

**PROTOCOLE DE CONSOLIDATION\***  
**DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE**

**ANNEES 2009 - 2014**

Les soussignés :

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE,**  
REPRESENTE PAR SA PRESIDENTE,  
ET SON DIRECTEUR GENERAL,

MADAME MAUD TALLET  
MONSIEUR JEAN-LUC BONABEAU

**LE CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE,**  
REPRESENTE PAR SON PRESIDENT,

MONSIEUR VINCENT EBLE

**L'ETAT,**  
REPRESENTE PAR LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE,

MONSIEUR MICHEL GUILLOT

**LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL,**  
REPRESENTEE PAR SA DIRECTRICE GENERALE, MADAME CATHERINE AUBEY-BERTHELOT

arrêtent les termes du présent protocole :

---

\* Concours visé à l'article L452-1 du code de la construction et de l'habitation

# SOMMAIRE

<b>A - PREAMBULE</b>	<b>PAGE 3</b>
I - PRESENTATION	PAGE 3
II - HISTORIQUE	PAGE 3
III - LE PROGRAMME PATRIMONIAL DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE SUR LA PERIODE '07-'16	PAGE 4
III.1. <i>Projets de rénovation urbaine</i>	page 4
a) Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Dammarie-lès-Lys	page 4
b) Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Le Mée-sur-Seine	page 4
c) Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Melun	page 5
d) Récapitulatif des opérations prévues dans le cadre des 3 PRU	page 5
III.2. <i>Le Plan stratégique de patrimoine ('07-'16)</i>	page 5
III.3. <i>Programmation de l'OPH de Seine-et-Marne sur '09-'14</i>	page 6
a) Récapitulatif des différentes opérations ('09-'14)	page 6
b) Récapitulatif des différents financements par type d'opération ('09-'14)	page 7
IV - ELEMENTS FINANCIERS ET SIMULATION DE GESTION PREVISIONNELLE	PAGE 7
IV.1. <i>Situation financière 2007</i>	page 7
IV.2. <i>Simulation de gestion prévisionnelle 2008-2016</i>	page 8
a) Hypothèses	page 8
b) Résultats de la simulation de gestion prévisionnelle au fil de l'eau	page 9
c) Impact des mesures patrimoniales 2009-2013	page 9
d) Aides externes et mesures internes 2009-2013	page 9
<b>B - TABLEAU « RESSOURCES-EMPLOIS » ET TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>PAGE 11</b>
I - TABLEAU « RESSOURCES-EMPLOIS » 2009-2013	PAGE 11
II - TABLEAU DE FINANCEMENT 2009-2013	PAGE 12
<b>C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS</b>	<b>PAGE 13</b>
ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE	PAGE 13
ARTICLE 2 - PARTICIPATION DES VILLES	PAGE 16
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE	PAGE 16
ARTICLE 4 - PARTICIPATION DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE	PAGE 17
ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE L'ETAT	PAGE 17
ARTICLE 6 - PARTICIPATION DE L'ANRU	PAGE 18
ARTICLE 7 - ENGAGEMENTS DE LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	PAGE 18
ARTICLE 8 - EXECUTION	PAGE 19
<b>D - SIGNATURES</b>	<b>PAGE 20</b>
<b>E - ANNEXES</b>	

W

## A - PREAMBULE

Le présent protocole a pour objet d'assurer la viabilité de l'OPH de Seine-et-Marne, fragilisé par la réalisation d'un programme patrimonial indispensable au maintien ou à l'amélioration de la qualité de son parc locatif.

### I - PRESENTATION

L'OPH de Seine-et-Marne a été créé en 1949. Au 31 décembre 2007, l'Office assurait la gestion locative de **14 973 logements et équivalent logements**. Fin 2007, l'Office départemental de Seine-et-Marne avait réhabilité 50 % de ses logements depuis l'origine, soit 7 324 logements. Le parc de l'OPH comptait 489 logements individuels, 5 034 garages et parkings et 56 commerces.

L'Office exerce son activité de bailleur social sur 77 communes du département de Seine-et-Marne. 35 % de son patrimoine est situé sur la commune de Melun et 65 % est dispersé sur le reste du département. 28 % de ses logements sont situés en Zone urbaine sensible (ZUS), soit 4 228 logements. L'âge moyen du parc est de **36 ans** contre une moyenne nationale de 33 ans. 60 % des logements de l'Office ont été mis en service avant 1970. 46 % des locataires bénéficient de l'APL.

### II - HISTORIQUE

Dans le précédent rapport de la MILOS, réalisé en 2003, l'accent avait été mis sur la situation fragile de l'Office et des perspectives à moyen terme défavorables, le patrimoine souffrant « d'un entretien insuffisant et d'un retard dans la mise en œuvre d'une politique de réhabilitation ».

Dans son rapport d'inspection n°2005-03, la MILOS met également en évidence « l'état très dégradé de certains sites et les problèmes de sécurité et d'entretien minimal nécessitant des interventions urgentes ». Elle considère que « l'équilibre financier apparent de l'organisme résulte de la maîtrise des coûts de gestion, mais également de la politique de vente et d'une faible activité d'entretien, de réhabilitation et de construction qui se traduisent par des annuités de remboursement d'emprunt réduites » et recommande que l'organisme « réalise sans délai un plan de patrimoine » en collaboration avec le Conseil général de Seine-et-Marne et qu'il mette en place « les moyens techniques et financiers nécessaires pour réaliser les interventions urgentes ».

Depuis, l'OPH de Seine-et-Marne s'est engagé dans trois projets de rénovation urbaine qui nécessitent des investissements conséquents dans les 5 ans à venir. Parallèlement, l'Office mènera un plan de travaux important sur son patrimoine, dont 3 665 logements à réhabiliter sur la période 2007-2016.

L'OPH ne dispose pas des ressources nécessaires pour conduire son programme patrimonial, non seulement dans le cadre des opérations de l'ANRU mais également dans celui de son PSP<sup>2</sup>. En l'absence d'aides externes, ces projets patrimoniaux auraient de lourdes conséquences sur la structure financière et l'exploitation de l'Office départemental.

De ce fait, la viabilité de cet OPH sera assurée grâce à l'aide de la CGLLS et du Conseil général de Seine-et-Marne dans le cadre du présent protocole.

<sup>2</sup> La partie portant sur le Grenelle Environnement du PSP est en cours de réalisation à la rédaction de ce protocole.

### III - LE PROGRAMME PATRIMONIAL DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE SUR LA PERIODE 2007-2016

#### III.1. Projets de rénovation urbaine

ANNEXES 3, 3a, 3c, 3e

L'OPH de Seine-et-Marne est impliqué dans trois projets de rénovation urbaine (Dammarie-lès-Lys, Le Mée-sur-Seine, Melun). Ces projets prévoient la réhabilitation de 1 207 logements, la résidentialisation de 1 496 logements, l'amélioration de la qualité de service de 206 logements, le changement d'usage de 2 logements, la démolition de 346 logements et la reconstruction de 517 logements. Ces investissements représentent globalement 129 357 k€ sur la période 2009-2014.

#### a) *Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Dammarie-lès-Lys*

ANNEXES 3a, 3c

Le 4 juillet 2007, la Commune de Dammarie-lès-Lys, l'OPH de Seine-et-Marne et divers autres bailleurs ont signé avec l'ANRU une convention pluriannuelle portant sur la rénovation urbaine du quartier de la Plaine du Lys.

Avec 20 659 habitants, Dammarie-lès-Lys est la troisième ville de l'agglomération de Melun Val de Seine, située à 45 km au sud-est de Paris. Sur les 8 000 résidences principales que compte la ville, 4 400 sont des logements sociaux, soit 55 % des habitations principales. Parmi ces logements sociaux, 3 460 sont en ZUS/ZRU, soit 79 %, et 940 hors ZUS, soit 21 %.

Lors de son classement « Îlot sensible » en 1983, la Plaine du Lys, à l'origine inscrite en ZUP, est un quartier enclavé, inachevé, véritablement sinistré (20 à 40 % de logements vacants selon les immeubles), et déjà très dégradé. La Ville et les bailleurs sociaux, appuyés par l'Etat et la Région, entreprennent un vaste projet de développement social urbain, avec la création de l'Association dammarienne pour la rénovation urbaine (ADRU).

Cependant, malgré des acquis initiaux incontestables résultant de ces interventions, et renforcés par la mise en œuvre du contrat de ville 1994/1999, le quartier « replonge » inexorablement dans des difficultés structurelles.

Le projet de rénovation urbaine développé en collaboration avec l'ANRU prévoit pour l'Office de Seine-et-Marne sur la période 2009-2013 :

- ✓ La résidentialisation de 360 logements ;
- ✓ Et la reconstruction de 183 logements<sup>3</sup>.

#### b) *Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Le Mée-sur-Seine*

ANNEXE 3a

Le projet de rénovation urbaine du quartier des Courtilleiraies, développé par la Commune de Le Mée-sur-Seine, l'OPH de Seine-et-Marne et divers autres bailleurs, a fait l'objet d'une signature le 20 décembre 2008 avec l'ANRU.

Avec 21 217 habitants, Le Mée-sur-Seine est la deuxième ville de l'agglomération de Melun Val de Seine. Sur les 7 686 résidences principales que compte la ville, 3 282 sont des logements sociaux, soit 43 % des habitations principales.

La Commune de Le Mée-sur-Seine a vu se réaliser au début des années 1980 un très important programme comprenant de nombreux logements locatifs sociaux en liaison avec la ville nouvelle de Melun-Sénart à laquelle elle appartenait à l'époque. Le projet de Le Mée-sur-Seine porte sur la

<sup>3</sup> Le projet prévoyait la démolition et la reconstruction de 195 logements. Les 195 logements ont été démolis en 2005 et 12 logements ont déjà été reconstruits ce qui porte le nombre de reconstructions à 183 (195 - 12).

## A - PREAMBULE

rénovation urbaine de la ZAC des Courtilleiraies, un quartier enclavé, caractérisé par un maillage de circulation très faible et une omniprésence des infrastructures routières. L'habitat est concentré, sans ouverture sur le reste de la ville.

Le projet repose sur deux axes : le renforcement du lien social et la réduction des inégalités territoriales. Ainsi, sont prévus pour l'Office départemental de Seine-et-Marne :

- ✓ La réhabilitation et la résidentialisation de 172 logements ;
- ✓ Le changement d'usage de 2 logements sociaux.

### c) Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Melun

ANNEXES 3a, 3c, 3e

La convention portant sur le projet de rénovation urbaine des quartiers Nord, élaboré par la Commune de Melun, l'OPH de Seine-et-Marne et divers autres bailleurs, a été signée le 17 décembre 2008.

Avec ses 38 000 habitants, Melun, ville Préfecture de Seine-et-Marne, est le siège du Conseil général et des grands services déconcentrés de l'Etat. Sur les 16 513 résidences principales que compte la ville, 7 054 sont des logements sociaux, soit 43 % des habitations principales.

Le centre ville et l'île Saint-Etienne constituent le cœur historique de la ville. Il est caractérisé par un tissu urbain ancien, un habitat de petits collectifs privés et un grand nombre d'équipements structurants à caractère administratif, culturel et universitaire qui font partie de sa centralité. Les quartiers Nord (Robert Schumann, Plateau de Corbeil, Montaigu, Les Mézereaux, L'Almont) accueillent 62 % de la population melunaise et la quasi-totalité de l'habitat social de la ville. Ils se sont construits au cours des années 1950 et 1970.

Le projet de rénovation urbaine des quartiers Nord doit aboutir à une dédensification de l'habitat social, par la diversification des statuts et l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants. Il prévoit pour l'Office départemental de Seine-et-Marne :

- ✓ La réhabilitation de 1 035 logements ;
- ✓ La résidentialisation de 964 logements ;
- ✓ L'amélioration de la qualité de service de 206 logements ;
- ✓ La démolition de 346 logements ;
- ✓ La reconstruction de 334 logements.

### d) Récapitulatif des opérations prévues dans le cadre des 3 PRU (2009-2014)

ANNEXES 3, 3a, 3c, 3e

	Nombre de logements						Coût total
	Réhabilitations	Résidentialisations	Amélioration de la qualité de service	Changement d'usage	Démolitions	Reconstructions	
Dammarie-lès-Lys	0	360	0	0	0	183	28 912 k€
Le Mée-sur-Seine	172	172	0	2	0	0	2 523 k€
Melun	1 035	964	206	0	346	334	97 922 k€
<b>Nombre de logements total</b>	<b>1207</b>	<b>1496</b>	<b>206</b>	<b>2</b>	<b>346</b>	<b>517</b>	<b>129 357 k€</b>

### III.2. Le Plan stratégique de patrimoine (2007-2016)

ANNEXES 3, 3b, 3d, 3e, 3f

L'OPH de Seine-et-Marne entreprendra également d'importants travaux hors ZUS. Il prévoit la réhabilitation de 3 573 logements sur la période 2007-2016, la résidentialisation de 184 logements, la démolition de 374 logements, la reconstruction de 395 logements et la construction neuve

## A - PREAMBULE

de 76 logements en cours d'achèvement. Le Plan stratégique de patrimoine prévoit également le renouvellement des composants sur la période 2007-2016 pour un coût total de 74 906 k€. Ces investissements représentent globalement 197 454 k€ sur la période 2007-2016.

### **III.3. Programmation de l'OPH de Seine-et-Marne sur 2009-2014** ANNEXES 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f

#### **a) Récapitulatif des différentes opérations (2009-2014)**

Au total, la programmation patrimoniale de l'OPH de Seine-et-Marne se décompose de la façon suivante sur la période du présent protocole :

#### **3 960 logements réhabilités prévus sur la période 2009-2014 pour un coût total de 58 185 k€ :**

- 1 207 logements réhabilités prévus dans le cadre des projets de rénovation urbaine de Melun et de Le Mée-sur-Seine. Le coût total s'élève à 12 165 k€, pris en charge à hauteur de 24,6 % par l'ANRU, de 10,0 % par la Région Île-de-France, de 62,0 % par emprunts et de 3,4 % par fonds propres ;
- 2 753 logements réhabilités hors ANRU pour un coût total de 46 020 k€ financés à 11,4 % par l'Etat, à 13,9 % par les différentes collectivités territoriales, à 39,4 % par emprunts et à 35,3 % par fonds propres.

#### **L'amélioration<sup>4</sup> de 1 888 logements sur la période 2009-2014 pour un coût total de 15 037 k€ :**

- 1 704 logements améliorés prévus dans le cadre des trois projets de rénovation urbaine. Le coût total s'élève à 13 367 k€, pris en charge à hauteur de 49,3 % par l'ANRU, de 9,9 % par les différentes collectivités territoriales, de 31,3 % par emprunts et de 9,5 % par fonds propres ;
- 184 logements résidentialisés hors ANRU pour un coût total de 1 670 k€ financés à 22,0 % par l'Etat, à 22,0 % par la Région Île-de-France et à 56,0 % par fonds propres.

#### **La démolition de 720 logements sur la période 2009-2014 pour un coût total de 20 897 k€ :**

- 346 logements démolis prévus dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la Ville de Melun. Le coût total s'élève à 15 508 k€, pris en charge à hauteur de 72,1 % par l'ANRU, couvert par des cessions foncières à hauteur de 16,2 %, et de 11,7 % par fonds propres ;
- 374 logements démolis hors ANRU pour un coût total de 5 389 k€ financés à 50,0 % par l'Etat, à 18,6 % par le Département de Seine-et-Marne<sup>5</sup> et à 31,4 % par fonds propres.

#### **La reconstruction de 912 logements sur la période 2009-2014 pour un coût total de 137 363 k€ :**

- 517 logements reconstruits prévus dans le cadre des projets de rénovation urbaine de Dammarie-lès-Lys et Melun. Le coût total s'élève à 88 317 k€, pris en charge à hauteur de 14,3 % par l'ANRU, de 12,7 % par les différentes collectivités territoriales, de 65,6 % par emprunts et de 7,4 % par fonds propres ;

<sup>4</sup> Comprend à la fois des opérations de résidentialisation, d'amélioration de la qualité de service et de changement d'usage de logements sociaux.

<sup>5</sup> Le Département de Seine-et-Marne qui finance à hauteur de 18,6 % les opérations de démolition hors ANRU a versé l'intégralité de ses subventions en 2008, soit 1 000 k€.

Cy

## A - PREAMBULE

- 395 logements reconstruits hors ANRU pour un coût total de 49 046 k€ financés à 8,6 % par l'Etat, à 12,8 % par les différentes collectivités territoriales, à 2,6 % par d'autres financeurs, à 73,2 % par emprunts et à 2,8 % par fonds propres.

Le PSP de l'OPH prévoit également un investissement global 47 702 k€ pour le remplacement des composants sur la période 2009-2014. Le financement de cet investissement est assuré à 32,0 % par emprunts et à 68,0 % par les fonds propres de l'Office.

### b) Récapitulatif des différents financements par type d'opération (2009-2014)

En k€	ANRU	Etat	CR Île-de-France	CG Seine-et-Marne	Villes	Autres	Emprunts	Fonds propres	Total
Réhabilitations	2 990	5 239	6 693	900	0	0	25 710	16 653	58 185
Résidentialisations	5 368	368	655	0	800	0	4 017	1 378	12 586
AQS	860	0	34	0	0	0	0	826	1 720
Changement d'usage	366	0	0	0	200	0	165	0	731
Démolitions	11 188	2 694	0	1 000*	0	2 506	0	3 509	20 897
Reconstructions	12 647	4 214	15 189	624	1 630	1 282	93 836	7 941	137 363
Composants	0	0	0	0	0	0	15 317	32 385	47 702
<b>Total</b>	<b>33 419</b>	<b>12 515*</b>	<b>22 571</b>	<b>2 524</b>	<b>2 630</b>	<b>3 788</b>	<b>139 045</b>	<b>62 692</b>	<b>279 184</b>
Soit	12,0%	4,6%	8,1%	0,9%	0,9%	1,3%	49,8%	22,5%	100,0%

\* Dont 1 841 k€ déjà engagés par l'Etat, 234 k€ à engager par l'Etat au titre des opérations ANRU isolées, 6 265 k€ à engager par l'Etat avec un accord de la DDE de Seine-et-Marne, et 4 175 k€ à engager par l'Etat sur des opérations en cours d'examen par la DDE de Seine-et-Marne.

\* Les 1 000 k€ ont déjà été versés en 2008.

## IV - ELEMENTS FINANCIERS ET SIMULATION DE GESTION PREVISIONNELLE

### IV.1. Situation financière en 2007

L'analyse financière a été réalisée sur la base du bilan clos au 31 décembre 2007 et sur le compte de résultats 2007 en comparaison des médianes nationales 2006.

#### L'exploitation :

ANNEXES 1a, 1c

- Le niveau des loyers est de 3 497 € par logement, ce qui situe la société au dessus de la médiane nationale de 3 319 € par logement ;
- Les produits financiers représentent 17 € par logement contre une médiane nationale de 60 € par logement ;
- Le poids des annuités de la dette est faible et représente 1 322 € par logement soit 37,8 % des loyers totaux contre une médiane nationale de 1 343 € par logement et de 40,6 % des loyers ;
- En 2007, le poids de la TFPB représente 12,5 % des loyers et se situe au dessus de la médiane nationale de 11,2 % des loyers. Il représente 513 € par logement soumis contre une médiane nationale de 421 €. 85,3 % des logements sont soumis à la TFPB ;
- Les dépenses de maintenance représentent 21,9 % des loyers contre une médiane nationale de 15,5 %. Le niveau de la maintenance courante est supérieur à la médiane nationale, 241 € par logement contre 214 € par logement. Le niveau des GE est nettement supérieur à la médiane nationale, 527 € par logement contre une médiane de 293 € par logement ;
- Les frais de personnel sont inférieurs à la médiane nationale, 15,2 % des loyers contre 16,1 % ;
- Les frais de fonctionnement se situent dans la médiane nationale et représentent 7,8 % des loyers ;
- Les pertes de loyers dues à la vacance représentent 1,6 % des loyers en 2007 contre une médiane de 0,9 % ;

## A - PREAMBULE

---

- Le **coût des impayés** est supérieur à la médiane des Offices en 2007, 2,2 % des loyers contre une médiane de 0,9 %.

L'autofinancement courant est de 1 512 k€ en 2007 et représente 2,9 % des loyers totaux contre une médiane nationale de 11,6 %.

### La structure financière :

ANNEXES 1a, 1b

- Les **ressources propres** de l'OPH de Seine-et-Marne au 31 décembre 2007 s'élèvent à **89 376 k€**. Les emprunts ne suffisent pas à couvrir le besoin de financement généré par les immobilisations de structure et les immobilisations locatives. Le **déficit de potentiel financier fin 2008 est de 4 837 k€**.
- Le solde des produits et charges des opérations dont l'ordre de service a déjà été lancé porte le **déficit de potentiel financier à terminaison fin 2008 à 4 900 k€** ;
- Le **potentiel financier à terminaison fin 2008** a été recalé pour tenir compte des opérations livrées en 2009. Ainsi, il s'élève à **1 427 k€ fin 2008** ;
- La **provision pour gros entretien** représente **166 € par logement** contre une médiane nationale de 352 € par logement. Le **fonds de roulement à terminaison des opérations locatives** s'élève à **7 118 k€ après recalage**, soit 475 € par logement. La **PGE** est de 2 483 k€ et correspond à 3,8 mois de gros entretien.

Le bon niveau du potentiel financier en 2008 n'est toutefois pas représentatif des difficultés à venir pour l'OPH de Seine-et-Marne qui sont liées au programme patrimonial à mettre en œuvre.

### V.2. Simulation de gestion prévisionnelle 2008-2016

#### a) Hypothèses :

ANNEXE 2

IRL, ICC et inflation : hausse de 2 % par an ;

Loyers : hausse de 2 % par an ;

Charges de fonctionnement : hausse de 2 % par an ;

Charges de personnel : hausse de 3 % par an ;

TFPB<sup>6</sup> : hausse de 3 % par an par logement soumis ;

Livret A : 3,25 %.

Cette analyse a été réalisée en collaboration avec l'Office départemental de Seine-et-Marne et la Fédération nationale des OPH.

Deux simulations ont été effectuées afin de définir au mieux les besoins financiers nécessaires au maintien de la qualité de l'habitat du parc de l'OPH de Seine-et-Marne :

- Une simulation dite au « fil de l'eau » excluant toutes les opérations patrimoniales à livrer à compter de 2009 (Cf. annexes 2a, 2b) ;
- Une simulation incluant les opérations patrimoniales (excepté les opérations de développement qui n'ont pas reçu d'agrément de l'Etat à la rédaction de ce protocole), les mesures internes et les aides externes (Cf. annexes 2d, 2e, 2f) ;

Une troisième projection intégrant les opérations de développement qui n'ont pas encore reçu d'agrément de l'Etat a toutefois été réalisée afin d'assurer le suivi du présent protocole (Cf. annexes 2g, 2h, 3h).

---

<sup>6</sup> Les montants de TFPB ont été calculés en tenant compte des entrées/sorties d'exonération.

## A - PREAMBULE

---

### b) Résultats de la simulation de gestion prévisionnelle au « fil de l'eau » :

ANNEXES 2a, 2b

#### L'exploitation :

L'exploitation est déficitaire en 2008 en raison du remboursement d'une avance<sup>7</sup> auprès du Conseil général de Seine-et-Marne. En revanche, à compter de 2009, l'autofinancement courant est excédentaire. Il progresse en moyenne de 18 % de 2010 à 2016 malgré des dépenses de maintenance et des frais de gestion en augmentation. Cette situation s'explique par la baisse des annuités de la dette ancienne qui ne représente plus que 24,8 % des loyers totaux en 2016 contre 35,8 % en 2009.

Avant mesures patrimoniales, l'autofinancement courant s'élève à 6 927 k€ en 2014, soit 11,4 % des loyers et 8 183 k€ en 2016, soit 12,9 % des loyers.

#### La structure financière :

Le potentiel financier augmente de 2008 à 2016 du fait des marges d'autofinancement dégagées. L'excédent de potentiel financier fin 2014 s'élève à 19 604 k€ et s'améliore jusqu'en 2016 où il atteint 34 724 k€.

### c) Impact des mesures patrimoniales 2009-2014 :

ANNEXES 2c, 2d, 3

La projection après mesures patrimoniales (Cf. annexe 2d) met en évidence les besoins de financement liés aux seuls investissements patrimoniaux afin de calculer les besoins d'aides externes et les mesures internes à mettre en œuvre.

Sur la période 2009-2014, les mesures patrimoniales impactent l'exploitation et la structure financière de la manière suivante:

- Les opérations d'amélioration nécessitent 28 139 k€ de ressources gratuites (hors ANRU, Etat et emprunts) et dégagent des gains d'exploitation à hauteur de 353 k€ ;
- Les démolitions requièrent 4 509 k€ de ressources gratuites et détériorent l'exploitation de 10 566 k€ ;
- Les constructions nécessitent 25 384 k€ de fonds gratuits et génèrent 4 232 k€ de gains d'exploitation ;
- Les renouvellements de composants requièrent 32 385 k€ de ressources gratuites et détériorent l'exploitation de 1 168 k€.

Après mesures patrimoniales, l'autofinancement devrait être de 4 871 k€ en 2014, soit 7,4 % des loyers et de 5 235 k€ en 2016, soit 7,7 % des loyers.

Compte tenu des besoins de financement des opérations patrimoniales, le potentiel financier de l'OPH devrait être déficitaire de 77 962 k€ fin 2014.

### d) Aides externes et mesures internes 2009-2014 :

ANNEXES 2e, 2f

L'importance du programme patrimonial et les conséquences sur l'autofinancement conduisent l'OPH à devoir envisager des mesures internes. Ainsi, l'Office de Seine-et-Marne s'engage à réduire le coût des impayés de 3 070 k€ sur la période 2009-2014.

---

<sup>7</sup> Une avance de 2,5 M€ avait été versée par le Conseil général de Seine-et-Marne au titre de la démolition de 195 logements à Dammarie-lès-Lys en 2005. 12 logements ont déjà été reconstruits et 183 logements seront reconstruits dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Dammarie-lès-Lys. Cette avance a été remboursée en deux fois par l'Office. Le deuxième remboursement est intervenu en 2008 pour un montant de 1 250 k€. En 2008, le montant des annuités est donc anormalement élevé puisqu'il tient compte du remboursement du solde de cette avance.

## A - PREAMBULE

---

En parallèle, sur la période du protocole :

- La Région Île-de-France devrait contribuer au financement des mesures patrimoniales à hauteur 22 571 k€ ;
- Les Villes de Melun, Dammarie-lès-Lys et Mitry-Mory financeront à hauteur de 2 630 k€ le programme patrimonial ;
- Le Conseil général de Seine-et-Marne, collectivité de rattachement de l'Office, contribuera au financement du programme patrimonial à hauteur de 2 524 k€ qui sont d'ores-et-déjà affectés. En complément, le Département de Seine-et-Marne s'engage à verser des subventions d'un montant de 24 M€.

Le solde restant à financer de 18 000 k€ est pris en charge par la CGLLS (Cf. tableau « ressources-emplois » ci-après) dans le cadre de ce protocole de consolidation, soit 24,16 % des besoins.

## B - TABLEAU « RESSOURCES - EMPLOIS » ET TABLEAU DE FINANCEMENT

### I. TABLEAU « RESSOURCES-EMPLOIS » 2009-2014

Le tableau « ressources-emplois » présente la synthèse des besoins de financement de l'organisme sur la période du protocole de consolidation et des ressources servant à financer ces besoins.

### OPH de Seine-et-Marne Protocole de consolidation 2009-2013 Tableau « ressources-emplois »

Ressources	k€	%	Emplois	k€
Mesures internes	3 070 k€	4,12%	Déficit de potentiel financier fin 2008	8 251 k€*
Réduction des impayés	3 070 k€	4,12%	Autofinancement fil de l'eau 2009 - 2014	-27 664 k€
			Variations de PGE fil de l'eau 2009 - 2014	412 k€
			Opérations sur fonds propres 2009 - 2014	1 100 k€
			Excédent de potentiel financier fin 2014	-17 901 k€
Subventions des collectivités	53 428 k€	71,72%	Impact des mesures patrimoniales	97 566 k€
Conseil régional d'Île-de-France	22 571 k€	30,30%	Améliorations ANRU et hors ANRU	27 786 k€
Conseil général de Seine-et-Marne	28 227 k€	37,89%	Besoins de ressources gratuites améliorations	28 139 k€
dont subvention d'investissement	2 524 k€	3,39%	Gains d'exploitation améliorations	-353 k€
dont subvention d'investissement 2008	133 k€	0,18%	Constructions ANRU et hors ANRU	21 152 k€
dont subvention d'équilibre	24 000 k€	32,22%	Besoins de ressources gratuites constructions	25 384 k€
dont subvention d'exploitation 2008	1 570 k€	2,11%	Gains d'exploitation constructions	-4 232 k€
Subventions Villes	2 630 k€	3,53%	Démolitions ANRU et hors ANRU	15 075 k€
dont Ville de Melun	1 754 k€	2,35%	Besoins de ressources gratuites démolitions	4 509 k€
dont Ville de Dammarie-lès-Lys	508 k€	0,68%	Pertes d'exploitation '07 et '08 démolitions	450 k€
dont Ville de Mitry-Mory	368 k€	0,49%	Pertes d'exploitation démolitions	10 116 k€
			Renouvellement de composants	33 553 k€
			Besoins de ressources gratuites remplacement	32 385 k€
			Pertes d'exploitation remplacement	1 168 k€
Subvention CGLLS	18 000 k€	24,16%	Subventions ANRU pour pertes d'exploitation	-5 167 k€
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>74 498 k€</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>74 498 k€</b>

\* Le potentiel financier fin 2008 est diminué des aides du Conseil général versées en 2008 qui sont valorisées dans le cadre du présent protocole.

69

## B - TABLEAU « RESSOURCES-EMPLOIS » ET TABLEAU DE FINANCEMENT

### II. TABLEAU DE FINANCEMENT 2009-2014

Ce tableau permet de retracer l'ensemble des flux financiers prévisionnels. Il intègre donc, notamment, les aides de l'Etat et les emprunts absents du tableau « Ressources-Emplois ».

Autofinancement	92 365 k€	25,8%	0 k€	0,0%	Pertes d'exploitation
<i>Autofinancement courant hors maintenance</i>	89 295 k€	25,0%	0 k€	0,0%	Autofinancement courant
<i>Impacts développement</i>					
<i>Mesures internes</i>	3 070 k€	0,9%	20 897 k€	5,8%	Désinvestissements
Loyers	0 k€	0,0%	20 897 k€	5,8%	Coûts de démolitions
Frais de personnel et de fonctionnement	0 k€	0,0%			
Impayés	3 070 k€	0,9%			
Vacance	0 k€	0,0%			
Reprise PGE	0 k€	0,0%	309 953 k€	86,6%	Investissements sur patrimoine existant
Cessions	0 k€	0,0%	68 780 k€	19,2%	Coûts de maintenance
Produits de cessions d'actifs	0 k€	0,0%	73 222 k€	20,5%	Coûts des améliorations
Apports nets des actionnaires	0 k€	0,0%	47 702 k€	13,3%	Coûts du renouvellement des composants
Subvention	0 k€	0,0%	120 249 k€	33,6%	Coûts des reconstructions
Prêt ou Avance	0 k€	0,0%			
Aides publiques	126 317 k€	35,3%			
ANRU	38 586 k€	10,8%	17 114 k€	4,8%	Développement
Etat	12 515 k€	3,5%	17 114 k€	4,8%	Coûts des logements nouveaux
Collectivités locales	53 428 k€	14,9%			
Collectivité locales non identifiées	0 k€	0,0%			
Région	22 571 k€	6,3%			
Département(s)	28 227 k€	7,9%			
EPCI(s)	0 k€	0,0%			
Ville(s)	2 630 k€	0,7%			
Autres	0 k€	0,0%			
Autres subventions	3 788 k€	1,1%			
Aide CGLLS	18 000 k€	5,0%			
Subvention aides	18 000 k€	5,0%	1 100 k€	0,3%	Investissements de structure
Endettement	139 045 k€	38,9%	0 k€	0,0%	Désendettement
Allongement de dette			0 k€	0,0%	Remboursements anticipés
Emprunts	139 045 k€	38,9%			
Consommation de potentiel financier		0,0%	8 663 k€	2,4%	Reconstitution de potentiel financier
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>357 727 k€</b>	<b>100,0%</b>	<b>357 727 k€</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL EMPLOIS</b>

99

## C - Engagements contractuels

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

### ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE

Les engagements suivants sont établis sur la base de la simulation de gestion prévisionnelle tenant compte des opérations de développement dont les résultats figurent en annexes 2g et 2h.

#### 1.1 - Loyers

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers des logements de 2009 à 2014 (hors effet des démolitions, opérations nouvelles, réhabilitations et de la vacance) en tenant compte de l'I.R.L. et au minimum de 2 % par an, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme.

#### 1.2 - Vacance (Pertes de loyers dues à la vacance des logements)

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à maintenir son taux de pertes totales de loyers dues à la vacance selon le calendrier prévisionnel suivant (Cf. annexe 2h) :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Pertes de loyers dues à la vacance (en % des loyers totaux)	2,3 %	2,6 %	2,7 %	2,4 %	1,5 %	1,4 %

#### 1.3 - Impayés

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à contenir ses pertes de loyers et charges dues aux impayés au-dessous des montants et taux suivants (Cf. annexes 2g et 2h) :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Coût des impayés (en k€ courants)	1 384	1 305	1 208	1 242	1 294	1 339	
<i>Dont mesures internes</i> (en k€ courants)	- 276	- 424	- 576	- 587	- 598	- 609	- 3 070
Coût des impayés (en % des loyers totaux)	2,5 %	2,3 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	

#### 1.4 - Charges de personnel hors régie

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à maintenir le montant de ses charges de personnel non récupérables hors régie dans la limite des valeurs suivantes (Cf. annexe 2g) :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Frais de personnel hors régie (en k€ courants)	8 422	8 675	8 935	9 203	9 480	9 764
<i>Pour indication : Régie d'entretien</i> (en k€ courants)	690	710	732	754	776	799

Cy

## C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

### 1.5 - Charges de fonctionnement

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à maintenir le montant de ses charges de fonctionnement dans la limite des valeurs suivantes (Cf. annexe 2g) :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Frais de fonctionnement (en k€ courants)	4 267	4 351	4 438	4 527	4 617	4 710

### 1.6 - Maintenance

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à maintenir ses dépenses de maintenance (maintenance courante et gros entretien) au niveau des montants suivants (Cf. annexe 2g) :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Maintenance courante (en k€ courants)	4 331	4 425	4 520	4 618	4 718	4 820
Gros entretien (en k€ courants)	6 555	6 686	6 819	6 956	7 095	7 237
Dépenses de maintenance (en k€ courants)	10 886	11 111	11 339	11 574	11 813	12 057

### 1.7 - Mesures patrimoniales

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à :

- a) achever le programme d'amélioration (réhabilitations, résidentialisations, amélioration de la qualité de service, changements d'usage) décrit en annexes 3a et 3b. Les opérations devront être équilibrées et ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués.
- b) achever le programme de reconstructions et d'acquisitions/amélioration décrit en annexes 3c et 3d. Les opérations devront être équilibrées et ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués.
- c) achever le programme de démolitions, décrit en annexe 3e. Les opérations ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués.
- d) achever son programme de remplacement de composants, décrit en annexe 3f.
- e) ne réaliser des opérations de construction neuve (y compris celles décrites en annexe 3h), d'acquisition (suivies ou non d'amélioration), de démolition ou de réhabilitation autres que celles figurant dans les annexes 3a à 3f de ce protocole, que dans la mesure où ces opérations sont équilibrées financièrement et ne nécessitent pas d'investissement de fonds propres à l'exception des plus values nettes dégagées à l'issue de cessions d'éléments d'actifs non prévues dans le présent protocole ou en cas d'évolution favorable de l'autofinancement par rapport aux résultats figurant dans l'annexe 2g.

### 1.8 - Conventions pluriannuelles

#### a) Projets de rénovation urbaine déposés à l'ANRU

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à communiquer à la CGLLS dès leur signature les conventions pluriannuelles passées avec l'ANRU, y compris les documents annexés.

## C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

---

### b) Financements de la Région Île-de-France

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à communiquer à la CGLLS toutes les pièces et documents relatifs aux financements octroyés par la Région Île-de-France.

L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à communiquer à la CGLLS dès sa signature la ou les convention(s) passée(s) avec la Région Île-de-France, y compris les documents annexés.

### 1.9 - Gestion de la dette

L'OPH de Seine-et-Marne devra transmettre pour information à la CGLLS tout projet de réaménagement, de couverture de dette, ou de recours à des produits structurés portant sur une partie significative de l'encours, dès lors qu'une ou plusieurs opérations (cumulées sur 12 mois) représentent plus de 5 % de l'encours global.

La CGLLS pourra, le cas échéant, alerter l'organisme sur les risques potentiels encourus.

Dans l'hypothèse où l'avis émis par la CGLLS ne serait pas suivi, la CGLLS ne couvrira pas les éventuelles pertes constatées par rapport à un financement Livret A.

### 1.10 - Autres mesures

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

### 1.11 - Suivi du plan

a) L'OPH de Seine-et-Marne s'engage à transmettre parallèlement à la CGLLS et au Préfet de Seine-et-Marne, chaque année avant le 1<sup>er</sup> juillet, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009 et jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2015, un rapport validé par son Conseil d'administration sur l'exécution du présent protocole. Ce rapport, fondé principalement sur les comptes du dernier exercice clos, comportera les éléments les plus récents à la disposition de l'organisme.

Il devra comporter au minimum :

- i) une note de synthèse ;
- ii) un document reprenant chacun des articles du présent protocole, précisant leur niveau de réalisation et retraçant leur évolution sur la durée écoulée du plan. Il donnera des explications sur les écarts constatés et, le cas échéant, les mesures prises pour y remédier ;
- iii) une comparaison des comptes du dernier exercice clos par rapport aux comptes prévisionnels annexés au présent protocole analysant les écarts éventuels ;
- iv) une actualisation de la simulation prévisionnelle précisant les hypothèses utilisées et les justifiant si nécessaire ;
- v) un point sur l'état d'avancement du programme d'amélioration (réhabilitation, résidentialisation et renouvellement de composants), de construction, et de démolition incluant notamment les plans de financement réalisés et la programmation envisagée. Les écarts éventuels sur les coûts et les délais seront expliqués.

b) Une évaluation du plan de consolidation par l'ensemble des signataires sera effectuée au cours du deuxième semestre 2011. Cette évaluation sera fondée sur les comptes arrêtés 2009 et 2010 et sur une simulation de gestion prévisionnelle réalisée conjointement par la Fédération nationale des OPH et l'Office de Seine-et-Marne. Cette évaluation permettra de prendre en compte les évolutions du programme patrimonial de l'OPH. Il sera défini le cas échéant lors de cette évaluation des nouvelles mesures qui seront intégrées au plan de consolidation par avenant.

## C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

### ARTICLE 2 - PARTICIPATION DES VILLES

Les villes de Melun et de Dammarie-lès-Lys prévoient de participer à hauteur de 2 262 k€ prévus dans le cadre des projets de rénovation urbaine de Melun et Dammarie-lès-Lys. En complément, la Ville de Mitry-Mory participera au financement des opérations de reconstruction hors ANRU à hauteur de 368 k€.

Ces subventions, d'un montant de 2 630 k€, seront affectées à des opérations d'investissement prévues dans le cadre du présent protocole selon le calendrier prévisionnel de versements suivant. Pour information, le tableau ci-dessous récapitule les aides versées par les villes pour les opérations qu'il est prévu de livrer l'année en question.

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Ville de Melun	0	0	0	1 235	402	117	1 754
Ville de Dammarie-lès-Lys	0	0	0	246	262	0	508
Ville de Mitry-Mory	305	63	0	0	0	0	368
<b>Participation totale</b>	<b>305</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>1 481</b>	<b>664</b>	<b>117</b>	<b>2 630</b>

### ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

#### 3.1 - Aides aux investissements identifiées

Le Conseil général de Seine-et-Marne s'engage à verser à l'OPH de Seine-et-Marne des subventions d'investissement pour un montant total minimum de 2 524 k€ pour les opérations patrimoniales dont la date de livraison est prévue dans le présent protocole sur la période 2009-2014 (Cf. annexes 3, 3b, 3d, 3e), y compris 1 000 k€ déjà versés en 2008 pour les opérations de démolition hors ANRU livrables de 2009 à 2013 (Cf. annexe 3e). De fait, ces sommes déjà versées ne seront pas exigibles dans le cadre de ce protocole ; en contrepartie le Conseil général de Seine-et-Marne s'engage à fournir à la CGLLS les documents attestant du versement de ces subventions.

L'ensemble de ces subventions, d'un montant de 2 524 k€, est réparti selon le calendrier prévisionnel de versements suivant. Pour information, le tableau ci-dessous récapitule les aides versées par le Département pour les opérations qu'il est prévu de livrer l'année en question.

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Département de Seine-et-Marne (subventions annuelles)	1 057	1 083	195	0	189	0	2 524
Département de Seine-et-Marne (subventions cumulées)	1 057	2 140	2 335	2 335	2 524	2 524	

#### 3.2 - Aides aux investissements non identifiées

Le Conseil général de Seine-et-Marne s'engage à verser à l'OPH de Seine-et-Marne des subventions d'investissement complémentaires pour un montant total minimum de 24 000 k€ pour les opérations patrimoniales dont la date de livraison est prévue dans le présent protocole sur la période 2009-2014 (Cf. annexes 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e).

## C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

L'ensemble de ces subventions, d'un montant de 24 000 k€, est réparti selon le calendrier prévisionnel de versements suivant.

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Département de Seine-et-Marne (subventions annuelles)	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	24 000
Département de Seine-et-Marne (subventions cumulées)	4 000	8 000	12 000	16 000	20 000	24 000	

### 3.3 - Garantie de bonne exécution

Le Département de Seine-et-Marne s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour assurer la réalisation des objectifs du présent protocole, dans le respect des équilibres financiers convenus.

### 3.4 - Garanties

Le Département de Seine-et-Marne s'engage à accorder sa garantie pour les emprunts nécessaires à la réalisation des programmes décrits dans les annexes 3a, 3b, 3c, 3d et 3f.

## ARTICLE 4 - PARTICIPATION DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

La Région Île-de-France prévoit de participer à hauteur de 22 571 k€, dont 11 442 k€ prévus dans le cadre des projets de rénovation urbaine de Melun, Dammarie-lès-Lys et Le Mée-sur-Seine.

Ces subventions, d'un montant de 22 571 k€, seront affectées à des opérations d'investissement prévues dans le cadre du présent protocole selon le calendrier prévisionnel de versements suivant. Pour information, le tableau ci-dessous récapitule les aides versées par la Région pour les opérations qu'il est prévu de livrer l'année en question.

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Région Île-de-France (subventions annuelles)	3 711	6 133	1 779	4 136	4 831	1 981	22 571
Région Île-de-France (subventions cumulées)	3 711	9 844	11 623	15 759	20 590	22 571	

## ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Le Préfet du Département de Seine-et-Marne s'engage à financer, dans le cadre de sa programmation départementale annuelle, sous réserve des disponibilités budgétaires, les opérations de réhabilitation, construction et démolition, figurant dans les annexes 3b, 3d et 3e pour un montant prévisionnel total estimé à 12 515 k€, dont 234 k€ à affecter à une opération éligible aux financements de l'ANRU au titre des opérations isolées.

Ces subventions, d'un montant de 12 515 k€, sont réparties selon le calendrier prévisionnel de versements suivant. Pour information, le tableau ci-après récapitule les aides versées par l'Etat pour les opérations qu'il est prévu de livrer l'année en question.

## C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Etat (subventions annuelles)	4 493	3 913	2 131	408	1 570	0	12 515
<i>Dont sommes déjà engagées</i>	1 841	0	0	0	0	0	1 841
<i>Dont sommes à engager (accord DDE 77)</i>	2 418	1 127	2 131	0	589	0	6 265
<i>Dont sommes à engager (en cours d'examen par DDE 77)</i>	234*	2 786	0	408	981	0	4 409
Etat (subventions cumulées)	4 493	8 406	10 537	10 945	12 515	12 515	

\* Subventions à affecter à une opération éligible aux financements de l'ANRU au titre des opérations isolées.

### ARTICLE 6 - PARTICIPATION DE L'ANRU

Les conventions signées, en cours de signature et à l'étude entre l'ANRU et les maîtres d'ouvrage des trois projets de rénovation urbaine dans lesquels est impliqué l'OPH de Seine-et-Marne prévoient l'apport de 33 419 k€ de l'ANRU au titre des opérations patrimoniales de l'OPH de Seine-et-Marne sur la période 2009-2014 selon les montants prévisionnels suivants :

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Projet de Melun	0	2 282	3 455	16 749	3 386	1 523	27 395
Projet de Dammarie-lès-Lys	863	1 169	0	1 722	1 228	0	4 982
Projet de Le Mée-sur-Seine	1 002	40	0	0	0	0	1 042
<b>Participation totale</b>	<b>1 865</b>	<b>3 491</b>	<b>3 455</b>	<b>18 471</b>	<b>4 614</b>	<b>1 523</b>	<b>33 419</b>

Par ailleurs, sur la période 2009-2014, l'ANRU versera 5 167 k€ de subventions pour pertes d'autofinancement au titre des 346 logements démolis dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la Ville de Melun. Ces subventions sont réparties selon le calendrier prévisionnel de versements suivant :

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Subvention pour pertes d'autofinancement (subventions annuelles)	0	254	225	652	4 036	0	5 167

### ARTICLE 7- ENGAGEMENTS DE LA CGLLS

La CGLLS s'engage à verser à l'OPH de Seine-et-Marne des subventions pour un montant total maximum de 18 000 k€ dans le cadre de ce protocole.

## C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

L'échéancier de versement de ces subventions sera le suivant :

<i>En k€ courants</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
CGLLS (subventions annuelles)	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	18 000
CGLLS (subventions cumulées)	3 000	6 000	9 000	12 000	15 000	18 000	

- La subvention 2009 de 3 000 k€ sera versé à la signature du présent protocole.
- Pour les années 2010 à 2014, les subventions de la CGLLS seront calculées au prorata des versements du Département de Seine-et-Marne dus au titre de l'article 3.2 du présent protocole. La subvention annuelle de la CGLLS sera versée après validation par la CGLLS du rapport annuel d'exécution du protocole précédent prévu à l'article 1.11, remis pour le 1<sup>er</sup> juillet de cette même année et après vérification du respect des engagements du Département de Seine-et-Marne mentionnés en article 3.

### ARTICLE 8 - EXECUTION

En cas de non respect des dispositions prévues à l'article 1<sup>er</sup> du présent protocole, la CGLLS et le Conseil général de Seine-et-Marne pourront soit cesser de verser tout ou partie des aides prévues, soit exiger le remboursement total ou partiel de leurs aides.

Le présent protocole est conclu pour la période 2009-2014 ; l'examen de la dernière année se produira après réception du rapport dû pour le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

## D - SIGNATURES

Fait à Paris, en cinq exemplaires :

<p>LA PRESIDENTE DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE</p> <p>DATE :</p> <p>MADAME MAUD TALLET</p>	<p>LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE</p> <p>DATE :</p> <p>MONSIEUR JEAN-LUC BONABEAU</p>
<p>LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE</p> <p>DATE :</p> <p>MONSIEUR VINCENT EBLE</p>	<p>LE PREFET DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE</p> <p>DATE :</p> <p>MONSIEUR MICHEL GUILLOT</p>
<p>LA DIRECTRICE GENERALE DE LA CGLLS</p> <p>DATE : 4/2/09</p> <p><i>A. Berthelot</i></p> <p>MADAME CATHERINE AUBEY-BERTHELOT</p>	

**Protocole de consolidation  
de l'OPH de Seine-et-Marne  
Années 2009 2014  
14 973 Logements**  
*liste des annexes*

ANNEXE 1a	Fiche financière (source : CDC)	page 2
ANNEXE 1b	Analyse de la structure financière au 31/12/2007 (source : Fédération des OPH)	page 3
ANNEXE 1c	Analyse de l'autofinancement année 2007 (source : Fédération des OPH)	page 4
ANNEXE 2	Hypothèses principales des prévisionnels	page 5
ANNEXE 2a	Simulation prévisionnelle fil de l'eau (k€)	page 7
ANNEXE 2b	Simulation prévisionnelle fil de l'eau (% loyers)	page 8
ANNEXE 2c	Impacts des mesures patrimoniales (k€)	page 9
ANNEXE 2d	Simulation prévisionnelle après mesures patrimoniales (k€)	page 10
ANNEXE 2e	Simulation prévisionnelle après mesures patrimoniales et aides externes (k€)	page 11
ANNEXE 2f	Simulation prévisionnelle après mesures patrimoniales et aides externes (% loyers)	page 12
ANNEXE 2g	A titre d'information : Simulation prévisionnelle intégrant le développement (en k€)*	page 13
ANNEXE 2h	A titre d'information : Simulation prévisionnelle intégrant le développement (% loyers)*	page 14
ANNEXE 3	Besoins de financement des mesures patrimoniales	page 15
ANNEXE 3a	Programme ANRU de réhabilitation, résidentialisation, changement d'usage, AQS	page 16
ANNEXE 3b	Programme hors ANRU de réhabilitation, résidentialisation	page 17
ANNEXE 3c	Programme ANRU de reconstruction, acquisition/amélioration	page 19
ANNEXE 3d	Programme hors ANRU de reconstruction, construction neuve	page 20
ANNEXE 3e	Programme ANRU et hors ANRU de démolition	page 21
ANNEXE 3f	Programme de renouvellement de composants	page 22
ANNEXE 3g	Programme de cessions	page 22
ANNEXE 3h	A titre d'information : Programme de construction neuve sans agrément de l'Etat	page 23
ANNEXE 4	Synthèse financière du plan de consolidation	page 24

\* Simulations de référence pour le suivi des engagements du présent protocole

Mme Maud TALLET (depuis 2008) Présidente  
M. Jean-Luc BONABEAU (depuis 2007) Directeur général  
M. Christophe MEAUME Directeur administratif et financier

PATRIMOINE	2003	2004	2005	2006	2007	Déciles 2006		
						1° ...	5° ...	9°
Nombre de logements et foyers	14 420	14 259	14 420	14 782	14 928	580 ...	4 190 ...	14 500
... dont nb de foyers	427	372	427	427	462			
% conventionnés	97%	97%	97%	96%	96%	0% ...	95% ...	100%
% collectifs	94%	95%	97%	94%	94%	43% ...	87% ...	100%
% gérés pour compte de tiers	0,1%					0% ...	0.0% ...	1%
Non répartis / Variable d'écart	0	0	0	0	0	0 ...	0 ..	0
Garages et parkings	4 736	4 865	4 736	5 091	5 091	0 ...	1070 ...	5 040
Taux de logements en ZUS	33%	32%	31%	30%	.	0% ...	13% ...	52%
Taux de logements APL	43%	42%	45%	45%	.	28% ...	48% ...	62%
Logements neufs achevés	209		68					
Acquisition/Amélioration achevées		94						
Acquisitions effectuées		66						
Ventes	10	24	19	15				
Démolitions		115						
Parc réhabilité depuis l'origine	42%					0% ...	45% ...	76%

## EVOLUTION DES RATIOS DE BILAN ET DE L'EXPLOITATION

EURO / LGT	2003	2004	2005	2006	2007	Déciles 2006		
						1° ...	5° ...	9°
Trésorerie en €/lgt	1 322	1 296	479	432	963	1 040 ...	2 660 ...	5 850
Trésorerie en mois de dépenses	3,8	3,6	1,3	1,1	2,1	0.3 ...	0.7 ...	1.5
PGR au 31/12 en €/lgt	417	477	472	218	166	0 ...	460 ...	1 270
FDR au 31/12 en €/lgt	807	495	-331	-256	14	360 ...	2 110 ...	5 150
FDR au 31/12 en mois de dépenses	2,3	1,4	-0,9	-0,7	0,0	0.1 ...	0.5 ...	1.3
Pot. financier au 31/12 en €/lgt	221	-161	-991	-678	-361	-550 ...	1 380 ...	4 090
FDR à terminaison en €/lgt	253	-122	-578	-88	10	0 ...	1 490 ...	4 300
FDR à terminaison en mois de dépenses	0,7	-0,3	-1,6	-0,2	0,0	0.2 ...	0.6 ...	1.3
Pot. financier à terminaison en €/lgt	-333	-778	-1 238	-509	-366	-80 ...	1 360 ...	3 900

EURO / LGT	2003	2004	2005	2006	2007	Déciles 2006		
						1° ...	5° ...	9°
Loyers théoriques	3 027	3 190	3 297	3 467	3 552	3 010 ...	3 660 ...	4 570
Loyers nets	2 916	3 072	3 235	3 438	3 508	2 930 ...	3 630 ...	4 560
Produits financiers	-47	-34	-89	11	8	10 ...	60 ...	160
Annuités	1 128	1 128	1 143	1 266	1 414	960 ...	1 540 ...	2 460
TFPB par logement	386	403	415	429	439	210 ...	340 ...	510
TFPB par logement soumis	453	484	483	512	.	300 ...	450 ...	650
Entretien courant avec régle	70	84	172	148	160	80 ...	210 ...	410
GEGR	210	305	187	96	400	110 ...	290 ...	510
Maintenance	280	389	359	244	560	310 ...	520 ...	780
Frais de personnel	548	540	570	602	594	140 ...	520 ...	760
Frais de fonctionnement	327	381	457	389	419	230 ...	450 ...	980
Coûts de gestion	876	921	1 027	1 020	1 045	740 ...	1 020 ...	1 450
Autofinancement (MBA locative)	87	122	36	448	191	30 ...	390 ...	890

cy

Structure financière	OPH de Seine-et-Marne	
	k€	€/logement
Capitaux propres	89 376	5 969
Besoin de financement	(326 724)	(21 821)
<i>Immobilisation de structure</i>	(2 162)	(144)
<i>Immobilisations locatives</i>	(324 287)	(21 658)
<i>Immobilisations incorporelles</i>	(128)	(9)
<i>Immobilisations financières</i>	(147)	(10)
Dettes financières	236 937	15 824
Dépenses sur opérations préliminaires	1 677	112
Financement des opérations préliminaires	(874)	(58)
ACNE	(5 229)	(349)
<b>Déficit de potentiel financier au 31/12/2007</b>	<b>(4 837)</b>	<b>(323)</b>
Dépenses restant à régler	(14 890)	(994)
Recettes restant à encaisser	14 827	990
Correction fonds propres sur opérations en cours	6 327	423
<b>Excédent de potentiel financier à terminaison</b>	<b>1 427</b>	<b>95</b>
Provision pour gros entretien	2 483	166
Dépôts de garantie des locataires	3 122	209
Autres provisions	86	6
<b>Fond de roulement locatif à terminaison</b>	<b>7 118</b>	<b>475</b>

	OPH de Seine-et-Marne		
	k€	% Loyers	€/logement
<b>Produits prévisionnels</b>	<b>52 854</b>	<b>100,9%</b>	<b>3 530</b>
<b>Loyers totaux</b>	<b>52 368</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 497</b>
Loyers du patrimoine initial	49 770	95,0%	3 324
Pertes de loyers dues à la vacance	(853)	-1,6%	(57)
Autres loyers	3 310	6,3%	221
Loyers réhab. + constr.	141	0,3%	9
<b>Produits divers</b>	<b>228</b>	<b>0,4%</b>	<b>15</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>258</b>	<b>0,5%</b>	<b>17</b>
<b>Annuités locatives</b>	<b>(19 788)</b>	<b>-37,8%</b>	<b>(1 322)</b>
Annuités du patrimoine initial	(19 788)	-37,8%	(1 322)
<b>Solde après annuités</b>	<b>33 066</b>	<b>63,1%</b>	<b>2 208</b>
<b>TFPB</b>	<b>(6 549)</b>	<b>-12,5%</b>	<b>(437)</b>
<b>Solde après annuités et TFPB</b>	<b>26 517</b>	<b>50,6%</b>	<b>1 771</b>
<b>Dépenses de maintenance</b>	<b>(11 494)</b>	<b>-21,9%</b>	<b>(768)</b>
Maintenance courante	(3 608)	-6,9%	(241)
Gros entretien	(7 886)	-15,1%	(527)
<b>Solde après maintenance</b>	<b>15 023</b>	<b>28,7%</b>	<b>1 003</b>
<b>Dépenses d'exploitation</b>	<b>(13 511)</b>	<b>-25,8%</b>	<b>(902)</b>
Charges de personnel (hors régie)	(7 939)	-15,2%	(530)
Charges de fonctionnement	(4 100)	-7,8%	(274)
Pertes de charges sur vacance	(341)	-0,7%	(23)
Coût des impayés	(1 131)	-2,2%	(76)
<b>Autofinancement courant</b>	<b>1 512</b>	<b>2,9%</b>	<b>101</b>

69

Hypothèses principales	Fil de l'eau	Protocole
Loyers, ICC et IRL	+ 2,00 %	+ 2,00 %
Autres loyers	+ 2,00 %	+ 2,00 %
Frais de fonctionnement et autres charges	+ 2,00 %	+ 2,00 %
Frais de personnel	+ 3,00 %	+ 3,00 %
Taux du livret A	3,25 %	3,25 %
TFPB (montant moyen par logement)	+ 3,00 %	+ 3,00 %

En dehors des données ci-dessus, les hypothèses sont les suivantes :

## Loyers

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers du patrimoine initial	51 825 k€	52 861 k€	53 919 k€	54 997 k€	56 097 k€	57 219 k€
<i>Evolution annuelle des loyers du patrimoine initial</i>	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Effets des améliorations '07-'08	645 k€	658 k€	671 k€	684 k€	698 k€	712 k€
Effets des constructions '07-'08	352 k€	359 k€	366 k€	374 k€	381 k€	389 k€
Effets des cessions '08	- 34 k€	- 35 k€	- 36 k€	- 36 k€	- 37 k€	- 38 k€
Effet des améliorations '09-'14	176 k€	467 k€	709 k€	1 017 k€	1 562 k€	1 955 k€
Effets des constructions '09-'14	199 k€	1 477 k€	2 675 k€	3 215 k€	4 133 k€	4 885 k€
Effets des démolitions '09-'14	- 243 k€	- 513 k€	- 971 k€	- 1 590 k€	- 2 264 k€	- 2 351 k€
<b>Loyers théoriques</b>	<b>52 920 k€</b>	<b>55 274 k€</b>	<b>57 333 k€</b>	<b>58 661 k€</b>	<b>60 570 k€</b>	<b>62 771 k€</b>
<i>Evolution annuelle</i>	3,2%	4,4%	3,7%	2,3%	3,3%	3,6%

## Vacance (pertes de loyers)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Pertes de loyers dues à la vacance	949 k€	808 k€	824 k€	840 k€	857 k€	874 k€
<i>Pertes de loyers dues à la vacance en % des loyers</i>	1,8%	1,5%	1,5%	1,53%	1,53%	1,53%
Effet des améliorations '09-'14	4 k€	7 k€	11 k€	15 k€	23 k€	30 k€
Effets des constructions '09-'14	3 k€	22 k€	41 k€	48 k€	62 k€	74 k€
Effets des démolitions '09-'14	302 k€	674 k€	733 k€	575 k€	7 k€	- 36 k€
<b>Vacance (pertes de loyers) théorique</b>	<b>1 258 k€</b>	<b>1 511 k€</b>	<b>1 609 k€</b>	<b>1 478 k€</b>	<b>949 k€</b>	<b>942 k€</b>
<i>Evolution annuelle</i>	4,7%	20,1%	6,5%	-8,1%	-35,8%	-0,7%

## Loyers hors logement

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers hors logement du patrimoine initial	3 389 k€	3 423 k€	3 458 k€	3 492 k€	3 527 k€	3 563 k€
<i>Evolution annuelle</i>	1,2%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Effets des constructions '09-'14	10 k€	38 k€	62 k€	92 k€	140 k€	180 k€
<b>Loyers hors logement théoriques</b>	<b>3 399 k€</b>	<b>3 461 k€</b>	<b>3 520 k€</b>	<b>3 584 k€</b>	<b>3 667 k€</b>	<b>3 743 k€</b>

## Autres produits

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Produits divers	200 k€					
Produits financiers	200 k€					
<b>Autres produits théoriques</b>	<b>400 k€</b>					

## Annuités

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Annuités du patrimoine initial	19 752 k€	19 752 k€	18 990 k€	17 505 k€	17 252 k€	16 483 k€
<i>Annuités du patrimoine initial en % des loyers</i>	38,1%	37,4%	35,2%	31,8%	30,8%	28,8%
Effets des améliorations '07-'08	361 k€	679 k€				
Effets des constructions '07-'08	307 k€					
Effet des améliorations '09-'14		329 k€	410 k€	917 k€	1 507 k€	2 125 k€
Effets des constructions '09-'14		358 k€	2 241 k€	2 400 k€	3 157 k€	4 027 k€
Effets des démolitions '09-'14			-25 k€	-43 k€	-51 k€	-25 k€
Effet des renouvellement de composants '09-'14				175 k€	341 k€	652 k€
<b>Annuités théoriques</b>	<b>20 420 k€</b>	<b>21 425 k€</b>	<b>22 602 k€</b>	<b>21 940 k€</b>	<b>23 192 k€</b>	<b>24 248 k€</b>

## TFPB

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
TFPB fil de l'eau	6 953 k€	7 161 k€	7 424 k€	7 647 k€	7 953 k€	8 265 k€
<i>Evolution annuelle de la TFPB fil de l'eau</i>	2,9%	3,0%	3,7%	3,0%	4,0%	3,9%
Effets des démolitions '09-'14		-9 k€	-48 k€	-87 k€	-234 k€	-240 k€
<b>TFPB</b>	<b>6 953 k€</b>	<b>7 152 k€</b>	<b>7 376 k€</b>	<b>7 560 k€</b>	<b>7 719 k€</b>	<b>8 025 k€</b>
<i>Evolution annuelle</i>	2,9%	2,9%	3,1%	2,5%	2,1%	4,0%

## Dépenses de maintenance

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Maintenance courante	4 331 k€	4 425 k€	4 520 k€	4 618 k€	4 718 k€	4 820 k€
Gros entretien	6 555 k€	6 686 k€	6 819 k€	6 956 k€	7 095 k€	7 237 k€
<b>Dépenses de maintenance</b>	<b>10 886 k€</b>	<b>11 111 k€</b>	<b>11 339 k€</b>	<b>11 574 k€</b>	<b>11 813 k€</b>	<b>12 057 k€</b>
<i>Evolution annuelle</i>	-5,2%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%

## Frais de personnel

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Frais de personnel	8 422 k€	8 675 k€	8 935 k€	9 203 k€	9 480 k€	9 764 k€
<i>Evolution annuelle</i>	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

## Charges de fonctionnement

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charges de fonctionnement	4 267 k€	4 351 k€	4 438 k€	4 527 k€	4 617 k€	4 710 k€
<i>Evolution annuelle</i>	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

## Pertes de charge sur vacances

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Pertes de charge sur vacances	380 k€	323 k€	330 k€	336 k€	343 k€	350 k€
<i>Pertes de charges en % des pertes de loyers</i>	40,0%	40,0%	40,0%	40,00%	40,02%	40,05%
Effet des améliorations '09-'14	1 k€	3 k€	4 k€	6 k€	10 k€	12 k€
Effets des constructions '09-'14	1 k€	8 k€	16 k€	19 k€	25 k€	29 k€
Effets des démolitions '09-'14	121 k€	269 k€	293 k€	231 k€	2 k€	- 14 k€
<b>Pertes de charge sur vacances théoriques</b>	<b>503 k€</b>	<b>603 k€</b>	<b>643 k€</b>	<b>592 k€</b>	<b>380 k€</b>	<b>377 k€</b>

## Coût des impayés

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Coût des impayés	1 657 k€	1 694 k€	1 727 k€	1 760 k€	1 794 k€	1 829 k€
<i>Coût des impayés en % des loyers</i>	2,90%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%
Effet des améliorations '09-'14	5 k€	11 k€	14 k€	20 k€	31 k€	38 k€
Effets des constructions '09-'14	5 k€	34 k€	54 k€	66 k€	84 k€	100 k€
Effets des démolitions '09-'14	- 14 k€	- 27 k€	- 34 k€	- 44 k€	- 45 k€	- 47 k€
Mesures internes - Réduction des impayés	- 276 k€	- 424 k€	- 576 k€	- 587 k€	- 598 k€	- 609 k€
<b>Coût des impayés théorique</b>	<b>1 377 k€</b>	<b>1 288 k€</b>	<b>1 185 k€</b>	<b>1 215 k€</b>	<b>1 266 k€</b>	<b>1 311 k€</b>
<i>Coût des impayés en % des loyers</i>	-2,50%	-2,25%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Produits prévisionnels	53 793	52 903	54 128	55 628	56 858	57 954	59 071	60 209	61 371	62 554	63 762
Loyers totaux	50 816	52 417	53 728	55 228	56 458	57 554	58 671	59 809	60 971	62 154	63 362
Loyers du patrimoine initial	48 696	49 770	50 517	51 825	52 861	53 919	54 997	56 097	57 219	58 363	59 531
Pertes de loyers dues à la vacance	(1 217)	(804)	(923)	(949)	(808)	(824)	(840)	(857)	(874)	(892)	(910)
Effet des cessions '08 sur les loyers		0	(17)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(39)	(39)
Effet des réhabilitations '07-'08 sur les loyers		121	614	645	658	671	684	698	712	726	741
Effet des constructions '07-'08 sur les loyers		20	188	352	359	366	374	381	389	397	404
Autres loyers	3 337	3 310	3 349	3 389	3 423	3 458	3 492	3 527	3 563	3 599	3 635
Produits divers	2 685	228	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Produits financiers	292	258	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Annuités locatives	(19 809)	(19 788)	(21 838)	(20 420)	(20 738)	(19 976)	(18 491)	(18 238)	(17 469)	(17 240)	(16 699)
Annuités du patrimoine initial	(19 809)	(19 788)	(21 445)	(19 752)	(19 752)	(18 990)	(17 505)	(17 252)	(16 483)	(16 254)	(15 713)
Annuités des réhabilitations '07-'08		0	(361)	(361)	(679)	(679)	(679)	(679)	(679)	(679)	(679)
Annuités des constructions '07-'08		0	(32)	(307)	(307)	(307)	(307)	(307)	(307)	(307)	(307)
Solde après annuités	33 984	33 115	32 290	35 208	36 120	37 978	40 580	41 971	43 902	45 314	47 063
TFPB	(6 345)	(6 549)	(6 755)	(6 953)	(7 161)	(7 424)	(7 647)	(7 953)	(8 265)	(8 540)	(8 796)
Solde après annuités et TFPB	27 639	26 566	25 535	28 255	28 959	30 554	32 933	34 018	35 637	36 774	38 267
Dépenses de maintenance	(6 698)	(11 494)	(11 482)	(10 886)	(11 111)	(11 339)	(11 574)	(11 813)	(12 057)	(12 305)	(12 560)
Maintenance courante	(2 956)	(3 608)	(2 098)	(4 331)	(4 425)	(4 520)	(4 618)	(4 718)	(4 820)	(4 924)	(5 031)
Gros entretien	(3 742)	(7 886)	(9 384)	(6 555)	(6 686)	(6 819)	(6 956)	(7 095)	(7 237)	(7 381)	(7 529)
Solde après maintenance	20 941	15 072	14 053	17 369	17 848	19 215	21 359	22 205	23 580	24 469	25 707
Dépenses d'exploitation	(15 005)	(13 492)	(14 340)	(14 726)	(15 043)	(15 430)	(15 826)	(16 234)	(16 653)	(17 083)	(17 524)
Charges de personnel (hors régle)	(8 016)	(7 939)	(8 177)	(8 422)	(8 675)	(8 935)	(9 203)	(9 480)	(9 764)	(10 057)	(10 359)
<i>pour indication : Régle d'entretien</i>	(622)	(650)	(670)	(690)	(710)	(732)	(754)	(776)	(799)	(823)	(848)
Charges de fonctionnement	(4 016)	(4 100)	(4 182)	(4 267)	(4 351)	(4 438)	(4 527)	(4 617)	(4 710)	(4 804)	(4 900)
Pertes de charges sur vacance	(707)	(321)	(369)	(380)	(323)	(330)	(336)	(343)	(350)	(357)	(364)
Coût des impayés	(2 266)	(1 132)	(1 612)	(1 657)	(1 694)	(1 727)	(1 760)	(1 794)	(1 829)	(1 865)	(1 901)
Autofinancement courant	5 936	1 580	(287)	2 643	2 805	3 785	5 533	5 971	6 927	7 386	8 183
<i>en % des loyers totaux</i>	11,7%	3,0%	-0,5%	4,8%	5,0%	6,6%	9,4%	10,0%	11,4%	11,9%	12,9%
<i>Taux moyen de vacance</i>	2,4%	1,5%	1,7%	1,7%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Affectation PGE		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
Résultat d'exploitation		2 315	(1 068)	2 578	2 738	3 717	5 464	5 900	6 855	7 312	8 108
<i>en % loyers totaux</i>		4,4%	-2,0%	4,7%	4,8%	6,5%	9,3%	9,9%	11,2%	11,8%	12,8%
Potentiel financier début d'exercice		42	1 495	(6 548)	(4 220)	(1 732)	1 835	7 149	12 899	19 604	26 766
Autofinancement exploitation courante		1 580	(287)	2 643	2 805	3 785	5 533	5 971	6 927	7 386	8 183
Affectation à la PGE		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
Prix de cession d'actifs		0	918	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de cession d'actifs hors patrimoine		1 870	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besoin de financement des réhabilitations '07-'08		(1 859)	(250)	0	0	0	0	0	0	0	0
Besoin de financement des constructions '07-'08		(99)	(1 634)	0	0	0	0	0	0	0	0
Besoin de financement renouvellement composants		(3 660)	(8 160)	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Région Île-de-France		44	558	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Département Seine-et-Marne		2 992	1 703	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont subvention d'investissement</i>		46	133	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont subvention d'exploitation</i>		2 946	1 570	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Ville de Vert-Saint-Denis		0	40	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement de structure		(150)	(150)	(250)	(250)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
Potentiel financier fin d'exercice	42	1 495	(6 548)	(4 220)	(1 732)	1 835	7 149	12 899	19 604	26 766	34 724
Provision pour gros entretien	3 218	2 483	3 264	3 329	3 396	3 464	3 533	3 604	3 676	3 750	3 825
Dépôts de garantie	3 014	3 017	3 039	3 039	3 039	3 039	3 039	3 039	3 039	3 039	3 039
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME	6 274	6 995	(245)	2 148	4 703	8 338	13 721	19 542	26 319	33 555	41 588

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Produits prévisionnels	105,9%	100,9%	100,7%	100,7%	100,7%	100,7%	100,7%	100,7%	100,7%	100,6%	100,6%
Loyers totaux	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Loyers du patrimoine initial	95,8%	95,0%	94,0%	93,8%	93,6%	93,7%	93,7%	93,8%	93,8%	93,9%	94,0%
Pertes de loyers dues à la vacance	-2,4%	-1,5%	-1,7%	-1,7%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%
Effet des réhabilitations 2007 sur les loyers	0,0%	0,2%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Effet des constructions 2007 sur les loyers	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Autres loyers	6,6%	6,3%	6,2%	6,1%	6,1%	6,0%	6,0%	5,9%	5,8%	5,8%	5,7%
Production immobilisée	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Produits divers	5,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Produits financiers	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Annuités locatives	-39,0%	-37,8%	-40,6%	-37,0%	-36,7%	-34,7%	-31,5%	-30,5%	-28,7%	-27,7%	-26,4%
Annuités du patrimoine initial	-39,0%	-37,8%	-39,9%	-35,8%	-35,0%	-33,0%	-29,8%	-28,8%	-27,0%	-26,2%	-24,8%
Annuités des réhabilitations 2007	0,0%	0,0%	-0,7%	-0,7%	-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,1%	-1,1%	-1,1%	-1,1%
Annuités des constructions 2007	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,6%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
Solde après annuités	66,9%	63,2%	60,1%	63,8%	64,0%	66,0%	69,2%	70,2%	72,0%	72,9%	74,3%
TFPB	-12,5%	-12,5%	-12,6%	-12,6%	-12,7%	-12,9%	-13,0%	-13,3%	-13,6%	-13,7%	-13,9%
Solde après annuités et TFPB	54,4%	50,7%	47,5%	51,2%	51,3%	53,1%	56,1%	56,9%	58,4%	59,2%	60,4%
Dépenses de maintenance	-13,2%	-21,9%	-21,4%	-19,7%	-19,7%	-19,7%	-19,7%	-19,8%	-19,8%	-19,8%	-19,8%
Maintenance courante	-5,8%	-6,9%	-3,9%	-7,8%	-7,8%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Gros entretien	-7,4%	-15,0%	-17,5%	-11,9%	-11,8%	-11,8%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Solde après maintenance	41,2%	28,8%	26,2%	31,4%	31,6%	33,4%	36,4%	37,1%	38,7%	39,4%	40,6%
Dépenses d'exploitation	-29,5%	-25,7%	-26,7%	-26,7%	-26,6%	-26,8%	-27,0%	-27,1%	-27,3%	-27,5%	-27,7%
Charges de personnel (hors règle)	-15,8%	-15,1%	-15,2%	-15,2%	-15,4%	-15,5%	-15,7%	-15,9%	-16,0%	-16,2%	-16,3%
Charges de fonctionnement	-7,9%	-7,8%	-7,8%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Pertes de charges sur vacance	-1,4%	-0,6%	-0,7%	-0,7%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%
Coût des impayés	-4,5%	-2,2%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Autofinancement courant	11,7%	3,0%	-0,5%	4,8%	5,0%	6,6%	9,4%	10,0%	11,4%	11,9%	12,9%

Cj

## Impact des reabilitations ANRU et hors ANRU (en k€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaux	
											'09-'14	'07-'16
Effet sur les loyers	0	0	176	467	709	1 017	1 562	1 955	1 994	2 034	5 886	9 914
Effet sur les pertes de loyers dues à la vacances	0	0	-4	-7	-11	-15	-23	-30	-30	-30	-90	-150
Effet sur les annuités	0	0	0	-299	-365	-872	-1 213	-1 819	-1 867	-2 023	-4 568	-8 458
Effet sur les pertes de charges sur vacance	0	0	-1	-3	-4	-6	-10	-12	-12	-12	-36	-60
Effet sur le coût des impayés	0	0	-5	-11	-14	-20	-31	-38	-40	-40	-119	-199
Autofinancement courant	0	0	166	147	315	104	285	56	45	-71	1 073	1 047

## Impact des autres ameliorations ANRU et hors ANRU (en k€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaux	
											'09-'14	'07-'16
Effet sur les annuités	0	0	0	-30	-45	-45	-294	-306	-306	-306	-720	-1 332
Autofinancement courant	0	0	0	-30	-45	-45	-294	-306	-306	-306	-720	-1 332

## Impact des renouvellement de composants

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaux	
											'09-'14	'07-'16
Effet sur les annuités	0	0	0	0	0	-175	-341	-652	-959	-1 262	-1 168	-3 389
Autofinancement courant	0	0	0	0	0	-175	-341	-652	-959	-1 262	-1 168	-3 389

## Impact des operations de construction ANRU et hors ANRU (en k€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaux	
											'09-'14	'07-'16
Effet sur les loyers	0	0	199	1 477	2 675	3 215	4 133	4 885	5 211	5 317	16 584	27 112
Effet sur les autres loyers	0	0	10	38	62	92	140	180	197	201		
Effet sur les pertes de loyers dues à la vacances	0	0	-3	-22	-41	-48	-62	-74	-78	-80	-250	-408
Effet sur les annuités	0	0	0	-358	-2 241	-2 400	-3 157	-4 027	-4 540	-4 540	-12 183	-21 263
Effet sur les pertes de charges sur vacance	0	0	-1	-8	-16	-19	-25	-29	-31	-32	-98	-161
Effet sur le coût des impayés	0	0	-5	-34	-54	-66	-84	-100	-106	-108	-343	-557
Autofinancement courant	0	0	200	1 093	385	774	945	835	653	758	4 232	5 643
Dépôts de garantie	0	0	32	208	220	286	358	395	395	395	1 499	2 289

## Impact des operations de demoiition ANRU et hors ANRU (en k€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaux	
											'09-'14	'07-'16
Effet sur les loyers	0	0	-243	-513	-971	-1 590	-2 264	-2 351	-2 397	-2 446	-7 932	-12 775
Effet sur les pertes de loyers dues à la vacances	-49	-279	-302	-674	-733	-575	-7	36	36	37	-2 255	-2 510
Effet sur les annuités	0	0	0	0	25	43	51	25	25	25	144	194
Effet sur la TFPB	0	0	0	9	48	87	234	240	248	255	618	1 121
Effet sur les pertes de charges sur vacance	-20	-112	-121	-269	-293	-231	-2	14	14	14	-902	-1 006
Effet sur le coût des impayés	1	9	14	27	34	44	45	47	47	48	211	316
Autofinancement courant	-68	-382	-652	-1 420	-1 890	-2 222	-1 943	-1 989	-2 027	-2 067	-10 116	-14 660
Dépôts de garantie	0	0	-25	-48	-94	-164	-185	-185	-185	-185	-701	-1 071

## Impact global des opérations patrimoniales (en k€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaux	
											'09-'14	'07-'16
Effet global sur les loyers	0	0	132	1 431	2 413	2 642	3 431	4 489	4 808	4 905	14 538	24 251
Effet global sur les autres loyers	0	0	10	38	62	92	140	180	197	201		
Effet global sur les pertes de loyers dues à la vacance	-49	-279	-309	-703	-785	-638	-92	-68	-72	-73	-2 595	-3 068
Effet global sur les annuités	0	0	0	-687	-2 626	-3 449	-4 954	-6 779	-7 647	-8 106	-18 495	-34 248
Effet global sur la TFPB	0	0	0	9	48	87	234	240	248	255	618	1 121
Effet global sur les pertes de charges dues à la vacance	-20	-112	-123	-280	-313	-256	-37	-27	-29	-30	-1 036	-1 227
Effet global sur les impayés	1	9	4	-18	-34	-42	-70	-91	-99	-100	-251	-440
Impact global sur l'autofinancement courant	-68	-382	-286	-210	-1 235	-1 564	-1 348	-2 056	-2 594	-2 948	-6 699	-12 691
Impact global sur les dépôts de garantie	0	0	7	160	126	122	173	210	210	210	798	1 218

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Produits prévisionnels</b>	53 793	52 854	53 849	55 461	57 624	59 644	61 167	63 688	65 972	67 487	68 795
<b>Loyers totaux</b>	50 816	52 368	53 449	55 061	57 224	59 244	60 767	63 288	65 572	67 087	68 395
Loyers du patrimoine initial	48 696	49 770	50 517	51 825	52 861	53 919	54 997	56 097	57 219	58 363	59 531
Pertes de loyers dues à la vacance	(1 217)	(853)	(1 202)	(1 258)	(1 511)	(1 609)	(1 478)	(949)	(942)	(964)	(983)
Effet des cessions	0	0	(17)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(39)	(39)
Effet des réhabilitations et autres améliorations	0	121	614	821	1 125	1 380	1 701	2 260	2 667	2 720	2 775
Effet des constructions	0	20	188	551	1 836	3 041	3 589	4 514	5 274	5 608	5 721
Effet des démolitions	0	0	0	(243)	(513)	(971)	(1 590)	(2 264)	(2 351)	(2 397)	(2 446)
Autres loyers	3 337	3 310	3 349	3 399	3 461	3 520	3 584	3 667	3 743	3 796	3 836
Produits divers	2 685	228	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Produits financiers	292	258	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Annuités locatives</b>	(19 809)	(19 788)	(21 838)	(20 420)	(21 425)	(22 602)	(21 940)	(23 192)	(24 248)	(24 887)	(24 805)
Annuités du patrimoine initial	(19 809)	(19 788)	(21 445)	(19 752)	(19 752)	(18 990)	(17 505)	(17 252)	(16 483)	(16 254)	(15 713)
Annuités des réhabilitations et autres améliorations	0	0	(361)	(361)	(1 008)	(1 089)	(1 596)	(2 186)	(2 804)	(2 852)	(3 008)
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	(175)	(341)	(652)	(959)	(1 262)
Annuités des constructions	0	0	(32)	(307)	(665)	(2 548)	(2 707)	(3 464)	(4 334)	(4 847)	(4 847)
Gains d'annuités dus aux démolitions	0	0	0	0	0	25	43	51	25	25	25
<b>Solde après annuités</b>	33 984	33 066	32 011	35 041	36 199	37 042	39 227	40 496	41 724	42 600	43 990
<b>TFPB</b>	(6 345)	(6 549)	(6 755)	(6 953)	(7 152)	(7 376)	(7 560)	(7 719)	(8 025)	(8 292)	(8 541)
<b>Solde après annuités et TFPB</b>	27 639	26 517	25 256	28 088	29 047	29 666	31 667	32 777	33 699	34 308	35 449
<b>Dépenses de maintenance</b>	(6 698)	(11 494)	(11 482)	(10 886)	(11 111)	(11 339)	(11 574)	(11 813)	(12 057)	(12 305)	(12 560)
Maintenance courante	(2 956)	(3 608)	(2 098)	(4 331)	(4 425)	(4 520)	(4 618)	(4 718)	(4 820)	(4 924)	(5 031)
Gros entretien	(3 742)	(7 886)	(9 384)	(6 555)	(6 686)	(6 819)	(6 956)	(7 095)	(7 237)	(7 381)	(7 529)
<b>Solde après maintenance</b>	20 941	15 023	13 774	17 202	17 936	18 327	20 093	20 964	21 642	22 003	22 889
<b>Dépenses d'exploitation</b>	(15 005)	(13 511)	(14 443)	(14 845)	(15 341)	(15 777)	(16 124)	(16 341)	(16 771)	(17 211)	(17 654)
Charges de personnel (hors régie)	(8 016)	(7 939)	(8 177)	(8 422)	(8 675)	(8 935)	(9 203)	(9 480)	(9 764)	(10 057)	(10 359)
<i>pour indication : Régie d'entretien</i>	(622)	(650)	(670)	(690)	(710)	(732)	(754)	(776)	(799)	(823)	(848)
Charges de fonctionnement	(4 016)	(4 100)	(4 182)	(4 267)	(4 351)	(4 438)	(4 527)	(4 617)	(4 710)	(4 804)	(4 900)
Pertes de charges sur vacance	(707)	(341)	(481)	(503)	(603)	(643)	(592)	(380)	(377)	(386)	(394)
Coût des impayés	(2 266)	(1 131)	(1 603)	(1 653)	(1 712)	(1 761)	(1 802)	(1 864)	(1 920)	(1 964)	(2 001)
<b>Autofinancement courant</b>	5 936	1 512	(669)	2 357	2 595	2 550	3 969	4 623	4 871	4 792	5 235
<i>en % des loyers totaux</i>	11,7%	2,9%	-1,3%	4,3%	4,5%	4,3%	6,5%	7,3%	7,4%	7,1%	7,7%
<i>Taux moyen de vacance</i>	2,4%	1,6%	2,2%	2,3%	2,6%	2,7%	2,4%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%

  

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Affectation PGE</b>		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
<b>Résultat d'exploitation</b>		2 247	(1 450)	2 292	2 528	2 482	3 900	4 552	4 799	4 718	5 160
<i>en % loyers totaux</i>		4,3%	-2,7%	4,2%	4,4%	4,2%	6,4%	7,2%	7,3%	7,0%	7,5%

  

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Potentiel financier début d'exercice</b>		42	1 427	(6 998)	(24 229)	(41 193)	(49 421)	(62 360)	(75 656)	(77 962)	(77 202)
Autofinancement exploitation courante		1 512	(669)	2 357	2 595	2 550	3 969	4 623	4 871	4 792	5 235
Affectation à la PGE		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
Prix de cession d'actifs		0	918	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de cession d'actifs hors patrimoine		1 870	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besoin de financement des améliorations		(1 859)	(250)	(7 934)	(2 761)	(4 495)	(4 684)	(8 265)	0	0	0
Besoin de financement des constructions		(99)	(1 634)	(1 967)	(7 262)	(917)	(6 833)	(5 183)	(3 222)	0	0
Besoin de financement des démolitions		0	0	(921)	(601)	(1 089)	(1 308)	(590)	0	0	0
Besoin de financement renouvellement composants		(3 660)	(8 160)	(8 451)	(8 618)	(4 059)	(3 864)	(3 660)	(3 733)	(3 808)	(3 884)
Subvention Région Île-de-France		44	558	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Département Seine-et-Marne		2 992	1 703	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont subvention d'investissement</i>		46	133	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont subvention d'exploitation</i>		2 946	1 570	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Ville de Vert-Saint-Denis		0	40	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement de structure		(150)	(150)	(250)	(250)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
<b>Potentiel financier fin d'exercice</b>	42	1 427	(6 998)	(24 229)	(41 193)	(49 421)	(62 360)	(75 656)	(77 962)	(77 202)	(76 076)

  

Provision pour gros entretien	3 218	2 483	3 264	3 329	3 396	3 464	3 533	3 604	3 676	3 750	3 825
Dépôts de garantie	3 014	3 017	3 039	3 046	3 199	3 165	3 161	3 212	3 249	3 249	3 249
<b>FONDS DE ROULEMENT LONG TERME</b>	6 274	6 927	(695)	(17 854)	(34 598)	(42 792)	(55 666)	(68 840)	(71 037)	(70 203)	(69 002)

cey

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Produits prévisionnels	53 793	52 854	53 849	55 461	57 624	59 644	61 167	63 688	65 972	67 487	68 795
Loyers totaux	50 816	52 368	53 449	55 061	57 224	59 244	60 767	63 288	65 572	67 087	68 395
Loyers du patrimoine initial	48 696	49 770	50 517	51 825	52 861	53 919	54 997	56 097	57 219	58 363	59 531
Pertes de loyers dues à la vacance	(1 217)	(853)	(1 202)	(1 258)	(1 511)	(1 609)	(1 478)	(949)	(942)	(964)	(983)
Effet des cessions	0	0	(17)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(39)	(39)
Effet des réhabilitations et autres améliorations	0	121	614	821	1 125	1 380	1 701	2 260	2 667	2 720	2 775
Effet des constructions	0	20	188	551	1 836	3 041	3 589	4 514	5 274	5 608	5 721
Effet des démolitions	0	0	0	(243)	(513)	(971)	(1 590)	(2 264)	(2 351)	(2 397)	(2 446)
Autres loyers	3 337	3 310	3 349	3 399	3 461	3 520	3 584	3 667	3 743	3 796	3 836
Produits divers	2 685	228	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Produits financiers	292	258	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Annuités locatives	(19 809)	(19 788)	(21 838)	(20 420)	(21 425)	(22 602)	(21 940)	(23 192)	(24 248)	(24 887)	(24 805)
Annuités du patrimoine initial	(19 809)	(19 788)	(21 445)	(19 752)	(19 752)	(18 990)	(17 505)	(17 252)	(16 483)	(16 254)	(15 713)
Annuités des réhabilitations et autres améliorations	0	0	(361)	(361)	(1 008)	(1 089)	(1 596)	(2 186)	(2 804)	(2 852)	(3 008)
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	(175)	(341)	(652)	(959)	(1 262)
Annuités des constructions	0	0	(32)	(307)	(665)	(2 548)	(2 707)	(3 464)	(4 334)	(4 847)	(4 847)
Gains d'annuités dus aux démolitions	0	0	0	0	0	25	43	51	25	25	25
Solde après annuités	33 984	33 066	32 011	35 041	36 199	37 042	39 227	40 496	41 724	42 600	43 990
TFPB	(6 345)	(6 549)	(6 755)	(6 953)	(7 152)	(7 376)	(7 560)	(7 719)	(8 025)	(8 292)	(8 541)
Solde après annuités et TFPB	27 639	26 517	25 256	28 088	29 047	29 666	31 667	32 777	33 699	34 308	35 449
Dépenses de maintenance	(6 698)	(11 494)	(11 482)	(10 886)	(11 111)	(11 339)	(11 574)	(11 813)	(12 057)	(12 305)	(12 560)
Maintenance courante	(2 956)	(3 608)	(2 098)	(4 331)	(4 425)	(4 520)	(4 618)	(4 718)	(4 820)	(4 924)	(5 031)
Gros entretien	(3 742)	(7 886)	(9 384)	(6 555)	(6 686)	(6 819)	(6 956)	(7 095)	(7 237)	(7 381)	(7 529)
Solde après maintenance	20 941	15 023	13 774	17 202	17 936	18 327	20 093	20 964	21 642	22 003	22 889
Dépenses d'exploitation	(15 005)	(13 511)	(14 443)	(14 569)	(14 917)	(15 201)	(15 537)	(15 743)	(16 162)	(16 589)	(17 021)
Charges de personnel (hors régie) pour indication : Régie d'entretien	(8 016) (622)	(7 939) (650)	(8 177) (670)	(8 422) (690)	(8 675) (710)	(8 935) (732)	(9 203) (754)	(9 480) (776)	(9 764) (799)	(10 057) (823)	(10 359) (848)
Charges de fonctionnement	(4 016)	(4 100)	(4 182)	(4 267)	(4 351)	(4 438)	(4 527)	(4 617)	(4 710)	(4 804)	(4 900)
Pertes de charges sur vacance	(707)	(341)	(481)	(503)	(603)	(643)	(592)	(380)	(377)	(386)	(394)
Coût des impayés	(2 266)	(1 131)	(1 603)	(1 377)	(1 288)	(1 185)	(1 215)	(1 266)	(1 311)	(1 342)	(1 368)
dont mesures internes	0	0	0	(276)	(424)	(576)	(587)	(598)	(609)	(622)	(633)
Autofinancement courant	5 936	1 512	(669)	2 633	3 019	3 126	4 556	5 221	5 480	5 414	5 868
en % des loyers totaux	11,7%	2,9%	-1,3%	4,8%	5,3%	5,3%	7,5%	8,2%	8,4%	8,1%	8,6%
Taux moyen de vacance	2,4%	1,6%	2,2%	2,3%	2,6%	2,7%	2,4%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Affectation PGE		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
Résultat d'exploitation en % loyers totaux		4,3%	-2,7%	4,7%	5,2%	5,2%	7,4%	8,1%	8,2%	8,0%	8,5%
Potentiel financier début d'exercice		42	1 427	(6 998)	(11 880)	(13 887)	(12 340)	(11 423)	(7 401)	0	1 382
Autofinancement exploitation courante		1 512	(669)	2 633	3 019	3 126	4 556	5 221	5 480	5 414	5 868
Affectation à la PGE		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
Prix de cession d'actifs		0	918	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de cession d'actifs hors patrimoine		1 870	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besoin de financement des améliorations		(1 859)	(250)	(7 934)	(2 761)	(4 495)	(4 684)	(8 265)	0	0	0
Besoin de financement des constructions		(99)	(1 634)	(1 967)	(7 262)	(917)	(6 833)	(5 183)	(3 222)	0	0
Besoin de financement des démolitions		0	0	(921)	(601)	(1 089)	(1 308)	(590)	0	0	0
Besoin de financement renouvellement composants		(3 660)	(8 160)	(8 451)	(8 618)	(4 059)	(3 864)	(3 660)	(3 733)	(3 808)	(3 884)
Subvention Région Île-de-France		44	558	3 711	6 133	1 779	4 136	4 831	1 981	0	0
Subvention Département Seine-et-Marne		2 992	1 703	5 057	5 083	4 195	4 000	4 189	4 000	0	0
dont subvention d'investissement		46	133	1 057	1 083	195	0	189	0	0	0
dont subvention d'équilibre		0	0	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	0	0
dont subvention d'exploitation		2 946	1 570	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Villes		0	40	305	63	0	1 481	664	117	0	0
dont subvention Ville de Melun		0	0	0	0	0	1 235	402	117	0	0
dont subvention Ville de Dammarie-lès-Lys		0	0	0	0	0	246	262	0	0	0
dont subvention Ville de Vert-Saint-Denis		0	40	0	0	0	0	0	0	0	0
dont subvention Ville de Mitry-Mory		0	0	305	63	0	0	0	0	0	0
Subvention pour pertes d'autofinancement ANRU		0	0	0	254	225	652	4 036	0	0	0
Investissement de structure		(150)	(150)	(250)	(250)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
Subvention CGLLS		0	0	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	0	0
Potentiel financier fin d'exercice		42	1 427	(6 998)	(11 880)	(13 887)	(12 340)	(11 423)	(7 401)	0	1 382
Provision pour gros entretien		3 218	2 483	3 264	3 329	3 396	3 464	3 533	3 604	3 676	3 750
Dépôts de garantie		3 014	3 017	3 039	3 046	3 199	3 165	3 161	3 212	3 249	3 249
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME		6 274	6 927	(695)	(5 505)	(7 292)	(5 711)	(4 729)	(585)	6 925	8 381

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Produits prévisionnels</b>	105,9%	100,9%	100,7%	100,7%	100,7%	100,7%	100,7%	100,6%	100,6%	100,6%	100,6%
<b>Loyers totaux</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Loyers du patrimoine initial	95,8%	95,0%	94,5%	94,1%	92,4%	91,0%	90,5%	88,6%	87,3%	87,0%	87,0%
Pertes de loyers dues à la vacance	-2,4%	-1,6%	-2,2%	-2,3%	-2,6%	-2,7%	-2,4%	-1,5%	-1,4%	-1,4%	-1,4%
Effet des réhabilitations et autres améliorations	0,0%	0,2%	1,1%	1,5%	2,0%	2,3%	2,8%	3,6%	4,1%	4,1%	4,1%
Effet des constructions	0,0%	0,0%	0,4%	1,0%	3,2%	5,1%	5,9%	7,1%	8,0%	8,4%	8,4%
Effet des démolitions	0,0%	0,0%	0,0%	-0,4%	-0,9%	-1,6%	-2,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%
Autres loyers	6,6%	6,3%	6,3%	6,2%	6,0%	5,9%	5,9%	5,8%	5,7%	5,7%	5,6%
Production immobilisée	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Produits divers	5,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Produits financiers	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
<b>Annuités locatives</b>	-39,0%	-37,8%	-40,9%	-37,1%	-37,4%	-38,2%	-36,1%	-36,6%	-37,0%	-37,1%	-36,3%
Annuités du patrimoine initial	-39,0%	-37,8%	-40,1%	-35,9%	-34,5%	-32,1%	-28,8%	-27,3%	-25,1%	-24,2%	-23,0%
Annuités des réhabilitations et autres amélioratio	0,0%	0,0%	-0,7%	-0,7%	-1,8%	-1,8%	-2,6%	-3,5%	-4,3%	-4,3%	-4,4%
Annuités des renouvellements de composants	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,3%	-0,5%	-1,0%	-1,4%	-1,8%
Annuités des constructions	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,6%	-1,2%	-4,3%	-4,5%	-5,5%	-6,6%	-7,2%	-7,1%
Gains d'annuités dus aux démolitions	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Solde après annuités</b>	66,9%	63,1%	59,9%	63,6%	63,3%	62,5%	64,6%	64,0%	63,6%	63,5%	64,3%
<b>TFPB</b>	-12,5%	-12,5%	-12,6%	-12,6%	-12,5%	-12,5%	-12,4%	-12,2%	-12,2%	-12,4%	-12,5%
<b>Solde après annuités et TFPB</b>	54,4%	50,6%	47,3%	51,0%	50,8%	50,1%	52,1%	51,8%	51,4%	51,1%	51,8%
<b>Dépenses de maintenance</b>	-13,2%	-21,9%	-21,5%	-19,8%	-19,4%	-19,1%	-19,0%	-18,7%	-18,4%	-18,3%	-18,4%
Maintenance courante	-5,8%	-6,9%	-3,9%	-7,9%	-7,7%	-7,6%	-7,6%	-7,5%	-7,4%	-7,3%	-7,4%
Gros entretien	-7,4%	-15,1%	-17,6%	-11,9%	-11,7%	-11,5%	-11,4%	-11,2%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
<b>Solde après maintenance</b>	41,2%	28,7%	25,8%	31,2%	31,3%	30,9%	33,1%	33,1%	33,0%	32,8%	33,5%
<b>Dépenses d'exploitation</b>	-29,5%	-25,8%	-27,0%	-26,5%	-26,1%	-25,7%	-25,6%	-24,9%	-24,6%	-24,7%	-24,9%
Charges de personnel (hors régie)	-15,8%	-15,2%	-15,3%	-15,3%	-15,2%	-15,1%	-15,1%	-15,0%	-14,9%	-15,0%	-15,1%
Charges de fonctionnement	-7,9%	-7,8%	-7,8%	-7,7%	-7,6%	-7,5%	-7,4%	-7,3%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
Pertes de charges sur vacance	-1,4%	-0,7%	-0,9%	-0,9%	-1,1%	-1,1%	-1,0%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%
Coût des impayés	-4,5%	-2,2%	-3,0%	-2,5%	-2,3%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
<b>Autofinancement courant</b>	11,7%	2,9%	-1,3%	4,8%	5,3%	5,3%	7,5%	8,2%	8,4%	8,1%	8,6%

64

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Produits prévisionnels</b>	53 793	52 854	53 853	55 730	58 368	60 791	62 519	65 068	67 380	68 923	70 260
Loyers totaux	50 816	52 368	53 453	55 330	57 968	60 391	62 119	64 668	66 980	68 523	69 860
Loyers du patrimoine initial	48 696	49 770	50 517	51 825	52 861	53 919	54 997	56 097	57 219	58 363	59 531
Pertes de loyers dues à la vacance	(1 217)	(853)	(1 202)	(1 258)	(1 511)	(1 609)	(1 478)	(949)	(942)	(964)	(983)
Effet du développement sur les pertes sur vacance	0	0	0	(4)	(11)	(17)	(21)	(21)	(21)	(22)	(22)
Effet des cessions	0	0	(17)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(39)	(39)
Effet des réhabilitations et autres améliorations	0	121	614	821	1 125	1 380	1 701	2 260	2 667	2 720	2 775
Effet des constructions	0	20	188	551	1 836	3 041	3 589	4 514	5 274	5 608	5 721
Effet du développement sur les loyers	0	0	4	273	755	1 164	1 373	1 401	1 429	1 458	1 487
Effet des démolitions	0	0	0	(243)	(513)	(971)	(1 590)	(2 264)	(2 351)	(2 397)	(2 446)
Autres loyers	3 337	3 310	3 349	3 399	3 461	3 520	3 584	3 667	3 743	3 796	3 836
Produits divers	2 685	228	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Produits financiers	292	258	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Annuités locatives</b>	(19 809)	(19 788)	(21 838)	(20 427)	(21 963)	(23 515)	(23 188)	(24 440)	(25 496)	(26 135)	(26 053)
Annuités du patrimoine initial	(19 809)	(19 788)	(21 445)	(19 752)	(19 752)	(18 990)	(17 505)	(17 252)	(16 483)	(16 254)	(15 713)
Annuités des réhabilitations et autres améliorations	0	0	(361)	(361)	(1 008)	(1 089)	(1 596)	(2 186)	(2 804)	(2 852)	(3 008)
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	(175)	(341)	(652)	(959)	(1 262)
Annuités des constructions	0	0	(32)	(307)	(665)	(2 548)	(2 707)	(3 464)	(4 334)	(4 847)	(4 847)
Annuités liées au développement	0	0	0	(7)	(538)	(913)	(1 248)	(1 248)	(1 248)	(1 248)	(1 248)
Gains d'annuités dus aux démolitions	0	0	0	0	0	25	43	51	25	25	25
<b>Solde après annuités</b>	33 984	33 066	32 015	35 303	36 405	37 276	39 331	40 628	41 884	42 788	44 207
TFPB	(6 345)	(6 549)	(6 755)	(6 953)	(7 152)	(7 376)	(7 560)	(7 719)	(8 025)	(8 292)	(8 541)
<b>Solde après annuités et TFPB</b>	27 639	26 517	25 260	28 350	29 253	29 900	31 771	32 909	33 859	34 496	35 666
<b>Dépenses de maintenance</b>	(6 698)	(11 494)	(11 482)	(10 886)	(11 111)	(11 339)	(11 574)	(11 813)	(12 057)	(12 305)	(12 560)
Maintenance courante	(2 956)	(3 608)	(2 098)	(4 331)	(4 425)	(4 520)	(4 618)	(4 718)	(4 820)	(4 924)	(5 031)
Gros entretien	(3 742)	(7 886)	(9 384)	(6 555)	(6 686)	(6 819)	(6 956)	(7 095)	(7 237)	(7 381)	(7 529)
<b>Solde après maintenance</b>	20 941	15 023	13 778	17 464	18 142	18 561	20 197	21 096	21 802	22 191	23 106
<b>Dépenses d'exploitation</b>	(15 005)	(13 511)	(14 444)	(14 578)	(14 939)	(15 231)	(15 572)	(15 779)	(16 199)	(16 627)	(17 060)
Charges de personnel (hors régie) <i>pour indication : Regie d'entretien</i>	(8 016)	(7 939)	(8 177)	(8 422)	(8 675)	(8 935)	(9 203)	(9 480)	(9 764)	(10 057)	(10 359)
Charges de fonctionnement	(622)	(650)	(670)	(690)	(710)	(732)	(754)	(776)	(799)	(823)	(848)
Pertes de charges sur vacance	(4 016)	(4 100)	(4 182)	(4 267)	(4 351)	(4 438)	(4 527)	(4 617)	(4 710)	(4 804)	(4 900)
Effet du développement sur les pertes de charges	(707)	(341)	(481)	(503)	(603)	(643)	(592)	(380)	(377)	(386)	(394)
Coût des impayés	0	0	0	(2)	(5)	(7)	(8)	(8)	(9)	(9)	(9)
Effet du développement sur les impayés	(2 266)	(1 131)	(1 603)	(1 377)	(1 288)	(1 185)	(1 215)	(1 266)	(1 311)	(1 342)	(1 368)
<i>dont mesures internes</i>	0	0	(1)	(7)	(17)	(23)	(27)	(28)	(28)	(29)	(30)
<i>dont mesures internes</i>	0	0	0	(276)	(424)	(576)	(587)	(598)	(609)	(622)	(633)
<b>Autofinancement courant</b>	5 936	1 512	(666)	2 886	3 203	3 330	4 625	5 317	5 603	5 564	6 046
<i>en % des loyers totaux</i>	11,7%	2,9%	-1,2%	5,2%	5,5%	5,5%	7,4%	8,2%	8,4%	8,1%	8,7%
<i>Taux moyen de vacance</i>	2,4%	1,6%	2,2%	2,3%	2,6%	2,7%	2,4%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%

  

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Affectation PGE</b>		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
<b>Résultat d'exploitation</b>		2 247	(1 447)	2 821	3 136	3 262	4 556	5 246	5 531	5 490	5 971
<i>en % loyers totaux</i>		4,3%	-2,7%	5,1%	5,4%	5,4%	7,3%	8,1%	8,3%	8,0%	8,5%

  

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Potentiel financier début d'exercice</b>		42	1 427	(6 995)	(12 535)	(14 505)	(13 420)	(12 434)	(8 316)	(792)	740
Autofinancement exploitation courante		1 512	(666)	2 886	3 203	3 330	4 625	5 317	5 603	5 564	6 046
Affectation à la PGE		735	(781)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)
Prix de cession d'actifs		0	918	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de cession d'actifs hors patrimoine		1 870	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besoin de financement des améliorations		(1 859)	(250)	(7 934)	(2 761)	(4 495)	(4 684)	(8 265)	0	0	0
Besoin de financement des constructions		(99)	(1 634)	(1 967)	(7 262)	(917)	(6 833)	(5 183)	(3 222)	0	0
Besoin de financement des démolitions		0	0	(921)	(601)	(1 089)	(1 308)	(590)	0	0	0
Besoin de financement renouvellement composants		(3 668)	(8 160)	(8 451)	(8 618)	(4 059)	(3 864)	(3 660)	(3 733)	(3 808)	(3 884)
Subvention Région Île-de-France		44	558	3 711	6 133	1 779	4 136	4 831	1 981	0	0
Subvention Département Seine-et-Marne		2 992	1 703	5 057	5 083	4 195	4 000	4 189	4 000	0	0
<i>dont subvention d'investissement</i>		46	133	1 057	1 083	195	0	189	0	0	0
<i>dont subvention d'équilibre</i>		0	0	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	0	0
<i>dont subvention d'exploitation</i>		2 946	1 570	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Villes		0	40	305	63	0	1 481	664	117	0	0
<i>dont subvention Ville de Melun</i>		0	0	0	0	0	1 235	402	117	0	0
<i>dont subvention Ville de Dammarie-lès-Lys</i>		0	0	0	0	0	246	262	0	0	0
<i>dont subvention Ville de Vert-Saint-Denis</i>		0	40	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont subvention Ville de Mitry-Mory</i>		0	0	305	63	0	0	0	0	0	0
Subvention pour pertes d'autofinancement ANRU		0	0	0	254	225	652	4 036	0	0	0
Investissement de structure		(150)	(150)	(250)	(250)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
Subvention CGLLS		0	0	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	0	0
Fonds propres investis dans le développement		0	0	(911)	(147)	(666)	0	0	0	0	0
<b>Potentiel financier fin d'exercice</b>		42	1 427	(6 995)	(12 535)	(14 505)	(13 420)	(12 434)	(8 316)	(792)	740

  

Provision pour gros entretien	3 218	2 483	3 264	3 329	3 396	3 464	3 533	3 604	3 676	3 750	3 825
Dépôts de garantie	3 014	3 017	3 040	3 090	3 276	3 272	3 269	3 320	3 356	3 356	3 356
<b>FONDS DE ROULEMENT LONG TERME</b>	6 274	6 927	(691)	(6 116)	(7 833)	(6 684)	(5 632)	(1 392)	6 240	7 846	9 858

*Cy*

**A titre d'information : Simulation prévisionnelle intégrant le développement (en % des loyers) ANNEXE 2h**  
**Simulation de référence pour le suivi des engagements du présent protocole**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Produits prévisionnels	105,9%	100,9%	100,7%	100,7%	100,7%	100,7%	100,6%	100,6%	100,6%	100,6%	100,6%
Loyers totaux	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Loyers du patrimoine initial	95,8%	95,0%	94,5%	93,7%	91,2%	89,3%	88,5%	86,7%	85,4%	85,2%	85,2%
Pertes de loyers dues à la vacance *	-2,4%	-1,6%	-2,2%	-2,3%	-2,6%	-2,7%	-2,4%	-1,5%	-1,4%	-1,4%	-1,4%
Effet des cessions	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Effet des réhabilitations et autres améliorations	0,0%	0,2%	1,1%	1,5%	1,9%	2,3%	2,7%	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Effet des constructions	0,0%	0,0%	0,4%	1,0%	3,2%	5,0%	5,8%	7,0%	7,9%	8,2%	8,2%
Effet du développement sur les loyers	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,3%	1,9%	2,2%	2,2%	2,1%	2,1%	2,1%
Effet des démolitions	0,0%	0,0%	0,0%	-0,4%	-0,9%	-1,6%	-2,6%	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%
Autres loyers	6,6%	6,3%	6,3%	6,1%	6,0%	5,8%	5,8%	5,7%	5,6%	5,5%	5,5%
Production immobilisée	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Produits divers	5,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Produits financiers	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Annuités locatives	-39,0%	-37,8%	-40,9%	-36,9%	-37,9%	-38,9%	-37,3%	-37,8%	-38,1%	-38,1%	-37,3%
Annuités du patrimoine initial	-39,0%	-37,8%	-40,1%	-35,7%	-34,1%	-31,4%	-28,2%	-26,7%	-24,6%	-23,7%	-22,5%
Annuités des réhabilitations et autres améliorations	0,0%	0,0%	-0,7%	-0,7%	-1,7%	-1,8%	-2,6%	-3,4%	-4,2%	-4,2%	-4,3%
Annuités des renouvellements de composants	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,3%	-0,5%	-1,0%	-1,4%	-1,8%
Annuités des constructions	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,6%	-1,1%	-4,2%	-4,4%	-5,4%	-6,5%	-7,1%	-6,9%
Annuités liées au développement	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,9%	-1,5%	-2,0%	-1,9%	-1,9%	-1,8%	-1,8%
Gains d'annuités dus aux démolitions	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Solde après annuités	66,9%	63,1%	59,9%	63,8%	62,8%	61,7%	63,3%	62,8%	62,5%	62,4%	63,3%
TFPB	-12,5%	-12,5%	-12,6%	-12,6%	-12,3%	-12,2%	-12,2%	-11,9%	-12,0%	-12,1%	-12,2%
Solde après annuités et TFPB	54,4%	50,6%	47,3%	51,2%	50,5%	49,5%	51,1%	50,9%	50,6%	50,3%	51,1%
Dépenses de maintenance	-13,2%	-21,9%	-21,5%	-19,7%	-19,2%	-18,8%	-18,6%	-18,3%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Maintenance courante	-5,8%	-6,9%	-3,9%	-7,8%	-7,6%	-7,5%	-7,4%	-7,3%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
Gros entretien	-7,4%	-15,1%	-17,6%	-11,8%	-11,5%	-11,3%	-11,2%	-11,0%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Solde après maintenance	41,2%	28,7%	25,8%	31,6%	31,3%	30,7%	32,5%	32,6%	32,6%	32,4%	33,1%
Dépenses d'exploitation	-29,5%	-25,8%	-27,0%	-26,3%	-25,8%	-25,2%	-25,1%	-24,4%	-24,2%	-24,3%	-24,4%
Charges de personnel (hors régie)	-15,8%	-15,2%	-15,3%	-15,2%	-15,0%	-14,8%	-14,8%	-14,7%	-14,6%	-14,7%	-14,8%
Charges de fonctionnement	-7,9%	-7,8%	-7,8%	-7,7%	-7,5%	-7,3%	-7,3%	-7,1%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Pertes de charges sur vacance *	-1,4%	-0,7%	-0,9%	-0,9%	-1,0%	-1,1%	-1,0%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%
Coût des impayés *	-4,5%	-2,2%	-3,0%	-2,5%	-2,3%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
dont mesures internes	0,0%	0,0%	0,0%	-0,5%	-0,7%	-1,0%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%
Autofinancement courant	11,7%	2,9%	-1,2%	5,2%	5,5%	5,5%	7,4%	8,2%	8,4%	8,1%	8,7%

\* Les pourcentages indiqués prennent en compte l'effet des opérations de développement décrites en annexe 3h

04

	Total 2009-2014	Total 2009-2014 hors droit commun et emprunts	% 2009-2014
<b>Améliorations ANRU et hors ANRU</b>			
ANRU	9 584 k€		13,09%
Etat	5 607 k€		7,66%
<i>dont montant déjà engagé</i>	413 k€		0,56%
<i>dont montant à engager (accord DDE)</i>	3 571 k€		4,88%
<i>dont montant à engager (en cours d'examen par DDE)</i>	1 623 k€		2,22%
CR Île-de-France	7 382 k€	7 382 k€	10,08%
CG Seine-et-Marne	900 k€	900 k€	1,23%
Melun	1 000 k€	1 000 k€	1,37%
Emprunt	29 892 k€		40,82%
Fonds propres	18 857 k€	18 857 k€	25,75%
<b>Total</b>	<b>73 222 k€</b>	<b>28 139 k€</b>	<b>100,00%</b>
<b>Constructions ANRU et hors ANRU</b>			
ANRU	12 647 k€		9,21%
Etat	4 214 k€		3,07%
<i>dont montant déjà engagé</i>	1 428 k€		1,04%
<i>dont montant à engager (en cours d'examen par DDE)</i>	2 786 k€		2,03%
CR Île-de-France	15 189 k€	15 189 k€	11,06%
CG Seine-et-Marne	624 k€	624 k€	0,45%
Villes	1 630 k€	1 630 k€	1,19%
Melun	754 k€	754 k€	0,55%
Dammarié-lès-Lys	508 k€	508 k€	0,37%
Mitry-Mory	368 k€	368 k€	0,27%
Autres	1 282 k€		0,93%
Emprunt	93 836 k€		68,31%
Fonds propres	7 941 k€	7 941 k€	5,78%
<b>Total</b>	<b>137 363 k€</b>	<b>25 384 k€</b>	<b>100,00%</b>
<b>Démolitions ANRU et hors ANRU</b>			
ANRU	11 188 k€		53,54%
Etat	2 694 k€		12,89%
<i>dont montant à engager (accord DDE)</i>	2 694 k€		12,89%
CG Seine-et-Marne	1 000 k€	1 000 k€	4,79%
Autres	2 506 k€		11,99%
Fonds propres	3 509 k€	3 509 k€	16,79%
<b>Total</b>	<b>20 897 k€</b>	<b>4 509 k€</b>	<b>100,00%</b>
<b>Renouvellement de composants</b>			
Emprunt	15 317 k€		73,30%
Fonds propres	32 385 k€	32 385 k€	154,97%
<b>Total</b>	<b>47 702 k€</b>	<b>32 385 k€</b>	<b>228,27%</b>
	<b>279 184 k€</b>	<b>90 417 k€</b>	<b>100,00%</b>
ANRU	33 419 k€		11,97%
Etat	12 515 k€		4,48%
<i>dont montant déjà engagé</i>	1 841 k€		0,66%
<i>dont montant à engager (accord DDE)</i>	6 265 k€		2,24%
<i>dont montant à engager (en cours d'examen par DDE)</i>	4 409 k€		1,58%
CR Île-de-France	22 571 k€	22 571 k€	8,08%
CG Seine-et-Marne	2 524 k€	2 524 k€	0,90%
Villes	2 630 k€	2 630 k€	0,94%
Melun	1 754 k€	1 754 k€	0,63%
Dammarié-lès-Lys	508 k€	508 k€	0,18%
Mitry-Mory	368 k€	368 k€	0,13%
Autres	3 788 k€		1,36%
Emprunt	139 045 k€		49,80%
Fonds propres	62 692 k€	62 692 k€	22,46%

cel

Programme ANRU annuel d'amélioration

Livraison	Lgts	Coût	ANRU	Région Île-de-France	Ville de Melun	Emprunt	Fonds propres
2009	704	3 718	1 702	632	0	530	854
2010	2	233	40	0	0	193	0
2011	77	1 148	250	80	0	782	36
2012	1 517	14 137	5 839	387	800	6 535	576
2013	611	6 296	1 753	444	200	3 687	212
<b>Total</b>	<b>2 911</b>	<b>25 532</b>	<b>9 584</b>	<b>1 543</b>	<b>1 000</b>	<b>11 727</b>	<b>1 678</b>

En kéuros courants

Programme ANRU de réhabilitations

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	ANRU	Région Île-de-France	Ville de Melun	Emprunt	Fonds propres
Résidence Sorbiers (Le Mée-sur-Seine)	2009	172	570	3	142	310	0	118	0
8-12, 15-23 rue G. Houdard (Melun)	2011	77	1 148	15	250	80	0	782	36
8-32 rue Jules Ferry (Melun)	2012	321	1 531	13	375	120	0	980	56
15-21 square Lorient (Melun)	2012	32	419	13	103	33	0	269	15
27-41 rue Charles Péguy (Melun)	2012	87	978	11	244	78	0	630	25
1-17 square Couperin, 29 rue Saint-Exupéry (Melun)	2012	184	1 954	11	489	156	0	1 244	65
41-47 rue Saint-Exupéry (Melun)	2013	40	439	11	110	35	0	281	13
13 square Lorient (Melun)	2013	112	1 154	10	288	92	0	732	41
2-20 square B. Pascal, 27 rue Saint-Exupéry (Melun)	2013	127	1 144	9	286	91	0	706	61
1-31 square Mérimée (Melun)	2013	186	1 977	11	494	158	0	1 260	65
1-13 rue Saint-Exupéry (Melun)	2013	69	851	12	208	67	0	543	33
<b>Total</b>	<b>1 207</b>	<b>12 165</b>	<b>10</b>	<b>2 990</b>	<b>24,58%</b>	<b>1 221</b>	<b>10,04%</b>	<b>7 545</b>	<b>409</b>

En kéuros courants

Programme ANRU de résidentialisations, de changements d'usage de logements sociaux et d'amélioration de la qualité de service

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	ANRU	Région Île-de-France	Ville de Melun	Emprunt	Fonds propres
Résidence de l'Abbaye (Dammarié-les-Lys)	2009	360	1 428	4	700	288	0	412	28
Résidence Sorbiers (Le Mée-sur-Seine)	2009	172	1 720	10	860	34	0	0	826
Résidence Sorbiers (Le Mée-sur-Seine)*	2010	2	233	117	40	0	0	193	0
Montaigu - Péguy, Mérimée, Couperin, Pascal, Lorient, Saint-Exupéry (Melun)	2012	887	8 425	9	4 213	0	800	3 412	0
Sécurisation parking sous-terrain Lavoisier (Melun)*	2012	206	830	4	415	0	0	0	415
8-12 et 15-23 rue G. Houdard (Melun)	2013	77	731	9	366	0	200	165	0
<b>Total</b>	<b>1 704</b>	<b>13 367</b>	<b>8</b>	<b>6 594</b>	<b>49,33%</b>	<b>322</b>	<b>2,41%</b>	<b>4 182</b>	<b>1 269</b>

En kéuros courants

\* Opération de changement d'usage de logements sociaux

\* Opération d'amélioration de la qualité de service

Programme hors ANRU annuel d'amélioration

Livraison	Lgts	Coût	Etat	Région Île-de-France	Département de Seine-et-Marne	Emprunt	Fonds propres
2007	769	11 247	995	0,00%	0	8 393	1 859
2008	51	250	0	0,00%	0	0	228
2009	951	15 343	2 145	13,98%	460	6 750	4 087
2010	365	5 005	718	14,35%	400	1 526	1 631
2011	548	10 236	1 355	13,24%	0	4 502	3 283
2012	319	4 607	408	8,86%	0	1 278	2 283
2013	754	12 499	981	7,85%	40	4 109	5 895
Ss-total '09 - '13	2 937	47 690	5 607	11,76%	900	18 165	17 179
Total	3 757	59 187	6 602	11,15%	900	26 558	19 266

En Kéuros courants

Programme hors ANRU de réhabilitations

Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	Etat	Région Île-de-France	Département de Seine-et-Marne	Emprunt	Fonds propres
2007	137	2 020	15	178*	0,00%	0	1 842	0
2007	48	1 223	25	62*	0,00%	0	441	720
2007	81	1 246	15	104*	0,00%	0	682	460
2007	145	2 049	14	187*	0,00%	0	1 283	579
2007	48	652	13	62*	0,00%	0	570	0
2007	50	646	13	64*	0,00%	0	582	0
2007	150	1 831	12	195*	0,00%	0	1 636	0
2007	34	415	12	44*	0,00%	0	371	0
2007	56	873	16	73*	0,00%	0	726	74
2008	51	250	5	62*	8,80%	0	0	228
2009	48	778	16	62*	12,34%	0	300	320
2009	69	658	10	90*	20,97%	0	208	330
2009	70	1 131	16	91*	14,00%	140	300	460
2009	60	908	15	78*	13,22%	120	300	290
2009	200	3 660	18	1 040*	10,93%	200	1 000	1 020
2009	180	4 021	22	234*	8,95%	0	2 887	540
2009	140	2 517	18	182*	11,12%	0	1 763	292
2010	125	2 404	19	406*	10,40%	0	1 092	656
2010	168	1 731	10	218*	12,59%	280	16,00%	620
2010	72	870	12	94*	16,55%	120	157	355
2011	40	782	20	208*	10,23%	0	300	194
2011	178	2 747	15	231*	12,96%	0	1 010	1 150

Cey

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	Etat	Région Île-de-France	Département de Seine-et-Marne	Emprunt	Fonds propres
Tranche n°1 - Groupe n°38 (Villeparisis)	2011	95	1 655	17	309	190	0	669	487
Tranche n°2 - Groupe n°38 (Villeparisis)	2011	155	2 700	17	503	310	0	513	502
Tranche n°1 - Groupe n°48 (Normant)	2011	80	2 352	29	104	160	0	1 138	950
Tranche n°2 - Groupe n°48 (Normant)	2012	120	1 489	12	149	240	0	643	457
Tranche n°1 - Groupe n°32 (Saint-Fargeau-Ponthierry)	2012	22	385	18	29	44	0	34	278
Tranche n°2 - Groupe n°32 (Saint-Fargeau-Ponthierry)	2012	22	385	18	29	44	0	72	240
Tranche n°3 - Groupe n°32 (Saint-Fargeau-Ponthierry)	2012	68	1 190	18	88	136	0	129	837
Tranche n°1 - Groupe n°64 (Mormant)	2012	87	1 158	13	113	174	0	400	471
Tranche n°2 - Groupe n°31 (Fontenay-Trésigny)	2013	14	450	32	18	34	0	0	398
Tranche n°1 - Groupe n°44 (Veneux-les-Sablons)	2013	28	490	18	36	56	0	16	382
Tranche n°1 - Groupe n°49 (Touman-en-Brie)	2013	99	2 620	26	259	398	0	563	1 400
Tranche n°1 - Groupe n°54 (Rebais)	2013	60	1 725	29	78	120	0	967	560
Tranche n°2 - Groupe n°54 (Rebais)	2013	52	910	18	68	104	0	105	633
Tranche n°1 - Groupe n°55 (Williers-Saint-Georges)	2013	12	210	18	16	24	0	0	170
Tranche n°1 - Groupe n°58 (Rozy-en-Brie)	2013	40	525	13	52	40	40	38	355
Tranche n°1 - Groupe n°60 (Perthes)	2013	28	493	18	36	56	0	46	355
Tranche n°2 - Groupe n°63 (La Chapelle-la-Reine)	2013	76	1 320	17	99	152	0	659	410
Tranche n°1 - Groupe n°81 (Noisiel)	2013	174	2 525	15	226	348	0	1 146	805
Tranche n°1 - Groupe n°82 (Rebais)	2013	9	156	17	12	18	0	105	21
Tranche n°1 - Groupe n°83 (Savigny-le-Temple)	2013	45	780	17	59	90	0	411	220
Tranche n°1 - Groupe n°84 (Crecy-la-Chapelle)	2013	17	295	17	22	34	0	53	186
<b>Sous-total 2009 - 2013</b>		<b>2 753</b>	<b>46 020</b>	<b>17</b>	<b>5 239</b>	<b>5 472</b>	<b>900</b>	<b>18 165</b>	<b>16 244</b>
<b>Total 2007 - 2013</b>		<b>3 573</b>	<b>57 517</b>	<b>16</b>	<b>6 234</b>	<b>5 494</b>	<b>900</b>	<b>26 558</b>	<b>18 331</b>

En千uros courants

Programme hors ANRU de résidentialisations

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	Etat	Région Île-de-France	Département de Seine-et-Marne	Emprunt	Fonds propres
Resid. 1 (Torcy)	2009	184	1 670	9	368	367	0	0	935

En千uros courants

Détails des subventions de l'Etat (en千uros courants)

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	Etat	Région Île-de-France	Département de Seine-et-Marne	Emprunt	Fonds propres
<b>Totaux</b>									
07-13	09-13								
1 408*	413*								
234*	234*								
3 571^	3 571^								
1 389^	1 389^								
6 602	5 607								

cu

Programme ANRU annuel de reconstructions

Livraison	Lgts	Coût	Etat	Région Île-de-France	Ville de Melun	Ville de Dammarie-lès-Lys	Emprunt	Fonds propres
2009	7	957	163	17,03%	0	0,00%	717	74,92%
2010	85	11 161	1 951	17,48%	0	0,00%	7 719	69,16%
2011	30	4 937	777	15,74%	0	0,00%	3 243	65,69%
2012	157	28 586	5 372	18,79%	435	1,52%	16 381	57,30%
2013	158	27 352	2 861	10,46%	202	0,74%	19 308	70,59%
2014	80	15 324	1 523	9,94%	117	0,76%	10 579	69,04%
<b>Total</b>	<b>517</b>	<b>88 317</b>	<b>12 647</b>	<b>14,32%</b>	<b>754</b>	<b>0,85%</b>	<b>57 947</b>	<b>65,61%</b>

En kéuros courants

Programme ANRU de reconstruction

Livraison	Lgts	Coût	Coût/ltg	ANRU	Région Île-de-France	Ville de Melun	Ville de Dammarie-lès-Lys	Emprunt	Fonds propres
Centre Ville - Rue Henri Barbusse (Dammarie-lès-Lys)	7	957	137	163	17,03%	0	0,00%	717	74,92%
Almont - Rue d'E. d'Orves (Melun)	35	4 286	122	782	18,25%	0	0,00%	2 740	63,93%
Centre Ville - Place Mazet (Dammarie-lès-Lys)	20	2 600	130	442	17,00%	0	0,00%	1 820	70,00%
Château de Mun (Dammarie-lès-Lys)	30	4 275	143	727	17,01%	0	0,00%	3 159	73,89%
Montaigu - Rue Couperin (Melun)	30	4 937	165	777	15,74%	0	0,00%	3 243	65,69%
Montaigu - Rue Montaigu (Melun)	20	2 985	149	533	17,86%	0	0,00%	1 827	61,21%
Almont - Rue Paul Valéry (Melun)	15	2 855	190	498	17,44%	73	2,56%	1 643	57,55%
Centre Ville - Avenue de Meaux (Melun)	12	2 385	199	412	17,27%	80	3,35%	1 321	55,39%
Centre Ville - Rue de la Varenne (Melun)	10	2 154	215	453	21,03%	91	4,22%	933	43,31%
Melun Sud - Rue du Gâtinais (Melun)	30	5 705	190	1 070	18,76%	81	1,42%	3 340	58,55%
Centre Ville - Les Sablons (Dammarie-lès-Lys)	50	8 531	171	1 722	20,19%	0	0,00%	5 166	60,56%
Centre Ville - Rue L. Gaulard (Melun)	20	3 971	199	684	17,22%	110	2,77%	2 151	54,17%
Plaine de Montaigu (Melun)	70	13 952	199	1 144	8,20%	120	0,86%	10 357	74,23%
Rue du Moulin (Dammarie-lès-Lys)	15	2 224	148	356	16,01%	0	0,00%	1 468	66,01%
Clos Saint-Louis (Dammarie-lès-Lys)	61	8 897	146	872	9,80%	0	0,00%	6 455	72,55%
Centre Ville (Melun)*	12	2 279	190	489	21,46%	82	3,60%	1 028	45,11%
Plateau de Corbell - Rue G. Houdard (Melun)	36	6 973	194	538	7,72%	0	0,00%	5 355	76,80%
Hors Ville (Melun)	20	4 009	200	457	11,40%	0	0,00%	2 537	63,28%
Melun Sud Site 3	24	4 342	181	528	12,16%	117	2,69%	2 687	61,83%
<b>Total</b>	<b>517</b>	<b>88 317</b>	<b>171</b>	<b>12 647</b>	<b>14,32%</b>	<b>754</b>	<b>0,85%</b>	<b>57 947</b>	<b>65,61%</b>

En kéuros courants

\* Opération d'acquisition/amélioration

cy

Programme hors ANRU annuel de reconstructions et de constructions neuves

Livraison	Lgts	Coût	Etat	Région Île-de-France	Département de Seine-et-Marne	Ville de Vert-Saint-Denis	Ville de Mity-Mory	Autres	Emprunt	Fonds propres
2007	11	836	112	44	46	0	0	0	625	9
2008	65	8 090	573	536	133	40	0	600	5 283	925
2009	70	9 736	1 428	1 101	201	0	305	22	6 386	383
2010	325	39 310	2 786	4 189	423	0	63	1 260	29 493	1 096
Ss-total '09 - '10	395	49 046	4 214	5 290	624	0	368	1 282	35 889	1 379
Total	471	57 972	4 899	5 870	803	40	368	1 882	41 797	2 313

En kéuros courants

Programme hors ANRU de reconstruction et de construction neuve

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	Etat	Région Île-de-France	Département de Seine-et-Marne	Ville de Vert-Saint-Denis	Ville de Mity-Mory	Autres	Emprunt	Fonds propres
Rue de la Liberté (Danvaux)	2007	3	323	108	34	44	9	0	0	0	227	9
Constr. 5 (Valence-en-Brie)	2007	8	513	64	78	0	37	0	0	0	398	0
Foir à Chaux (Brie-Comte-Robert)	2008	9	1 218	135	87	114	5	0	0	80	927	5
Montbardin 1 (Crécy-la-Chapelle)	2008	11	1 188	108	74	82	30	0	0	120	853	29
Rue de la poste (Nandry)	2008	22	1 737	80	143	92	14	0	0	240	1 254	14
ZAC les Roches (Nangis)	2008	17	2 923	172	166	128	69	0	0	90	1 608	862
Constr. 1 (Vert-Saint-Denis)	2008	2	600	300	103	120	15	40	0	0	307	15
VEFA (Brie-Comte-Robert)	2008	4	404	101	0	0	0	0	0	70	334	0
CZ37 (Mity-Mory)*	2009	28	4 131	148	558	523	201	0	305	22	2 404	120
CZ36 T1 (Mity-Mory)*	2009	42	5 605	133	870	580	0	0	0	0	3 992	163
Constr. 3 (Jouarre)*	2010	70	8 343	119	523	709	208	0	0	60	6 534	209
CZ36 T2 (Mity-Mory)*	2010	185	22 375	121	1 443	2 717	0	0	63	640	16 841	671
Constr. 4 T1 2 (Grez-Armainvilliers)*	2010	70	8 592	123	720	763	215	0	0	560	6 118	216
Sous-total 2009 - 2010	395	49 046	4 214	124	4 214	5 290	624	0	368	1 282	35 889	1 379
Total 2007 - 2010	471	57 972	4 899	123	4 899	5 870	803	40	368	1 882	41 797	2 313

\* Opérations de reconstruction  
En kéuros courants

Détails des subventions de l'Etat (en kéuros courants)

	Totaux
	07-13   09-13
Sommes déjà engagées par l'Etat (sommes suivies d'un *)	2 113*   1 428*
Sommes à engager par l'Etat (en cours d'examen par DDE 77) (sommes suivies d'un *)	2 786*   2 786*
Subventions totales de l'Etat	4 899   4 214

ce

Programme ANRU et hors ANRU annuel de démolitions

Livraison	Lgts	Coût	Etat	ANRU	Département de Seine-et-Marne	Autres	Fonds propres
2009	150	1 841	920	49,97%	0	0,00%	525
2010	88	2 586	409	15,82%	1 500	58,00%	341
2011	164	4 853	776	15,99%	2 428	50,03%	894
2012	242	10 438	0	0,00%	7 260	69,55%	1 308
2013	76	1 179	589	49,96%	0	0,00%	441
Ss-total '09 - '13	720	20 897	2 694	12,89%	11 188	53,54%	3 509
Total	720	20 897	2 694	12,89%	11 188	53,54%	3 509

En kéuros courants

Programme ANRU de démolition

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	ANRU	Autres*	Fonds propres
Montaigu - 27-24 square B. Pascal (Melun)	2010	20	850	43	772	84,94%	98
Montaigu - 31-33 avenue Saint-Exupéry (Melun)	2010	20	919	46	778	84,66%	103
Montaigu - 17-23 avenue C. Peguy (Melun)	2011	64	3 301	52	2 428	73,55%	313
Plateau de Corbeil - Rues G. Houdard et G. Tunc Tche 1 (Melun)	2012	33	1 423	43	990	69,57%	178
Plateau de Corbeil - Rues G. Houdard et G. Tunc Tche 2 (Melun)	2012	209	9 015	43	6 270	69,55%	1 130
Sous-total 2010 - 2012		346	15 508	45	11 188	72,14%	1 814
Total 2010 - 2012		346	15 508	45	11 188	72,14%	1 814

En kéuros courants

Programme hors ANRU de démolition

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	Etat*	Département de Seine-et-Marne	Fonds propres
Démol. 1 (Gretz-Armainvilliers)	2009	70	600	9	300	50,00%	60
Démol. 3 - Groupe n°1 (Mitry-Mory)	2009	80	1 241	16	620	50,00%	465
Démol. 2 (Jouarre)	2010	48	817	17	409	50,00%	148
Démol. 3 - Groupe n°2 (Mitry-Mory)	2011	100	1 552	16	776	50,00%	581
Démol. 3 - Groupe n°3 (Mitry-Mory)	2013	76	1 179	16	589	50,00%	441
Sous-total 2009 - 2013		374	5 389	14	2 694	50,00%	1 695
Total 2009 - 2013		374	5 389	14	2 694	50,00%	1 695

En kéuros courants

cy

## Programme de renouvellement de composants

	Coût	Emprunts		Fonds propres	
2007	3 660	0	0%	3 660	100%
2008	8 160	0	0%	8 160	100%
2009	8 451	0	0%	8 451	100%
2010	8 618	0	0%	8 618	100%
2011	8 118	4 059	50%	4 059	50%
2012	7 729	3 865	50%	3 864	50%
2013	7 320	3 660	50%	3 660	50%
2014	7 466	3 733	50%	3 733	50%
2015	7 616	3 808	50%	3 808	50%
2016	7 768	3 884	50%	3 884	50%
<b>Sous-total 2009 - 2014</b>	<b>47 702</b>	<b>15 317</b>	<b>32%</b>	<b>32 385</b>	<b>68%</b>
<b>Total 2007 - 2016</b>	<b>74 906</b>	<b>23 009</b>	<b>31%</b>	<b>51 897</b>	<b>69%</b>

en k€uros courants

## Programme de cessions

	Lgts	Prix par lgt	Coût
2008	10	92	918

A titre d'information : Programme annuel de constructions neuves sans agrément de l'Etat

Livraison	Lgts	Coût	Etat	Autres subventions	Emprunts	Fonds propres
2008	1	255	37	14,51%	154	60,39%
2009	95	13 889	1 051	7,57%	10 052	72,37%
2010	68	9 171	500	5,45%	7 113	77,56%
2011	65	9 305	533	5,73%	6 332	68,05%
Ss-total '09 - '11	228	32 365	2 084	6,44%	23 497	72,60%
Total	229	32 620	2 121	6,50%	23 651	72,50%

En kéuros courants

A titre d'information : Programme de constructions neuves sans agrément de l'Etat

Nom opération	Livraison	Lgts	Coût	Coût/lgt	Etat	Autres subventions	Emprunts	Fonds propres
Tomatières (Vert-Saint-Denis)	2008	1	255	255	37	14,51%	154	60,39%
Logements Pompier (Mormant)	2009	12	2 196	183	0	0,00%	2 196	100,00%
ZAC Mont-Blanc (Savigny-le-Temple)	2009	42	6 172	147	561	9,09%	4 354	70,54%
Oreanov (Boisse-la-Bertrand)	2009	18	2 264	126	285	12,59%	1 650	72,88%
Delaunay (Mormant)	2009	23	3 257	142	205	6,29%	1 852	56,86%
Montbarbin 2 (Crécy-le-Chapelle)	2010	7	948	135	46	4,85%	691	72,89%
Montmirail (La Ferté-sous-Jouarre)	2010	10	1 206	121	160	13,27%	818	67,83%
(Brie-Comte-Robert)	2010	28	3 333	120	198	5,91%	2 418	72,11%
Allende (Vert-Saint-Denis)	2010	11	1 397	127	96	6,87%	919	65,78%
Rue du Noyer (Guignes)	2010	12	2 267	189	0	0,00%	2 267	100,00%
Avenue des Noyers (Yilleparisis)	2011	65	9 305	143	533	5,73%	6 332	68,05%
Sous-total 2009 - 2011	228	32 365	142	2 084	6,44%	5 060	23 497	72,60%
Total 2008 - 2011	229	32 620	142	2 121	6,50%	5 124	23 651	72,50%

En kéuros courants

A titre d'information : Impact des opérations de construction neuve sans agrément de l'Etat (en k€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTALS	
											'09-'14	'07-'16
Effet sur les loyers	0	4	273	755	1 164	1 373	1 401	1 429	1 458	1 487	6 395	9 344
Effet sur les pertes de loyers dues à la vacance	0	0	-4	-11	-17	-21	-21	-21	-22	-22	-95	-139
Effet sur les annuités	0	0	-7	-538	-913	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-5 202	-7 698
Effet sur les pertes de charges sur vacance	0	0	-2	-5	-7	-8	-8	-9	-9	-9	-39	-57
Effet sur le coût des impayés	0	-1	-7	-17	-23	-27	-28	-28	-29	-30	-130	-190
Autofinancement courant	0	3	253	184	204	69	96	123	150	178	929	1 260
Dépôts de garantie	0	1	44	77	107	108	108	107	107	107	551	766

ce

En ké	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Potentiel financier initial (fin 2008)	-6 548					
Autofinancement courant	2 643	2 805	3 785	5 533	5 971	6 927
Affectation PGE	-65	-67	-68	-69	-71	-72
Autres opérations sur fonds propres	-250	-250	-150	-150	-150	-150
<b>Potentiel financier 2014 avant mesures patrimoniales</b>	<b>-4 220</b>	<b>2 488</b>	<b>3 567</b>	<b>5 314</b>	<b>5 750</b>	<b>6 705</b>
Besoins de fonds propres des améliorations	-7 934	-2 761	-4 495	-4 684	-8 265	
Gains d'exploitation des améliorations	166	117	270	59	-9	-250
Besoins de fonds propres démolitions	-921	-601	-1 089	-1 308	-590	
Pertes d'exploitation 2007 et 2008 des démolitions	-450					
Pertes d'exploitation de 2009 à 2014 des démolitions	-652	-1 420	-1 890	-2 222	-1 943	-1 989
Besoins de fonds propres des constructions	-1 967	-7 262	-917	-6 833	-5 183	-3 222
Gains d'exploitation des constructions	200	1 093	385	774	945	835
Besoins de fonds propres renouvellement composants	-8 451	-8 618	-4 059	-3 864	-3 660	-3 733
Pertes d'exploitation des composants				-175	-341	-652
Subvention ANRU pour pertes d'exploitation		254	225	652	4 036	
<b>Potentiel financier 2014 après mesures patrimoniales</b>	<b>-24 229</b>	<b>-16 710</b>	<b>-8 003</b>	<b>-12 287</b>	<b>-9 260</b>	<b>-2 306</b>
Région Île-de-France	3 711	6 133	1 779	4 136	4 831	1 981
Département de Seine-et-Marne	6 760	5 083	4 195	4 000	4 189	4 000
dont subvention d'investissement	1 057	1 083	195		189	
dont subvention d'investissement 2008	133					
dont subvention d'équilibre	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
dont subvention d'exploitation 2008	1 570					
Villes	305	63		1 481	664	117
dont subvention Ville de Melun				1 235	402	117
dont subvention Ville de Dammarie-lès-Lys	305	63		246	262	
dont subvention Ville de Mitry-Mory	276	424	576	587	598	609
Réduction des impayés	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Subvention CGLLS (aide à la consolidation)						
<b>Potentiel financier 2014 après aides</b>	<b>-8 474</b>	<b>-2 007</b>	<b>1 547</b>	<b>917</b>	<b>4 022</b>	<b>7 401</b>
Potentiel financier exprimé en variation annuelle à l'exception de la colonne "Cumul"						
* Le potentiel financier fin 2008 est diminué des aides du Conseil général versées en 2008 qui sont valorisées dans le cadre du présent protocole.						