

Silène  
17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003426 Le 11 décembre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025

Délibération n°  3	APPROBATION DU BUDGET PRIMITIF 2026
--------------------------	-------------------------------------

L'An deux mille vingt cinq, le onze décembre, à 15 heures, s'est réuni le Conseil d'Administration en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Xavier PERRIN, Mme Céline GIRARD, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT, Mme Ghislaine HERVOCHE.

**POUVOIRS :**

M. Claude AUFORT donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Céline GIRARD, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, Mme Chrystelle SORIN donne pouvoir à Mme Annie ROBERT, M. Pierre LE COCQ donne pouvoir à M. PATRICK LAMOOT

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,  
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,  
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier,  
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,  
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux  
Monsieur Olivier PORTEAU, Adjoint au chef de service - chef du bureau logement social et renouvellement urbain - Service logement et rénovation urbaine  
Monsieur Laurent DAUDIN, Secrétaire du CSE

## **Budget Primitif 2026 - Sommaire**

<b>I. <u>Introduction</u></b> .....	19
<b><u>I.1. Rappel du contexte règlementaire et économique</u></b> .....	19
<b><u>I.2. Les enjeux du Budget Primitif 2026 de Silène</u></b> .....	19
<b>II. <u>Présentation synthétique du budget</u></b> .....	21
<b><u>II.1. Présentation de l'autofinancement net HLM et du résultat net</u></b> .....	21
<b><u>II.2. Présentation détaillée des produits</u></b> .....	22
<b><u>II.3. Présentation détaillée des charges</u></b> .....	23

# Introduction

## Rappel du contexte réglementaire et économique

### Le contexte réglementaire :

Le budget de Silène est principalement encadré par le **décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008** relatif au régime budgétaire et comptable des OPH, ainsi que par l'**arrêté du 5 août 2025** pris en application des articles L. 421-21 et R. 423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'exercice budgétaire et comptable couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre d'une même année. Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Le **Budget Primitif 2026 (BP 26)** de Silène tient compte des éléments présentés en Conseil d'Administration d'octobre 2025 lors du **Débat d'Orientation Budgétaire 2026 (DOB 2026)**.

### La conjoncture macro-économique :

Les indicateurs économiques retenus pour l'élaboration du Budget Primitif 2026 sont les suivants :

- un **taux du livret A** estimé à 1,5% à partir du 1<sup>er</sup> février 2026 (contre 1,7% retenu dans le DOB 2026 en raison des dernières prévisions disponibles),
- un **taux d'inflation** prévisionnel à 1,3% en 2026,
- un **Indice du Coût de la Construction (ICC)** attendu en hausse prévisionnelle de 1,7% en 2026 (après plusieurs années d'augmentation significative),
- une **hausse des loyers** de 1,04% en 2026 (correspondant à l'indice IRL du T2 2025).

## Les enjeux du Budget Primitif 2026 de Silène

### Le budget de fonctionnement 2026 :

Le Budget Primitif de fonctionnement 2026 répond aux principaux enjeux suivants :

- une **croissance maîtrisée des dépenses de fonctionnement afin de dégager un autofinancement nécessaire aux investissements futurs** :
  - une poursuite de la **maîtrise des frais de gestion**,
  - une **politique ambitieuse de maintenance de fonctionnement**,
  - une hypothèse de **RLS** (Réduction du Loyer de Solidarité) en hausse en 2026, après la baisse d'environ 20% accordée par l'Etat, et sur un niveau proche de 2024.
- une **hausse des recettes reposant principalement sur** :
  - la poursuite de l'optimisation fiscale, levier essentiel pour améliorer les recettes de Silène, à travers notamment les **dégrèvements de TFPB** (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) au titre des travaux pour PMR et éco-énergie,
  - un objectif de 46 **ventes de logements anciens**, afin de consolider les fonds propres pour la construction de nouveaux logements et la réhabilitation du patrimoine existant,
  - un **accompagnement économique et social** des locataires afin de maîtriser les impayés,
  - un **taux de vacance optimisé**.

### Le budget d'investissement 2026 :

Le Budget Primitif d'investissement 2026 a été élaboré au regard des principales hypothèses suivantes :

- concernant les volumes **de logements financés** :
  - 253 dépôts de financement sur 18 opérations prévues en 2026 :
    - opérations de Logements Locatifs Sociaux (LLS) : 202 dépôts pour 14 opérations,
    - opérations d'accession : 51 dépôts pour 4 opérations.
  - **répartition géographique** : 91% sur Saint-Nazaire Agglomération et 9% sur CAP Atlantique.

- concernant **la production de Logements Locatifs Sociaux** :
  - 449 logements en travaux sur 26 opérations au 1er janvier 2025 dont 43% en VEFA,
  - 524 logements supplémentaires mis en chantier en 2026 sur 35 opérations,
  - 241 logements LLS livrés en 2026 au sein de 14 résidences.
- concernant **l'accession sociale** :
  - 41 logements en chantiers en 2025, répartis sur 3 opérations,
  - 26 logements mis en chantier en 2026 sur 3 opérations,
  - 41 logements livrés en 2026,
  - 5 logements en VEFA BRS commercialisés par Silène (Vivaprom à Saint-André des Eaux).
- concernant **l'aménagement** :
  - Opération Sétraie : le démarrage des travaux d'aménagement
  - La Vecquerie : relance des études pour dépôt du permis d'aménager,
  - ZAC du Plessis : rétrocession partielle des voiries,
  - Zone d'aménagement Neyman : finalisation des travaux et rétrocession des voiries.
- concernant la **démolition** : déconstruction des 119 logements des Landettes.
- concernant la **revalorisation des résidences existantes** :
  - 233 logements à livrer en 2026 (solde de Berthauderie-Robespierre, Ile du Pé, maisons ICF et premières tranches de Dolto et Isau),
  - 324 logements mis en chantier en 2026 dont Isau, Dolto et Kerfaouet.

## Présentation synthétique du budget

### Présentation de l'autofinancement net HLM et du résultat net

#### L'autofinancement net HLM

L'autofinancement net HLM du BP 26 s'élève à 8,2 M€ (soit **15,7% des loyers**), contre 6,4 M€ pour l'atterrissage 2025 (soit **12,5% des loyers**).

	2024	BP 25	Atterrissage 25	BP 26	BP 26 vs Att° 25	Att° 25 vs BP 25
Autofinancement net en K€	5 234	5 505	6 410	8 198	1 788	905
Autofi net en % des loyers (référentiel DIS)	10,9%	11,1%	12,5%	15,7%	3,1 pts	1,5 pts

*Autofinancement net HLM en K€ et en % des loyers*

Entre le BP 25 et l'atterrissage 25, l'autofinancement net HLM affiche une hausse de 0,9 M€. Cette évolution s'explique principalement par une **hausse des dégrèvements de TFPB** (pour travaux PMR et travaux d'économie d'énergie) et d'une **baisse de la RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité) consécutive à l'arrêté du 21 mai 2025 actant une baisse de 200 M€ au niveau national (soit environ -15%).

#### Le résultat net

Le **résultat net** s'élève à **3,8 M€ au BP 26** contre **2,0 M€ à l'atterrissage 2025** et 2,1 M€ au BP 25, et se décompose comme suit :

Montant en K€	2024	BP 25	Atterrissage 2025	BP 26	BP 26 vs Att° 25	Att° 25 vs BP 25
Résultat d'exploitation	2 067	2 045	946	476	-470	-1 099
Résultat financier	-8 410	-9 129	-8 792	-7 104	1 688	338
Résultat exceptionnel	8 617	9 139	9 835	10 434	599	696
<b>Résultat net</b>	<b>2 275</b>	<b>2 055</b>	<b>1 990</b>	<b>3 806</b>	<b>1 816</b>	<b>-65</b>

*Compte de résultat simplifié*

Les variations des agrégats clés du compte de résultat appellent les commentaires suivants :

- le **résultat d'exploitation** poursuit sa **tendance baissière** en raison principalement de la hausse des dotations aux amortissements, liée au niveau soutenu des mises en service et des opérations de revalorisation du patrimoine.
- le **déficit du résultat** financier se résorbe à la suite de la baisse du taux du livret A :
  - toutefois, les annuités d'emprunts continuent de progresser, sous l'effet de l'augmentation des remboursements de capital (qui impactent l'autofinancement, mais pas le résultat financier).
- le **résultat exceptionnel** affiche une **tendance haussière** en raison des objectifs de dégrèvements de TFPB (pour travaux PMR et travaux d'éco-énergie) – il est à noter que le plan comptable de l'arrêté du 14 décembre 2022 a été utilisé afin de rendre les agrégats 2025 et 2026 comparables. Les tableaux de l'arrêté du 5 août 2026 sont présents en annexe.



## Présentation détaillée des produits

Les produits du budget de fonctionnement 2026 s'élèvent à 84,0 M€, en hausse de 1,9% par rapport à l'atterrissage 2025, et se composent comme suit :

Montants en K€	2024	BP 25	Atterrissage 2025	BP 26	BP 26 vs Att° 25	
					Var. en K€	Var. en %
Loyers et autres activités (#70)	47 449	50 427	50 511	50 959	448	0,9%
Production stockée (#71)	3 413	1 375	2 415	1 417	-998	-41,3%
Production immobilisée (#72)	946	1 031	700	1 005	305	43,5%
Subventions d'exploit (#74) et autres produits de gestion courante (#75)	661	320	257	255	-2	-0,7%
Reprises sur amort et prov° (#78)	1 625	800	850	900	50	5,9%
Produits financiers (#76)	1 468	865	1 173	918	-255	-21,8%
Produits exceptionnels (#77)	5 247	5 288	6 756	8 120	1 364	20,2%
Produits de cession des éléments d'actifs (#77)	6 136	6 600	6 768	6 983	215	3,2%
Transfert de charges (#79)	89	50	6	56	50	854,2%
Récupération des charges locatives (#703)	12 444	13 290	13 049	13 430	381	2,9%
<b>Total produits</b>	<b>79 478</b>	<b>80 046</b>	<b>82 485</b>	<b>84 043</b>	<b>1 558</b>	<b>1,9%</b>

### Détails des produits de fonctionnement

Les postes significatifs appellent les commentaires suivants :

- **(A) - Commentaires sur les loyers :**

Les loyers et autres activités affichent une hausse de 0,9%, soit +0,5 M€ entre l'atterrissage 25 et le BP 26, en raison principalement des loyers liés aux mises en service prévisionnelles en 2026, à la hausse des loyers de 1,04% votée lors du CA d'octobre 2025, compensés par une hausse de la RLS en 2026 estimée sur un niveau comparable à 2024 (en l'absence à date d'annonce gouvernementale sur la reconduction de la baisse effectuée en 2025).

- **(B) - Production stockée (#71)**

La production stockée représente l'évaluation des constructions que Silène réalise et qui sont destinées à la revente. Ce compte est utilisé pour constater la variation des stocks entre deux exercices comptables et il s'élève à 1 417 K€ au BP 2026. La diminution de ce poste entre le BP 26 et l'atterrissage 2025 résulte des avancements prévisionnels des opérations sur 2026 (par exemple, la relance des études pour dépôt du permis d'aménager de l'opération à la Vecquerie).

- **(C) - Production immobilisée (#72)**

Le poste de production immobilisée enregistre le coût des travaux que l'entreprise réalise pour elle-même, à savoir la conduite d'opérations réalisée par Silène pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Ce poste s'élève à hauteur de 1 005 K€ au BP 26, à un niveau proche de celui atteint au Réalisé 2024

- **(D) - Subventions d'exploitation (#74) et autres produits de gestion courante (#75)**

Cet agrégat est principalement constitué par les subventions d'exploitation et les recettes liées aux Certificats d'Economies d'Energie (CEE). Il est globalement stable au BP 26, où il affiche 255 K contre 257 K€ à l'atterrissage 25.

- **(E) - Produits financiers (#76)**

Les produits financiers s'élèvent à 918 K€ dans le BP 2026, soit en baisse de -255 K€ par rapport à l'atterrissage 2025, en raison principalement de la baisse du volume moyen

prévisionnelle de trésorerie placée, et plus à la marge de la baisse du taux du livret A (estimé à 1,5% à partir du 1<sup>er</sup> février 2026).

- **(F) – Produits exceptionnels et cessions d'actifs (#77)**

Les produits exceptionnels (hors cession des éléments d'actifs) s'élèvent à 8 120 K€ dans le BP 26, et sont principalement composés des dégrèvements sur la TFPB et de la quote-part des subventions d'investissement reprises au compte de résultat. Pour l'année 2026 les dégrèvements sur la Taxe Foncière des Propriétés Bâties (TFPB), sont au montant le plus élevé jamais connu de 4 M€.

Les produits de cessions d'actifs sont principalement composés par la vente du patrimoine ancien (notamment des logements et des garages). Dans le cadre du BP 26, l'objectif de ventes s'élève à 46 ventes.

## Présentation détaillée des charges

Les charges du BP 26 s'élèvent à 80 237 K€ et sont détaillées dans le tableau suivant :

Montants en K€	2024	BP 25	Atterrissage 2025	BP 26	BP 26 vs Att° 25	
					Var. en K€	Var. en %
Achats (#60)	4 019	3 221	3 236	1 949	-1 287	-66%
Services extérieurs (#61)	8 606	10 315	10 276	10 560	284	2,7%
Autres services extérieurs (#62)	1 652	1 769	1 591	1 612	21	1,3%
Impôts, taxes et versements assimilés (#63)	6 216	6 285	6 203	6 331	127	2,0%
Charges de personnel (#64)	8 971	9 520	9 593	9 963	370	3,7%
Autres charges de gestion courante (#65)	651	470	804	805	1	0,1%
Charges financières (#66)	9 878	9 994	9 965	8 022	-1 943	-24,2%
Charges exceptionnelles (#67)	923	636	875	1 595	720	45,1%
VNC des sorties d'actif (#67)	2 031	2 164	2 820	3 130	310	9,9%
Dotations aux amort°, aux dépréciati° et aux prov°	20 606	20 286	21 300	22 155	855	3,9%
Charges récupérables	13 650	13 333	13 833	14 116	283	2,0%
<b>Total charges</b>	<b>77 203</b>	<b>77 991</b>	<b>80 495</b>	<b>80 237</b>	<b>-259</b>	<b>-0,3%</b>

Les postes significatifs appellent les commentaires suivants :

- **(A) - Achats :**

Les achats (matières premières et fluides) s'élèvent à 1 949 K€ dans le BP 26, en baisse par rapport aux années précédentes. En effet, les années 2024 et 2025 ont été marquées par les travaux sur 2 programmes significatifs à Guérande : Terra Domus et Gaïa.

- **(B) – Les services extérieurs :**

Les services extérieurs s'affichent à 10,6 M€ dans le BP 26, en hausse de 2,7% par rapport au BP 25 où ils s'élevaient à 10,3 M€.

Le poste principal des services extérieurs est la maintenance du patrimoine, composé de l'entretien courant pour 3,1 M€ et du gros entretien pour 3,4 M€. La maintenance explique majoritairement la hausse de l'agrégat *Services extérieurs*, et cette prévision 2026 s'inscrit dans le cadre des objectifs du PSP décarboné, avec un renforcement du gros entretien.

En outre, l'évolution de l'agrégat *Services extérieurs* résulte également du coût des systèmes d'information marquée par

- une hausse globale des tarifs sur l'ensemble de nos applications
- une nouvelle solution majeure répondant aux enjeux de notre OPH avec notamment la mise en place de STONAL en 2026.

- **(C) – Les autres services extérieurs :**

Les autres services extérieurs s'élèvent à 1,6 M€ dans le BP 26, en hausse de 1,3% (alignée à l'inflation prévisionnelle 2026) par rapport à l'atterrissage 2025, et sont principalement constitués des cotisations et redevances, frais postaux et de télécommunications, des honoraires de prestations intellectuelles, des frais de déplacement et de réception.

- **(D) – Les impôts et taxes :**

Les impôts sont principalement constitués de la taxe foncière, estimée en hausse de 2,0% entre 2025 et 2026, et qui s'élève à 6 331 K€ en 2026.

- **(E) – Les charges de personnel :**

Les charges de personnel s'élèvent à 9 963 K€ au BP 26, en augmentation de 3,7% par rapport à l'atterrissage 2025, en raison principalement de l'augmentation des charges patronales, des salaires et traitements, et de la création d'un poste afin de répondre aux enjeux du PSP décarboné.

- **(F) – Les charges financières :**

Les charges financières, 8 022 K€ dans le BP 26 sont essentiellement constituées par les charges d'intérêt sur emprunts, qui baissent significativement de 1,9M€ lié à la baisse du livret A passé à 1,7% au 1<sup>er</sup> août 2025, et estimé à 1,5% au 1<sup>er</sup> février 2026.

- **(G) – Les charges exceptionnelles :**

Les charges exceptionnelles (hors valeurs nettes comptables des éléments d'actifs cédés) sont principalement constituées des charges exceptionnelles sur sinistres.

- **(H) – Dotations aux amortissements et aux provisions :**

Les dotations aux amortissements et aux provisions 22 155 K€ dans le BP 26 résultent d'une part des dotations aux amortissements des mises en service prévisionnelles 2026, ainsi que des dotations aux provisions pour créances douteuses et des dotations aux provisions pour risques et charges

**SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :**

Vote :

**Contre :** 1 (Monsieur Pierre LE COCQ représenté par Monsieur Patrick LAMOOT)

**Abstention :** 4 (Messieurs Patrick LAMOOT et Gérard MALCAVAT, Mesdames Annie ROBERT et Chrystelle SORIN représentée par Madame Annie ROBERT)

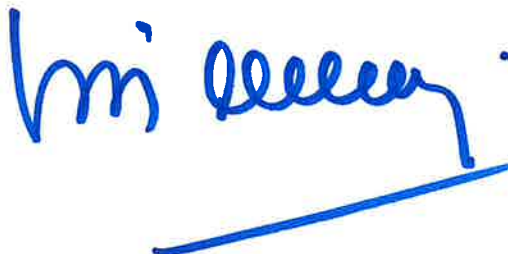
**La délibération est adoptée à la majorité.**

**Ont signé : Tous les Membres présents**

Copie RENDUE EXECUTOIRE

Loi du 2 mars 1982

Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,  
S. WILLIAMSON





# I. Annexes au BP 26

## I.1. Le compte de résultat prévisionnel

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE N			
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N		Ancien plan comptable	
N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1 (2025)	Exercice N (2026)
<b>PRODUITS</b> hors récupération de charges			
71	Production stockée sur l'accession	2 415	1 417
704	LOYERS ET REDEVANCES	49 553	50 009
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	958	950
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	700	1 005
74	SUBVENTIONS	25	25
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	25	25
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	0	0
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	232	230
7584	Dégrevements d'impôts	0	0
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres 75	Autres produits de gestion courante	232	230
76	PRODUITS FINANCIERS	1 173	918
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	13 530	15 159
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	850	900
<b>TOTAL I</b>		<b>69 438</b>	<b>70 613</b>
<b>CHARGES</b> non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	31 793	31 219
64	Charges de personnel	9 593	9 953
6151	Entretien et réparations courants	3 237	3 090
6152	Dépenses de gros entretien	2 891	3 429
63512	Taxes foncières	4 977	5 017
604-605-606-autres 61-62	Autres charges d'exploitation	10 200	8 914
652	Charges liées aux opérations de démolition	0	0
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0
Autres 65	Autres charges de gestion courante	804	805
66	CHARGES FINANCIERES	9 955	8 022
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 695	4 725
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	21 600	22 155
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	0	0
<b>TOTAL II</b>		<b>68 962</b>	<b>66 121</b>
EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES		-784	-686
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>1 690</b>	<b>3 806</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		1 690	3 806
- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778		13 120	15 392
+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678		-8 700	-11 000
- Remboursement en capital des emprunts locaux (hors remboursements anticipés)		6 110	8 198
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>6 110</b>	<b>8 198</b>

## I.2. Evolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement

### EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Estimation N-1	N	N+1	N+2	N+3	N+4
<b>Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent</b>	<b>41 523</b>	<b>38 057</b>	<b>35 487</b>	<b>32 366</b>	<b>28 308</b>	<b>22 288</b>
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	6 110	8 198	6 845	6 227	4 594	4 108
Produits nets des cessions d'actifs	6 768	6 983	7 053	7 123	7 195	7 267
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)	-16 000	-17 400	-16 661	-17 044	-17 436	-17 837
Opérations nouvelles						
Immobilisations de structures						
Autres immobilisations						
Remb <sup>o</sup> des dettes financières [ hors locatifs et accession (*) ]	-344	-351	-358	-365	-372	-380
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres						
Mobilisations d'emprunts [ hors locatifs et accession (*) ]						
Variations nettes des provisions						
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Annulation écart de trésor Subv <sup>o</sup> d'investissement à recevoir						
<b>Apport ou prélèvement sur le potentiel financier</b>	<b>-3 466</b>	<b>-2 570</b>	<b>-3 121</b>	<b>-4 059</b>	<b>-6 020</b>	<b>-6 842</b>
<b>Potentiel financier au 31 décembre exercice</b>	<b>38 057</b>	<b>35 487</b>	<b>32 366</b>	<b>28 308</b>	<b>22 288</b>	<b>15 445</b>
Provision pour gros entretien						
Autres provisions pour risques et charges	2 638					
Dépôts et cautionnements	3 032	3 062	3 093	3 124	3 155	3 187
Emprunts nets accession (*)						
<b>Fonds de roulement au 31 décembre</b>	<b>43 727</b>	<b>38 550</b>	<b>35 459</b>	<b>31 431</b>	<b>25 443</b>	<b>18 632</b>

(\*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

# Budget Primitif 2026

BP 2026

Support de présentation pour le CA du 11/12/25

*Version projet et confidentielle*



## Sommaire

- I. Rappel du cadre réglementaire du BP 26
- II. Présentation de l'autofinancement net et du résultat net du BP 26
- III. Présentation du budget de fonctionnement
- IV. Présentation du budget d'investissement

# I. Le cadre règlementaire et macro-économique du budget 2026 (1/2)

## Référentiels réglementaires applicables

- ▶ Le processus budgétaire de Silène est principalement encadré par :
  - ▶ le **décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008**, qui est relatif au régime budgétaire et comptable des OPH,
  - ▶ l'**arrêté du 5 août 2025** relatif au nouveau plan de comptes (avec une nouvelle approche du résultat exceptionnel),
  - ▶ et les articles L. 421-21 et R. 423-25 du **Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)**.
- ▶ Le **Débat d'Orientation Budgétaire 2026 (DOB 26)** s'est tenu lors du Conseil d'Administration d'octobre 2025.

## Contexte macro-économique pour 2026

- ▶ Un **taux du livret A** estimé à **1,5%** à partir du 1<sup>er</sup> février 2026 (versus 1,7% dans le DOB 26, cf. dernière prévision disponible).
- ▶ Une **inflation prévisionnelle** à **1,3%** en 2026 (hypothèse Banque des Territoires – BdT).
- ▶ Un **Indice des Coûts de la Construction (ICC)** avec une hausse estimée à **1,7%** en 2026 (hypothèse BdT).
- ▶ Une **hausse des loyers** de **1,04%** en 2026 (votée en CA d'octobre 2025).

3

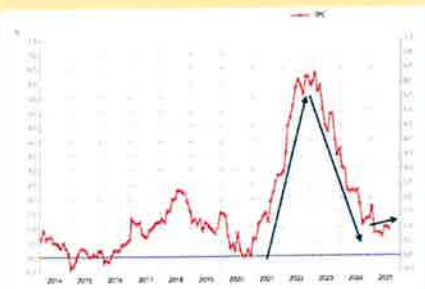
BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

**silène**  
L'HABITAT AU CŒUR

# I. Le cadre règlementaire et macro-économique du budget 2026 (2/2)

## Evolution de 3 indicateurs économiques clés pour le BP 26

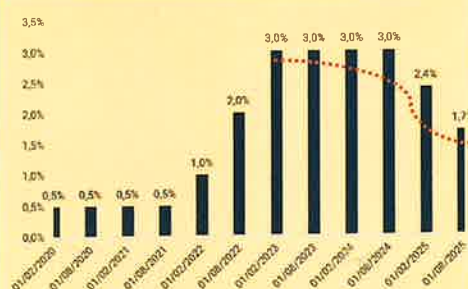
### Evolution de l'inflation



### Evolution de l'ICC



### Evolution du taux du livret A



Source : INSEE

4

BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

**silène**  
L'HABITAT AU CŒUR



# Sommaire

I. Rappel du cadre réglementaire du BP 26

II. **Présentation de l'autofinancement net et du résultat net du BP 26**

III. Présentation du budget de fonctionnement

IV. Présentation du budget d'investissement

si lène  
L'HABITAT AU CŒUR

5

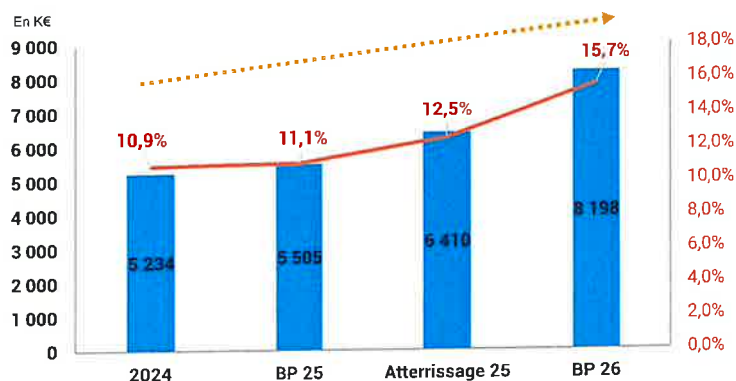
BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

## II. Présentation de l'autofinancement net et du résultat net

*Un autofinancement net en hausse, porté en 2025 par une baisse de la RLS, et en 2026 par les dégrèvements TFPB*

Evolution de l'autofinancement net HLM depuis 2024

	2024	BP 25	Att <sup>e</sup> 25	BP 26	BP 26 vs Att <sup>e</sup> 25	Att <sup>e</sup> 25 vs BP 25
Autofinancement net en K€	5 234	5 505	6 410	8 198	1 788	905
Autofi net en % des loyers (référentiel DIS)	10,9%	11,1%	12,5%	15,7%	3,2 pts	1,5 pts



### Commentaires

► Pour rappel, un **autofinancement net HLM** est considéré comme **acceptable** dès lors qu'il est **supérieur à 10%**.

► A l'**atterrissage 25**, l'**autofinancement net** s'établit à **12,5%**, en augmentation de +1,5 pts vs le BP 25, due principalement à :

- une **hausse** de +1,4 M€ des **dégrèvements TFPB** pour travaux PMR et d'économies d'énergie (TEE),
- une **baisse** de -0,4 M€ de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) à la suite de la mesure gouvernementale de -200 M€ au niveau national en 2025 (cf. Arrêté du 21 mai 2025).

► Au **BP 26**, l'**autofinancement net** s'élève à **15,7%**, soit +3,2 pts par rapport à l'atterrissage 25, porté par :

- +1,5 M€ de **dégrèvements TFPB**, avec un **objectif** de 4,0 M€ en 2026.

si lène  
L'HABITAT AU CŒUR

6

BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

## II. Présentation de l'autofinancement net et du résultat net

Un résultat net en hausse, porté par les dégrèvements de TFPB, malgré l'augmentation des dotations aux amortissements traduisant les investissements récents de Silène

Montant en K€	2024	BP 25	Att° 2025	BP 26	BP 26 vs Att° 25	Att° 25 vs BP 25
Résultat d'exploitation	2 067	2 045	946	476	-470	-1 099
Résultat financier	-8 410	-9 129	-8 792	-7 104	1 688	338
Résultat exceptionnel	8 617	9 139	9 835	10 434	599	696
Résultat net	2 275	2 055	1 990	3 806	1 816	-65

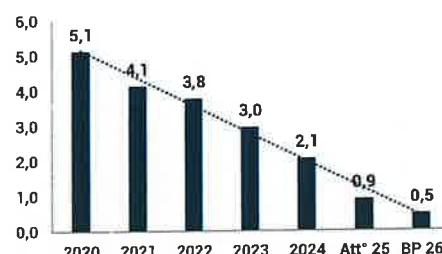
### Point d'attention

- Pour des raisons de comparabilité, le tableau suivant présente le compte de résultat et les agrégats financiers selon l'ancien plan comptable.
- Un tableau de passage avec le nouveau plan comptable (cf. Arrêté du 5 août) est présenté en page suivante)

### Commentaires

- Le **résultat net** s'élève à **2,0 M€** à l'**atterrissage 25** et à **3,8 M€** au **BP 26**.
  - Cette évolution positive s'explique essentiellement par les mêmes facteurs que ceux identifiés précédemment pour l'autofinancement net : la **baisse de la RLS en 2025** et l'**augmentation des dégrèvements TFPB en 2025 et 2026**.
- Au-delà, 2 tendances structurelles ressortent :
  - la **poursuite de la tendance baissière du résultat d'exploitation**, principalement en raison de la **hausse des dotations aux amortissements** (liée aux investissements) avec +0,9 M€ entre le BP 26 et l'atterrissage 2025),
  - une **inflexion du résultat financier**, avec une **résorption du déficit**, due à la baisse du taux du livret A, et par conséquent à une diminution des charges financières de -1,9 M€ entre l'atterrissage 25 et le BP 26.

Evolution du résultat d'exploitation (en M€)



BP 2026 - Présentation en CA du 11/12/25 - Version projet

## II. Présentation de l'autofinancement net et du résultat net

Impact du nouveau plan comptable sur le résultat d'exploitation et le résultat exceptionnel

### Définition du nouveau résultat exceptionnel

- Le résultat exceptionnel est désormais **composé uniquement d'événements majeurs et inhabituels**.
- **Définition d'un événement majeur** :
  - impact financier significatif, notamment sur la compréhension des états financiers par un partenaire.
- **Définition d'un événement inhabituel** :
  - pas lié à l'activité normale,
  - ne s'est pas produit récemment,
  - peu probable qu'il se reproduise.

### Impacts sur les états financiers des bailleurs sociaux, dont Silène

- Une part majoritaire du résultat exceptionnel (#77) remonte en résultat courant (#75), notamment :
  - les produits et charges liées à la vente de logements existants,
  - les dégrèvements TFPB,
  - la quote-part des subventions d'investissement reprise au compte de résultat.

### Remarque

- Le nouveau plan comptable s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la plupart des entités économiques, et son application a été décalée d'1 an pour les bailleurs sociaux, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Montant en K€

	BP 26 avant l'ancien plan comptable	BP 26 avec le nouveau plan comptable	Var.
Résultat d'exploitation	476	11 329	10 853
Résultat financier	-7 104	-7 104	0
Résultat exceptionnel	10 434	-419	-10 853
Résultat net	3 806	3 806	0

**silène**  
L'HABITAT AU CŒUR

BP 2026 - Présentation en CA du 11/12/25 - Version projet

# Sommaire

- I. Rappel du cadre réglementaire du BP 26
- II. Présentation de l'autofinancement net et du résultat net du BP 26
- III. Présentation du budget de fonctionnement**
- IV. Présentation du budget d'investissement

silène  
L'HABITAT AU CŒUR

9

BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

## III. Présentation du budget de fonctionnement

### III.1. Focus sur les loyers

Recettes de fonctionnement

Charges de fonctionnement

Montants en K€	2024	BP 25	Att* 25	BP 26	BP 26 vs Att* 25	
					Var. en K€	Var. en %
Loyers des logements conventionnés	46 861	48 199	49 202	50 436	1 234	2,5%
RLS	-3 167	-3 000	-2 577	-3 262	-685	26,6%
<b>Loyers net de RLS</b>	<b>43 694</b>	<b>45 199</b>	<b>46 625</b>	<b>47 174</b>	<b>549</b>	<b>1,2%</b>
Garages et parkings	1 312	1 350	1 425	1 450	25	1,8%
Résidences et foyers	1 142	1 134	1 080	1 138	58	5,4%
Loyers celliers	455	460	489	500	11	2,2%
Loyers commerciaux	179	195	195	197	2	1,0%
Supplément de loyers	126	140	200	220	20	10,0%
Autres loyers	110	150	203	210	7	3,4%
<b>Total loyers</b>	<b>47 018</b>	<b>48 628</b>	<b>50 217</b>	<b>50 889</b>	<b>672</b>	<b>1,3%</b>

#### Commentaires

► Les **loyers au BP 2026** sont estimés à **50,9 M€**, en **hausse de 1,3%** par rapport à l'atterrissage 25, en raison des facteurs suivants :

- une **revalorisation de 1,04%** (IRL du T2 2025) des **loyers des logements conventionnés existants** (soit environ **+0,5 M€**),
- les « **nouveaux loyers** » au BP 26 dus aux **prises en service** prévues en 2026 pour **0,8 M€**,

compensés par :

- une **augmentation de la RLS de 0,7 M€**, estimée sur des taux comparables à 2024 (à partir des annonces gouvernementales disponibles à fin novembre).

10

BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

silène  
L'HABITAT AU CŒUR

### III. Présentation du budget de fonctionnement

#### III.2. Focus sur les ventes de logements existants (=produits de cession)

Recettes de fonctionnement

Charges de fonctionnement

##### Ventes de logements et parkings du patrimoine existant

Montants en K€	2024	BP 25	Att° 25	BP 26	BP 26 vs Att° 25	
					Var. en K€	Var. en %
Nombre de logements vendus	44	46	46	46	0	0,0%
Nombre de parking vendus	5	10	8	8	0	0,0%
Total produits issus des ventes	6 136	6 600	6 768	6 983	215	3,2%

##### Commentaires

- L'objectif de ventes de logements de **46 logements** au BP 25 a été reconduit au BP 26.
- Les **produits prévisionnels de cession** de logements et de parking s'élèvent à **7,0 M€** au BP 26, en augmentation de 3,2% par rapport à l'atterrissage 25.
- Le **prix de vente moyen** d'un logement au BP 26 s'élève à **148 K€** vs 143 K€ à l'atterrissage 25.

### III. Présentation du budget de fonctionnement

#### III.3. Focus sur les dégrèvements TFPB

Recettes de fonctionnement

Charges de fonctionnement

Montants en M€	BP 25	Att° 25	BP 26	BP 26 vs Att° 25	
				Var. en K€	Var. en %
Dégrèvements TFPB pour travaux PMR et TEE	1,1	2,5	4,0	1,5	60,0%

##### Commentaires

- Un **projet interne d'optimisation** des **dégrèvements TFPB** (pour travaux PMR et TEE) a été mené en 2025.
- Par conséquent, les **objectifs 2025 et 2026 ont été revus significativement à la hausse**, à hauteur de 2,5 M€ en 2025 et 4,0 M€ en 2026.
- A titre de comparaison, le montant moyen de dégrèvements sur les années passées (2013-2024) s'élève à 1,1 M€, avec un maximum à 1,8 M€ durant la période.



### III. Présentation du budget de fonctionnement

#### III.4. Focus sur « Les services extérieurs »

Fluctuation de l'autofinancement

Charges de fonctionnement

Montants en K€	2024	BP 25	Att° 25	BP 26	BP 26 vs Att° 25	
					Var. en K€	Var. en %
Entretien courant	3 539	3 848	4 282	4 611	272	-6,3%
Gros entretien	2 589	3 032	2 116	2 474	608	-21,6%
Sous-total maintenance de fonctionnement	6 128	6 880	7 098	7 435	337	4,7%
Cotisations d'assurance multirisques	445	926	827	830	3	0,3%
Maintenance des systèmes d'informations	592	682	721	972	251	34,7%
Autres	1 441	1 827	1 629	1 324	-306	-18,8%
<b>Total services extérieurs (NR)</b>	<b>8 606</b>	<b>10 315</b>	<b>10 276</b>	<b>10 560</b>	<b>284</b>	<b>2,8%</b>

#### Commentaires

- La **maintenance de fonctionnement** (entretien courant et gros entretien) est le principal poste des services extérieurs. Elle s'élève à 7,4 M€ au BP 26, soit une **hausse de 4,7%** par rapport à l'atterrissage 25.
  - Cette évolution intègre notamment le **renforcement du gros entretien**, en cohérence avec le **Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)** adopté en juin 2025..
- Les **cotisations d'assurance multirisques** restent à un niveau élevé en 2026 (0,8 M€ en 2025 et 2026 contre 0,4 M€ en 2024), depuis la résiliation en 2024 par notre précédent assureur Aerial Assurances, et la contractualisation d'un nouveau contrat auprès d'Axa depuis 2025.
- Enfin, la **maintenance des systèmes d'information** (hors frais d'étude et frais téléphoniques) affiche une **hausse de 34,7%** au BP 26, sous l'effet d'une hausse généralisée des prestations du secteur.

#### Point d'attention

- Avec une inflation prévisionnelle 2026 estimée légèrement au-dessus de 1%, la hausse de 4,7% du budget de maintenance traduit un **effort réel destiné à poursuivre un haut niveau de qualité de service pour les locataires**, priorité centrale de l'Office.

**silène**  
L'HABITAT AU CŒUR

### III. Présentation du budget de fonctionnement

#### III.5. Focus sur les annuités d'emprunt

Fluctuation de l'autofinancement

Charges de fonctionnement

#### Décomposition des annuités (remboursement en capital et intérêts)

Montants en K€	2024	BP 25	Att° 25	BP 26	BP 26 vs Att° 25	
					Var. en K€	Var. en %
Capital remboursé	8 128	8 457	8 670	10 926	2 256	26,0%
Intérêts	9 878	9 994	10 007	8 380	-1 627	-16,3%
<b>Total annuités</b>	<b>18 006</b>	<b>18 452</b>	<b>18 677</b>	<b>19 306</b>	<b>629</b>	<b>3,4%</b>

1 Impact à la baisse sur l'autofinancement net

2 Impact à la hausse sur le résultat financier, et par conséquent à la hausse également sur le résultat net

#### Commentaires

- Les **annuités prévisionnelles du BP 26** s'élèvent à **19,3 M€** en hausse de 0,6 M€ par rapport à l'atterrissage 2025.
- Avec la baisse du taux du livret A à 1,7% au 1<sup>er</sup> février 2025, et en raison des **mécanismes de révisibilité des emprunts de la Banque des Territoires**, les **intérêts prévisionnels 2026 diminuent** tandis que le **capital remboursé augmente** (dans des proportions plus fortes).
- Enfin, la **hausse des annuités** résulte également des **investissements récents et significatifs** de Silène (par exemple, le BP 26 sera marqué par 0,4 M€ d'annuités nouvelles liées au démarrage de l'emprunt pour la Galicherais).

**silène**  
L'HABITAT AU CŒUR

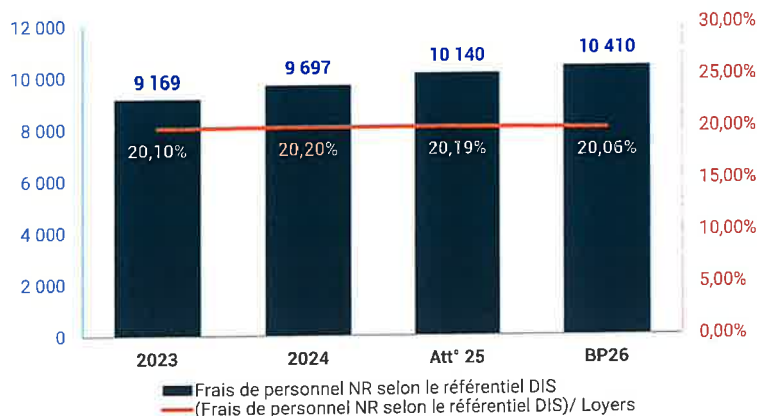
### III. Présentation du budget de fonctionnement

#### III.6. Focus sur les frais de personnel selon le référentiel DIS

Résumés de fonctionnement

Charges de fonctionnement

##### Frais de personnel du DIS :



##### Commentaires

- Les **frais de personnel NR selon le référentiel DIS** (qui incluent notamment la **taxe sur la rémunération**) s'élèvent à **10 416 K€** au BP 26, contre 10 140 K€ à l'atterrissage 25.
- Cette évolution résulte principalement de l'augmentation des **charges patronales**, des **salaires et traitements**, et de la création d'un poste afin de répondre aux enjeux du PSP décarboné.
- En outre, il ressort globalement une **stabilité du ratio Frais de personnel / loyers** (référentiel DIS) depuis 2023.

### III. Présentation du budget de fonctionnement

#### III.7. Focus sur la TFPB

Résumés de fonctionnement

Charges de fonctionnement

Montants en K€	2023	2024	BP 25	Att° 25	BP 26	BP 26 vs Att° 25	
						Var. en K€	Var. en %
TFPB - Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (NR)	4 963	4 876	5 037	4 930	4 992	62	1,3%

##### Commentaires

- La variation des impôts et taxes repose essentiellement sur l'augmentation prévisionnelle de la **Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)**, qui dépend de plusieurs facteurs dont le taux d'imposition, les révisions cadastrales ou encore les règles fiscales en vigueur concernant par exemple les durées d'exonération.
- Au global, la **TFPB** a été estimée à **4 992 K€** au BP 26.

# Sommaire

- I. Rappel du cadre réglementaire du BP 26
- II. Présentation de l'autofinancement net et du résultat net du BP 26
- III. Présentation du budget de fonctionnement
- IV. Présentation du budget d'investissement**

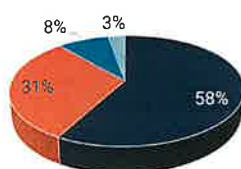
17

BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

silène  
L'HABITAT AU CŒUR

## IV. Présentation du budget d'investissement

### Décomposition du budget d'investissement 2026



- La construction neuve
- La valorisation du patrimoine existant et les foyers
- Renouvellement de composants (hors réhas)
- Autres immo\* (licences, matériel informatiques, mobiliers, ...)

### Evolution du BP 26 vs BP 25

Montants en M€	BP 25	BP 26	BP 26 vs BP 25	
			Var. en M€	Var. en %
La construction neuve	36,7	37,5	0,8	2,2%
La valorisation du patrimoine existant et les foyers	16,4	19,9	3,5	21,4%
Renouvellement de composants (hors réhas)	4,9	5,4	0,5	10,2%
Autres immo* (licences, matériel informatiques, mobiliers, ...)	0,9	1,8	0,9	95,6%
<b>Total investissements</b>	<b>58,8</b>	<b>64,5</b>	<b>5,7</b>	<b>9,6%</b>

### Commentaires

- Les deux principales composantes du budget d'investissement sont les budgets de la construction neuve (soit 58%) et de la réhabilitation (soit 31%).

18

BP 2026 – Présentation en CA du 11/12/25 – Version projet

silène  
L'HABITAT AU CŒUR



## IV. Présentation du budget d'investissement

### Chiffres clés du budget de la Direction de l'Offre Nouvelle

- ▶ **253 dépôts de financement en LLS** sur 18 opérations en 2026.
  - ▶ 202 dossiers en LLS et 51 dossiers en **accession** :
    - ▶ soit 87% sur SNA, et 12% sur CAP Atlantique.
- ▶ **524 logements LLS mis en chantier en 2026** sur 35 opérations et **241 logements LLS à livrer en 2026** au sein de 14 résidences.
- ▶ **26 logements en accession mis en chantier en 2026** et **41 livraisons prévues.**

Résidence Sirius Grenapin  
à Saint-Nazaire



### Chiffres clés du budget de la Direction de la Valorisation du Patrimoine

- ▶ **233 logements à livrer en 2026** (solde de Berthauderie-Robespierre, Ile du Pé, maisons ICF et premières tranches de Dolto et Isau).
- ▶ **324 logements mis en chantier en 2026** dont Isau, Dolto et Kerfaouët.

Robespierre  
à Saint-Nazaire



**siXène**  
L'HABITAT AU CŒUR

## IV. Présentation du budget d'investissement

### Besoins prévisionnels en fonds propres pour la BP 26 d'investissement

	BP 26	% de fonds propres	FP en M€
La construction neuve	37,5	21%	7,9
La valorisation du patrimoine existant et les foyers	19,9	12%	2,4
Renouvellement de composants (hors réhas)	5,4	100%	5,4
Autres immo° (licences, matériel informatiques, mobiliers, ...)	1,8	100%	1,8
<b>Total</b>	<b>64,5</b>		<b>17,4</b>

### Commentaires

- ▶ La réalisation du BP 26 d'investissement nécessitera la mobilisation de 17,4 M€ de fonds propres.



## IV. Présentation du budget d'investissement

### (A) Autofinancement net prévisionnel

- Au regard du BP 26 de fonctionnement, l'autofinancement net s'élève à 8,2 M€.



### (B) Produits des cessions de patrimoine existant

- Au regard du BP 26 en matière de ventes, les produits de cessions prévisionnels s'élèvent à 7,0 M€.



### (C) Besoins en fonds propres pour le BP 26

- Au regard du BP d'investissement 2026, les besoins en fonds propres prévisionnels s'élèvent à 17,4 M€.

Approche schématique et simplifiée du DIS de la contribution de l'activité aux besoins en fonds propres

### Couverture par l'activité prévisionnelle 2026 des besoins en fonds propres pour l'investissement en 2026 :

- L'activité courante prévisionnelle 2026 ne permettra pas de couvrir les besoins prévisionnels en fonds propres avec un déficit de -2,2 M€ (contre -5,4 M€ au BP 25) :

$$(A) 8,2 \text{ M€} + (B) 7,0 \text{ M€} - (C) 17,4 \text{ M€} = -2,2 \text{ M€}$$

## Prospectives financières de Silène sous Visial pour la période 2025-2034

Année de référence : 2024

Support de présentation pour le CA du 11/12/25

Version projet et confidentielle



# Sommaire

- I. Rappel du périmètre temporel et des données sources
- II. Principales hypothèses considérées
- III. Projections des 2 indicateurs clés (autofi net et PFT)



## I. Rappel du périmètre temporel et des données sources

### Périmètre temporel et données sources

- Projection de 10 ans de 2025 à 2034, avec une année de référence 2024.
- Pour rappel, les dernières perspectives financières sont celles validées en CA de juin 2025 sur la période 2024-2033, avec une année de référence 2023, et intégrant le nouveau PSP (2024-2033).
- Données sources : questionnaire DIS 2024 et hypothèses de gestion.

# Sommaire

- I. Rappel du périmètre temporel et des données sources
- II. Principales hypothèses considérées**
- III. Projections des 2 indicateurs clés (autofi net et PFT)

## II. Principales hypothèses considérées

### Hypothèses de taux

#### Hypothèses de taux

- Les hypothèses de taux retenues sont les **hypothèses macro-économiques** de la **Banque des Territoires de juin 2025** et retenues par la CGLLS.

	Hypothèses macro économiques retenues										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Taux d'inflation	1,3	1,6	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Taux de variation de l'ICC*	-1	1,7	2,1	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Taux de variation de l'IRL**	3,26	1,04	1,5	1,7	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Taux du livret A	2,46	1,8	1,9	2	2	2	2	2	2	2	2
Taux de rémunération de la trésorerie	2,46	1,8	1,9	2	2	2	2	2	2	2	2
Taux de livret A - Taux d'inflation	1,16	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Taux de livret A - Taux de variation de l'IRL	-0,8	0,76	0,4	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Taux de livret A - Taux de rémunération de la trésorerie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- L'écart entre le Livret A et l'IRL est positif sur l'ensemble de la période et pèse donc sur les équilibres financiers.

## II. Principales hypothèses considérées

### Hypothèses sur la construction neuve

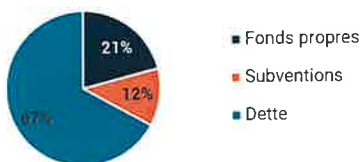
#### Nombre de logements par an

Opérations nouvelles logts et struct co	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total période
SILENE	155	275	332	250	225	225	225	225	225	225	2 362

- Soit un volume moyen de 236 lgts / an.

#### Coût moyen et plan de financement

	2024-2033
Coût moyen d'opération (en € TTC / m²)	2 627
Surface quittançable (=SU) moyenne (en m²)	60



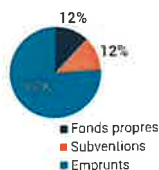
## II. Principales hypothèses considérées

### Hypothèses sur la réhabilitation

En € constant

	Coût Total (en M€)
S01 - Entretien courant	38
S02 - Gros Entretien	36
S03 - Renouvellement de composant	38
Sous-total travaux fonctionnement et investissement 100% sur fonds propres	112
S04 - Réha* énergétique classique	1
S05 - Réha* énergétique ambitieuse	14
S06 - Réha* énergétique exemplaire	2
S08 - Raccord* RCU + réha* therm* ambli*	13
S09 - Restructuration lourde	163
Sous-total Amélioration	194
S11 - Démolition	2
Sous-total démolition	2
Sous-total travaux financés par emprunts, subv et fonds propres	196
Total maintenance et réhabilitations (* vision trésorerie)	308

Plan de financement moyen considéré pour les opérations de réhabilitation





## II. Principales hypothèses considérées

### Hypothèses sur la vente

#### Nombre de ventes

- Une approche par palier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nombre de logements vendus	44	46	46	46	46	55	55	55	60	60	60

#### Prix de vente

- 142 K€ de prix de vente unitaire en 2025
- 2,0% d'augmentation annuelle, soit 167 K€ en 2034

## II. Principales hypothèses considérées

### Hypothèses sur les dégrèvements de TFPB (pour PMR et TEE)

#### Dégrèvements prévisionnels de TFPB

	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2032
Dégrèvements TFPB (en K€)	407	2 500	4 000	3 000	3 000	2 000

#### Conclusion

- Le dégrèvement de TFPB connaît une croissance sur les années 2025 et 2026 puis se stabilise à 3 M€ en 2027-2028 et revient à 2 M€ à partir de 2029.
- Montant moyen sur la période : 2,5 M€

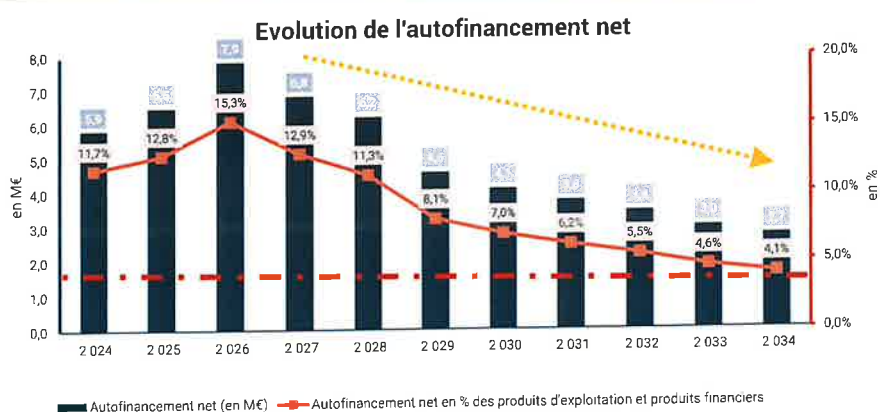
	2025	2026	2027	2028	2029-2032
Dégrèvements TFPB (en K€)	2 500	4 000	3 000	3 000	2 000 par année

# Sommaire

- I. Rappel du périmètre temporel et des données sources
- II. Principales hypothèses considérées
- III. Projections des 2 indicateurs clés (autofi net et PFT)



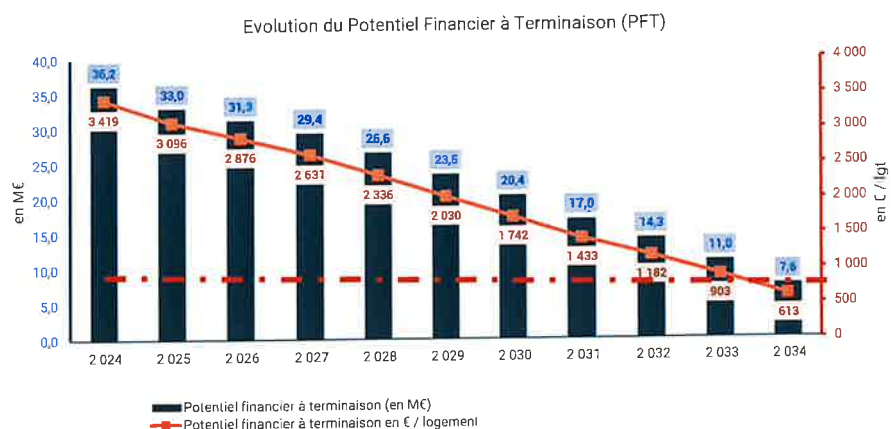
## III. Projection de l'autofinancement net HLM



### Commentaires

- L'autofinancement net ne franchit pas le seuil d'alerte de la CGLLS de 3,0%.
- Toutefois, l'autofinancement net est inférieur à 10% à partir de 2029.

### III. Projection du Potentiel Financier à Terminaison (PFT)



#### Conclusion

- ▶ Le PFT (Potentiel Financier à Terminaison) est sécurisé jusqu'en 2032, en étant supérieur au seuil de vigilance de 1 000 €/lgt.
- ▶ Néanmoins, il franchit ce seuil de vigilance à la baisse à partir de 2033.