

Hypothèses principales	Fil de l'eau	Plan d'aide au rétablissement de l'équilibre
Loyers et ICC sur le marché détendu	+ 1.80 %	+ 1.80 %
Loyers et ICC sur le marché tendu	+ 1.80 %	+ 2.50 %
Autres loyers	+ 1.00 %	+ 1.00 %
Frais de fonctionnement et autres charges	+ 1.80 %	+ 0.00 %
Frais de personnel	+ 3.00 %	+ 2.50 %
Taux du livret A	2.25 %	2.25 %
TFPB (montant moyen par logement)	+ 2.50 %	+ 2.50 %

En dehors des engagements contractuels, les hypothèses sont les suivantes :

Loyers

Les loyers augmentent de 1,8% par an dans le fil de l'eau, une augmentation des loyers à 2,5%/an sur le marché locatif tendu a été intégrée dans la simulation après mesures intermédiaires.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers du patrimoine initial	21 864 k€	22 258 k€	22 659 k€	23 067 k€	23 482 k€	23 905 k€	24 335 k€	24 773 k€	25 219 k€
Démolitions	- 12 k€	- 285 k€	- 476 k€	- 549 k€	- 701 k€	- 792 k€	- 806 k€	- 821 k€	- 835 k€
Cessions	- 164 k€	- 326 k€	- 635 k€	- 647 k€	- 659 k€	- 671 k€	- 682 k€	- 695 k€	- 707 k€
Augmentation à 2,5% sur le marché tendu	0 k€	83 k€	146 k€	212 k€	281 k€	352 k€	426 k€	504 k€	583 k€
Loyers du patrimoine initial après mesures	21 688 k€	21 730 k€	21 694 k€	22 083 k€	22 403 k€	22 794 k€	23 273 k€	23 761 k€	24 260 k€
Opérations nouvelles	32 k€	193 k€	202 k€	210 k€	303 k€	372 k€	431 k€	477 k€	486 k€
Effets des réhabilitations	0 k€	103 k€	478 k€	749 k€	1 233 k€	1 297 k€	1 342 k€	1 428 k€	1 574 k€
Loyers théoriques	21 720 k€	22 026 k€	22 374 k€	23 042 k€	23 939 k€	24 463 k€	25 046 k€	25 666 k€	26 320 k€

4 463 logements sont localisés sur le marché détendu (augmentation de 1,8% /an). Cela concerne les groupes :

- En ZUS : Canadiens, Châtelet, Lausanne, Lombardie, Panoramiques, Poudrière, Sablières, Sapins et Siegfried,
- Hors ZUS : Malherbe, Pépinières et Rondeaux.

Le reste des logements (3 119) est localisé en zone de marché locatif tendu.

Vacance (pertes de loyers)

Le taux pertes de loyers dues à la vacance est estimé à 14,1% des loyers en 2005, conforme à la tendance constatée sur 2004.

Dans la simulation fil de l'eau, le taux en 2013 est estimé à 13,5%. Sur la période 2005-2013, l'objectif est que ce taux atteigne 8,1% en 2013.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fil de l'eau	14.1%	13.9%	14.1%	14.3%	14.1%	13.4%	13.4%	13.4%	13.5%
Prévisionnel	13.9%	12.2%	10.3%	10.2%	9.3%	8.3%	8.2%	8.2%	8.1%
Ecart	-0.2%	-1.6%	-3.8%	-4.1%	-4.8%	-5.2%	-5.2%	-5.3%	-5.3%

Autres loyers

Le montant 2004 des autres loyers évolue de 1% par an sur la période et est impacté par les opérations de construction neuve.

Autres produits

Les produits divers comprenaient en 2004 des locations de terrasses et des subventions diverses. En 2005, le montant ne devrait plus atteindre que 0.3 M€ puis 0.2 M€ à partir de 2009. La baisse des produits financiers varie proportionnellement aux ressources long terme.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Produits divers	163 k€	299 k€	301 k€	300 k€	215 k€	158 k€	157 k€	155 k€	92 k€
Produits financiers	841 k€	780 k€	700 k€	500 k€	375 k€	270 k€	200 k€	120 k€	50 k€