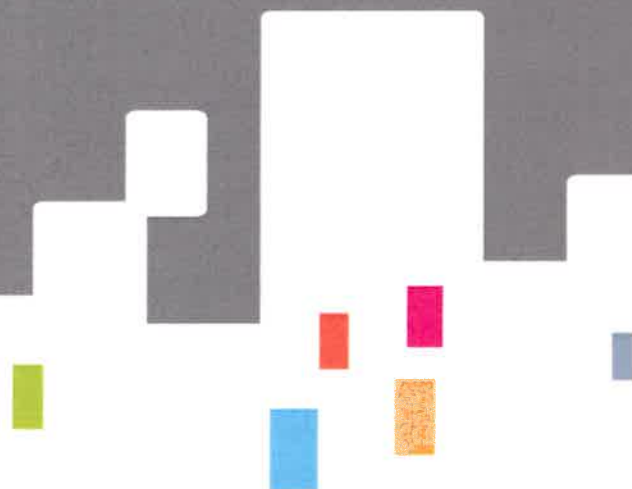

Compte-rendu du Conseil d'Administration

► Mercredi 23 octobre 2024 à 15 h 00
à TOURS HABITAT (salle du Conseil
d'Administration)



SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	5
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 SEPTEMBRE 2024	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT	6
3. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
4. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MADAME BLANDINE MOREAU, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LES PERSONNALITES QUALIFIEES, EN REMPLACEMENT DE MADAME GOLDANI-BLANCHET	7
5. CONGRES NATIONAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DU 24 AU 26 SEPTEMBRE 2024 A MONTPELLIER : COMPTE-RENDU DES DEBATS	8
FINANCES COMPTABILITE	10
6. SUIVI DE L'EPRD 2024 – DECISION MODIFICATIVE N°1	11
7. EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS	14
8. EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2025 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2025	16

ADMINISTRATION GENERALE

3. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(A/4)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, suite au changement de nom et de logo, il convient de réactualiser le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration de l'Office.

Le Règlement Intérieur de l'Office, adopté lors de la séance du Conseil d'Administration du 20 juin 2023, a été modifié en conséquence. Il est à noter également une clarification sur la composition de la CALEOL, qui est sans conséquence sur son propre règlement intérieur et sur son fonctionnement.

Le Règlement Intérieur de l'Office, mis à jour, est joint en annexe.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'adopter le règlement intérieur du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT (OPH), et d'autoriser le Directeur Général à engager les formalités administratives auprès de l'INPI.

4. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MADAME BLANDINE MOREAU, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LES PERSONNALITES QUALIFIEES, EN REMPLACEMENT DE MADAME GOLDANI-BLANCHET

(A/13)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale indiquent au Conseil d'Administration que Madame Josette GOLDANI-BLANCHET, Administratrice représentant les Personnalités Qualifiées, avait fait connaître son souhait de cesser ses fonctions d'Administratrice.

Conformément à l'article R421-5 II 1° du Code de la Construction et de l'Habitation, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, Collectivité de Rattachement de TOURS HABITAT, a désigné Madame Blandine MOREAU, Administratrice représentant les personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales, par délibération du Conseil Métropolitain en date du 30 septembre 2024.

La désignation de Madame Blandine MOREAU prend effet à compter du 30/09/2024.

En application de l'article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette décision est valable pour la durée du mandat restant à courir.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches nécessaires auprès de l'INPI afin d'officialiser cette situation.

Monsieur MIRAULT remercie lui aussi la Direction de TOURS HABITAT d'avoir organisé la participation des Administrateurs au Congrès. Celui-ci pouvait paraître optimiste en façade mais en réalité les organismes HLM ont de réelles inquiétudes pour l'avenir ; en particulier, ils militent pour la suppression de la RLS. Les promoteurs, eux, réclament la mise en place d'un nouveau dispositif après l'extinction du Pinel. La Banque de France annonce la plus grande crise immobilière depuis l'après-guerre. Des mesures concrètes sont attendues pour accélérer la reprise. La nouvelle Ministre connaît bien les dossiers et les acteurs, mais, tout juste entrée en fonction, elle n'était pas en mesure d'opérer des arbitrages. Elle s'est engagée à défendre les dossiers intéressant le secteur HLM en Conseil des Ministres.

La résolution est jointe en annexe.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.



6. SUIVI DE L'EPRD 2024 – DECISION MODIFICATIVE N°1

(A/311)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 12 décembre 2023, il avait approuvé le budget (EPRD) 2024, avec un résultat excédentaire de 22 865 €.

Il est nécessaire d'effectuer, sur les Sections Fonctionnement et Investissement, des transferts de comptes à comptes et décisions modificatives sur le budget 2024 entraînant :

- la variation de dépenses et de recettes d'investissement suite à des reports de travaux et des surcoûts constatés lors des consultations des entreprises,
- des réajustements sur les comptes de fonctionnement

A partir du diaporama joint en annexe, la Directrice Financière et Comptable commente les différentes modifications apportées aux Sections Fonctionnement et Investissement, à savoir :

Concernant la Section Fonctionnement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à – 2 141 000 € en dépenses et à – 1 957 750 € en recettes, portant un résultat prévisionnel à **+ 206 116 €**.

Les principales modifications sont :

Chapitre 60 : - 820 k€ Diminution des dépenses de stock (compte 33), notamment le décalage de l'appel d'offres de travaux PSLA Rochecorbon + décalage livraison PSLA Parc Cœur + Abandon opération Prébendes, d'où la répercussion sur les comptes de variations des stocks en recettes (comptes 71), n'ayant pas d'incidence sur le résultat.

Chapitre 603 : - 250 k€ Report de la vente de terrain Rue du Luxembourg + 130 k€ de la vente Sapailé 2024 – contrepartie 7018 : Pas incidence sur le résultat

Chapitre 61 : + 134 k€ Mise en place du contrat d'entretien chauffage Hameau de la Thibaudière – contrepartie en Remboursement par Agevie en compte 743 : Pas incidence sur le résultat

Concernant la Section Investissement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à – 11 030 000 € en dépenses et à – 11 560 000 € en recettes, correspondant entre autres :

En dépenses :

- Aux immobilisations corporelles :
 - - 410 k€ report achat terrain lot E Monconseil + parking Musset
 - - 4 500 k€ report des travaux de remplacements de composants, notamment le remplacement des chaudières à Lamartines, Réfection des colonnes EU-EV à Gutenberg, Création ascenseurs au Petit Beaumont, remplacement garde-corps aux Rives du Cher
 - - 5000 k€ report des travaux de Résidentialisation des travaux NPNRU, maîtrise d'œuvre sur la Réhabilitation Desmoulins, et décalage du démarrage des chantiers de Jolivet et de Beaujardin
 - -1 900 k€ décalage de la consultation des entreprises de l'opération de construction de la Vallée à Rochecorbon, de Chanoine Marcault et décalage des signatures des actes de Vefa des Casernes en 11/2024 et Rue du Luxembourg avec Nexity en 2025 + abandon de l'Opération Gambetta à Ballan Miré
 - Contrepartie en recettes, moins de souscription d'emprunts -7 000 k€ et – 500 K€ de subventions
- Remboursement des dettes financières : + 680 k€ suite au réaménagement de la dette en 02/2024 et au remboursement anticipé d'emprunts sur les ventes des logements de la Milletière

En recettes :

Compte tenu des reports de travaux, moins de souscriptions d'emprunts (- 9 900 k€) et – 1 300 k€ de subventions

Le détail de ces opérations comptables est joint également en annexe.

Le Directeur Général explique que certains décalages de travaux résultent d'une stratégie qui vise à attendre une meilleure conjoncture et ainsi éviter que les appels d'offres auprès des entreprises ne soient infructueux en raison de prix trop élevés. Aujourd'hui, on peut espérer avoir plus de concurrence et obtenir des prix plus bas, comme cela a pu être constaté pour l'opération en PSLA à Rochecorbon.



- Pour la partie Variable de la rémunération :

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3 %**, la partie variable **sera réputée être égale à 0.5 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.15 %** ($0.5 \% * 30 \%$).

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3 %**, la partie variable **sera réputée être égale à 1 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.30 %** ($1 \% * 30 \%$).

Après la 10^{ème} année suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3 %**, la partie variable **sera réputée être égale à 1 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.30 %** ($1 \% * 30 \%$).

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3 %**, la partie variable **sera réputée être égale à 2 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.6 %** ($2 \% * 30 \%$).

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

Toutefois, il a été déterminé un plafond de la rémunération annuelle :

Evolution comparée des principaux indicateurs de la hausse des prix et des loyers de TOURS HABITAT (OPH) au cours des dernières années.

ANNEES	Evolution loyers (a)	Evolution des prix	Ecart par rapport à inflation (loyers en niveau) (c) = (a) - (b)	Evolution IRL (d)	Ecart par rapport à IRL (loyers en niveau) e = (a) - (d)
		(glissement de déc n-1.à dec.n) (b)			
2019	1.25 %	1.55 %	-0.25 point	1.25 %	0.00 point
2020	1.53 %	0.00 %	1.53 point	1.53 %	0.00 point
2021	0.00 %	2.80 %	-2.80 point	0.66 %	-0.66 point
2022	0.42 %	5.90 %	-5.48 point	0.42 %	0.00 point
2023	2.7 %	3.70 %	-1.00 point	3.60 %	-0.90 point
2024	3.5 %			6.13 %	

Pour 2025, l'indice du deuxième trimestre de l'IRL 2024 évolue de **3.26 %**. Cette valeur constitue le pourcentage maximal d'augmentation des loyers pour l'année 2025.

Il est à noter que les loyers des logements vacants offerts à la relocation ne sont pas concernés par cette limitation (seulement par les loyers plafonds). Il peut, en outre, être dérogé à cette limitation (mais là encore dans la limite des loyers plafonds), dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord de Monsieur le Préfet.

Cette augmentation en masse des loyers, de 3.26 %, constitue pour l'Office une hausse de recettes de **1 660 000 euros** en 2025.

Dans ces conditions, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration de se prononcer sur les dispositions suivantes, s'agissant des hausses de loyers pour l'année 2025 :

Loyers des Logements, garages et parkings

L'augmentation des loyers se situera au maximum de ce que la réglementation applicable à la date du 1^{er} janvier 2025 autorisera.

Loyers des commerces

Augmentation de la valeur de la variation de l'Indice INSEE du Coût de la Construction conforme aux baux commerciaux signés ou l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les baux renouvelés ou les nouveaux baux depuis la Loi n°2014-626 du 18/06/2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers

Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

1. Chapitre 60 – « Achats » : 3 735 K€ , soit + 876 K€ par rapport à 2024

Dans cette rubrique, sont comptabilisés plus particulièrement les achats de fournitures (d'ateliers, de bureau, imprimés, vêtements de travail ...) ainsi que l'électricité et l'eau comptabilisés en charges non récupérables.

Sont également comptabilisés dans ce chapitre :

- les écritures d'achats de terrains affectés en réserve foncière,
- les travaux des opérations en PSLA, (Parc Cœur, la Logerie, la Planche) qui s'élèvent à + 900 k€ par rapport à 2024

2 Chapitre 603 – « Variations de stocks » : - 710 K€ soit - 130 K€ par rapport à 2024°

Il s'agit des variations des stocks, d'une part, des terrains vendus ou achetés dans l'année et affectés en réserve foncière (contrepartie du compte 601) et, d'autre part, des achats de fourniture de matériel pour la Régie Ouvrière, des fournitures de bureaux et produits d'entretien non récupérables.

3 Chapitre 61 – « Services Extérieurs 5 852K €, soit + 204 K€ par rapport à 2024

Figurent à ce compte :

- 1 - les charges d'exploitation, relatives aux immeubles de rapport (partie non récupérable des contrats d'entretien des ascenseurs, portes automatiques, espaces verts, nettoyage des réseaux, désinsectisation ...). - 42 k€
- 2 - la redevance des baux emphytéotiques, le loyer de l'Antenne Tours Centre Ouest, les loyers des véhicules des surveillants de travaux et gardiens, les locations du matériel informatique (serveur) et divers, ainsi que les charges de copropriété de différentes cités : - 1 k€
- 3 – l'entretien et les réparations courants sur les biens immobiliers (logements, locaux associatifs, communs et bâtiment administratif), non récupérables ainsi que les travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées - 22 k€
- 4 – les maintenances diverses (matériel et outillage, de bureau, informatique ...) : + 57 k€
- 5 - les assurances

Une augmentation des contrats suite à la remise en concurrence des contrats fin 2024 : + 212 k€



7 - Chapitre 63512 – « Taxe foncières » : 8 200 K€, soit + 200 K€ par rapport à 2024

Une prévision de +4 % des valeurs locatives sur 2024 a été estimée, soit une dépense complémentaire de + 200 K€

8- Chapitres 64, 641, 64181 – « Charges de Personnel » - « Rémunérations du Personnel » - « Autres charges de personnel » 11 238 K€, soit + 228 K€ par rapport à 2024

Ces chapitres augmentent de 2.07 % par rapport au budget modifié 2024.

Ce poste sera analysé en détail au Conseil d'Administration du 11 décembre 2024, lors de la présentation du Budget 2025.

9- Chapitres 65 et 654 – « Autres Charges de Gestion Courante » - « Pertes sur créances irrécouvrables : 912 K€ sans variation par rapport à 2024

Les "Pertes sur Créances Irrécouvrables" ont été budgétées à hauteur de 650 000 €.

D'autre part, les dépenses liées aux effacements des dettes locataires représentant 200 000 € (Plans de Rétablissement Personnel).

Cette somme est neutralisée par une Reprise sur Provisions en recettes d'un montant équivalent.

10- Chapitre 66 « Charges Financières » : 6 809 K€, soit + 241 K€ par rapport à 2024

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 2.8 %, en moyenne sur l'année 2025.

11- Chapitres 67 – 675 : « Charges Exceptionnelles » - « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » : 1 922 K€, soit + 207 K€ par rapport à 2024

a) Dans le chapitre 67 sont inscrites entre autres, les dépenses engagées en cas de sinistres (budgétées à hauteur de 420 000 € et couvertes par des remboursements d'assurance cf. C/778.4), et les subventions accordées dans le cadre des actions QPV, ainsi que les travaux de démolitions des bâtiments 30 et 31 du Sanitas dans le cadre du NPNRU, soit + 238 k€ par rapport à 2024.

b) Le Chapitre 675 « Eléments d'Actifs cédés ou remplacés » correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées ou remplacées lors de changement de composants (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable),

il a été inscrit un montant de 150 000 € pour les immobilisations remplacées, et 290 000 € pour les immobilisations cédées (8 prévisions de vente de logements à la Milletière, Sanitas Bâts 39 à 43, Rives du Cher bat 04, et cession d'une parcelle de terrain au Sanitas à Concep-ty pour la construction de bureaux).

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES RECETTES PAR RAPPORT A 2024						
RECETTES EN EUROS						
	INTITULÉS	2024	2024 après Virement et DM	2025	Variation/Modif 2024	Variation/initial 2024
70	PRODUITS DES ACTIVITES	1 698 900	1 028 900	1 205 500	17,16%	-29,04%
704	LOYERS	53 701 100	53 931 100	54 126 300	0,36%	0,79%
71	PRODUCTION STOCKEE	1 805 000	1 300 000	2 091 000	60,85%	15,84%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	340 000	340 000	360 000	5,88%	5,88%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	111 000	245 400	225 000	-8,31%	102,70%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 575 000	1 455 000	1 445 000	-0,69%	-8,25%
76	PRODUITS FINANCIERS	905 000	1 005 000	845 000	-15,92%	-6,63%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 425 000	5 367 500	5 191 500	-3,28%	-4,30%
775	PRODUITS DE CESSION ELEMENTS ACTIF	2 170 000	1 810 000	1 267 000	-30,00%	-41,61%
78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISION	1 050 000	1 050 000	1 000 000	-4,76%	-4,76%
78157	REPRISE SUR PROVISION SUR GE	1 800 000	1 820 000	1 800 000	-1,10%	0,00%
79	TRANSFERT DE CHARGES	335 000	331 000	335 000	1,21%	0,00%
703	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	26 996 766	26 270 116	26 709 973	1,67%	-1,06%
	TOTAL RECETTES	97 911 766	95 954 016	96 601 273	0,67%	-1,34%
	DEFICIT			1 496 662		
	TOTAL GÉNÉRAL	97 911 766	95 954 016	98 097 935		

9 Chapitre 775 – « Produits de cession d'éléments d'actifs » : 1 267 K€, soit - 543 K€ par rapport à 2024

Au titre de l'exercice 2025, il a été inscrit la vente 8 logements en accession sur le patrimoine (Sanitas Bâts 40-41-42-43 et Rives du Cher Bât 04, la Milletière Bâts 1 et 6), et une parcelle de terrain située au Sanitas à Tours cédée à Concep-ty pour la construction de bureaux.

10 Chapitre 78 – « Reprise sur amortissements et provisions » : 1 000 K€

- La Reprise sur le compte de Provisions pour Créances Douteuses est de 850 000 € (contrepartie du compte 654 en Dépenses) fixée en accord avec le Trésor Public.
- La Reprise sur le compte de Provisions pour charges est de 150 000 € concernant les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb provisionnés sur l'exercice 2021

11 Chapitre 78157 – « Provisions sur Gros Entretien » : 1 800 K€, soit - 20 K€ par rapport à 2024

- La Reprise sur le Compte de Provisions pour Gros Entretien assurera le financement des dépenses de Gros Entretien 2025 inscrites dans le Plan-Pluriannuel (logements, RU et Foyers), soit 1 500 000 € pour les logements et 300 000 € pour les RU et Foyers.

12 Chapitre 79 – « Transferts de Charges » : 335 K€

Il s'agit des avantages en nature fournis aux salariés (notamment les loyers des logements des gardiens), ainsi que des frais de poursuites récupérables.

13 Chapitre 703 – « Récupération des charges locatives » : 26 710 K€ soit + 440 K€ par rapport à 2024

Il s'agit des charges locatives récupérables auprès des locataires, en tenant compte du taux de vacance et de certaines dépenses prises en charge partiellement par TOURS HABITAT (Barrières automatiques, ...)

**Le budget de Recettes de Fonctionnement 2025
s'établirait 96 601 273 €, soit + 0.67 % par rapport à 2024**

soit un résultat prévisionnel déficitaire de - 1 496 662 € avant augmentation des loyers

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAUT, Monsieur MOURABIT, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU,
Monsieur BOILLE, qui avait donné pouvoir à Monsieur MARTINS
Madame MOREAU,
Madame MOSNIER,
Madame QUINTON, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur FRANCOIS,
Monsieur LECONTE,
Monsieur THOMAS,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS HABITAT,
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE 30

- 9. **ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2024 31**
- 10. **TOURS - ECOQUARTIER DE MONCONSEIL - DIA PARCELLE AT 160 : ACQUISITION D'UN FONCIER BATI SITUE 46 RUE DE LA CHAPELLE 33**
- 11. **TOURS CENTRE – RESIDENCE L'ENVOI : AUTORISATION DE VENDRE LE TYPE 3, SITUE AU REZ DE CHAUSSEE, AVEC UNE TVA A 20 % 34**

RESSOURCES HUMAINES 36

- 12. **ASSURANCE STATUTAIRE DU PERSONNEL TERRITORIAL 37**

QUESTIONS DIVERSES 39

- 13. **TOURS – HOTEL DE L'ALTERNANCE – SERVITUDE DE PASSAGE POUR LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES 40**

ANNEXES 41



1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 SEPTEMBRE 2024

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024, joint en annexe.

2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que la prochaine séance est prévue le **Mercredi 11 décembre 2024 à 15 H 00.**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'examen du projet de Budget pour l'année 2025.

Par ailleurs, le Directeur Général informe que, en accord avec les agendas de Monsieur le Président et de Madame la Vice-Présidente, les dates des séances du 1^{er} semestre 2025 sont les suivantes :

- > le **Mercredi 5 février 2025 à 15 H 00**
- > le **Mercredi 2 avril 2025 à 15 H 00**
- > le **Mercredi 14 mai 2025 à 15 H 00**

et

- > le **Mercredi 18 juin 2025 à 15 H 00.**

Enfin, le Conseil d'Administration est informé de la date de la cérémonie des Vœux 2025, à savoir le **vendredi 24 janvier 2025 à 15 h 30 (salle Jacques Villeret) au Quartier des Fontaines.**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

5. CONGRES NATIONAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DU 24 AU 26 SEPTEMBRE 2024 A MONTPELLIER : COMPTE-RENDU DES DEBATS

(A/62)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le 84^{ème} Congrès National HLM s'est tenu du 24 au 26 septembre 2024 à MONTPELLIER ; TOURS HABITAT (OPH) était représenté par :

- Monsieur MIRAULT, Administrateur,
- Monsieur VALLET, Administrateur,
- Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT,
- Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS HABITAT.

Le thème du Congrès était le suivant : « Les Hlm, l'innovation en mouvement ».

Le Directeur Général indique que le Congrès HLM 2024 est une édition marquante pour le Mouvement HLM.

En effet, la présence de la nouvelle Ministre, Valérie LETARD, les mercredi et jeudi ainsi que l'importance des débats collectifs dans une période de crise pour le logement, ont mis en lumière les attentes fortes de la profession. Des mesures rapides et concrètes sont attendues telles que le dégel de l'enveloppe d'1.3 milliard promise par l'Etat l'an dernier pour la rénovation, un passage du taux TVA à 5.5 % pour l'ensemble du secteur ou encore la suppression de la RLS.

Cependant, la Ministre du Logement était tenue à une certaine réserve, le Congrès HLM ayant lieu avant le discours de politique générale du 1^{er} Ministre.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), évoque un Congrès assez mal organisé avec des salles difficiles d'accès et beaucoup de congressistes ; mais il ajoute que certains sujets abordés étaient très intéressants, dont la prise en compte de l'Intelligence Artificielle dans les métiers HLM. Des échanges pourront avoir lieu au sein de TOURS HABITAT sur ce point avec les représentants des locataires. Il remercie la Direction de TOURS HABITAT pour l'organisation des déplacements des Administrateurs.

Le Directeur Général précise que la question de l'Intelligence Artificielle a été présentée au Comité Social et Economique comme une orientation essentielle dans le plan de formation 2025 des collaborateurs. Son utilisation s'avèrera utile si elle permet d'optimiser le temps de travail sur certains métiers et d'améliorer la relation avec les locataires.

FINANCES COMPTABILITE

Chapitre 67 : - 175 k€ Décalage des dépenses Démolition Bâts 31 et 30 au Sanitas en 2025, et décalage d'une partie subvention NPNRU :
Incidence Résultat (- 118 k€ de dépenses)

Chapitre 675 : -30 k€ VNC cession terrain Sanitas Concept – Ty report 2025 et
-360 k€ en recettes en 775 : Incidence sur le résultat en recettes

Chapitre 68 : -230 k€ report dotation aux amortissements suite au report des travaux : Incidence sur le résultat

Chapitre 69 : -155 k€ IS suite report vente terrains à bâtir Rochecorbon + terrain Sanitas Concept –ty : Incidence sur le résultat

Chapitre 063 : charges récupérables -745 k€

Un réajustement du budget d'Electricité a été nécessaire, du fait d'une sous-estimation sur le budget 2024, réalisé fin 2023. En revanche, une diminution du poste chauffage et ECS, suite à la diminution des indices de révisions du gaz et de la biomasse a été effectuée - contrepartie en chapitre 703 en prenant en compte le taux de vacance moyen annuel des logements.

Total Dépenses Incidence sur le résultat = -500 k€ en Dépenses
--

Chapitre 70 : - 670 k€ Décalage de la vente du terrain situé 15 Rue du Luxembourg ainsi que les terrains à bâtir à Rochecorbon contrepartie en chapitre 71 et 603 : Incidence sur le résultat (-235 k€ recettes sur plus-value cession des terrains de Rochecorbon)

Chapitre 704 : + 300 k€ Baisse de la vacance (4 % dans le budget initial, réel sur 9 mois 3,60 %), et -70 k€ décalage loyer PSLA Parc Cœur suite décalage réception : Incidence sur le résultat + 270 k€ recettes

Chapitre 74 : + 134 k€ Subvention Remboursement contrat entretien chauffage Hameau Thibaudière (contrepartie chapitre 61) : Pas incidence sur le résultat

Chapitre 75 : -120 k€ Modulation RLS : Incidence sur le résultat

Chapitre 76 + 100 k€ Revenus sur compte à terme : Incidence sur le résultat

Chapitre 775 : - 360 k€ report cession Concept ty : Incidence sur le résultat (-330 k€ recettes plus-value cession)

Total Recettes Incidence sur le résultat = - 315 k€ en recettes





Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à effectuer, pour les Sections « Fonctionnement » et « Investissement », des transferts de Comptes à Comptes et Décisions Modificatives sur le budget initial 2024, voté lors du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023.

7. EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

(A/10)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 18 septembre 2024, il avait été indiqué qu'en application de la convention de partenariat entre TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE LE VAL DE LOIRE, qui sera signée le 22 octobre 2024, l'Office s'est engagé à émettre des titres participatifs à hauteur de 2 fois 1 million d'euros à sa Collectivité de Rattachement.

L'objectif est de renforcer le lien avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en facilitant l'investissement.

Il est précisé qu'à la différence des emprunts :

- les titres participatifs ne nécessitent aucune garantie de la part de la collectivité et aucun droit de réservation de logements,
- les fonds sont alloués à l'opérateur, et non à l'opération,
- du point de vue de l'analyse financière, ils constituent des quasi fonds propres et non de l'endettement,
- l'horizon de remboursement des titres n'est pas connu par l'investisseur, il est à l'initiative de l'OPH à l'expiration d'un délai de 7 ans.

La rémunération des titres est fixée par l'émetteur. Elle comprend obligatoirement une partie fixe et une partie variable.

L'objectif de la partie variable est que l'investisseur voit, seulement dans le cas d'une amélioration des résultats, sa rémunération augmenter.

Dans le cadre de la négociation avec les services de la Métropole, pour l'émission de 2 millions de titres participatifs, répartie sur les années 2024 et 2025, il a été défini les conditions suivantes concernant la rémunération :

- Pour la partie fixe de la rémunération :

Elle sera calculée sur 70 % de la valeur nominale de chaque titre et constituée par un intérêt annuel fixe de 1 %
Soit une partie fixe rémunérée à 0.70 % (1 % * 70 %)



Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres Participatifs sera plafonnée au **taux d'intérêt moyen de la période du LIVRET A, majoré de 0.5 point**

Après la 10^{ème} année suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres participatifs sera plafonnée au **taux d'intérêt du LIVRET A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1 point.**

Le Directeur Général note que la négociation avec les services de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE sur les caractéristiques de ces titres participatifs a été simple et fluide. Pour répondre à Monsieur MIRAULT, il précise que ces fonds pourront être utilisés aussi bien pour des projets de construction neuve que de réhabilitation ; ils devront être employés à 50 % au moins en dehors de la ville centre de la Métropole (Tours).



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'accepter les conditions d'émission et de rémunération des titres participatifs et d'autoriser le Directeur Général à signer le contrat d'émission de titres participatifs correspondant.

8. EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2025 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2025

(A/311 – G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable souhaitent, tout d'abord, rappeler au Conseil d'Administration les taux d'augmentation des loyers pratiqués par TOURS HABITAT ces deux dernières années, au regard de l'évolution des prix.

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable présentent au Conseil d'Administration les principaux éléments de l'avant-projet de l'EPRD pour l'exercice 2025. Celui-ci a été établi sur la base d'une augmentation des loyers à 0 % et pourra évoluer en fonction de la décision qui sera prise par le Conseil d'Administration sur ce point.

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES DEPENSES PAR RAPPORT A 2024

DÉPENSES EN EUROS						
	INTITULÉS	2024	2024 après Virement et DM	2025	Variation/Modif 2024	Variation/Initial 2024
60	ACHATS	3 720 000	2 858 600	3 735 000	30,66%	0,40%
603	VARIATIONS DE STOCKS	-460 000	-580 000	-710 000	22,41%	54,35%
61	SERVICES EXTERIEURS	5 429 650	5 648 150	5 851 740	3,60%	7,77%
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN	9 547 300	9 553 900	9 618 500	0,68%	0,75%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3 127 300	3 042 600	2 787 800	-8,37%	-10,86%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 323 500	1 323 500	1 334 800	0,85%	0,85%
63512	TAXE FONCIERE	8 100 000	8 100 000	8 300 000	2,47%	2,47%
64	CHARGES DE PERSONNEL	2 805 050	2 858 400	2 911 600	1,86%	3,80%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	8 017 400	7 919 050	8 154 125	2,97%	1,71%
6481	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	172 500	232 500	171 500	-26,24%	-0,58%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES	62 000	62 000	62 000	0,00%	0,00%
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	850 000	850 000	850 000	0,00%	0,00%
66	CHARGES FINANCIERES	6 759 000	6 809 000	7 050 000	3,54%	4,31%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 480 000	1 275 400	1 532 000	20,12%	3,51%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS	470 000	440 000	390 000	-11,36%	-17,02%
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 177 100	16 947 100	17 297 500	2,07%	0,70%
68157	PROVISIONS POUR GE	920 000	920 000	1 050 000	14,13%	14,13%
69	IMPOT SUR LES SOCIETES	430 000	275 000	150 000	-45,45%	-65,12%
063	CHARGES RECUPERABLES	27 958 100	27 212 700	27 561 370	1,28%	-1,42%
	TOTAL DÉPENSES	97 888 900	95 747 900	98 097 935	2,45%	0,21%
	EXCÉDENT	22 866	206 116			
	TOTAL GÉNÉRAL	97 911 766	95 954 016	98 097 935		

4- Chapitre 61521 – « Dépenses de Gros Entretien, part non récupérable » : 9 618 K€, soit + 65 K€ par rapport à 2024

Ce chapitre se décompose ainsi :

	2024	2025
Gros Entretien		
a) dépenses inscrites dans le cadre du Plan-Pluriannuel d'Entretien	1 300 000 €	1 800 000 €
b) dépenses non inscrites dans le Plan-Pluriannuel d'Entretien	1 778 000 €	1 867 000 €
c) Remise en état des logements	4 278 500€	4 200 000 €
d) Contrats type P3 – P3R	1 677 400 €	1 751 500€
Total Gros Entretien/Contrats P3-P3R	9 553 900€	9 618 500 €

5- Chapitre 62 – « Autres Services Extérieurs » : 2 788 K€, soit - 255 K€ par rapport à 2024

Sont inscrits à ce compte :

- 1 – les dépenses de personnel intérimaire et de personnel extérieur (surveillance), non récupérables,
- 2 – les dépenses d'honoraires de syndics, d'avocats, de bureaux d'études et de consultants, et notamment en 2025 la fin des diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb sur une partie du patrimoine en diminution par rapport à 2024.
- 3 – les frais de procédure,
- 4 – les dépenses de téléphone, affranchissement, communication, cotisations, CGLLS et divers ...

6 - Chapitre 63 – « Impôts et taxes et versements assimilés » : 1 335 K€, soit + 11 K€ par rapport à 2025

Il s'agit de tous les versements et taxes sur les salaires et autres impôts non récupérables.

12 - Chapitre 68 – « Dotations aux Amortissements et aux Provisions » : 17 298 K€, soit + 350 K€ par rapport à 2024

a) la dotation aux Amortissements s'élève à 15 850 K€

Elle se décompose en :

- Dotation aux Amortissements d'Immobilisations Incorporelles	:	140 K€
- Dotation aux Amortissements d'Immeubles de Rapport	:	15 395 K€
- Dotation aux Amortissements des Autres Immobilisations Corporelles	:	315 K€

Ces montants sont déterminés en fonction des règles fixées par l'Instruction Comptable.

b) Dotation aux Provisions pour Créances Douteuses : 1 000 K€

c) Dotation aux Provisions pour Risques d'Exploitation : 448 K€.

Cette dotation permet de financer les comptes Epargne temps, les indemnités chômage et les indemnités de fin de carrière.

13 - Chapitre 68157 – « Provisions pour Gros Entretien » : 1 050 K€, soit + 130 K€ par rapport à 2024

Dotations relatives aux travaux envisagés selon le Plan Pluriannuel sur 5 ans.

14 - Chapitre 69– « Participation des salariés et impôts sur les Bénéfices/IS » : 150 K€, soit - 125 K€ par rapport à 2024

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés, notamment prévu sur les plus-values des ventes des terrains indiqués en comptes 675 et 775.

15 -Chapitre 063 – « Charges récupérables » : 27 561K€, soit + 349 K€ par rapport à 2024

Un budget maintenu.

Le poste « chauffage logements et eau chaude sanitaire » augmente par rapport au budget 2024 modifié, compte tenu d'une estimation d'augmentation du gaz et de de la biomasse de 10 %, mais le poste « électricité des communs, ascenseurs, chaufferie » baisse, compte tenu d'une diminution de 26 % sur le nouveau du contrat prenant effet au 01/01/2025.

**Le budget de Dépenses de Fonctionnement 2025 s'établirait
à 98 097 935 €, soit + 2.45 % par rapport à 2024.**

1 Chapitre 70 – « Produits des activités » : 1 205 K€, soit + 176 K€ par rapport à 2024

Il s'agit :

- des prestations de services « Aménageur » pour le compte de la Ville de Tours (Convention de Concession de Monconseil),
- des loyers divers (antennes, locaux associatifs et professionnels ...),

L'écart correspond à la vente de terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon.

2 Chapitre 704 - « Loyers » : 54 126 €, soit + 195 K€ par rapport à 2024

Ce point sera développé de façon détaillée dans la délibération particulière soumise au présent Conseil d'Administration.

Hypothèse d'une RLS constante par rapport à 2024.

3 Chapitre 71 – « Production stockée » : 2 091 K€ soit + 791 K€ par rapport à 2024

Variation des travaux des opérations en PSLA et les opérations d'aménagement comme les Hauts de Sainte Radegonde, Parc Cœur, la Logerie, la Planche exécutés au cours de l'année, contrepartie du compte 604 et sortie des terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon

4 Chapitre 72 – « Production immobilisée » : 360 K€, soit + 20 K€ par rapport à 2024

5 Chapitre 74 – « Subventions d'Exploitation » : 225 K€, soit - 20 K€ par rapport à 2024

6 Chapitre 75 – « Autres Produits de Gestion courante » : 1 445 K€, soit – 10 K€ par rapport à 2024

7 Chapitre 76 – « Produits financiers » 845 K€, soit - 160 K€ par rapport à 2024

Taux du livret A à 2.8 % sur la trésorerie moyenne annuelle.

8 Chapitre 77 – « Produits Exceptionnels » : 5 192 K€, soit - 176 K€ par rapport à 2024

Entre autres :

- Reprise sur les Subventions : 1 900 K€ (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable),
- Indemnités Assurances : 320 K€ (contrepartie du compte 678 en dépenses).
- Dégrèvement de taxe Foncière : 2 000 K€ sur les travaux de maintien à domicile et d'économies d'énergie
- Produits exceptionnels : 710 K€ notamment la subvention ANRU pour les dépenses engagées en 2024-2025 concernant les démolitions du Sanitas

Toutefois, une simulation a été réalisée si le taux de la RLS après modulation passait de 4.7 % à 6.10 %, selon les informations transmises le 18/09/2024 par la Fédération des Offices, ce qui engendrait une diminution des recettes à hauteur de 740 k€, ramenant le déficit à **- 2 236 662 € avant augmentation des loyers.**

Le budget global sur les deux Sections - Investissement et Fonctionnement - sera présenté lors de la séance du 11 décembre 2024.

Des explications sont données par le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable au travers d'un document Powerpoint joint en annexe. Différentes simulations sont présentées avec ou sans augmentation de loyer dans la limite de 3,26 % (IRL du 2^{ème} trimestre 2024).

Sur le point précis de l'impôt sur les sociétés et pour répondre à Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), le Directeur Général explique que les revenus imposables à ce titre sont ceux issus des missions hors SIEG (Service d'Intérêt Economique Général), tels que les redevances perçues des opérateurs de téléphonie pour l'occupation des terrasses ou les ventes de terrain.

Pour entrer dans la discussion sur l'augmentation des loyers, le Directeur Général expose que, sans augmentation, en première approche, le déficit budgétaire serait de 1,5 million d'euros et ce malgré des efforts financiers déjà réalisés par les différentes Directions en terme de dépenses. Pour exemple, le nombre de salariés est passé de 334 ETP (équivalent temps plein) en 2020 à 327 en 2024, alors même que les missions se complexifient. Les charges extérieures telles que la taxe foncière, les intérêts de la dette mais surtout la RLS (réduction de loyer de solidarité) viennent grever le budget de façon très importante. En 2025, le taux de RLS devrait rester à 4,7 % alors qu'il était prévu à 6,10 % (augmentation qui pourrait être reportée en 2026 en fonction de l'arrêt de la contribution d'Action Logement au FNAP pour le financement des projets de construction des organismes HLM). Avec une RLS à 6,10 %, le calcul prévisionnel du déficit budgétaire pour 2025 serait de 2,5 millions d'euros. Bien entendu, quoi qu'il en soit, TOURS HABITAT ne peut pas réglementairement présenter un budget en déficit. D'autres économies vont donc devoir être réalisées sur les postes maîtrisés par TOURS HABITAT, pour faire face à des dépenses obligatoires en perpétuelle augmentation.

Le Directeur Général prend l'exemple des dépenses liées à l'acquisition de logiciels informatiques. Auparavant, TOURS HABITAT achetait ces logiciels en investissement (par le biais d'emprunts étalés sur plusieurs années) et ne payait en fonctionnement que leur maintenance. Désormais, la quasi-totalité des logiciels ne proposent plus qu'une formule de redevance annuelle d'utilisation qui relève des dépenses de fonctionnement. Pour répondre à la question de Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), sur la recherche de concurrence à l'étranger pour l'acquisition de logiciels, le Directeur Général répond que l'ERP ULIS utilisé par TOURS HABITAT est édité par SOPRA qui est une société internationale.

Sur les dépenses de personnel, Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), estime que les dépenses de remplacement des salariés absents par des intérimaires sont élevées. Une équipe volante de remplaçants employés par TOURS HABITAT pourrait revenir moins cher.

Le Directeur Général explique que pour les métiers exercés par un nombre important de salariés, tels que Surveillants d'Immeubles, une équipe volante est pertinente ; c'est bien ce qui existe chez TOURS HABITAT. Mais pour les plus petites équipes, ce dispositif n'est pas envisageable.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA CGT, demande s'il est nécessaire d'envisager une augmentation des loyers au niveau maximum de l'IRL. Elle rappelle que pour l'année 2024, l'augmentation des loyers avait été conditionnée à la mise en place d'un fonds d'aide aux locataires pour le règlement de leurs charges énergétiques.

Le Directeur Général répond qu'une augmentation des loyers de 3,26 % dégagerait 1,66 million de recettes supplémentaires, ce qui couvrirait le déficit tel que présenté dans l'avant-projet de budget. Bien entendu, les logements avec une étiquette énergétique F ou G seraient exclus de l'augmentation des loyers (même s'ils sont de moins en moins nombreux compte tenu des travaux effectués sur le patrimoine). Pour ce qui est du fonds d'aide voté pour l'année 2024, il répondait à un contexte très particulier de forte augmentation des charges, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, rappelle que l'APL vient compenser l'augmentation des loyers pour les locataires qui en bénéficient.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA CGT, note que cela ne concerne que la moitié des locataires, les autres devant assumer seuls l'augmentation des loyers.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, ajoute que certes les Organismes HLM logent des personnes fragiles qui, elles, bénéficient d'aides, mais que d'autres locataires sont en capacité de régler un loyer quelque peu majoré. L'enjeu est de donner les moyens à TOURS HABITAT de poursuivre ses missions et de lui offrir des perspectives pour le développement permettant de répondre à une demande croissante des habitants.

Madame BA TALL expose qu'en effet augmenter les loyers est une décision difficile qui ne se prend pas de gaité de cœur, mais TOURS HABITAT doit pouvoir faire face à ses dépenses, que ce soit pour l'entretien du patrimoine ou pour le paiement des salaires. Le personnel employé par l'Office ne peut pas être une variable d'ajustement. La qualité des logements ne peut pas se dégrader, il faut les entretenir. L'Office doit répondre à de nombreux besoins et faire au mieux de ses possibilités pour s'assurer les fonds nécessaires.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA CGT, développe l'argument selon lequel les locataires, en contrepartie de l'augmentation des loyers, attendent que le service rendu soit à la hauteur.

Monsieur DENIS, Président, invite les Administrateurs à prendre du recul sur cette décision d'augmentation des loyers. L'enquête de satisfaction réalisée dernièrement fait état d'une majorité de locataires satisfaits. L'Office fait au mieux pour bien entretenir son patrimoine et la satisfaction est en progression, même si certains points sont encore perfectibles. Le contexte général est celui du désengagement de l'Etat qui ne prend pas en compte les cris d'alarme des organismes HLM, lesquels vont se trouver confrontés à de grandes difficultés dans les années qui viennent. Le rôle du Conseil d'Administration est de faire en sorte que l'Office ne se retrouve pas dans une situation dégradée. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : même si la décision d'augmenter les loyers est difficile à prendre, elle s'impose. Les locataires les plus fragiles pourront bénéficier d'une augmentation proportionnelle de l'APL. Les attentes des locataires en terme de qualité de service sont entendues, mais c'est aussi pour pouvoir y répondre que TOURS HABITAT a besoin de moyens. Leurs retours sont importants pour que l'Office continue à s'améliorer.

Dans ce contexte, Monsieur DENIS, Président, propose que l'augmentation des loyers ne soit pas arrêtée à 3,26 % comme le permet la réglementation, mais limitée à 3 %. Les logements dont l'étiquette énergétique est en F ou G seraient exclus de cette augmentation.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), demande des précisions sur la mutualisation des charges d'entretien de ménage, certains locataires n'étant pas satisfaits.

Le Directeur Général explique que le montant total du coût du ménage sur l'ensemble du parc est ramené à un coût horaire, ce coût étant multiplié pour chaque résidence par le nombre d'heures effectuées par les salariés.



Monsieur DENIS, Président, estime que les indicateurs montrent une satisfaction globale des locataires, l'état du parc étant plutôt bien perçu.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), soutient que les locataires demandent à obtenir une meilleure qualité de service en contrepartie d'une augmentation des loyers. Elle estime que dans son immeuble, la qualité du ménage ne répond pas aux attentes.

Le Directeur Général propose de se rendre dans l'immeuble de Madame DJABER pour vérifier les conditions dans lesquelles les missions de ménage sont effectuées. Il note qu'il convient de bien distinguer le loyer et les charges. Les prestations de ménage relèvent des charges locatives. TOURS HABITAT met en application des protocoles d'intervention qui doivent être respectés par les salariés. Accroître les missions de ménage pourrait coûter cher, pour autant, il est possible d'en discuter avec les représentants des locataires.

Monsieur MIRAULT tient à préciser, en clôture des débats, que le budget d'un Organisme HLM ne peut pas être voté en déficit. Avec une augmentation des loyers de 3 %, le budget de TOURS HABITAT serait juste équilibré. Si le conseil d'Administration refuse cette augmentation, alors il faudra arbitrer sur les économies à réaliser, et cela pourrait être au détriment de la qualité de service attendue par les locataires.

Le Directeur Général ajoute que les loyers pratiqués par TOURS HABITAT sont en moyenne inférieurs de 727 euros par an par rapport à la médiane nationale. 3 % d'augmentation représente 9 euros par mois chez TOURS HABITAT contre 11 euros pour la médiane des OPH.

Après discussions, Monsieur DENIS, Président, demande au Conseil d'Administration de délibérer sur les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2025, en proposant de limiter cette hausse à 3 % et en excluant les logements dont l'étiquette énergétique se situe en F ou G.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), explique qu'il va voter en faveur de cette augmentation des loyers, dans la mesure où elle est millimétrée et parce que les arguments développés l'ont convaincu. Refuser toute augmentation aurait pour conséquence perverse d'affaiblir la mission de service public du logement social qui est celle de TOURS HABITAT. Cette décision est difficile, mais fort heureusement, il existe des aides pour les locataires qui ont le plus de difficultés et pour lesquels le principe de solidarité doit être mis en œuvre.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes (2 votes contre , 2 abstentions) :

- Que les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2025 seront les suivantes :

Loyers des Logements, garages et parkings

Augmentation de + 3 % pour l'ensemble du patrimoine, excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G qui ne subiront pas d'augmentation.

Loyers des commerces

Augmentation de la valeur de la variation de l'Indice INSEE du Coût de la Construction conforme aux baux commerciaux signés ou l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les baux renouvelés ou les nouveaux baux depuis la Loi n°2014-626 du 18/06/2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers

Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

Conformément à la réglementation, la présente délibération sera adressée aux Services de l'Etat avant le 31 octobre 2024.

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

9. ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2024

(Ecoquartier MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT est aménageur, pour le compte de la Ville de Tours, de l'écoquartier de Monconseil dans le cadre d'une concession publique d'aménagement établie pour les années 2006 à 2027 (prolongation par avenant n°11 daté du 18 Décembre 2023).

Ils rappellent que, dans ce cadre, l'Office élabore annuellement un Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC), dont l'objet est principalement d'actualiser le bilan prévisionnel de l'opération et de déterminer l'évolution éventuelle de la participation financière de la Ville de Tours.

L'exercice 2024 a été marqué par la livraison au premier semestre de l'opération « Tempo » portée par le Promoteur CRESCENDO PROMOTION sur le lot C (99 logements). Pour mémoire, il s'agit d'une opération avec un concept de logements « flex » permettant de faire évoluer les typologies de logements en associant les modules adjacents (voisins ou superposés).

Au printemps 2024, VALLOIRE HABITAT a livré la dernière tranche de son opération de 34 logements sur le lot 10bis, situé au croisement de la rue du Pas Notre Dame et de la rue Daniel Mayer.

Au 163 rue du Pas Notre Dame, la mise au point du projet sur le lot « Antonin Artaud » attribué au Promoteur TELIM fin 2022 s'est poursuivie en 2024. Le permis de construire a été accordé en mars 2024 pour la construction de 14 logements collectifs et deux logements individuels (maisons accolées). Toutefois, la promesse de vente a été prorogée jusqu'en 2025 car la commercialisation par le promoteur était insuffisante pour permettre la réitération de l'acte de vente.

En parallèle, la commercialisation du lot K (lot situé à l'est de la halle sportive), concrétisée par une promesse de vente pour la réalisation de 46 logements par le Promoteur ATARAXIA (3 362 m²) signée en 2023 n'a pas pu aboutir du fait de modifications trop importantes apportées au projet initialement retenu.

Au regard du contexte économique actuel, il a été décidé en Comité de Pilotage d'attendre une conjoncture plus favorable pour reprendre la commercialisation des lots B et K.

Compte tenu de la prolongation de la concession jusqu'en 2027, et de l'absence de recettes de commercialisation des lots, un nouvel emprunt a été contracté jusqu'à la fin de la concession, générant une augmentation importante du poste « frais financiers ».



En ce qui concerne les acquisitions foncières, il était prévu au CRAC un montant de 30 000 € pour l'acquisition du **fond de la parcelle** AT 160 qui représente une superficie de 516 m². L'intégralité de la parcelle AT 160 pour une surface totale de 1 667 m² sur laquelle se situe une maison de 220 m², a fait l'objet d'une Demande d'Intention d'Aliéner en date du 16 juillet 2024, pour un montant de 403 000 €. Dans le cadre de la délégation du droit de préemption, la Ville de Tours a demandé à TOURS HABITAT de se porter acquéreur de l'ensemble de cette parcelle.

Afin de maintenir l'équilibre du bilan, il a été acté par le Comité de Pilotage du 8 octobre 2024 de procéder à la suppression de certains postes de dépenses : suppression des travaux complémentaires prévus sur le mail Colette, abandon de la rémunération de TOURS HABITAT induite par cette acquisition, et abandon de la rémunération au titre de la mission d'accueil non encore allouée.

Ainsi, bien qu'en augmentation de 350 002 € du fait de cette acquisition, le bilan prévisionnel reste donc à l'équilibre en 2024.

Le projet de CRAC pour l'année 2024, qui a été transmis aux Services de la Ville de TOURS pour expertise, fait apparaître le bilan présenté ci-dessous.

Postes	Bilan prévisionnel actualisé 2023 (€HT)	Bilan prévisionnel actualisé 2024 (€HT)	Variation (€HT)
Honoraires (actualisation comprise)	1 273 071 €	1 212 212 €	-60 858 €
Acquisitions foncières et frais annexes	10 035 639 €	10 447 356 €	411 717 €
Frais généraux	1 260 748 €	1 426 748 €	166 000 €
Travaux (actualisation comprise)	11 259 919 €	11 112 386 €	-147 533 €
Rémunération concessionnaire	2 799 877 €	2 780 553 €	-19 324 €
Variation totale des dépenses	26 629 253 €	26 979 255 €	350 002 €
Recettes ventes de surfaces logements et institutionnels	24 764 706 €	24 764 708 €	2 €
Recettes diverses	482 201 €	832 201 €	350 000 €
Participation L 311 - 4	1 382 347 €	1 382 347 €	0 €
Participation de la Ville de Tours	0 €	0 €	0 €
Variation totale des recettes	26 629 253 €	26 979 255 €	350 002 €

 Sous réserve de l'expertise en cours par les Services de la Ville de TOURS et de l'accord du Conseil Municipal, le Conseil d'Administration prend acte du CRAC 2024.

10. TOURS - ECOQUARTIER DE MONCONSEIL - DIA PARCELLE AT 160 : ACQUISITION D'UN FONCIER BATI SITUÉ 46 RUE DE LA CHAPELLE

(Ecoquartier Monconseil C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration de l'acquisition par préemption de la parcelle AT n° 160, située au 46, rue de la Chapelle par TOURS HABITAT, pour un montant de 403 000 € au titre de la CONCESSION MONCONSEIL.

Le formulaire de Déclaration d'Intention d'Aliéner mentionne une commission pour la vente (frais d'agence) à hauteur de 19 000 € qui s'additionnera au prix de vente.

Après réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner le 16 juillet 2024 par les Services Municipaux, la Ville de Tours a demandé à TOURS HABITAT, en tant qu'aménageur de la concession Monconseil, d'étudier l'acquisition de la parcelle AT160. En effet, la ville a manifesté depuis plusieurs années le souhait d'utiliser le jardin de cette maison pour en faire un espace public arboré, dans la continuité du jardin Antonin Artaud déjà aménagé dans le cadre de la ZAC. Cette intention a été traduite dans le PLU en 2022 en classant l'ouest de cette parcelle en « zone paysagère protégée » afin de préserver les végétaux en place, et permettre au plus grand nombre de profiter de cet îlot de fraîcheur.

Cette acquisition, non prévue au bilan de la ZAC, a été rendue possible par l'abandon par TOURS HABITAT de sa rémunération sur cette acquisition considérant qu'il s'agit d'une préemption, par la suppression de la rémunération de l'aménageur pour « l'accueil des habitants » considérant que cette prestation ne serait pas mobilisée par la ville, et par l'abandon des travaux d'aménagement sur le mail Colette. Ces évolutions seront traduites dans le CRAC 2024 et par avenant au traité de concession le cas échéant.

L'intention de TOURS HABITAT de se porter acquéreur de la parcelle a été portée à la connaissance du notaire du propriétaire du terrain et de l'acquéreur évincé le 10 octobre 2024 par voie d'huissier, le délai de réponse arrivant à échéance le 12 octobre 2024.

A l'issue de la préemption de la parcelle AT160, la parcelle sera divisée en vue de rétrocéder l'espace paysager de 516 m² environ à la ville de TOURS, et de remettre en vente le surplus, qui intègre une maison de 220 m² de SHAB environ.

Le service des Domaines, saisi le 03 Septembre 2024, a estimé la valeur du bien préempté à 474 000 €, valeur supérieure au montant de la vente. Pour répondre à Monsieur MIRALT sur l'évaluation du Service des Domaines supérieure au prix d'acquisition, le Directeur Général explique que les conditions de cette acquisition sont plutôt favorables, d'autant que la maison pourrait être revendue assez facilement après découpage de la parcelle.

Monsieur MARTINS note, qui plus est, que la création du jardin en fond de parcelle, avec la préservation des arbres, sera un élément positif pour les futurs acquéreurs de la maison.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, conformément aux délibérations du Conseil Métropolitain du 17 décembre 2018, du 27 juin 2022 et du 12 février 2024, déléguant le droit de préemption urbain à TOURS HABITAT sur le secteur de la ZAC Monconseil, d'autoriser le Directeur Général de TOURS HABITAT à poursuivre les démarches d'acquisition de la parcelle AT n° 160 sise 46 rue de la Chapelle dans les conditions de la DIA :

- de négocier les termes de la vente, à signer l'éventuel compromis de vente et à signer l'acte de vente, pour un montant de 403 000 €,
- à payer le prix de vente, les frais d'agence et les frais de notaire, ainsi que les éventuels frais annexes,
- à missionner un géomètre pour diviser la parcelle acquise,
- à procéder aux travaux de clôture du terrain,
- à procéder à la commercialisation de la maison et à missionner une agence immobilière pour ce faire,
- à rétrocéder contre la somme de un euro la parcelle du futur jardin à la ville de TOURS.

11. TOURS CENTRE – RESIDENCE L'ENVOL : AUTORISATION DE VENDRE LE TYPE 3, SITUE AU REZ DE CHAUSSEE, AVEC UNE TVA A 20 %

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 10 mars 2021, il avait autorisé la mise en commercialisation des 15 appartements constituant la Résidence l'ENVOL et avait validé la grille des prix proposée dans le cadre du dispositif de la VEFA (vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Ils informent que, lors de la livraison de l'opération, en mars 2024, 14 lots étaient vendus sur 15 dans le cadre de l'accession sociale en TVA à taux réduit destinée à la résidence principale.

Dans un premier temps, TOURS HABITAT a poursuivi la commercialisation avec les moyens de communication à sa disposition pour la vente de ce dernier lot (n°16), un type 3 situé au rez-de-chaussée au prix de 214 373 € TTC (TVA 5,5 %).

Toutefois, en raison de l'absence de prospects pour un achat en résidence principale, il a été décidé de mettre en vente ce logement par l'intermédiaire de deux agences immobilières, SQUARE HABITAT (syndic de la résidence) et CITYA dans le cadre d'une vente à un investisseur Loi PINEL. Pour mémoire, les honoraires de ces agences se situent entre 15 à 16 000 € au regard de la valeur du bien.

En application des dispositions de l'article R 443-34 du Code de la Construction et de l'Habitation TOURS HABITAT envisage la possibilité de vendre ce bien à un investisseur personne physique. Il résulte du paragraphe II de l'article D 443-34 du CCH que les ressources des investisseurs en matière d'accession sociale à la propriété ne sont pas plafonnées.

Toutefois, il sera prévu d'insérer dans l'acte de vente que **« l'acquéreur prend l'engagement de donner en location le bien immobilier, à titre de résidence principale, à des personnes physiques respectant des plafonds de ressources, et dans la limite de loyers plafonds, conformément à l'article D 443-du CCH ».**

Dans ce cas, le prix est égal à 243 837 € TTC en TVA à 20 %, auquel viendront s'ajouter les frais d'agence et les frais de notaire à la charge de l'acquéreur.

Souhaitant autant que possible vendre ce logement avant le 31/12/2024 et n'ayant à ce jour reçu aucun prospect de la part des agences immobilières et du notaire, une marge exceptionnelle de négociation de 8 % pourra être mobilisée, afin de se donner les meilleures chances de commercialiser le bien d'ici la fin de l'année, sans dégrader fortement le bilan global de l'opération.

La Directrice Développement et Patrimoine précise que même avec si la marge de négociation de 8 % devait être appliquée, le bilan financier global de l'opération reste positif. L'objectif est de vendre ce bien avant la fin du dispositif PINEL le 31 décembre 2024.

Madame BA TALL note l'emplacement de qualité de ce bien.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de donner son accord de principe et d'autoriser le Directeur Général à vendre ce type 3 en TVA 20 %, aux conditions prévues dans la délibération y compris une marge de négociation de 8 %, et à signer la promesse de vente, et l'acte de vente définitif.



RESSOURCES HUMAINES

12. ASSURANCE STATUTAIRE DU PERSONNEL TERRITORIAL

(A/472)

Le Directeur Général et la Directrice des Ressources Humaines rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 19 octobre 2023, il avait été demandé au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale d'Indre et Loire d'organiser une consultation en vue de souscrire, pour son compte, un contrat d'assurance statutaire, garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses Agents FPT, en application de l'Article 26 de la Loi n°84-53 du 26 Janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale et du Décret n° 86-552 du 14 mars 1986.

Le Directeur Général informe que le Centre de Gestion a communiqué à TOURS HABITAT les résultats de la consultation organisée dans le courant du premier semestre 2024,

- vu la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment l'Article 26,
- vu le Décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'Article 26 (alinéa 2) de la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les Centres de Gestion pour le compte des Collectivités Locales et Etablissements Territoriaux,



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote :

- d'adhérer au contrat groupe d'assurance statutaire souscrit par le Centre de Gestion d'Indre-et-Loire pour les années 2025-2028 (4 ans) aux conditions suivantes :
 - Compagnie d'assurance retenue :** CNP ASSURANCES
 - Courtier gestionnaire :** RELYENS
 - Régime du contrat :** Capitalisation
 - Gestion du contrat :** Assurée par les Services du Centre de Gestion d'Indre et Loire
 - Durée du contrat :** 4 ans à compter du 1er janvier 2025
(possibilité de résiliation annuelle en respectant un préavis de 4 mois).

Prestations pour les Agents titulaires affiliés à la CNRACL : 6,99 %

Tous risques avec franchise de 15 jours par arrêt en maladie ordinaire

Assiette de cotisation : Traitement indiciaire brut,

La nouvelle bonification indiciaire (NBI),



L'adhésion au contrat groupe donne lieu au versement d'une participation financière appelée « frais de gestion » auprès du Centre de Gestion d'Indre-et-Loire, dont le montant s'élève à un pourcentage de la masse salariale assurée hors charges patronales.

- d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions en résultant, et tout acte y afférent.
- de donner délégation au Directeur Général pour résilier, si besoin, le contrat d'assurance statutaire en cours.

A toutes fins utiles, il est précisé que TOURS HABITAT ne compte désormais plus qu'un seul Agent relevant de la Fonction Publique.



QUESTIONS DIVERSES

13. TOURS – HOTEL DE L'ALTERNANCE – SERVITUDE DE PASSAGE POUR LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES

(Alternance C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration de la demande reçue par la SET.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement des casernes et des cessions foncières associées, une servitude de passage pour l'évacuation des eaux pluviales de la résidence de l'Hôtel de l'Alternance doit être régularisée.

En effet, à l'époque de la construction, en l'absence de réseaux d'eaux pluviales sur la rue du plat d'Etain, au sud de la parcelle, la résidence a été raccordée sur le réseau d'eaux pluviales existant au nord du bâtiment.

Ce réseau collecte à la fois les eaux pluviales issues de l'hôtel de l'alternance et celles du bâtiment BIO³, propriété de l'Université de TOURS.

Il traverse, tout d'abord, les parcelles ER 792, appartenant à l'université (BIO³) puis les parcelles ER 793 et ER 806, propriétés de la SET, et se poursuit sur la parcelle ER 799 propriété de la SET, et se déverse dans le ruisseau souterrain de l'archevêché rue Richer, faisant fonction de collecteur des eaux pluviales. La parcelle ER 799, appartenant à la SET doit être cédée à la SCCV TOOROOJ car il s'agit d'un lot à bâtir.

La création d'une servitude de passage au profit de la parcelle ER 737, appartenant à TOURS HABITAT (fonds dominant 1) et des parcelles ER 792 et 805 appartenant à l'Université de Tours (fonds dominant 2) sur les parcelles de l'Université de TOURS cadastrée ER 792 et de la SET cadastrées ER 793, 806 et 799 (fonds servants) permettra d'inscrire de façon pérenne le droit de passage du réseau d'eaux pluviales.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte notarié constitutif de la servitude associée au passage du réseau d'eaux pluviales de l'Hôtel de l'alternance.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 17 H 10.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON

ANNEXES

REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

► Approuvé par délibération
en date du 23 octobre 2024



SOMMAIRE

PREAMBULE

DISPOSITIONS GENERALES

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE	6
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1	6
ARTICLE 1 : SIEGE SOCIAL	6
ARTICLE 2 : OBJET	6
ARTICLE 3 : COMPETENCE TERRITORIALE	6

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 7

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	8
ARTICLE 5 : DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS	8
ARTICLE 6 : INCOMPATIBILITES, DEMISSIONS	9
ARTICLE 7 : INDEMNITES, FRAIS DE DEPLACEMENT	10
ARTICLE 8 : REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	10
ARTICLE 9 : ELECTION DU PRESIDENT ET FORMATION DU BUREAU	13
ARTICLE 10 : COMMISSION D'APPELS D'OFFRES	14
ARTICLE 11 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)	15
ARTICLE 12 : COMMISSIONS, COMITE D'ETUDES	16
ARTICLE 13 : CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)	16
ARTICLE 14 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR	17

ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DES ORGANES DIRIGEANTS 18

ARTICLE 15 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	19
ARTICLE 16 : POUVOIRS DU PRESIDENT	19
ARTICLE 17 : POUVOIRS DU VICE-PRESIDENT	20
ARTICLE 18 : POUVOIRS DU BUREAU	20
ARTICLE 19 : POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL	20

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE 23

ARTICLE 20 : AGREMENT - MISSIONS - GESTION	24
ARTICLE 21 : PERIMETRE GEOGRAPHIQUE DE L'OFS	24
ARTICLE 22 : COMPTABILITE - BENEFICES - RESERVES OBLIGATOIRES	204
ARTICLE 23 : COMMISSAIRE AUX COMPTES	204
ARTICLE 24 : CONTROLE - RAPPORT D'ACTIVITE	25
ARTICLE 25 : SUSPENSION - RETRAIT DE L'AGREMENT D'OFS	25
ARTICLE 26 : DISSOLUTION	25

MODALITES PARTICULIERES DU CONTROLE DE L'ETAT SUR LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT..... 26

ARTICLE 27 : LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT27
ARTICLE 28 : CONTROLE DE L'ANCOLS ET SANCTIONS27
ARTICLE 29 : CONTROLE ECONOMIQUE ET FINANCIER27
ARTICLE 30 : REGIME COMPTABLE DE L'ETABLISSEMENT27

DISPOSITIONS INTERNES..... 29

ARTICLE 21 : LE RESPECT DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 30
ARTICLE 22 : INFORMATION / INFORMATION DES ADMINISTRATEURS / PARTICIPATION A LA VIE DU MOUVEMENT HLM / POLICE D'ASSURANCES / DECLARATION A L'INPI..... 30

CODE DE BONNE CONDUITE 31

ARTICLE 33 : VALEURS FONDAMENTALES PORTEES PAR LES ADMINISTRATEURS DES OFFICES 32
ARTICLE 34 : PRINCIPES DE CONDUITE DES ADMINISTRATEURS DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT 35
ARTICLE 35 : SIGNALEMENT DES MANQUEMENTS A CE CODE 40

9 B D

PREAMBULE

L'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Tours, institué par Décret du 24 novembre 1921, admis au bénéfice de la compétence étendue par Arrêté interministériel du 9 mars 1967, a été transformé en Office Public d'Aménagement et de Construction par Arrêté Interministériel du 4 août 1988, publié au Journal Officiel du 18 août 1988.

L'Office Public d'Aménagement et de Construction de TOURS a été transformé en Office Public de l'Habitat en application de l'Ordonnance du 1^{er} février 2007.

Les dispositions relatives à ce nouveau statut sont régies, notamment, par différents textes législatifs et réglementaires qui sont codifiés dans le Code de la Construction et de l'Habitation (Articles L.411-1 à L.483-3 et R.421-1 à R.421-22).

AR CONTROLE DE
en date du 16/12/2024 ;

Compte tenu de ce nouveau statut, il a été décidé par délibérations du Conseil d'Administration de l'Office du 17 mars 2011 et du Conseil Municipal de la Ville de Tours du 10 octobre 2011 de changer le nom de l'Organisme, à savoir : « TOUR(S)HABITAT (OPH) ». Ce nouveau nom a été validé par le Préfet d'Indre et Loire (arrêté du 21 novembre 2011), après avis favorable du Comité Régional de l'Habitat du 14 novembre 2011.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 est venue préciser les obligations quant au rattachement institutionnel des OPH.

En application des Articles L.421-6 et R.421-1-I du Code de la Construction et de l'Habitation, TOUR(S)HABITAT, par Arrêté Préfectoral en date du 23 mai 2016, a été rattaché à la Communauté d'Agglomération TOUR(S)PLUS, en tant qu'Etablissement Public de Coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

La Communauté d'Agglomération TOUR(S)PLUS, étant devenue TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, il a été décidé par délibérations du Conseil d'Administration de l'Office du 7 décembre 2017 et du Conseil Métropolitain du 29 janvier 2018 de changer le nom de « TOUR(S)HABITAT (OPH) » en « TOURS HABITAT (OPH) ». Ce nouveau nom a été validé par la Préfecture d'Indre et Loire, par arrêté préfectoral du 11 juin 2018, après avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Dans le cadre de l'établissement d'une convention de partenariat entre l'Office et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, et pour une meilleure identification du rattachement à la Métropole, il a été décidé de changer le nom de « TOURS HABITAT (OPH) » en « TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) », par délibération du Conseil d'Administration de l'Office en date du 18 septembre 2024. Il a été fait application de l'article R.421-1-IV du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le présent règlement intérieur est établi en application des dispositions de l'article R.421.16 2° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il complète et précise, en tant que de besoin, les dispositions législatives et réglementaires édictées pour fixer l'objet, la compétence et le fonctionnement des Offices Publics de l'Habitat.

Il s'agit également par ce document de venir préciser l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire que TOURS METROPOLE HABITAT assure, en application de l'Article L. 329-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce document a été adopté lors de la séance du Conseil d'Administration du 23 octobre 2024.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

DISPOSITIONS GENERALES

g BDA

ARTICLE 1 : SIEGE SOCIAL

Le siège social de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) est situé à TOURS - 1 et 1 bis Rue Maurice Bedel.

Il pourra être transféré sur tout autre point du territoire sur lequel il exerce son action, sur simple décision de son Conseil d'Administration.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

ARTICLE 2 : OBJET

TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) a pour objet l'ensemble des activités énumérées par les Articles L 421.1 à L 421.4 et précisées aux Articles R 421.2 et R 421.3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 3 : COMPETENCE TERRITORIALE

Conformément aux dispositions de l'Article L.421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'activité de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) s'exerce sur le territoire de la Région où se trouve la Collectivité Territoriale ou l'Etablissement Public de coopération intercommunale de rattachement, à savoir la Région Centre Val de Loire.

Il peut également intervenir sur le territoire des Départements limitrophes de cette Région, après accord de la Commune d'implantation de l'opération.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

9/20

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application de l'Article R.421-4 à R.421-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n°2008-566 du 18 juin 2008), et conformément à la délibération du Conseil Métropolitain de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE du 27 juillet 2020, le Conseil d'Administration est composé de 23 Membres, avec voix délibérative, répartis ainsi :

- ❖ treize sont les Représentants de la Collectivité Territoriale ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale de Rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein, les autres représentants, qui ne sont pas des Elus de la Collectivité ou de l'Etablissement Public de Rattachement, étant choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Deux des personnalités qualifiées ont la qualité d'Elu(e) d'une Collectivité Territoriale ou d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale du ressort de compétence de l'Office, autre que celle ou celui de rattachement,
- ❖ un Membre est désigné par la ou les Caisses d'Allocations Familiales du Département du siège de l'Office,
- ❖ un Membre est désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales du Département du siège de l'Office,
- ❖ un Membre est désigné par les Associés des Collecteurs de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction dans le Département du siège de l'Office,
- ❖ deux Membres sont désignés par les Organisations Syndicales de salariés les plus représentatives dans le Département du siège de l'Office,
- ❖ un Membre représente les Associations, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- ❖ quatre Membres sont les représentants des locataires.

Conformément à l'article 52 de la Loi n°2012-347 du 12/03/2012, modifié par l'article 53 de la Loi n°2016-483 du 20/04/2016, le périmètre des Administrateurs concernés par la parité vise uniquement les Administrateurs représentant les personnalités qualifiées (l'écart entre le nombre de femmes et d'hommes ne peut être supérieur à un).

ARTICLE 5 : DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS

Conformément à l'Article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Membres du Conseil d'Administration, à l'exception de ceux représentant les locataires désignés en application de l'Article R.421-7, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant ou de la date de renouvellement d'une série sortante de l'organe délibérant de la Collectivité ou de l'Etablissement Public de Rattachement de l'Office.

En cas de suspension ou de dissolution de l'organe délibérant, leur mandat est prolongé jusqu'à la désignation de leurs successeurs par les autorités habilitées à procéder à cette désignation.

En cas de changement de rattachement de l'Office, les Membres du Conseil d'Administration font l'objet d'une nouvelle désignation, à l'exception des représentants des locataires.

Les Membres sortants du Conseil d'Administration peuvent être désignés à nouveau.

Si un Membre vient à cesser ses fonctions au Conseil d'Administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est procédé immédiatement à son remplacement pour la durée du mandat restant à courir. Les fonctions du nouveau Membre expirent à la date où auraient normalement cessé celles du Membre qu'il a remplacé.

Les Institutions mentionnées aux 2° et 5° de l'Article L.421-8 peuvent remplacer à tout moment, avant l'expiration de la durée normale de son mandat, le représentant qu'elles ont désigné.

Conformément à l'Article R.421.7 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Administrateurs représentant les locataires sont élus pour quatre ans.
en date du 16/12/2024 - REFERENCE ACTE : CA111224_1

ARTICLE 6 : INCOMPATIBILITES, DEMISSIONS

Les conditions d'éligibilité sont fixées par l'Article R.421.9 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n°2008-566 du 18 juin 2008).

Ne peuvent être désignées au Conseil d'Administration les personnes qui se trouvent dans un cas d'incapacité ou d'indignité prévu par les lois électorales, à l'exception des incapacités relatives à la nationalité, ou qui tomberaient sous le coup des dispositions de l'Article L.423.12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont déclarés démissionnaires d'office, les Membres du Conseil d'Administration qui se trouvent dans une des situations visées aux alinéas précédents.

Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) et un de ses Administrateurs ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés ou un de ses Administrateurs exerce la fonction d'Administrateur de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), est subordonnée à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration de l'Organisme.

Sous réserve des dispositions de l'Article R.421.10 du Code de la Construction et de l'Habitation (article 8 suivant), ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'Etablissement, ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

En application de l'Article L.421.13 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout Membre du Conseil d'Administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives, pendant une période de 12 mois, peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le Préfet. Il est immédiatement remplacé.

Hormis au titre de représentant du Comité Social et Economique qui dispose d'une voix consultative, les Membres du Personnel de l'Office ne peuvent être désignés au Conseil d'Administration.

EP
S

ARTICLE 7 : INDEMNITES, FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément à l'Article R.421.10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le mandat de tous les Administrateurs est exercé à titre gratuit. Il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit.

Toutefois, le Conseil d'Administration alloue aux Administrateurs, visés à l'Article L 423-13 une indemnité forfaitaire de perte de salaire (soumis à l'IRPP) destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu, s'ils sont salariés, ou une augmentation de leurs charges, s'ils sont chefs d'entreprise, artisans, commerçants, agriculteurs ou s'ils exercent une profession libérale, du fait de leur participation aux séances plénières de cette Instance (sous présentation de justificatifs).

Egalement, le Conseil d'Administration alloue une indemnité de déplacement (non soumis à l'IRPP), à l'occasion de la participation, en présentiel, des Administrateurs aux réunions de Conseil d'Administration, du Bureau, des Commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des Commissions formées au sein du Conseil d'Administration en application de l'Article R. 421-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Conseil d'Administration peut également décider le remboursement des frais de transport des Administrateurs, du Directeur Général et, le cas échéant, des collaborateurs de l'Office.

Le barème des indemnités forfaitaires versées aux Administrateurs de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) pour leur participation, aux séances du Conseil d'Administration, du Bureau et des différentes Commissions est fixé sur la base des dispositions réglementaires en vigueur qui précisent les conditions d'application des règles prévues aux alinéas précédents et qui fixent en particulier le montant maximum des indemnités pouvant être allouées aux Administrateurs des Organismes d'HLM.

Pour percevoir ces indemnités, les Administrateurs s'engagent à faire parvenir un Relevé d'Identité Bancaire.

Pour les autres événements, le Conseil d'Administration peut décider de la prise en charge des frais de participation (transport, hébergement, repas) aux manifestations en rapport avec l'objet social de l'Office (Congrès HLM, Assemblée Générale des OPH...), ainsi que des modalités de cette prise en charge sur justificatifs).

Les Administrateurs fonctionnaires ou Agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence.

Le Conseil d'Administration peut en outre décider de la prise en charge des coûts de formation des Administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par Administrateur.

ARTICLE 8 : REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCES

Conformément à l'Article R 421-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration se réunit au moins trois fois par an, sur convocation de son Président. Le Président peut déléguer au Directeur Général, sur autorisation du Conseil d'Administration, le pouvoir de signer les convocations des Administrateurs aux séances.

La convocation du Conseil d'Administration est de droit lorsqu'elle est demandée par le tiers au moins de ses Membres.

CONVOCATIONS

Conformément à l'Article R 421-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, les convocations seront faites par lettre adressée à tous les Membres du Conseil d'Administration, au moins dix jours calendaires avant la date de la réunion.

L'Ordre du Jour des délibérations devra être porté à la connaissance des Membres du Conseil d'Administration dans le même délai, sauf urgence dûment motivée.

Afin de limiter la consommation de papier, les convocations, les ordres du jour, les pouvoirs et les procès-verbaux de séances sont déposés sur une plateforme sécurisée accessible par tous les Membres du Conseil d'Administration.

QUORUM, VOTE, PARTICIPATION AUX SEANCES

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

Les décisions sont prises à la majorité des Membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative, présents ou représentés, à l'exception des décisions relatives à la nomination du Directeur Général et à la cessation de ses fonctions qui sont prises à la majorité des deux tiers des Membres ayant voix délibérative, présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer que si les deux tiers des Membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, le Président peut immédiatement procéder à une nouvelle convocation du Conseil d'Administration, lequel délibère, dès lors, valablement, quel que soit le nombre des Membres présents ou représentés.

Les décisions sont alors prises à la majorité des Membres présents ou représentés et en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Conformément à la Loi ELAN et au Décret n°2019-462 du 16 mai 2019, la participation des administrateurs aux réunions (Bureau, Conseil d'Administration, CALEOL, CAO...) par des moyens de visioconférence ou de télécommunication et leur identification satisfont aux conditions fixées par les dispositions des articles R. 225-21 et R. 225-23 du Code de Commerce, pour autant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque le Conseil est réuni pour l'approbation des comptes de l'Office, la participation des Administrateurs par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne peut être prise en compte dans le calcul du quorum et de la majorité.

Une majorité des 2/3 des membres du Conseil d'Administration peut demander à ce que toute question portée à l'ordre du jour soit examinée dans les mêmes conditions que l'approbation des comptes de l'Office.

> Vote

Le mode ordinaire de vote a lieu à main levée.

Le vote par bulletin secret est, dès lors qu'un seul Administrateur en fait la demande, applicable à toutes les élections ou à toutes désignations de personnes auxquelles le Conseil d'Administration est appelé à procéder.

Un Administrateur ne peut se faire représenter que par un autre Administrateur muni d'un pouvoir signé de l'Administrateur représenté. Chaque Administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

Sont considérés comme Membres en exercice, les Membres démissionnaires jusqu'à leur remplacement.

Les résultats de vote sont acquis, en l'absence de dispositions particulières, à la majorité des suffrages exprimés et pour le calcul de cette majorité, il n'est pas tenu compte des abstentions et des bulletins blancs ou nuls.

Tout Administrateur personnellement intéressé à une affaire en discussion, ne peut prendre part à la décision, mais il compte pour la détermination du quorum.

> Participation aux séances

Les séances du Conseil d'Administration ne sont pas publiques.

Conformément à l'Article R 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Préfet peut se faire représenter pour l'exercice des fonctions de Commissaire du Gouvernement.

Il assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration. Il reçoit dans les mêmes conditions que les Membres du Conseil d'Administration les convocations, les ordres du jour et tous autres documents qui doivent leur être adressés avant chaque séance. Il reçoit également copie des procès-verbaux desdites séances ainsi que des décisions prises par délégation du Conseil d'Administration.

Pour l'exécution de sa mission, le Commissaire du Gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place.

Il peut demander au Conseil d'Administration de délibérer sur toute question qu'il juge utile de lui soumettre, et le cas échéant, demander sa réunion. Il y est alors fait droit dans le mois qui suit la demande.

Outre les Membres du Conseil d'Administration visés à l'Article 4 du présent règlement intérieur, assistent également, avec voix consultative :

- le Secrétaire du Comité Social et Economique (CSE),
- Le Directeur Général de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), qui peut se faire assister par les personnes appelées à donner des renseignements sur les questions en discussion ou à présenter des rapports ou observations techniques, ainsi que par des Agents de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) dont la présence est nécessaire pour la bonne marche des Services,
- Peuvent, également, être admises, à titre exceptionnel, les personnes qui auront demandé à être entendues, et dont le Conseil d'Administration aura décidé l'audition.

Lorsque le Conseil d'Administration aura accepté d'entendre l'une quelconque des personnes désignées ci-dessus, celle-ci ne peut participer à la réunion que dans le cadre de la question régulièrement inscrite à l'Ordre du Jour et pour laquelle elle aura été appelée.

Les Membres du Conseil d'Administration, ainsi que les personnes appelées à participer aux débats, sont impérativement soumis à l'obligation stricte de discrétion professionnelle à raison de tous les faits et documents dont ils ont eu connaissance en cette qualité.

DELIBERATIONS, COMPTE-RENDU DE SEANCE

Il est tenu un compte-rendu de toutes les séances du Bureau ou du Conseil d'Administration.

Les comptes-rendus sont inscrits par ordre de date sur un registre coté. Le Président donne délégation au Directeur Général pour signer les comptes-rendus de séances du Conseil d'Administration et, le cas échéant, du Bureau.

Tout compte-rendu est adressé aux Administrateurs avant la séance suivante du Conseil d'Administration, ceux-ci devant présenter leurs observations éventuelles avant cette séance.

Le compte-rendu est adopté par le Conseil d'Administration lors de la réunion qui suit cet envoi. Une fois adopté, le compte-rendu est adressé par voie dématérialisée au Contrôle de Légalité, via une plateforme dédiée en complément des extraits de délibération adressés au préalable.

Le registre des délibérations est conservé au siège de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), sous la responsabilité du Directeur Général qui est habilité à en délivrer des extraits certifiés conformes.

Conformément à l'Ordonnance n° 2021-1310 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements et à la délibération du Conseil d'Administration du 21 septembre 2022, les décisions du Conseil d'Administration de TOURS METROPOLE HABITAT, qui ont un caractère réglementaire, sont publiées sur le site internet de l'Office, durant deux mois, dès réception des extraits de délibérations approuvés par le Contrôle de Légalité, exceptées celles qui relèvent des actes individuels.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE

en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

ARTICLE 9 : ELECTION DU PRESIDENT ET FORMATION DU BUREAU

PRESIDENT

Conformément aux Articles L421-11 et R421-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration élit, à la majorité absolue des Membres en fonction ayant voix délibérative, le Président du Conseil d'Administration qui doit nécessairement être choisi parmi les six membres désignés par la Collectivité Territoriale de Rattachement au sein de son organe délibérant,

Il est procédé à une nouvelle élection du Président après chaque renouvellement du Conseil d'Administration dans les cas prévus aux I à IV de l'Article R.421-8, (renouvellement total du Conseil Métropolitain, suspension ou dissolution du Conseil Métropolitain, changement rattachement de l'Office ou fusion de plusieurs Offices) ainsi qu'en cas de cessation anticipée de ses fonctions d'Administrateur ou d'empêchement définitif.

BUREAU

Conformément à l'Article R 421-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bureau de l'Office comprend, outre le Président du Conseil d'Administration, Président de droit, six Membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus par le Conseil d'Administration au scrutin majoritaire.

Ces Membres ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont pas réuni la majorité absolue des voix des Membres du Conseil ayant voix délibérative. En cas de partage égal des voix, celle du Président du Conseil d'Administration est prépondérante.

Le Bureau est élu après chaque renouvellement du Conseil d'Administration dans les conditions prévues aux I à IV de l'Article R.421-8.

Le Conseil d'Administration peut révoquer le Bureau ou un de ses Membres, sans attendre le terme évoqué ci-dessus sous réserve de prendre cette décision à la majorité des trois-quarts des Membres en fonction ayant voix délibérative et de désigner immédiatement, à la majorité simple des Membres ayant voix délibérative, un nouveau Bureau ou un nouveau Membre, selon le cas.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration confère à un Membre du Bureau le titre de Vice-Président. Le Vice-Président assiste le Président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

ARTICLE 10 : COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

La Loi Elan ayant aligné les règles relatives à la Commission d'Appels d'Offres des Offices Publics de l'Habitat sur celles des Organismes privés HLM, les OPH sont soumis à l'article R433-6 du Code de la Construction et de l'habitation qui prévoit de « constituer une Commission d'Appels d'Offres dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs ».

La Commission d'Appels d'Offres doit être consultée et a pour rôle :

- d'examiner les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés, dont le montant est supérieur aux seuils des procédures formalisées fixés à l'annexe 2 du Code de la Commande Publique (article L2124-1 du Code de la Commande Publique).
 - d'émettre un avis sur les projets d'avenants augmentant de 5 % le montant du marché public initial, ~~dès lors que l'attribution initiale du marché a elle-même été soumise à l'avis de la Commission d'Appels d'Offres~~
- AR CONTROLE en date du 10/12/2024, REFERENCE ACTE : CA111224_1

La Commission d'Appels d'Offres est composée :

❖ Avec voix délibérative :

- de deux Membres (titulaires) et deux Membres (suppléants) du Conseil d'Administration désignés par celui-ci.

Un Membre suppléant ne peut siéger avec voix délibérative qu'en l'absence d'un Membre titulaire.

Le Président de la Commission d'Appels d'Offres est le Directeur Général.

Le Directeur Général de l'Office prend les décisions relatives aux marchés de l'Office au vu, le cas échéant, de l'avis de la Commission.

❖ Avec voix consultative :

A la demande de son Président, la Commission peut entendre tout membre du personnel de TOURS METROPOLE HABITAT, ou toute personne extérieure dont l'audition est nécessaire à la bonne présentation et compréhension des dossiers ou de nature à éclairer ses délibérations.

Les personnes entendues ne participent pas au vote :

- Le Directeur du Service ou son représentant, ainsi que d'autres Membres tels que des salariés, Maîtres d'œuvre, AMO...

❖ Secrétariat de la Commission :

Le secrétariat de la Commission est tenu par le Service Marchés, dont le personnel assiste aux séances, sans participer aux débats.

Le secrétariat est chargé, sous la responsabilité du Président :

- d'organiser la convocation des membres de la Commission,
- d'établir le procès-verbal d'ouverture des candidatures et des offres,
- de rédiger le procès-verbal des séances et de le faire signer aux membres présents,
- d'établir les extraits diffusables de ce procès-verbal.

ARTICLE 11 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Conformément aux Articles L441-2, R441-9 et R441-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, et examine, tous les 3 ans, les conditions d'occupation des logements.

Elle est composée, avec voix délibérative :

- de six Membres titulaires, dont l'un a la qualité de représentant des locataires, et d'éventuels suppléants, tous désignés par le Conseil d'Administration, du représentant de l'Etat dans le département, ou de l'un de ses représentants (les modalités de son invitation aux séances étant entendues avec ses services),
- du maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant ; il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- du ou des président(s) du ou des établissement(s) public(s) de coopération intercommunale tenu(s) de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et disposant d'un moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, ou son(leurs) représentant(s).

Elle comprend également, avec voix consultative :

- un représentant désigné par les organismes bénéficiant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation,
- les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent,
- éventuellement, à la demande du président de la commission, un représentant des CCAS ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Les Collaborateurs de l'Office concernés participent également, à titre d'expertise consultative, aux réunions de cette Commission dont ils préparent et exécutent les décisions et assurent le secrétariat.

La Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8. Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

Le Conseil d'Administration établit le règlement intérieur de la Commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Ce règlement est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne.

ED
8

ARTICLE 12 : COMMISSIONS, COMITE D'ETUDES

Conformément à l'Article R 421-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration peut former en son sein des Commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément.

Elles sont convoquées par le Président du Conseil d'Administration, qui en est le Président de droit, mais qui peut déléguer ses pouvoirs au Vice-Président et au Directeur Général.

Au cours de la première réunion, les Commissions désignent un Vice-Président qui peut les convoquer et les présider si le Président est absent ou empêché.

Pour chaque opération d'aménagement concerté ou d'aménagement et de construction effectuée hors du territoire de la Collectivité de rattachement, ainsi que dans tous les cas où la Collectivité Locale ou l'Etablissement Public à elle substitué qui sont intéressés le demandant, il est créé un Comité d'Etudes

chargé de donner son avis sur le projet. 243076-20241211-CA111224_1-DE

Ce Comité est composé de personnes nommées par le Conseil d'Administration de l'Office, par la Collectivité ou l'Etablissement Public intéressé et par les futurs usagers.

ARTICLE 13 : CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

Conformément à la Loi SRU du 12 janvier 2000, modifiée par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, un Conseil de Concertation Locative a été créé au sein de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), afin d'assurer l'organisation et le déroulement de la concertation avec les habitants et leurs associations sur les questions liées au service rendu et à la gestion immobilière des ensembles d'habitations.

La concertation est organisée sur la base d'un Plan de Concertation Locative, validé par le Conseil d'Administration, qui définit les modalités pratiques de la concertation et instaure un ou plusieurs conseils de concertations sur le patrimoine. Le Plan de Concertation Locative prévoit des moyens financiers pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires ; Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à TOURS METROPOLE HABITAT (OPH).

Le Conseil de Concertation Locative est composé de :

- 3 au plus représentants par association
- du Directeur Général, assisté de toutes personnes dont la compétence est jugée utile,

Les Administrateurs représentant les locataires au Conseil d'Administration de TOURS METROPOLE HABITAT sont invités à participer au CCL.

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au moins 3 fois par an.

ARTICLE 14 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement pourra être modifié ou complété par le Conseil d'Administration, dans la limite des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date des modifications, soit :

- à l'initiative du Président et du Directeur Général, dans le cas où la parution ultérieure de textes législatifs ou réglementaires exigerait une adaptation du présent règlement et uniquement sur les points concernés par ces textes,
- sur proposition des deux-tiers au moins des Membres du Conseil d'Administration,

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DES ORGANES DIRIGEANTS

920

ARTICLE 15 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aux termes de l'Article R.421.16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration, règle par ses délibérations les affaires de l'Office et notamment :

- décide de la politique générale de l'Office,
- adopte le règlement intérieur de l'Office,
- vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et exerce les compétences que lui confèrent les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Il donne quitus au Directeur Général,

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024, REFERENCE ACTE : CA111224_1

- décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation,
- arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine,
- décide des actes de disposition,
- autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie,
- autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des Articles L.421-2 et R.421-3,
- autorise les transactions,
- nomme le Directeur Général et autorise le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat entre l'Office et le Directeur Général. Il met fin aux fonctions du Directeur Général, sur proposition du Président,
- autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice, en application des Articles R 421-17 ou R 421-18. Toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut tenter une action en justice sans cette autorisation.

ARTICLE 16 : POUVOIRS DU PRESIDENT

Le Président du Conseil d'Administration fixe l'Ordre du Jour du Conseil d'Administration. Cet Ordre du Jour est élaboré en concertation avec le Directeur Général qui reçoit délégation du Président pour adresser les convocations, dans le cadre de l'Article R.421.17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Président soumet au Conseil d'Administration, à l'occasion de l'examen du Budget, un rapport sur la politique de l'Office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir.

Le Président propose au Conseil d'Administration la nomination du Directeur Général et signe son contrat. Le cas échéant, il propose au Conseil d'Administration la cessation des fonctions du Directeur Général.

Le Président représente l'Office auprès des Pouvoirs Publics, des Collectivités Territoriales et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière d'habitat.

Le Président représente l'Office en justice pour les contentieux dans lesquels les Administrateurs ou le Directeur Général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions. Il doit rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites à la prochaine séance de ce Conseil.

ARTICLE 17 : POUVOIRS DE LA VICE-PRESIDENTE

Conformément à l'article R421-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, sur proposition du Président, le Conseil d'Administration confère à un membre du Bureau le titre de Vice-Président(e).

La Vice-Présidente assiste le Président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

ARTICLE 18 : POUVOIRS DU BUREAU

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE

en date du 16/12/2024. REFERENCE ACTE de l'Office délégué par le Conseil d'Administration et en application des dispositions de l'Article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bureau peut :

- décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation,
- décider des actes de disposition,
- dans les limites fixées par le Conseil d'Administration, souscrire les emprunts et réaliser les opérations utiles à leur gestion, et recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office.
- autoriser les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des Articles L.421-2 et R.421-3,
- autoriser les transactions,
- autoriser, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice, en application des Articles R 421-17 ou R 421-18. Toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le Bureau rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

ARTICLE 19 : POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration, sur proposition du Président, conformément aux Articles R.421.16 et R.421.17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'Article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions du Directeur Général sont incompatibles avec celles de Membre du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration et du Bureau dont il prépare et exécute les décisions.

Il passe tous actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

Le Directeur Général représente l'Office en justice, sauf pour les contentieux dans lesquels les Administrateurs ou le Directeur Général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions. Il doit rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance du Conseil.

Enfin, il est fait application des dispositions incluses dans le contrat de travail du Directeur Général signé avec l'Office, complétées par :

- le Décret n°2008-566 du 18/06/2008, relatif à l'Administration des Offices Publics de l'Habitat,
- le Décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat.

- Le Décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des Offices Publics de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

BD
S

ARTICLE 20 : AGREMENT – MISSIONS - GESTION

En complément de ses missions d'Organisme HLM, l'Office Public, agréé en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire en application de l'Article L. 329-1 du Code de l'Urbanisme, peut exercer les missions visées par cet article dans les limites du service d'intérêt général défini à l'Article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les conditions d'application de l'Article L. 329-1 précité ont été précisées par décrets codifiés aux Articles R.329-1 et suivants du Code de l'Urbanisme applicables pour l'activité d'OFS de l'OPH. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) pouvant être délivrés par l'OFS sont, quant à elles, codifiées aux Articles L. 255-1 et suivants, ainsi qu'aux Articles R. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

L'Office Public exerce son activité d'OFS sur le territoire de sa compétence réglementaire.

ARTICLE 22 : COMPTABILITE – BENEFICES – RESERVES OBLIGATOIRES

L'OFS est doté d'une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de l'établissement public.

Conformément à la réglementation en vigueur et sans préjudice du bénéfice d'évolutions législatives ou réglementaires à venir ouvrant aux OFS de nouvelles possibilités :

- Les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'Organisme de Foncier Solidaire sont affectés dans le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Urbanisme.
- L'Office Public constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité liée au Bail Réel Solidaire dans le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 23 : COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le contrôle des comptes par un commissaire aux comptes a lieu dans le cadre du contrôle des comptes de l'OPH, dont l'OFS constitue une activité.

ARTICLE 24 : CONTROLE – RAPPORT D'ACTIVITE

Chaque année, l'Office Public établit en application de l'Article R. 329-11 du Code de l'Urbanisme, un rapport d'activité relatif à ses missions d'Organisme de Foncier Solidaire. Le rapport est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Il est adressé au Préfet de Région qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. Ce rapport d'activité est également adressé, dans le même délai, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'Organisme Foncier Solidaire.

ARTICLE 25 : SUSPENSION –RETRAIT DE L'AGREMENT D'OFS

En cas de suspension de l'agrément d'OFS, le Conseil d'Administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au Préfet de Région en rapport avec les éléments ayant motivé sa décision, et notamment sur la satisfaction des conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves mentionnés à l'Article R. 329-16 du Code de l'Urbanisme. Il est transmis au Préfet de Région copie de la délibération de ce Conseil d'Administration ainsi que copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l'Organisme. L'Office Public ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'Article R. 329-15 du Code de l'Urbanisme, le Préfet de Région prononce le retrait de l'agrément d'OFS, un Conseil d'Administration est convoqué dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté du Préfet prononçant le retrait de l'agrément.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE

En l'absence de réunion dans ce délai, le Conseil d'Administration est convoqué par le Préfet de Région. Le Conseil d'Administration est alors présidé par le Préfet de Région ou son représentant qu'il désigne.

Le Conseil d'Administration se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d'un an fixé à l'Article R. 329-14. Il définit par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux.

ARTICLE 26 : DISSOLUTION

Dans le cas d'une dissolution, conformément au Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration délibère sur la dévolution à un autre Organisme Foncier Solidaire de l'ensemble des droits et obligations de l'activité d'Organisme Foncier Solidaire, notamment les baux réels solidaires et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'Article 22.

9

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

MODALITES PARTICULIERES DU CONTROLE DE L'ETAT SUR LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

5 120

ARTICLE 27 : LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Conformément à l'article R421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Commissaire du Gouvernement est le Préfet du Département d'Indre-et-Loire.

Pour l'exécution de sa mission, le Commissaire du Gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place.

Il assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration. Il peut se faire représenter.

Il reçoit, dans les mêmes conditions que les Membres du Conseil d'Administration, les convocations et Ordres du Jour et tous autres documents qui doivent leur être adressés avant chaque séance.

Il reçoit également copie des procès-verbaux des dites séances ainsi que des décisions prises par délégation du Conseil d'Administration.

Il peut demander au Conseil d'Administration de délibérer sur toute question qu'il juge utile de lui soumettre et, le cas échéant, demander sa réunion. Il y est alors fait droit dans le mois qui suit la demande.

Il est tenu régulièrement informé des projets et activités de l'Office Public de l'Habitat et reçoit communication des documents nécessaires à cet effet.

ARTICLE 28 : CONTROLE DE L'ANCOLS ET SANCTIONS

En application des articles L342-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, TOURS METROPOLE HABITAT fait l'objet de contrôles réguliers de l'ANCOLS, qui portent tant sur sa gouvernance que sur l'exercice de ses missions.

En cas d'irrégularités ou de manquements relevés par l'ANCOLS, les Organismes contrôlés disposent d'un délai pour se mettre en conformité.

Passé ce délai, l'ANCOLS peut prononcer des sanctions qui peuvent être pécuniaires ou consister en la suspension de dirigeants ou Membres du Conseil d'Administration dans les cas les plus graves. Un Organisme HLM peut également se voir interdire l'exercice de certaines missions pour une durée donnée.

Chaque rapport définitif de l'ANCOLS est soumis pour délibération au Conseil d'Administration.

ARTICLE 29 : CONTROLE ECONOMIQUE ET FINANCIER

Les Offices Publics de l'Habitat peuvent être soumis au contrôle économique et financier de l'Etat prévu par les textes en vigueur.

ARTICLE 30 : REGIME COMPTABLE DE L'ETABLISSEMENT

Conformément aux dispositions de la Loi concernant l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) et à la délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2018, TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) est soumis au régime de comptabilité commerciale depuis le 1^{er} janvier 2020.

TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) applique les règles du plan comptable général.

Un Commissaire aux Comptes est désigné pour certifier les documents comptables.

Conformément à l'Article R423-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'exercice budgétaire et comptable couvre la période du 1er janvier au 31 décembre d'une même année.

Le Conseil d'Administration délibère :

- courant octobre de l'année N – 1 : sur les orientations générales du budget de l'année N dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci,
- Au plus tard le 31 mars de l'année N sur le vote du budget de l'année N qui se présente sous la forme d'un Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses,
- Au plus tard le 30 juin de l'année N + 1 : sur l'approbation du Compte Financier et du Rapport du Directeur Général sur l'activité de l'Office de l'année N,

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024, REFERENCE ACTE : CA111224_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

DISPOSITIONS INTERNES

9 BD

ARTICLE 31 : LE RESPECT DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est assuré par le Président, qui a la maîtrise de l'ordre du jour et est le garant :

- du respect du délai de convocation (au moins 10 jours à l'avance sauf urgence dûment motivée),
- du respect du quorum pour tenir les séances (au moins deux tiers des membres présents ou représentés ayant voix délibérative), et de la règle de représentation (un seul mandat par Administrateur),
- de la qualité des informations transmises par l'Office aux Administrateurs pour leur permettre de délibérer valablement en toute connaissance de cause, de la liberté d'expression dans le respect des règles de prise de parole,
- de la bonne application des règles de majorité selon l'objet de la délibération (majorité absolue, sauf majorité des deux tiers pour nomination / cessation de fonctions du Directeur Général).

ARTICLE 32 : FORMATION / INFORMATION DES ADMINISTRATEURS / PARTICIPATION A LA VIE DU MOUVEMENT HLM / POLICE D'ASSURANCES / DECLARATION A L'INSTITUT NATIONAL DE LA PROPRIETE INDUSTRIELLE (INPI)

- ❖ Les dépenses de formation peuvent être prises en charge par l'Office dans la limite de trois jours par an et par Administrateur, conformément à l'article R421-10 ; il est recommandé de suivre le séminaire organisé par la Fédération à l'intention des Administrateurs des Offices.
- ❖ Une tablette numérique est mise à disposition pendant toute la durée du mandat à chaque Administrateur.
- ❖ Chaque Administrateur dispose d'un accès personnalisé à une plateforme sécurisée sur laquelle de nombreux documents d'information sont consultables (présentation de l'Office, gouvernance, finances, patrimoine....).
- ❖ L'Office souscritra une police d'assurances pour couvrir contre les risques inhérents aux fonctions d'Administrateur.
- ❖ L'Office doit procéder, à chaque modification intervenant au sein du Conseil d'Administration, à une déclaration auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI). Pour ce faire, chaque Administrateur doit fournir dans les meilleurs délais une photocopie de sa Carte d'Identité (recto-verso) et une déclaration de non-condamnation, complétée par les mentions de filiation.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

CODE DE BONNE CONDUITE

6 BS

ARTICLE 33 : VALEURS FONDAMENTALES PORTEES PAR LES ADMINISTRATEURS DES OFFICES

Au-delà des dispositions législatives et réglementaires qui président à la gouvernance d'un Office, il convient de préciser les règles déontologiques à respecter pour favoriser le bon fonctionnement du Conseil d'Administration, du Bureau et des Commissions.

LOYAUTE

Un Administrateur représente les intérêts particuliers de l'instance qui l'a désigné, et il en est légitimement le porte-parole, notamment au sein du Conseil d'Administration. Mais il est également partie prenante des décisions qui doivent assurer la pérennité de l'Office. A cet égard, il doit respecter les décisions prises par le Conseil d'Administration, en application des règles de majorité.

L'Administrateur ne doit pas utiliser à des fins personnelles ou en faveur de tiers des informations confidentielles et/ou privilégiées acquises dans l'exercice de ses fonctions.

Il doit alerter le Conseil d'Administration des informations dont il dispose et paraissant de nature à affecter l'intérêt de l'Office.

L'Administrateur doit également ne pas être influencé dans ses fonctions par d'autres intérêts qui seraient en contradiction avec ceux de l'Office.

DISCRETION

Un principe général de discrétion s'impose aux Administrateurs des Offices dans l'exercice de leurs fonctions comme à tout Administrateur d'établissement public.

Les séances du Conseil d'Administration n'étant pas publiques, lorsque des informations confidentielles (non rendues publiques, nominatives, personnelles, liées à une actualité particulière,...) sont portées à la connaissance des Administrateurs et notamment présentées comme telles par le Président du Conseil d'Administration, ces derniers sont tenus à une obligation de discrétion.

Les Administrateurs ne doivent divulguer aucune information confidentielle dont ils auraient eu connaissance à l'occasion des activités exercées pour l'Office. En outre, ils doivent veiller à ce que tout document ou toute donnée à caractère confidentiel en leur possession soit dûment protégé à tout moment.

La Fédération Nationale des OPH a créé un Conseil de Déontologie qui peut être saisi par les Offices ou qui peut prendre l'initiative d'examiner, avec l'accord du Bureau Fédéral, les situations signalées au regard de la Charte de déontologie sociale et professionnelle des Offices. Le Conseil émet des recommandations, transmises au Président de l'Office concerné et publiées, de façon anonyme, dans le rapport au Conseil Fédéral et à l'Assemblée Générale des Offices.

IMPARTIALITE

Un Administrateur doit établir une cloison étanche entre ses intérêts personnels et ceux de l'Office dont il est le garant.

Au sens de la Loi n°2013-907 du 11 octobre 2013, relative à la transparence de la vie publique, constitue un conflit d'intérêt toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction.

Il doit éviter les conflits d'intérêt, réels ou apparents, dans l'exercice de ses fonctions. Il doit éviter de se placer dans des situations susceptibles de créer des obligations à l'égard de tiers qui pourraient en profiter aux dépens de l'Office. Il doit s'engager à ne tirer aucun gain personnel au détriment des intérêts de l'Office. Il ne doit pas être influencé par ses relations professionnelles, personnelles ou financières passées, actuelles ou prévues avec une collectivité, un EPCI, une entreprise, une association ou une personne.

Lors de son entrée en fonction, l'Administrateur doit veiller à révéler les risques de conflits d'intérêts au Président du Conseil d'Administration.

Pendant la durée de son mandat, l'Administrateur doit mettre en mesure l'Office de veiller à ce qu'il ne soit pas conduit à délibérer sur un sujet à même de le mettre en situation de conflit d'intérêts, en fournissant périodiquement à l'Office tout renseignement utile.

Lorsqu'un Administrateur est intéressé directement ou indirectement dans une action de l'Office, notamment dans la passation d'un contrat par l'Office, il est dans l'obligation de révéler la situation de conflits d'intérêts dans laquelle il se trouve, y compris s'il n'en tire aucun bénéfice matériel. Ainsi, si un Administrateur devait se trouver dans une situation de conflit d'intérêt, il est de sa responsabilité de déclarer cette situation au Président du Conseil d'Administration et de ne pas participer aux discussions, ni ne prendre part au vote à l'occasion des délibérations concernant les sujets objets du conflit. Cela doit être retranscrit dans les procès-verbaux, afin d'objectiver un comportement de nature prudentiel vis-à-vis du risque de conflit d'intérêts. L'intéressé doit également veiller à ne participer à aucune réunion préparatoire.

A noter que le conflit d'intérêt avéré dans la prise d'une délibération ou de tout autre acte peut entraîner sa nullité pour manquement au principe général du droit qu'est le principe d'impartialité.

Lorsqu'un Administrateur est intéressé directement ou indirectement dans la conclusion d'une convention avec l'Office, sa signature est subordonnée, en vertu de l'article L.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration de l'Office. En vertu de l'article L.423-11-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée. A défaut, sauf si elle porte sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales (cf. L.423-11-1), ladite convention, sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, peut être annulée si elle emporte des conséquences dommageables pour l'Office (cf. L.423-11-3).

L'Administrateur doit s'abstenir de toute action ou déclaration de nature à faire peser un doute sur son impartialité.

L'obligation d'impartialité interdit à tout Administrateur d'utiliser l'autorité qu'il retire de ses fonctions (notamment en Commission d'Appels d'Offres) pour avantager un candidat à un marché (risque de favoritisme).

Depuis la publication de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, le Président et le Directeur Général d'un OPH de plus de 2000 logements doivent transmettre à la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) une déclaration de patrimoine et une déclaration d'intérêts deux mois après leur prise de fonctions. La déclaration d'intérêts est aussi à transmettre au Ministère du Logement. Dans les deux mois qui suivent leur cessation de fonctions, le Président et le Directeur Général adressent à la HATVP une déclaration de patrimoine.

INTEGRITE

Les Administrateurs doivent faire preuve de la plus grande intégrité dans l'accomplissement de leurs missions et dans toutes leurs relations avec l'Office et ses partenaires.

Les Administrateurs ne doivent pas, par leurs paroles ou leurs actions, compromettre leur intégrité en tolérant ou en paraissant tolérer des actes de fraude ou de corruption ou une mauvaise utilisation des ressources de l'Office par d'autres personnes, y compris d'autres Administrateurs. Les Administrateurs doivent exprimer leur désapprobation à l'égard de toute intention ou déclaration de commettre de tels actes. Et, si un Administrateur a connaissance que de tels actes sont commis, il est invité à les signaler suivant les modalités indiquées plus loin.

Un Administrateur se doit de ne jamais se prévaloir de sa fonction d'Administrateur pour privilégier directement ou indirectement ses propres intérêts ou ceux de ses proches.

RESPECT DES PERSONNES

Les Administrateurs respectent la dignité humaine et reconnaissent la valeur de chaque personne en adoptant notamment les comportements suivants :

- Ils traitent chaque personne avec respect et équité,
- Ils favorisent l'établissement et le maintien d'un milieu de travail sûr, exempts de harcèlement et de discrimination,
- Ils travaillent ensemble dans un esprit d'ouverture, d'honnêteté et de transparence qui favorise l'engagement, la collaboration et la communication respectueuse.

Ceci implique notamment, respect et courtoisie dans les relations avec autrui, absence de violences verbales ou physiques et de toute forme de harcèlement.

Les conflits doivent être anticipés et, autant que possible, être résolus sans retard et de manière impartiale.

PARTICIPATION A LA MISSION DE SERVICE PUBLIC DE L'OFFICE

Les Administrateurs servent l'intérêt public. Notamment, conformément à la charte de déontologie sociale et professionnelle des Offices Publics de l'Habitat qui précise certains points constitutifs de l'intérêt public pour les Offices :

- Les Offices interviennent avec les exigences et dans un esprit de service public pour mettre au service du droit au logement les missions et les compétences que la loi leur confère. Ils œuvrent pour le respect des équilibres de l'urbanisation, de la recherche de mixité sociale, de l'aménagement local et du développement des quartiers en donnant priorité aux personnes et familles les plus modestes et démunies,
- Les Offices mettent leur disponibilité sociale et professionnelle au service du meilleur accueil des demandeurs de logements. Ils développent avec les locataires des relations de service dans leur gestion et des relations de partenariat dans leurs actions,
- Les Directions des Offices donnent à leurs décisions un objectif d'efficacité sociale en mettant l'efficacité économique de leur gestion au service de la qualité de l'habitat.

A ce titre, les Administrateurs concernés :

- dans les attributions de logement, mettent en œuvre les engagements pris par le Mouvement HLM,
- s'engagent à organiser la concertation avec les locataires et leurs associations,
- s'engagent à respecter les procédures et règles internes destinées à prévenir les risques,
- s'astreignent aux obligations de confidentialité qui s'appliquent à tous ceux qui collaborent aux décisions prises par l'Office,
- se conduisent toujours avec intégrité et d'une manière qui puisse résister à l'examen public le plus approfondi ; cette obligation ne se limite pas à la simple observation de la loi,

- n'utilisent jamais leur rôle officiel en vue d'obtenir de façon inappropriée un avantage pour eux-mêmes ou autrui ou en vue de nuire à quelqu'un,
- prennent toutes les mesures possibles pour prévenir et résoudre, dans l'intérêt public, tout conflit d'intérêts réel, apparent ou potentiel entre leurs responsabilités d'Administrateur et leurs affaires personnelles.

ARTICLE 34 : PRINCIPES DE CONDUITE DES ADMINISTRATEURS DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
 en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

o **Respect et protection des personnes**

1. Santé et Sécurité

L'engagement envers l'environnement, la santé et la sécurité au sein de TOURS METROPOLE HABITAT est une responsabilité sociale fondamentale et une priorité pour l'Office. L'OPH et ses Administrateurs se conforment à toutes les lois et réglementations en vigueur.

2. Harcèlement et violence

L'Office ne tolérera aucune forme de harcèlement, d'intimidation et de victimisation, qu'elle soit de nature sexuelle, physique, religieuse ou psychologique.

Tout acte ou menace de violence dans le cadre des relations au sein de l'Office ou avec tout individu ayant une relation professionnelle avec l'Office est interdit.

L'utilisation d'un langage irrespectueux, d'injures ou de grossièretés est à proscrire. Il est également rappelé l'importance de conduire les opérations dans le respect des personnes et des organisations, fournisseurs, partenaires, concurrents, riverains, collectivités et de privilégier la courtoisie dans toutes relations.

La plus grande exemplarité est attendue des Administrateurs sur le sujet.

3. Non-discrimination

L'Office réaffirme au travers de ce document sa volonté de contribuer au développement professionnel de ses collaborateurs et de lutter contre toute forme de discrimination (en matière d'embauche, de rémunération et de promotion, au sujet des pratiques politiques, religieuses, sexuelles ou au regard de l'âge, de l'origine, ou du handicap...).

Tous les Administrateurs s'engagent, conformément aux lois, à s'abstenir scrupuleusement de pratiquer toute discrimination négative vis-à-vis des collaborateurs, clients, fournisseurs ou partenaires de l'Office.

4. Respect de la vie privée

Chacun au sein de l'Office doit être traité avec dignité et avec un total respect de sa vie privée.

820
8

L'Office s'engage à assurer la confidentialité des informations personnelles et limite l'accès à ces informations et leur utilisation à de seuls besoins légitimes tels que la gestion des ressources humaines et la gestion locative.

Toute collecte, utilisation et divulgation d'informations personnelles relatives à des Administrateurs, des personnels ou des locataires doit se faire conformément aux règles internes et à la loi, notamment celles qui régissent les fichiers informatiques et la protection des données personnelles, conformément au Règlement Général sur la Protection des Données.

○ **Respect et protection des actifs matériels et immatériels**

1. Confidentialité

Est jugée confidentielle toute information appartenant à l'Office. La définition de l'information confidentielle comprend toute information produite par l'Office ou obtenue de manière confidentielle auprès d'un tiers et couverte par une entente de non-divulgation (marchés publics par exemple). Les données financières, budgets, renseignements sur des soumissions, renseignements personnels sur les employés, les locataires, documents juridiques et renseignements sur les clients, les collectivités, les EPCI et fournisseurs sont des exemples d'information confidentielle, sans que cette liste soit exhaustive.

Il est interdit de transmettre de l'information confidentielle à toute personne autre que la ou les personnes à qui cette information est destinée, sauf sur autorisation ou par prescription juridique. Cette interdiction couvre toute information confidentielle fournie par les partenaires/fournisseurs de l'Office.

Les Administrateurs s'engagent à respecter le caractère confidentiel de l'information jugée comme telle, même après avoir quitté leurs fonctions au sein de l'Office.

Les Administrateurs doivent faire preuve de diligence afin de prévenir l'usage inapproprié ou la divulgation par inadvertance d'une information confidentielle. Concrètement, il faut donc :

- Conserver en lieu sûr tout document et dossier, en format papier ou électronique, contenant de l'information confidentielle,
- Prendre toutes les précautions lors de discussions sur des sujets confidentiels dans des endroits où la conversation pourrait être entendue, en particulier les lieux publics comme les ascenseurs, couloirs, restaurants, lieux de transports publics ou collectifs,
- Faire preuve de discrétion en discutant de questions confidentielles au téléphone mobile ou au moyen d'un autre dispositif sans fil,
- Ne transmettre des documents confidentiels par voie électronique (courrier électronique ou réseaux sociaux ou télécopieur), que s'il est permis de croire que l'envoi peut être effectué en toute sécurité,
- Éviter la reproduction inutile de documents confidentiels.

2. L'image de l'Office

La qualité de l'image institutionnelle de l'Office ainsi que sa réputation sont des conditions essentielles de sa pérennité et de sa mission de service public. Les Administrateurs doivent s'abstenir de tout acte de dénigrement, que ce soit oralement ou par écrit, et quel que soit le support (réseaux sociaux, médias, cercle privé...).

3. Protection de l'environnement

L'Office adhère aux principes du développement durable au sein desquels la protection de l'environnement est une priorité. Cette politique est mise à jour régulièrement.

4. Protection des biens propriété de l'Office

Les Administrateurs doivent user des biens propriété de l'Office, mis à leur disposition, de manière à ne pas risquer de mettre en péril leur sauvegarde et dans le cadre exclusif de leurs fonctions.

RELATIONS EXTERNES A L'OFFICE

○ Engagement politique

L'Office de par son activité, ne soutient directement (contribution) ou indirectement (achat ou fourniture de biens et services) aucune activité politique, qu'elle soit locale ou nationale.

En revanche, les Administrateurs peuvent mener des activités politiques légitimes, pour autant que ces activités soient menées en dehors des heures d'exercice de leur fonction et qu'aucun bien de l'Office ne soit utilisé dans le cadre de telles activités.

Un Administrateur peut se présenter à une mandature mais il est souhaitable qu'il en informe le Président du Conseil d'Administration afin de discuter de l'incidence qu'un tel engagement pourrait avoir sur ses responsabilités envers l'Office. Enfin, tout Administrateur peut exprimer librement son point de vue sur des questions sociales ou d'intérêt public, mais il doit être clair que les opinions exprimées ne sont pas celles de l'Office.

L'Office et ses Administrateurs se conforment à toutes les lois et règlements applicables régissant les contributions à des partis politiques.

○ Offre et réception de cadeaux

L'expression « cadeaux » désigne principalement des objets, services, faveurs, prêts, voyages, hébergement ou usage de biens immobiliers.

Ces cadeaux peuvent, selon les circonstances, être interprétés comme des tentatives « d'acheter » des traitements de faveur.

L'acceptation de cadeaux, d'invitations à des manifestations et repas devra relever du domaine des civilités, demeurer dans des limites très raisonnables et traduire exclusivement la préoccupation d'améliorer les relations avec les partenaires de l'Office sans pouvoir être de nature à altérer, à l'intérieur, comme à l'extérieur de l'Office, son image d'impartialité.

Seuls les cadeaux d'une valeur n'excédant pas les usages courants peuvent être acceptés par les Administrateurs. Dans un souci de transparence, ils doivent être livrés à l'Office et non au domicile de l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'Administration doit en être informé.

De même, les Administrateurs s'engagent à ne jamais solliciter de tels cadeaux par des fournisseurs, des collectivités, des EPCI, des clients ou des intermédiaires avec lesquels l'Office est en relation. Tout Administrateur doit refuser d'une collectivité, d'un EPCI, d'un fournisseur, d'un prestataire ou d'un tiers tout cadeau ou avantage qui serait de nature à compromettre son indépendance de jugement ou qui pourrait laisser penser à l'extérieur de l'Office qu'il pourrait être influencé.

Le Président du Conseil d'Administration doit être informé immédiatement de toute sollicitation ou offre d'avantages particuliers dont un Administrateur ferait l'objet.

En cas de doute sur les conditions d'application de ces règles d'indépendance, les Administrateurs sont fortement encouragés à solliciter sans délai le Président du Conseil d'Administration.

Les cadeaux offerts par l'Office doivent également être symboliques et ne pas excéder les usages courants.

9 LED

○ Mécénat à caractère social et sponsoring

Les activités de mécénat et de sponsoring sont strictement encadrées par la législation règlementant l'activité des Offices. Elles ne peuvent être engagées que dans le strict respect des procédures internes.

○ Actions de lobbying

Le « lobbying » est défini comme une activité qui consiste à établir et alimenter un dialogue avec les autorités chargées de la réglementation susceptible d'impacter l'activité des Offices afin qu'elles comprennent comment cette réglementation peut les affecter, voire leur porter préjudice.

De ce fait, les actions de lobbying sont des démarches institutionnelles, locales ou nationales en fonction des sujets abordés, coordonnées en fonction des sujets au niveau de l'Office, voire de la Fédération des OPH, de l'Union Sociale pour l'Habitat ou d'une association régionale HLM. Il ne s'agit en aucun cas d'une démarche individuelle isolée d'un Administrateur, aussi pertinente puisse-t-elle être.

Aussi, les contacts et réseaux que peuvent avoir les Administrateurs et qui pourraient être utiles à l'Office localement ou à la profession, ne doivent pas être sollicités unilatéralement par l'Administrateur mais portés à la connaissance du Président du Conseil d'administration qui sera en mesure de prendre les mesures adéquates pour valoriser au mieux ces relations au bénéfice de l'Office et/ou de la profession.

Cette activité indispensable à la réalisation de la mission des Offices, peut toutefois, si elle est mal maîtrisée ou coordonnée, engendrer des risques importants pour l'Office, pour l'Administrateur impliqué et plus généralement pour la profession.

○ Prévention de la Corruption et de la Fraude

L'Office s'engage à conduire son activité sans faire appel à des méthodes relevant de la corruption. Aucun pot-de-vin, aucun don ou paiement illégal, direct ou indirect, ne doit avoir lieu.

Notamment, la négociation et l'exécution des contrats ne doivent pas donner lieu à des comportements ou faits pouvant être qualifiés de corruption active ou passive, ou de complicité de trafic d'influence ou de favoritisme.

De même, il est formellement interdit aux Administrateurs d'offrir ou de recevoir directement ou indirectement des sommes illicites, des remises ou des avantages en nature dans le but d'influencer une négociation ou d'obtenir un traitement de faveur. Sont ici concernés les fournisseurs, les collectivités, les EPCI et leurs émanations, les concurrents, les représentants de l'autorité publique, les partis politiques...

Toute remise, rabais ou ristourne doit être le reflet d'une réelle contrepartie et doit être explicitement reflété par la comptabilité.

Néanmoins, l'Office est conscient que dans l'exercice de sa fonction, l'Administrateur peut se trouver confronté à des situations délicates, et sans même en avoir pleinement conscience, se trouver dans une situation pouvant caractériser un cas de corruption. La prise de conscience de ces situations est un premier élément de lutte contre la corruption et de protection des Administrateurs.

Pour chacun des métiers de l'Office, des exemples de situation sont évoqués ci-dessous :

Dans les activités de l'Office, ces situations à risques sur lesquelles il convient d'être vigilant, peuvent être par exemple les suivantes :

- Situations de conflit d'intérêt, tant dans le champ professionnel que privé,
- Le fait de favoriser d'une manière ou d'une autre, plus ou moins activement un fournisseur ou un acquéreur par la communication d'information par exemple ou en relayant leur message en interne...

- Le non-respect des règles des marchés publics,
- Le fait de faciliter l'attribution de logements, locaux, parking...
- La divulgation ou la mise à disposition des données de gestion de l'organisme notamment celles relatives aux locataires ou aux collaborateurs de l'Office,
- Des faits de recommandation insistante ou de "parrainage" de personnes en vue de leur recrutement

o Lutte contre le blanchiment

Le blanchiment est le fait de favoriser par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect. Constitue également un blanchiment le fait d'apporter un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit.

Les activités de gestion de patrimoine, de développement et de maîtrise d'ouvrage peuvent masquer des activités de blanchiment susceptibles de sanctions pénales.

En cas de doute confirmé, les Administrateurs ont l'obligation d'informer le Président du Conseil d'Administration et l'Office pourra, ainsi, le cas échéant, alerter les autorités de TRACFIN (Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits FINANCIERS clandestins).

o Recours à des intermédiaires

L'appui donné par des consultants ou intermédiaires, peut être une nécessité dans des secteurs en tension ou en raison de leurs compétences. L'utilisation de ces intermédiaires ne se justifie que dans ce cadre et seulement si les prestations fournies sont réelles.

Tous les services fournis à l'Office par des intermédiaires tels que consultants, spécialistes ou tout autre tiers, doivent être formalisés par un contrat conclu dans le respect des procédures internes et de la loi et obligatoirement enregistré dans le système comptable de l'Office.

Chaque accord doit définir clairement les rôles et responsabilités de l'intermédiaire et de l'Office ainsi que la base de rémunération. La rémunération de l'intermédiaire doit être en lien avec les services rendus à l'Office, avec les pratiques du marché, son paiement doit être conforme aux conditions du contrat.

o Implication des partenaires dans le respect de ces règles

L'Office attend de ses partenaires qu'ils prennent connaissance de ces règles et qu'ils s'y conforment. Tous les contrats et ententes conclus avec des partenaires doivent être consignés par écrit, préciser les biens et services prévus ainsi que les frais y afférents, et être conformes à des pratiques commerciales et concurrentielles raisonnables ainsi qu'aux principes des présentes règles.

ARTICLE 35 : SIGNALEMENT DES MANQUEMENTS A CE CODE

Les manquements aux règles régissant la conduite des Administrateurs de l'Office portent atteinte à la réputation, à l'image et à la nature même de ce qui fonde l'action publique. Aussi, à des fins de protection des acteurs de l'Office et de préservation de la réputation de son action, les personnes victimes ou témoins de tels manquements sont invitées à les signaler.

Sans que les cas de figure soient exhaustifs, les faits suivants doivent notamment être signalés :

- Harcèlement
- Manquements importants ou répétés commis par un Administrateur, à l'encontre d'un autre Administrateur ou d'un Membre du Personnel ou d'une autre personne, dans les locaux de l'Office ou à l'extérieur,
- Tout cas de fraude, de corruption ou d'utilisation abusive des ressources de l'Office dont l'Administrateur a connaissance, ou qu'il a de bonnes raisons de suspecter

Conformément à la Loi SAPIN II, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 18 janvier 2018, a approuvé la procédure de recueil des signalements, mise en place qui garantit la protection du lanceur d'alerte par la confidentialité de sa démarche.

L'utilisation de ce dispositif d'alerte à des fins de calomnie est puni pénalement par une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

LE PRESIDENT,
DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH),


Monsieur Emmanuel DENIS

LE DIRECTEUR GENERAL
DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH)


Monsieur Grégoire SIMON

84^e Congrès

Résolution

Le Mouvement Hlm appelle l'État à réinvestir la question du logement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1

En logeant plus de 11 millions de nos concitoyennes et concitoyens, en permettant l'accès social à la propriété de 12.800 ménages aux revenus modestes, les organismes de logement social sont un maillon essentiel de la chaîne du logement en France hexagonale et en Outre-mer.

Les organismes Hlm agissent dans un contexte difficile, sans jamais renoncer à investir pour construire, pour rénover, pour accompagner par le renouvellement urbain la transformation des quartiers.

Leur patrimoine, fort de 5 millions de logements, est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas. Il est le patrimoine des salariés et salariées modestes, des fonctionnaires, des jeunes qui entrent dans la vie active, des retraités aux revenus faibles, de familles monoparentales toujours plus nombreuses, dans l'écrasante majorité composée de femmes seules avec enfants. Il loge sans discrimination la France telle qu'elle est et donc dans sa diversité économique et sociale. Plus du tiers des locataires du parc social ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

Cette France populaire a besoin d'être logée dans le parc locatif social ou d'accéder à la propriété de manière sécurisée. Elle ne bénéficie pas d'un privilège, mais d'un droit : celui d'être logé à des conditions qui lui permettent de vivre dignement, à des conditions plus économiques que si elle devait se loger dans le marché libre. C'est un devoir de la société et une chance pour celles et ceux qui bénéficient d'un soutien indispensable à leur pouvoir d'achat. Il faut produire plus de logements sociaux pour donner une réalité au droit au logement et cesser de stigmatiser le retraité ou le smicard qui a eu une petite augmentation et qui occuperait indûment, du fait de cette légère amélioration de ses conditions de ressources, un logement.

Il faut, dans beaucoup de territoires, de 7 à 10 ans pour se voir attribuer un logement social. Aujourd'hui, 2,7 millions de ménages sont en attente d'un logement social et, pour la très large majorité de ces ménages, il s'agit de familles qui ne disposent pas d'un logement social au moment du dépôt de leur demande. Ce chiffre est en constante augmentation et 100.000 familles rejoignent chaque année la file d'attente. Il témoigne à lui seul d'une réalité qui doit interpeller l'ensemble des décideurs politiques nationaux et locaux et faire consensus : il est de plus en plus difficile de se loger en France pour une part croissante de la population.

Le Mouvement Hlm ne se résoudra jamais à l'inaction, il répondra toujours présent pour faire vivre le droit au logement.

Opposer les locataires d'un côté, les demandeurs de logement social de l'autre, ne fonde pas une politique du logement à la hauteur des enjeux. Cette diversion éloigne l'Etat de sa responsabilité en matière d'appui au secteur du logement social.

Le logement social a besoin d'une ambition et cette ambition nécessite des moyens. La baisse tendancielle de la programmation de logements locatifs sociaux, la crise de l'accession sociale à la propriété sont la marque des choix et des arbitrages budgétaires des dernières années. En fragilisant l'ensemble du secteur du logement, en instaurant la RLS, en haussant la TVA sur le logement social, en gelant les crédits à la rénovation énergétique, l'Etat s'est privé de recettes fiscales. Il a en même temps fragilisé l'emploi, abîmé l'appareil de production. Cette fragilisation a compliqué la tâche d'élus locaux aux prises avec les besoins des habitants de leurs communes. Elle fait peser sur les locataires le risque d'une détérioration de leur cadre de vie en réduisant la capacité d'entretien des organismes Hlm et fait subir aux demandeurs un allongement de leur durée d'attente.

Le Mouvement Hlm appelle le nouveau Gouvernement à réinvestir la question du logement, et singulièrement du logement social, en considérant le rôle social, économique et environnemental qui est le sien : celui d'un investisseur de long terme, au service de l'intérêt général, que l'on soit locataire, demandeur d'un logement social ou accédant à la propriété. Et celui d'un acteur de l'intérêt général qui participe à la décarbonation, à la création d'emplois et à l'amélioration du pouvoir d'achat.

Les organismes Hlm veulent et peuvent être les acteurs de la relance de la politique du logement. Ils ont besoin pour cela d'une impulsion politique durable, fiable et concrète.



de l'Union sociale
pour l'habitat ____
24>26 SEPT. 2024
MONTPELLIER



EPRD 2024

DEBIT							
Poste	Libellé poste	Approuvé	Virement CPTÉ A CPTÉ	DM1	Nouveau Budget au 10/2024	Balance au 30/09/2024	Différence/budget rectifié
6010000	Achats de Terrains Variation (cpté 31)	700 000,00	-	-	700 000,00	-	700 000,00
60222100	Produits d'entretien, part non récupérable	25 000,00	-	-	25 000,00	11 001,65	13 998,35
60223100	Fournitures matériel atelier, part non récupérable	420 000,00	-	-	420 000,00	201 480,21	218 519,79
60225100	Fournitures bureau	15 000,00	5 000,00	-	10 000,00	4 691,88	5 308,12
6041000	Achats études, prestations, travaux de la production stockée	2 120 000,00	-	820 000,00	1 300 000,00	-	1 300 000,00
6042000	Achats études, prestations, honoraires de la production stockée	-	-	-	-	-	-
6061000	Fournitures non stockables	15 000,00	5 000,00	-	10 000,00	4 530,62	5 469,38
60611100	Electricité, part non récupérable	179 000,00	-	-	179 000,00	49 650,64	129 349,36
60612100	Eau et assainissement, part non récupérable	6 500,00	1 400,00	-	5 100,00	1 470,48	3 629,52
60612110	Abonnement Eau, NR	-	-	-	-	552,14	552,14
60613100	Gaz, part non récupérable	-	-	-	-	-	-
60615100	Carburants et lubrifiants, part non récupérable	75 000,00	5 000,00	-	70 000,00	37 360,83	32 639,17
60631100	Petit matériel et outillage, part non récupérable	10 000,00	2 000,00	-	12 000,00	8 566,34	3 433,66
60631130	Petit matériel de Bureau, part non récupérable	30 000,00	8 000,00	-	22 000,00	7 234,34	14 765,66
60631500	Petit matériel (Structure) non récupérable	16 500,00	-	-	16 500,00	9 426,85	7 073,15
60641100	Imprimés fournitures informatique logiciel	60 000,00	14 000,00	-	46 000,00	16 855,02	29 144,98
60681100	Vêtements de travail, part non récupérable	40 000,00	-	-	40 000,00	11 575,79	28 424,21
60681200	Fo protection COVID	8 000,00	5 000,00	-	3 000,00	93,26	2 906,74
6080000	Frais annexes de construction	-	-	-	-	-	-
CHAPITRE 60 (SAUF 603) ACHATS		3 720 000,00	- 41 400,00	- 820 000,00	2 858 600,00	364 490,95	- 2 494 109,95
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE							
en date du 16/12/2024 ; REFERENCE ACTE : CA111224_1							
6031000	Variations de stock de terrains (cpté 31)	250 000,00	-	120 000,00	130 000,00	-	130 000,00
6031001	Variations de stock de terrains achetés (cpté 31)	700 000,00	-	-	700 000,00	-	700 000,00
60321000	Variations du stock des approvisionnements, NR	10 000,00	-	-	10 000,00	-	10 000,00
CHAPITRE 603		- 460 000,00	-	- 120 000,00	- 590 000,00	-	- 590 000,00
61111100	Désinsectisation, part non récupérable	78 850,00	5 000,00	-	73 850,00	35 472,15	38 377,85
61111110	Désinsectisation Punaises de lit, NR	121 000,00	14 000,00	-	135 000,00	62 140,23	72 859,77
61111130	Frais déplacement NR	3 300,00	-	-	2 700,00	1 668,01	1 031,99
61111140	Détection Punaises de lit, NR	67 000,00	-	14 000,00	53 000,00	30 221,12	22 778,88
61111150	Dératisation NR	42 000,00	-	-	4 000,00	27 144,92	10 855,08
61111160	Désinsectisation divers, NR	6 100,00	-	-	6 100,00	2 301,50	3 798,50
61111200	Verif Tech électricité gaz et désenfumage NR	109 100,00	15 700,00	-	124 800,00	13 892,46	111 107,54
61111300	Enlèvement OM / encombrants / Déchets NR	42 000,00	-	-	42 000,00	12 128,97	29 871,03
61121000	Espaces verts, part non récupérable	205 000,00	-	-	205 000,00	75 556,65	129 443,35
61131200	Chauffage bâtiments administratifs, part non récup	80 000,00	10 000,00	-	70 000,00	32 001,67	37 998,33
61131210	Chauffage Hameau Thibaudière - Agevie	-	-	134 400,00	134 400,00	-	134 400,00
61141100	Nettoyage réseaux et colonnes VO, part NR	72 300,00	1 000,00	-	71 300,00	14 907,56	56 392,44
61141500	Entretien parking, part non récupérable	40 000,00	2 000,00	-	42 000,00	-	42 000,00
61141600	Nettoyage vitres et prestations annexes, NR	10 000,00	-	-	10 000,00	7 102,98	17 602,98
61151100	Ascenseurs Logements, part non récupérable	136 000,00	15 000,00	-	121 000,00	48 188,76	72 811,24
61151200	Ascenseurs Bâtiments Administratifs, part NR	8 200,00	2 600,00	-	6 600,00	2 896,26	2 603,74
61161300	Portes automatiques, barrières, part non récup	43 000,00	12 000,00	-	31 000,00	18 617,73	12 382,27
61181510	Divers Bât administratifs	500,00	-	-	500,00	119,14	380,86
6120100	Levers baux emphytéotiques	13 200,00	-	-	13 200,00	2 533,00	10 667,00
61321000	Location Immobilière (anciennes) NR	19 000,00	1 000,00	-	20 000,00	15 451,84	4 548,16
61351000	Location véhicules, part non récupérable	80 000,00	10 000,00	-	90 000,00	53 185,26	36 814,74
61351100	Location Matériel Informatique, part NR	18 000,00	-	-	18 000,00	13 184,70	4 815,30
61351500	Locations diverses, part non récupérable	209 000,00	-	-	209 000,00	107 099,20	101 900,80
61410100	Charges de copropriété, part non récupérable	67 000,00	8 500,00	-	58 500,00	35 327,51	23 172,49
61511100	Entretien et réparations dans les logements (NR)	652 000,00	130 000,00	-	782 000,00	498 123,01	283 876,99
61511200	Entretien dans les logements - Auto assurance	75 000,00	10 000,00	-	85 000,00	57 351,85	39 648,15
61511400	Entretien et réparations dans les communs (NR)	635 000,00	15 000,00	-	620 000,00	364 166,73	255 833,27
61511500	Entretien dans les communs - Auto assurance	75 000,00	10 000,00	-	65 000,00	6 824,78	46 175,22
61511700	Entretien et réparations Bât Admin (NR)	50 000,00	3 000,00	-	47 000,00	13 543,78	33 456,22
61511900	Maintien à Domicile (NR)	700 000,00	-	-	700 000,00	425 987,23	274 012,77
61561110	Maintenance matériel de bureau, part non récupérab	52 000,00	-	-	52 000,00	44 190,03	7 809,97
61561120	Maintenance matériel outillage local, part non ré	5 000,00	-	-	5 000,00	3 053,30	1 946,70
61561130	Maintenance Mat Informatique, part non récupérable	740 000,00	-	-	740 000,00	577 359,96	162 640,04
61561150	Maintenance Installation Siège NR	21 000,00	1 000,00	-	20 000,00	13 923,89	6 076,11
61561160	Maintenance Vidéo Parking et siège, part NR	22 000,00	-	-	22 000,00	10 165,05	11 834,95
61561170	Maintenance Patrimoine (transformateurs) NR	10 000,00	-	-	10 000,00	-	10 000,00
61561110	Travaux entretien matériel et outillage NR	3 000,00	-	-	3 000,00	1 646,64	1 353,36
61581200	Trav Entretien matériel informatique, non récup	2 000,00	-	-	2 000,00	-	2 000,00
61581300	Travaux entretien Matériel Bureau NR	10 000,00	-	-	10 000,00	6 132,30	3 867,70
61581400	Travaux entretien Matériel de Transport NR	60 000,00	-	-	60 000,00	44 679,39	15 320,61
61581600	Travaux entretien désamiantage	70 000,00	-	-	70 000,00	41 395,30	28 604,70
61610000	Assurances multirisque habitation - risque info	620 000,00	-	-	620 000,00	617 437,82	2 562,18
61612100	Assurances RC	8 000,00	-	-	8 000,00	8 389,03	389,03
61613100	Assurances administrateurs	4 500,00	-	-	4 500,00	2 532,64	1 967,36
61620000	Assurance Dommages ouvrage	80 000,00	-	-	80 000,00	106 393,11	26 393,11
61630000	Assurance Flotte automobile	30 000,00	-	-	30 000,00	26 384,68	3 615,32
61810100	Documentations	25 000,00	-	-	25 000,00	15 447,47	9 552,53
61850100	Frais colloques-séminaires et Formation	15 700,00	3 000,00	-	12 700,00	5 200,08	7 499,92
CHAPITRE 61 (SAUF 61521) Services Extérieurs		5 429 650,00	84 100,00	134 400,00	5 648 150,00	3 487 943,44	- 2 161 006,56
61521021	GE avec PGE dans les communs NR	1 500 000,00	-	-	1 500 000,00	487 003,78	1 012 996,21
61521071	Ge avec PGE Papiers et RU NR	300 000,00	20 000,00	-	320 000,00	94 082,26	225 917,74
61521511	Ge sans PGE Logements NR	380 000,00	8 000,00	-	388 000,00	157 847,05	230 152,96
61521514	Prestations à refacturer suite EDL	-	-	-	-	-	-
61521515	Remises en état Logements suite à EDL NR	4 100 000,00	178 500,00	-	4 278 500,00	2 720 564,78	1 557 935,22
61521516	Remises en état Logements suite à SIAU NR	230 000,00	130 000,00	-	100 000,00	43 322,48	56 677,52
61521521	Ge sans PGE dans les communs NR	1 065 000,00	18 800,00	-	1 083 800,00	440 688,13	638 611,87
61521531	Ge sans PGE Loc associatifs et commerces NR	150 000,00	30 000,00	-	120 000,00	33 806,64	86 193,36
61521541	Ge sans PGE Bât Admin Antennes, postes NR	50 000,00	6 200,00	-	56 200,00	33 680,74	22 519,26
61521551	Ge sans PGE Trx amélioration conditions de travail	35 000,00	15 000,00	-	20 000,00	479,41	19 520,59
61521810	Contrat type P3 Chauffage	1 327 000,00	42 800,00	-	1 284 200,00	758 850,99	525 349,01
61521820	Contrat type P3 Robinetterie	85 000,00	3 000,00	-	88 000,00	55 599,70	32 400,30
61521830	Contrat type P3 Chaudière Individuelle	103 000,00	1 300,00	-	101 700,00	14 515,86	87 184,14
61521840	Contrat Type P3 VMC	135 200,00	11 700,00	-	123 500,00	41 003,80	82 496,20
61521850	Contrat type P3 Surpression	19 900,00	1 800,00	-	21 700,00	11 817,80	9 882,20
61521860	Contrat type P3 Groupe Electrogène	67 200,00	9 000,00	-	68 200,00	59 322,93	8 877,07
CHAPITRE 61521 Dépenses gros entretien		9 547 300,00	8 600,00	-	9 555 900,00	4 982 570,16	- 4 569 329,84
62111100	Intérim personnel siège, part non récupérable	660 000,00	35 000,00	-	615 000,00	275 041,15	339 958,85
62111310	Personnel Ext. et Coursier, part non récupérable	22 000,00	-	-	22 000,00	12 543,86	9 456,14
62111410	Personnel Ext. surveillance Patrimoine NR	30 000,00	10 000,00	-	20 000,00	-	20 000,00
62231000	Honoraires à l'ordre NR	38 800,00	600,00	-	39 400,00	31 813,17	7 486,83

EPRD 2024

CREDIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	VIREMENT	DM	Nouveau Budget au 10/2024	Balance au 30/09/2024	Différence/budget rectifié
70110000	Ventes terrains lotis	550 000,00		550 000,00			
70120000	Ventes terrains lotis, constructions neuves						
70180000	Ventes terrains destinés à la vie	250 000,00		120 000,00	130 000,00	130 000,00	
70640101	'Prestations services aménageur'	80 000,00			80 000,00	1 128,00	78 872,00
70810101	Produits des services accessoires	48 000,00			48 000,00	48 388,80	388,80
70820201	'Loyers divers droit bail'	352 300,00			352 300,00	208 618,61	143 681,39
70820211	'Loyers divers TVA'	418 600,00			418 600,00	90 844,63	327 755,37
70880001	Autres produits activités diverses					3 572,48	3 572,48
	CHAPITRE 70 (Sauf 703,704) Produits des activités	1 698 900,00		670 000,00	1 028 900,00	482 552,52	546 347,48
70410201	Loyers lgts non conventionnés	61 000,00			61 000,00	69 948,69	8 948,69
70420201	'Supplément loyer solidarité'	100 000,00			100 000,00	124 416,94	24 416,94
70430201	'Loyers logements conventionnés'	53 867 000,00		300 000,00	54 167 000,00	40 720 448,00	13 446 552,00
70940000	RLS	4 900 000,00			4 900 000,00	3 682 846,25	1 217 153,75
70943100	RRR accordé logements conventionnés					1 173,20	1 173,20
70440201	'Loyer commerce droit bail'	249 800,00			249 800,00	178 640,69	71 159,31
70440211	'Loyer commerce TVA'	360 300,00			360 300,00	284 920,54	75 379,46
70450201	'Loyers garages droit bail'	486 000,00			486 000,00	375 877,91	110 122,09
70450211	'Loyers garages TVA'	77 000,00			77 000,00	71 333,13	5 666,87
70461201	'Loyers résidences universitaires'	1 900 000,00			1 900 000,00	1 273 057,79	626 942,21
70462201	'Loyers divers foyers'	1 400 000,00			1 400 000,00	585 686,45	814 313,55
70471001	Loyers Logements en location-accession	100 000,00		70 000,00	30 000,00		100 000,00
	CHAPITRE 704 Loyers	53 701 100,00		230 000,00	53 931 100,00	40 000 310,69	14 000 789,31
71330000	Variations des stocks d'immeuble en cours	2 120 000,00		820 000,00	1 300 000,00		1 300 000,00
73500000	Variations des stocks d'immobiliers achetés	1 805 000,00		505 000,00			1 300 000,00
	CHAPITRE 71 Production stockée	1 805 000,00		505 000,00			1 300 000,00
72210001	Immeubles de Rapport (conduite d'Opération)	340 000,00			340 000,00		340 000,00
72230001	Immeubles de Rapport (conduite d'Opération)						
	CHAPITRE 72 Production Immobilisée	340 000,00			340 000,00		340 000,00
74300101	'Subvention d'exploitation'	61 000,00		134 400,00	195 400,00	185 348,40	10 051,60
74400101	Subvention travaux grosses réparations	50 000,00			50 000,00	49 839,54	160,46
	CHAPITRE 74 Subventions exploitation	111 000,00		134 400,00	245 400,00	235 187,94	10 212,06
75810001	Rbt prestations à la charge de l'office						
75830000	Modulation RLS	1 550 000,00		120 000,00	1 430 000,00	1 428 512,00	1 488,00
75880101	Autres produits de gestion, NR	25 000,00			25 000,00	28 466,58	3 466,58
75880201	Autres produits de gestion Récupérable, Frais de poursuites						
	CHAPITRE 75 Autres Produits de Gestion courante	1 575 000,00		120 000,00	1 455 000,00	1 456 978,58	1 978,58
76280000	Produits des autres immo financières	5 000,00			5 000,00	7 466,01	2 466,01
76310000	Revenus des comptes à terme			100 000,00	100 000,00	132 049,58	32 049,58
76380101	'Produits versés Ets financiers'	900 000,00			900 000,00		900 000,00
	CHAPITRE 76 Produits Financiers	905 000,00		100 000,00	1 005 000,00	139 515,59	865 484,41
77110000	Pénalités perçues suite EDL					72 815,41	72 815,41
77110001	Pénalités perçues sur achats et vente						
77140000	Recouvrement sur créances PRP					5 179,71	5 179,71
77140001	Recouvrement sur créances ANV						
77170101	Dégrevement impot	2 550 000,00			2 550 000,00	345 123,00	2 204 877,00
77181001	'Frais de dossiers SLS (C)'	5 000,00			5 000,00	6 840,00	1 840,00
77181101	'Pénalités SLS (C)'	150 000,00			150 000,00	138 373,97	11 626,03
77188000	Autres produits Except, sur op de gestion						
77200000	Produits sur exercices antérieurs						
77700101	'Reprise sur subventions'	1 900 000,00			1 900 000,00		1 900 000,00
77840201	Indemnité d'assurance sinistres partiels Patrimoine'	320 000,00			320 000,00	140 791,75	179 208,25
77840211	Indemnité d'assurance sinistres Siège'					13 453,80	13 453,80
77880101	'Produits exceptionnels divers'	500 000,00		57 500,00	442 500,00	1 205 935,38	763 435,38
	CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775) produits exceptionnels	5 425 000,00		57 500,00	5 367 500,00	1 928 613,02	3 438 886,98
77520000	'Produits sur cession d'actif (immobilisat, Corpore)'	2 170 000,00		360 000,00	1 810 000,00	1 373 467,00	436 533,00
77560000	Produits sur cession d'actif (immobilisat,financières)						
	CHAPITRE 775 produits cession éléments actif	2 170 000,00		360 000,00	1 810 000,00	1 373 467,00	436 533,00
78151000	'Reprise Provisions pour risques'						
78158800	Reprise Provision charges exploitation	200 000,00			200 000,00		200 000,00
78174101	'Reprise provisions sur créances douteuses'	850 000,00			850 000,00	294 645,09	555 354,91
	CHAPITRE 78 (Hors 78157) Reprise sur Amortissements	1 050 000,00			1 050 000,00	294 645,09	755 354,91
78157101	Reprise Provision GE	1 800 000,00		20 000,00	1 820 000,00		1 820 000,00
	CHAPITRE 78157 Reprise PGE	1 800 000,00		20 000,00	1 820 000,00		1 820 000,00
79130000	Avantage en nature	105 000,00			105 000,00		105 000,00
79188000	Frais de Poursuites Récupérables	230 000,00		4 000,00	226 000,00	172 401,28	53 598,72
	CHAPITRE 79 Transfert de charges	335 000,00		4 000,00	331 000,00	172 401,28	158 598,72
70310201	'Charges prestations communes'	11 538 402,00		323 344,00	11 861 746,00	7 018 545,93	4 843 200,07
70310202	Charges prestations communes Régul charges						
70317101	Charges récup Location accession						
70320201	'Impôts taxes droits'	2 819 472,00			2 819 472,00	1 804 713,05	1 014 758,95
70330201	'Charges individuelles'	12 067 892,00		1 048 994,00	11 018 898,00	10 737 331,07	281 566,93
70350201	'Réparations locatives'	570 000,00			570 000,00	413 527,67	156 472,33
	CHAPITRE 703 RECUPERATION DES CHARGES	26 995 766,00		725 650,00	26 270 116,00	19 974 117,72	6 295 998,28
	Total Fonctionnement C	97 911 766,00		1 957 750,00	95 954 016,00	66 057 789,43	29 966 226,57
	RESULTAT DEFICIT						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241211-CA111224_1-DE
 en date du 16/12/2024 REFERENCE ACTE CA111224

BUDGET INVESTISSEMENT 2024

BUDGET INVESTISSEMENT 2024

DEBIT									CREDIT					
Poste	Libellé poste	Approuvé	Virements de cpte à cpte	DM	Nouveau budget au 10/2024	Balance au 30/09/2024	Différence réel/budget recalé	Poste	Libellé poste	Approuvé	DM	Nouveau Budget 10/2024	Balance au 30/09/24	Différence réel/budget recalé
20300000	Frais de recherche et développement								CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	11 668 866,00		11 833 216,00	11 809 966,00	-
20900000	Concessions et droits logiciels (D)	37 000,00			37 000,00	26 314,26	- 8 685,74	775	Cession d'élément d'Actif	2 170 000,00	- 360 000,00	1 810 000,00	1 373 467,00	- 436 533,00
232	Immobilisation incorporelles en cours							278	Prêt accessions					
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles							Autres 27	Autres immobilisations financières					
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	37 000,00			37 000,00	26 314,26	- 8 685,74		CESSION OU REDUCTION ELEMENTS ACTIF	2 170 000,00	- 360 000,00	1 810 000,00	1 373 467,00	- 436 533,00
21110000	Terrains nus (D)	410 000,00		410 000,00		84 072,11	- 84 072,11	102	Dotations - Réserves					
21151000	Terrains bâtis (D)							103	Autres compléments de dotations et dons et legs					
21310000	Immeubles de rapport (D)							13 (hors 139)	Complémentation des subventions d'investissement					
2131101000	Structure - Immeuble de Rapport sol propre							13110100	'Subvention Etat hors ANRU'	1 897 000,00	- 1 300 000,00	597 000,00	-	- 597 000,00
2131501000	Structure - Bâtiments Administratifs (D)							13110600	'Subvention ETAT ANRU'				94 000,00	- 94 000,00
2131801000	Autres Ens Immo - Structure - Acqui Améli Pavillons							13121000	Subvention Conseil Régional					
21540000	Outils et matériel divers (D)	1 000,00	1 000,00		2 000,00	773,81	- 1 226,19	13122000	'Subvention Département 37'					
21820000	Matériel de transport (D)							13130000	Subvention Conseil Général					
21830000	Matériel de bureau et Informatique (D)	113 000,00	1 000,00		112 000,00	83 034,28	- 28 965,72	13140000	'Subvention Ville de TOURS'					
21840000	Mobilier de bureau (D)	10 000,00			10 000,00	507,60	- 9 492,40	13151000	Subvention TMVL				253 700,00	- 253 700,00
21880000	Immobilisations corporelles diverses (ex D)	80 000,00			80 000,00	44 664,18	- 15 335,82	13180000	'Autres subventions'				220 148,28	- 220 148,28
	TOTAL 21	584 000,00		410 000,00	184 000,00	44 907,76	- 139 092,24	13181000	Subvention AL					
231311	Construction en cours (D)								AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	1 897 000,00	- 1 300 000,00	597 000,00	587 848,28	- 29 151,72
2313110100	Construction Nouvelles en cours (D)	10 315 000,00		1 900 000,00	8 415 000,00	4 383 084,93	- 4 031 915,07							
2313110150	Remplacement composant/Amélio Imm Rapp (D)	19 600 000,00		9 400 000,00	10 200 000,00	5 012 293,13	- 5 187 706,87							
2313150100	Construction Bâtiment Administratif (D)							16280000	PEEC - autres collecteurs	25 221 000,00	- 9 800 000,00	15 321 000,00	131 320,00	- 15 189 680,00
2313150150	Remplacement composant/Amélio Bat Admin (D)	240 000,00			240 000,00	36 425,99	- 203 574,01	16411000	'C.D.C. Prêts P.L.A./P.L.F. (C)'					
	TOTAL 23	30 155 000,00		11 300 000,00	18 855 000,00	9 431 804,05	- 9 423 195,95	16413000	'C.D.C. Prêts PAM (C)'				2 238 000,00	- 2 238 000,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	30 749 000,00		11 710 000,00	19 039 000,00	9 478 711,81	- 9 562 288,19	16413100	'C.D.C. Prêts PAM (C)'				2 238 000,00	- 2 238 000,00
26	Participations et créances rattachées à des participations	200 000,00			200 000,00	218 580,00	- 418 580,00	16414000	'C.D.C. Prêts Plus (C)'					
27 (hors 278 et 278)	Autres immobilisations Financières					2 320,80	- 2 320,80	16418000	'C.D.C. (Autres) (C)'				2 422 018,00	- 2 422 018,00
278	Prêts accessions							16481000	'Crédit Foncier de France (C)'					
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	200 000,00			200 000,00	228 900,80	- 428 900,80	16482000	'Caisse d'Epargne (C)'					
48130000	Charges Différées - Intérêts Compensateurs (D)							16484000	Autres Etablissements de crédit				800 000,00	- 800 000,00
	CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES							16510000	'Cautions Locataires (C)'	400 000,00		400 000,00	285 154,67	- 114 845,33
169	Primes de remboursements des obligations							1654	Redevances location - accession					
	PRIMES DE RBT DES OBLIGATIONS							1658	Autres dépôts				2 400,00	- 2 400,00
13 (hors 139)	Subventions Remboursées					88 498,80	- 88 498,80	167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
	SUBVENTIONS REMBOURSEES					88 498,80	- 88 498,80	168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées					
16280000	PEEC - autres collecteurs	412 188,00			412 188,00	165 420,06	- 246 767,92							
16411000	'C.D.C. Prêts P.L.A./P.L.F. (C)'	2 404 004,00		40 000,00	2 444 004,00	1 555 352,37	- 888 651,63							
16413000	'C.D.C. Prêts PAM (C)'	2 539 093,00		290 000,00	2 829 093,00	31 312,55	- 2 797 780,45							
16413100	'C.D.C. Prêts PAM (C)'					1 610 631,78	- 1 610 631,78							
16414000	'C.D.C. Prêts Plus (C)'	896 573,00		230 000,00	1 126 573,00	803 593,44	- 322 979,56		AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES	25 621 000,00	- 9 900 000,00	15 721 000,00	5 878 892,67	- 9 842 107,33
16418000	'C.D.C. (Autres) (C)'	1 598 948,00		20 000,00	1 618 948,00	1 213 602,45	- 405 345,55							
16470000	'Caisse Garantie Logement Social'													
16481000	'Crédit Foncier de France'	317 693,00			317 693,00	317 692,89	- 0,11							
16482000	'Caisse d'Epargne'	265 521,00			265 521,00	173 371,12	- 92 149,88							
16483000	'Crédit Local de France'	35 004,00			35 004,00	26 222,90	- 8 781,10							
16484000	Autres Ets de crédits	1 965 976,00		100 000,00	2 065 976,00	1 593 164,41	- 472 791,59							
16510000	'Cautions Locataires (D)'	350 000,00			350 000,00	245 380,57	- 104 619,43							
16511000	'Cautions diverses (CLES) (D)'					25,92	- 25,92							
16720000	'Avances organismes sociaux (D)'													
16740000	'Avances de l'Etat (D)'													
1681	Autres emprunts													
16881100														
16881200	ICNE sur emprunts en cours d'amortissement (D)'													
16883000	Intérêts Compensateurs (D)'													
	REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES	10 785 000,00		680 000,00	11 465 000,00	7 735 790,48	- 3 729 209,52							
	TOTAL DES EMPLOIS	41 771 000,00		11 030 000,00	30 741 000,00	17 108 414,55	- 13 632 585,45		TOTAL DES RESSOURCES	41 387 966,00	- 11 580 000,00	30 061 216,00	19 490 173,95	- 10 307 792,05
	STOCKS								PRELEVEMENT OU APPORT SUR FONDS DE R-	413 034,00	- 530 000,00	- 679 784,00	2 381 759,40	- 3 324 793,40
									Total Investissement C	41 771 000,00	- 11 030 000,00	30 741 000,00	2 381 759,40	- 13 632 585,45
31110000	Terrains à aménager	700 000,00			700 000,00	233 462,39	- 933 462,39	311	Terrains à aménager					
32200000	Fournitures de consommables							331	Immeubles en cours					
331	Immeubles en cours	20 000,00			20 000,00	200 171,66	- 180 171,66							
332	Immeubles en cours	2 100 000,00		820 000,00	1 280 000,00	924 505,56	- 355 494,34							
333	Acq. réhab en cours													
35	Immeubles achevés													
	TOTAL DES STOCKS	2 828 000,00		820 000,00	2 008 000,00	881 214,93	- 1 108 785,07							

BUDGET SYNTHÉTIQUE

Désignation de l'office : TOURS HABITAT - OPH

Exercice : 2024

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

		PRÉVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	2 858 600,00	1 028 900,00	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks	-580 000,00	53 931 100,00	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 648 150,00	1 300 000,00	71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	9 549 400,00	340 000,00	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 047 100,00	245 400,00	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	1 323 500,00	1 455 000,00	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	8 100 000,00	1 005 000,00	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	7 919 050,00	5 367 500,00	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres charges de personnel - Rémunér., indemnités	232 500,00	1 810 000,00	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 858 400,00	1 050 000,00	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	62 000,00	1 820 000,00	78157	Provisions sur gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	850 000,00	331 000,00	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	6 809 000,00			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 275 400,00			
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	440 000,00			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	16 947 109,00			
68157	Provisions pour gros entretien	450 000,00			
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	275 000,00			
		0,00			
	Total des charges non récupérables	68 535 200,00	69 683 900,00	Total des produits hors récupération de charges	
"063"	Total des charges récupérables	27 212 700,00	26 270 116,00	703	Récupération des charges locales
		0,00	0,00		
		0,00			
	TOTAL DES CHARGES	95 747 900,00	95 954 016,00	TOTAL DES PRODUITS	
	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	206 116,00	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)	
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT	95 954 016,00	95 954 016,00	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	206 116,00	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (675)	440 000,00	1 810 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
		1 900 000,00	- Quota-part des subventions virée au résultat (777)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+68157)	17 867 100,00	2 870 000,00	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
		0,00	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	18 513 216,00	6 580 000,00	TOTAL (II)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	11 933 216,00	0,00	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE	0,00	11 933 216,00	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	37 000,00	1 810 000,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	19 039 000,00		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	200 000,00		
Réduction de capitaux propres		597 000,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	11 465 000,00	15 721 000,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	30 741 000,00	30 061 216,00	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	30 741 000,00	30 061 216,00	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0,00	679 784,00	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	30 741 000,00	30 741 000,00	TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PRÉVISIONNEL

Fonds de roulement au 31/12/2021	51 235 968,00
Variation du fonds de roulement	-679 784,00
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	50 556 184,00



SUIVI DE L'EPRD 2024 – DECISION MODIFICATIVE N°1

SUIVI - EPRD 2024 « Fonctionnement Dépenses »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTÉ à CPTÉ	DM	Nouveau Budget au 10/2024	Réel au 30/09/2024
60 (sauf 603) – Achats	3 720 000	-41 400	-820 000	2 858 600	363 937,91
603 - Variations de Stocks	-460 000	-	130 000	-580 000	-
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs	5 429 650	84 100	134 400	5 648 150	3 487 643,44
61521 – Dépenses gros entretien	9 547 300	6 600	-	9 553 900	4 962 570,16
62 – Autres services extérieurs	3 127 300	-84 700	-	3 042 600	1 587 336,24
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 323 500	-	-	1 323 500	671 629,04
63512 – Taxes foncières	8 100 000	-	-	8 100 000	1 576,08
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 805 050	53 350	-	2 858 400	1 451 944,64
641 – Rémunération personnel	8 017 400	-98 350	-	7 919 050	4 519 913,41
6481 – Autres charges de personnel	172 500	60 000	-	232 500	138 723,06
65 (sauf 654) – Autres charge de gestion	62 000	-	-	62 000	44 181,37
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	850 000	-	-	850 000	364 122,96
66 – Charges financières	6 759 000	50 000	-	6 809 000	1 724 556,58
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	1 480 000	-29 200	-175 000	1 275 400	415 961,69
675 – VNC des éléments sortis	470 000	-	-30 000	440 000	-
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	17 177 100	-	-230 000	16 947 100	-
68157 – Provisions pour GE	920 000	-	-	920 000	-
69 – Participation des salariés, IS	430 000	-	-155 000	275 000	70 085,00
063 – Charges récupérables	27 958 100	-	-745 400	27 212 700	10 751 151,67
Total Fonctionnement Dépenses	97 888 900	-	-2 141 000	95 747 900	30 555 333,25
Excédent	22 866			206 116	
TOTAL Général	97 911 766			95 954 016	

SUIVI - EPRD 2024 « Fonctionnement Recettes »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTÉ à CPTÉ	DM	Nouveau Budget au 10/2024	Réel au 30/09/24
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	1 698 900	-	-670 000	1 028 900	441 188,36
704 – Loyers	53 701 100	-	230 000	53 931 100	35 033 822,35
71 – Production stockée	1 805 000	-	-505 000	1 300 000	-
72 – Production immobilisée	340 000	-	-	340 000	-
74 – Subventions exploitation	111 000	-	134 400	245 400	119 327,7
75 – Autres produits de gestion courante	1 575 000	-	-120 000	1 455 000	1 456 573,31
76 – Produits financiers	905 000	-	100 000	1 005 000	139 515,59
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	5 425 000	-	-57 500	5 367 500	719 145,51
775 – Produits cession éléments actifs	2 170 000	-	-360 000	1 810 000	1 373 467,00
78 (hors 78157) – Reprise sur amortissements	1 050 000	-	-	1 050 000	294 645,09
78157 – Reprise PGE	1 800 000	-	20 000	1 820 000	-
79 – Transfert de charges	335 000	-	-4 000	331 000	155 974,04
703 – Récupérations des charges	26 995 766	-	-725 650	26 270 116	17 736 265,59
Total Fonctionnement Recettes	97 911 766	-	-1 957 750	95 954 016	57 469 924,54

SUIVI - EPRD 2024 « Investissement Dépenses »

CHAPITRE	Approuvé	Virement Cpte à Cpte	DM	Nouveau Budget au 10/2024	Réel au 30/09/24
Immobilisations Incorporelles	37 000	-	-	37 000	28 314,26
Immobilisations corporelles	30 749 000	-	-11 710 000	19 039 000	9 476 711,81
Immobilisations financières	200 000	-	-	200 000	-220 900,80
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-	-
Primes de remboursements des obligations	-	-	-	-	-
Subventions remboursées	-	-	-	-	88 498,80
Remboursement des dettes financières	10 785 000	-	680 000	11 465 000	7 735 790,48
Total des Emplois	41 771 000	-	-11 030 000	30 741 000	17 108 414,55

SUIVI - EPRD 2024 « Investissement Recettes »

CHAPITRE	Approuvé	Virement Cpte à Cpte	DM	Nouveau Budget au 10/2024	Réel au 30/09/24
Cession ou réduction éléments actif	2 170 000	-	-360 000	1 810 000	1 373 467,00
Augmentation des capitaux propres	1 897 000	-	-1 300 000	597 000	567 848,28
Augmentation des dettes financières	25 621 000	-	-9 900 000	15 721 000	5 878 892,67
Total des Ressources	29 688 000		-11 560 000	18 128 000	7 820 207,95
Capacité Autofinancement	11 669 966	-	-	11 933 216	11 669 966
Prélèvement ou apport sur fonds de roulement	-413 034	-	-530 000	-679 784	2 381 759,40
Total Investissement	41 771 000	-	-11 030 000	30 741 000	17 108 414,55

SUIVI - EPRD 2024 « Investissement Stock »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTÉ à CPTÉ	DM	Nouveau Budget au 10/2024	Réal au 30/09/24
31 – Terrains à aménager	700 000			700 000	-233 462,39
331 – Immeubles en cours	20 000			20 000	200 171,66
332 – Immeubles en cours	2 100 000		-820 000	1 280 000	924 505,66
EMPLOIS	2 820 000		-820 000	2 000 000	8 91 214,93
31 – Terrains à aménager					
331 – Immeubles en cours					
332 – Immeubles en cours					
RESSOURCES					



EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2025 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2025

Avant-Projet de l'EPRD 2025 « Dépenses »

CHAPITRE	EPRD 2024 modifié le 23/10/24	EPRD 2025	%
60 (sauf 603) – Achats	2 858 600	3 735 000	30,66%
603 – Variations de Stocks	-580 000	-710 000	22,41%
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs	5 648 150	5 851 740	3,60%
61521 – Dépenses gros entretien	9 553 900	9 618 500	0,68%
62 – Autres services extérieurs	3 042 600	2 787 800	-8,37%
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 323 500	1 334 800	0,85%
63512 – Taxes foncières	8 100 000	8 300 000	2,47%
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 858 400	2 911 600	1,86%
641 – Rémunération personnel	7 919 050	8 154 125	2,97%
6481 – Autres charges de personnel	232 500	171 500	-26,24%
65 (sauf 654) – Autres charges de gestion	62 000	62 000	-
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	850 000	850 000	-
66 – Charges financières	6 809 000	7 050 000	3,54%
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	1 275 400	1 532 000	20,12%
675 – VNC des éléments sortis	440 000	390 000	-11,36%
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	16 947 100	17 297 500	2,07%
68157 – Provisions pour GE	920 000	1 050 000	14,13%
69 – Participation des salariés, IS	275 000	150 000	-45,45%
063 – Charges récupérables	27 212 700	27 561 370	1,28%
Total Fonctionnement Dépenses	95 747 900	98 097 935	2,45%
Excédent	206 116		
TOTAL Général	95 954 016	98 097 935	

Avant-Projet de l'EPRD 2025 « Recettes »

CHAPITRE	EPRD 2024 modifié le 23/10/24	EPRD 2025	%
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	1 028 900	1 205 500	17,16%
704 – Loyers	53 931 100	54 126 300	0,36%
71 – Production stockée	1 300 000	2 091 000	60,85%
72 – Production immobilisée	340 000	360 000	5,88%
74 – Subventions exploitation	245 400	225 000	-8,31%
75 – Autres produits de gestion courante	1 455 000	1 445 000	-0,69%
76 – Produits financiers	1 005 000	845 000	-15,92%
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	5 367 500	5 191 500	-3,28%
775 – Produits cession éléments actifs	1 810 000	1 267 000	-29,83%
78 (hors 78157) – Reprise sur amortissements	1 050 000	1 000 000	-4,76%
78157 – Reprise PGE	1 820 000	1 800 000	-1,10%
79 – Transfert de charges	331 000	335 000	1,21%
703 – Récupérations des charges	26 270 116	26 709 973	1,67%
Total Fonctionnement Recettes	95 954 016	96 601 273	0,67%
Déficit		1 496 662	
TOTAL Général	95 954 016	98 097 935	

BUDGET DÉPENSES - LES PRINCIPALES VARIATIONS : + 2,45%/2024

CHAPITRE 60 – ACHATS : +876 K€ (soit + 30,66%par rapport à 2024) CONTREPARTIE EN CHAPITRE 71 – PRODUCTIONJ STOCKEE :

Variation des stocks des travaux des opérations PSLA Parc Cœur, La Logerie , Rochecorbon

CHAPITRE 61 – SERVICES EXTERIEURS : +204 K€ (soit + 3,60%par rapport à 2024)

Cotisation assurance +212 K€

Maintenance informatique +56 K€

CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTERIEURS : -255 K€ (soit -8,37% rapport à 2024)

Intérim -115 K€

Honoraires bureaux d'études -136 K€ (fin des DPE sur l'ensemble du parc)

CHAPITRE 63512 – IMPÔTS ET TAXES : +200 K€ (soit + 2,47 %par rapport à 2024)

Taxes foncières (estimation de +4% sur la valeur locative) +270 K€

CHAPITRE 63/64/641/648 – CHARGES DE PERSONNEL : +239 K€ (soit + 1,93% par rapport à 2024)

Revalorisation des salaires et charges du personnel

CHAPITRE 66 – CHARGES FINANCIERES : +241 K€ (soit + 3,54% par rapport à 2024)

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 2,8% sur l'année

CHAPITRE 67 – CHARGES EXCEPTIONNELLES : +257 K€ (soit +20,12% par rapport à 2024)

Dépenses de démolition des bâtiments 30 (15 lgts) et 31 (9 lgts) du Sanitas prévue en 2025

CHAPITRE 68 – DOTATIONS AMORTISSEMENTS/PROVISIONS : +350 K€ (soit +2,07% par rapport à 2024)

Réception en 2024 Ehpad Fondettes + 15 lgts inclusifs réception 04/2024 Résidence Sureau 8 lgts en 09/2024
Réception Foyer Hélène Fournier réception 09/2023

➡ dotations complètes sur l'année 2025

CHAPITRE 68157 – PROVISIONS POUR GE : +130 K€ (soit +14,13% par rapport à 2024)

Dotations provision pour GE lgts et Foyers

CHAPITRE 69 – IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES : -125 K€ (soit +14,13% par rapport à 2024)

Impôts sur le bénéfices/IS (moins de cession en 2025/2024)

CHAPITRE 063 – CHARGES RECUPERABLES : -+348 K€ (soit +1,28% par rapport à 2024)

Estimation prévisionnelle sur les postes chauffage et ECS du combustible (gaz+bimasse +10%)

Baisse du poste électricité, nouveau contrat au 1^{er} janvier -26%/2024

BUDGET RECETTES - LES PRINCIPALES VARIATIONS : +0,67%/2024

CHAPITRE 70 – PRODUITS DES ACTIVITES : +177 K€

Prévision de cession de 3 terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon

CHAPITRE 704 – LOYERS : +195 K€

Maintien du taux de la RLS nette à 4,7%

Loyers divers foyers + logement en location accession

CHAPITRE 77 – PRODUITS EXCEPTIONNELS : -176 K€

Dégrèvements de TFBP sur les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité -550 K€/2024

Subvention NPNPRU en contre partie des dépenses en 678 : +268 K€

CHAPITRE 775 – PRODUITS CESSION ELEMENTS ACTIF : -543 K€

Vente HLM 8 logements , cession parcelle de terrain Sanitas au profit de Concept Ty

En 2024 Cession des terrains des démolitions des bâtiments 37 et 3-4-9-12 au Sanitas à la Ville de Tours

CHAPITRE 703 – CHARGES RECUPEREES : +440 K€

Contrepartie du chapitre 063 « Charges récupérées » avec déduction de la vacance

	EPRD 2024 modifié le 23/10/24	EPRD 2025	variation
DEPENSES : CLASSE 6	95 747 900	98 097 935	2,45%
RECETTES : CLASSE 7	95 954 016	96 601 273	0,67%
RESULTAT	206 116	-1 496 662	

Soit un résultat prévisionnel déficitaire de -1 496 662 € avant augmentation des loyers.

Si le taux de la RLS nette était augmenté à 6,10%, le résultat prévisionnel serait déficitaire de -2 236 662 € avant augmentation des loyers.

