

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

► Séance du Mercredi 11 décembre 2024 à
15 h 00 à Tours Métropole Habitat (salle
du Conseil d'Administration)



Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS METROPOLE HABITAT,

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Madame JOVENEUX, Monsieur LECONTE, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAUT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS METROPOLE HABITAT, qui avait donné pouvoir à Monsieur DENIS
Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été attribué à Madame BLUTEAU
Monsieur GRATEAU, dont le pouvoir a été donné à Monsieur MARTINS
Madame MOSNIER,

Absent

Monsieur ARNOULD,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS METROPOLE HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS METROPOLE HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS METROPOLE 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,
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de TOURS METROPOLE HABITAT

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

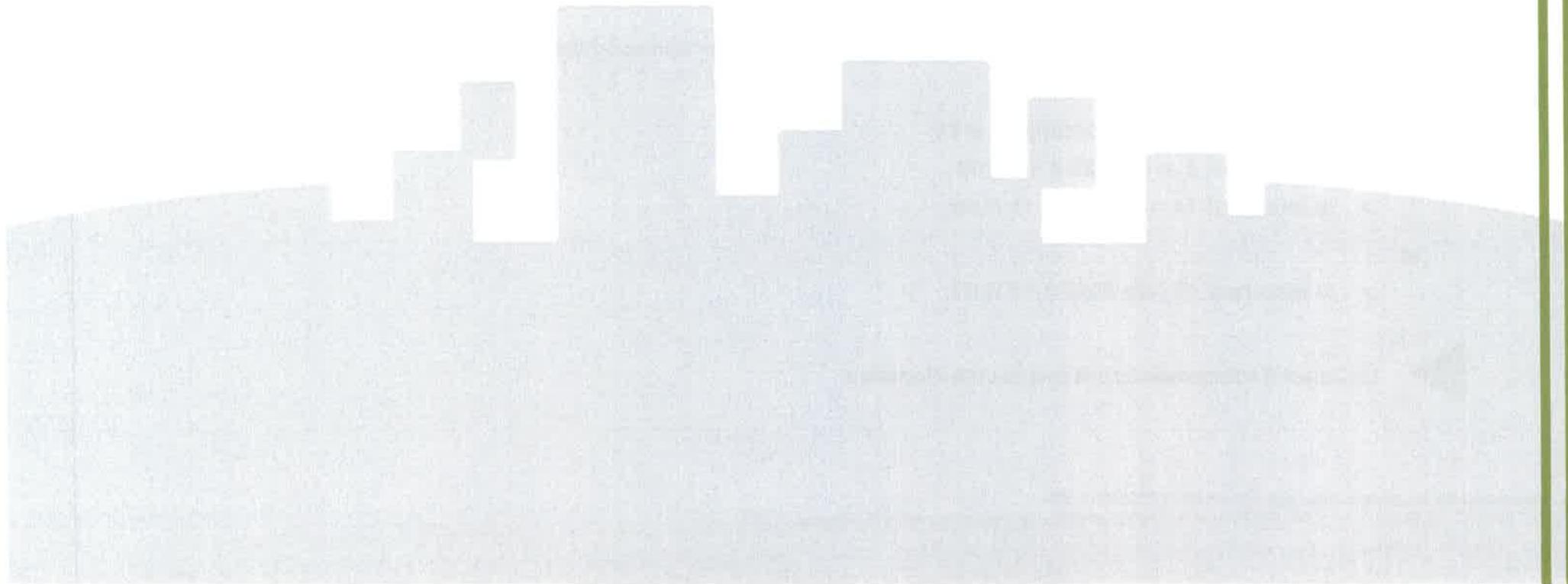
SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	5
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2024	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2025	6
3. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MONSIEUR AMIN BRIMOU, ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LES ELUS DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR EMMANUEL FRANCOIS	7
4. FORMATION DU BUREAU	7
5. DELEGATION DE POUVOIR AU DIRECTEUR GENERAL POUR LA SIGNATURE DES CONVENTIONS DE SERVITUDE DE PASSAGE DES RÉSEAUX AU TITRE DE L'ANNÉE 2025	9
FINANCES COMPTABILITE	10
6. COMPTABILITE DE PROGRAMMES : AFFECTATION DE RESSOURCES	11
7. EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2025 (EPRD)	11
8. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : BUDGET ANNEXE 2025	17
9. ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 4EME TRIMESTRE 2024	20
10. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 2EME SEMESTRE 2024	21

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE	23
11. TOURS - ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – VENTE DE LA MAISON SITUEE 46 RUE DE LA CHAPELLE A TOURS NORD	24
QUESTIONS DIVERSES	26
12. PRESENTATION DE LA CONVENTION SOCLE D'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)	27
13. TOURS – LES CASERNES – ACQUISITION D'ENVIRON 50 LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR GA SMART BUILDING	29
14. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – BUDGET ANNEXE 2024 – DECISION MODIFICATIVE N°2	32
ANNEXES	33



ADMINISTRATION GENERALE



1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 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 23 octobre 2024, joint en annexe.

2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les dates des séances du 1^{er} semestre 2025, à savoir :

- > 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.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.



3. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MONSIEUR AMIN BRIMOU, ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LES ELUS DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR EMMANUEL FRANCOIS

(A/13)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale indiquent au Conseil d'Administration que Monsieur Emmanuel FRANCOIS, Administrateur représentant les Elus de la Collectivité de Rattachement, a démissionné de ses fonctions d'Élu de la Métropole.

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 METROPOLE HABITAT, a désigné Monsieur Amin BRIMOU, Administrateur représentant les Elus de la Collectivité de Rattachement, par délibération du Conseil Métropolitain en date du 4 novembre 2024.

La désignation de Monsieur Amin BRIMOU prend effet à compter du 4/11/2024.

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.

4. FORMATION DU BUREAU

(A/10)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, compte tenu de la modification qui a eu lieu au sein du Conseil d'Administration, il convient de recomposer le Bureau.



Pour rappel, le Bureau est actuellement composé de la façon suivante :

- Monsieur DENIS, Président de droit
- Madame BLUTEAU,
- Monsieur BOILLE,
- **Monsieur FRANCOIS,**
- Madame GOBLET, Vice-Présidente,
- Madame QUINTON,
- Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires

Madame LEMAURE se déclare intéressée pour faire partie du Bureau.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, que la composition du Bureau est dorénavant la suivante :

- Monsieur DENIS, Président de droit
- Madame BLUTEAU,
- Monsieur BOILLE,
- Madame GOBLET, Vice-Présidente,
- Madame LEMAURE
- Madame QUINTON,
- Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires

5. DELEGATION DE POUVOIR AU DIRECTEUR GENERAL POUR LA SIGNATURE DES CONVENTIONS DE SERVITUDE DE PASSAGE DES RÉSEAUX AU TITRE DE L'ANNÉE 2025

(A/411 – A/102 – C/15)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que les conventions de servitudes de passage de réseaux de tous types (électricité, gaz, télécom, adduction eau potable, eaux pluviales, eaux usées, réseau de chaleur, fibre...) doivent être signées impérativement avant tous travaux. Or, les concessionnaires fournissent généralement les conventions de servitudes peu de temps avant de réaliser les travaux, entre 15 jours et 2 mois.

Ces servitudes de passage et leurs accessoires concernent les réseaux devant être installés sur le patrimoine de Tours Métropole Habitat.

Chaque convention de servitudes sera ensuite régularisée par un acte notarié, en vue de sa publication au service de la publicité foncière.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général, pour l'année 2025, à :

- signer les conventions créant une servitude de passage de réseaux sur les parcelles de TOURS METROPOLE HABITAT concernées par ce type d'opération, conformément aux demandes de la Direction Développement et Patrimoine,
- signer par la suite, l'acte notarié de convention de servitudes,
- percevoir l'indemnité correspondante.

FINANCES COMPTABILITE

6. COMPTABILITE DE PROGRAMMES : AFFECTATION DE RESSOURCES

(C/3)

Afin de régulariser le financement d'opérations terminées et soldées, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration les affectations définitives de financement concernant un certain nombre d'opérations de constructions, réhabilitations et remplacement de composants, et en particulier, l'affectation de fonds propres.

La liste des opérations ainsi que le détail du coût et des financements de ces programmes, remis en cours de séance, sont joints au présent compte-rendu.

La Directrice Financière et Comptable précise que cette année, la somme de 1 875 920.44 € sera à porter au compte 106.7 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par prélèvement sur le compte 110 « report à nouveau » au 31 décembre 2024.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, l'affectation des ressources et l'écriture comptable correspondante.

7. EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2025 (EPRD)

(A/311 – G/102)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que le rapport de présentation du projet de Budget (EPRD) pour l'exercice 2025 est joint au présent compte-rendu. Il donne la parole à la Directrice Financière et Comptable.

A partir d'un diaporama PowerPoint joint également au compte-rendu, la Directrice Financière et Comptable présente les différents comptes et explique les évolutions majeures par rapport à 2024 :

Section de Fonctionnement	
Total des Dépenses	98 097 935 €
Total des Recettes	98 173 273 €
Résultat	75 338 €

Section d'Investissement	
Total des Dépenses	37 579 378 €
Total des Recettes	37 930 638 €
Apport sur Fonds de Roulement	351 260 €

Section de fonctionnement

Il est tout d'abord précisé que le budget d'exploitation se décompose en chapitres.

I – EN DEPENSES

Concernant les dépenses d'exploitation,

Les principales variations des dépenses entre 2024 et 2025 sont détaillées ci-dessous :

Concernant l'entretien courant du patrimoine / travaux de Gros entretien :

On note une stabilité des dépenses d'entretien courant et de Gros entretien.

Concernant les charges d'exploitation :

- stabilité sur ce poste également qui s'explique notamment par
- Police d'assurance : + 212 k€ par rapport à 2024 : nouveau contrat et augmentation des franchises
- Diminution des honoraires des Bureaux d'études – 136 k€ pour les DPE et DAPP (diagnostic au bâtiment) : fin de la mission en 2025

Concernant les taxes foncières/Charges Financières / Charges exceptionnelles :

- Augmentation des intérêts d'emprunts de + 200 k€ par rapport à 2024, compte tenu du taux du livret A à 3 % jusqu'au 01/02/2025
- Augmentation de 4 % du taux des valeurs locatives pour le calcul de la TFPB : + 200 k€ par rapport à 2024
- Augmentation des charges exceptionnelles par rapport à 2024 : + 300 k€ (décalage des démolitions partielles des bâtiments 30 et 31 en 2025)
- Sinistre : augmentation des franchises des sinistres couverts par assurance sur le nouveau contrat

Concernant les charges de Personnel :

Le Budget global du personnel augmente de 0.37 % par rapport à 2024 :

- Poursuite de la revalorisation des salaires (SMIC + 4 %, + 1 % de la valeur du point et + 1.6 % sur les avancements individuels)
- Variation de - 7 personnes sur les effectifs
- Augmentation de certains taux de cotisation (notamment Prévoyance et Santé + 10 %)

Concernant les dotations aux amortissements / Ecritures de fin d'année :

- Augmentation des dotations, compte tenu des mises en service de l'EPHAD et les logements inclusifs du Hameau de la Thibaudière à Fondettes en avril 2024 et la résidence Sureau en septembre 2024 : dotations complètes sur l'année 2025
- Ecriture de stock : travaux des opérations en PSLA Parc Cœur, la Logerie, Rochecorbon

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Fonctionnement) s'élèvent à 98.097.935 €.

II – EN RECETTES

En complément des explications du diaporama, la Directrice Financière et Comptable précise que, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 23 octobre 2024, les loyers augmenteront de 1 782 K€ Net de RLS (dont 1 800 k€ d'augmentation des loyers de 3 % au 01/01/2025 (hors logements en catégorie F et G)).

Par ailleurs, la RLS est maintenue avec un taux de 4.7 % .

Concernant les produits d'exploitation / produits financiers :

Il est précisé que la marge nette pour ces cessions sera de 133 K€ (cession des terrains à bâtir Opération Rochecorbon).

Egalement, la baisse du taux du livret A au 1^{er} février 2025 aura un impact sur le placement de la trésorerie (TLA moyen sur l'année estimé à 2.8 %).

Concernant les produits exceptionnels, le budget prévoit :

- Dégrèvements des impôts TFPB : – 550 k€
- Produits de cession (objectifs de 8 logements Vente HLM (900 k€) + parcelles Rue Thomas Lavollée au profit du promoteur Concept-ty
Il est précisé que la marge nette sera de 1 000 k€ pour ces cessions (baisse par rapport à 2024).
- Produits exceptionnels : subvention NPNRU en contrepartie des dépenses en 678 pour la démolition partielle des bâtiments 30-31 (+ 268 k€)

Concernant les Charges récupérables et récupérées :

La Directrice Financière et Comptable indique que le budget global des charges récupérables augmente de 1.28 % par rapport à 2024, essentiellement dû à :

- une prévision de l'évolution des combustibles de + 10 % (gaz et biomasse)
- une baisse de 26 % du poste Electricité des communs, ascenseurs, chaufferie, compte tenu du nouveau marché à compter du 1^{er} janvier 2025.

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (fonctionnement) s'élèvent à 98 173 273 €.

Ce budget de fonctionnement 2025 dégage un excédent prévisionnel de 75 338 €.

Section d'investissement

La Directrice Financière et Comptable précise :

I – EN DEPENSES

Un budget de 37 579 K€, décomposé à hauteur de :

- Participations et créances rattachées à des participations	200 K€
- Acquisitions autres immobilisations (licence, matériel divers...)	537 K€
- Dépôt de Garantie locataires	350 K€
- Remboursement d'emprunts et Dettes assimilées	11 447 K€

- programmes d'investissement suivants :

Acquisition de terrains : 396 K€

Programmes de Constructions neuves : 6 920 K€

- Démarrage : Chanoine Marcault, Les Casernes
- Réception en 2025 : Les Hauts de Sainte Radegonde, la Vallée Rochecorbon, Les pavillons de St Martin

Programmes Réhabilitations / Résidentialisation : 6 008 K€ et Remplacement de composants : 11 721 K€

- Démarrage : Desmoulins, rénovation VMC + isolation (Général Renault), remplacement gardes corps & ravalement (Rives du Cher)
- Réception : Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, Halls 15-17-18-34 (Sanitas)

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 37 579 378 €.

II – EN RECETTES

Les recettes d'investissement pour 37 931 K€ sont constituées notamment :

- des subventions notifiées à hauteur de 1 403 K€,
- la souscription d'emprunts auprès des organismes bancaires à hauteur de 22 115 K€,
- des cessions d'éléments de l'actif immobilisé à hauteur de 1 267 K€,
- des dépôts de garantie des locataires à hauteur de 400 K€,
- de la capacité d'autofinancement à hauteur de 12 746 K€.

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 37 930 638 €.

Ce budget d'investissement permet de dégager un apport en Fonds de Roulement de 351 260 €

La Directrice Financière et Comptable présente la simulation VISIAL 2024 – 2033 qui se base sur les critères fournis par la CGLLS et la Fédération des OPH pour les années à venir. Ces données économiques incluent une augmentation de loyers au maximum de ce que la réglementation autorise.

Il est à noter que si les Organismes HLM n'étaient pas contraints par l'Etat à l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité, TOURS METROPOLE HABITAT pourrait conserver, malgré la crise actuelle, les capacités financières nécessaires à son fonctionnement et à son développement.

Au vu des simulations présentées, le Directeur Général indique que d'année en année, il conviendra que le Conseil d'Administration prenne des décisions difficiles quant à la stratégie de TOURS METROPOLE HABITAT, en matière de développement et d'entretien du patrimoine notamment, si la RLS est maintenue, voire évoluée.

Pour ce qui est de ce budget 2025, le Directeur Général rappelle qu'il est établi dans un contexte incertain puisque la France ne dispose pas, compte tenu de l'environnement politique national, de loi de finances pour 2025. Ce budget est donc établi à l'équilibre, au regard de ce qui est envisageable à ce jour. Des réductions de dépenses importantes ont été réalisées, comme cela a été présenté dans le détail par la Directrice Financière et Comptable.

Les simulations VISIAL ont anticipé le Plan Stratégique de Patrimoine qui sera présenté au Conseil d'Administration en 2026 et qui couvrira les années 2027 à 2037. Notamment dans la simulation S2, l'effort d'économie sur l'entretien du patrimoine est de 2 millions d'euros par an ; fort heureusement le bon état du patrimoine qui a été régulièrement entretenu permet d'envisager cette baisse des dépenses sans dégrader la qualité du patrimoine.

La Directrice Financière et Comptable précise que les prévisions VISIAL sont établies avec une Réduction de Loyer de Solidarité constante ; si celle-ci était amenée à augmenter, Tours Métropole Habitat devrait faire plus d'économies et/ou vendre du patrimoine pour équilibrer ses dépenses, lesquelles sont déjà très cadrées.

Le Directeur Général évoque les résultats du Dossier Individuel de Situation que l'Office vient de recevoir. Il s'agit d'une comparaison des principaux ratios d'activité de Tours Métropole Habitat avec ceux des organismes HLM similaires au niveau national : les coûts de fonctionnement restent maîtrisés, tout comme l'endettement, mais les niveaux de loyers sont bas et les ratios d'entretien sont élevés compte tenu de l'âge du patrimoine. Au-delà des économies réalisées par toutes les Directions de l'Office, c'est cet item de l'entretien du patrimoine qui constitue la variable d'ajustement.

Pour répondre à Madame QUINTON sur le taux de vacance locative retenu dans le cadre des simulations VISIAL, la Directrice Financière et Comptable explique que ce taux est estimé à 3,5 % de vacance commerciale, identique à ce qu'il est actuellement.

Le Directeur Général ajoute que ce taux, qui fait l'objet d'une attention constante pour le limiter le plus possible, reste contraint par les délais de relocation des logements, lesquels sont impactés par les délais de réalisation des travaux de remise en état. Dans le contexte actuel de baisse du taux de rotation des logements, la masse financière relative à la vacance commerciale est contenue ; mais le pendant négatif est une moindre augmentation des loyers à la relocation.

Monsieur DENIS, Président, tient à remercier le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable pour la présentation de ce projet de budget 2025 (EPRD).

Monsieur DENIS, Président, soumet l'EPRD au vote, conformément aux conditions prévues par le Décret n°2008-648 du 1er juillet 2008, et à l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité commerciale et arrêtant les documents de présentation :

- du Compte de résultat prévisionnel,
- du Tableau de la Capacité d'Autofinancement Prévisionnelle,
- du Tableau de suivi des stocks de production,
- du Tableau de Financement Prévisionnel,
- de l'Estimation Pluriannuelle du Fonds de Roulement disponible,
- de l'Etat récapitulatif prévisionnel des emprunts,
- du Tableau prévisionnel des effectifs rémunérés,
- des Documents annexes.

Le budget est voté par chapitre et décomposé en six sections :

- Section de fonctionnement,
- Section d'investissement,
- Etat des prévisions des recettes et dépenses,
- Synthèse et conclusion,
- Comptabilités annexes,
- Simulation Visial 2024 à 2033.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'adopter l'EPRD 2025 et de valider le Plan Stratégique de Patrimoine actualisé qui lui est annexé.

8. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : BUDGET ANNEXE 2025

(Ecoquartier C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent que la Ville de Tours a confié à Tours Métropole Habitat (OPH), par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006, la Concession d'Aménagement de Monconseil.

Celle-ci a été signée le 12 avril 2006 pour un montant prévisionnel de dépenses de 15 614 703 € HT, dont 1 500 000 € TTC de rémunérations pour l'Office.

L'Aménagement de la ZAC devait se dérouler sur une dizaine d'années, mais compte tenu de la crise immobilière, la durée de la concession a été prolongée jusqu'au 31/12/2027 (Avenant N°11 du 18/12/2023).

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2024) sera présenté et voté en décembre 2024 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, le montant des dépenses prévisionnelles de la convention ayant été réévalué à 26 679 255 € HT.

Conformément aux dispositions comptables, une comptabilité annexe doit être tenue pour cette concession, et un budget ouvert chaque année.

Il est proposé au Conseil d'Administration les chiffres suivants pour l'année 2025:

FONCTIONNEMENT					
601	achats de terrains (fouilles archéologiques)	50 000	7012	vente de terrains lotis	693 501
6031	variation des stocks de terrains		7133	variation des stocks de terrains	289 557
6041	achats d'études et de prestations de service-travaux	82 608	708	location panneaux publicitaires	
6042	achats d'études et de prestations de service-honoraires	156 949	743	subventions d'exploitation (FNAP)	0
61581	entretien		7788	produits divers	
623	publicité	2 000			
63512	taxe foncière	10 000			
6581	charges diverses	0			
66116	charges financières sur op d'aménagement	94 844			
E	excédent	586 657	D	déficit	
	Total	983 058		Total	983 058
INVESTISSEMENT					
164	remboursement d'emprunt	0	1314	Subvention Ville de Tours	0
			1315	participation L311-4	170 447
			164	emprunt	0
	excédent	170 447	D	déficit	0
	Total	170 447		Total	170 447
STOCK					
3311	terrains à aménager (terrains)	50 000			
3312	terrains à aménager (travaux)	82 608			
3313	terrains à aménager (honoraires)	155 949			
3314	terrains à aménager (frais annexes)	1 000			
E	excédent		D	déficit	289 557
	Total	289 557		Total	289 557
TOTAL GENERAL		1 443 062	TOTAL GENERAL		1 443 062

Monsieur DENIS, Président, soumet ce budget au vote.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, le Budget annexe 2025 de la Concession d'Aménagement de Monconseil arrêté aux chiffres indiqués ci-dessus.

9. ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 4EME TRIMESTRE 2024

(A/311)

Sur présentation des dossiers individuels de 123 locataires, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 4^{ème} trimestre 2024, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

	LOYERS	TRAVAUX	FRAIS DE POURSUITES	AUTRES	TOTAL
123 dossiers locataires	191 130.69	96 739.32	23 448.66	3 523.57	314 842.24
Total 4^{ème} trimestre 2024	191 130.69	96 739.32	23 448.66	3 523.57	314 842.24
Rappel 1^{er} semestre 2024 (DCA 19/06/2024)	129 163.12	102 279.61	17 106.82	2 272.35	250 821.90
Rappel 3^{ème} trimestre 2024 (DCA 19/09/2024)	57 057.05	60 253.05	9 604.41	313.00	127 227.51
				TOTAL	692 891.65

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget de l'exercice 2024 prévoit les crédits de dépenses de 700 000 € pour le compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme »

Ces admissions en non-valeurs relèvent pour beaucoup de successions vacantes. Elles sont faites sur la base de certificats d'irrécouvrabilité.

Madame MOREAU souhaite connaître l'évolution des impayés sur les dernières années.

Le Directeur Général expose que les impayés sont en augmentation pour les locataires partis ; mais les admissions en non-valeurs, elles, restent stables. Le recouvrement des dettes est de plus en plus difficile, y compris pour les locataires présents, et ce dès le début de la dette. Pour les locataires partis, même les huissiers ont peu de résultats ; le recouvrement était meilleur lorsque Tours Métropole Habitat était en comptabilité publique et bénéficiait des procédures contraignantes du Trésor. Certains montants de dette aujourd'hui peuvent dépasser les 10.000 euros.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 4^{ème} trimestre 2024.

10. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 2EME SEMESTRE 2024

(A/311)

Dans le cadre de la procédure de surendettement des particuliers, suite à la Loi du 1^{er} août 2003 et au Décret du 24 février 2004, et sur présentation de 14 dossiers individuels de locataires, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration que soient admis au titre du rétablissement personnel suite aux faillites personnelles (effacement de la dette) pour le 2^{ème} semestre de l'année 2024, la somme de 113 318.18 €.

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration qu'il avait été approuvé lors de la séance du 19/06/2024 la somme de 43 823.19 € au titre des faillites personnelles du 1^{er} semestre 2024, soit un total pour l'année 2024 de 157 141.37€.

Toutefois, le Budget de l'exercice 2024 prévoit les crédits de dépenses du Chapitre 654 « Pertes sur créances irrécouvrables » à hauteur de 850 000 €, dont 700 000 € pour le compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme » et 150 000 € pour le compte 654 210 « Pertes sur créances irrécouvrables par décision de Justice ».

Le dépassement du budget du compte 654 210 est compensé en partie par la non-consommation du budget du compte 654 110 permettant ainsi de respecter les crédits alloués au chapitre 654.

Il est rappelé que les montants admis au cours des derniers exercices s'élèvent à :

2020 : 135 K€

2021 : 156 K€

2022 : 107 K€

2023 : 152 K€

Le Directeur Général note que, paradoxalement, dans un contexte d'augmentation des dettes locatives, la Banque de France n'admet pas plus d'effacements de dettes.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le syndicat Indecosa CGT, explique que la Banque de France prononce plus de moratoires de 2 ans au lieu des effacements de dettes. La commission qui analyse les dossiers et dont elle fait partie, tient compte de la capacité des personnes à rebondir et à finalement solder leur dette. Parfois, certaines banques conseillent à leurs clients de déposer rapidement un dossier de surendettement pour que leur dette soit vite effacée et sans que ne soient imputés de lourds frais de poursuite. Certains bailleurs contestent les décisions de la Banque de France.

Madame LEMAURE estime que les personnes dont le dossier est examiné par la Banque de France, devraient fait l'objet d'un accompagnement social pour revenir à une situation financière plus saine en apprenant à gérer leur budget.

Madame ROCHER répond que la Banque de France émet un avis sur ce point et conseille régulièrement qu'un accompagnement soit mis en place.

Le Directeur Général explique qu'un accompagnement social est réalisé par le service recouvrement de Tours Métropole Habitat ; en particulier, certains locataires peuvent se voir proposer un logement plus petit avec un loyer inférieur, mais tous n'adhèrent pas à la démarche ou aux solutions proposées.



...
Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre l'effacement de la dette pour les montants ci-dessus au titre du 2^{ème} semestre 2024.

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

11. TOURS - ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – VENTE DE LA MAISON SITUEE 46 RUE DE LA CHAPELLE A TOURS NORD

(Ecoquartier Monconseil C/15 – G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 23 octobre 2024, il avait autorisé le Directeur Général à poursuivre les démarches d'acquisition dans le cadre de la préemption de l'ensemble immobilier correspondant à la maison située 46, rue de la Chapelle avec son terrain de 1 667 m², en vue d'aménager le fond de parcelle en futur jardin public arboré d'environ 516 m².

La délibération précise qu'à 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.

Ainsi, les modalités d'acquisition du bien immobilier par Tours Métropole Habitat sont en cours de calage, l'acte d'achat est fixé au 28 novembre 2024 dans le respect de la déclaration d'intention d'aliéner.

Une fois devenu propriétaire, la saisie d'un géomètre sera nécessaire afin d'envisager une division parcellaire du foncier.

Tours Métropole Habitat doit revendre la maison puisqu'elle ne sera pas intégrée au projet de l'espace public. Pour ce faire, il est envisagé de solliciter une ou deux agences immobilières ainsi que le service négociations immobilières de l'Etude ALTANOT, en vue de la mise en vente de cette maison dans les meilleurs délais.

Pour mémoire, le prix d'acquisition de la maison préemptée était de 403 000 € hors frais d'agence et de notaire. Privée d'une partie de son jardin, il est proposé de mettre la maison en vente au prix de 375 000 € (net vendeur). Pour faciliter la vente de ce bien, une marge de négociation de 5 % pourra être mobilisée.

Maître DAVY, Notaire, sera sollicité pour la rédaction du compromis et de l'acte de vente.

Pour répondre à Madame BLUTEAU sur une éventuelle mise en location de la maison, le Directeur Général rappelle qu'elle fait partie la concession de Monconseil et que les revenus de la vente intègrent le bilan financier de cette concession (qui revient à la Ville de Tours).



Après examen des modalités de cette future cession par Tours Métropole Habitat, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à :

- vendre cet immeuble au prix de 375 000 € net vendeur,
- signer un compromis de vente, puis l'acte de vente,
- percevoir le versement du prix et mandater les éventuels frais annexes.

QUESTIONS DIVERSES

12. PRESENTATION DE LA CONVENTION SOCLE D'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)

(C/5 – G/108)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'administration que, lors de la séance du 18 septembre 2024, il avait été évoqué la signature d'ici la fin de l'année 2024 d'une nouvelle convention d'abattement TFPB entre l'Etat, la Métropole, les Villes concernées et les bailleurs sociaux, cette convention étant annexée au contrat de ville, lui-même signé le 11 juillet dernier.

La convention socle permettra à l'ensemble des bailleurs de bénéficier de cet abattement de 30 % de la TFPB sur les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

Le déploiement des actions financées par l'abattement de la TFPB sur les QPV est un moyen d'actions important du contrat de ville, au titre de la qualité de vie urbaine et la qualité de service que l'ensemble des partenaires doivent aux habitants. Le levier de cet abattement est indispensable à Tours Métropole Habitat pour le renforcement de ses missions sans que les surcoûts induits ne pèsent sur les charges des locataires.

Tours Métropole Habitat s'attachera donc pour les années 2025 à 2030, en cohérence avec les enjeux du contrat de ville, à maintenir et faire progresser ses engagements de service déjà accrus dans les QPV, au bénéfice des locataires.

Le périmètre de l'abattement de la TFPB est celui des huit QPV de la Ville de TOURS : Les Tourettes (nouveau), Europe, Bords de Loire, Maryse Bastié, Rochepinard, Fontaines, Rives du Cher, Sanitas.

La convention socle, jointe en annexe au compte-rendu, définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 et jusqu'en 2030. Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires.

Comme le prévoit le cadre national, défini conjointement par l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), l'ANCT (Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires) et les associations d'élus locaux, les actions valorisables au titre de l'abattement peuvent porter, en fonction du diagnostic partagé entre les partenaires du contrat de ville, sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité,
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité,
- Sur-entretien,
- Gestion des déchets et encombrants/épaves,
- Tranquillité résidentielle,
- Concertation/sensibilisation des locataires,
- Animation, lien social, vivre ensemble,
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Les orientations stratégiques et programmes d'actions seront précisés et territorialisés à l'échelle de chaque commune, par le biais d'avenants à la convention socle courant 2025, afin de correspondre à l'évolution des réalités locales et aux besoins des territoires. Ces avenants définiront des priorités d'actions déclinées pour chaque QPV et par bailleur social, au regard des domaines d'activités des organismes HLM.

Le Directeur Général sera amené à signer la convention socle d'abattement TFPB avant fin décembre 2024, pour justifier l'abattement de TFPB sur l'année 2025.

Pour répondre à Madame MOREAU, la Secrétaire Générale indique que le nouveau zonage QPV a ajouté le quartier des Tourettes et a retiré certaines adresses des QPV déjà existants, pour un total de logements à peu de choses près équivalent à ce qu'il était auparavant.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le syndicat Indecosa CGT, s'interroge sur la pertinence de retirer la Tour Goya du QPV des Fontaines.

Madame QUINTON explique que les décisions ont été prises sur la base des études de revenus des habitants faites par l'ANCT. Plusieurs autres critères liés à la fragilité des locataires et des secteurs ont été pris en compte et analysés collectivement entre l'Etat, la Métropole, la Ville et les bailleurs.

Pour répondre à Madame ROCHER, Indecosa CGT, qui s'inquiète du surloyer sur les immeubles sortant des QPV, la Secrétaire Générale précise que le surloyer ne sera appliqué qu'aux nouveaux locataires ; les locataires en place gardent le bénéfice de l'exonération de surloyer.

Madame ROCHER s'étonne de cette disposition qui va voir certains locataires payer des loyers plus chers que leurs voisins. Cette disposition sert-elle la mixité sociale ?

Le Directeur Général tempère en indiquant que les locataires entrants n'auront pas forcément de meilleures ressources les assujettissant à terme au surloyer ; en effet, dans les immeubles sortant des QPV, des attributions vont pouvoir être faites plus facilement aux demandeurs du dernier quartile (c'est-à-dire ceux ayant les revenus les plus bas, les attributions pour ces dossiers là étant contraintes en QPV).

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), remarque que la Tour Goya a toujours eu une meilleure réputation que les autres immeubles du quartier appartenant à Tours Métropole Habitat. Les parties communes sont mieux respectées.

Monsieur LECONTE souhaite savoir quels sont les leviers dont dispose Tours Métropole Habitat pour mettre en œuvre une mixité sociale dans les quartiers.

Le Directeur Général explique que cette question de la mixité sociale est travaillée en lien avec la Métropole et entre tous les acteurs du logement social. La Métropole a développé un outil qui relève les fragilités de certains quartiers, sur la base de différents critères, et permet de définir quels sont les rééquilibres nécessaires. L'Office s'attache aussi à rendre certains quartiers plus attractifs (au travers d'interventions patrimoniales notamment) pour inciter les nouveaux locataires à y venir. C'est toute la réflexion également du NPNRU. Mais il est parfois difficile de faire coïncider ces objectifs de mixité avec les souhaits des demandeurs de logement, qui ont leurs propres envies de parcours locatif et leurs projections de vie dans certains quartiers et pas d'autres.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le syndicat Indecosa CGT, expose que pour les constructions neuves, différents financements sont utilisés dans un même immeuble (PLAI, PLUS, PLS) pour répondre à la mixité sociale.

La Directrice Financière et Comptable note que les constructions neuves ne représentent que 1 % du parc par an. Le parc immobilier de Tours Métropole Habitat étant ancien, il a été construit en partie en HLMO ; les loyers de ces logements sont inférieurs à ce qu'est le PLAI aujourd'hui et les locataires sont captifs de leur logement dans la mesure où leurs revenus ne leur permettent pas d'accéder à des loyers supérieurs.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

13. TOURS – LES CASERNES – ACQUISITION D'ENVIRON 50 LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR GA SMART BUILDING

(Casernes C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 14 mai 2024, il avait autorisé le Directeur Général à acquérir une opération de logements sur le secteur des anciennes casernes Beaumont-Chauveau à Tours auprès du Promoteur GA SMART BUILDING pour un total de 6 742 951.50 € HT dans les conditions suivantes :

- acquisition de 34 logements locatifs sociaux sur les bâtiments B11 et C03 pour une surface habitable de 2 345,29 m² à 2 250 € HT/m² SHAB, soit un montant de VEFA de 5 276 902,50 € HT,
- acquisition de l'usufruit locatif social sur 20 ans pour 15 logements sur les bâtiments B12 pour un montant de 1000 € HT/m² SHAB pour une surface Habitable de 908.38 m², soit un montant de VEFA de 908 380 € HT,
- acquisition des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment C03, 293,51 m² de surface utile à 1 900 € HT/m² de surface utile, soit un montant de 557 669 € HT.

Les locaux d'activités situés au rez-de-chaussée du bâtiment B12 programmé en ULS seraient cédés par GA SMART BUILDING à LIGERIS après une division en volume.

Cette opération a été inscrite à la programmation 2024 et les agréments ont été obtenus pour 49 logements :

- pour les logements en Usufruit Locatif Social : 3 PLAI, 3 PLUS et 9 PLS,
- pour les logements maintenus en pleine propriété : 11 PLS en plus des financements en reconstitution de l'offre du programme ANRU déjà obtenus (11 PLAI – 12 PLUS).

Début novembre, à l'issue d'une phase de consultation des entreprises, le Promoteur GA SMART BUILDING a informé l'Office que les devis des entreprises dépassaient de 50 % les estimations du coût de travaux.

Afin d'équilibrer son opération, le Promoteur a fait évoluer le projet dans le but d'en diminuer le coût, avec notamment la modification du système constructif pour remplacer la structure bois par du béton, l'abandon du raccordement au réseau de chaleur au profit de PAC multiservices assurant la production d'eau chaude, le chauffage et la VMC. L'engagement de performance est désormais ramené au seuil 2025 de la RE2020.

Des modifications des plans ont été induites par la suppression des sous-stations de chauffage, la diminution de l'épaisseur des refends et l'optimisation des surfaces. Le Promoteur GA SMART BUILDING propose à l'Office des nouveaux plans avec les modifications majeures suivantes :

- Création d'un logement supplémentaire en pleine propriété dans le Bâtiment C03, soit 35 logements locatifs sociaux, au total à la place de 34 logements sur les bâtiments C3 et B11,
- Création d'un logement supplémentaire en ULS dans le Bâtiment B12, soit 16 logements au total à la place de 15 logements,
- Création d'un local d'activité supplémentaire dans le bâtiment C03

Les négociations avec le promoteur pour la mise au point des plans sont encore en cours. Toutefois, la convention Duflot apporte des contraintes calendaires fortes sur le délai de livraison de l'opération, c'est pourquoi le promoteur souhaite signer l'acte de vente d'ici la fin de l'année 2024.

Le financement des 2 logements supplémentaires sera demandé à la programmation 2025 des aides à la pierre, en PLS.

Il est entendu que les actes notariés et conventionnels devront être adaptés à l'évolution du dossier, dans la mesure où ceux-ci respectent les conditions de prix et de surface énoncées ci-dessous, avec une marge d'adaptation laissée à l'appréciation du Directeur Général dans la limite de 5 %.

Monsieur BOILLE note que l'ambition environnementale de ce projet était au départ supérieure, avec des éléments constructifs biosourcés et un raccordement au chauffage urbain.

Monsieur DENIS, Président, explique qu'il est nécessaire de faire des compromis pour développer les logements sociaux dont le quartier et la Ville ont besoin. Ce programme sort dans un contexte de tension, mais tous les partenaires veulent aboutir et le projet reste de qualité en se situant au-dessus des standards environnementaux habituels.

Le Directeur Général ajoute que les logements seront peu énergivores ; il est donc moins pertinent de les raccorder au réseau de chaleur alors que cela représente un coût considérable. Ce raccordement est à envisager plutôt pour des ensembles immobiliers plus importants.

Monsieur DENIS, Président, complète en indiquant que la mairie par exemple, qui est une passoire thermique, a été raccordée cette année au réseau de chaleur urbain ; le raccordement d'immeubles neufs est en effet moins indispensable.

Pour répondre à Monsieur LECONTE, la Directrice Développement et Patrimoine expose que ce bâtiment ne sera pas passif mais dispose d'une enveloppe qui reste très performante. Les logements sont par ailleurs tous traversants. Le confort d'été a également été travaillé.

Pour répondre à Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), sur la taille des logements, en particulier ceux qui pourraient être transformés de T4 en T5 dans le cadre des dernières négociations avec le promoteur, la Directrice Développement et Patrimoine indique que la superficie sera réfléchiée pour que les pièces soient suffisamment vastes et répondent aux aspirations actuelles des demandeurs de logements.

Madame LEMAURE confirme qu'en effet, certains logements anciens sont aujourd'hui trop exigus et ne conviennent plus aux locataires. Ce que Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), trouve tout à fait normal : les locataires HM doivent pouvoir bénéficier eux aussi de logements vastes répondant aux normes actuelles.



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

- négocier librement les termes de l'état descriptif de division en volume, des statuts de l'ASL, de l'acte de vente,
- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement cédées et bâties et des travaux supplémentaires demandés en cours de chantier, dans la limite de 5 % du prix initial,
- signer tout acte nécessaire à la préparation de la vente,
- signer le ou les actes authentiques de VEFA aux charges et usuelles en la matière et sous celles particulières qu'il jugera convenables et acceptables avec le Promoteur GA SMART BUILDING (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition :
 - o d'un ensemble de 35 logements locatifs sociaux d'une surface de 2 396 m² SHAB au prix de 5 391 000 € HT,
 - o de l'usufruit locatif social su 20 ans de 16 logements pour une surface de 977 m² SHAB au prix de 977 000 € HT,
 - o de locaux d'activités pour une surface de 406.19 m² SU au prix de 771 761 € HT,

soit un prix total de 7 139 761 € HT,

- signer la ou les conventions d'usufruit locatif social avec TONUS Banque des Territoires;
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,
- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

14. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – BUDGET ANNEXE 2024 – DECISION MODIFICATIVE N°2

(Ecoquartier C/3)

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 adopté l'EPRD (budget) annexe « Concession Monconseil», pour l'année 2024.

Une Décision Modificative N°1 a été présentée au Conseil d'Administration du 27/03/2024 concernant l'admission en non-valeur des loyers de l'association Véloce Club.

Lors du Conseil d'Administration du 23 octobre dernier, le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général à acquérir par préemption la parcelle AT N°160 située au 46 Rue de la Chapelle par Tours Métropole Habitat en tant qu'aménageur de la Concession Monconseil, pour un montant de 422 000 € (honoraires agence compris).

Afin de finaliser cette acquisition, il est nécessaire d'augmenter le budget annexe 2024 de la Concession Monconseil.

Cette régularisation entraîne la passation de la Décision Modificative N°2 présentée ci-dessous :

FONCTIONNEMENT									
		Initial	DM	Budget actualisé			Initial	DM	Budget actualisé
601	achats de terrains (fouilles archéologiques)	80 000	422 000	502 000	7012	vente de terrains lotis	0	0	0
6031	variation des stocks de terrains			0	7133	variation des stocks de terrains	374 537	422 000	796 537
6041	achats d'études et de prestations de service-tra	140 000	0	140 000	708	location panneaux publicitaires			0
6042	achats d'études et de prestations de service-ho	154 537		154 537	743	subventions d'exploitation (FNAP)			0
61581	entretien			0	7788	produits divers	0		0
623	publicité	2 000		2 000					0
63512	taxe foncière	10 000		10 000					0
654	Admission en non valeurs	12 637	0	12 637					
6581	charges diverses	4 000		4 000					0
66116	charges financières sur op d'aménagement	5 161	0	5 161					0
		0		0					
E	excédent	0		0	D	déficit	33 798	0	33 798
	Total	408 335	422 000	830 335		Total	408 335	422 000	830 335
INVESTISSEMENT									
					1315	Participation L311-4	0	0	0
164	remboursement d'emprunt	3 000 000		3 000 000	164	Emprunt	2 500 000		2 500 000
					1688	ICNE	0	0	0
E	Excedent	0	0	0	D	déficit	500 000	0	500 000
	Total	3 000 000	0	3 000 000		Total	3 000 000	0	3 000 000
STOCK									
3311	terrains à aménager (terrains)	80 000	422 000	502 000					
3312	terrains à aménager (travaux)	140 000	0	140 000					
3313	terrains à aménager (honoraires)	152 661		152 661					
3314	terrains à aménager (frais annexes)	1 876		1 876					
E	Excedent			0	D	déficit	374 537	422 000	796 537
	Total	374 537	422 000	796 537		Total	374 537	422 000	796 537
TOTAL GENERAL		3 782 872	844 000	4 626 872	TOTAL GENERAL		3 782 872	844 000	4 626 872



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote d'accepter cette Décision Modificative N°2 de l'exercice 2024.

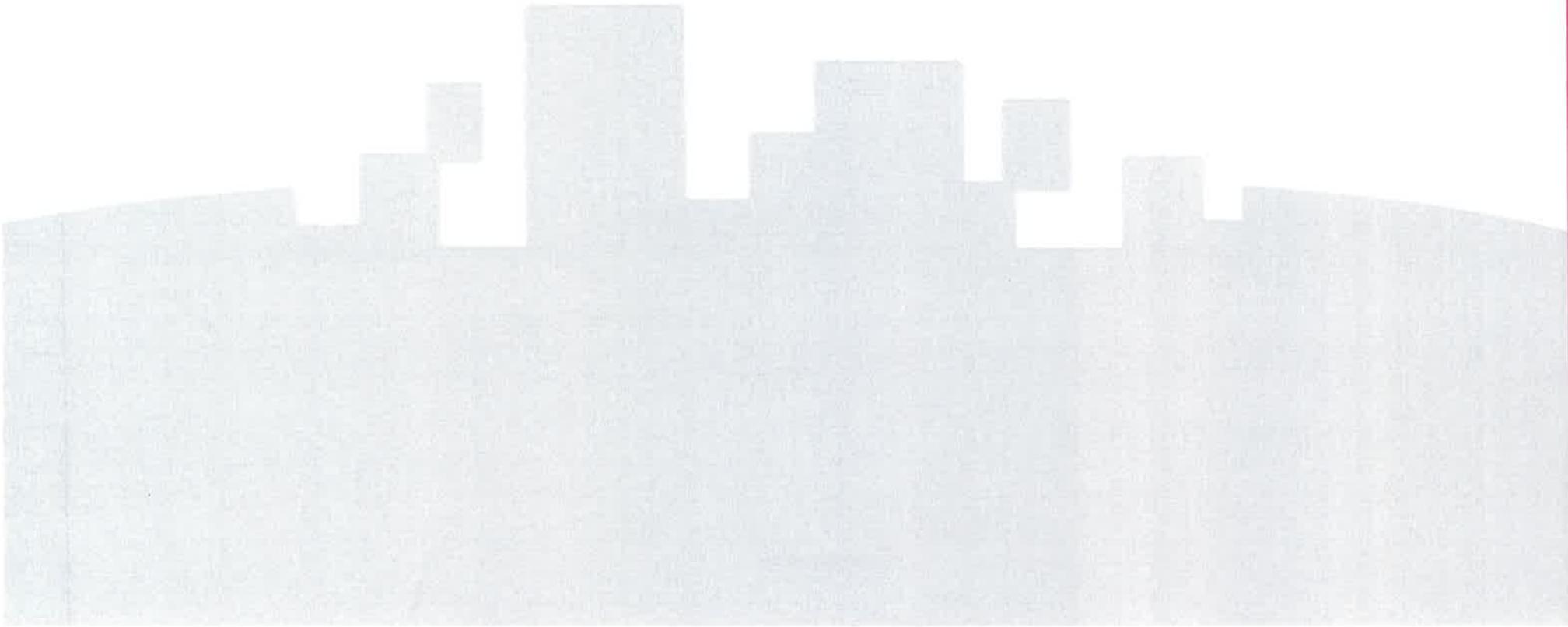
L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 50.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON



ANNEXES



PROGRAMMES TERMINES ET SOLDES AU 31 12 2024

AFFECTATION DE RESSOURCES (EN EUROS)

CUS PROGRAMM	CITES	OBJET	PRIX DE REVIENT	TOTAL	RECETTES FONDS ENCAISSES					FONDS PROPRES A AFFECTER
					EMPRUNT	SUBVENTIONS C.GAL/REGION/TMLV/AUTR	SUBVENTIONS ETAT	FONDS PROPRES AFFECTES	TOTAL	
OPERATIONS SOLDEES EN 2024										
REHABILITATIONS - RESIDENTIALISATIONS										
012R08	Sanitas	Création de 9 ascenseurs et 9 halls Bats 8-11-16	2 007 650,05	2 007 650,05	1 269 000,00			734 341,27	2 003 341,27	4 308,78
012R09	Sanitas	Création de 7 ascenseurs et 7 halls Bats 22-23-24-25	1 892 682,40	1 892 682,40	1 202 400,00			686 221,08	1 888 621,08	4 061,32
012R10	Sanitas	Création de 6 ascenseurs et 6 halls Bats 28-30	773 112,52	773 112,52	565 920,00			205 236,11	771 156,11	1 956,41
012R11	Sanitas	Création de 3 ascenseurs et 3 halls Bats 33	895 434,43	895 434,43	562 680,00			330 858,97	893 538,97	1 895,46
039R01	Labadie	Réhabilitation 82 logements	2 619 943,48	2 619 943,48	1 906 000,00	106 600,00	0,00	0,00	2 012 600,00	607 343,48
070R01	Severine	Réhabilitation 32 logements	1 155 633,58	1 155 633,58	885 000,00	41 600,00	0,00	200 634,88	1 127 234,88	28 398,70
096R01	Chapelon	Réhabilitation 27 logements	653 798,21	653 798,21	294 800,00	24 700,00			319 500,00	334 298,21
				9 998 254,67	6 685 800,00	172 900,00	0,00	2 157 292,31	9 015 992,31	982 262,36
CONSTRUCTIONS - ACQUISITIONS										
151C01	Les Jardins Perchés	Construction de 76 logements + Maraichage	10 396 593,40	10 396 593,40	7 340 425,13	1 411 859,33	128 800,00	1 503 893,61	10 384 978,07	11 615,33
169C01	Milletière Est	Construction 20 logements	2 157 481,33	2 157 481,33	1 435 687,00	335 482,57	51 800,00	0,00	1 822 969,57	334 511,76
169C02	Milletière Ouest	Construction 15 logements	1 953 806,63	1 953 806,63	1 404 646,00	246 752,49	14 000,00		1 665 398,49	288 408,14
188C01	Couvrat Desvergnès	Acquisition Amélioration 46 logements	4 155 175,95	4 155 175,95	2 500 000,00	1 033 600,00	450 800,00		3 984 400,00	170 775,95
				18 663 057,31	12 680 758,13	3 027 694,39	645 400,00	1 503 893,61	17 857 746,13	805 311,18
REPLACEMENT DE COMPOSANTS										
005RC08	Beaujardin	Remplacement chaudières individuelles	196 614,65	196 614,65	177 287,00				177 287,00	19 327,65
006RC12	Bords du Cher	Remplacement chaudières individuelles	231 987,43	231 987,43	217 926,00				217 926,00	14 061,43
008RC16	Bords du Cher	Remise en état logt 36	66 931,55	66 931,55	66 000,00				66 000,00	931,55
008RC17	Bords du Cher	Remise en état logt 51	72 602,34	72 602,34	72 000,00				72 000,00	602,34
012RC61	Sanitas	Rempl menuiseries extérieures Bats 49	1 283 496,54	1 283 496,54	959 900,00			321 691,86	1 281 591,86	1 904,68
012RC62	Sanitas	Rénovation ascenseurs Bats 7-10-14-27-34	213 986,64	213 986,64	167 739,99			43 400,64	211 140,63	2 846,01
012RC64	Sanitas	Rempl menuiseries extérieures Bats 39 à 43	963 378,38	963 378,38	695 100,00			265 320,76	960 420,76	2 957,62
012RC75	Sanitas	Rempl garde-corps Bat 35	212 955,93	212 955,93	211 999,51			0,00	211 999,51	956,42
012RC76	Sanitas	Rempl garde-corps Bat 50	177 477,75	177 477,75	177 000,49				177 000,49	477,26
017RC03	Musset	Rempl Menuis + portes palières + chauffe bains	1 885 698,10	1 885 698,10	1 782 000,02				1 782 000,02	103 698,08
018RC05	Walvein	Rénovation ascenseurs Bat 2	174 777,92	174 777,92	162 500,00			1 155,29	163 655,29	11 122,63
023RC31	Rives du Cher	Création centre de soins Bat 02	713 480,88	713 480,88	0,00	569 111,00			569 111,00	144 369,88
023RC33	Rives du Cher	Rénovation des ascenseurs Bat 02	248 074,51	248 074,51	230 000,00			16 946,90	246 946,90	1 127,61
027RC06	Clos Moreau HLM	Remplacement Menuiseries et garde-corps + ITE	4 382 455,32	4 382 455,32	2 774 000,00	794 453,88		813 899,95	4 382 353,83	101,49
027RC09	Clos Moreau HLM	Rénovation des ascenseurs Bat 10	187 431,55	187 431,55	187 000,00				187 000,00	431,55
030RC13	Chateaubriand	Rénovation couverture Bat 09	889 481,77	889 481,77	843 000,00			46 107,64	889 107,64	374,13
031RC15	Pasteur	Rénovation étanchéité terrasses Bat 09	44 706,06	44 706,06	44 000,00				44 000,00	706,06
036RC38	Fontaines	Rénovation des ascenseurs Bat 02-03-11-13-14-15	13 224,08	13 224,08	13 000,00			-437,12	12 562,88	661,20
038RC08	Port Bretagne	Sécurisation garde-corps	15 236,32	15 236,32	0,00				0,00	15 236,32
040RC03	Porte Saint Genais	Rempl Menuiseries Ext façade arrière	720 089,46	720 089,46	289 999,99		221 598,00		511 597,99	208 491,47
050RC01	La Martinière	Rempl des chaudières individuelles	130 074,82	130 074,82	50 000,00				50 000,00	80 074,82
053RC02	Chambrierie	Rempl des chaudières individuelles	215 472,00	215 472,00	120 619,01				120 619,01	94 852,99
054RC02	Clos Saint Libert	Rempl des chaudières individuelles	31 003,21	31 003,21	9 336,00				9 336,00	21 667,21
057RC09	Meffre	Rénovation interphonie	22 968,30	22 968,30	0,00				0,00	22 968,30
058RC16	35 Mahoudeau	Renovation maison individuelle	83 671,28	83 671,28	0,00				0,00	83 671,28
076RC01	Clos Moreau PSR	Remplacement Menuiseries et garde-corps + ITE	1 574 283,48	1 574 283,48	1 026 000,00	235 146,12		313 099,82	1 574 245,94	37,54
079RC02	Chateaubriand PSR	Rénovation couverture	1 070 462,39	1 070 462,39	1 049 000,00			21 023,18	1 070 023,18	439,21
082RC04	Milletière	Réaménagement Espaces extérieurs Bat 1 à 6	323 342,03	323 342,03	141 975,33			179 527,76	321 503,09	1 838,94
086RC01	S, Pitard	Rempl des chaudières individuelles	37 432,88	37 432,88	35 439,01				35 439,01	1 993,87
086RC02	S, Pitard	Rénovation interphonie	5 258,88	5 258,88	0,00				0,00	5 258,88
095RC01	Sacristainerie	Rempl des chaudières individuelles	7 418,18	7 418,18	3 971,00			3 264,08	7 235,08	183,10
097RC01	La Passerelle	Rempl des chaudières individuelles	3 677,58	3 677,58	1 587,99				1 587,99	2 089,59
101RC01	La Presle	Rempl des chaudières individuelles	10 504,78	10 504,78	8 600,01				8 600,01	1 904,77

103RC01	Felix Faure	Rempl des chaudières individuelles	3 882,73	3 882,73	1 587,99			1 587,99	2 294,74
105RC02	L,Lumiere	Rempl des chaudières individuelles	102 601,78	102 601,78	102 521,00			102 521,00	80,78
106RC01	Brassens	Rempl des chaudières individuelles	30 246,25	30 246,25	19 511,99			19 511,99	10 734,26
108RC01	Vieux Colombier	Rempl des chaudières individuelles	89 070,95	89 070,95	89 000,00			89 000,00	70,95
109RC01	Sainte Anne	Rempl des chaudières individuelles	7 077,23	7 077,23	6 927,01			6 927,01	150,22
112RC02	Brennus	Rempl Panneaux de façades	172 005,91	172 005,91	170 000,00			170 000,00	2 005,91
115RC02	Ermitage	Rempl des chaudières individuelles	48 924,22	48 924,22	48 900,00			48 900,00	24,22
119RC02	Marconi	Rempl des chaudières individuelles	37 397,42	37 397,42	22 703,00			22 703,00	14 694,42
122RC01	A, Belle	Rénovation interphonie	4 366,12	4 366,12	0,00			0,00	4 366,12
171RC01	7 J,Guesde	Remise en état lgt 3	27 865,08	27 865,08	0,00			0,00	27 865,08
			16 733 094,68	16 733 094,68	11 978 132,34	1 598 711,00	221 598,00	2 025 000,76	15 823 442,10
		TOTAL		45 394 406,68	31 344 690,47	4 799 305,39	866 998,00	5 686 186,68	42 697 180,54
									2 697 226,12
		REAFFECTATION SUITE A SORTIES DE COMPOSANTS 2023							
002000	Général Renault	Construction 74 logements	45 742,58	45 742,58	42 425,16	3 405,73	-84,48	45 746,41	-3,83
004000	Jolivet	Construction de 73 logements	28 713,88	28 713,88	11 938,98	15 722,75	1 052,33	28 714,06	-0,18
005000	Beaujardin	Construction 51 logements	22 731,51	22 731,51	6 461,66	17 034,57	-742,09	22 754,14	-22,63
006000	Bords du Cher	Construction 62 logements	262 077,98	262 077,98	253 251,51	17 747,81	-7 691,70	263 307,62	-1 229,64
012001	Sanitas	Construction 811 logements - 1ère Tranche	1 842 317,84	1 842 317,84	1 744 656,12	105 152,63	-33 018,93	1 816 789,82	25 528,02
012003	Sanitas	Construction 443 logements - 3ème Tranche	1 675 729,19	1 675 729,19	1 946 136,03	115 068,28	-369 166,24	1 692 038,07	-16 308,88
012004	Sanitas	Construction 269 logements - 4ème Tranche	1 287 380,54	1 287 380,54	1 487 313,59	17 585,92	-199 583,57	1 305 315,94	-17 935,40
012RC03	Sanitas	Rénovalio Ascenseur Bat 35-36-50-51-07-10-14-19	333 525,98	333 525,98	0,00	0,00	359 172,95	359 172,95	-25 646,97
012RC17	Sanitas	Rénovalio Etanchéité Bat 15-06-38	171 234,37	171 234,37	0,00	0,00	227 352,47	227 352,47	-56 118,10
012RC25	Sanitas	Rénovation ascenseur Bat 09 -2012	0,00	0,00	0,00	0,00	-25 987,63	-25 987,63	25 987,63
012RC30	Sanitas	Sécurisation ss station chauffage	354 376,06	354 376,06	0,00	0,00	369 340,22	369 340,22	-14 964,16
012RC34	Sanitas	Rénovation ascenseur Bat 09 - 2013	0,00	0,00	0,00	0,00	4 303,18	4 303,18	-4 303,18
017000	Musset	Construction 218 logements	1 217 927,67	1 217 927,67	1 233 783,59	64 716,41	-79 959,84	1 218 540,16	-612,49
019000	Voltaire	Construction 72 logements	280 952,00	280 952,00	274 111,60	6 519,64	379,30	281 010,54	-58,54
023000	Rives du Cher	Construction 607 logements	4 206 032,05	4 206 032,05	4 211 406,42	243 855,65	-249 573,73	4 205 688,34	343,71
027000	Clos Moreau	Construction 232 logements	1 408 776,96	1 408 776,96	1 572 499,77	32 602,49	-191 621,40	1 413 480,86	-4 703,90
031000	Pasteur	Construction 294 logements	2 183 196,13	2 183 196,13	2 421 569,13	541,36	-233 728,62	2 188 381,87	-5 185,74
031RC	Pasteur	Rénovation ascenseurs Bat 07-08-09-11	29 545,67	29 545,67	0,00	0,00	32 638,38	32 638,38	-3 092,71
031RC05	Pasteur	Rénovation ascenseurs Bat 07-08-11	108 391,46	108 391,46	0,00	0,00	111 733,86	111 733,86	-3 342,40
038000	Fontaines	Construction 216 logements 1ère Tranche	1 154 307,43	1 154 307,43	1 240 256,39	12 404,77	-98 336,57	1 154 324,59	-17,16
036200	Fontaines	Construction 436 logements PLR	2 499 747,30	2 499 747,30	2 642 314,98	24 500,79	-167 046,67	2 499 769,10	-21,80
036RC	Fontaines	Rénovation ascenseurs	658 290,70	658 290,70	0,00	0,00	658 559,24	658 559,24	-268,54
038000	Labadie	Construction 48 logements 1ere Tranche	440 274,33	440 274,33	537 047,40	945,70	6 300,89	544 293,99	-104 019,66
039001	Labadie	Construction 34 logements 2eme Tranche	448 476,06	448 476,06	523 616,64	668,49	2 962,25	527 247,38	-78 771,32
040000	Porte Saint Genais	Construction 95 logements	1 688 282,95	1 688 282,95	1 678 506,70	63 384,68	13 492,11	1 755 383,49	-67 100,54
045000	Charcot	Construction 170 logements 1ere tranche	2 262 947,84	2 262 947,84	3 142 486,05	231 093,86	-1 099 158,53	2 274 421,38	-11 473,54
045100	Charcot	Construction 66 logements 2ème tranche	733 603,53	733 603,53	1 093 675,06	0,00	-357 693,41	735 981,65	-2 378,12
048000	Foyer Chamberrie	Construction Foyer Chamberrie	363 805,36	363 805,36	310 875,88	119 036,57	-2 881,30	427 031,15	-63 225,79
053010	La Chamberrie	Construction 100 logements	7 498 727,90	7 498 727,90	7 252 789,41	529 332,57	-281 816,00	7 500 305,98	-1 578,08
054000	Clos Saint Libert	Construction 15 logements 2ème Tranche	1 181 549,67	1 181 549,67	524 405,56	131 371,44	526 103,08	1 181 880,08	-330,41
057RC02	Meffre	Rénovation interphonie	1 353,55	1 353,55	0,00	0,00	18 018,56	18 018,56	-16 665,01
058022	35 Mahoudeau	Acquisition amélioration	52 245,77	52 245,77	20 700,00	26 315,18	11 167,31	58 182,49	-5 936,72
058023	83 A Chevalier	Acquisition amélioration	108 268,67	108 268,67	70 240,00	37 827,80	1 911,45	109 979,25	-1 710,58
062000	Mme De Grignan	Construction 124 logements	7 761 374,86	7 761 374,86	5 653 838,69	1 477 060,56	758 603,01	7 889 502,26	-128 127,40
078000	Clos Moreau	Construction 80 logements	426 983,42	426 983,42	388 047,03	69 625,35	-30 568,80	427 103,58	-120,16
079000	Chateaubriand	Construction 180 logements	877 931,41	877 931,41	767 973,01	136 514,30	-26 268,23	878 219,08	-287,67
082000	Millatière	Construction 140 logements	6 879 773,37	6 879 773,37	6 752 054,64	358 892,53	-303 719,02	6 807 228,15	72 545,22
085000	S,Pitard	Construction 15 logements	1 000 070,17	1 000 070,17	701 265,47	133 606,14	165 417,39	1 000 289,00	-218,83
087000	B, Pascal	Construction 77 logements	7 110 591,94	7 110 591,94	5 812 991,10	996 734,04	316 440,92	7 126 166,06	-15 574,12
092000	Chemin Vert	Construction 3 logements	0,00	0,00	0,00	0,00	12 632,88	12 632,88	-12 632,88
092RC	Chemin Vert	R2novation chauffage individuel	0,00	0,00	0,00	0,00	5 756,08	5 756,08	-5 756,08
095000	Sacristainerie	Construction 5 logements	245 540,76	245 540,76	216 480,32	30 406,31	-1 259,47	245 627,16	-86,40
097000	Passerelle	Construction 2 logements	232 753,63	232 753,63	137 196,00	75 436,26	20 146,90	232 779,16	-25,53
101000	Presle	Construction 6 logements	569 608,18	569 608,18	407 169,50	41 924,97	120 642,28	569 736,75	-128,57
103000	Félix Faure	Construction 2 logements	99 283,01	99 283,01	73 327,97	24 386,00	1 597,39	99 311,36	-28,35
105000	L,Lumière	Construction 25 logements - 1ère Tranche	1 726 724,02	1 726 724,02	1 563 406,51	272 839,54	-78 915,89	1 757 330,16	-30 606,14
105010	L,Lumière	Construction 14 logements - 2ème Tranche	1 055 205,05	1 055 205,05	917 710,65	160 363,43	-4 076,33	1 073 997,75	-18 792,70
106000	Brassens	Construction 14 logements	1 196 260,33	1 196 260,33	949 647,20	151 751,36	95 108,40	1 196 506,96	-246,63
108000	Vieux Colombier	Construction 17 logements	1 444 278,55	1 444 278,55	1 082 559,84	434 749,06	-72 817,53	1 444 491,37	-212,82
109000	Ste Anne	Acquisition amélioration 3 lgts	362 162,36	362 162,36	157 614,05	79 406,41	125 186,15	362 206,61	-44,25

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

112000	Brennus	Construction 28 logements	2 698 154,66	2 698 154,66	2 372 171,00	299 210,31		27 032,92	2 698 414,23	-259,57
115000	Ermitage	Construction 15 logements	1 088 708,59	1 088 708,59	938 426,61	148 070,57		2 489,74	1 088 986,92	-278,33
119000	Marconi	Construction 16 logements	1 801 714,32	1 801 714,32	1 487 000,00	231 543,24		83 540,99	1 802 084,23	-369,91
148C01	Rond Point Saint Sauveur	Acquisition amélioration 24 lgts	1 248 288,60	1 248 288,60	0,00	0,00		1 445 651,89	1 445 651,89	-197 363,29
165C01	Clos la Chapelle	Construction 53 logements et 1 local	7 629 094,27	7 629 094,27	5 012 148,04	1 031 047,03		1 613 423,81	7 656 618,88	-27 524,61
			80 005 034,43	80 005 034,43	69 633 495,26	7 970 402,50	0,00	3 222 442,35	80 826 340,11	-821 305,68
	TOTAL			125 399 441,09	100 978 185,73	12 769 707,89	866 998,00	8 908 629,03	123 523 520,65	1 875 920,44
									Affectation de ressources 2024	1 875 920,44

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 REFERENCE ACTE : CA070225_1



ÉTAT PRÉVISIONNEL

des Recettes et des Dépenses

2025

PRÉAMBULE

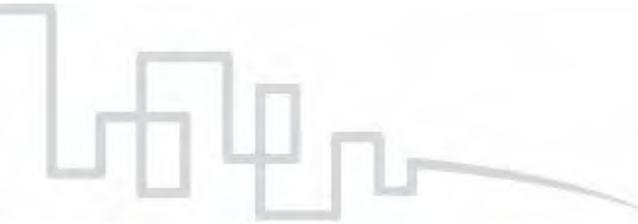
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

L'E.P.R.D. (Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses) 2024 est présenté au Conseil d'Administration, conformément à la réglementation en vigueur (Ordonnance du 1^{er} Février 2007 relative au statut unique des OPHLM et des OPAC qui deviennent des Offices Publics de l'Habitat (OPH), ainsi que le Décret N°2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, Tours Métropole Habitat a changé de régime budgétaire et comptable. De ce fait, le présent budget est donc exposé conformément à l'arrêté du 21/01/2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité commerciale et arrêtant les documents de présentation.

- > Compte de Résultat Prévisionnel,
- > Tableau de la Capacité d'Autofinancement Prévisionnelle,
- > Tableau de suivi des stocks de production,
- > Tableau de Financement Prévisionnel,
- > Estimation Pluriannuelle du Fonds de Roulement disponible
- > Etat récapitulatif prévisionnel des emprunts
- > Tableau prévisionnel des effectifs rémunérés
- > Documents annexes,

Celui-ci est voté par chapitre, et décomposé en six sections détaillées ci-après :



SOMMAIRE

SECTION DE FONCTIONNEMENT

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN DÉPENSES..... 9

PAR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE	CHAPITRE 60 (sauf 603) – ACHATS (hors 609).....	9
en date du 12/02/2025	CHAPITRE 603 – VARIATIONS DE STOCKS ..CA070225...1.....	10
	CHAPITRE 61 (sauf 61521) – SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	10
	CHAPITRE 61521 – DEPENSES DE GROS ENTRETIEN NON RECUPERABLE (NR)	14
	CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTERIEURS.....	15
	CHAPITRE 63 (SAUF 63512) – IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS.....	16
	CHAPITRE 63512 – TAXES FONCIERES	16
	BUDGET DU PERSONNEL (REGROUPEMENT DES CHAPITRES 64, 641, 6481 et 063 ET AUTRES	19
	CHAPITRE 64 (SAUF 614, 6481) – CHARGES DE PERSONNEL (HORS REMUNERATION).....	20
	CHAPITRE 641 – REMUNERATION DU PERSONNEL	20
	CHAPITRE 6481 – AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	21
	CHAPITRE 65 (SAUF 654) – AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	21
	CHAPITRE 654 – PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	22
	CHAPITRE 66 – CHARGES FINANCIERES.....	22
	CHAPITRE 67 (SAUF 6732, 675) – CHARGES EXCEPTIONNELLES	23
	CHAPITRE 675 – VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L’ACTIF IMMOBILISE.....	23
	CHAPITRE 68 (SAUF 68157) – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS .	24
	CHAPITRE 68157 – PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN.....	25
	CHAPITRE 69 – PARTICIPATION DES SALARIES ET IMPOTS SUR LES BENEFICES	25
	CHAPITRE 063 – CHARGES RECUPERABLES.....	26

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN RECETTES..... 27

	CHAPITRE 70 (sauf 703, 704) – PRODUITS DES ACTIVITES	27
	CHAPITRE 704 – LOYERS.....	27
	CHAPITRE 71 – PRODUCTION STOCKEE.....	29
	CHAPITRE 72 – PRODUCTION IMMOBILISEE	29
	CHAPITRE 74 – SUBVENTIONS D’EXPLOITATION	29
	CHAPITRE 75 – AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	30
	CHAPITRE 76 – PRODUITS FINANCIERS	30
	CHAPITRE 77 (SAUF 7723, 775) – PRODUITS EXCEPTIONNELS	31
	CHAPITRE 775 – PRODUITS DE CÉSSION D’ACTIFS.....	31
	CHAPITRE 78 (HORS 78157) – REPRISE SUR AMORTISSEMENT ET PROVISIONS.....	32
	CHAPITRE 78157 – REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN	32
	CHAPITRE 79 – TRANSFERT DE CHARGES.....	32
	CHAPITRE 703 – RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES.....	32

- ANNEXES DE FONCTIONNEMENT -

SECTION D'INVESTISSEMENT

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire)..... 80

	COMPTES 162 – 164 – 167 ET 168 – EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES.....	80
	COMPTE 165.1 – DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	80
	COMPTE 168.8 – INTERETS COMPENSATEURS COURUS.....	80
	COMPTE 211 – TERRAINS	80
	COMPTES 203 – 205 – 215 ET 218 – ACQUISITIONS D’AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES.....	80
	COMPTE 26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	80
	COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS EN COURS.....	80
	COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REHABILITATION – DE RESIDENTIALISATION – DE DIVERS EN COURS.....	81
	COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	81

RECETTES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire) 82

	COMPTE 13 – SUBVENTIONS.....	82
	COMPTE 16 – EMPRUNTS.....	82
	COMPTE 165.1 – DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	82

LES STOCKS DE PRODUCTION 83

	COMPTE 3111 – TERRAIN A AMENAGER.....	83
	COMPTE 331 – LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT	83

AR CONTROLE DE COMPTES 312 – IMMEUBLES EN COURS D'AMENAGEMENT CA070225_1-DE 83
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

- ANNEXES D'INVESTISSEMENT -

ÉTAT DES PRÉVISIONS DES RECETTES ET DÉPENSES

ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RECETTES ET DES DÉPENSES 95

SYNTHÈSE ET CONCLUSION

SYNTHÈSE ET CONCLUSION 107

	POINT 1 – EPRD DE FONCTIONNEMENT	107
	POINT 2 – EPRD D'INVESTISSEMENT	107

ACTIVITÉS POUR COMPTE DE TIERS

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE MONCONSEIL (VILLE DE TOURS).....112

SIMULATION VISIAL 2023 A 2033 120

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

SECTION DE FONCTIONNEMENT

EPRD
2025

PROJET SIMPLIFIÉ DE L'EPRD DE FONCTIONNEMENT

DÉPENSES (EUROS)				RECETTES (EUROS)			
CHAPITRE	LIBELLÉS	EPRD 2024 ajusté au 23/10/24	EPRD 2025	CHAPITRE	LIBELLÉS	EPRD 2024 ajusté au 23/10/24	EPRD 2025
60 (sf 603)	Achats (hors 609),	2 858 600	3 735 000	70 (sf 703, 704)	Produits des activités	1 028 900	1 205 500
603	Variations de stocks	-580 000	-710 000	704	Loyers	53 931 100	55 598 300
61(sf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 648 150	5 851 740	71	Production stockée	1 300 000	2 091 000
61521	Dépenses de gros entretien non récupérable	9 553 900	9 618 500	72	Production immobilisée	340 000	360 000
62	Autres services extérieurs	3 042 600	2 787 800	74	Subventions exploitation	245 400	225 000
63 (sf 63512)	Impôts, taxes et versements	1 323 500	1 334 800	75	Autres produits de gestion courante	1 455 000	1 545 000
63512	Taxes foncières	8 100 000	8 300 000	76	Produits financiers	1 005 000	845 000
64 (sf 641, 6481)	Charges de personnel (hors rémunération),	2 858 400	2 911 600	77 (sf 7723, 775)	Produits exceptionnels	5 367 500	5 191 500
641	Rémunération personnel	7 919 050	8 154 125	775	Produits cession éléments d'actif	1 810 000	1 267 000
6481	Autres charges de personnel	232 500	171 500	78 (sf 78157)	Reprise sur amortissements	1 050 000	1 000 000
65 (sf 654)	Autres charges de gestion courante	62 000	62 000	78157	Reprise Provisions pour Gros Entretien	1 820 000	1 800 000
654	Pertes sur créances irrécouvrables	850 000	850 000	79	Transfert de charges	331 000	335 000
66	Charges financières	6 809 000	7 050 000	703	Récupération des charges locatives	26 270 116	26 709 973
67 (sf 6732, 675)	Charges exceptionnelles	1 275 400	1 532 000				
675	Valeur Nette Comptable des éléments sortis	440 000	390 000				
68 (sf 68157)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	16 947 100	17 297 500				
68157	Provisions pour Gros Entretien	920 000	1 050 000				
69	Participation des salariés – Impôt sur les bénéfices	275 000	150 000				
063	Charges locatives récupérables	27 212 700	27 561 370				
	Exédent	206 116	75 338		Déficit		
	TOTAL	95 954 016	98 173 273		TOTAL	95 954 016	98 173 273

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Le Directeur Général rappelle que, lors de sa séance du 23/10/2024, il avait présenté aux membres du Conseil d'Administration des transferts de comptes à comptes et décisions modificatives sur le budget (EPRD) 2024.

En conséquence, l'EPRD 2025 sera comparé à l'EPRD 2024 ajusté au 23/10/2024.

Nous constatons ainsi, entre les deux années, une augmentation du total du budget soit :

95 954 016 € en 2024 et 98 173 273 € en 2025 (soit +2.31%)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN DÉPENSES

CHAPITRE 60 (sauf 603) – ACHATS (hors 609) : 3 735 000 €
(contre 2 858 600 € en 2024) Annexe B1

→ 30.66 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Ce compte se répartit ainsi :

> C/601.0 – Achats de terrains (C/31) : **700 000 €** (contre 700 000 € en 2024) :

Dans le cadre de la constitution de nouvelles réserves foncières, TOURS METROPOLE HABITAT achète en cours d'année des terrains qui sont comptabilisés en compte de stock (3111000). De ce fait, en date du 31/12/2025, il est nécessaire, en fin d'année, de passer une écriture comptable qui constate les variations entre les achats et les ventes de terrains (voir § 13 Recettes).

> C/602.2 – Fournitures stockables, part non récupérable : **440 000 €**
(contre 455 000 € en 2024) :

Ce compte est débité du montant de tous les achats concernant les matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks.

- Produits d'entretien
- Fournitures matériel atelier
- Fournitures bureau

> C/604.0 – Achats d'études et prestations de services, travaux et honoraires de la production stockée : **2 200 000 €** (contre 1 300 000 € en 2024) :

Comme pour le compte 601, en fin d'année, il est nécessaire de passer une écriture qui constate les opérations comptabilisées durant l'exercice dans le cadre du cycle des comptes de stocks de production d'opérations d'accession à la propriété, ou d'aménagement (compte 33).

En 2025, il est prévu sur les opérations suivantes, un montant de dépenses prévisionnelles de :

- Parc Cœur en PSLA (30 logements) :	1290 K€
- Rochecorbon en PSLA (18 logements) :	360 K€
- l'opération d'aménagement des HSR:	150 K€
- l'opération la Logerie Parcay Meslay PSLA :	400 K€

> C/606.1 – Fournitures non stockables, part non récupérable : **240 500 €** (contre 264 100 € en 2024) :

Ce compte est utilisé pour tous les produits non stockés.

- Électricité des communs et du chauffage, non récupérable
- Eau et assainissement, non récupérable
- Carburants et lubrifiants

- > C/606.3 – Fournitures d’entretien et de petit équipement, part non récupérable : **53 500 €** (contre 50 500 € en 2024) :

Ce chapitre enregistre tout ce qui ne constitue ni une immobilisation, ni un stock.

- Petit matériel et outillage
- Petit matériel de bureau
- Petit matériel de structure

- > C/606.4 – Imprimés fournitures informatique : **57 000 €** (contre 50 000 € en 2024)

- > C/606.8 – Vêtements de travail et protection Covid : **44 000 €**
(contre 39 000 € en 2024)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 603 – VARIATIONS DE STOCKS : -710 000 €
(contre -580000 € en 2023) Annexe B2

→ 22.41 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Il est passé en fin d’année, une écriture comptable qui constate les variations des stocks :

- des terrains achetés et affectés en réserve foncière de TOURS METROPOLE HABITAT : contrepartie du compte 601 = - 700 K€
- des approvisionnements en fournitures de matériel pour la régie ouvrière, des fournitures de bureaux et produits d’entretien non récupérables pour lesquelles des stocks sont comptabilisés, soit - 10 K€

CHAPITRE 61 (sauf 61521) – SERVICES EXTERIEURS (hors 619) : 5 851 740 €
(contre 5 648 150 € en 2024) Annexe B3

→ 3.60 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

- > C/611 – Sous-Traitance Générale, part non récupérable : **1 149 640 €**
(contre 1 166 250 € en 2024) :

Il s’agit essentiellement de la part non récupérable des contrats de maintenance et d’entretien relatifs aux immeubles de rapport, (ascenseurs, portes automatiques, désinsectisation, nettoyage des réseaux, espaces verts, enlèvement des encombrants, déchets ...).

- > C/612 – Baux Emphytéotiques : **13 500 €** (contre 13 200 € en 2024) :

Dans ce compte, figurent les loyers des différents Foyers et Résidences Universitaires pour lesquels des baux emphytéotiques ou Autorisations d’Occupation Temporaire ont été conclus.

- > C/613 – Locations Immobilières et Mobilières : **328 000 €**
(contre 337 000 € en 2024) :

⇒ Locations Immobilières 20 000 €
• Loyer de l’Antenne Tours Centre-Ouest

⇒ Locations Mobilières	308 000 €
• Location des véhicules des surveillants de travaux et des chargés de missions du service gardiennage principalement	90 000 €
• Loyers du matériel informatique (serveur, photocopieurs)	19 000 €
• Locations diverses (bornes de paiement et portes anti-squat).....	199 000 €

> C/614 – Charges de Copropriété, part non récupérable : **65 900 €**
(contre 58 500 € en 2024) :

Il s'agit des charges annuelles gérées par les associations syndicales et syndicats de copropriété : Fontaines, Rochepinard, Sanitas (Bât 39 et Bâts 40, 41, 42 et 43), Rives du Cher (Bât 04), Place de la Liberté, Maison Jolivet, Jacques Prévert, les Flamandes, Emile Delahaye, Jean Meunier, Louis Aragon et Fontaine Pottier...

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

> C/615 – Entretien et réparations, part non récupérable : **3 297 000 €**
(contre 3 293 000 € en 2024) :

Cette rubrique se décompose ainsi :

COMPTE	INTITULÉS	2024	2025	Variation %
		€	€	
C/615.11	Entretien et réparations dans les logements (Non récup.),	782 000	677 000	-13,43%
	Entretien et réparations dans les logements Auto-assurance	85 000	75 000	-11,76%
	Entretien et réparations dans les communs,	620 000	645 000	4,03%
	Entretien et réparations dans les communs, Auto-assurance	65 000	75 000	15,38%
	Entretien et réparations dans les bâtiments administratifs,	47 000	50 000	6,38%
	Maintien à domicile,	700 000	700 000	0,00%
	TOTAL	2 299 000	2 222 000	-3,35%
C/615.61	Maintenance matériel de bureau,	52 000	52 000	0,00%
	Maintenance matériel outillage-locat,	5 000	6 000	20,00%
	Maintenance matériel informatique,	740 000	796 000	7,57%
	Maintenance installation siège,	20 000	20 000	0,00%
	Maintenance vidéo parking et siège,	22 000	22 000	0,00%
	Maintenance patrimoine (transformateurs),	10 000	10 000	0,00%
	TOTAL	849 000	906 000	6,71%
C/615.81	Travaux entretien matériel et outillage	3 000	3 000	0,00%
	Travaux entretien matériel informatique	2 000	1 000	-50,00%
	Travaux entretien matériel bureau	10 000	10 000	0,00%
	Travaux entretien matériel de transport	60 000	55 000	-8,33%
	Travaux entretien, désamiantage (Non récup)	70 000	100 000	42,86%
	TOTAL	145 000	169 000	16,55%
	TOTAL GÉNÉRAL	3 293 000	3 297 000	0,12%

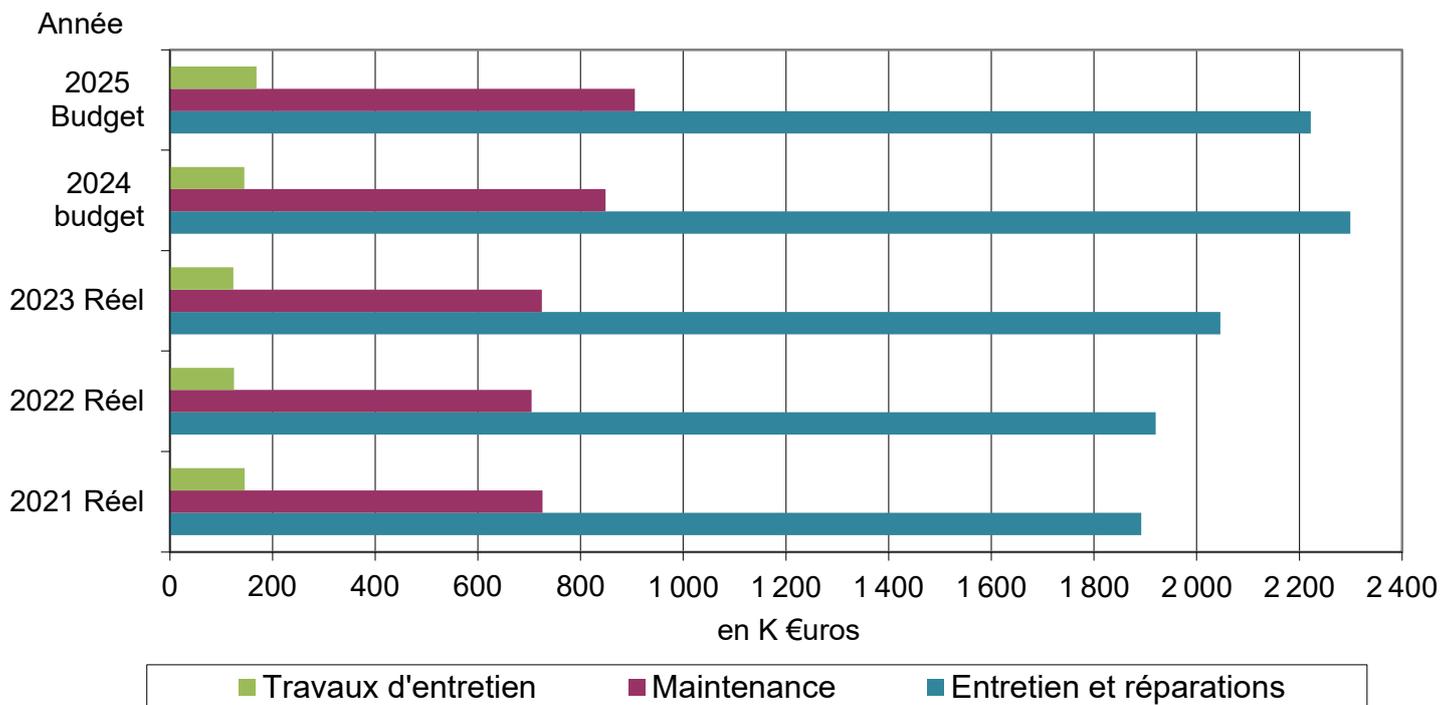
**Évolution du poste Entretien Réparations, part non récupérable
au cours des 5 dernières années :**

COMPTES	2021 Réel €	2022 Réel €	2023 Réel €	2024 Budget €	2025 Budget €
C/615.11 - Entretien et réparations	1 891 675	1 919 954	2 045 672	2 299 000	2 222 000
C/615.61 – Maintenance	726 033	704 999	724 874	849 000	906 000
C/615.81 - Travaux d'entretien	145 826	125 323	124 668	145 000	169 000
TOTAL	2 763 534	2 750 276	2 895 214	3 293 000	3 297 000
Variation	10,12%	-0,48%	5,27%	13,74%	0,12%

AR CONTROLE DE LEGALITE : ~~037-351243076-20250207-CA070225_1-DE~~

en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Ce budget reste stable par rapport à 2024, la variation la plus importante est observée sur le poste « maintenance matériel informatique » compte tenu des logiciels hébergés chez les éditeurs en mode SAS.



> C/616 – Assurances : **954 000 €** (contre 742 500 € en 204) :

Pour l'année 2025, le contrat se terminant fin 2024, une nouvelle consultation a été lancée, aux résultats des propositions une augmentation du contrat a été constatée, toutefois mesurée par rapport aux estimations qui avaient été fournies par le bureau d'études.

> C/617618 – Etudes et Recherches -Documentation, frais de colloques et séminaires, formations : **43 700 €** (contre 37 700 € en 2024) :

CHAPITRE 61521 – DEPENSES DE GROS ENTRETIEN NON RECUPERABLE (NR) : 9 618 500 € (contre 9 553 900 € pour 2024) Annexe B4

→ 0.68 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

> C/615.210 – Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) :
1 800 000 € (contre 1 820 000 € en 2024) :

Cette rubrique comprend les postes suivants :

- 1 500 000 € au titre du gros entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) pour les communs,
- 300 000 € au titre de gros entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) pour Foyers et Résidences Universitaires.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

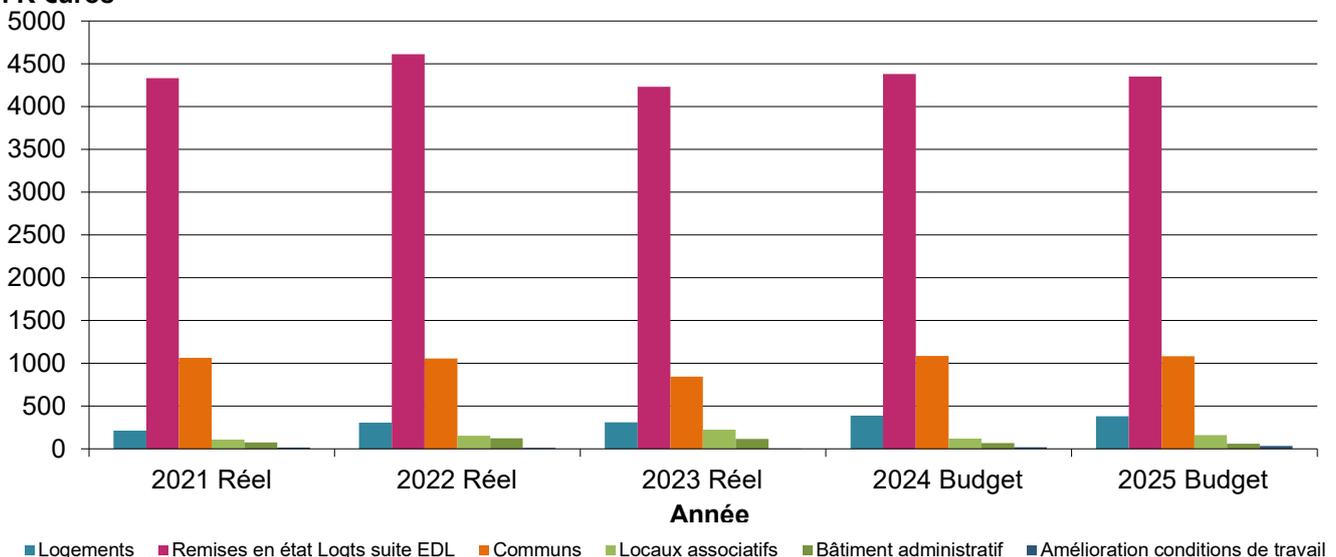
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

> C/615.215 – Gros Entretien sans PGE : **6 067 000 €**
(contre 6 056 500 € en 2024) :

Évolution du poste Gros Entretien sans PGE, au cours des 5 dernières années :

COMPTES	2021 Réel €	2022 Réel €	2023 Réel €	2024 Budget €	2025 Budget €
C/615.215.11 - Logements	214 299	307 297	310 921	388 000	380 000
C/615.215.14/15/16 - Remises en état lgts suite EDL et à Squat	4 330 142	4 610 059	4 228 706	4 378 500	4 350 000
C/615.215.21 - Communs	1 063 627	1 056 434	843 467	1 083 800	1 081 000
C/615.215.31 - Locaux associatifs	107 001	153 558	221 935	120 000	161 000
C/615.215.41 - Bâtiments administratifs	72 713	123 781	114 932	66 200	60 000
C/615.215.51 - Amélioration conditions de travail	14 120	12 301	5 189	20 000	35 000
TOTAL	5 801 902	6 263 430	5 725 150	6 056 500	6 067 000
Variation	20,52%	7,95%	-8,59%	5,79%	0,17%

en K €uros



- > C/615.218 – Contrats d’entretien part P3, (Garantie totale) : **1 751 500 €**
(contre 1 677 400 € en 2023) :

Il a été budgété :

- 1 336 800 € au titre du Chauffage
- 89 000 € au titre de la Robinetterie
- 105 000 € au titre des Chaudières Individuelles
- 139 000 € au titre de la VMC
- 20 900 € au titre des Surpresseurs
- 60 800 € au titre des Groupes Electrogènes

CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTERIEURS : 2 787 800 €
(contre 3 042 600 € en 2024) Annexe B5

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 → 8,37% par rapport au Budget 2024 réajusté.
REFERENCIAL ACTE : CA070225_1

- > C/621 – Personnel extérieur à l’Office, part non récup. : **552 700 €**
(contre 657 000 € en 2024) :

Ce compte regroupe les frais prévus pour assurer les remplacements de congés de maternité et de longues maladies, les renforts concernant certaines missions ponctuelles, et celles notamment liées au Service Gardiennage dans le cadre des pré-recrutements (recours aux sociétés d’intérim).

- > C/622 à C/628 – Autres services extérieurs : **2 235 100 €**
(contre 2 385 600 € en 2024) :

INTITULÉS		2024	2025
C/622 -	Rémunérations d'Intermédiaires et Honoraires divers	1 489 400	1 322 800
C/623 -	Publicité, publications et relations publiques	168 000	178 600
C/624 -	Transports de biens et déménagements	23 000	40 000
C/625 à C/628	Autres services extérieurs [frais de déplacement, frais postaux et bancaires ainsi que les cotisations diverses - dont USH Centre, Fédération des Offices, CGLLS (avec cotisations additionnelles et mutualisation) etc...]	705 200	693 700
	TOTAL	2 385 600	2 235 100

L'évolution majeure en 2025, se situe sur le poste « Honoraires Architectes et Bureau d'Etudes » (compte 622410) qui diminue de **135 K€**.

En effet, nous avons depuis 2021 engagé la réalisation sur l'ensemble du patrimoine, des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) et des Diagnostics Amiante des Parties Privatives (DAPP) ; ils seront finalisés dans le courant de l'année 2025, le budget a donc été diminué en conséquence.

CHAPITRE 63 (SAUF 63512) – IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS : 1 334 800€
(contre 1 323 500 € en 2024) Annexe B6

→ + 0.85 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

> C/631 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : **826 700 €**
(contre 818 500 € en 2024) :

Ces taxes correspondent aux charges de personnel et évoluent dans la même proportion que le compte des rémunérations (chapitre 641).

> C/633 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : **442 600 €**
(contre 439 200 € en 2023) :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
Il a été budgété en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

- 157 200 € au titre du versement de transport
- 230 000 € au titre de la formation professionnelle AFPOLS-GRETA
- 5 000 € au titre de la formation continue professionnelle hors obligation
- 48 500 € au titre de la participation à l'effort de construction
- 600 € au titre de la cotisation CNFPT – Centre gestion
- 1 300 € au titre de la cotisation patronale financement des OS

> C/635 – Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations :
65 500 € (contre 65 800 € en 2024) :

À noter que pour l'exercice 2025 ont été inscrits :

- 55 000 € au titre des autres impôts locaux
- 7 000 € au titre de la taxe sur les véhicules
- 2 000 € au titre du droit d'enregistrement pour procédures contentieuses
- 1 500 € au titre d'autres impôts et taxes

CHAPITRE 63512 – TAXES FONCIERES : 8 300 000 €
(contre 8 100 000 € en 2024) Annexe B7

→ 2.47 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Il est prévu une revalorisation de 4% de la base de calcul de la taxe foncière dans le projet de loi de finances 2025.

La TFPB a augmenté de 3.79% en 2024.

Les valeurs locatives ont augmenté de 3.9% et les taxes spéciales et GEMAPI ont diminué de 0.11%

- Commune : 43.44 %
- Taxe spéciale Région : 0.332 %
- Taxe GEMAPI : 0.349 %

En 2024, la répartition du produit de l'impôt foncier est la suivante :

▪ Commune	:	99.25 %
▪ Région	:	0.75 %

Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 actualise la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et abroge ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cette géographie entre en vigueur dès le 1er janvier 2024.

Pour les logements situés dans la nouvelle géographie prioritaire, le bénéfice de l'abattement de la TFPB sera effectif à partir de l'année 2025, et l'élaboration du nouveau contrat ville de la Métropole Tourangelle 2024-2030 a été signé le 11/07/2024.

Ce contrat d'engagement partenarial se déploie sur 13 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville situés sur les communes de Tours, Saint Pierre des Corps, Joué les Tours et La Riche.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025, REFERENCE ACTE : CA070225_1

Il est conclu sur deux phases triennales : 2024-2027 et 2027-2030.

Il reprend les principes de 2014, autour de 4 thématiques : emploi et développement économique ; émancipation et éducation ; transition environnementale et démographique ; tranquillité, sécurité et prévention., et comportera également un volet investissement, pour soutenir des projets identifiés par les habitants lors des concertations mais également par des acteurs publics ou privés. Ces projets seront financés par une pluralité d'acteurs : l'État et ses opérateurs, les collectivités, la Banque des Territoires, des bailleurs sociaux et des investisseurs privés.

Chaque territoire a identifié ses propres priorités d'interventions.

Pour rappel, les futurs contrats intègrent les principes d'utilisation de l'abattement TFPB en QPV

TOURS METROPOLE HABITAT était concerné par 7 quartiers prioritaires en 2015 sur la Ville de Tours, en 2024 ils sont 8 avec l'ajout du quartier des Tourettes.

Certaines résidences sortent et d'autres rentrent dans les QPV soit : (9 232 lgts) :

- 1/ Sanitas
- 2/ Chateaubriand (hors bat 08)
- 3/ Les Fontaines (hors bat 06)
- 4/ Rochepinard
- 5/ Rives du Cher
- 6/ Maryse Bastié (Merlusine, Tonnellé),
- 7/Bords de Loire (Port Bretagne, Champ de Mars, Gutenberg, Chantemoulin, Docteur Chaumier HLM, Louis Desmoulins, Les Affluents)
- 8/ Tourettes (Clos Moreau)

Sortie de QPV

- 001 - Roze
- 003 - Bords de Loire
- 077 - Chaumier PSR
- 030.08 - Chateaubriand bât 08
- 036.06 - Fontaines bât 06
- 007 - Petit Beaumont (bât 01 à 010)

Entrée en QPV

- 008 - Tonnelle HLM
- 071 - Tonnelle PSR
- 027 - Clos Moreau HLM
- 076 - Clos Moreau PSR

Le montant de l'abattement (1 824 K€ obtenu en 2024) est compensé par diverses actions prises en charge par l'office et listées ci-dessous. Elles feront l'objet d'arbitrages dans le cadre de l'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

INTITULÉS	2025 (€)
Renforcement Service proximité - (6 salariés - surveillants imm.polyvt ZUS)	198 739
Renforcement Service proximité - (6 salariés - Agents de maintenance ZUS)	192 813
Renforcement nettoyage, enlèvement tags, déchets et encombrants (5 salariés Régie Ouvrière)	172 287
Renforcement sur petits travaux de peinture (1 salarié Régie Ouvrière)	31 473
Service de développement social et urbain (24 salariés dont 15 CÉSF) - CA070225_1 - DE	137 727
du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1	
Action d'accompagnement social pour la prévention des impayés (1 CÉSF)	39 229
Dispositif de soutien	13 530
Squats des logements	25 895
Total général - rémunération du personnel, NR	811 693
Création de nouveaux locaux associatifs et prise en charge de travaux d'entretien	60 000
Renforcement du nettoyage dans Halls et abords avec Régie de Quartier	50 000
Travaux d'entretien pour amélioration du cadre de vie (extérieurs, halls, cages d'escaliers, sécurisation des caves, nébulisateurs ...)	140 000
Entretien et animations des jardins André Theuriet, jardin Berthe, jardins Autour de la Famille	15 000
Communication (journaux, enquête de satisfaction, sensibilisation à la maîtrise des charges...)	35 000
Formations agents de maintenance et surveillants d'immeubles	10 000
Soutien à des projets culturels et lien social	35 000
Participation financière pour les postes d'éducateurs de rue et des acteurs de la proximité et médiateurs	215 000
Travaux à domicile petites réparations locatives, chantier d'insertion	40 000
Prise en charge des loyers des associations	230 000
Sur-coup des états des lieux en QPV	750 000
Total général - autres actions	1 580 000
TOTAL GENERAL DES ACTIONS QPV	2 391 693

BUDGET DU PERSONNEL (REGROUPEMENT DES CHAPITRES 64, 641, 6481 et 063 ET AUTRES : 17 826 025 € (contre 17 759 550 € en 2024))

Le budget du personnel, pour l'exercice 2025 présente un taux global d'augmentation qui s'établit à **0.37%** par rapport au budget 2024 ajusté (y compris produits).

CHAPITRE	INTITULÉS – Part non récupérable	2024	2025	Variation
64	Charges de personnel (hors rémunération), NR	2 858 400	2 911 600	1,86%
641	Rémunération du personnel, NR	7 919 050	8 154 125	2,97%
6481	Autres Charges de personnel NR	232 500	171 500	-26,24%
C/621	Personnels intérim et extérieur, NR	615 000	500 000	-18,70%
C/622	Honoraires Consultants divers	67 000	57 000	-14,93%
C/625	Frais de déménagement	5 000	5 000	0,00%
C/625	Déplacement personnel	27 000	23 500	-12,96%
C/628	Frais de recrutement du personnel	28 000	18 000	-35,71%
C/631	Taxes sur salaires, NR et taxe apprentissage	818 500	826 700	1,00%
C/633	Taxes et versements assimilés sur rémunérations	429 200	432 600	0,79%
C/678	Charges exceptionnelles	0	0	0,00%
C/687	Dotations aux provisions pour risques d'exploitation	522 000	448 000	-14,18%
C/758	Remboursement Formation Continue	-20 000	-20 000	0,00%
C/781	Reprise provisions pour risques	-35 000	0	0,00%
C/791	Transfert de charges	-105 000	-105 000	0,00%
	Sous -Total « Part non récupérable »	13 361 650	13 423 025	0,46%
CHAPITRE	INTITULÉS – Part récupérable	2024 (€)	2025 (€)	Variation
063	C/641 – Salaires, part récupérable	2 460 300	2 574 000	4,62%
	C/645 – Cotisations, part récupérable	575 000	555 000	-3,48%
	C/647 – Autres charges sociales, part récup.	137 500	145 400	5,75%
C/621	Intérimaire personnel F.ménage	900 000	800 000	-11,11%
C/631	Taxes sur salaires, part récupérable	266 100	269 800	1,39%
C/633	Taxes et versements assimilés sur rémunérations	59 000	58 800	-0,34%
	Sous -Total « Part récupérable »	4 397 900	4 403 000	0,12%
TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES DE PERSONNEL		17 759 550	17 826 025	0,37%

Ce budget global a été élaboré en tenant compte des prévisions et décisions suivantes :

- Poursuite de la revalorisation des salaires au regard de l'inflation notamment
- Revalorisation du SMIC de 4 % par rapport à la dernière valeur connue
- Variation de – 7 postes en effectif
- Augmentation de certains taux de cotisations (Prévoyance et santé)

CHAPITRE 64 (SAUF 641, 6481) – CHARGES DE PERSONNEL (HORS REMUNERATION) : 2 911 600 € (contre 2 858 400 € en 2024) Annexe B8

La progression de ce chapitre est liée à la revalorisation de certaines charges patronales et aux revalorisations de salaires prévues au budget 2025 (augmentation du compte 641).

Les cotisations au titre du contrat de prévoyance et santé ont été revalorisées par rapport au réel 2024 compte tenu des informations transmises par notre assureur (+12% pour la santé + 6% pour la prévoyance).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 641 – REMUNERATION DU PERSONNEL : 8 154 125 € (contre 7 919 050 € en 2024) Annexe B9

L'écart entre le budget 2024 et 2025 provient des facteurs suivants :

- Une augmentation de la valeur du point à hauteur de 1% en janvier 2024 et une enveloppe pour les avancements individuels de 1.6%
- Une revalorisation de 4% du SMIC sur la base de la valeur du 01.07.2024

Les valeurs retenues sont donc les suivantes :

- Point OPH : 71.18 €
- Point FPT : 59.0734 €
- SMIC : 12.12 €
- PMSS : 4 019 €
- Budget 2024 : 348 Agents
- Budget 2025 : 341 Agents prévus → Voir Annexe E

Les tableaux ci-après indiquent les variations du nombre d'Agents en fonction du statut et par catégorie, entre les budgets 2024 et 2025.

Selon le statut :

CATÉGORIE	Prévisions Budget 2024	Prévisions Budget 2025	Évolution
Titulaires F.P.T.	1	1	0
OPH	1	1	0
Siège et Surveillants d'Immeubles	257	250	-7
Agents de Maintenance	90	90	0
TOTAL	348	341	-7

Selon la catégorie :

CLASSEMENT	Catégories III et IV Groupe A	Catégorie II Groupe B	Catégorie I Groupe C	Nombre
Titulaires F.P.T.	0	0	1	1
OPH	38	134	78	250
Agents de Maintenance	0	0	90	90
Total Budget 2025	38	134	169	341
Rappel Total Budget 2024	39	137	172	348
ÉCART	-1	-3	-3	-7

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

**CHAPITRE 6481 – AUTRES CHARGES DE PERSONNEL : 171 500 €
(contre 232 500 € pour 2024) Annexe B10**

> C/648.10 – Indemnités chômage licenciement, part non récupérable : **170 000 €**

Baisse des allocataires ayant droit aux indemnités chômage, compte tenu que certains ont repris une activité professionnelle.

> C/648.15 – Quote-part Fonds National de Compensation supplément familial : **1 500 €**

CHAPITRE 063 – CHARGES RECUPERABLES : (cf dépenses § 16 – Annexe B18)

Le budget évolue de 0.12% par rapport au budget modifié de 2024.

Les charges récupérables des Surveillants d'Immeubles logés et non logés ont été calculées pour le budget 2025 sur la base d'un taux de récupération global de 56%, conformément à l'accord collectif signé avec les associations de locataires.

Les effectifs budgétaires des Surveillants d'Immeubles et des Agents de Maintenance sont équivalents entre le budget 2024 et le budget 2025.

Revalorisation du SMIC à hauteur de 4% et de la valeur du point de 1 %

**CHAPITRE 65 (SAUF 654) – AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE : 62 000 €
(contre 62 000 € pour 2024) Annexe B11**

→ 0 % par rapport au Budget 204 réajusté.

Il s'agit principalement des indemnités administrateurs et des sommes versées au titre du Plan de Concertation Locative.

CHAPITRE 654 – PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES : 850 000 €
(contre 850 000 € pour 2024) Annexe B12

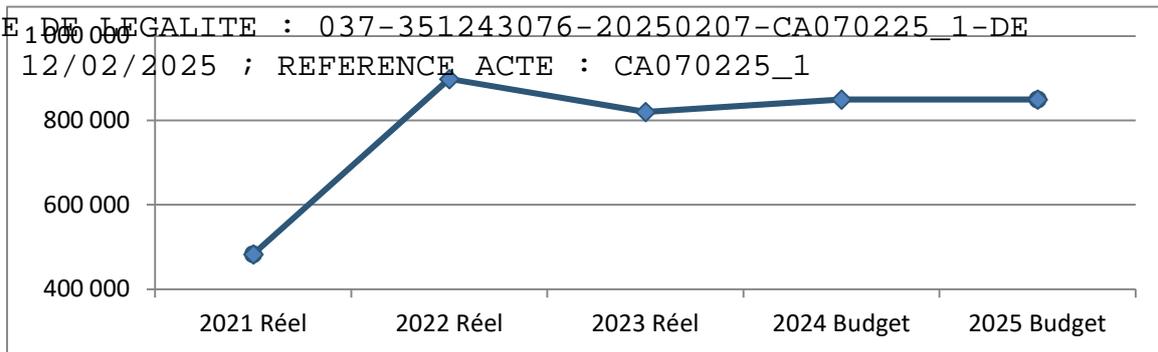
→ 0 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Les "Pertes sur Créances Irrécouvrables" ont été budgétées à hauteur de 650 000 €, afin d'obtenir une balance auxiliaire « apurée ».

Ce poste comprend également les dépenses liées aux effacements des dettes locataires pour un montant de 200 000 € (Plans de Rétablissement Personnel).

Ces sommes sont neutralisées par une reprise sur les provisions, en Recettes, d'un montant équivalent (cf. recettes voir § 10.2 - C/781.74).

Évolution des Pertes sur Créances Irrécouvrables



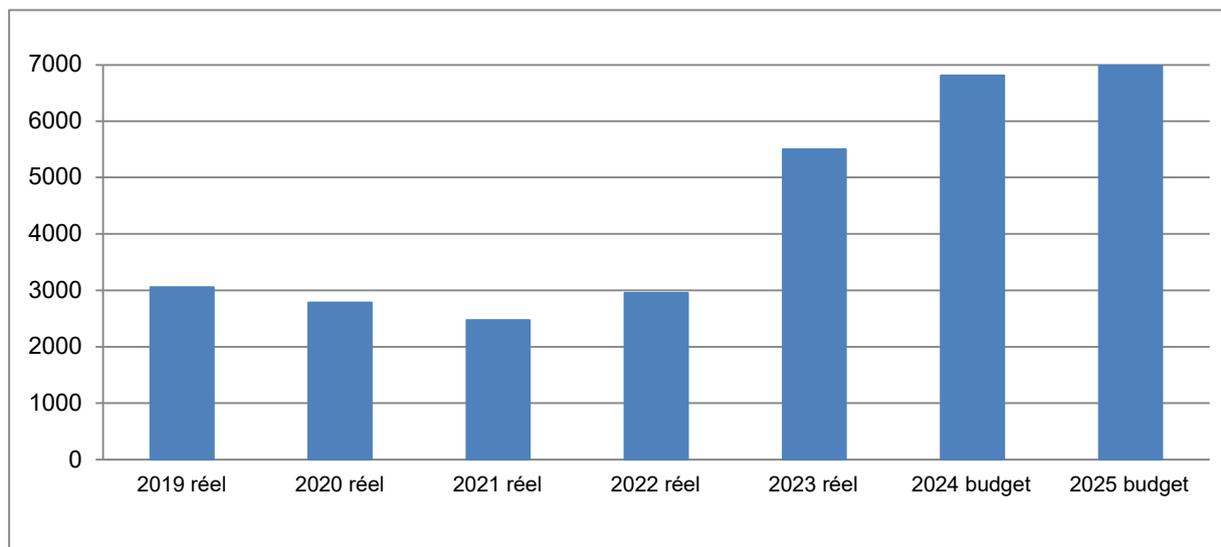
CHAPITRE 66 – CHARGES FINANCIERES : 7 050 000 €
(contre 6 809 000 € pour 2024) Annexe B13

→ 3.54 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

> C/661.122 – Charges intérêts sur les opérations locatives : **6 850 000 €**
(contre 6 700 000 € pour 2024) :

Le taux pour le calcul des intérêts de l'année 2025, est celui du taux du livret A qui sera maintenu jusqu'au 01/02/2025 à 3%. A partir de février 2025, il devrait baisser, c'est pourquoi nous avons pris un taux moyen à l'année de 2.8%.

Charges d'intérêts en K€



	Intérêts des Emprunts C/661 €	Produits de Location €	Pourcentage
2021 Réel	2 470 610	49 546 782	4,99%
2022 Réel	2 956 041	50 032 591	5,91%
2023 Réel	5 484 089	52 260 516	10,49%
2024 Budget	6 700 000	53 931 100	12,42%
2025 Budget	6 850 000	54 126 300	12,66%

> C/661.141 – Intérêts PSLA : **200 000 €** (contre 109 000 € pour 2024) :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1
 CHAPITRE 67 (SAUF 6732, 675) – CHARGES EXCEPTIONNELLES : 1 532 000 €
 (contre 1 275 400 € pour 2024) Annexe B14

→ 20.12 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

> C/671 – Charges exceptionnelles sur opérations de gestion : **297 000 €**
 (contre 369 300 € pour 2024) :

Ce compte comprend entre autre :

Intérêts moratoires	2 000 €
<u>Subventions accordées :</u>	
- F.S.L.	45 000 €
- Actions QPV (Projet culturels, Educateurs de rue, Missions confiées à Régie Plus et Service de médiation urbaine quartiers Sanitas Maryse Bastié).	250 000 €

> C/678 – Autres charges exceptionnelles : **1 235 000 €**
 (contre 906 100 € pour 2024) :

Ces dépenses sont principalement liées :

- Aux charges engagées en cas de sinistres, budgétées à hauteur de 420 000 € et couvertes par des remboursements d'assurances déduction faite de la franchise (cf. recettes C/778.4).
- Aux dépenses exceptionnelles à hauteur de 815 000 € notamment liées aux travaux de démolition des Bâtiments 30 et 31 au Sanitas dans le cadre du NPNRU.

CHAPITRE 675 – VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE :
390 000 € (contre 440 000 € pour 2024) Annexe B15

→ -11.36 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Le Chapitre 675 « Eléments d'Actifs cédés ou remplacés » correspond à la valeur nette comptable des immobilisations :

- 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 €.

- Cédées, lors de rétrocessions de terrains ou de ventes de logements dans le cadre de la vente HLM : il a été inscrit 240 000 € correspondant à la vente :
- de 8 logements à la Milletière, au Sanitas , aux Rives du Cher dans le cadre de la Vente HLM
- cession de deux parcelles Rue Thomas Lavollée au Sanitas au profit du promoteur Concept-Ty

CHAPITRE 68 (SAUF 68157) – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS : 17 297 000 € (contre 16 947 100 € pour 2024) Annexe B16

→ 2.07 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

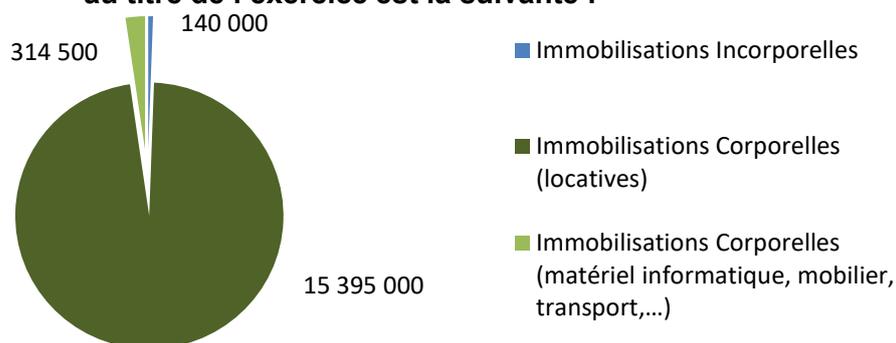
> C/681.1 – Amortissements : **15 849 500 €** (contre 15 425 100 € pour 2024) :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 Les amortissements sont calculés en fonction des durées d'utilisation attribuées par composants :
 en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

- Ces durées doivent correspondre à la réalité d'utilisation de chaque composant.
- L'amortissement par composant est obligatoirement pratiqué selon le mode linéaire.

La décomposition et la durée d'amortissement associée à chaque composant ont été arrêtées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 15 décembre 2005.

La ventilation de la dotation aux amortissements au titre de l'exercice est la suivante :



> C/681.5 – Provisions pour Risques d'exploitation : **448 000 €** (contre 522 000 € pour 2024) :

Cette dotation correspond au 31 décembre de l'année 2025 au montant :

- des jours affectés aux comptes épargne-temps
- des indemnités chômage restant à verser
- des indemnités de fin carrière

- > C/681.7 – Provisions pour Créances Douteuses : **1 000 000 €**
(contre 1 000 000 € en 2024) :

**Évolution de la Dotation aux Provisions pour Dépréciation
des Créances Douteuses :**

	Provisions €	Produits de Location €	Pourcentage
2021 Réel	904 835	49 546 782	1,83%
2022 Réel	1 317 210	50 032 591	2,63%
2023 Réel	1 084 660	52 260 517	2,08%
2024 Budget	1 000 000	53 931 100	1,85%
2025 Budget	1 000 000	55 598 300	1,80%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
Le calcul de la dotation a été établi selon les règles définies à l'article 121.3 du règlement ANC 2015-04.
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 68157 – PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN : 1 050 000 €
(contre 920 000 € pour 2024) Annexe B17 et Annexe D

→ 14.13 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Conformément à la Réforme Comptable, cette dotation est calculée selon un plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

- Sur des travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans
- Sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans

Ils sont identifiés par montant pour chaque immeuble et pour chaque catégorie de travaux et positionnés dans le temps.

Au titre de l'année 2024, 920 K€ ont été inscrits sur la ligne « Dotation à la Provision pour Gros Entretien ». Ce montant correspond aux dépenses qui seront réalisées, tant sur le parc locatif de l'office que sur les Résidences Universitaires et les Foyers.

CHAPITRE 69 – PARTICIPATION DES SALARIES ET IMPOTS SUR LES BENEFCES : 150 000 € (contre 275 000 € pour 2024) Annexe B18

→ -45.45 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes HLM sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour des opérations spécifiques.

- Locations d'antennes, panneaux publicitaires
- Prestations de services et maîtrise d'ouvrage déléguée (mandats, concession d'aménagement ...)
- Cession de terrains

L'évolution du chapitre 69 est principalement due aux cessions de terrains envisagées en 2025 et à la fiscalité s'y afférent.

**CHAPITRE 063 – CHARGES RECUPERABLES : 27 561 370 €
(contre 27 212 700 € pour 2024) Annexe B19 et Annexe F**

→ 1.28 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Ce chapitre reste stable par rapport à 2024.

En effet, 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.

Ces charges locatives sont estimées sur la base d'un taux de récupération de 96.5 % afin de tenir compte du taux de vacance (pour les charges des prestations communes, taxes et charges individuelles) et à 100 % (réparations locatives) en recettes du chapitre 703 « Récupération des charges locatives » (cf. recettes voir § 11).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

LE TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

EST ARRETE A LA SOMME DE

98 097 935 €

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN RECETTES

CHAPITRE 70 (sauf 703, 704) – PRODUITS DES ACTIVITES : 1 205 500 €
(contre 1 028 900 € pour 2024) Annexe C1

→ 17.16 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Ces produits sont réalisés pour partie :

Au titre de la concession d'aménagement de Monconseil avec la Ville de Tours : 30 K€

Il s'agit des rémunérations liées principalement aux missions :

- d'acquisitions foncières,
- d'études pré-opérationnelles,
- de réalisation et de coordination des travaux prévus,
- de commercialisation des lots à bâtir,
- de la mission d'accueil des usagers et d'animation de la zone prévue,
- de la gestion administrative, comptable et financière,

Au titre des loyers divers : 594 K€

- Indemnités d'occupation perçues pour des locaux administratifs au Sanitas et aux Fontaines
- Locations de terrasses aux Opérateurs de Télécommunications (TDF, SFR, BOUYGUES, ORANGE, FREE)
- Locations : au Conseil départemental et à des associations diverses...

Au titre des cessions d'emprises foncières : 242 K€

Il est prévu au budget 2025 :

- La cession de 3 terrains à bâtir dans le cadre de l'opération d'aménagement de Rochecorbon pour 242 K€

CHAPITRE 704 – LOYERS : 55 598 300 € (contre 53 931 100 € pour 2024) Annexe C2

→ 3.09 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

> C/704.102 – Loyers logements non conventionnés : **79 000 €**
(contre 61 000 € pour 2024) :

Il s'agit des loyers de la résidence Rond-Point Saint Sauveur acquise en 2010 dont la majorité des logements sont loués à l'Association Jeunesse et Habitat.

> C/704.202 – Supplément de Loyer de Solidarité : **105 000 €**
(contre 100 000 € pour 2024) :

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit les principes de détermination des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Sur ce fondement, le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixe la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, et est rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015. Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 actualise la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et abroge ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cette géographie entre en vigueur dès le 1er janvier 2024.

Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 actualise la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et abroge ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cette géographie entre en vigueur dès le 1er janvier 2024, avec des aménagements prévus pour les résidences sorties de QPV en 2024 (exonération prolongée sur l'année 2024).

Au titre du PLH et conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité est effective pour les locataires HLM des 15 quartiers de la politique de la ville inscrits au contrat de ville 2024-2030 de Tours Métropole Val de Loire.

Ainsi, au-delà des quartiers prioritaires actuels : Fontaines, Rochepinard, Rives du Cher, Europe, Sanitas, Maryse Bastié, Bords de Loire, vient s'ajouter celui des Tourettes.

Depuis la loi du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », le SLS est exigible pour tous les locataires des Organismes HLM dont les ressources, calculées par rapport à l'année N-2, excèdent d'au moins 20% les plafonds en vigueur pour l'attribution des logements. Cette mesure était déjà appliquée à l'Office depuis 1996.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025. De plus, depuis le 01/01/2018 la Loi Egalité Citoyenneté est venue modifier les conditions d'application du SLS avec notamment, une suppression des possibilités de dérogation et de modulation par la CUS et un taux de plafonnement porté à 30 % des ressources au lieu de 25%. REFERENCE ACTE : GAO70225_1

> C/704.3 – Loyers des Logements : **56 017 000 €**
(contre 54 167 000 € pour 2024) :

Lors de sa séance du 23 octobre 2024, le Conseil d'Administration a décidé d'appliquer une augmentation correspondant à **3%** pour l'ensemble du patrimoine excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G.

Par ailleurs, le taux prévisionnel de vacance financière globale retenu pour le Budget Prévisionnel 2024 est de 3.5%. Pour information, le taux de vacance constaté à fin octobre 2024 se situe 3.55%.

> C/709.43 – Réduction de loyer de Solidarité : - **5 150 000 €**
(contre -4 900 000 € pour 2024) :

Un décret et deux arrêtés du 27 février 2018 ont mis en place le mécanisme de réduction du loyer de solidarité (RLS) concomitant à la baisse des aides personnelles au logement (APL). Un mécanisme complexe, clé de voûte de la réforme du secteur Hlm.

Le mécanisme de la réduction du loyer de solidarité (RLS) vise à permettre de réduire le montant des APL - versées par les CAF mais financées par le budget de l'Etat - 1,3 milliard en 2024. Le tout sans impact pour les locataires du parc social, puisque cette baisse des APL s'accompagne de la réduction du loyer de solidarité (RLS).

Le rendement de la RLS sera maintenu à son niveau de 2024 afin de soutenir la production de nouveaux logements, soit un taux de RLS Nette de 4.7%.

De plus concernant le financement du FNAP, Action Logement ne contribuera pas en 2025, la trésorerie et les reports de fonds seront utilisés pour financer les objectifs de la production de nouveaux logements et payer les opérations en cours.

Plus de 51% des locataires de TOURS HABITAT perçoivent l'aide personnalisée au logement, de ce fait, d'après ces éléments, la réduction de loyer de solidarité s'élèverait à environ - **5 150 000 €**.

> C/704.402 – Loyers Commerciaux : **610 100 €** (contre 629 400 € pour 2024) :

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.

> C/704.502 – Loyers des Garages : **596 000 €** (contre 563 000 € pour 2024) :

> C/704.6 – Loyers des Foyers et des Résidences Universitaires : **3 200 000 €**
(contre 3 300 000 € pour 2024) :

↻ Annexe G1 : Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2025

AR CONTROLE Annexe G2 Graphique de l'évolution de la vacance de logements en 2024. Ce graphique présente le nombre de logements vacants corrigé des logements laissés volontairement inoccupés (restructuration, réhabilitation, logements de gardien...)

> C/704.71 – Loyers Logements en Location Accession : **160 000 €**
(contre 30 000 € pour 2024) :

Opération Parc Cœur livrée partiellement en 11/2024 puis en 04/2025.

CHAPITRE 71 – PRODUCTION STOCKEE : 2 091 000€
(contre 1 300 000 € pour 2024) Annexe C3

→ + 60.85 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Ce chapitre correspond à l'enregistrement de la variation des travaux réalisés dans le cadre d'opérations d'accession et/ou d'aménagement.

Il s'agit de la contrepartie du compte 604 (voir § 1.3).

CHAPITRE 72 – PRODUCTION IMMOBILISEE : 360 000 €
(contre 340 000 € pour 2023) Annexe C4

→ 5.88 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Il s'agit des prestations de conduites d'opérations comptabilisées sur les opérations d'investissement de constructions et de réhabilitations.

CHAPITRE 74 – SUBVENTIONS D'EXPLOITATION : 225 000 €
(contre 245 4000 € pour 2024) Annexe C5

→ -8.31 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

De plus, dans le cadre de la convention « Habitat et Cadre de Vie » signée avec la Carsat en 2024, permettant le financement de l'adaptation des logements des retraités pour leur permettre d'y vivre le plus longtemps en sécurité, une aide maximum 35 k€/an peut être perçue en fonction des dossiers déposés.

Il a été prévu un budget de 700 000 € en dépenses et 35 000 € en recettes de subventions.

Il a été également budgété entre autres :

- 30 K€ dans le cadre de la convention de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour la résidence Alizés à Chanceaux
- 135 K€ pour le remboursement du contrat d'entretien de la Chaufferie du Hameau de la Thibaudière à Fondettes par Agévie
- 30 K€ en divers (Poste, DDETS)

**CHAPITRE 75 – AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : 1 545 000 €
(contre 1 455 000 € pour 2024) Annexe C6**

→ 6.19 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Il s'agit du remboursement entre autres :

Par le personnel intérimaire de la quote-part des tickets restaurants et des versements transports pour les surveillants d'immeubles 257000 €.

en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Afin de lisser l'impact de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), Une modulation de la cotisation est appliquée sur la base d'une majoration et d'une réduction ainsi mises en œuvre :

1° Une majoration est appliquée à la cotisation versée par les organismes d'habitations à loyer modéré, elle est calculée en appliquant un taux à la part de l'assiette correspondant aux loyers des logements, hors supplément de loyer de solidarité.

2° La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré est réduite d'un montant égal au montant des réductions de loyer de solidarité appliquées au cours de la période de référence multiplié par un coefficient de variation du montant de la réduction de loyer de solidarité prévu l'année de la contribution.

Le montant de la modulation est estimé à 2 520 K€.

De ce fait la **RLS Nette** (RLS Brute – Modulation) est estimée pour 2025 à 4.70% des loyers (chiffres transmis par l'USH) soit **2 630 K€**. (5150 K€ - 2520 K€)

A ce calcul de modulation, vient se déduire la cotisation de base de la CGLLS estimée à 1 000 K€.

**CHAPITRE 76 – PRODUITS FINANCIERS : 845 000 €
(contre 1 005 000 € pour 2024) Annexe C7**

→ -15.92 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Il s'agit essentiellement des intérêts de placement de la Trésorerie de l'Office sur le Livret A, prévu au taux de 2.8% en 2025.

Il est rappelé que les produits financiers dégagés par TOURS METROPOLE HABITAT résultent des placements de trésorerie suivants :

- Livret A
- Compte à terme
- Dividendes (Ligéris)

**CHAPITRE 77 (SAUF 7723, 775) – PRODUITS EXCEPTIONNELS : 5 191 500 €
(contre 5 367 500 € pour 2024) Annexe C8**

→ -3.28 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

> C/771.7 – Dégrèvement impôt : **2 000 000 €** (contre 2 550 000 € pour 2024) :

Les dégrèvements des TFPB peuvent être obtenus dans le cadre de travaux de maintien à domicile pour les personnes âgées ou handicapées d'une part, d'économies d'énergies d'autre part (la mise en place de menuiseries extérieures, d'isolations de combles, de terrasses) et la création d'ascenseurs.

Ce dégrèvement correspond aux dossiers déposés l'année N-2.

> C/771.8 – Frais de dossiers SLS et d'enquête OPS : **161 500 €**

AR CONTROLE DE LEGALITE (compte 155351243076240250207-CA070225_1-DE

en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Deux enquêtes obligatoires cette année, l'enquête SLS et l'enquête d'Occupation du Patrimoine Social.

> C/777 – Reprise sur subventions : **2 000 000 €** (contre 1 900 000 € pour 2024) :

Les subventions reçues par les Offices pour financer la construction des immeubles sont reprises sur la même durée et au même rythme que les amortissements, en cas de sortie de composants.

Les immeubles faisant désormais l'objet d'une répartition par composants, les subventions sont donc ventilées proportionnellement entre les différents éléments, selon l'application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable.

> C/778 – Autres produits exceptionnels : **1 030 000 €** (contre 762 500 € pour 2024) :

Il s'agit :

→ des indemnités d'assurance sinistres (cette recette figure pour un montant identique en dépenses au C/678 - Sinistres - cf. dépenses § 12.2)	320 000 €
→ divers	710 000 €

Un montant de subvention ANRU a été budgété à hauteur de 700 000 € correspondant au remboursement des dépenses engagées pour la démolition des bâtiments 30 et 31 du Sanitas effectuée en 2025 dans le cadre du NPNRU.

**CHAPITRE 775 – PRODUITS CESSION ELEMENTS D'ACTIFS : 1 267 000 €
(contre 1 810 000 € pour 2024) Annexe C9**

→ -30.00 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Au titre de l'exercice 2025, sont inscrits les montants de :

- 907 000 € correspondant à une estimation de 8 logements vendus dans les bâtiments 39 à 43 du Sanitas et/ou dans le bâtiment 04 des Rives du Cher, et/ou dans les bâtiments 1 et 6 sur le programme de la Milletière
- 360 000 € correspondant à la cession de deux parcelles Rue Thomas Lavollée au Sanitas au profit du promoteur Concept-Ty

CHAPITRE 78 (HORS 78157) – REPRISE SUR AMORTISSEMENT ET PROVISIONS : 1 000 000 € (contre 1 050 000 € pour 2024) Annexe C10

→ -4.76 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

> C/781.58 – Reprise autres provisions pour charges : **150 000 €**
(contre **200 000 €** pour 2024) :

Cette reprise correspond à une partie de la provision constituée en 2021 (733 K€) pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation entre 2022 et 2025, d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part, des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la réglementation du 1^{er} juillet 2021.

> C/781.74 – Reprise sur provisions sur créances douteuses : **850 000 €**
(contre **850 000 €** pour 2024) :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Cette reprise prend en compte les prévisions d'admissions en non-valeur et les plans de rétablissement personnel de l'exercice, qui devraient être proposées sur l'année 2025 (cf dépenses - C/654).

CHAPITRE 78157 – REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN : 1 800 000 € (contre 1 820 000 € pour 2023) Annexe C11

→ -1.10 % par rapport au Budget 2024 réajusté.

Ce montant correspond aux dépenses, qui seront réglées au titre du Gros Entretien pour l'année 2025. Cette somme est inscrite au nouveau plan pluriannuel lissé sur une période de 5 ans et correspond aux dépenses des comptes 615210 pour les logements, Résidences Universitaires et Foyers (cf.dépenses - C/615210).

CHAPITRE 79 – TRANSFERT DE CHARGES : 335 000 € (contre 331 000 € pour 2024) Annexe C12

→ 1.21 % par rapport au Budget 2023 réajusté.

Il s'agit :

- Des avantages en nature fournis aux salariés, notamment les loyers des surveillants d'immeubles bénéficiant de logements de fonction (105 000 €)
- Des frais de poursuites récupérables auprès des locataires (230 000 €)

CHAPITRE 703 – RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES : 26 709 973 € (contre 26 270 116 € pour 2024) Annexe C13 et Annexe F

→ 0.37 % par rapport au Budget 2023 réajusté.

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 METROPOLE HABITAT (taux de vacance + charges non récupérées, soit une perte de 851 397 € qui correspond à 3.09% du total des charges).

Ce compte comprend l'ensemble des charges récupérables auprès des locataires :

	Montant € 2024	Montant € 2025	% 2025/2024
• Charges des prestations communes : charges d'eau chaude sanitaire, d'électricité de combustible, d'entretien des ascenseurs, de la robinetterie, des chauffe-eau, des chaudières, des espaces verts, du personnel d'entretien, etc...	22 880 644	23 248 397	1,61%
• Charges individuelles : chauffage des logements et chaudières individuelles			
• Taxes sur les ordures ménagères et sur les salaires	2 819 472	2 886 576	2,38%
• Réparations locatives	570 000	575 000	0,88%
Total Général du Chapitre 703	26 270 116	26 709 973	1,67%

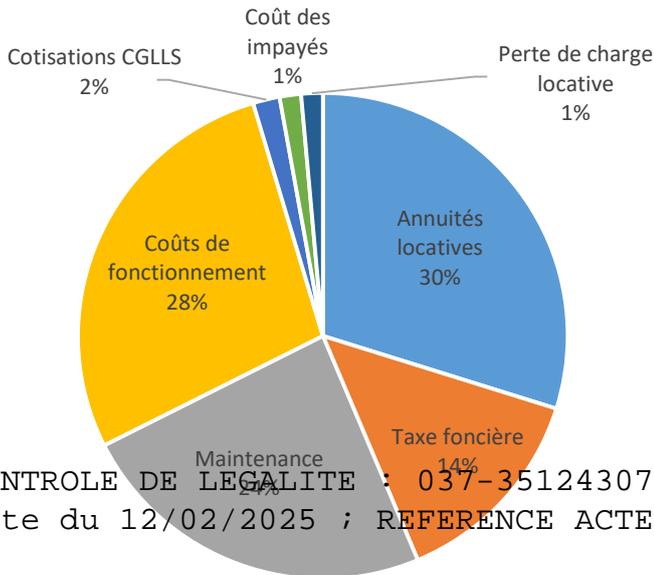
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

LE TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

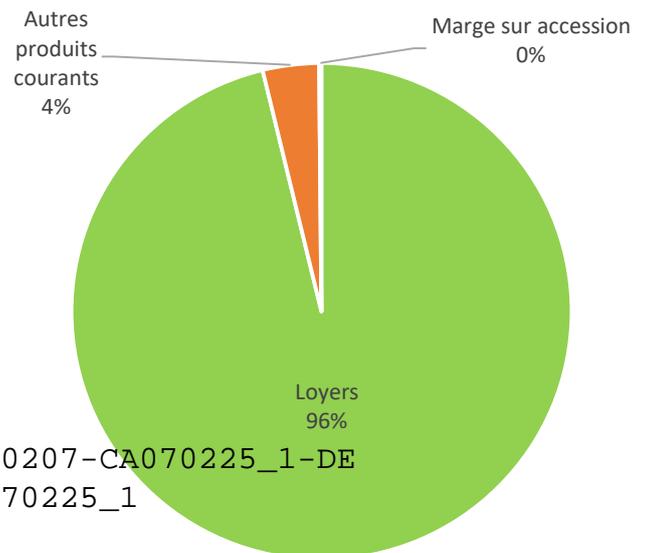
EST ARRETE A LA SOMME DE

98 173 273 €

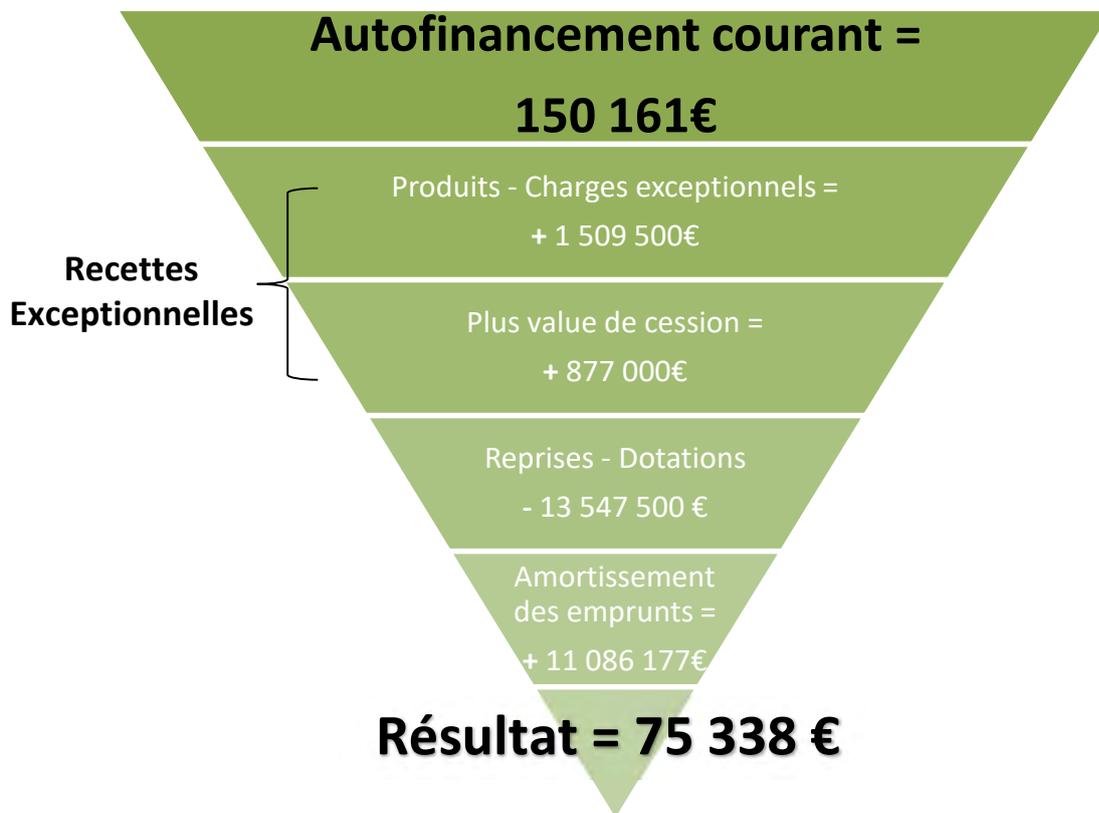
Charges d'Exploitation = 60 094 639 €



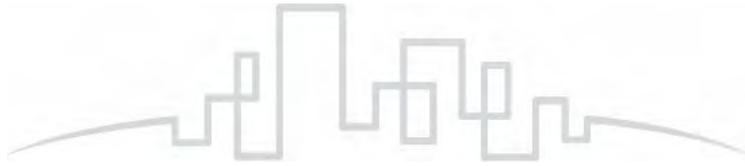
Produits d'Exploitation = 60 244 800 €



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

ANNEXES

DE

FONCTIONNEMENT

BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT 2025

DÉPENSES EN EUROS			RECETTES EN EUROS		
CHAPITRE	INTITULÉS	2025	CHAPITRE	INTITULÉS	2025
60	ACHATS	3 735 000	70	PRODUITS DES ACTIVITES	1 205 500
603	VARIATION DE STOCK	-710 000	704	LOYERS	55 598 300
61	SERVICES EXTERIEURS	5 851 740	71	PRODUCTION STOCKEE	2 091 000
61521	DEPENSES DE GE NON RECUPERABLE	9 618 500	72	PRODUCTION IMMOBILISEE	360 000
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	2 787 800	74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	225 000
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 334 800	75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 545 000
63512	TAXE FONCIERE	8 300 000	76	PRODUITS FINANCIERS	845 000
64	CHARGES DE PERSONNEL	2 911 600	77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 191 500
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	8 154 125	775	PRODUITS DE CESSION ELEMENTS ACTIF	1 267 000
6481	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	171 500	78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 000 000
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES	62 000	78157	REPRISES SUR PROVISION SUR GE	1 800 000
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	850 000	79	TRANSFERT DE CHARGES	335 000
66	CHARGES FINANCIERES	7 050 000	703	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	26 709 973
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 532 000			
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS	390 000			
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 297 500			
68157	PROVISIONS POUR GE	1 050 000			
69	PARTICIPATION DES SALARIES ET IMPOT SUR BENEFICE	150 000			
063	CHARGES RECUPERABLES	27 561 370			
	TOTAL DÉPENSES	98 097 935		TOTAL RECETTES	98 173 273
	EXCÉDENT	75 338		DEFICIT	
	TOTAL GÉNÉRAL	98 173 273		TOTAL GÉNÉRAL	98 173 273

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

PROJET DE BUDGET 2025

DÉPENSES EN EUROS								RECETTES EN EUROS						
	INTITULÉS	2024	2024 après Virement et DM	2025	Variation/Modif 2024	Ecart 2025-2024 modifié	Variation/initial 2024		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%	876 400	0,40%	70	PRODUITS DES ACTIVITES	1 698 900	1 028 900	1 205 500	17,16%	-29,04%
603	VARIATIONS DE STOCKS	-460 000	-580 000	-710 000	22,41%	-130 000	54,35%							
61	SERVICES EXTERIEURS	5 429 650	5 648 150	5 851 740	3,60%	203 590	7,77%	704	LOYERS	53 701 100	53 931 100	55 598 300	3,09%	3,53%
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN	9 547 300	9 553 900	9 618 500	0,68%	64 600	0,75%	71	PRODUCTION STOCKEE	1 805 000	1 300 000	2 091 000	60,85%	15,84%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3 127 300	3 042 600	2 787 800	-8,37%	-254 800	-10,86%	72	PRODUCTION IMMOBILISEE	340 000	340 000	360 000	5,88%	5,88%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 323 500	1 323 500	1 334 800	0,85%	11 300	0,85%	74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	111 000	245 400	225 000	-8,31%	102,70%
63512	TAXE FONCIERE	8 100 000	8 100 000	8 300 000	2,47%	200 000	2,47%	75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 575 000	1 455 000	1 545 000	6,19%	-1,90%
64	CHARGES DE PERSONNEL	2 805 050	2 858 400	2 911 600	1,86%	53 200	3,80%	76	PRODUITS FINANCIERS	905 000	1 005 000	845 000	-15,92%	-6,63%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	8 017 400	7 919 050	8 154 125	2,97%	235 075	1,71%	77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 425 000	5 367 500	5 191 500	-3,28%	-4,30%
6481	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	172 500	232 500	171 500	-26,24%	-61 000	-0,58%	775	PRODUITS DE CESSION ELEMENTS ACTIF	2 170 000	1 810 000	1 267 000	-30,00%	-41,61%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES	62 000	62 000	62 000	0,00%	0	0,00%	78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 050 000	1 050 000	1 000 000	-4,76%	-4,76%
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	850 000	850 000	850 000	0,00%	0	0,00%	78157	REPRISE SUR PROVISION SUR GE	1 800 000	1 820 000	1 800 000	-1,10%	0,00%
66	CHARGES FINANCIERES	6 759 000	6 809 000	7 050 000	3,54%	241 000	4,31%	79	TRANSFERT DE CHARGES	335 000	331 000	335 000	1,21%	0,00%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 480 000	1 275 400	1 532 000	20,12%	256 600	3,51%	703	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	26 995 766	26 270 116	26 709 973	1,67%	-1,06%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS	470 000	440 000	390 000	-11,36%	-50 000	-17,02%							
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 177 100	16 947 100	17 297 500	2,07%	350 400	0,70%							
68157	PROVISIONS POUR GE	920 000	920 000	1 050 000	14,13%	130 000	14,13%							
69	IMPOT SUR LES SOCIETES	430 000	275 000	150 000	-45,45%	-125 000	-65,12%							
063	CHARGES RECUPERABLES	27 958 100	27 212 700	27 561 370	1,28%	348 670	-1,42%							
	TOTAL DÉPENSES	97 888 900	95 747 900	98 097 935	2,45%	2 350 035	0,21%		TOTAL RECETTES	97 911 766	95 954 016	98 173 273	2,31%	0,27%
	EXCÉDENT	22 866	206 116	75 338					DEFICIT					
	TOTAL GÉNÉRAL	97 911 766	95 954 016	98 173 273					TOTAL GÉNÉRAL	97 911 766	95 954 016	98 173 273		

CHAPITRE 60 (sauf 603) - ACHATS (hors 609)

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
601,00000	Achats de Terrains Variation (cpte 31)	700 000	700 000	700 000	0	0,00%
602,22100	Produits d'entretien, part non récupérable	25 000	25 000	25 000	0	0,00%
602,23100	Fournitures matériel atelier, part non récupérable	420 000	420 000	400 000	-20 000	-4,76%
602,25100	Fournitures bureau	15 000	10 000	15 000	5 000	50,00%
604,10000	Achats études, prestations, travaux de la production stockée	2 120 000	1 300 000	2 200 000	900 000	69,23%
606,10000	Fournitures non stockables	15 000	10 000	15 000	5 000	50,00%
606,11100	Electricité, part non récupérable	179 000	179 000	150 000	-29 000	-16,20%
606,12100	Eau et assainissement, part non récupérable	6 500	5 100	5 500	400	7,84%
606,15100	Carburants et lubrifiants, part non récupérable	75 000	70 000	70 000	0	0,00%
606,31100	Petit matériel et outillage, part non récupérable	10 000	12 000	12 000	0	0,00%
606,31130	Petit matériel de Bureau, part non récupérable	30 000	22 000	25 000	3 000	13,64%
606,31500	Petit matériel (Structure) non récupérable	16 500	16 500	16 500	0	0,00%
606,41100	Imprimés fournitures informatique logiciel	60 000	50 000	57 000	7 000	14,00%
606,81100	Vêtements de travail, part non récupérable	40 000	36 000	40 000	4 000	11,11%
606,81200	Fournitures protection COVID	8 000	3 000	4 000	1 000	33,33%
TOTAL : CHAPITRE 60 (sauf 603)		3 720 000	2 858 600	3 735 000	876 400	30,66%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 603 VARIATIONS DE STOCK

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
603,10000	Variation de stock de terrains vendus (cpte 31)	250 000	130 000	0	-130 000	-100,00%
603,10001	Variation de stock de terrains achetés (cpte 31)	-700 000	-700 000	-700 000	0	0,00%
603,21000	Variation du stock des approvisionnements, NR	-10 000	-10 000	-10 000	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 603		-460 000	-580 000	-710 000	-130 000	22,41%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 61 (sauf 61521) - SERVICES EXTÉRIEURS (hors 619)

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
611,11100	Désinsectisation, part non récupérable	78 850	73 850	73 800	-50	-0,07%
611,11110	Désinsectisation punaises de lit , NR	121 000	135 000	114 000	-21 000	-15,56%
611,11130	Frais de déplacement Désinsectisation punaises de lit , NR	3 300	2 700	2 640	-60	-2,22%
611,11140	Détection punaises de lot NR	67 000	53 000	43 000	-10 000	-18,87%
611,11150	Dératisation NR	42 000	38 000	38 000	0	0,00%
611,11160	Desinsectisation divers, NR	0	6 100	6 100	0	0,00%
611,11200	Vérif Tech électricité gaz et désenfumage NR	109 100	124 800	133 100	8 300	6,65%
611,11300	Enlèvement OM / Encombrants / Déchets NR	42 000	42 000	35 000	-7 000	-16,67%
611,21000	Espaces verts, part non récupérable	205 000	205 000	235 000	30 000	14,63%
611,31200	Chauffage bâtiments administratifs, part non récup	80 000	70 000	70 000	0	0,00%
611,31210	Chaufferie Hameau de ma Thibaudière - Agevie	0	134 400	135 000	600	0,45%
611,41100	Nettoyage réseaux et colonnes VO, part NR	72 300	71 300	71 000	-300	-0,42%
611,41500	Entretien parking, part non récupérable	40 000	42 000	42 000	0	0,00%
611,41600	Nettoyage vitres et prest.annexes	10 000	10 000	10 000	0	0,00%
611,61100	Ascenseurs Logements, part non récupérable	136 000	121 000	110 000	-11 000	-9,09%
611,61200	Ascenseurs Bâtiments Administratifs, part NR	8 200	5 600	5 500	-100	-1,79%
611,61300	Portes automatiques, barrières, part non récup	45 000	31 000	25 000	-6 000	-19,35%
611,81510	Divers Bâtiments administratifs	500	500	500	0	0,00%
612,70100	Loyers baux emphytéotiques	13 200	13 200	13 500	300	2,27%
613,21000	Location immobilière (agences) NR	19 000	20 000	20 000	0	0,00%
613,51000	Location véhicules, part non récupérable	80 000	90 000	90 000	0	0,00%
613,51100	Location Matériel Informatique, part NR	18 000	18 000	19 000	1 000	5,56%
613,51500	Locations diverses, part non récupérable	209 000	209 000	199 000	-10 000	-4,78%
614,10100	Charges de copropriété, part non récupérable	67 000	58 500	65 900	7 400	12,65%
615,11100	Entretien et réparations dans les logements (NR)	652 000	782 000	677 000	-105 000	-13,43%
615,11200	Entretien et réparations dans les logements Auto-assurance	75 000	85 000	75 000	-10 000	-11,76%
615,11400	Entretien et réparations dans les communs (NR)	635 000	620 000	645 000	25 000	4,03%
615,11500	Entretien et réparations dans les communs Auto-assurance	75 000	65 000	75 000	10 000	15,38%
615,11700	Entretien et réparations Bât Admin, loges, antennes	50 000	47 000	50 000	3 000	6,38%
615,11900	Maintien à Domicile (NR)	700 000	700 000	700 000	0	0,00%
615,61110	Maintenance matériel de bureau, part non récupérab	52 000	52 000	52 000	0	0,00%
615,61120	Maintenance matériel outillage-locat., part non ré	5 000	5 000	6 000	1 000	20,00%
615,61130	Maintenance Mat Informatique, part non récupérable	740 000	740 000	796 000	56 000	7,57%
615,61150	Maintenance Installation Siège NR	21 000	20 000	20 000	0	0,00%
615,61160	Maintenance Vidéo Parking et siège, part NR	22 000	22 000	22 000	0	0,00%
615,61170	Maintenance Patrimoine (transformateurs) NR	10 000	10 000	10 000	0	0,00%
615,81110	Travaux entretien matériel et outillage NR	3 000	3 000	3 000	0	0,00%
615,81200	Trav Entretien matériel informatique, non récup	2 000	2 000	1 000	-1 000	-50,00%
615,81300	Travaux entretien Matériel Bureau NR	10 000	10 000	10 000	0	0,00%
615,81400	Travaux entretien Matériel de Transport NR	60 000	60 000	55 000	-5 000	-8,33%
615,81600	Travaux entretien, désamiantage NR	70 000	70 000	100 000	30 000	42,86%
616,10000	Assurances Multi risque Habitation + risques info	620 000	620 000	813 000	193 000	31,13%
616,12100	Assurance Responsabilité civile exploitation	8 000	8 000	23 000	15 000	187,50%
616,13100	Assurances administrateurs RC + individuelle accidents	4 500	4 500	5 000	500	11,11%
616,20000	Assurances Dommages ouvrage	80 000	80 000	80 000	0	0,00%
616,30000	Assurances Flotte automobile - auto mission	30 000	30 000	33 000	3 000	10,00%
617,00000	Etudes et recherches	0	0	3 000	3 000	NS
618,10100	Documentations	25 000	25 000	25 000	0	0,00%
618,50100	Frais colloques-séminaires	15 700	12 700	15 700	3 000	23,62%
TOTAL : CHAPITRE 61 (sauf 61521)		5 429 650	5 648 150	5 851 740	203 590	3,60%

CHAPITRE 61521 - DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN NON RÉCUP.

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
615,21021	GE avec PGE dans les communs NR	1 500 000	1 500 000	1 500 000	0	0,00%
615,21071	GE avec PGE Foyers et RU NR	300 000	320 000	300 000	-20 000	-6,25%
615,21511	GE sans PGE Logements NR	380 000	388 000	380 000	-8 000	-2,06%
615,21515	Remises en état Logements suite à EDL NR	4 100 000	4 278 500	4 200 000	-78 500	-1,83%
616,21516	Remises en état Logements suite à Squat NR	230 000	100 000	150 000	50 000	50,00%
615,21521	GE sans PGE dans les communs NR	1 065 000	1 083 800	1 081 000	-2 800	-0,26%
615,21531	GE sans PGE Loc associatifs, Commerces NR	150 000	120 000	161 000	41 000	34,17%
615,21541	GE sans PGE Bat Admin, loges, antennes	50 000	66 200	60 000	-6 200	-9,37%
615,21551	GE sans PGE Trx Amélioration conditions travail	35 000	20 000	35 000	15 000	75,00%
615,21810	Contrat type P3 Chauffage	1 327 000	1 284 400	1 336 800	52 400	4,08%
615,21820	Contrat type P3 Robinetterie	85 000	88 000	89 000	1 000	1,14%
615,21830	Contrat type P3 Chaudière Individuelle	103 000	101 700	105 000	3 300	3,24%
615,21840	Contrat type P3 VMC	135 200	123 500	139 000	15 500	12,55%
615,21850	Contrat type P3 Surpresseurs	19 900	21 700	20 900	-800	-3,69%
615,21860	Contrat type P3 Groupe Electrogène	67 200	58 100	60 800	2 700	4,65%
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE						
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1						
TOTAL : CHAPITRE 61521		9 547 300	9 553 900	9 618 500	64 600	0,68%

CHAPITRE 62 - AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
62111100	Intérim personnel siège, part non récupérable'	650 000	615 000	500 000	-115 000	-18,70%
62111310	Personnel Ext, coursier , part non récupérable'	22 000	22 000	22 700	700	3,18%
62111410	Personnel Ext, surveillance patrimoine NR'	30 000	20 000	30 000	10 000	50,00%
62231000	Honoraires syndic NR'	38 800	39 400	41 800	2 400	6,09%
62241000	Honoraires Architectes/Bureaux Etudes'	528 000	528 000	393 000	-135 000	-25,57%
62263000	Honoraires Consultants Divers'	482 000	440 000	439 000	-1 000	-0,23%
62270100	Frais poursuites Locataires, part non récupérable'	125 000	125 000	60 000	-65 000	-52,00%
62270110	Frais poursuites squats, part non récupérable'	25 000	25 000	25 000	0	0,00%
62270150	Frais de procédure voisinage, part non récupérable'	30 000	14 000	30 000	16 000	114,29%
62270200	Frais de poursuites Locataires, part récupérable	220 000	220 000	220 000	0	0,00%
62270250	Frais de procédure voisinage, part récupérable	10 000	6 000	10 000	4 000	66,67%
62270300	Frais de procédure (charges structure), non réc'	40 000	40 000	50 000	10 000	25,00%
62281300	Rémunération et honoraires divers	22 000	22 000	24 000	2 000	9,09%
62285000	Rémunération intermédiaires AVP	30 000	30 000	30 000	0	0,00%
62310100	Annonces et insertions	27 500	24 000	24 500	500	2,08%
62320100	Tirage de plans hors construction	500	500	500	0	0,00%
62330100	Communication	153 500	143 500	153 600	10 100	7,04%
62400100	Frais de déménagement locataires	43 000	23 000	40 000	17 000	73,91%
62510100	Déplacement administrateur	500	500	500	0	0,00%
62550000	Frais de déménagement personnel	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
62560100	Déplacement Personnel	27 000	32 000	28 500	-3 500	-10,94%
62570100	Réception repas	4 500	4 500	4 500	0	0,00%
62610100	Frais d'affranchissement	125 000	125 000	125 000	0	0,00%
62620100	Téléphone	113 000	113 000	117 000	4 000	3,54%
62700100	Frais bancaires - cartes bancaires	32 000	32 000	36 000	4 000	12,50%
62710100	Frais Tenue cpte	6 200	6 200	6 200	0	0,00%
62720000	Commissions sur prêts	10 000	30 000	15 000	-15 000	-50,00%
62811000	Cotisations Professionnelles (mouvement HLM)	91 000	91 000	94 000	3 000	3,30%
62811500	Autres Cotisations	25 800	52 000	51 000	-1 000	-1,92%
62830100	Cotisations CGLLS	100 000	77 000	70 000	-7 000	-9,09%
62841000	Frais de recrutement du personnel	18 000	28 000	18 000	-10 000	-35,71%
62853100	Redevances FICOSIL et autres	92 000	109 000	123 000	14 000	12,84%
TOTAL : CHAPITRE 62		3 127 300	3 042 600	2 787 800	-254 800	-8,37%

CHAPITRE 63 (sauf 63512) - IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
63111100	Taxes sur salaires, part non récupérable	816 500	816 500	824 700	8 200	1,00%
63181000	Taxe d'apprentissage	2 000	2 000	2 000	0	0,00%
63311100	Versement de transport, part non récupérable	157 300	157 300	157 200	-100	-0,06%
63331100	Formation professionnelle AFOLS-GRETA, part non r	230 000	230 000	230 000	0	0,00%
63331150	Formation continue prof. hors obligation non récup	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
63341100	Participation effort construction, part non récupé	45 000	45 000	48 500	3 500	7,78%
63361100	Cotisation CNFPT - Centre gestion, part non récupé	600	600	600	0	0,00%
63381000	Cotisation patronale financement des OS, part non recup	1 300	1 300	1 300	0	0,00%
63513100	Autres impôts locaux, part non récupérable	54 300	54 300	55 000	700	1,29%
63514100	Taxe véhicules, part non récupérable	8 000	8 000	7 000	-1 000	-12,50%
63541100	Droit d'enregistrement, part non récupérable	2 000	2 000	2 000	0	0,00%
63581100	Autres Impôts et Taxes, part non récupérable	1 500	1 500	1 500	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 63 (sauf 63512)		1 323 500	1 323 500	1 334 800	11 300	0,85%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 63512 - TAXES FONCIÈRES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
63512100	Taxes foncières, part non récupérable	8 100 000	8 100 000	8 300 000	200 000	2,47%
TOTAL : CHAPITRE 63512		8 100 000	8 100 000	8 300 000	200 000	2,47%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 64 (sauf 641, 6481) - CHARGES DE PERSONNEL (hors rémunération)

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
64511100	Cotisations URSSAF, part non récupérable	1 561 000	1 561 000	1 585 500	24 500	1,57%
64511100	Cotisations URSSAF, prime interressement	87 400	129 900	117 400	-12 500	-9,62%
64531111	Capital décès CNP, part non récupérable	2 000	2 000	2 000	0	0,00%
64531120	IRCANTEC, part non récupérable	329 500	339 500	375 100	35 600	10,49%
64551100	CNRACL - Allocation invalidité, part non récupérab	8 000	8 500	8 300	-200	-2,35%
64721100	CSE, part fonctionnement	19 000	19 500	21 000	1 500	7,69%
64721110	CSE, part subvention	116 000	116 000	116 000	0	0,00%
64751100	Médecine du travail, part non récupérable	45 000	45 000	45 000	0	0,00%
64751110	Pharmacie, part non récupérable	500	500	500	0	0,00%
64781100	Contrat de groupe, part non récupérable	317 000	317 000	336 100	19 100	6,03%
64781110	Tickets restaurant, part non récupérable	270 000	270 000	255 000	-15 000	-5,56%
64781120	Retraite complémentaire, part non récupérable	49 500	49 500	49 700	200	0,40%
64781130	Participation GMS, FPT, part non récupérable	150	0	0	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 64 (sauf 641-6481)		2 805 050	2 858 400	2 911 600	53 200	1,86%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 641 - RÉMUNÉRATIONS DU PERSONNEL

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
64111110	Salaires Personnel OPAC, part non récupérable	7 240 000	7 240 000	7 402 000	162 000	2,24%
64111120	Salaires Personnel titulaire, part non récupérable	26 700	26 850	27 500	650	2,42%
64111140	Indemnités fin de carrière	182 200	182 200	244 200	62 000	34,03%
64131000	Primes NR	6 500	11 500	10 500	-1 000	-8,70%
64141000	Indemnités et avantages divers	20 000	20 000	16 000	-4 000	-20,00%
64141100	Prime interressement	437 000	333 500	348 925	15 425	4,63%
64170000	Avantages en nature	105 000	105 000	105 000	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 641		8 017 400	7 919 050	8 154 125	235 075	2,97%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 6481 - AUTRES CHARGES DE PERSONNEL

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
64810100	Indemnité chômage licenciement NR	170 000	230 000	170 000	-60 000	-26,09%
64815000	Quote-part fonds national de compensat suppl famil	2 500	2 500	1 500	-1 000	-40,00%
TOTAL : CHAPITRE 6481		172 500	232 500	171 500	-61 000	-26,24%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 65 (sauf 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
65810100	Indemnités Administrateurs,	30 000	30 000	30 000	0	0,00%
65811000	Plan de concertation,	32 000	32 000	32 000	0	0,00%
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1						
TOTAL : CHAPITRE 65 (sauf 654)		62 000	62 000	62 000	0	0,00%

CHAPITRE 654 - PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
65411000	Pertes créances irrécouvrables Locataires	650 000	700 000	650 000	-50 000	-7,14%
65421000	Pertes créances irrécouvrables par décision du juge	200 000	150 000	200 000	50 000	33,33%
TOTAL : CHAPITRE 654		850 000	850 000	850 000	0	0,00%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIÈRES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
66112210	Intérêts opérations loc (neuf et amélio) Finan Déf	6 700 000	6 700 000	6 850 000	150 000	2,24%
66114100	Intérêts PSLA	54 000	109 000	200 000	91 000	83,49%
66118000	Charges d'intérêts, autres destinations	5 000	0	0	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 66		6 759 000	6 809 000	7 050 000	241 000	3,54%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 67 (sauf 6732, 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
67110100	Intérêts moratoires, Rbt pénalités sur marchés	2 000	2 000	2 000	0	0,00%
67113100	Dons		2 300	0	-2 300	-100,00%
67151100	Subvention accordées	395 000	365 000	295 000	-70 000	-19,18%
67860200	Dépenses liées à des sinistres lgts couvertes par assurance	200 000	279 424	120 000	-159 424	-57,05%
67860210	Dépenses liées à des sinistres siège couvertes par assurance	0	576	0	-576	-100,00%
67860220	Dépenses liées à des sinistres communs couvertes par assurance	200 000	120 000	300 000	180 000	150,00%
67888000	Charges exceptionnelles	683 000	506 100	815 000	308 900	61,04%
TOTAL : CHAPITRE 67 (sauf 6732, 675)		1 480 000	1 275 400	1 532 000	256 600	20,12%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 675 - VNC DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
67521000	VNC des composants remplacés	150 000	150 000	150 000	0	0,00%
67522000	VNC des composants cédés	320 000	290 000	240 000	-50 000	-17,24%
TOTAL : CHAPITRE 675		470 000	440 000	390 000	-50 000	-11,36%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 68 (sauf 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
68111850	Dot Amts Logiciels Licences	90 000	90 000	140 000	50 000	55,56%
68112311	Dot AT - Structure - Immeubles de rapport	12 900 000	12 670 000	13 185 000	515 000	4,06%
68112315	Dot AT - Structure - Bâtiment Administratif	250 000	250 000	250 000	0	0,00%
68112318	Dot AT - Foyer et RU sur sol propre	830 000	830 000	800 000	-30 000	-3,61%
68112411	Dot AT - Structure - Imm Rapp Sol Autrui	1 220 000	1 220 000	1 160 000	-60 000	-4,92%
68112510	Dot Amts-Matériel outillage	5 500	5 500	5 900	400	7,27%
68112810	Dot Amts-Agencement-Installations	4 600	4 600	4 600	0	0,00%
68112820	Dot Amts-Matériel transport	65 000	65 000	62 000	-3 000	-4,62%
68112830	Dot Amts-Matériel bureau - informatique	135 000	135 000	112 000	-23 000	-17,04%
68112840	Dot Amts-Mobilier	45 000	45 000	40 000	-5 000	-11,11%
68112880	Dot Amts-Immobilier corporelles diverses	110 000	110 000	90 000	-20 000	-18,18%
68151000	Dot Prov pour risques d'exploitation	522 000	522 000	448 000	-74 000	-14,18%
68174100	Dot Prov pour créances douteuses	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 68 (sauf 68157)		17 177 100	16 947 100	17 297 500	350 400	2,07%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 68157 - PROVISIONS POUR GE

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
68157100	Dot Prov pour Gros Entretien Lgts + Foyers	920 000	920 000	1 050 000	130 000	14,13%
TOTAL : CHAPITRE 68157		920 000	920 000	1 050 000	130 000	0,00%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 69 - PARTICIPATION DES SALARIÉS ET IMPOT SUR LES BÉNÉFICES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
69500000	Impôts sur les bénéfices/IS	430 000	275 000	150 000	-125 000	-45,45%
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1						
TOTAL : CHAPITRE 69		430 000	275 000	150 000	-125 000	-45,45%

CHAPITRE 063 - CHARGES RÉCUPÉRABLES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
60222200	Produits entretien, part récupérable	80 000	80 000	80 000	0	0,00%
60321000	Variations de stocks approvisionnements, part récupérable	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
60611200	Electricité, part récupérable	1 100 000	1 600 000	1 400 000	-200 000	-12,50%
60611210	Electricité Copro, part récupérable	56 100	68 900	74 300	5 400	7,84%
60611220'	Electricité chauffage Copro, part récupérable'	4 500	4 500	4 000	-500	-11,11%
60611230'	Electricité Ascenseurs Copro, part récupérable'	800	800	900	100	12,50%
60611250	Electricité Ascenseurs, part récupérable	208 000	175 000	170 000	-5 000	-2,86%
60611260	Electricité Chauffage, part récupérable	770 000	720 000	706 000	-14 000	-1,94%
60612200	Eau et assainissement, part récupérable	3 100 000	3 100 000	3 100 000	0	0,00%
60612210	Eau et assainissement Copro, part récupérable	64 100	64 100	70 600	6 500	10,14%
60612220	Eau et assainissement récupérable en direct	4 000	9 000	10 000	1 000	11,11%
60613200	Gaz, part récupérable	610 000	500 000	550 000	50 000	10,00%
60613210	Gaz copro, part récupérable	1 700	1 700	1 700	0	0,00%
61112100	Désinsectisation, part récupérable	47 000	48 000	48 000	0	0,00%
61112110	Désinsectisation, Copro part récupérable	1 450	1 450	1 450	0	0,00%
61112120'	Frais deplacement Désinsectisation , part récupérable'	4 400	8 800	8 800	0	0,00%
61112130	Désinsectisation punaises de lit, part récupérable'	51 000	41 000	41 000	0	0,00%
61122000	Espaces verts, part récupérable	410 000	410 000	462 000	52 000	12,68%
61122100	Espaces verts Copro, part récupérable	3 200	3 200	14 200	11 000	3,44%
61132100	Chauffage logements P1 combustible, part récupérable	6 100 000	5 400 000	5 600 000	200 000	3,70%
61132110	Chauffage logements P1-TICGN, part récupérable	205 000	366 000	370 000	4 000	1,09%
61132120	Chauffage logements P2 , part récupérable	1 450 000	1 440 000	1 510 000	70 000	4,86%
61132130	Chauffage logements P1 Copro , part récupérable	200 200	217 200	227 000	9 800	4,51%
61132140	Chauffage logements P2 Copro , part récupérable	46 300	45 300	47 250	1 950	4,30%
61132200	Chauffage Siphons disconnecteurs, part récupérable	20 000	18 000	19 000	1 000	5,56%
61132210	Chauffage Siphons disconnecteurs Copro, part récupérable	1 000	0	1 100	1 100	NS
61142100	Entretien réseau collectif Copro, part récupérable	2 400	2 400	2 550	150	6,25%
61162100	Ascenseurs Logements, part récupérable	291 000	273 000	280 000	7 000	2,56%
61162110	Ascenseurs Logements, Copro part récupérable	3 200	3 200	3 200	0	0,00%
61162300	Portes automatiques barrières, part récupérable	10 000	6 000	5 000	-1 000	-16,67%
61162310	Portes automatiques barrières Copro, part récupérable	1 500	1 500	1 700	200	13,33%
61182100	VMC, part récupérable	265 000	225 500	250 000	24 500	10,86%
61182110	VMC Copro, part récupérable	1 500	1 500	1 300	-200	-13,33%
61182200	Surpresseurs, part récupérable	15 000	13 000	14 000	1 000	7,69%
61182210	Surpresseurs Copro, part récupérable	3 600	3 600	3 800	200	5,56%
61182300	Pompe de relevage, groupe electrogene, part récupérable	3 000	12 500	14 200	1 700	13,60%
61182310	Pompe de relevage, groupe electrogene, Copro part récupérable	400	1 000	1 050	50	5,00%
61182400	ECS part récupérable	3 450 000	2 950 000	3 000 000	50 000	1,69%
61182410	Location relevés compteurs eau froide P2, part récupérable	272 000	279 000	283 000	4 000	1,43%
61182411	Location relevés compteurs EF Copro, part récupérable	2 500	2 500	2 300	-200	-8,00%
61182420	Location relevés compteurs eau chaude P2, part récupérable	261 000	269 000	273 000	4 000	1,49%
61182422'	Location relevés eau chaude Copro P2 R'	3 000	3 000	2 800	-200	-6,67%
61182430	Chauffe-Bain, Chauffe-eau P2 , part récupérable	29 600	25 400	26 000	600	2,36%
61182440	Chaudières P2 , part récupérable	231 000	231 000	235 000	4 000	1,73%
61182450	Robinetterie P2 , part récupérable	339 000	348 000	354 000	6 000	1,72%
61182460	Location relevés compteurs Energie Thermique, part récupérable	43 000	44 000	45 000	1 000	2,27%
61182470	ECS Copro, part récupérable	45 400	46 100	37 800	-8 300	-18,00%
61182520	Télévision Cables Abonnement, part récupérable	378 000	378 000	380 000	2 000	0,53%
61182550	Télévision Cables Abonnement Copro, part récupérable	77 300	77 300	81 700	4 400	5,69%
61420000	Charges de copropriété, part récupérable	37 500	38 500	41 000	2 500	6,49%
61512100	Entretien et réparations dans les logements , part récupérable	25 000	25 000	25 000	0	0,00%
61522025	Remise en état logements suite à EDL , part récupérable	545 000	545 000	550 000	5 000	0,92%
62112200	Intérim personnel F.ménage 100% et gardiens 75%, part recup	680 000	900 000	800 000	-100 000	-11,11%
63112200	Taxes sur salaires, part récupérable	266 100	266 100	269 800	3 700	1,39%
63312200	Versement transport, part récupérable	58 500	58 500	58 300	-200	-0,34%
63382000	Cotisations patronales financement OS, part récupérable	500	500	500	0	0,00%
63512200	Taxes foncière commerce et foyers, part récupérable'	20 500	20 500	21 000	500	2,44%
63513200	Taxes ordures ménagères, part récupérable	2 650 000	2 650 000	2 700 000	50 000	1,89%
63513210	Taxes ordures ménagères, Copro part récupérable	350	350	470	120	34,29%
64112210	Salaires Personnel OPAC, part récupérable	2 680 300	2 460 300	2 574 000	113 700	4,62%
64512200	Cotisations URSSAF, part récupérable	424 000	424 000	441 800	17 800	4,20%
64532220	IRCANTEC, part récupérable	151 000	151 000	113 200	-37 800	-25,03%
64782200	Contrat groupe, part récupérable	137 500	137 500	145 400	7 900	5,75%
TOTAL : CHAPITRE 063		27 958 100	27 212 700	27 561 370	348 670	1,28%

CHAPITRE 70 (sauf 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITÉS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
70110000	Ventes de terrains lotis	550 000	0	242 000	242 000	NS
70180000	Ventes autres terrains destinés à la vente	250 000	130 000	0	-130 000	-100,00%
70640101	Prestations services aménageur	80 000	80 000	30 000	-50 000	-62,50%
70810101	Produits de services accessoires	48 000	48 000	50 000	2 000	4,17%
70820201	Loyers divers droit bail	352 300	352 300	377 000	24 700	7,01%
70820211	Loyers divers TVA	418 600	418 600	506 500	87 900	21,00%
TOTAL : CHAPITRE 70 (sauf 703, 704)		1 698 900	1 028 900	1 205 500	176 600	17,16%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 704 - LOYERS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
70410201	Loyers logements non conventionnés	61 000	61 000	79 000	18 000	29,51%
70420201	Supplément loyer solidarité	100 000	100 000	105 000	5 000	5,00%
70430201	Loyers logements conventionnés	52 030 000	52 330 000	54 335 000	2 005 000	3,83%
70430201	Augmentation des loyers	1 800 000	1 800 000	1 622 000	-178 000	0,00%
70430201	Nouveaux Loyers	37 000	37 000	60 000	23 000	0,00%
70943000	Réduction de loyer de Solidarité	-4 900 000	-4 900 000	-5 150 000	-250 000	5,10%
70440201	Loyer commerce droit bail	249 800	249 800	205 300	-44 500	-17,81%
70440211	Loyer commerce TVA	360 300	360 300	386 000	25 700	7,13%
70450201	Loyers garages droit bail	486 000	486 000	501 000	15 000	3,09%
70450211	Loyers garages TVA	77 000	77 000	95 000	18 000	23,38%
70461201	Loyers résidences universitaires	1 900 000	1 900 000	1 600 000	-300 000	-15,79%
70462201	Loyers divers foyers	1 400 000	1 400 000	1 600 000	200 000	14,29%
70471001	Loyers Logements en Location Accession	100 000	30 000	160 000	130 000	433,33%
TOTAL : CHAPITRE 704		53 701 100	53 931 100	55 598 300	1 667 200	3,09%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKEE

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
7133000	Varaitions des stocks d'immeubles en cours	2 120 000	1 300 000	2 200 000	900 000	69,23%
7135000	Varaitions des stocks d'immeubles achevés	-315 000	0	-109 000	-109 000	NS
TOTAL : CHAPITRE 71		1 805 000	1 300 000	2 091 000	791 000	60,85%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISÉE

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
72210001	Immeubles de rapport - Conduite d'opération	340 000	340 000	360 000	20 000	5,88%
TOTAL : CHAPITRE 72		340 000	340 000	360 000	20 000	5,88%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 74 - SUBVENTIONS EXPLOITATION

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
74300101	Subvention d'exploitation	61 000	195 400	190 000	-5 400	-2,76%
74400101	Subvention travaux grosses réparations	50 000	50 000	35 000	-15 000	-30,00%
TOTAL : CHAPITRE 74		111 000	245 400	225 000	-20 400	-8,31%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
75830000	Modulation RLS	1 550 000	1 430 000	1 520 000	90 000	6,29%
75880101	Autres produits de gestion	25 000	25 000	25 000	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 75		1 575 000	1 455 000	1 545 000	90 000	6,19%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
76280000	Produits des autres immo financières	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
76380101	Produits versés Ets financiers	900 000	1 000 000	840 000	-160 000	-16,00%
TOTAL : CHAPITRE 76		905 000	1 005 000	845 000	-160 000	-15,92%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 77 (sauf 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
77170101	Dégrevement impot	2 550 000	2 550 000	2 000 000	-550 000	-21,57%
77181001	Frais de dossiers SLS	5 000	5 000	6 500	1 500	30,00%
77181101	Pénalités SLS	150 000	150 000	155 000	5 000	3,33%
77700101	Reprise sur subventions	1 900 000	1 900 000	2 000 000	100 000	5,26%
77840201	Indemnité d'assurance sinistres Patrimoine	320 000	320 000	320 000	0	0,00%
77880101	Produits exceptionnels divers	500 000	442 500	710 000	267 500	60,45%
TOTAL : CHAPITRE 77 (sauf 7723, 775)		5 425 000	5 367 500	5 191 500	-176 000	-3,28%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ÉLÉMENTS ACTIF

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
77520000	Produits sur cession d'actif (immobilisat. Corporelle)	2 170 000	1 810 000	1 267 000	-543 000	-30,00%
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1						
TOTAL : CHAPITRE 775		2 170 000	1 810 000	1 267 000	-543 000	-30,00%

CHAPITRE 78 (hors 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
78151000	Reprise Provisions pour risques	0	0	0	0	0,00%
78158800	Reprise autres provisions pour Charges	200 000	200 000	150 000	-50 000	-25,00%
78174101	Reprise provisions sur créances douteuses	850 000	850 000	850 000	0	0,00%
TOTAL : CHAPITRE 78 (hors 78157)		1 050 000	1 050 000	1 000 000	-50 000	-4,76%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISION SUR GROS ENTRETIEN

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
78157101	Reprise provisions gros entretien Logements + Foyers	1 800 000	1 820 000	1 800 000	-20 000	-1,10%
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1						
TOTAL : CHAPITRE 78157		1 800 000	1 820 000	1 800 000	-20 000	-1,10%

CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
79130000	Avantage en nature	105 000	105 000	105 000	0	0,00%
79188000	Frais de poursuites Récupérables	230 000	226 000	230 000	4 000	1,77%
TOTAL : CHAPITRE 79		335 000	331 000	335 000	4 000	1,21%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CHAPITRE 703 - RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES

COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2024	BUDGET 2024 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2025	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
70310201	Charges prestations communes	11 538 402	11 861 746	11 880 437	18 691	0,16%
70320201	Impôts taxes droits	2 819 472	2 819 472	2 886 576	67 104	2,38%
70330201	Charges individuelles	12 067 892	11 018 898	11 367 960	349 062	3,17%
70350201	Réparations locatives	570 000	570 000	575 000	5 000	0,88%
TOTAL : CHAPITRE 703		26 995 766	26 270 116	26 709 973	439 857	1,67%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

PLAN PLURIANNUEL DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN 2025-2030

Annexe D

CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX		Montant Global		2023		2024		2025		
						Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12
004	JOLIVET	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	150 000,00	2024-2026	150 000,00		50 000,00	100 000,00		50 000,00	50 000,00
005	BEAUJARDIN	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	105 000,00	2024-2026	105 000,00		30 000,00	75 000,00		35 000,00	40 000,00
006	BORDS DU CHER	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	125 000,00	2024-2026	125 000,00		60 000,00	65 000,00		50 000,00	15 000,00
007	PETIT BEAUMONT	Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	165 000,00	2024-2026	165 000,00		0,00	165 000,00		65 000,00	100 000,00
012	SANITAS	Bat 34 - Nettoyage et reprise éclat de béton Bts 22-23-24-25-26 : Nettoyage et peinture des bandeaux façades Bat 14-19-27 : Peinture Cages escaliers Bat 14-19-27 : Peinture bandeaux façades Tous Bats - Reprise éclats de béton Bât. 36 : Ravèlement des allèges Est et Nord Bat 47 Ravèlement façades Bat 48 Ravèlement façades Bat 15: Peinture escaliers et circulations Bat 18 : Peinture escaliers et circulations Bat 31 : Peinture Cages Escaliers Bat 48 : Peinture escaliers et circulations	RAV PEINT BANDEAUX PEINT CAGES PEINT BANDEAUX RAV RAV RAV PEINT CAGES PEINT CAGES PEINT CAGES PEINT CAGES	200 000,00 250 000,00 61 000,00 310 000,00 150 000,00 210 000,00 70 000,00 80 000,00 28 563,50 18 838,78 50 000,00 90 000,00	2024 2024 2024-2025 2024-2025 2024-2027 2025-2026 2025-2026 2025-2026 2025 2025 2025 2025	186 666,00 225 000,00 49 030,63 310 000,00 100 000,00 210 000,00 70 000,00 80 000,00 28 563,51 18 838,78 50 000,00 90 000,00	0,00 0,00 0,00 0,00 50 000,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	186 666,00 225 000,00 16 330,63 110 000,00 50 000,00 210 000,00 70 000,00 80 000,00 28 563,51 18 838,78 50 000,00 90 000,00	0,00 0,00 32 700,00 200 000,00 100 000,00 210 000,00 70 000,00 80 000,00 28 563,51 18 838,78 50 000,00 90 000,00		0,00 0,00 32 700,00 200 000,00 50 000,00 40 000,00 20 000,00 20 000,00 28 563,51 18 838,78 50 000,00 90 000,00	0,00 0,00 0,00 0,00 50 000,00 170 000,00 50 000,00 60 000,00
013	CHAMP DE MARS	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	50 000,00	2024	50 000,00		50 000,00	0,00			
015	LA ROTONDE	Ravèlement façades en pierre (Bat 1) Ravèlement façades en pierre (Bat 2) Ravèlement façades en pierre (Bat 3) Peinture escaliers et circulations Bat 01 Peinture escaliers et circulations Bat 02 Peinture escaliers et circulations Bat 03	RAV RAV RAV PEINT CAGES PEINT CAGES PEINT CAGES	737 383,00 640 000,00 640 000,00 250 000,00 130 000,00 190 000,00	2026 2026 2027 2026 2026 2027	705 706,47 636 860,45 640 000,00 247 267,55 130 000,00 190 000,00		0,00 0,00 0,00 247 267,55 130 000,00 190 000,00	705 706,47 636 860,45 640 000,00 247 267,55 130 000,00 190 000,00		0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	705 706,47 636 860,45 640 000,00 247 267,55 130 000,00 190 000,00
022	DELPERIER	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	50 000,00	2025	50 000,00		0,00	50 000,00		50 000,00	0,00
023	RIVES DU CHER	Peinture Cages escaliers + circulations Bats 02-05 Bas Peinture Cages escaliers + circulations Bats 07-08-09 Bas Peinture Cages escaliers + circulations Bats 01-03-06 Tours Ravèlement des façades bats 01-03-06 Tours Ravèlement des façades bats 02-05 Bas Ravèlement des façades bats 07-08-09 Bas	PEINT CAGES PEINT CAGES PEINT CAGES RAV RAV RAV	250 000,00 230 000,00 250 000,00 1 050 000,00 900 000,00 1 000 000,00	2024 2024 2024 06/2025-2026 2026-2027 2026-2027	250 000,00 207 000,00 249 970,60 1 002 682,32 900 000,00 933 333,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 66 667,00	250 000,00 207 000,00 249 970,60 1 002 682,32 900 000,00 1 000 000,00	0,00 0,00 0,00 1 002 682,32 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 302 682,32 900 000,00 1 000 000,00	0,00 0,00 0,00 700 000,00 900 000,00 1 000 000,00	
029	BLERHOT	Peinture Halls, cages escaliers	PEINT CAGES	25 000,00	2026	20 000,00	2 500,00		22 500,00	2 500,00		25 000,00
030	CHATEAUBRIAND	Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 09-11 Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 08 Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 12 Tous Bats - Reprise éclats de béton	PEINT CAGES PEINT CAGES PEINT CAGES RAV	155 700,00 130 000,00 31 000,00 110 000,00	2023-2024 2024 2024 2025-2027	63 592,72 130 000,00 31 000,00 50 000,00	0,00 0,00 0,00 60 000,00	63 592,72 130 000,00 31 000,00 30 000,00	0,00 0,00 31 000,00 80 000,00	0,00 0,00 31 000,00 50 000,00	30 000,00	
079	CHATEAUBRIAND PSR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	135 000,00	2024	121 500,00	0,00	121 500,00	0,00			
031	PASTEUR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	441 000,00	2026-2027	352 800,00	44 100,00		396 900,00	44 100,00		441 000,00
033	ROCHEPINARD	Reprise éclats de béton façades	RAV	125 000,00	2023-2025	31 726,82	50 000,00	31 726,82	50 000,00		50 000,00	
034	C.COLOMB HLM	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	36 000,00	2026	28 800,00	3 600,00		32 400,00	3 600,00		36 000,00
036	FONTAINES	Bat 12-13 Peinture Halls, cages escaliers + circulations Reprise éclats de béton tous bats Bat 03 Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 01 - Nettoyage façades Bat 09-14-15 Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 17-18-11 Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 19-20-21 Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 13-14-15-16 Peinture balcons et garde corps Bat 07-08-17-18 Peinture balcons et garde corps Bat 11-12 Peinture balcons et garde corps Bat 09-10 Peinture balcons et garde corps Bat 19-20-21 Peinture balcons et garde corps Bat 03-05 Nettoyage des façades Bat 02-04-06 Nettoyage des façades Bat 01-02-04 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES RAV PEINT CAGES RAV PEINT CAGES PEINT CAGES PEINT CAGES PEINT BALCONS PEINT BALCONS PEINT BALCONS PEINT BALCONS PEINT BALCONS PEINT BALCONS RAV RAV PEINT CAGES	85 000,00 125 000,00 40 000,00 46 000,00 130 000,00 105 000,00 130 000,00 246 000,00 306 000,00 195 000,00 129 000,00 163 000,00 218 000,00 217 000,00 190 000,00	2023 2023-2027 2024 2024 2024 2025 Abandon 2027 2027 2027 2028 2028 2029 2030 2030	0,00 119 853,26 40 000,00 46 000,00 130 000,00 94 500,00 0,00 246 000,00 304 889,00 182 000,00 129 000,00 141 268,00 174 401,00	0,00 25 000,00 40 000,00 46 000,00 130 000,00 0,00 0,00 49 200,00 60 089,00 26 000,00 38 700,00 27 168,00 14 534,00	94 853,26 0,00 0,00 0,00 0,00 94 500,00 0,00 196 800,00 244 800,00 156 000,00 90 300,00 114 100,00 159 867,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 94 500,00 0,00 24 600,00 30 600,00 19 500,00 12 900,00 16 300,00 159 133,00 114 000,00	60 000,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 221 400,00 275 400,00 175 500,00 103 200,00 130 400,00 174 400,00 159 133,00 114 000,00		
039	LABADIE	Ravèlement façades : pierre et peinture Peinture cages d'escaliers + lgt	RAV PEINT CAGES + LG	494 768,00 181 000,00	2021-2023 2021-2023	5 000,00 0,00		5 000,00				
040	PORTE ST. GENAIS	Peinture cages d'escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2022-2023	1 983,97		1 983,97				
050	LA MARTINIÈRE	Ravèlement des Façades	RAV	500 000,00	2027	394 283,72	33 333,00	0,00	427 616,72	33 333,00	0,00	460 949,72
051	LAMARTINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	120 000,00	2026	96 000,00	12 000,00	0,00	108 000,00	12 000,00		120 000,00
057	MEFFRE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	25 000,00	2027	17 500,00	2 500,00		20 000,00	2 500,00	0,00	22 500,00
064	FOSSÉ MARINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	CAGES	30 000,00	2025	27 000,00	3 000,00		30 000,00		30 000,00	
073	DESMOULINS PSR	Peinture cages d'escaliers + Peinture Lgts	PEINT CAGES + LG	200 000,00	2025-2026	200 000,00			200 000,00		20 000,00	180 000,00
085	RASPAIL	Peinture Hall + cages	PEINT CAGES	25 000,00	2026	20 000,00	2 500,00		22 500,00	2 500,00	0,00	25 000,00
087	BLAISE PASCAL	Ravèlement de façades	RAV	275 000,00	2023-2024	264 070,23		264 070,23	0,00			
101	LA PRESLE	Ravèlement de façades	RAV	20 000,00	2025	19 728,87		0,00	19 728,87		19 728,87	
110	CHANTEMOULIN	Ravèlement de façades	RAV	50 000,00	2025-2026	46 666,00	3 334,00	0,00	50 000,00		25 000,00	25 000,00
115	ERMITAGE	Ravèlement façades peinture	RAV	38 000,00	2026	32 934,00	2 533,00		35 467,00	2 533,00		38 000,00
117	AFFLUENTS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations Ravèlement façades peinture	PEINT CAGES RAV	7 000,00 38 000,00	2026 2026	5 600,00 32 934,00	700,00 2 533,00		6 300,00 35 467,00	700,00 2 533,00		7 000,00 38 000,00
128	PETIT BEAUSEJOUR	Ravèlement de façades	RAV	120 000,00	2025-2026	112 000,00	8 000,00		120 000,00		20 000,00	100 000,00
129	D.MAYER	Ravèlement de façades	RAV	120 000,00	2025-2026	112 000,00	8 000,00		120 000,00		20 000,00	100 000,00
136	ARAGON	Ravèlement de façades	RAV	200 000,00	2025-2026	186 666,00	13 334,00		200 000,00		50 000,00	150 000,00
		TOTAL				12 324 209,84	368 634,00	2 777 124,91	9 915 718,93	497 865,00	1 516 866,74	8 896 717,19

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

2026			2027			2028			2029		
Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/13	Dotation	reprise	Provision au 31/13
	50 000,00	0,00									
	40 000,00	0,00									
	15 000,00	0,00									
	100 000,00										
	0,00										
	0,00										
	50 000,00										
	170 000,00										
	50 000,00										
	60 000,00										
	705 706,47 636 860,45 0,00 247 267,55 130 000,00 0,00	640 000,00 190 000,00		500 000,00 150 000,00	140 000,00 40 000,00		140 000,00 40 000,00				
	0,00										
	0,00										
	0,00										
	700 000,00										
	700 000,00	200 000,00		200 000,00							
	700 000,00	300 000,00		300 000,00							
	25 000,00										
	30 000,00										
	441 000,00										
	36 000,00										
	30 000,00 24 600,00 30 600,00 19 500,00 12 900,00 16 300,00 14 533,00 14 467,00 19 000,00	30 000,00 246 000,00 306 000,00 195 000,00 116 100,00 146 700,00 188 933,00 173 600,00 133 000,00	12 900,00 16 300,00 14 533,00 14 467,00 19 000,00	30 000,00 246 000,00 306 000,00 195 000,00 0,00 0,00	129 000,00 163 000,00 203 466,00 188 067,00 152 000,00	14 534,00 14 467,00 19 000,00	129 000,00 163 000,00 218 000,00 202 534,00 171 000,00	14 466,00 19 000,00	218 000,00 0,00	217 000,00 190 000,00	
	33 334,00	494 283,72		494 283,72							
	120 000,00										
	2 500,00	25 000,00		25 000,00							
	180 000,00	0,00									
	25 000,00										
	25 000,00										
	38 000,00										
	7 000,00										
	38 000,00										
	100 000,00										
	100 000,00										
	150 000,00										
187 734,00	5 699 834,47	3 384 616,72	77 200,00	2 446 283,72	1 015 533,00	48 001,00	472 000,00	591 534,00	33 466,00	218 000,00	407 000,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

BUDGET PERSONNEL 2025

	GRADE	NBRE
PERSONNEL FPT	CATÉGORIE B	0
	RÉDACTEUR PRINCIPAL 1ère CL	0
	CATÉGORIE C	1
	ADJOINT ADMINISTRATIF PAL 1 ^{ère} CL	1
	TOTAL 1	1
PERSONNEL OPH	CATÉGORIES 3 & 4	38
	CADRE ADMINISTRATIF	2
	CADRE TECHNIQUE	1
	CHARGÉ DE DÉVPT INFO QUALIFIÉ	1
	CHARGÉE DE COMMUNICATION	1
	DIRECTEUR DE SERVICES	6
	DIRECTEUR GÉNÉRAL	1
	RESPONSABLE DE SERVICE	20
	RESPONSABLE DE SERVICE PAL	5
	SECRETAIRES GÉNÉRALES	1
	CATÉGORIE 2	134
	ASSISTANT DE SERVICE QUALIFIÉ	31
	ASSISTANT RESPONSABLE SERVICE QUALIFIÉ	20
	ASSISTANT TECHNIQUE	12
	ASSISTANT TECHNIQUE COORDINATEUR	4
	ASSISTANTE COMMERCIALE	1
	ASSISTANT DE DIRECTION	5
	ASSISTANT DU RESPONSABLE DU SERVICE	1
	CESF	3
	CESF QUALIFIÉE	1
	CHARGE DE DEVELOPPEMENT INFORMATIQUE	1
	CHARGE DE MISSION SOCIALE	2
	CHARGÉ DE CLIENTÈLE	19
	CONDUCTEUR D'OPÉRATION QUALIFIÉE	2
	CONSEILLER CLIENTELE	10
	CONSEILLER CLIENTELE QUALIFIE	1
	DESSINATEUR PROJECTEUR	1
	DESSINATEUR PROJECTEUR QUALIFIÉ	2
	RESPONSABLE D'ATELIER QUALIFIÉ	4
	RESPONSABLE INFRASTRUCTURES SYSTEMES ET RESEAUX	0
	SURVEILLANT D'IMMEUBLE PRINCIPAL	10
	SURVEILLANT D'IMMEUBLE QUALIFIÉ	1
	TECHNICIEN COORDINATEUR	0
	TECHNICIEN RÉSEAU INFORMATIQUE	2
	TECHNICIEN RÉSEAU INFORMATIQUE QUALIFIE	1
	CATÉGORIE 1	168
	AGENT DE MAINTENANCE	86
	AGENT DE MAINTENANCE POLYVALENT	0
	AGENT DE MAINTENANCE QUALIFIÉ	4
	AIDE OUVRIER QUALIFIÉ	4
	ASSISTANT DE SERVICE	10
	MAGASINIER	1
	OUVRIER QUALIFIÉ	11
	RESPONSABLE D'ATELIER	3
	SURVEILLANT D'IMMEUBLES	43
	SURVEILLANT D'IMMEUBLES NON LOGE	0
	SURVEILLANT D'IMMEUBLES POLYVALENT	6
	TOTAL 2	340
	TOTAL GÉNÉRAL	341

TABLEAU DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ESTIMÉES EN 2025

Les charges sont récupérées à concurrence de : **96,91%**

CHARGES RÉCUPÉRABLES (Annexe B19)			PRODUITS RÉCUPÉRÉS (Annexe C13)		
N° de compte	Intitulé	Montant	N° de compte	Intitulé	Montant
602222	Produits matériel entretien, part récup	80 000	7031	Produits matériel entretien, part récup	77 200
606112	Electricité, part récup	1 478 300	7031	Electricité, part récup	1 426 428
606112	Electricité Ascenseurs, part récup	170 900	7031	Electricité Ascenseurs, part récup	164 919
606122	Eau et assainissement, part récup	3 180 600	7031	Eau et assainissement, part récup	3 116 967
606132	Gaz, part récup	551 700	7031	Gaz, part récup	532 391
611121	Désinsectisation, part récup	99 250	7031	Désinsectisation, part récup	95 776
611220	Espaces verts, part récup	477 400	7031	Espaces verts, part récup	460 691
611322	Chauffage siphons disconnecteurs, part récup	22 650	7031	Chauffage siphons disconnecteurs, part récup	21 857
611821	Ascenseurs logements, part récup	273 200	7031	Ascenseurs logements, part récup	273 288
611822	Portes automatiques barrières, part récup	6 466	7031	Portes automatiques barrières, part récup	6 466
611821	VMC ,part récup	251 300	7031	VMC ,part récup	242 505
611822	Surpresseurs, part récup	17 800	7031	Surpresseurs, part récup	17 177
611823	Pompe de relevage, part récup	15 250	7031	Pompe de relevage, part récup	14 716
611824	Locations Compteurs Eau froide, part récup	285 300	7031	Locations Compteurs Eau froide, part récup	275 315
611824	Locations Compteur Eau chaude, part récup	275 800	7031	Locations Compteur Eau chaude, part récup	266 147
611824	Chauffe-bain, chauffe-eau, part récupérable	26 000	7031	Chauffe-bain, chauffe-eau, part récupérable	25 090
611824	Robinetterie, part récup	354 000	7031	Robinetterie, part récup	341 610
611824	Locations relevés compteur Energie Thermique, part récup	45 000	7031	Locations relevés compteur Energie Thermique, part récup	43 425
611825	Télévision Câbles Abonnements, part récup	461 700	7031	Télévision Câbles Abonnements, part récup	445 541
614200	Charges de copropriété, part récup	41 000	7031	Charges de copropriété, part récup	39 565
621222	Intérim personnel F.ménage 100%, part récup	800 000	7031	Intérim personnel F.ménage 100%, part récup	772 000
633122	Versement de transport, part récup	58 300	7031	Versement de transport, part récup	56 260
633820	Cotisations patronales financement OS, part récup	500	7031	Cotisations patronales financement OS, part récup	483
641122	Salaires Personnel OPAC, part récup	2 574 000	7031	Salaires Personnel OPAC, part récup	2 483 910
645122	Cotisations URSSAF, part récup	441 800	7031	Cotisations URSSAF, part récup	426 337
645322	IRCANTEC, part récup	113 200	7031	IRCANTEC, part récup	109 238
647822	Contrat groupe, part récup	145 400	7031	Contrat groupe, part récup	140 311
603220	Variation stock appro, part recup	5 000	7031	Variation stock appro, part recup	4 825
		12 262 050		Charges des prestations communes	11 880 437
631122	Taxes sur salaires, part récup	269 800	7032	Taxes sur salaires, part récup	260 357
635132	Taxes ordures ménagères, part récup	2 721 470	7032	Taxes ordures ménagères, part récup	2 626 219
		2 991 270		Taxes	2 886 576
606112	Electricité Chauffage, part récup	706 000	7033	Electricité Chauffage, part récup	681 290
61132	Chauffage logement, part récup	7 754 250	7033	Chauffage logement, part récup	7 482 851
611824	ECS, part récup	3 037 800	7033	ECS, part récup	2 977 044
611824	Chaudières, part récup	235 000	7033	Chaudières, part récup	226 775
		11 733 050		Charges individuelles	11 367 960
615121	Entretien et réparations dans les logements, part récup	25 000	7035	Entretien et réparations dans les logements, part récup	25 000
615220	Remise en état des logements suite à EDL, part récup	550 000	7035	Remise en état des logements suite à EDL, part récup	550 000
		575 000		Réparations locatives	575 000
	TOTAL CHARGES	27 561 370		TOTAL PRODUITS	26 709 973
	CHARGES RÉCUPÉRABLES NON RÉCUPÉRÉES				851 397

AUGMENTATION DES LOYERS AU 1 JANVIER 2025

CODE 3	NOM DU GROUPE 4	NB LOGTS* 5	MISE EN SERVICE	LOYERS ANNUELS 2024 6	COEFF AUGMENTATION LOYER 7	NOUVEAU PRODUIT DE LOYER 8 = (6) X (7)
001	CITE ROZE	29	1980	105 262,13	2,88%	108 289,00
002	GENERAL RENAULT	74	1924	209 166,12	0,92%	211 089,10
003	BORDS LOIRE	93	1928	274 158,15	2,79%	281 803,90
004	JOLIVET	73	1932	242 729,76	3,00%	250 011,65
005	BEAUJARDIN	51	1932	179 972,71	2,80%	185 010,89
006	BORDS DU CHER	62	1950	267 263,88	2,42%	273 734,80
007	PETIT BEAUMONT	116	1954	434 441,95	2,98%	447 382,21
008	TONNELLE HLM	141	1955	448 733,98	3,00%	462 196,00
009	MERLUSINE HLM	172	1956	588 128,81	3,00%	605 772,68
010	GRAMMONT	52	1954	195 854,37	3,00%	201 730,00
011	CHAUMIER HLM	22	1956	93 635,16	3,00%	96 444,21
012	SANITAS	2 552	1956	9 092 968,90	3,00%	9 365 757,97
013	CHAMP DE MARS HLM	390	1957	1 320 274,13	2,98%	1 359 663,36
014	ELISE DREUX	30	1961	120 912,38	3,00%	124 539,75
015	ROTONDE	402	1961	1 323 941,33	3,00%	1 363 659,57
016	LES FOUNTAINES	35	1965	1 070 808,36	3,00%	1 111 042,61
018	WALVEIN	105	1965	472 566,55	3,00%	486 743,55
019	VOLTAIRE	72	1964	284 497,54	3,00%	293 032,47
021	AMANDIERS	44	1953	141 040,05	3,00%	145 271,25
022	DELPERIER	84	1964	365 577,63	3,00%	376 544,96
023	RIVES DU CHER	592	1966	2 541 998,16	3,00%	2 618 258,10
027	CLOS MOREAU HLM	232	1967	1 150 447,73	3,00%	1 184 961,16
029	LOUIS BLERIOT	17	2003	74 082,96	3,00%	76 305,45
030	CHATEAUBRIAND	1 169	1970	4 514 489,71	2,98%	4 648 897,40
031	PASTEUR	294	1970	1 524 807,17	3,00%	1 570 551,39
033	ROCHEPINARD	640	1972	2 445 586,80	3,00%	2 518 954,40
034	C. COLOMB HLM	24	1972	103 457,78	3,00%	106 561,51
036	FONTAINES HLM	1 673	1974	5 878 998,05	3,00%	6 055 367,99
038	PORT BRETAGNE	108	1975	350 888,69	3,00%	361 415,35
039	LABADIE	82	1975	316 585,58	3,00%	326 083,14
040	ST GENAIS	95	1976	341 962,37	3,00%	352 221,24
041	GUTENBERG HLM	81	1977	300 574,80	3,00%	309 592,04
043	LES JUSTICES	340	1977	1 264 363,34	3,00%	1 302 294,24
045	CHARCOT	236	1979	912 532,95	3,00%	939 908,94
047	ANVERS	9	1983	63 509,64	3,00%	65 414,93
050	LA MARTINIERE	57	1990	366 232,27	3,00%	377 219,24
051	LAMARTINE	252	1988	1 388 931,91	3,00%	1 430 599,87
053	CHAMBRERIE	100	1999	692 798,55	3,00%	713 582,51
054	CLOS ST LIBERT	15	1990	74 640,48	3,00%	76 879,69
057	MEFFRE	67	1993	284 557,54	3,00%	293 094,27
058	MAISONS DIVERSES	23		123 965,19	3,00%	127 684,15
061	LA MADELEINE	33	2009	206 249,76	3,00%	212 437,25
062	MME DE GRIGNAN	124	1995	480 447,77	3,00%	494 861,20
064	FOSSE MARINE	41	1994	215 730,29	3,00%	222 202,20
067	PAVES ST SAUVEUR	102	1997	546 789,98	3,00%	563 193,68
069	BARTHELEMY	1	1994	7 444,92	3,00%	7 668,27
070	SEVERINE	32	1963	104 901,58	3,00%	108 048,63
071	TONNELLE PSR	40	1963	118 383,60	3,00%	121 935,11
072	MERLUSINE PSR	48	1964	190 350,72	3,00%	196 061,24
073	LOUIS DESMOULINS	58	1964	197 031,91	2,96%	202 863,87
074	BERGEONNERIE	101	1965	407 583,07	3,00%	419 810,56
075	C COLOMB PSR	93	1966	334 980,53	3,00%	345 029,95
076	CLOS MOREAU PSR	80	1967	309 099,22	3,00%	318 372,20
077	CHAUMIER PSR	50	1968	176 212,90	3,00%	181 499,29
078	CHAMP DE MARS PSR	79	1968	226 355,83	3,00%	233 146,50
079	CHATEAUBRIAND PSR	180	1970	667 746,89	3,00%	687 779,30
080	MARESCOT	158	1970	575 351,71	3,00%	592 612,26
081	GUTENBERG PSR	149	1976	466 986,70	3,00%	480 996,30
082	MILLETIERE	111	1995	540 021,15	3,00%	556 221,79
085	RASPAIL	107	1993	355 323,99	3,00%	365 983,71
086	STEPHANE PITARD	15	1999	86 937,87	3,00%	89 546,01
087	BLAISE PASCAL	77	1997	367 993,18	3,00%	379 032,98
089	AGNES SOREL	61	1998	286 167,65	3,00%	294 752,68

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025
USSET REFERENCE ACTUELLE : CA070225_1

AUGMENTATION DES LOYERS AU 1 JANVIER 2025

CODE 3	NOM DU GROUPE 4	NB LOGTS* 5	MISE EN SERVICE	LOYERS ANNUELS 2024 6	COEFF AUGMENTATION LOYER 7	NOUVEAU PRODUIT DE LOYER 8 = (6) X (7)
091	BROSSETTE	2	1997	9 808,80	3,00%	10 103,06
093	PERE GORIOT	5	1997	17 707,92	3,00%	18 239,16
094	ESTIENNE D'ORVES	3	1999	15 885,72	3,00%	16 362,29
095	LA SACRISTAINERIE	5	2000	18 853,44	3,00%	19 419,04
096	ANDRE CHAPELON	20	1999	53 725,05	3,00%	55 336,80
097	LA PASSERELLE	2	2002	11 075,04	3,00%	11 407,29
101	LA PRESLE	6	2001	33 318,81	3,00%	34 318,37
103	FELIX FAURE	2	2000	8 658,72	3,00%	8 918,48
104	CEZANNE	2	2000	11 684,83	3,00%	12 035,37
105	LOUIS LUMIERE	39	2001	233 985,10	3,00%	241 004,66
106	GEORGES BRASSENS	14	2001	106 303,56	3,00%	109 492,67
107	MATTEOTI	2	2003	10 137,72	3,00%	10 441,85
108	VIEUX COLOMBIER	17	2002	86 232,96	3,00%	88 819,95
109	SAINTE ANNE	3	2003	12 988,65	3,00%	13 378,31
110	CHANTEMOULIN 01 - 02	14	2005	33 732,84	3,00%	34 744,83
112	LE LEGALINUS 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE	14	2006	203 043,38	3,00%	209 134,68
114	CEMENT APPEL REFERENCE ACTIF : CA070225_1	2	2006	9 295,4	3,00%	9 203,50
115	L'ERMITAGE	15	2005	84 999,24	3,00%	87 549,22
116	CHAMP JOLI	16	2006	83 239,18	3,00%	85 736,36
117	LES AFFLUENTS	15	2007	89 852,52	3,00%	92 548,10
118	GAY LUSSAC	23	2009	132 539,64	3,00%	136 515,83
119	MARCONI	16	2006	141 247,80	3,00%	145 485,23
120	JULES GUESDE	17	2008	102 331,30	3,00%	105 401,24
122	ANTOINE BELLE	6	2008	26 683,44	3,00%	27 483,94
123	BEFFROI	7	2009	37 395,36	3,00%	38 517,22
124	LES BASTIONS	103	2010	562 167,00	3,00%	579 032,01
126	PRIEURE STE ANNE	3	2008	20 065,65	3,00%	20 667,62
127	GEORGES MELIES	46	2009	254 178,17	3,00%	261 803,52
128	PETIT BEAUSEJOUR	31	2010	164 465,16	3,00%	169 399,11
129	D. MAYER	28	2010	161 341,29	3,00%	166 181,52
130	TRAVERSIERE	2	2017	8 853,39	3,00%	9 119,00
131	FARADAY	17	2010	114 504,72	3,00%	117 939,86
132	FONTAINE POTTIER	60	2015	347 837,07	3,00%	358 272,19
136	ARAGON	47	2012	247 022,66	3,00%	254 433,34
137	BREL	20	2011	114 952,44	3,00%	118 401,01
141	LA GRENOUILLERE	32	2013	180 428,16	3,00%	185 841,00
142	EMILE DELAHAYE	90	2012	441 940,37	3,00%	455 198,58
143	LES FLAMANDES	24	2012	137 493,48	3,00%	141 618,28
145	JACQUES PREVERT	12	2012	64 592,40	3,00%	66 530,17
149	CLEMENT MAROT	37	2017	209 260,44	3,00%	215 538,25
150	PETIT PRINCE	20	2017	112 349,52	3,00%	115 720,01
151	JARDINS PERCHES	76	2019	399 741,43	3,00%	411 733,67
152	JEAN MEUNIER	44	2014	237 752,86	3,00%	244 885,45
155	ELYSEE	6	2019	33 819,60	3,00%	34 834,19
156	TERRASSE LIGERIS	54	2017	300 500,86	3,00%	309 515,89
160	WINSTON CHURCHILL	42	2015	229 918,23	3,00%	236 815,78
162	PIERRE SEMARD	20	2016	55 185,36	3,00%	56 840,92
165	CLOS LA CHAPELLE	53	2019	286 216,06	3,00%	294 802,54
168	GALILEE	22	2019	120 696,14	3,00%	124 317,02
169	MILLETIERE EST et OUEST	35	2019	190 622,79	3,00%	196 341,48
174	G,MOINEAUX	12	2021	64 396,54	3,00%	66 328,44
177	LA FUJYE	38	2022	193 778,67	3,00%	199 592,03
179	LES ALIZES	34	2019	160 670,06	3,00%	165 490,16
180	HONORINE	16	2020	80 387,40	3,00%	82 799,02
186	COUV RAT DESVERGNES	46	2019	156 464,59	3,00%	161 158,53
187	ASTELIA	22	2021	133 971,87	3,00%	137 991,03
189	HAMEAU THIBAUDIERE	15	2024	66 638,64	3,00%	68 637,80
		14 041		56 306 613,50		57 987 423,90

TOTAL LOGEMENTS LOUES 14041

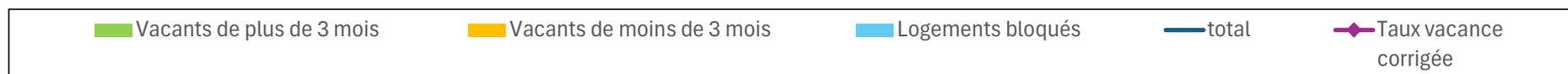
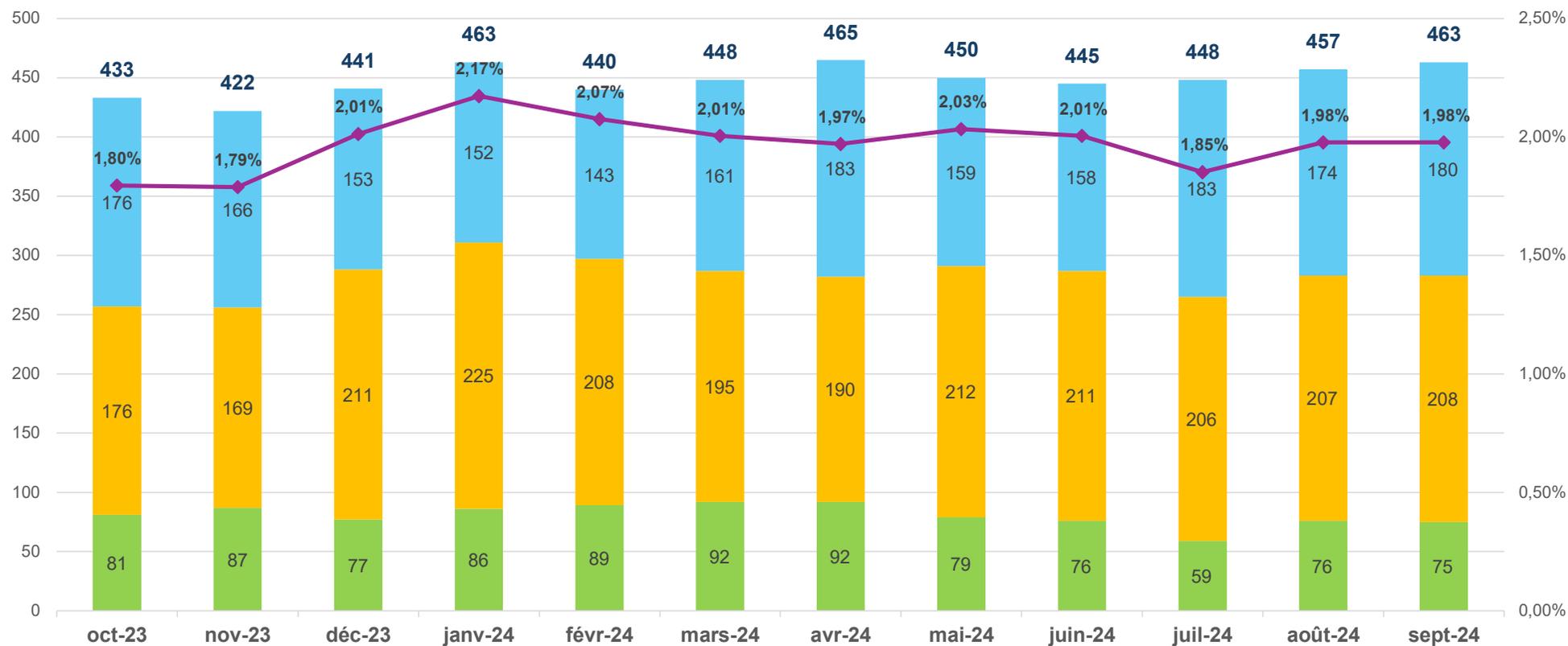
VACANCE 3,50%

produit des hausses

54 335 882,02

55 957 864,07

Logements vacants - oct 2023 à sept 2024



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

SECTION D'INVESTISSEMENT

Elle intègre les programmes d'investissement suivants :

→ Opérations de Construction Neuve	Annexe H2
→ Opérations de Construction Neuve (ANRU)	Annexe H2
→ Programmes de travaux de Réhabilitation	Annexe H1
→ Programmes de travaux de Réhabilitation (ANRU)	Annexe H1
→ Programmes de Résidentialisation (ANRU)	Annexe H1
→ Programmes de Remplacement de Composants	Annexe H3
→ Acquisitions de Terrains	

Les opérations d'investissement sont budgétées par année. De plus, l'équilibre entre les dépenses et les recettes est évalué en tenant compte de la capacité d'autofinancement dégagée par la section de fonctionnement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

DÉPENSES (EUROS)				RECETTES (EUROS)			
CHAPITRE	LIBELLÉS	EPRD 2024 ajusté au 23/10/2024	EPRD 2025	CHAPITRE	LIBELLÉS	EPRD 2024 ajusté au 23/10/2024	EPRD 2025
20	Immobilisations Incorporelles	37 000	215 000	13	Subventions d'investissement	597 000	1 402 800
2111	Terrains	0	396 000	162-164-167	Emprunts	15 321 000	22 115 000
215	Installations Techniques, matériel et outillage	2 000	2 000	1651	Dépôts de garantie	400 000	400 000
218	Autres Immobilisations corporelles	182 000	320 000		Capacité d'autofinancement	11 933 216	12 745 838
231311	Constructions en cours	18 855 000	24 649 000	775	Cession d'éléments d'actifs	1 810 000	1 267 000
231311	Réhabilitations, Remplacements de composants						
26	Participations et créances rattachées à des participations	200 000	200 000				
27	Autres Immobilisations financières	0	0				
162-164-167	Remboursement emprunts	11 115 000	11 447 378				
1651	Remboursement dépôts de garanties	350 000	350 000				
16883	Intérêts compensateurs	0	0				
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT		351 260		PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	679 784	0
	TOTAL	30 741 000	37 930 638		TOTAL	30 741 000	37 930 638

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire)

COMPTES 162 – 164 – 167 ET 168 – EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES : 11 447 378 €

Ces comptes correspondent au remboursement des capitaux empruntés auprès de différents organismes :

- Banque des Territoires
- Action Logement
- Autres prêteurs

Le détail est repris dans l'annexe S – Etat récapitulatif des emprunts de la section EPRD (colonne 6).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

COMPTE 165.1 – DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 350 000 €

Il s'agit des remboursements de dépôts de garantie des locataires, lors de leur départ.

COMPTE 211 – TERRAINS : 396 000 €

Il s'agit d'acquisitions foncières en cours de négociation ou à venir.

COMPTES 203 – 205 – 215 ET 218 – ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES : 537 000 €

Ce compte se décompose ainsi :

→ Logiciels	215 000 €
→ Matériel et outillage.....	2 000 €
→ Matériel de transport	60 000 €
→ Matériel de bureau et informatique.....	143 000 €
→ Mobilier de bureau.....	5 000 €
→ Mobilier urbain (jeux).....	112 000 €

COMPTES 26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS : 200 000 €

Il s'agit des apports en fonds propres qui seront versés dans le cadre de la SCCV (Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération, et versés en fonction de l'avancement du projet.

COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS EN COURS : 6 920 000 €

Il s'agit des dépenses relatives aux projets financés en PLAI, PLUS ou PLS retenus dans la programmation 2017 à 2025. Le détail de ces opérations, figure en Annexe H2.

**COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REHABILITATION – DE RESIDENTIALISATION
– DE DIVERS EN COURS : 6 008 000 €**

Sont repris en Annexe H1, les travaux portant sur les opérations de réhabilitation et de résidentialisation des programmations 2020 à 2025, financées en PAM, ANRU, ECOPRET.

**COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS :
11 721 000 €**

Sont repris en Annexe H3, les travaux portant sur les opérations de remplacements de composants de 2017 à 2026.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

**LE TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT
EST ARRETE A LA SOMME DE**

37 579 378 €

RECETTES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire)

Elles peuvent être divisées en deux parties :

⇒ Les recettes permettant le financement des programmes de travaux retenus à la programmation.

Il s'agit principalement :

- Des subventions notifiées par l'État, les Collectivités Locales (Tours Métropole Val de Loire), la Région, le FEDER, ...
- Des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires, Action Logement et autres organismes bancaires

⇒ Les dépôts de garantie des locataires versés lors de l'attribution d'un logement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

COMPTE 13 – SUBVENTIONS 1 402 800 €

Il s'agit des subventions prévisionnelles qui seraient notifiées au cours de l'année 2024 concernant les opérations de Construction, Réhabilitation et Résidentialisation.

COMPTE 16 – EMPRUNTS : 22 115 000 €

Ces emprunts sont octroyés suite à la planification des financements des opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation, Remplacement des Composants ainsi que pour des terrains en réserve foncière à court et moyen terme.

Il s'agit essentiellement des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires, Action Logement et des autres organismes bancaires.

COMPTE 165.1 – DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 400 000 €

Cette somme vient exclusivement des dépôts de garantie versés par les locataires lors de l'attribution d'un logement.

**LE TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT
EST ARRETE A LA SOMME DE**

37 930 638 €

(y compris la capacité d'autofinancement et cession d'éléments de l'actif immobilisé)
Soit 12 745 838 €+ 1 267 000 €

(la différence entre le montant Dépenses et Recettes soit 351 260 € sera financée
par un apport sur le Fonds de Roulement)

LES STOCKS DE PRODUCTION

COMPTE 3111 – TERRAIN A AMENAGER : 700 000 €

Il s'agit d'acquisitions foncières en cours de négociation ou à venir, mais à destination d'une réserve foncière à moyen terme, dont les constructions seraient réalisées dans un délai supérieur à 5 ans, voir Annexe J.

COMPTE 331 – LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT : 150 000 €

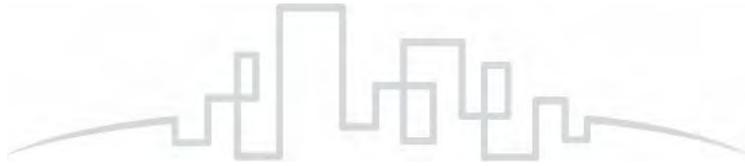
Il s'agit de l'opération d'aménagement des Hauts de Sainte Radegonde

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

COMPTE 332 – IMMEUBLES EN COURS D'AMENAGEMENT : 2 050 000 €

Il s'agit d'opérations de construction de logements soit en location-accession à la propriété, (Parc'Cœur à Tours 30 logements La Planche à Rochecorbon 18 logements, La Logerie à Parçay Meslay 6 logements)

**LE TOTAL DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION
EST ARRETE A LA SOMME DE 2 900 000 € POUR LES
DEPENSES**



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

ANNEXES

D'INVESTISSEMENT

PROGRAMME DE RÉHABILITATION

Opération	DÉPENSES						RECETTES							
	Logement	Date réception	2023	2024	2025	2026	2027	Cpte	Libellé	2023	2024	2025	2026	2027
PROGRAMMATION 2020														
LABADIE	82	01/2022 à 03/2023	2 618 405 €	81 595 €				13	Subventions	106 600 €				
RC = REMPL MENUISERIES EN BOIS, AMENAGEMENT HALL								16	Emprunts	1 906 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2 700 000 €								11	Autofinancement	0 €	687 400 €	0 €	0 €	0 €
SOUS TOTAL	82		2 618 405 €	81 595 €	0 €	0 €	0 €			2 012 600 €	687 400 €	0 €	0 €	0 €
PROGRAMMATION 2021														
JOLIVET (PLAN DE RELANCE)	73	01/2024 à 06/2025	109 718 €	1 500 000 €	1 525 282 €	200 000 €		13	Subventions	138 760 €	0 €			
ITE, ISOLATION COMBLES + PLANCHER+ VMC + ELEC								16	Emprunts	0 €	1 400 000 €	1 447 298 €		0 €
3 335 000 €								11	Autofinancement	0 €		0 €	0 €	348 942 €
BEAUJARDIN (PLAN DE RELANCE)	51	01/2024 à 06/2025	85 486 €	1 000 000 €	1 211 514 €	150 000 €		13	Subventions	98 300 €				
ITE, ISOLATION COMBLES + PLANCHER+ VMC + ROBINETS + ELEC								16	Emprunts	0 €	847 500 €	1 246 193 €		0 €
2 447 000 €								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	255 007 €
SOUS TOTAL	124		195 204 €	2 500 000 €	2 736 796 €	350 000 €	0 €			237 060 €	2 247 500 €	2 693 491 €	0 €	603 949 €
PROGRAMMATION 2022														
BORDS DU CHER (PLAN DE RELANCE)	62	09/2023 à 03/2025	314 693 €	2 100 000 €	735 307 €	150 000 €	0 €	13	Subventions	311 852 €				
ITE, ISOLATION COMBLES + PLANCHER+ VMC+ ROBINETS +ELEC								16	Emprunts	0 €	1 879 000 €	752 694 €		0 €
3 300 000 €								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	356 454 €
SOUS TOTAL	62		314 693 €	2 100 000 €	735 307 €	150 000 €	0 €			311 852 €	1 879 000 €	752 694 €	0 €	356 454 €
PROGRAMMATION 2024														
DESMOULINS	58	09/2025 à 03/2027	2 011 €	22 989 €	300 000 €	1 925 000 €	750 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	348 000 €		
ITE ISOLATION + MENUIS + VMC + REHA INTERIEURE + ETANCHEITE TERRASSES + RESTRUC HALLS ET RDC								16	Emprunts	0 €	0 €		1 900 000 €	450 000 €
3 000 000 €								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
SOUS TOTAL	58		2 011 €	22 989 €	300 000 €	1 925 000 €	750 000 €			0 €	0 €	348 000 €	1 900 000 €	450 000 €
TOTAL GENERAL REHABILITATIONS			3 130 313 €	4 704 584 €	3 772 103 €	2 425 000 €	750 000 €			2 561 512 €	4 813 900 €	3 794 185 €	1 900 000 €	1 410 403 €

14 782 000 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 : REFERENCE ACTE : CA070225_1

PROGRAMME DE RESIDENTIALISATION ET REHABILITATION DANS LE CADRE DU NPNRU

Opération	DÉPENSES						RECETTES							
	Logement	Date réception	2023	2024	2025	2026	2027	Cpte	Libellé	2023	2024	2025	2026	2027
SANITAS - NIOCHE - BAT 49 (FAT07) RESIDENTIALISATION ET CONTRÔLE ACCES 64 000 €	50	04/2025 à 04/2026	2 600 €	0 €	41 400 €	20 000 €		13	Subventions	0 €	0 €	23 000 €		0 €
								16	Emprunts				41 000 €	
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €		
PASTEUR (FAT 03) RESIDENTIALISATION BATS 8-9- 10-11-12 245 500 €	176	04/2025 à 04/2026	5 829 €	0 €	100 000 €	119 671 €	20 000 €	13	Subventions		0 €	20 000 €	69 200 €	
								16	Emprunts		0 €	75 000 €	75 000 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	6 300 €
PASTEUR BAT 04 (FAT03) RESIDENTIALISATION 76 000 €	30	04/2025 à 04/2026	5 318 €	0 €	54 682 €	16 000 €		13	Subventions	0 €	0 €	14 300 €	13 300 €	0 €
								16	Emprunts				0 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	48 400 €
SANITAS -REAMENAGEMENT EXT 3 HALLS BAT 34 (FAT02) JARDIN MEFFRE (Travaux en même temps que les Bats 15-17-18) 152000 FAT mais réel 290000 €		09/2024 à 12/2025	0 €	0 €	200 000 €	90 000 €		13	Subventions		0 €			
								16	Emprunts	0 €	0 €	200 000 €	70 000 €	0
								11	Autofinancement	0	0 €		0 €	20 000 €
SANITAS -REAMENAGEMENT EXT 4 HALLS BAT 48 (FAT02) JARDIN MEFFRE 500 000 €		09/2025 à 02/2026	0 €	0 €	30 000 €	70 000 €		13	Subventions		0 €			
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €		0
								11	Autofinancement	0	0 €			100 000 €
SANITAS -RESID BAT 34 ET 49 (FAT02) JARDIN MEFFRE 500 000 €	97	04/2025 à 04/2026	3 176 €	0 €	196 824 €	250 000 €	50 000 €	13	Subventions		0 €	141 000 €	132 400 €	
								16	Emprunts	0 €	0 €	51 600 €	100 000 €	
								11	Autofinancement	0	0 €	0 €	0 €	75 000 €
SANITAS FOINY NIOCHE (BATS 22 A 26) RESID (FAT05) SQUARE RASPAIL ET FOINY-NIOCHE 715 000 €	194	04/2025 à 04/2026	21 536 €	0 €	243 464 €	400 000 €	50 000 €	13	Subventions		0 €	126 000 €	144 041 €	
								16	Emprunts		0 €	100 000 €	344 959 €	0 €
								11	Autofinancement					
SANITAS - RESIDENTIALISATION BAT 33 (FAT05) FOINY-DE GAULLE 55 000 €	53	04/2025 à 04/2026	7 847 €	0 €	37 000 €	10 153 €		13	Subventions	0 €	0 €	20 000 €		
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	35 000 €
SANITAS - RESIDENTIALISATION BATS 22-23-24-25 (ASC) (FAT05) FOINY-NIOCHE 152 000 €	156	04/2025 à 04/2026	0 €	0 €	52 000 €	100 000 €		13	Subventions	0 €	0 €	20 000 €	25 000 €	
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €	107 000 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
SANITAS CANGE-ESPELOSIN-BOSC (FAT01) RESIDENTIALISATION BAT 15-16-17-18 158 000 €	236	04/2025 à 04/2026	6 101 €	0 €	101 899 €	50 000 €		13	Subventions	0 €	0 €	30 000 €	27 500 €	
								16	Emprunts		0 €	0 €	0 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	100 500 €
LA ROTONDE NORD (FAT04) RESIDENTIALISATION BAT 01 885 500 €	181	04/2025 à 04/2026	0 €	0 €	350 000 €	480 000 €	55 500 €	13	Subventions	0 €	0 €	107 000 €	107 000 €	108 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	300 000 €	263 500 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
LA ROTONDE NORD (FAT04) REAMENAGEMENT DES 16 HALLS + RAMPE ACCES- BAT 01 1 265 000 €	181	01/2026 à 06/2027	60 556 €	0 €	0 €	820 000 €	334 444 €	13	Subventions	0 €	0 €	0 €	155 000 €	305 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €	680 000 €	0
								11	Autofinancement			0 €	0 €	0 €
ROTONDE SUD (FAT012) REAMENAGEMENT DES 16 HALLS + RAMPE ACCES- BAT 02-03 1 400 000 €	220	01/2026 à 06/2027	13 320 €	0 €	0 €	800 000 €	536 680 €	13	Subventions	0 €	0 €		202 000 €	152 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €		400 000 €	340 000 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €		0 €	0 €
SANITAS - REQUALIFICATION 40 LGTS DIFFUS 1 300 000 €	40	2025-2027	66 775 €	32 543 €	325 000 €	400 000 €	425 682 €	13	Subventions	0 €	94 000 €		0 €	0
								16	Emprunts	0 €	0 €	300 000 €	400 000 €	230 000 €
								11	Autofinancement	0	0 €			0 €
SANITAS - RESIDENTIALISATION BATS 8-11 (ASC) (FAT06) MARIE CURIE 102 000 €	76	2026-2027	176 €	0 €	0 €	81 824 €	20 000 €	13	Subventions					
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €	90 000 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €		0 €	0 €	0 €
SANITAS VARENNES - DEVINIÈRE (FAT06) REAMENAGEMENT ESPACES VERTS BAT 07-10-01-02 733 000 €	289	2026-2027	176 €	0 €	0 €	460 000 €	222 824 €	13	Subventions	0 €	0 €	0 €	254 000 €	50 000 €
								16	Emprunts				180 000 €	200 000 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
SANITAS - ALLEE DE LUYNES (FAT09) RESIDENTIALISATION BAT 05 +(REAM 1 HALL - hors NPNRU + 50 000 €) 303 000 €	81	2026-2027	176 €	0 €	0 €	140 000 €	132 824 €	13	Subventions	0 €	0 €	0 €	42 000 €	50 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €	100 090 €	36 000 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
SANITAS - REHABILITATION + RESID BAT 28-30 (4200000 - 880 000 asc) 3 320 000 €	61	06/2026 à 06/2028		0 €	50 000 €	1 000 000 €	1 500 000 €	13	Subventions	0 €		0 €	654 000 €	0 €
								16	Emprunts	0 €		0 €	400 000 €	1 300 000 €
								11	Autofinancement				0 €	
SANITAS - REHABILITATION BAT 29 4 000 000 €	39	06/2026 à 06/2028		0 €	0 €	1 500 000 €	1 800 000 €	13	Subventions	0 €		0 €	738 000 €	0 €
								16	Emprunts	0 €		0 €	600 000 €	1 500 000 €
								11	Autofinancement				0 €	
SANITAS SQUARE BELLE FILLE + RESID SAINT PAUL + - BATS 28-30-31 (FAT08) + REAMENAGEMENT 2 HALLS BAT 31 580 000 €	193	03/2026 à 12/2027	0 €	0 €	0 €	180 000 €	300 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	0 €	70 000 €	140 726 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €	100 000 €	224 000 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
MERLUSINE RESIDENTIALISATION BATS + Square Driant 1 500 000 €	220	2026-2027	0 €	0 €	20 000 €	750 000 €	600 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	0 €	167 500 €	165 410 €
								16	Emprunts		0 €	0 €	617 090 €	400 000 €
								11	Autofinancement	0 €			0 €	
SOUS TOTAL			193 586 €	32 543 €	1 802 269 €	7 737 648 €	6 047 954 €			0 €	94 000 €	1 527 900 €	7 369 490 €	5 586 336 €
TOTAL GÉNÉRAL RESIDENTIALISATION			193 586 €	32 543 €	1 802 269 €	7 737 648 €	6 047 954 €		TOTAL GÉNÉRAL	0 €	94 000 €	1 527 900 €	7 369 490 €	5 586 336 €

17 744 000 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

PROGRAMME DE TRAVAUX DIVERS

Opération	DÉPENSES						RECETTES							
	Logement	Date réception	2023	2024	2025	2026	2027	Cpte	Libellé	2023	2024	2025	2026	2027
FOYER DE LA CHAMBRERIE 2 935 000 €		06/2020 à 20/01/23	2 796 863 €	138 137 €	0 €	0 €		13	Subventions					
								16	Emprunts	2 609 288 €	0 €	0 €	0 €	0 €
								11	Autofinancement	0 €	325 712 €	0 €	0 €	0 €
SANITAS -REAMENAGEMENT 10 HALLS (15-17-18-34) 730 000 €		09/2024 à 12/2025	45 905 €	200 000 €	434 095 €	50 000 €		13	Subventions					
								16	Emprunts	0 €	200 000 €	430 000 €		0
								11	Autofinancement	0	0 €	0 €	100 000 €	0 €
TOTAL GÉNÉRAL DIVERS			2 842 768 €	338 137 €	434 095 €	50 000 €	0 €	TOTAL GÉNÉRAL	2 609 288 €	525 712 €	430 000 €	100 000 €	0 €	
			3 665 000 €											
TOTAL REHA + RESID + DIVERS			6 166 667 €	5 075 264 €	6 008 467 €	10 212 648 €	6 797 954 €			5 170 800 €	5 433 612 €	5 752 085 €	9 369 490 €	6 996 739 €
36 191 000 €														

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

RÉCAPITULATION						
13	Subventions	655 512 €	94 000 €	849 300 €	2 800 941 €	971 136 €
16	Emprunts	4 515 288 €	4 326 500 €	4 902 785 €	6 427 549 €	4 680 000 €
11	Autofinancement	0 €	1 013 112 €	0 €	141 000 €	1 345 603 €
		5 170 800 €	5 433 612 €	5 752 085 €	9 369 490 €	6 996 739 €

PROGRAMME CONSTRUCTION NEUVE

DÉPENSES								RECETTES						
Opération	Logement	Date de Réception	2023	2024	2025	2026	2027	Cpte	Libellé	2023	2024	2025	2026	2027
PROGRAMMATION 2017														
CHANCEAUX (AA et Extension Pharmacie) RUE DE LA FUYE 2 285 138 €	9 PLUS/4 PLAI (financement 2016 2 PLUS)	12/2019 à 11/02/2022	2 285 138 €					13	Subventions	477 126 €				
								16	Emprunts	1 497 555 €				
								11	Autofinancement	0 €	0 €	310 457 €	0 €	
CHANCEAUX/CHOISILLE (Ex Boulangerie) PLACE DE LA FUYE 3 130 000 €	14 PLUS/8PLAI/3PLS (financement 2018 3 PLS) (financement 2019 2 PLUS)	12/2019 à 11/02/2022	3 024 133 €	105 867 €				13	Subventions	537 483 €				
								16	Emprunts	2 137 110 €				
								11	Autofinancement	0 €	0 €	455 407 €	0 €	
SOUS TOTAL			5 309 271 €	105 867 €	0 €	0 €				4 649 274 €	0 €	765 864 €	0 €	
PROGRAMMATION 2018														
ROCHECORBON LAVALLEE 4 802 000 €	14 PLS/6 PLAI	06/2024 à 11/2025	211 548 € 290 000 €	500 452 €	3 000 000 €	800 000 €		13	Subventions	130 200 €	0 €	96 000 €		
								16	Emprunts	0 €	400 000 €	3 000 000 €	696 000 €	
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	479 800 €
SOUS TOTAL	20		501 548 €	500 452 €	3 000 000 €	800 000 €				130 200 €	400 000 €	3 096 000 €	696 000 €	479 800 €
PROGRAMMATION 2019														
HAUTS DE STE RADEGONDE SCCV - LLS VEFA - SUREA 930 000 €	5PLS/3PLAI -NPNRU	11/2021 à 09/2024	564 174 €	355 826 €	10 000 €			13	Subventions	69 600 €				
								16	Emprunts	835 435 €	0 €	0 €	0 €	
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	24 965 €	
PENSION DE FAMILLE AGEVIE (CLOS MOREAU) 1 890 000 €	15 PLAI/5 PLAIA	06/2021 à 09/01/2023	1 884 423 € *	5 577 €				13	Subventions	777 425 €				
								16	Emprunts	1 075 683 €	0 €	0 €	0 €	
								11	Autofinancement	0 €	0 €	36 892 €	0 €	
SOUS TOTAL	28		2 448 597 €	361 403 €	10 000 €	0 €				2 758 143 €	0 €	36 892 €	24 965 €	
PROGRAMMATION 2020														
FONDETTES -EPHAD AGEVIE 14 777 000 €	Foyer 70PLS 15 Lgts (4PLUS/9PLAI/2PLS)	04/2022 à 07/03/2024	12 056 432 €	2 720 568 €				13	Subventions	7 094 780 €	175 899 €			
								16	Emprunts	7 542 990 €	83 800 €	-120 469 €	0 €	
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	
HAUTS DE STE RADEGONDE -SCCV -FJT VEFA 1 286 000 €	20 PLAI - NPNRU	11/2021 à 19/10/2023	1 224 396 €	49 909 €	11 695 €			13	Subventions	586 000 €	400 000 €			
								16	Emprunts	481 825 €	131 320 €	-313 145 €	0 €	
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	
SOUS TOTAL	105		13 280 828 €	2 770 477 €	11 695 €	0 €				15 705 595 €	791 019 €	-433 614 €	0 €	
PROGRAMMATION 2022														
CHANOINE MARCAULT (Clos Saint Libert) 2 432 000 €	4PLAINPNRU - 7 PLS +2PLS Programamtion 2022 +5 PLS Programamtion 2023	09/2025 à 03/2027	35 014 €	100 000 €	200 000 €	1 696 986 €	400 000 €	13	Subventions	45 000 €	28 800 €			
								16	Emprunts	0 €	0 €	200 000 €	1 700 000 €	200 000 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0	0 €	
VEFA ATARAXIA DOMAINE SAINT MARTIN 2 175 000 €	10 PLS	2023-04/2025	550 923 €	1 519 329 €	104 748 €	0 €		13	Subventions	0 €	0 €			
								16	Emprunts	0 €	1 956 090 €	0 €		
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0	218 910 €	
SOUS TOTAL	21		585 937 €	1 619 329 €	304 748 €	1 696 986 €	400 000 €			45 000 €	1 984 890 €	200 000 €	1 918 910 €	200 000 €
PROGRAMMATION 2023														
Rue du Luxembourg SCCV TH/NEXITY 4 780 000 €	14PLAI/15PLS	2026-2028	0 €	0 €	0 €	2 410 000 €	1 270 000 €	13	Subventions	199 255 €	157 500 €			
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €	2 100 000 €	1 045 000 €
								11	Autofinancement	0 €				0 €
VEFA NEXITY PARCAY MESLAY - LA LOGERIE 1 195 000 €	6 PLS	12/2023-01/2026	209 456 €	576 000 €	230 626 €	178 918 €		13	Subventions	0 €	0 €			
								16	Emprunts	0 €	834 217 €	241 000 €		
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0		
SOUS TOTAL	35		209 456 €	576 000 €	230 626 €	2 588 918 €	1 270 000 €			199 255 €	991 717 €	241 000 €	2 100 000 €	1 045 000 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

PROGRAMME CONSTRUCTION NEUVE

DÉPENSES								RECETTES						
Opération	Logement	Date de Réception	2023	2024	2025	2026	2027	Cpte	Libellé	2023	2024	2025	2026	2027
PROGRAMMATION 2024														
LES CASERNES Tours - VEFA GA 7 917 000 € LLS = 11 PLAI NPNRU + 12 PLUS NPNRU+11 PLS = 5 850 ULS = 3 PLAI + 3 PLUS + 9 PLS = 1 020 K€ COMMERCES = 1 047 K€	2 PLUS NPNRU - 11PLAI NPNR Programmation 2021	09/2024-06/2026	13 129 €	2 100 000 €	2 406 000 €	1 330 871 €		13	Subventions	154 450 €	77 600 €	70 000 €		
	11 PLS Programmation 2024							16	Emprunts	0 €	1 800 000 €	2 100 000 €	1 100 000 €	
	3 PLAI+3PLUS+9PLS Programmation 2024		0 €	370 000 €	430 000 €	220 000 €		11	Autofinancement	0 €	0 €			
				250 000 €	397 000 €	400 000 €			Subventions	0 €	34 914 €	80 000 €		
									Emprunts	0 €	349 000 €	356 086 €	200 000 €	
									Emprunts	0 €	0 €	647 000 €	400 000 €	
SOUS TOTAL	26		13 129 €	2 720 000 €	3 233 000 €	1 950 871 €	0 €			154 450 €	2 261 514 €	3 253 086 €	1 700 000 €	0 €
PROGRAMMATION 2025														
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE N° CA070225_1	CHAMBRAY - GENS DU VOYAGE 2 004 000 €	03/2026 à 08/2027	0 €	0 €	30 000 €	900 000 €	924 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	128 000 €	592 450 €	
								16	Emprunts	0 €		0 €	280 000 €	800 000 €
								11	Autofinancement	0 €				
PRODUCTION METROPOLITAINE 8 000 000 €	40 LGTS	2026-2028	0 €	0 €	100 000 €	1 000 000 €	4 000 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	179 500 €		
								16	Emprunts	0 €	0 €		720 500 €	3 750 000 €
								11	Autofinancement	0 €	0 €	0	0 €	
SOUS TOTAL			0 €	0 €	130 000 €	1 900 000 €	4 924 000 €			0 €	0 €	307 500 €	1 592 950 €	4 550 000 €
TOTAL GÉNÉRAL			26 445 413 €	8 653 528 €	6 920 069 €	8 936 775 €	6 594 000 €		TOTAL GENERA	27 130 285 €	7 037 419 €	7 466 728 €	8 032 825 €	6 274 800 €

61 699 785 €

RÉCAPITULATION						
13	Subventions	10 719 354 €	874 713 €	553 500 €	592 450 €	0 €
16	Emprunts	16 410 931 €	5 554 427 €	6 110 472 €	7 196 500 €	5 795 000 €
11	Autofinancement	0 €	608 279 €	802 756 €	243 875 €	479 800 €
	Total	27 130 285 €	7 037 419 €	7 466 728 €	8 032 825 €	6 274 800 €

REPLACEMENT DES COMPOSANTS

Mise à jour le 30/10/24

CODE	CITE	Nbre Lgts	NATURE DES TRAVAUX			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	par CITE 2017 à 2026	PSP VOTE en 12/2023	
			OS TRAVAUX																	
30	CHATEAUBRIAND HLM	1169	Bat. 07: Remaniage couvertures et rempl. Zinguerie+ désenfumage	09/2017 à 09/2018	RC	COUV	180 000	580 000	20 000	0	0							780 000	780 000	
79	CHATEAUBRIAND PSR	180	Bat. 09: Remaniage couvertures et rempl. Zinguerie+ désenfumage	11/2018 à 12/2019	RC	COUV	23 000	23 000	345 000	188 295	269 149	64 272						889 716	889 716	
			Bat. 08: Remaniage couvertures et rempl. Zinguerie+ désenfumage	05/2022 à 04/2023	RC	COUV		3 200	0	21 642	7 443	343 990	793 725					1 170 000	1 170 000	
			Bat. 11: Remaniage couvertures et rempl. Zinguerie+ désenfumage	04/2023 à 04/2024	RC	COUV	0	0	0	0	0	45 652	174 348					220 000	220 000	
			Bat. 12: désenfumage	01/2023 à 04/2024	RC	COUV	0	0	0	0	0	0	260 000					260 000	260 000	
			Centre commercial - Réaménagement	2019	RC	EXT	0	2 100	293 500	19 722	308							315 630	315 630	
			Bat 09 : Isoallion par ext	2017	RC	ISOL	234 772											234 772	234 772	
			Bat PSR: Remaniage couvertures et rempl. Zinguerie+ désenfumage	01/2020 à 04/2021	RC	COUV		28 000	404 500	221 021	336 612	76 486	3 300					1 069 919	1 066 619	
			Bat 04 Réprise des reseau ECS	2020-2021	RC	RESEAU			9 281	208 979	0	0	31 740					250 000	250 000	
			Modification bouclage ECS Bat 02-03-08	2025-2026										50 000	200 000	50 000		250 000	200 000	
																		5 440 037	5 386 737	
31	PASTEUR		Réfection étanchéité Bat 09	2023	RC	ETAN		0	0	0	0	0	44 706					44 706	0	
																		44 706	0	
33	ROCHEPINARD	640	Réfection Réseau VMC en terrasse + caissons	07/2025 à 03/2026	RC	RESEAU	0	0	0	0	0	0	0	75 000	125 000			200 000	200 000	
			Réfection Réseau EU-EV (trx coup par coup)	2021-2024	RC	RESEAU		0	0	11 363	78 072	15 650	65 000	40 565	49 350			260 000	260 000	
			Réfection Réseau EU-EV Bat 04 (chemisage)	2025	RC	RESEAU							0	175 000				175 000	175 000	
			Fermeture parking sous terrain + parking ext Bat 04	2019-2022	RC	EXT		0	24 200		31 680							55 880	55 880	
			Déconnection transformateur	2025	RC	ELEC								60 000				60 000	60 000	
																		750 880	690 880	
36	LES FONTAINES	1673	Bat 07-08-10: Rempl. menuiseries ext. et volets par du PVC	11/2017 à 05/2018	RCD	MENUIS	170 000	963 000	12 208									1 145 208	1 145 208	
			Bat 07-21: Rempl. menuiseries ext. et volets par du PVC	09/2017 à 09/2019	RCD	MENUIS	103 000	590 000	14 000									707 000	707 000	
			Bat 02-03: Remplacement colonnes EF- EC (1er tranche)	2027	RC	RESEAU		0	0					0	0			0	0	
			Bat 02-03: Remplacement colonnes EF- EC (2ème tranche)	2027	RC	RESEAU		0	0					0	0			0	0	
			Bat 02-03: Remplacement colonnes EF- EC (3ème tranche)	2027	RC	RESEAU		0	0					0	0			0	0	
			Bat 02-03: Remplacement colonnes EF- EC (4ème tranche)	2027	RC	RESEAU		0	0					0	0			0	0	
			Transformateurs	2018	RC	SECU	13 000	82 000	0										95 000	95 000
			Bat 09 : Rénovation couverture	2017-2018	RC	COUV	101 919	51 000											152 919	152 919
			Bat 10 : Rénovation couverture	2017-2018	RC	COUV	70 244	132 658											202 902	202 902
			Bat 13-14 : Rénovation couverture	2018	RC	COUV	472	119 000											119 472	119 472
			Bat 01-02-04-06 Interphonie	2019	RC	INTER			78 500	23 244	2 565							104 309	104 309	
			Bat 07-08-09-10 Interphonie	2019	RC	INTER			28 700	56 674	2 565							87 939	87 939	
			Bat 11-12-13-14-15-16-19-20-21 Interphonie	2021	RC	INTER			17 300	46 488	5 130							68 918	68 918	
			Bat 15-16 :Rénovation couverture bâtiment bas(8ème tranche)	02/2019 à 10/2019	RC	COUV		410 800	1 000	0	0							411 800	411 800	
			Bat 19-20-21:Rénovation couverture bâtiment bas(9ème tranche)	10/2019 à 07/2020	RC	COUV		1 000	307 000	210								308 210	308 210	
			Amgt ext et Amélioration des commerces Allée Montéverdi (Menuis + Bandeaux)	2026	RC	RESID		5 167		68		0	0	0	244 765			250 000	250 000	
			Rénovation VMC des combles - Bats Tours	09/2023-05/2024	RC	PLOMB				1 895	0	106 855	243 145					351 895	351 895	
			Rénovation VMC des combles - Bats Barres	06/2025 -06/2026	RC	PLOMB				0	6 421	0	0	360 579	361 105			728 105	728 105	
			Etude - Reprise Bardage ardoise bats bas	2024-2025	RC	COUV							15 000	20 000	20 000			55 000	25 000	
			Travaux de Reprise Bardage ardoise bats bas	2027	RC	COUV												55 000	25 000	
																		4 788 677	4 758 677	
38	PORT BRETAGNE		Sécurisation gardes-corps	2023	RC	MENUIS		0	0	0	0	15 236						15 236	0	
																		15 236	0	
39	LABADIE	82	Inclus ds Réha															0	0	
			Réseau distribution canalisations + radiateurs	01/2022 à 04/2023	RC	RESEAU												0	0	
			Garde coprs	01/2022 à 04/2023	RC	GC												0	0	
																		0	0	
																		0	0	
40	PORTE SAINT GENAIS	95	Remplacement Portes entrées des lgts	10/2021 à 01/2023	RCD	MENUIS	0	0	3 500	1 000	0	80 500						85 000	85 000	
			Rempl. menuiseries Ext façade arrière Bois,	10/2021 à 01/2023	RCD	MENUIS		0	0	150 708	342 246	144 172						637 126	612 954	
			Remplacement colonne ECS (avec Réha)	2027	RC	RESEAU						0	0	0	0			0	0	
			Remplacement revêtements sols cages escaliers	2027									0	0	0			0	50 000	
																		722 126	747 954	
41	GUTENBERG	81	Remplacement réseaux EF-ECS	2026	RC	RESEAU	0	0	0	300	7 689	0	21 907	0	210 104			240 000	240 000	
81	GUTENBERG PSR	149	Remplacement réseaux EF-ECS	2026	RC	RESEAU	0	0	0	0	0	0	0	0	400 000	120 000		400 000	520 000	
			Trx sécurisation Parking	2024								0	52 000	0				52 000	52 000	
																		692 000	812 000	
47	ANVERS	9	Etanchéité terrasses	2017	RC	ETAN	73 377	0	0	0	0							73 377	73 377	
																		73 377	73 377	
50	LA MARTINIERE	57	Remplacement chaudières (P3R))	2019	RCD	CHAUF	19 000	26 000	25 200	33 000	20 099	6 700						129 999	129 999	
																		129 999	129 999	
51	LAMARTINE	252	Restructuration des acces extérieur et du parking intérieur	2017-2018	RC	EXT	0	79 000										79 000	79 000	
			Remplacement portes de Halls	2022	RC	MENUIS					109 340	0						109 340	109 340	
			Remplacement Chaudières gaz +VMC + velux + isolation sous face porches+	03/2025 - 03/2026	RCD	CHAUF	0	0	0	38 629	0	0	0	1 700 000	500 000	236 271		2 238 629	2 275 000	
			Renovation Electricité lgts et communs															800 000	800 000	
			Réfection Etanchéité	2021-2026	RC	ETAN				125 838	100 185	64 507	150 000	180 616	178 854			0	0	
			Rempl des menuiseries Ext (reporté après 2027)		RC	MENUIS				0	0	0	0	0				0	0	
			Rénovation couvertures (reporté en 2027)		RC	COUV												0	0	
																		3 226 969	3 263 340	
53	CHAMBRERIE	100	Rénovation couvertures	09/2016 à 11/2017	RC	COUV	180 000	4 600										184 600	184 600	
			Remplacement chaudières et VMC (Coup de Pouce)	2021	RC	CHAUF				204 827	7 456	3 147	0	0				215 430	212 283	
																		400 030	396 883	
54	CLOS SAINT LIBERT	15	Rempl chaudières (Coup de Pouce)	2021	RCD	CHAUF				30 132	0	861						30 993	30 132	
																		30 993	30 132	
57	MEFFRE																			

REPLACEMENT DES COMPOSANTS

Mise à jour le 30/10/24

CODE	CITE	Nbre Lgts	NATURE DES TRAVAUX	OS TRAVAUX		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	par CITE 2017 à 2026	PSP VOTE en 12/2023
70	SEVERINE	32	Refection couvertures et rempl. Zinguerie+ désenfumage	09/2021 à 10/2022	RC COUV		0	0	0	0	150 000							150 000	150 000
73	DESMOULINS	58	interphonie	2021	RC INTER		0	0	0	23 043	1 223							24 266	24 343
74	BERGEONNERIE	101	Rempl. menuiseries par des menuiseries en PVC (VMC) Interphonie Modif Isolation Ext + coupe feu Remplacement radiateurs+ robinets thermostatiques	10/2018 à 01/2019 2019 09/2019 à 08/2020 06/2023 à 11/2023	RCD MENUIS RC INTER RC ISOL RCD CHAUF	13 000	162 000	274 526	137 426	26 038	0							612 990	612 990
75	COLOMB PSR	93	Rénovation électrique et Remplacement des chauffe-eau	11/2017 à 06/2018	RC ELEC	274 000	70 300											344 300	344 300
80	MARESCOT	158	Aménagement locaux divers sous passage Bât 01-02:Rempl. menuiseries par des menuiseries en Alu(VMC) Bât 03 à 06:Rempl. menuiseries par des menuiseries en Alu (VMC) Remplacement Portes entrées des lgts Amélioration des halls d'entrée Rénovation Gardes corps existants	2024 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018	RC EXT RCD MENUIS RCD MENUIS RCD MENUIS RC HALL RC GC	126 000	474 000	0	600 000	0	0	0	0	0	0	0	0	600 000	600 000
82	LA MILLETIERE	140	Réaménagement des espaces extérieurs Etanchéité + Halls Travaux vente Lgts	01/2019 à 06/2019 04/2019 à 10/2019 2018/2025	RC EXT RC ETAN RC REHA	88 707	2 000	141 334	150 234	30 189	0							412 464	412 464
85	TRASPAIL	107	Remplacement chaudières (P.S.R.) Interphonie	2020	RCD CHAUF RC INTER	28 000	6 000	29 000	29 595	18 030	6 010							116 635	116 635
86	S, PITARD	15	Remplacement chaudières Interphonie	2022	RCD CHAUF RC INTER					1 892	35 030	504						37 426	36 922
87	B, PASCAL	77	Interphonie		RC INTER					0	0							0	0
89	A,SOREL	61	Interphonie	2022	RC INTER					100	21 840							21 940	21 940
95	SACRISTAINERIE	5	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC CHAUF					7 235	2 300	183						9 718	9 535
96	CHAPELON	17	Rempl Menuiseries+ Chaudières+ Isolation combles+ VMC Réfection couverture amiantée	04/2021 à 01/2022 04/2021 à 01/2022	RC MENUIS RC COUV	11 000	0	13 515	278 737	77 088	8 459							388 799	390 340
97	LA PASSERELLE	2	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC CHAUF					3 603	0	71						3 674	3 603
99	SIEGE ET ANTENNES	61	Réaménagement Antenne Tours - Nord Réfection Panneaux Prodema + Photovoltaïques+ Menuiseries 3ème étage - Siege Réaménagement des bureaux RDC + 1er et 2eme Etage +local Vélo+ Skydôme Installation Clim + Réfection étanchéité Baie informatique local Belle File Local archives - Local Regie Jules Guesde Transfert Antenne Ouest	04/2020 à 10/2020 01/2023 à 10/2023 2020-2022 10/2021 à 05/2022 2026 2023-2024 2026	RC REHA RC BARD RC REHA RC CHAUF RC ELEC RC REHA RC REHA			0	84 549	15 451	0	476 594	127 223	0	190 000	0	450 000	100 000	100 000
101	LA PRESLE	6	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC CHAUF					10 250	0	253						10 503	10 250
103	FELIX FAURE	2	Remplacement chaudières (Coup de Pouce) Isolation combles + plancher + VMC+ portes d'entrée	2021 2023-2024	RC CHAUF RC ISOL					3 813	0	69	36 547					3 882	3 813
105	LOUIS LUMIERE	39	Remplacement bardage "prodema" Interphonie Remplacement chaudières	09/2022 à 06/2023 2022 2022	RC BARD RC INTER RC CHAUF					479	97 809	208 435						306 723	275 000
106	BRASSENS	14	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC CHAUF					29 721	0	519						30 240	29 721
108	VIEUX COLOMBIER	17	Interphonie Remplacement chaudières	2023 2022	RC INTER RC CHAUF					0	640	87 847	575					89 062	89 640
109	SAINTE ANNE	3	Remplacement chaudières	2022	RC CHAUF					323	6 652	101						7 076	6 975
112	BRENNUS	28	Interphonie Remplacement bardage "prodema" Raccordement chauffage urbain - Projet abandonné	2020 09/2021 à 05/2022	RC INTER RC BARD RC CHAUF			9 202	1 022	22 712	148 305	482		0	0			10 224	10 224
115	ERMITAGE	15	Remplacement chaudières	2022	RC CHAUF					566	47 849	502						48 917	50 566
116	CHAMP JOLI	16	Reprise véture facades Rempl radiateurs électriques Rempl VMC double flux	2021 2022 2025	RC BARD RC ELEC RC CHAUF		1 089		42 303	0	28 395			50 000				43 392	43 392
119	MARCONI	16	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC CHAUF					36 749	0	642						37 391	36 749
137	BREL	17	Remplacement Colonne de gaz + chaudières	01/09/2024	RC CHAUF					0	0		60 000					60 000	0
148	ROND POINT ST SAUVEUR	25	Rempl Menuiseries Ext Electricité communs + contrôle accès + Hall + Réha 2 lgts + Local la Clé	07/2021 à 02/2023 07/2021 à 02/2023	RC MENUIS RC HALL			2 000	13 758	23 455	156 546	207 222	16 308					195 759	195 759
60	CITES DIVERSES		Travaux de réhabilitation (trx lgts ++ 20lgts/an * 25000 €.) Rénovation des ascenseurs Travaux sécurisation pour accès maintenance Robinetts thermostatiques Interphonie	2024-2026 2018-2025 2025-2026	RC REHA RC ASC RC SECU RC CHAUF RC INTER	157 000	120 000	361 000	189 300	497 546	742 575	264 275	313 269	307 425	267 610			3 220 000	3 220 000
			TOTAL INVESTISSEMENT TRAVAUX RC			4 168 637	11 340 309	9 141 772	7 909 043	5 982 883	9 746 658	6 170 882	4 150 020	9 650 925	9 945 486	3 436 271	370 148	78 206 615	79 711 557

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

ÉTAT DES PRÉVISIONS DES RECETTES ET DES DÉPENSES

EPRD
2025

ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RECETTES ET DES DÉPENSES

L'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) doit être adopté par le Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat, à partir :

D'UN BUDGET SYNTHÉTIQUE (Annexe K)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-251243076-20250007-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025; un Compte de Résultat Prévisionnel (CRP) et un Tableau de passage du Résultat Prévisionnel à la CAF Prévisionnelle

D'UN BUDGET DÉVELOPPÉ QUI COMPREND

- ▶ un Compte de Résultat, volet « Charges » (Annexe L)
- ▶ un Compte de Résultat, volet « Produits » (Annexe M)
- ▶ un Tableau de suivi des stocks de production (Annexe N)
- ▶ un Tableau de Financement Prévisionnel, volet « Emplois » (Annexe O)
- ▶ un Tableau de Financement Prévisionnel, volet « Ressources » (Annexe P)

ET DES DOCUMENTS ANNEXES

- ▶ une Estimation Pluriannuelle du Fonds de Roulement disponible (Annexe Q)
- ▶ un Etat récapitulatif prévisionnel des emprunts (Annexe S)
- ▶ un Tableau prévisionnel des effectifs rémunérés (Annexe T)

BUDGET SYNTHÉTIQUE

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice : 2025

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

		PRÉVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	3 735 000,00	1 205 500,00	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks	-710 000,00	55 598 300,00	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 851 740,00	2 091 000,00	71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	9 618 500,00	360 000,00	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 787 800,00	225 000,00	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	1 334 800,00	1 545 000,00	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	8 300 000,00	845 000,00	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 154 125,00	5 191 500,00	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	171 500,00	1 267 000,00	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 911 600,00	1 000 000,00	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	62 000,00	1 800 000,00	78157	Provisions sur gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	850 000,00	335 000,00	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	7 050 000,00			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 532 000,00			
675	Valeurs des éléments cédés de l'actif immobilisé	2 000 000,00			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provisions	17 293 500,00			
68157	Provisions pour gros entretien	1 050 000,00			
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	150 000,00			
		0,00			
	Total des charges non récupérables	70 536 565,00	71 463 300,00	Total des produits hors récupération de charges	
"063"	Total des charges récupérables	27 561 370,00	26 709 973,00	703	Récupération des charges locatives
		0,00	0,00		
		0,00			
	TOTAL DES CHARGES	98 097 935,00	98 173 273,00	TOTAL DES PRODUITS	
	RESULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	75 338,00	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)	
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT	98 173 273,00	98 173 273,00	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)	75 338,00	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (675)	390 000,00	1 267 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
		2 000 000,00	- Quote-part des subventions virée au résultat (777)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+68157)	18 347 500,00	2 800 000,00	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
		0,00	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	18 812 838,00	6 067 000,00	TOTAL (II)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	12 745 838,00	0,00	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE	0,00	12 745 838,00	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	215 000,00	1 267 000,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	25 367 000,00		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	200 000,00		
Réduction de capitaux propres		1 402 800,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	11 797 378,00	22 515 000,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus	0,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	37 579 378,00	37 930 638,00	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	37 579 378,00	37 930 638,00	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	351 260,00	0,00	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	37 930 638,00	37 930 638,00	TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PRÉVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	56 450 006,00
Variation du fonds de roulement	351 260,00
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	56 801 266,00

BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice : 2025

**VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
CHARGES**

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS N-2 - Réel 2023	ESTIMATIONS N-1 (1)-2024	EXERCICE N 2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
CHARGES NON RECUPERABLES						
CHAPITRE 60 (SAUF 603)	Achats (hors 609)	2 542 524,69	2 858 600,00	3 735 000,00		3 735 000,00
CHAPITRE 603	Variation des stocks (annulation stock initial)	-8 687,39	-580 000,00	-710 000,00		-710 000,00
CHAPITRE 61 (SAUF 61521)	Services Extérieurs (hors 619)	4 744 710,47	5 648 150,00	5 851 740,00		5 851 740,00
CHAPITRE 61521	Dépenses gros entretien sur biens immobiliers	8 486 218,45	9 553 900,00	9 618 500,00		9 618 500,00
CHAPITRE 62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 242 527,92	3 042 600,00	2 787 800,00		2 787 800,00
CHAPITRE 63 (SAUF 63512)	Impôt, taxes et Versements assim (hors 6319,6339,6359)	1 275 626,06	1 323 500,00	1 334 800,00		1 334 800,00
CHAPITRE 63512	Taxes Foncières	7 619 334,01	8 100 000,00	8 300 000,00		8 300 000,00
CHAPITRE Autres 64	Charges Personnel (hors 6419,6459,6479,6489)	2 549 105,12	7 919 050,00	8 154 125,00		8 154 125,00
CHAPITRE 641	Rémunération Personnel (hors 6419)	7 590 336,21	232 500,00	171 500,00		171 500,00
CHAPITRE 6481	Autres charges de Personnel, rémunérations, indem	141 650,01	2 858 400,00	2 911 600,00		2 911 600,00
CHAPITRE 65 (SAUF 654)	Autres charges de gestion courante	53 036,01	62 000,00	62 000,00		62 000,00
CHAPITRE 654	Pertes sur Créances irrécouvrables	820 593,97	850 000,00	850 000,00		850 000,00
CHAPITRE 66	Charges financières (hors 6691)	5 501 956,15	6 809 000,00	7 050 000,00		7 050 000,00
CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675)	Charges Exceptionnelles	1 196 446,33	1 275 400,00	1 532 000,00		1 532 000,00
CHAPITRE 675	VNC des éléments sortis	809 903,07	440 000,00	390 000,00		390 000,00
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations et provisions	18 671 291,76	16 947 100,00	17 297 500,00		17 297 500,00
CHAPITRE 68157	Provisions pour GE	2 636 960,89	920 000,00	1 050 000,00		1 050 000,00
CHAPITRE 69	Participation des salaires, IS	31 573,00	275 000,00	150 000,00		150 000,00
CHAPITRE 71	Production stockée (annulation de stock initial)					
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) A		67 905 106,73	68 535 200,00	70 536 565,00		70 536 565,00
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)						
CHAPITRE 063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B	24 508 822,17	27 212 700,00	27 561 370,00		27 561 370,00
CHAPITRE 6732	Réduction de Récupération de Charges Loc sur Ex, Antérieurs					
TOTAL DES CHARGES A+B+(c/6732)		92 413 928,90	95 747 900,00	98 097 935,00		98 097 935,00
EXCEDENT PREVISIONNEL		2 981 890,82	206 116,00	75 338,00		75 338,00

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice : 2025

**VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
 PRODUITS**

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	REALISATIONS N-2 - 2023	ESTIMATIONS N-1 (1) 2024	EXERCICE N-2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
CHAPITRE 70 (Sauf 703,704)	Produits des activités	865 478,78	1 028 900,00	1 205 500,00		1 205 500,00
CHAPITRE 704	Loyers	52 260 516,62	53 931 100,00	55 598 300,00		55 598 300,00
CHAPITRE 71	Production stockée (constatation de stock final)	1 692 311,76	1 300 000,00	2 091 000,00		2 091 000,00
CHAPITRE 72	PRODUCTION IMMOBILISEE	439 335,67	340 000,00	360 000,00		360 000,00
CHAPITRE 74	Subventions exploitation	558 678,61	245 400,00	225 000,00		225 000,00
CHAPITRE 75	Autres Produits de Gestion courante	1 458 183,52	1 455 000,00	1 545 000,00		1 545 000,00
CHAPITRE 76	Produits Financiers	1 010 207,98	1 005 000,00	845 000,00		845 000,00
CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	6 398 902,22	5 367 500,00	5 191 500,00		5 191 500,00
CHAPITRE 775	Produits cession éléments actif	807 677,22	1 810 000,00	1 267 000,00		1 267 000,00
CHAPITRE 78 (Hors 78157)	Reprise sur Amortissements, dépréciations, provisions	3 461 257,66	1 050 000,00	1 000 000,00		1 000 000,00
CHAPITRE 78157	Reprise PGE	1 983 765,69	1 820 000,00	1 800 000,00		1 800 000,00
CHAPITRE 79	Transfert de charges	302 727,73	331 000,00	335 000,00		335 000,00
CHAPITRE 603	Variations de Stock (constatation de stock final)	45 201,34				
CHAPITRE 061	RRR et bonifications d'intérêts					
CHAPITRE 062	Remboursement sur salaires et charges, NR					
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES A	71 284 244,80	69 683 900,00	71 463 300,00		71 463 300,00

RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES

CHAPITRE 703	Récupération de charges locatives	24 111 574,92	26 270 116,00	26 709 973,00		26 709 973,00
CHAPITRE 7723	Compléments de récupérations charges locatives sur exercices antérieurs					
CHAPITRE 064	Atténuation des charges récupérables					

TOTAL DES PRODUITS A+(c/703)+(c/7723)+B 95 395 819,72 95 954 016,00 98 173 273,00 98 173 273,00

DEFICIT PREVISIONNEL

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET DÉVELOPPÉ

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice : 2025

BUDGET DÉVELOPPÉ

VOTE DU TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
31	CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE Terrains à aménager	700 000,00	
33	date du 27/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1 Immeubles en cours (1)	2 200 000,00	
35	Immeubles achevés (2)		
Total		2 900 000,00	
BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)			2 900 000,00

(1) PSLA PARC CŒUR HSR, L'ENVOL, PSLA ROCHECORBON,

BUDGET DÉVELOPPÉ

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice 2025

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Réalizations 2023	Budget 2024 suite à DM	Exercice 2025			2026
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total	
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	0,00	0,00			0,00	0,00
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	18 015 838,81	19 276 000,00	25 782 000,00	0,00	25 782 000,00	29 055 005
	- Immobilisations incorporelles : (Valeur Brute)	81 240,00	37 000,00	215 000,00	0,00	215 000,00	100 000
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	81 240,00	37 000,00	215 000,00		215 000,00	100 000
232	Immobilisations incorporelles en cours						
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
	- Immobilisations corporelles : (Valeur Brute)	18 357 938,33	19 039 000,00	25 367 000,00	0,00	25 367 000,00	28 955 005
211	Terrains	333 861,78	0,00	396 000,00		396 000,00	300 000
212	Agencements et aménagements de terrains						
213 (hors 21311)	Constructions					0,00	0
21311	Constructions - Immeubles de rapport		0,00	0,00		0,00	
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui						
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport						
215	Installations techniques, matériel et outillage	8 312,04	2 000,00	2 000,00		2 000,00	5 000
218	Autres immobilisations corporelles	129 302,71	182 000,00	320 000,00		320 000,00	250 000
221	Immeubles en location-vente						
2312	Terrains en cours						
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	511 557,83	240 000,00			0,00	
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	17 374 903,97	18 615 000,00	24 649 000,00		24 649 000,00	28 400 005
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours						
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours						
2318	Autres immobilisations corporelles en cours						
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles						
	- Immobilisations financières :	-423 339,52	200 000,00	200 000,00	0,00	200 000,00	0
26	Participations et créances rattachées à des participations	-217 780,00	200 000,00	200 000,00		200 000,00	0,00
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	-205 559,52					
278	Prêts accession						
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
169	Primes de remboursements des obligations	0,00				0,00	0
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
	Remboursement des dettes financières :	12 848 013,70	11 465 000,00	11 797 378,00	0,00	11 797 378,00	11 769 640
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (Balance compte 162 au débit)	509 513,84	412 188,00	393 152,00		393 152,00	370 786
163	Emprunts obligataires						
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits (Balance compte 164 au débit)	12 021 195,99	10 702 812,00	11 054 226,00		11 054 226,00	11 048 854
1649	Refinancement de dette						
1651	Dépôts de garantie des locataires (Balance compte 165 au débit)	317 303,87	350 000,00	350 000,00		350 000,00	350 000
1654	Redevances (location-accession)						
1658	Autres dépôts						
166	Participation des salariés aux résultats						
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières (Balance compte 167 au débit)			0,00		0,00	0
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées						
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
	TOTAL DES EMPLOIS	30 863 852,51	30 741 000,00	37 579 378,00	0,00	37 579 378,00	40 824 645
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	3 788 598,60	0,00			351 260,00	0
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	34 652 451,11	30 741 000,00	37 579 378,00	0,00	37 930 638,00	40 824 645

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - RESSOURCES

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice 2025

Chapitre	RESSOURCES	Réal 2023	Budget 2024 suite à DM	EXERCICE 2025			2026
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total	
	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	16 749 904,49	11 933 216,00	0,00	0,00	12 745 838,00	12 500 000
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	807 677,22	1 810 000,00	0,00	1 267 000,00	1 267 000,00	900 000
775	Cession d'éléments d'actif	807 677,22	1 810 000,00	0,00	1 267 000,00	1 267 000,00	900 000
278	Prêts accession						
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0,00			0,00	0,00	0
	Augmentation des capitaux propres :	1 659 507,40	597 000,00	0,00	1 402 800,00	1 402 800,00	2 201 000
102	Dotations						
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital						
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	1 659 507,40	597 000,00	0,00	1 402 800,00	1 402 800,00	2 201 000
	Augmentation des dettes financières :	15 435 362,00	15 721 000,00	0,00	22 515 000,00	22 515 000,00	23 123 000
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00					
163	Emprunts obligataires						
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	15 046 999,00	15 321 000,00	0,00	22 115 000,00	22 115 000,00	22 723 000
1649	Refinancement de dette						
1651	Dépôts de garantie des locataires	388 363,00	400 000,00	0,00	400 000,00	400 000,00	400 000
1654	Redevances (location-accession)	0,00					
1658	Autres dépôts						
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières						
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées						
070	Annulation de mandats sur exercices clos	0,00				0,00	
	TOTAL DES RESSOURCES	34 652 451,11	30 061 216,00	0,00	25 184 800,00	37 930 638,00	38 724 000
	PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT		679 784,00	0,00			2 100 645,00
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	34 652 451,11	30 741 000,00			37 930 638,00	40 824 645

* comptes non budgétaires en crédit

(1) Annulation de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

ÉTAT RÉCAPITULATIF PRÉVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	CAPITAL	MONTANT DES	ANNUITE PREVISIONNELLE	INTERÊTS (hors ICNE) TLA 3%	TOTAL	MONTANT	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE				PART DE L'ENCOURS FAISANT L'OBJET DE SWAPS (en %)
		INITIAL	RESTANT DÛ AU 01 / 01 / 2025	OUVERTURES DE CREDIT SUR N	CAPITAL			NET DES DETTES	Dettes à taux indexés: Livret A	Dettes à taux indexés hors livret A (Euribor, EONIA ...)	Dettes à taux fixes	Dettes à taux structurés (1)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4 + 5 - 6)	10	11	12	13	
PAR NATURE DE PRÊTEURS													
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	54 151 454,14	5 903 310,76	0,00	393 152,77	67 272,68	460 425,45	5 510 157,99	1 869 036,29		3 641 121,70		
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES												
164	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT												
16411	CDC - EMPRUNTS P.L.A./ P.L.F	109 209 032,81	28 902 691,16	906 873,00	2 338 788,00	988 220,42	3 327 008,42	27 470 776,16	27 470 776,16				
16412	EMPRUNTS PLI												
16413	EMPRUNTS PALULOS	149 736 252,44	50 356 602,66	5 438 491,00	3 250 945,87	1 669 630,72	4 920 576,59	52 544 147,79	46 699 086,04		5 845 061,75		
16414	EMPRUNTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT POSTERIEURS AU PLA (PLUS,...)	100 194 390,15	76 663 595,03	0,00	1 194 497,80	2 739 265,89	3 933 763,69	75 469 097,23	75 469 097,23				
16418	CDC - AUTRES EMPRUNTS	94 430 607,21	25 608 512,56	2 705 722,00	1 523 305,46	1 049 672,28	2 572 977,74	26 790 929,10	26 790 929,10				
1647	CGLLS	56 150 382,36	0,00	0,00									
16481	CREDIT FONCIER DE FRANCE	14 591 612,59	2 996 283,94	0,00	328 617,49	88 713,72	417 331,21	2 667 666,45	866 669,97		1 800 996,48		
16482	CAISSE D'EPARGNE	43 800 067,94	5 590 658,21	0,00	273 117,89	160 685,63	433 803,52	5 317 540,32	139 010,11		5 178 530,21		
16483	CREDIT LOCAL DE FRANCE	1 284 655,09	71 072,61	0,00	35 359,00	578,40	35 937,40	35 713,61			35 713,61		
16484	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	43 010 074,35	30 983 644,17	0,00	2 109 593,96	436 844,92	2 546 438,88	28 874 050,21	4 389 287,88		24 484 762,33		
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES												
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX	74 181,68	0,00	0,00									
1674	AVANCES DE L'ETAT	481 115,30	0,00	0,00									
16741	AVANCES DES COLLECTIVITES LOCALES	1 093 958,75	0,00	0,00									
1678	AUTRES AVANCES												
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES												
1681	AUTRES EMPRUNTS	4 150 729,38	0,00	0,00									
1687	AUTRES DETTES												
	TOTAL 1	672 358 514,19	227 076 371,10	9 051 086,00	11 447 378,24	7 200 884,66	18 648 262,90	224 680 078,86	183 693 892,78	0,00	40 986 186,08	0,00	0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties	121 959,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL 2	121 959,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (1 + 2)(a)	672 480 473,40	227 076 371,10	9 051 086,00	11 447 378,24	7 200 884,66	18 648 262,90	224 680 078,86	183 693 892,78	0,00	40 986 186,08	0,00	0,00
PAR NATURE D'AFFECTATION													
...1	RESERVES FONCIERES	7 000 000,00	0,00					0,00					
...2	OPERATIONS LOCATIVES	645 218 872,96	220 122 839,91	9 051 086,00	11 143 816,79	6 992 214,75	18 136 031,54	218 030 109,12	179 504 934,59		38 325 174,53	0,00	0,00
...3	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005	0,00											
...4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)	6 692 239,58	3 725 024,99		93 794,73	145 443,15	239 237,88	3 631 230,26	3 631 230,26				
...5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)	2 631 000,00	200 000,00			7 882,80	7 882,80	200 000,00	200 000,00				
...6	OPERATIONS D'AMENAGEMENT	1 424 414,42	0,00			0,00	0,00	0,00					
...7	BATIMENTS ADMINISTRATIFS	5 954 118,37	2 909 726,67		189 748,06	47 011,19	236 759,25	2 719 978,61	95 628,38		2 624 350,23		
...8	AUTRES DESTINATIONS	3 559 828,07	318 779,53		20 018,66	8 332,77	28 351,43	298 760,87	262 099,55		36 661,32		
	TOTAL GÉNÉRAL(a)	672 480 473,40	227 276 371,10	9 051 086,00	11 447 378,24	7 200 884,66	18 648 262,90	224 680 078,86	183 693 892,78	0,00	40 986 186,08	0,00	0,00

(a) Total des dettes financières nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs, des comptes 1649 et 166.

(1) Il s'agit des emprunts dont les taux d'intérêt sont définis, sur tout ou partie de la durée de l'emprunt, en référence à des index qui ne sont pas standards (évolution des taux d'intérêts, écart de taux à des maturités différentes sur la courbe des 1

ces prêts conduisent à substituer une charge d'intérêt déterminée à l'avance à une charge d'intérêt aléatoire avec une probabilité d'occurrence, plus ou moins faible, d'une hausse de la charge d'intérêts. Ces prêts sont ceux qui ne peuvent être repris dan

Exemple 1 : Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux payé dépend du niveau de l'Euribor 12 mois postfixé. Tant que l'Euribor 12M post <= 6,00 %, le taux payé est de 3,50 %. Si Euribor 12M post > 6,00 %, le taux payé devient alors 3,50 % + 5 x (Euribor 12M p

Exemple 2 : Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux payé dépend de l'écart de change entre le dollar US et le franc suisse. Pendant 3 ans, le taux payé est fixé à 1,87 %. Puis, pendant les 17 ans suivants, tant que le cours USD/CHF >= 1, le taux payé est d

Exemple 3 : Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux payé dépend de l'écart entre les taux à long terme et les taux à court terme. Tant que la différence entre le CMS EUR 10 ans postfixé et le CMS EUR 2 ans postfixé >= 0,30 %, le taux est fixé à 2,84 %. Sin

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT

Exercice : 2025

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)

CATEGORIES	Effectif			Equivalent temps plein (ETP)			ETP refacturés à d'autres organismes			Rémunérations inscrites au budget (C/ 641, 6481) (4)						Autres charges de personnel et charges sociales (C/631, 633, 645, 647, 6485) (5)		
	N-1	N	Ecart (1)	N-1	N	Ecart	N-1	N	Ecart	N-1		N		Ecart		N-1	N	Ecart
										Total	dont part non récupérables	Total	dont part non récupérables	Total	dont part non récupérables			
Cadres	39,00	38,00	-1,00	38,90	37,90	-1,00	-	-	-	2 003 333	2 003 333	2 068 931	2 068 931	65 597	65 597	1 169 637	1 168 622	- 1 015
- Direction FP (2)	6,00	8,00	-2,00	6,00	8,00	-2,00	-	-	-	521 552	521 552	720 887	720 887	199 336	199 336	318 111	434 204	116 093
en date du 12/03/2025 REFERENCE ACTE : CA070225_1	6,00	8,00	-2,00	6,00	8,00	-2,00	-	-	-	521 552	521 552	720 887	720 887	199 336	199 336	318 111	434 204	116 093
- Administratifs	23,00	21,00	-2,00	22,90	20,90	-2,00	-	-	-	1 027 318	1 027 318	941 099	941 099	- 86 219	- 86 219	584 400	510 499	- 73 902
FP																		
DT	23,00	21,00	-2,00	22,90	20,90	-2,00				1 027 318	1 027 318	941 099	941 099	-86 219	-86 219	584 400	510 499	- 73 902
- Techniques	9,00	8,00	-1,00	9,00	8,00	-1,00	-	-	-	415 361	415 361	364 869	364 869	- 50 492	- 50 492	244 074	200 776	- 43 298
FP																		
DT	9,00	8,00	-1,00	9,00	8,00	-1,00				415 361	415 361	364 869	364 869	-50 492	-50 492	244 074	200 776	- 43 298
dont régie	2,00	1,00	-1,00	2,00	1,00	-1,00				62 903	62 903	42 877	42 877	-20 026	-20 026	38 195	24 341	- 13 854
- Sociaux	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	-	-	-	39 103	39 103	42 076	42 076	2 973	2 973	23 051	23 143	92
FP																		
DT	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00				39 103	39 102,92	42 076	42 076	2 973,11	2 973,11	23 051	23 143	92
Employés	139,00	124,00	-15,00	135,91	121,80	-14,11	-	-	-	4 199 246	4 199 246	4 002 317	4 137 266	- 196 928	- 61 980	1 996 542	2 105 663	109 121
- Administratifs	103,00	90,00	-13,00	100,80	88,80	-12,00	-	-	-	3 102 798	3 102 798	2 924 770	3 059 719	- 178 028	- 43 079	1 464 763	1 593 339	128 576
FP	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00				28 217	28 217	27 500	27 500	-717	-717	16 901	15 473	- 1 428
DT	102,00	89,00	-13,00	99,80	87,80	-12,00				3 074 580	3 074 580	2 897 270	3 032 219	-177 310	-42 362	1 447 862	1 577 866	130 004
- Techniques	30,00	28,00	-2,00	29,71	27,70	-2,01	-	-	-	939 327	939 327	916 328	916 328	- 22 999	- 22 999	457 772	440 543	- 17 229
FP																		
DT	30,00	28,00	-2,00	29,71	27,70	-2,01				939 327	939 327	916 328	916 328	-22 999	-22 999	457 772	440 543	- 17 229
dont régie	5,00	5,00	0,00	5,00	5,00	0,00				157 021	157 021	165 151	165 151	8 131	8 131	76 660	79 092	2 432
- Sociaux	6,00	6,00	0,00	5,40	5,30	-0,10	-	-	-	157 122	157 122	161 220	161 220	4 098	4 098	74 007	71 781	- 2 226
FP																		
DT	6,00	6,00	0,00	5,40	5,30	-0,10				157 122	157 122	161 220	161 220	4 098	4 098	74 007	71 781	- 2 226
Ouvriers	110,00	119,00	9,00	109,34	117,56	8,22	-	-	-	2 878 451	979 261	3 014 533	1 098 681	136 082	119 420	1 114 213	1 093 855	- 20 358
FP																		
DT	110,00	119,00	9,00	109,34	117,56	8,22				2 878 451	979 261	3 014 533	1 098 681	136 082	119 420	1 114 213	1 093 855	- 20 358
dont régie	20,00	18,00	-2,00	20,00	18,00	-2,00				540 831	540 831	491 160	491 160	-49 671	-49 671	235 017	187 898	- 47 119
Gardiens d'immeubles	60,00	60,00	0,00	59,50	59,50	0,00	-	-	-	1 789 170	1 008 060	1 814 044	1 021 047	24 874	12 987	809 958	831 761	21 802
FP																		
DT	60,00	60,00	0,00	59,50	59,50	0,00				1 789 170	1 008 060	1 814 044	1 021 047	24 874	12 987	809 958	831 761	21 802
Effectif total	348,00	341,00	-7,00	343,65	336,76	-6,89	-	-	-	10 870 200	8 189 900	10 899 825	8 325 925	29 625	136 025	5 090 350	5 199 900	109 550
Personnel extérieur (compte 621)	Montant inscrit au budget																	
	N-1	N	Ecart															
	1 330 000	1 300 000	- 30 000															

(1) Préciser s'il s'agit de créations, suppressions ou transformations.

(2) FP : fonction publique et liés

(3) DT : droit du travail (contrats privés)

(4) hors 6419 et 64891

(5) hors 6319, 6339, 6459, 6479 et 64895

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

SYNTHÈSE CONCLUSION

SYNTHESE ET CONCLUSION

La présentation de cet Etat Prévisionnel des Recettes et Dépenses est conforme aux règles de la comptabilité commerciale applicables à Tours Habitat depuis le 1^{er} janvier 2020.

Dans un contexte d'incertitude, tant sur le plan économique que sur le plan des politiques publiques et budgétaires concernant le logement social, l'établissement du budget de l'année 2025 s'avère être un exercice particulièrement difficile. Même si les messages envoyés par les membres du gouvernement nous laissent penser que cette année devrait voir le taux du livret A revenir à une valeur comprise entre 2,5 et 2,8 % en février 2025 et que le taux de RLS devrait quant à lui, rester stable, rien ne nous permet de nous projeter à plus d'un an. Or, les prochaines années doivent nous permettre, au travers d'un Plan Stratégique Patrimonial renouvelé, de traiter les logements en étiquettes E avant 2035. Cependant, comme le démontre les simulations faites avec l'outil VISIAL, les décisions prises à l'avenir concernant

notamment la RLS nous permettront ou non de répondre à ces enjeux climatiques

AR CONTROLE DE LEGALITE P. 0370391243976-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

POINT 1 – EPRD DE FONCTIONNEMENT

Même si l'année 2024 a marqué un certain ralentissement de l'inflation, les prix restent à un niveau jamais observé depuis de nombreuses années. C'est dans ce contexte que les différentes directions ont dû évaluer les dépenses pour l'année à venir tout en sachant que les recettes restent limitées à la seule augmentation de loyers de 3%, conformément à la décision prise par le conseil d'administration de Tours Métropole Habitat en date du 23 octobre 2024.

Bien que certains postes aient continué à augmenter (assurance + 31%, maintenance informatique + 8%, salaires au SMIC +4%, prévoyance + 6% et santé +12%) le volume de dépenses est resté stable par rapport au budget initial de 2024 (+0.21%). Certes, la baisse de la rotation devrait nous amener à limiter nos coûts de remise en état des logements, mais cette part ne représente que 1/3 du gros entretien et de l'entretien courant, aussi, cette stabilité des dépenses démontre l'effort des différentes directions pour les maîtriser.

On observe également que les restrictions budgétaires de nos partenaires historiques ont déjà des impacts sur notre activité. A titre d'exemple, dans le cadre des travaux liés au maintien à domicile, la CARSAT depuis 2023 a réduit ses subventions de 40%, et concernant l'Aide à la Vie Partagée pour nos opérations d'habitat inclusif, le Conseil Départemental nous a annoncé que les dépenses prises en compte dans les subventions seront réduites.

Enfin, concernant ce budget de fonctionnement, il est important de noter que si nous avons été dans l'obligation d'augmenter les loyers de 3%, cette année, les charges locatives ne devraient pas augmenter de façon importante puisque globalement, nous ne les avons revalorisées qu'à hauteur de 1,28%, bien en dessous du taux d'inflation.

POINT 2 – EPRD D'INVESTISSEMENT

Concernant l'investissement, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 37 930 K€ pour l'année 2025. Sachant que nous mettons environ 10 % de fonds propres sur les opérations de constructions neuves et réhabilitations et 15% sur les remplacements de composants, cela représente pour 2025 environs 3 millions de fonds propres à affecter. Or, notre budget de fonctionnement prévoit un excédent de seulement 75 K€.

Ce programme d'investissement nous permet encore cette année d'être en conformité avec les objectifs que nous nous sommes fixés dans la Convention d'Utilité Sociale et de finir de traiter les dernières passoires énergétiques.

Ce fort engagement mené depuis plusieurs années nous permet de répondre aux premiers objectifs de la Loi Climat et Résilience. Durant les années 2025 et 2026, nous travaillerons à l'établissement de

notre nouveau PSP (2027 -2037) qui devra nous amener à supprimer définitivement les étiquettes E du patrimoine de Tours Métropole Habitat. Les simulations réalisées sur VISIAL, quelles que soient les hypothèses retenues démontrent la nécessité de réduire à l'avenir les investissements et plus particulièrement le renouvellement de composant, voire le gros entretien courant.

A l'issue de cet exposé, le Directeur Général invite les membres du Conseil d'Administration à voter l'EPRD 2025, tel que proposé, ainsi que les annexes jointes et précise qu'il veillera, avec ses services, à parvenir aux objectifs contenus dans le présent rapport relatif au prochain exercice budgétaire, en particulier :

- ceux proposés au titre de la section de Fonctionnement,
- ceux proposés au titre de la section d'Investissement,
- ceux figurant dans le budget annexe correspondant à la mission d'aménageur dans le cadre de la Concession d'Aménagement de Monconseil

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

TOURS, le 15 novembre 2024



Le Directeur Général
Grégoire SIMON

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

COMPTABILITÉ

ANNEXE

EPRD
2025

TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) a été sollicité par les collectivités et organismes suivants :

- Ville de Tours au titre d'une convention de concession et d'une convention de mandat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE MONCONSEIL (VILLE DE TOURS)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Le Directeur Général rappelle que la Ville de Tours a confié à TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006, la Concession d'Aménagement de Monconseil.

Celle-ci a été signée le 12 avril 2006 pour un montant prévisionnel de dépenses de 15 614 703 € HT, dont 1 500 000 € TTC de rémunérations pour l'Office.

Le Conseil d'Administration de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), lors de sa séance du 27 septembre 2007, a ouvert une comptabilité annexe sous le nom « Concession d'Aménagement de Monconseil ».

L'Aménagement de la ZAC devait se dérouler sur une dizaine d'années, mais compte tenu de la crise immobilière, la durée de la concession a été prolongée jusqu'au 31/12/2027 (Avenant N°11 du 18/12/2023).

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2024) sera présenté et voté en décembre 2024 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, et le montant des dépenses prévisionnelles de la convention a été réévalué à 26 679 255 € HT.

Conformément aux dispositions comptables, une comptabilité annexe doit être tenue pour cette concession, et un budget ouvert chaque année.

Il est proposé au Conseil d'Administration les chiffres suivants pour l'année 2025 :

FONCTIONNEMENT					
601	achats de terrains (fouilles archéologiques)	50 000	7012	vente de terrains lotis	693 501
6031	variation des stocks de terrains		7133	variation des stocks de terrains	289 557
6041	achats d'études et de prestations de service-travaux	82 608	708	location panneaux publicitaires	
6042	achats d'études et de prestations de service-honoraires	156 949	743	subventions d'exploitation (FNAP)	0
61581	entretien		7788	produits divers	
623	publicité	2 000			
63512	taxe foncière	10 000			
6581	charges diverses	0			
66116	charges financières sur op d'aménagement	94 844			
E	excédent	586 657	D	déficit	
		Total		Total	983 058
INVESTISSEMENT					
164	remboursement d'emprunt		1314	Subvention Ville de Tours	0
			1315	participation L311-4	170 447
			164	emprunt	0
	excédent	170 447	D	déficit	0
		Total		Total	170 447
STOCK					
3311	terrains à aménager (terrains)	50 000			
3312	terrains à aménager (travaux)	82 608			
3313	terrains à aménager (honoraires)	155 949			
3314	terrains à aménager (frais annexes)	1 000			
E	excédent		D	déficit	289 557
		Total		Total	289 557
TOTAL GENERAL		1 443 062	TOTAL GENERAL		1 443 062

AR C en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1-DE

→ Un Budget synthétique (Annexe 1) :

- ▶ Compte de Résultat Prévisionnel (CRP)
- ▶ Tableau de passage du Résultat Prévisionnel à la CAF Prévisionnelle
- ▶ Tableau de Financement Prévisionnel (TFP)

→ Un Budget développé qui comprend :

- ▶ Compte de Résultat, volet « Charges » (Annexe 2)
- ▶ Compte de Résultat, volet « Produits » (Annexe 3)
- ▶ Tableau de Financement Prévisionnel, volet « Emplois » (Annexe 4)
- ▶ Tableau de Financement Prévisionnel, volet « Ressources » (Annexe 5)
- ▶ Tableau de suivi des stocks de production (Annexe 6)

BUDGET SYNTHÉTIQUE

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH
CONCESSION MONCONSEIL

Exercice : 2025

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

		PRÉVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	289 557,00	693 501,00	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	0,00	0,00	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	0,00	289 557,00	71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	0,00	0,00	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 000,00	0,00	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	0,00	0,00	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	10 000,00	0,00	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	0,00	0,00	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	0,00	0,00	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	0,00	0,00	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	78157	Provisions sur gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	94 844,00	0,00		
67 (sauf 675, 6722)	Charges exceptionnelles	0,00	0,00		Annulation de charges non récupérables :
675	Dotations sur le produit de l'actif immobilisé	0,00	0,00	603	Variation des stocks (constatation SF)
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	0,00	0,00	"061"	RRR et bonifications d'intérêts
68157	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00	"062"	Rembourst. sur salaires, chges sociales ou taxes
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	0,00	0,00		
71	Production stockée (annulation SI)	0,00	0,00		
	Total des charges non récupérables	396 401,00	983 058,00		Total des produits hors récupération de charges
"063"	Total des charges récupérables	0,00	0,00	703	Récupération des charges locatives
6732	Réduction récup. de chges locatives sur ex.antér.	0,00	0,00	7723	Complém. récup. de chges locatives sur ex.antér.
		0,00	0,00	"064"	Atténuation de charges récupérables
	TOTAL DES CHARGES	396 401,00	983 058,00		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	586 657,00	0,00		RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT	983 058,00	983 058,00		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)	586 657,00	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (675)	0,00	0,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
			- Quote-part des subventions virée au résultat (777)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+ 68157)	0,00	0,00	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	586 657,00	0,00	TOTAL (II)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	586 657,00	0,00	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE	0,00	586 657,00	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	0,00		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres		170 447,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	0,00	0,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus	0,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	0,00	757 104,00	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
Annulation de titres sur exercices clos (3)			Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	0,00	757 104,00	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	757 104,00	0,00	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	757 104,00	757 104,00	TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

BUDGET DÉVELOPPÉ

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice : 2025

CONCESSION MONCONSEIL

VOTE DU COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS N-2 - Réel 2023	ESTIMATIONS N-1 (1)-2024	EXERCICE N-2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
CHARGES NON RECUPERABLES						
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	92 369,21	374 537,00	289 557,00		289 557,00
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)					
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)					
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS					
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)		2 000,00	2 000,00		2 000,00
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)					
63512	TAXES FONCIERES		10 000,00	10 000,00		10 000,00
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)					
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES					
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)					
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	0,38	4 000,00			
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES		12 637,00			
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	6 116,50	5 161,00	94 844,00		94 844,00
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES					
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE					
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS					
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN					
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES					
71	PRODUCTION STOCKEE (annulation stock initial)					
	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)	A	98 486,09	408 335,00	396 401,00	396 401,00

CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)

063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	B				

	TOTAL DES CHARGES	A+B+(c/6732)	98 486,09	408 335,00	396 401,00	396 401,00
--	--------------------------	---------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

	EXCEDENT PREVISIONNEL					586 657,00
--	------------------------------	--	--	--	--	-------------------

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET DÉVELOPPÉ

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice : 2025

CONCESSION MONCONSEIL

**VOTE DU COMPTE DE RÉSULTAT
 PRODUITS**

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	RÉALISATIONS N-2 - 2023 Réel	ESTIMATIONS N-1 (1) 2024	EXERCICE N-2025		
				Reconstruction	Mesures nouvelles	Total
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	1,00		693 501,00		693 501,00
704	LOYERS					
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)	92 369,21	374 537,00	289 557,00		289 557,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE					
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION					
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE					
76	PRODUITS FINANCIERS					
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)					
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF					
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS					
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN					
79	TRANSFERTS DE CHARGES					
603	VARIATION DE STOCKS (constatation stock final)					
061	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)					
062	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)					
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES A	92 370,21	374 537,00	983 058,00		983 058,00

RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTÉNUATION DE CHARGES RÉCUPÉRABLES

703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES					

	TOTAL DES PRODUITS A+(c/703)+(c/7723)+B	92 370,21	374 537,00	983 058,00		983 058,00
--	--	------------------	-------------------	-------------------	--	-------------------

	DÉFICIT PRÉVISIONNEL	6 115,88	33 798,00			
--	-----------------------------	-----------------	------------------	--	--	--

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

Le tableau suivant ne fait pas partie de la maquette budgétaire, il a pour objet de déterminer la capacité ou l'insuffisance d'autofinancement pour le tableau de financement développé

RÉSULTAT (EXCÉDENT / DÉFICIT) PRÉVISIONNEL		-6 115,88	-33 798,00		586 657,00
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF				
777	Quote-part des subventions virées au résultat				
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS				
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs				
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE				
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS				
	CAPACITÉ / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE	-6 115,88	-33 798,00		586 657,00

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH
CONCESSION MONCONSEIL

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Réalizations 2023	2024		2025	
			Budget Primitif	Opération en cours	Opérations nouvelles	Total
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT		0,00	0,00		0,00
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	0,00	0,00			
	- Immobilisations incorporelles : (Valeur Brute)	0,00	0,00	0,00		0,00
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)					
232	Immobilisations incorporelles en cours					
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles					
	- Immobilisations corporelles :(Valeur Brute)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
211	Terrains					
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (hors 21311)	Constructions					
21311	Constructions - Immeubles de rapport					
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui					
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport					
215	Installations techniques, matériel et outillage					
218	Autres immobilisations corporelles					
221	Immeubles en location-vente					
2312	Terrains en cours					
2313 (hors 231311)	Constructions en cours					
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours					
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours					
2318	Autres immobilisations corporelles en cours					
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
	- Immobilisations financières :		0,00			0,00
26	Participations et créances rattachées à des participations					
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières					
278	Prêts accession					
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices		0,00			0,00
169	Primes de remboursements des obligations		0,00			0,00
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées		0,00			0,00
	Remboursement des dettes financières :	0,00	3 000 000,00	0,00		0,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction					
163	Emprunts obligataires					
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	0,00	3 000 000,00	0,00		0,00
1649	Refinancement de dette					
1651	Dépôts de garantie des locataires	0,00	0,00	0,00		0,00
1654	Redevances (location-accession)					
1658	Autres dépôts					
166	Participation des salariés aux résultats					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées		0,00			
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)					
			0,00			0,00
	TOTAL DES EMPLOIS	0,00	3 000 000,00	0,00	0,00	0,00
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT					757 104,00
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	0,00	3 000 000,00	0,00	0,00	757 104,00

* comptes non budgétaires en débit

(1) Annulation de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement d'un exercice clos

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

CONCESSION MONCONSEIL

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	Réalizations 2023	Budget Primitif 2024	2025		
				Opération en cours	Opérations nouvelles	Total
	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	-6 115,88	-33 798,00	586 657,00		586 657,00
	<u>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</u>					
775	Cession d'éléments d'actif					
278	Prêts accession					
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)					
	<u>Augmentation des capitaux propres :</u>	0,00	0,00	170 447,00	0,00	170 447,00
102	Dotations					
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital					
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement			170 447,00		170 447,00
	<u>Augmentation des dettes financières :</u>	0,00	2 500 000,00	0,00		0,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction					
163	Emprunts obligataires					
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	0,00	2 500 000,00	0,00		0,00
1649	Refinancement de dette					
1651	Dépôts de garantie des locataires					
1654	Redevances (location-accession)					
1658	Autres dépôts					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées					
	TOTAL DES RESSOURCES	-6 115,88	2 466 202,00	757 104,00	0,00	757 104,00
	PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	6 115,88	533 798,00	0,00		
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	0,00	3 000 000,00	757 104,00		757 104,00

* comptes non budgétaires en crédit

(1) Annulation de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

BUDGET DÉVELOPPÉ

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

Exercice : 2025

CONCESSION MONCONSEIL

BUDGET DÉVELOPPÉ

VOTE DU TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
	DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE		
	en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1		
31	Terrains à aménager		
33	Immeubles en cours	289 557	
35	Immeubles achevés		
Total		289 557	
BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)		289 557	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

SIMULATION VISIAL

2023 à 2032

EPRD
2025

Il est rappelé que l'office utilise l'outil VISIAL, développé par les Fédérations d'Organismes HLM, en collaboration avec l'Union Sociale pour l'Habitat, ce qui lui permet de disposer d'une analyse financière prévisionnelle complète à moyen terme.

VISIAL étant un outil de simulation de résultats prévisionnels d'exploitation, des jeux d'hypothèses sont déterminés en fonction de la stratégie envisagée par l'organisme, entre autres, définie dans le Plan Stratégique de Patrimoine et la Convention d'Utilité Sociale et en cohérence avec le PLH de la Métropole.

Ces résultats correspondent à l'évolution des grands équilibres de l'exploitation ainsi que du bilan, et permettent de mesurer la fiabilité financière des politiques envisagées.

Il est à noter que cet outil s'appuie sur une approche macro-économique et financière de la gestion d'un organisme HLM et restitue plus des tendances d'évolution que des « résultats précis » (ce n'est donc ni un outil comptable ni un outil budgétaire).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Les données saisies sont les suivantes :	
<u>Données générales :</u> <ul style="list-style-type: none">- Annuités d'emprunts- Taxe foncière- Maintenance- Frais de personnel- Frais de gestion- Risques locatifs- Produits d'exploitation- Marges sur autres activités	<u>Données patrimoniales :</u> <ul style="list-style-type: none">- Patrimoine de référence- Renouvellement - Amélioration- Démolition- Cession- Vacance
<u>Structure :</u> <ul style="list-style-type: none">- Capitaux propres- Variation des fonds propres- PGE- Dépôts de garantie	<u>Croissance et maintenance du patrimoine :</u> (Opérations locatives nouvelles constructions, réhabilitation, RC)

Hypothèse sur l'environnement économique : Inflation, Taux Livret A, IRL, Impayés.

Le montant de PSP global pour la période 2017-2026 a été réactualisé à **140 069 K€**, mais auquel il faut rajouter **11 864 K€** de dépenses décalées sur 2027-2028 sur des opérations engagées dans la période du PSP 2017-2026.

Dans le cadre de la négociation de la non démolition des bâtiments 29 et 35 partiellement, pour un montant de 2 500 K€ financé à hauteur de 100% par l'ANRU, il a été envisagé de réaliser une réhabilitation sur le bâtiment 29 pour un montant de 4 000 K€ financé qu'à hauteur de 738 K€ par l'ANRU.

Afin de bâtir des simulations à moyen terme, il a été pris les données de base suivantes :

- volume production : 40 logements par an,

PSP (2017-2026) réactualisé à **140 069 K€** se décomposant comme suit :

- programme de réhabilitation : 80 logements en moyenne/an jusqu'en 2026
- remplacement de composants : remplacement menuiseries extérieures, isolation par l'extérieur, isolation des terrasses, remplacement des chaudières ..., selon PSP 2017-2026 puis 10 000 K€/an sur la période (2027-2034)
- vente de logements : 10 ventes par an

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 (Réf. PSR) 17 logements correspondant au Programme NPNRU
 (Sanitas Bat 30 et 31 partie et C. Colombo PSR) CA070225_1

- résidentialisations et réhabilitations : 17 744 K€ sur toute la période dans le cadre du NPNRU
- un montant de maintenance : 14 000 K€/an
- Intégration en 2024 et 2025 des titres participatifs souscrits par la Métropole

Les données économiques communiquées par la CGLLS et la Fédération des OPH pour réaliser les simulations sont les suivantes :

Indices et taux										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Taux d'inflation	4.8	2,4	2.2	2.1	2	2	2	2	2	2
Taux de variation de l'ICC	5.3	2.8	2.7	2.5	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3
Taux de variation de l'IRL	2.7	3.5	3	2.3	2.2	2.1	2	2	2	2
Taux du livret A	3	3	2.8	2.4	2	2	2	2	2	2
Taux de rémunération de la trésorerie	3	3	2.8	2.4	2	2	2	2	2	2

- Taux des impayés : 2.06% en 2023, 2.5% à partir de 2024
- Taux de vacance financière : 3.6 %
- RLS nette : % du montant des loyers, soit

1°) RLS Nette Constante

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
4.90%	4.7%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%

2°) RLS Nette sans compensation

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
4.90%	4.7%	6.1%	6.0%	5.94%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%

L'apport de fonds propres à affecter aux nouveaux programmes de travaux à la livraison, est de 10% sur la production neuve, 15% sur les remplacements composants et 10% sur les opérations de Réhabilitations et Résidentialisations, afin de garder un potentiel financier à un niveau raisonnable.

Les simulations ont été réalisées sur la période 2023-2033 avec un résultat comptable clôturé ce qui évite de creuser l'écart entre les tendances obtenues et les futurs résultats comptables, pour la période de 10 ans.

4 simulations ont été réalisées :

- **S1 avec RLS constante** = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an
- **S2 avec RLS Constante** = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis **RC de 8 000 K€/an à partir de 2027** + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

AR CONTROLE DE L'ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RECETTES ET DES DÉPENSES 2025 - 123
en date du 12/02/2025 ; RÉFÉRENCE ACTE : CAO/0225_1

~~S3 avec Evolution de la RLS à partir de 2026~~ = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

- **S4 avec Evolution de la RLS à partir de 2026** = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis **RC de 8 000 K€/an à partir de 2027** + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

Autofinancement courant en K€

L'**autofinancement courant** : ce ratio permet de révéler la capacité d'un office à financer ses investissements une fois ses dépenses de fonctionnement et sa dette payées.

Autofinancement net en K€

L'**autofinancement net** (financement par ses propres ressources) est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'office et épargnées. Il vient ainsi renforcer d'une part, les capitaux propres, et pourra être affecté aux financements de nouveaux investissements en compléments des emprunts et des subventions, et d'autre part la provision pour gros entretien.

Potentiel Financier à terminaison en K€

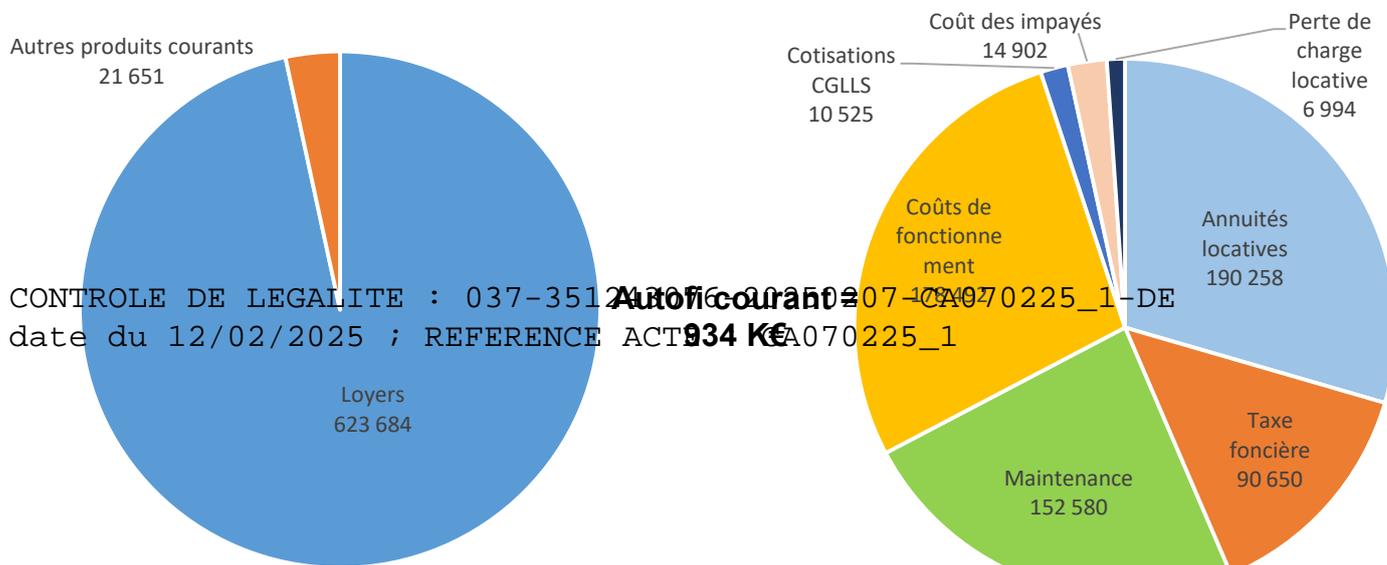
Le Potentiel Financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectable au financement des immobilisations (les provisions et les dépôts de garantie étant destinés à une autre utilisation qu'à l'investissement).

Il est rappelé que les indicateurs permettant d'apprécier la fragilité d'un organisme sont :

- Autofinancement net < 3% des loyers
- Fonds de Roulement Long Terme à terminaison par logement < 750 € / logement)
- Potentiel Financier à Terminaison < 0 €

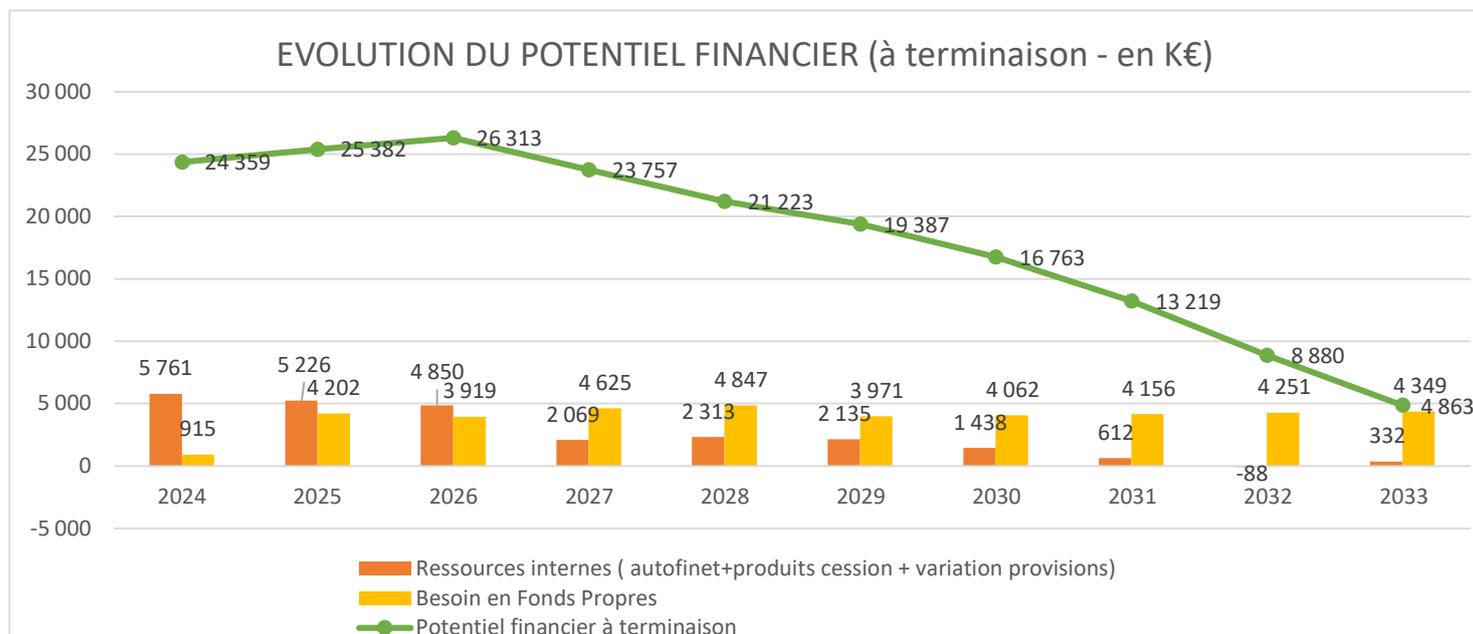
S1 = avec RLS constante + production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

Autofinancement courant cumulé de 2024 à 2033



Potentiel Financier à terminaison en K€

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	cumulé
autofi courant	549	-249	254	387	557	493	-190	3	-394	-476	934
produits - charges exceptionnels	1960	1635	220	305	1690	1675	1159	644	127	111	9525
autofi-net	2509	1386	474	692	2247	2168	969	647	-267	-365	10459
variation provisions	2 557	3 129	3 649	635	-692	-807	-322	-836	-750	-366	6 197
Produits de cession	695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7 991
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	5 761	5 226	4 850	2 069	2 313	2 135	1 438	612	-88	332	24 647
Besoin en Fonds Propres	915	4 202	3 919	4 625	4 847	3 971	4 062	4 156	4 251	4 349	39 297
Potentiel financier à terminaison	24 359	25 382	26 313	23 757	21 223	19 387	16 763	13 219	8 880	4 863	



S1 avec RLS constante = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

En K€

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Livraisons		93	30	55	21	59	40	40	40	40	40	458
- Ventes		- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 100
- Démolitions		0	- 24	- 93	0	0	0	0	0	0	0	- 117
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	15 642	15 725	15 721	15 673	15 684	15 733	15 763	15 793	15 823	15 853	15 883	

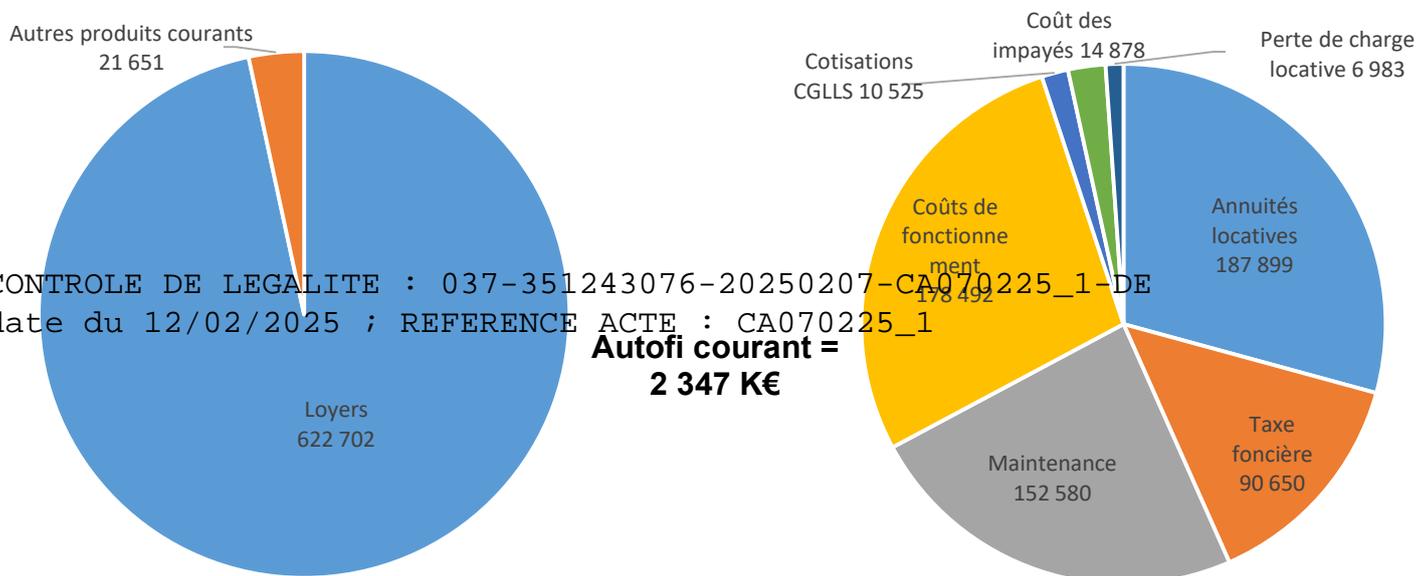
Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	54 511	56 406	58 099	59 435	60 742	62 018	63 258	64 524	65 814	67 130	68 473	625 900
Structures collectives	3 183	3 298	2 951	2 951	2 856	2 556	2 196	1 836	1 836	1 836	1 836	24 152
Autres	1 336	1 333	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	13 285
Impact des Ventes et Démolitions		- 24	- 73	- 229	- 599	- 656	- 714	- 776	- 839	- 906	- 980	- 5 795
Impact des Travaux		0	30	75	81	231	305	311	318	324	330	2 005
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		291	466	912	1 149	1 463	1 671	1 890	2 118	2 354	2 598	14 912
Perte de loyers / vacance logements	- 2 110	- 2 210	- 2 320	- 2 438	- 2 176	- 2 234	- 2 286	- 2 335	- 2 386	- 2 438	- 2 491	- 23 315
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	56 920	59 095	60 481	62 034	63 382	64 706	65 759	66 778	68 188	69 628	71 095	651 144
Total RLS	- 2 381	- 2 655	- 2 625	- 2 640	- 2 648	- 2 660	- 2 722	- 2 783	- 2 845	- 2 909	- 2 973	- 27 461
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexe)	54 539	56 440	57 856	59 394	60 734	62 046	63 036	63 995	65 343	66 719	68 122	623 684
Annuités Patrimoine de référence	- 17 473	- 16 775	- 16 508	- 15 523	- 14 618	- 14 151	- 13 324	- 13 112	- 12 303	- 12 050	- 11 463	- 139 827
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	160
Annuités des Travaux & Renouvt de Composants		- 147	- 984	- 1 877	- 2 888	- 3 349	- 4 010	- 4 685	- 5 376	- 6 083	- 6 806	- 36 205
Annuités des Opérations nouvelles		- 478	- 866	- 1 056	- 1 172	- 1 243	- 1 476	- 1 645	- 1 884	- 2 147	- 2 417	- 14 385
Total annuités emprunts locatifs	- 17 473	- 17 384	- 18 342	- 18 440	- 18 662	- 18 727	- 18 794	- 19 427	- 19 548	- 20 264	- 20 670	- 190 257
TFPB	- 7 619	- 8 000	- 8 236	- 8 464	- 8 669	- 8 909	- 9 155	- 9 408	- 9 667	- 9 935	- 10 207	- 90 650
Marge brute locative	15 174	15 422	15 119	15 923	16 552	17 176	17 472	17 159	17 730	17 718	18 029	168 300
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 10 999	- 11 350	- 11 612	- 11 869	- 12 119	- 12 375	- 12 636	- 12 903	- 13 175	- 13 453	- 13 737	- 125 229
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 4 673	- 4 859	- 5 116	- 5 060	- 5 156	- 5 254	- 5 353	- 5 456	- 5 562	- 5 669	- 5 778	- 53 262
Production immobilisée	363	365	380	380	380	380	380	380	380	380	380	3 785
Autres produits courants	1 594	1 101	1 135	1 185	1 185	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	11 116
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 997	- 1 030	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 10 525
Produits financiers	1 010	900	900	750	600	600	600	600	600	600	600	6 750
Autofinancement courant	1 472	549	- 249	254	387	557	493	- 190	3	- 394	- 476	934
Éléments exceptionnels d'autofinancement	3 311	1 960	1 635	220	305	1 690	1 675	1 159	644	127	111	9 525
Autofinancement net	4 783	2 509	1 386	474	692	2 247	2 168	969	647	- 266	- 365	10 460

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Autofinancement net		2 509	1 386	474	692	2 247	2 168	969	647	- 266	- 365	10 460
Remboursementt emprunts non locatifs		- 206	- 210	- 213	- 217	- 221	- 191	- 195	- 198	- 200	- 204	- 2 055
Produits de cession		695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7 991
Fonds propres investis en travaux		- 890	- 3 223	- 3 137	- 3 909	- 3 045	- 2 166	- 2 216	- 2 267	- 2 319	- 2 372	- 25 543
Fonds propres investis en démolitions		0	- 284	- 101	0	0	0	0	0	0	0	- 386
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 25	- 694	- 681	- 716	- 1 802	- 1 805	- 1 846	- 1 889	- 1 932	- 1 977	- 13 367
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		2 763	3 339	3 862	852	- 471	- 616	- 127	- 638	- 550	- 162	8 253
Potentiel financier à la livraison 31/12	19 513	24 360	25 383	26 314	23 759	21 225	19 389	16 763	13 219	8 882	4 864	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	20 644	18 784	16 524	12 394	10 994	11 294	11 602	11 933	12 293	12 618	12 986	
Dépôts de Garantie	3 684	3 684	3 696	3 699	3 706	3 731	3 743	3 755	3 768	3 780	3 792	
FdR long terme à la livraison 31/12	43 841	46 828	45 603	42 407	38 459	36 250	34 734	32 452	29 280	25 279	21 643	

Ratios	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Annuités % loyers	32,0%	30,8%	31,7%	31,0%	30,7%	30,2%	29,8%	30,4%	29,9%	30,4%	30,3%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	3,9%	3,9%	4,0%	4,1%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	8,5%	4,3%	2,3%	0,8%	1,1%	3,5%	3,4%	1,5%	1,0%	-0,4%	-0,5%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	2 803	2 978	2 901	2 706	2 452	2 304	2 204	2 055	1 850	1 595	1 363

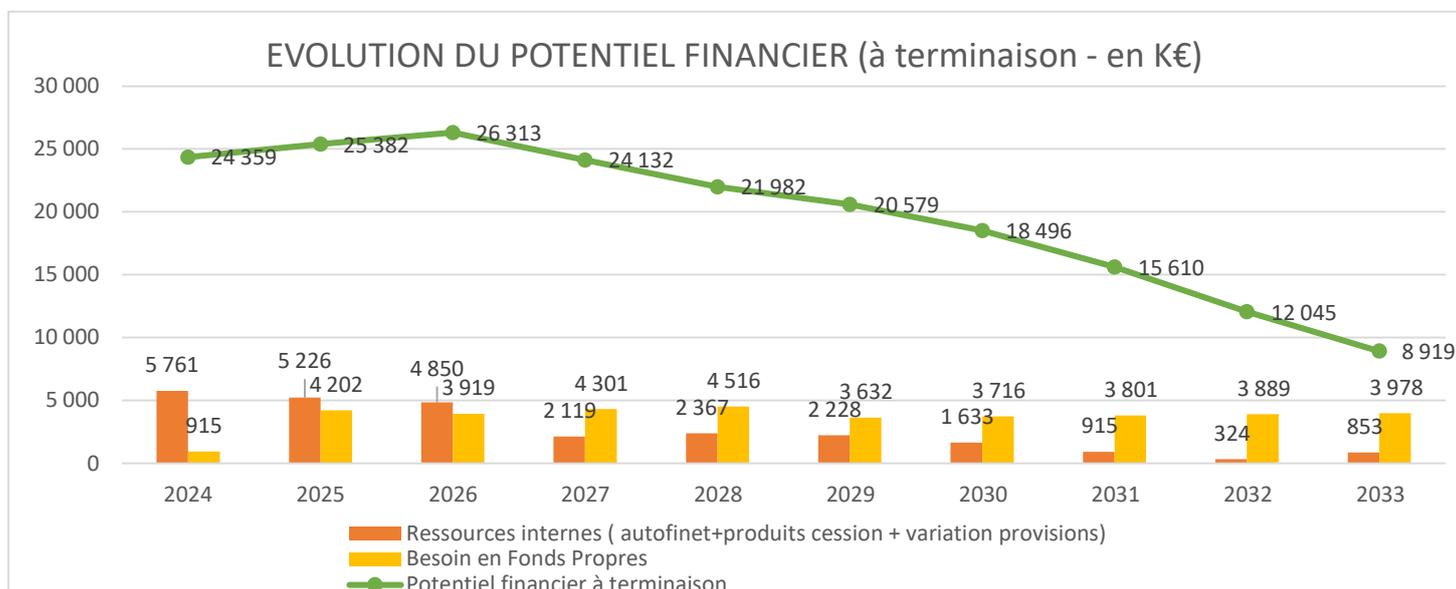
S2 = avec RLS Constante = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

Autofinancement courant cumulé de 2024 à 2033



Potentiel Financier à terminaison en K€

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	cumulé
autofi courant	549	-249	254	410	583	558	-24	274	-17	10	2347
produits - charges exceptionnels	1960	1635	220	305	1690	1675	1159	644	127	111	9525
autofi-net	2509	1386	474	715	2273	2233	1135	918	110	121	11873
variation provisions	2 557	3 129	3 649	662	-664	-778	-292	-804	-716	-331	6 412
Produits de cession	695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7 991
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	5 761	5 226	4 850	2 119	2 367	2 228	1 633	915	324	853	26 275
Besoin en Fonds Propres	915	4 202	3 919	4 301	4 516	3 632	3 716	3 801	3 889	3 978	36 869
Potentiel financier à terminaison	24 359	25 382	26 313	24 132	21 982	20 579	18 496	15 610	12 045	8 919	



S2 avec RLS Constante = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

En K€

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Livraisons		93	30	55	21	59	40	40	40	40	40	458
- Ventes		- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 100
- Démolitions		0	- 24	- 93	0	0	0	0	0	0	0	- 117
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	15 642	15 725	15 721	15 673	15 684	15 733	15 763	15 793	15 823	15 853	15 883	

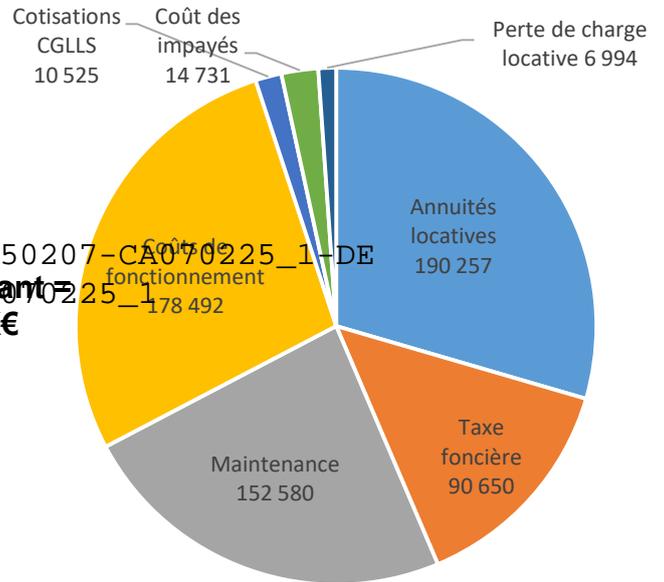
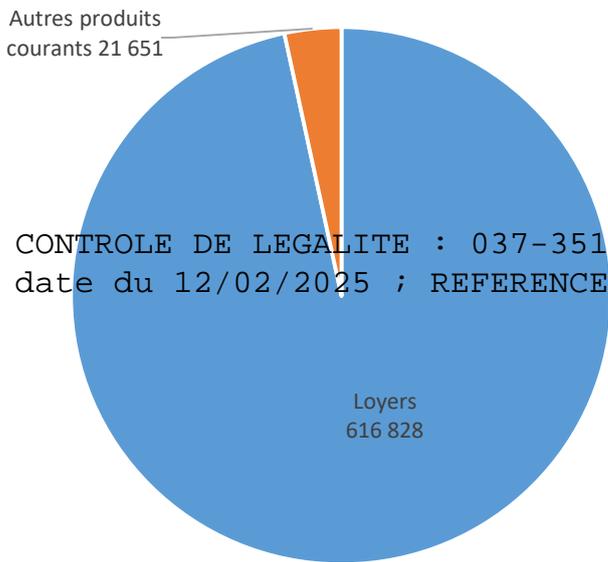
Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	54 511	56 406	58 099	59 435	60 742	62 018	63 258	64 524	65 814	67 130	68 473	625 900
Structures collectives	3 183	3 298	2 951	2 951	2 856	2 556	2 196	1 836	1 836	1 836	1 836	24 152
Autres	1 336	1 333	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	13 285
Impact des Ventes et Démolitions		- 24	- 73	- 229	- 599	- 656	- 714	- 776	- 839	- 906	- 980	- 5 795
Impact des Travaux		0	30	75	80	120	122	125	127	130	132	940
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		291	466	912	1 149	1 463	1 671	1 890	2 118	2 354	2 598	14 912
Perte de loyers / vacance logements	- 2 110	- 2 210	- 2 320	- 2 438	- 2 176	- 2 230	- 2 279	- 2 329	- 2 379	- 2 431	- 2 484	- 23 276
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	56 920	59 095	60 481	62 034	63 381	64 599	65 582	66 598	68 005	69 440	70 904	650 118
Total RLS	- 2 381	- 2 655	- 2 625	- 2 640	- 2 648	- 2 656	- 2 715	- 2 775	- 2 837	- 2 900	- 2 965	- 27 415
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexe)	54 539	56 440	57 856	59 394	60 733	61 943	62 867	63 823	65 168	66 540	67 939	622 702
Annuités Patrimoine de référence	- 17 473	- 16 775	- 16 508	- 15 523	- 14 618	- 14 151	- 13 324	- 13 112	- 12 303	- 12 050	- 11 463	- 139 827
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	160
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		- 147	- 984	- 1 877	- 2 864	- 3 225	- 3 783	- 4 353	- 4 937	- 5 534	- 6 144	- 33 847
Annuités des Opérations nouvelles		- 478	- 866	- 1 056	- 1 172	- 1 243	- 1 476	- 1 645	- 1 884	- 2 147	- 2 417	- 14 385
Total annuités emprunts locatifs	- 17 473	- 17 384	- 18 342	- 18 440	- 18 638	- 18 603	- 18 567	- 19 094	- 19 108	- 19 714	- 20 008	- 187 899
TFPB	- 7 619	- 8 000	- 8 236	- 8 464	- 8 669	- 8 909	- 9 155	- 9 408	- 9 667	- 9 935	- 10 207	- 90 650
Maintenance des équipements de régie	- 3 878	- 3 850	- 4 109	- 4 210	- 4 250	- 4 270	- 4 285	- 4 294	- 4 303	- 4 310	- 4 317	- 41 580
Coûts des Impayés	- 1 058	- 1 322	- 1 364	- 1 402	- 1 438	- 1 476	- 1 508	- 1 541	- 1 574	- 1 609	- 1 644	- 14 878
Charges de régie	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 1 272	- 12 720
Total charges de régie	- 12 720	- 127 200										
Marge brute locative	15 174	15 422	15 119	15 923	16 575	17 202	17 537	17 325	18 001	18 095	18 515	169 713
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 10 999	- 11 350	- 11 612	- 11 869	- 12 119	- 12 375	- 12 636	- 12 903	- 13 175	- 13 453	- 13 737	- 125 229
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 4 673	- 4 859	- 5 116	- 5 060	- 5 156	- 5 254	- 5 353	- 5 456	- 5 562	- 5 669	- 5 778	- 53 262
Production immobilisée	363	365	380	380	380	380	380	380	380	380	380	3 785
Autres produits courants	1 594	1 101	1 135	1 185	1 185	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	11 116
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 997	- 1 030	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 10 525
Produits financiers	1 010	900	900	750	600	600	600	600	600	600	600	6 750
Autofinancement courant	1 472	549	- 249	254	410	583	558	- 24	274	- 17	10	2 347
Éléments exceptionnels d'autofinancement	3 311	1 960	1 635	220	305	1 690	1 675	1 159	644	127	111	9 525
Autofinancement net	4 783	2 509	1 386	474	715	2 273	2 233	1 135	917	111	121	11 873

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Autofinancement net		2 509	1 386	474	715	2 273	2 233	1 135	917	111	121	11 873
Remboursementt emprunts non locatifs		- 206	- 210	- 213	- 217	- 221	- 191	- 195	- 198	- 200	- 204	- 2 055
Produits de cession		695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7 991
Fonds propres investis en travaux		- 890	- 3 223	- 3 137	- 3 586	- 2 714	- 1 828	- 1 870	- 1 913	- 1 957	- 2 002	- 23 117
Fonds propres investis en démolitions		0	- 284	- 101	0	0	0	0	0	0	0	- 386
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 25	- 694	- 681	- 716	- 1 802	- 1 805	- 1 846	- 1 889	- 1 932	- 1 977	- 13 367
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		2 763	3 339	3 862	879	- 443	- 587	- 97	- 606	- 516	- 127	8 467
Potentiel financier à la livraison 31/12	19 513	24 360	25 383	26 314	24 131	21 982	20 578	18 495	15 608	12 043	8 918	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	20 644	18 784	16 524	12 394	10 994	11 294	11 602	11 933	12 293	12 618	12 986	
Dépôts de Garantie	3 684	3 684	3 696	3 699	3 706	3 731	3 743	3 755	3 768	3 780	3 792	
FdR long terme à la livraison 31/12	43 841	46 828	45 603	42 407	38 832	37 007	35 923	34 184	31 668	28 441	25 696	

Ratios	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Annuités % loyers	32,0%	30,8%	31,7%	31,0%	30,7%	30,0%	29,5%	29,9%	29,3%	29,6%	29,4%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	3,9%	3,9%	4,0%	4,1%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	8,5%	4,3%	2,3%	0,8%	1,1%	3,6%	3,5%	1,7%	1,4%	0,2%	0,2%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	2 803	2 978	2 901	2 706	2 476	2 352	2 279	2 164	2 001	1 794	1 618

S3 = avec Evolution de la RLS à partir de 2026 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

Autofinancement courant cumulé de 2024 à 2033

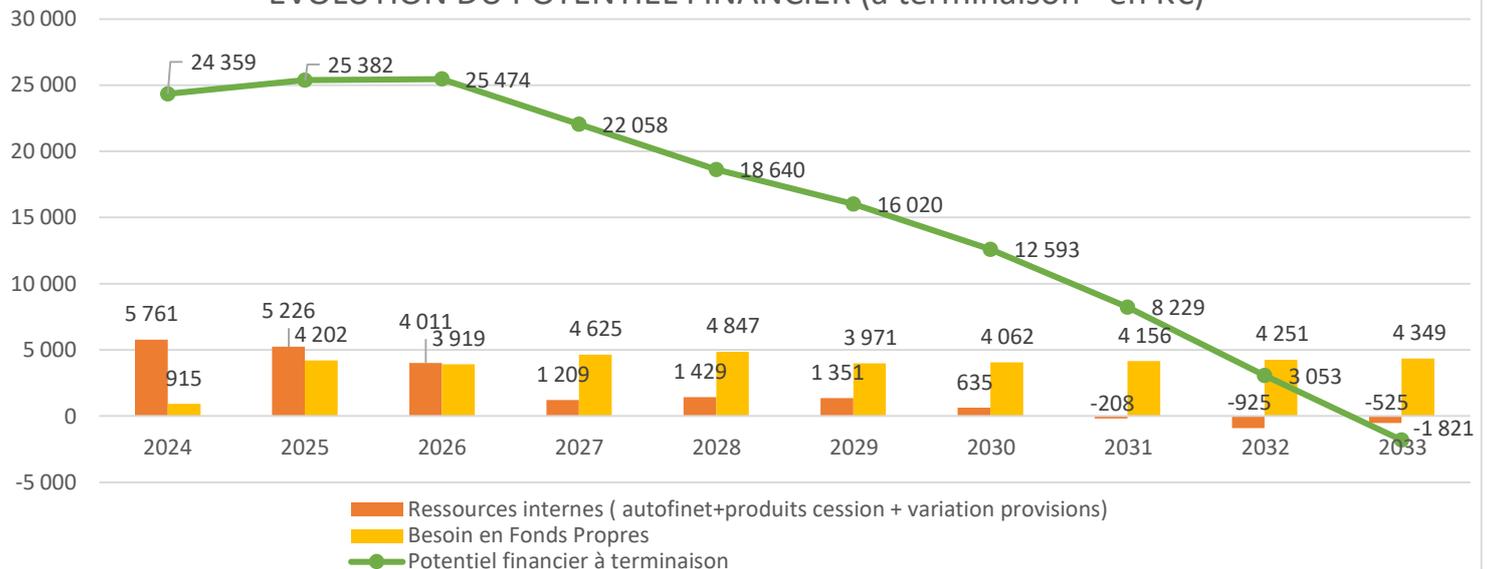


Autofi courant = -5 750 K€

Potentiel Financier à terminaison en K€

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	cumulé
autofi courant	549	-249	-585	-473	-327	-291	-992	-817	-1232	-1333	-5750
produits - charges exceptionnels	1960	1635	220	305	1690	1675	1159	644	127	111	9525
autofi-net	2509	1386	-365	-168	1363	1384	167	-173	-1104	-1222	3776
variation provisions	2 557	3 129	3 649	635	-692	-807	-322	-836	-750	-366	6 197
Produits de cession	695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7 991
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	5 761	5 226	4 011	1 209	1 429	1 351	635	-208	-925	-525	17 963
Besoin en Fonds Propres	915	4 202	3 919	4 625	4 847	3 971	4 062	4 156	4 251	4 349	39 297
Potentiel financier à terminaison	24 359	25 382	25 474	22 058	18 640	16 020	12 593	8 229	3 053	-1 821	

EVOLUTION DU POTENTIEL FINANCIER (à terminaison - en K€)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACPZ CA070225_1

S3 avec Evolution de la RLS à partir de 2026 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

En K€

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Livraisons		93	30	55	21	59	40	40	40	40	40	458
- Ventes		- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 100
- Démolitions		0	- 24	- 93	0	0	0	0	0	0	0	- 117
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	15 642	15 725	15 721	15 673	15 684	15 733	15 763	15 793	15 823	15 853	15 883	

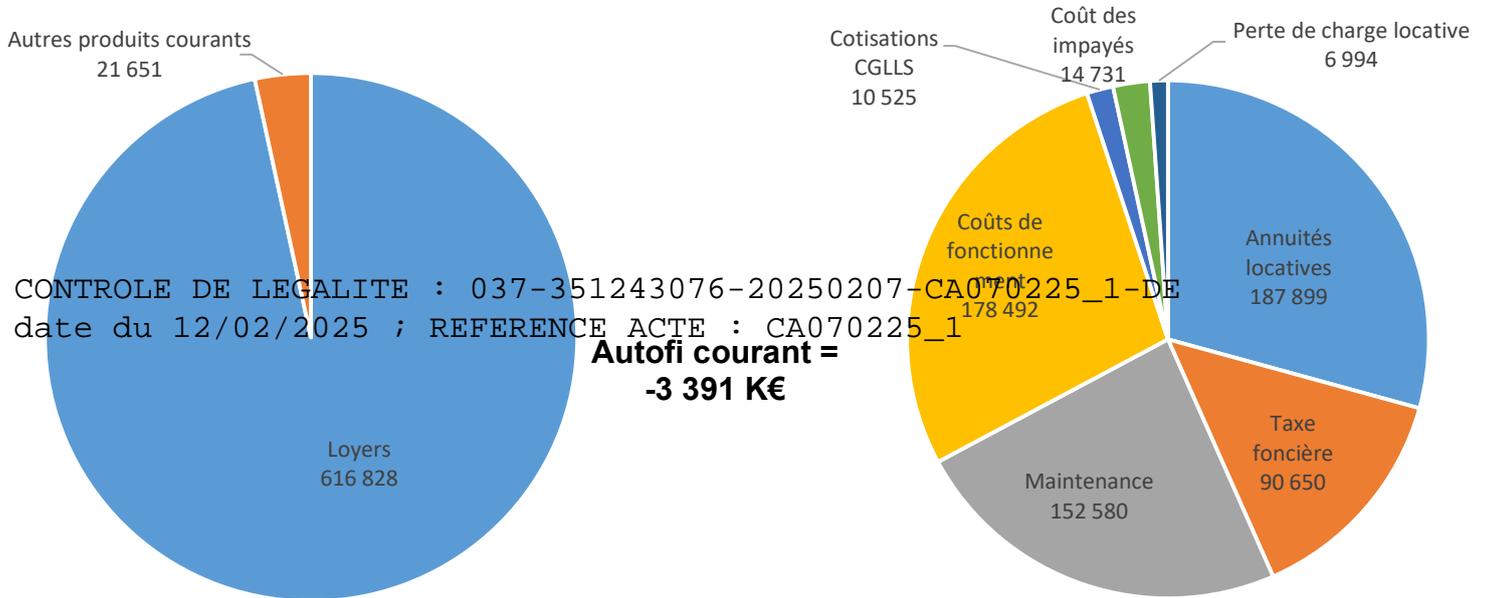
Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	54 511	56 406	58 099	59 435	60 742	62 018	63 258	64 524	65 814	67 130	68 473	625 900
Structures collectives	3 183	3 298	2 951	2 951	2 856	2 556	2 196	1 836	1 836	1 836	1 836	24 152
Autres	1 336	1 333	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	13 285
Impact des Ventes et Démolitions		- 24	- 73	- 229	- 599	- 656	- 714	- 776	- 839	- 906	- 980	- 5 795
Impact des Travaux		0	30	75	81	231	305	311	318	324	330	2 005
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		291	466	912	1 149	1 463	1 671	1 890	2 118	2 354	2 598	14 912
Perte de loyers / vacance logements	- 2 110	- 2 210	- 2 320	- 2 438	- 2 176	- 2 234	- 2 286	- 2 335	- 2 386	- 2 438	- 2 491	- 23 315
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	56 920	59 095	60 481	62 034	63 382	64 706	65 759	66 778	68 188	69 628	71 095	651 144
Total RLS	- 2 381	- 2 655	- 2 625	- 3 501	- 3 530	- 3 567	- 3 527	- 3 605	- 3 686	- 3 768	- 3 851	- 34 316
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)	54 539	56 440	57 856	58 533	59 852	61 139	62 232	63 173	64 502	65 860	67 243	616 828
Annuités Patrimoine de référence	- 17 473	- 16 775	- 16 508	- 15 523	- 14 618	- 14 151	- 13 324	- 13 112	- 12 303	- 12 050	- 11 463	- 139 827
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	160
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		- 147	- 984	- 1 877	- 2 888	- 3 349	- 4 010	- 4 685	- 5 376	- 6 083	- 6 806	- 36 205
Annuités des Opérations nouvelles		- 478	- 866	- 1 056	- 1 172	- 1 243	- 1 476	- 1 645	- 1 884	- 2 147	- 2 417	- 14 385
Total annuités emprunts locatifs	- 17 473	- 17 384	- 18 342	- 18 440	- 18 662	- 18 727	- 18 794	- 19 427	- 19 548	- 20 264	- 20 670	- 190 257
CONTRÔLE DE LEGALITE :	0,37	3,51	4,30	7,6	20,25	20,7	6,6	0,70	2,5	1	1	- 90 650
Maintenance du parc (y compris régie)	- 12 818	- 13 650	- 14 099	- 14 432	- 14 760	- 15 085	- 15 417	- 15 756	- 16 103	- 16 458	- 16 820	- 152 580
Coûts des Impayés	- 1 058	- 1 322	- 1 364	- 1 381	- 1 416	- 1 456	- 1 492	- 1 525	- 1 558	- 1 592	- 1 626	- 14 731
Charges non récupérées	- 397	- 663	- 696	- 731	- 653	- 670	- 686	- 701	- 716	- 731	- 747	- 6 994
Marge brute locative	15 174	15 422	15 119	15 084	15 692	16 292	16 688	16 357	16 910	16 880	17 172	161 616
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 10 999	- 11 350	- 11 612	- 11 869	- 12 119	- 12 375	- 12 636	- 12 903	- 13 175	- 13 453	- 13 737	- 125 229
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 4 673	- 4 859	- 5 116	- 5 060	- 5 156	- 5 254	- 5 353	- 5 456	- 5 562	- 5 669	- 5 778	- 53 262
Production immobilisée	363	365	380	380	380	380	380	380	380	380	380	3 785
Autres produits courants	1 594	1 101	1 135	1 185	1 185	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	11 116
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 997	- 1 030	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 10 525
Produits financiers	1 010	900	900	750	600	600	600	600	600	600	600	6 750
Autofinancement courant	1 472	549	- 249	- 585	- 473	- 327	- 291	- 992	- 817	- 1 232	- 1 333	- 5 750
Éléments exceptionnels d'autofinancement	3 311	1 960	1 635	220	305	1 690	1 675	1 159	644	127	111	9 525
Autofinancement net	4 783	2 509	1 386	- 365	- 168	1 363	1 384	167	- 173	- 1 104	- 1 222	3 776

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Autofinancement net		2 509	1 386	- 365	- 168	1 363	1 384	167	- 173	- 1 104	- 1 222	3 776
Remboursement emprunts non locatifs		- 206	- 210	- 213	- 217	- 221	- 191	- 195	- 198	- 200	- 204	- 2 055
Produits de cession		695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7 991
Fonds propres investis en travaux		- 890	- 3 223	- 3 137	- 3 909	- 3 045	- 2 166	- 2 216	- 2 267	- 2 319	- 2 372	- 25 543
Fonds propres investis en démolitions		0	- 284	- 101	0	0	0	0	0	0	0	- 386
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 25	- 694	- 681	- 716	- 1 802	- 1 805	- 1 846	- 1 889	- 1 932	- 1 977	- 13 367
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		2 763	3 339	3 862	852	- 471	- 616	- 127	- 638	- 550	- 162	8 253
Potentiel financier à la livraison 31/12	19 513	24 360	25 383	25 475	22 059	18 641	16 021	12 593	8 230	3 054	- 1 820	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	20 644	18 784	16 524	12 394	10 994	11 294	11 602	11 933	12 293	12 618	12 986	
Dépôts de Garantie	3 684	3 684	3 696	3 699	3 706	3 731	3 743	3 755	3 768	3 780	3 792	
FdR long terme à la livraison 31/12	43 841	46 828	45 603	41 568	36 759	33 666	31 366	28 282	24 290	19 452	14 959	

Ratios	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Annuités % loyers	32,0%	30,8%	31,7%	31,5%	31,2%	30,6%	30,2%	30,8%	30,3%	30,8%	30,7%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	3,9%	3,9%	4,0%	4,1%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	8,5%	4,3%	2,3%	-0,6%	-0,3%	2,2%	2,2%	0,3%	-0,3%	-1,6%	-1,8%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	2 803	2 978	2 901	2 652	2 344	2 140	1 990	1 791	1 535	1 227	942

S4 = avec Evolution de la RLS à partir de 2026 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

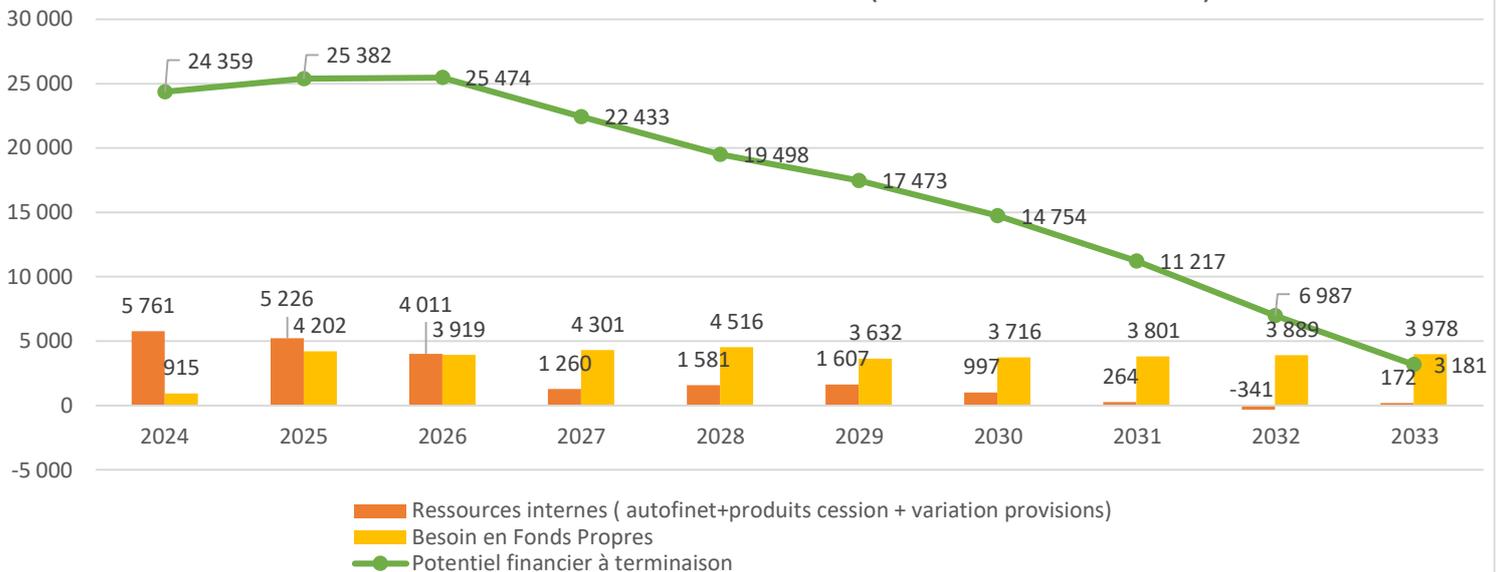
Autofinancement courant cumulé de 2024 à 2033



Potentiel Financier à terminaison en K€

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	cumulé
autofi courant	549	-249	-585	-450	-203	-64	-660	-377	-62	-671	-3391
produits - charges exceptionnels	1960	1635	220	305	1690	1675	1159	644	127	111	9525
autofi-net	2509	1386	-365	-145	1487	1611	499	267	-555	-560	6134
variation provisions	2 557	3 129	3 649	662	-664	-778	-292	-804	-716	-331	6412
Produits de cession	695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7991
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	5 761	5 226	4 011	1 260	1 581	1 607	997	264	-341	172	20537
Besoin en Fonds Propres	915	4 202	3 919	4 301	4 516	3 632	3 716	3 801	3 889	3 978	36869
Potentiel financier à terminaison	24 359	25 382	25 474	22 433	19 498	17 473	14 754	11 217	6 987	3 181	

EVOLUTION DU POTENTIIEN FINANCIER (à terminaison - en K€)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

S4 avec Evolution de la RLS à partir de 2026 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition Bats 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 K€/an

En K€

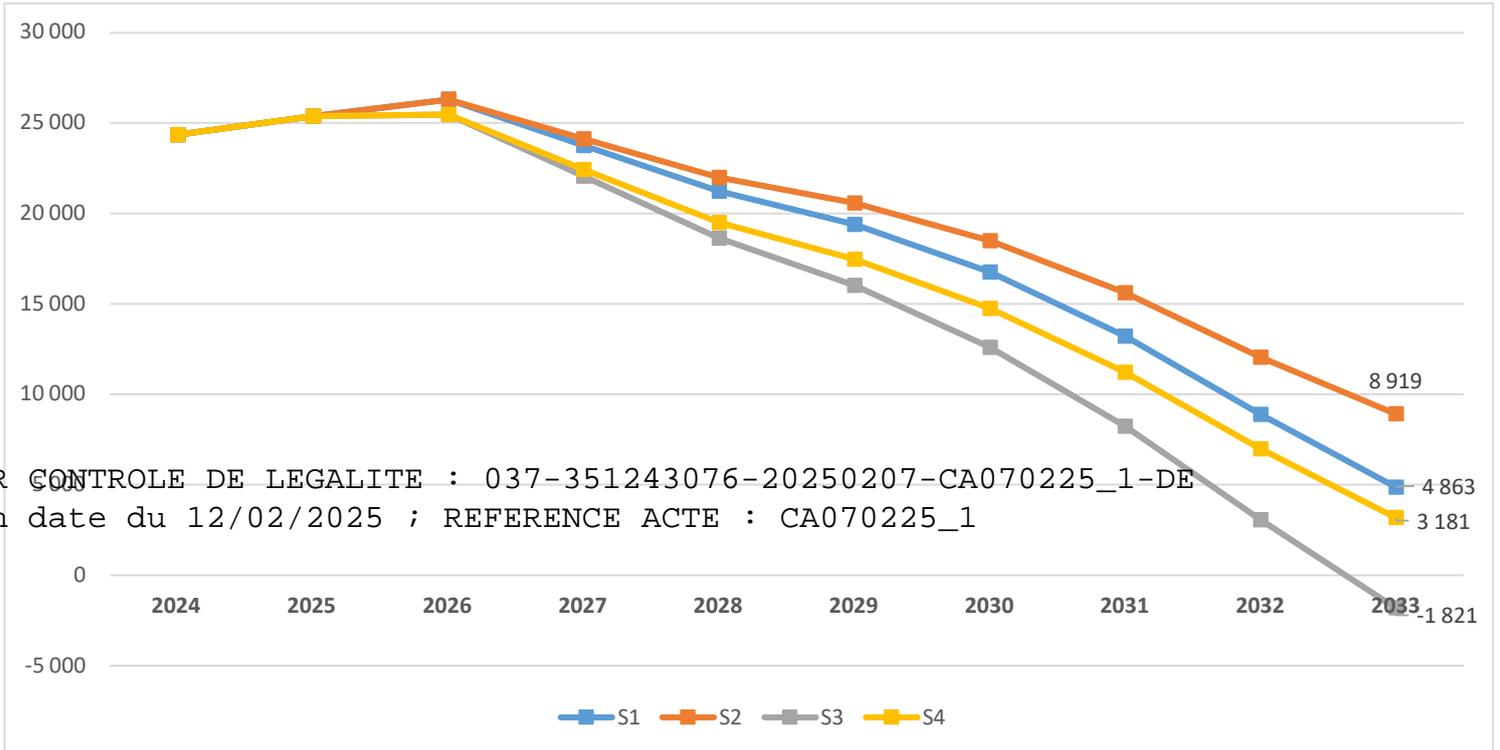
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Livraisons		93	30	55	21	59	40	40	40	40	40	458
- Ventes		- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 100
- Démolitions		0	- 24	- 93	0	0	0	0	0	0	0	- 117
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	15 642	15 725	15 721	15 673	15 684	15 733	15 763	15 793	15 823	15 853	15 883	

Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	54 511	56 406	58 099	59 435	60 742	62 018	63 258	64 524	65 814	67 130	68 473	625 900
Structures collectives	3 183	3 298	2 951	2 951	2 856	2 556	2 196	1 836	1 836	1 836	1 836	24 152
Autres	1 336	1 333	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	13 285
Impact des Ventes et Démolitions		- 24	- 73	- 229	- 599	- 656	- 714	- 776	- 839	- 906	- 980	- 5 795
Impact des Travaux		0	30	75	81	231	305	311	318	324	330	2 005
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		291	466	912	1 149	1 463	1 671	1 890	2 118	2 354	2 598	14 912
Perte de loyers / vacance logements	- 2 110	- 2 210	- 2 320	- 2 438	- 2 176	- 2 234	- 2 286	- 2 335	- 2 386	- 2 438	- 2 491	- 23 315
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	56 920	59 095	60 481	62 034	63 382	64 706	65 759	66 778	68 188	69 628	71 095	651 144
Total RLS	- 2 381	- 2 655	- 2 625	- 3 501	- 3 530	- 3 567	- 3 527	- 3 605	- 3 686	- 3 768	- 3 851	- 34 316
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)	54 539	56 440	57 856	58 533	59 852	61 139	62 232	63 173	64 502	65 860	67 243	616 828
Annuités Patrimoine de référence	- 17 473	- 16 775	- 16 508	- 15 523	- 14 618	- 14 151	- 13 324	- 13 112	- 12 303	- 12 050	- 11 463	- 139 827
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	160
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		- 147	- 984	- 1 877	- 2 864	- 3 225	- 3 783	- 4 353	- 4 937	- 5 534	- 6 144	- 33 847
Annuités des Opérations nouvelles		- 478	- 866	- 1 056	- 1 172	- 1 243	- 1 476	- 1 645	- 1 884	- 2 147	- 2 417	- 14 385
Total annuités emprunts locatifs	- 17 473	- 17 384	- 18 342	- 18 440	- 18 638	- 18 603	- 18 567	- 19 094	- 19 108	- 19 714	- 20 008	- 187 899
CONTRÔLE DE LEGALITE : 03/12/2024 ; REFERENCE ACNE : GA0702251												
Maintenance du parc (y compris régie)	- 12 818	- 13 650	- 14 099	- 14 432	- 14 760	- 15 085	- 15 417	- 15 756	- 16 103	- 16 458	- 16 820	- 152 580
Coûts des Impayés	- 1 038	- 1 322	- 1 364	- 1 381	- 1 416	- 1 456	- 1 492	- 1 525	- 1 558	- 1 592	- 1 626	- 14 731
Charges non récupérées	- 397	- 663	- 696	- 731	- 653	- 670	- 686	- 701	- 716	- 731	- 747	- 6 994
Marge brute locative	15 174	15 422	15 119	15 084	15 716	16 416	16 915	16 689	17 350	17 430	17 834	163 974
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 10 999	- 11 350	- 11 612	- 11 869	- 12 119	- 12 375	- 12 636	- 12 903	- 13 175	- 13 453	- 13 737	- 125 229
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 4 673	- 4 859	- 5 116	- 5 060	- 5 156	- 5 254	- 5 353	- 5 456	- 5 562	- 5 669	- 5 778	- 53 262
Production immobilisée	363	365	380	380	380	380	380	380	380	380	380	3 785
Autres produits courants	1 594	1 101	1 135	1 185	1 185	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	11 116
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 997	- 1 030	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 1 055	- 10 525
Produits financiers	1 010	900	900	750	600	600	600	600	600	600	600	6 750
Autofinancement courant	1 472	549	- 249	- 585	- 450	- 203	- 64	- 660	- 377	- 682	- 671	- 3 391
Eléments exceptionnels d'autofinancement	3 311	1 960	1 635	220	305	1 690	1 675	1 159	644	127	111	9 525
Autofinancement net	4 783	2 509	1 386	- 365	- 145	1 487	1 611	499	267	- 555	- 560	6 134

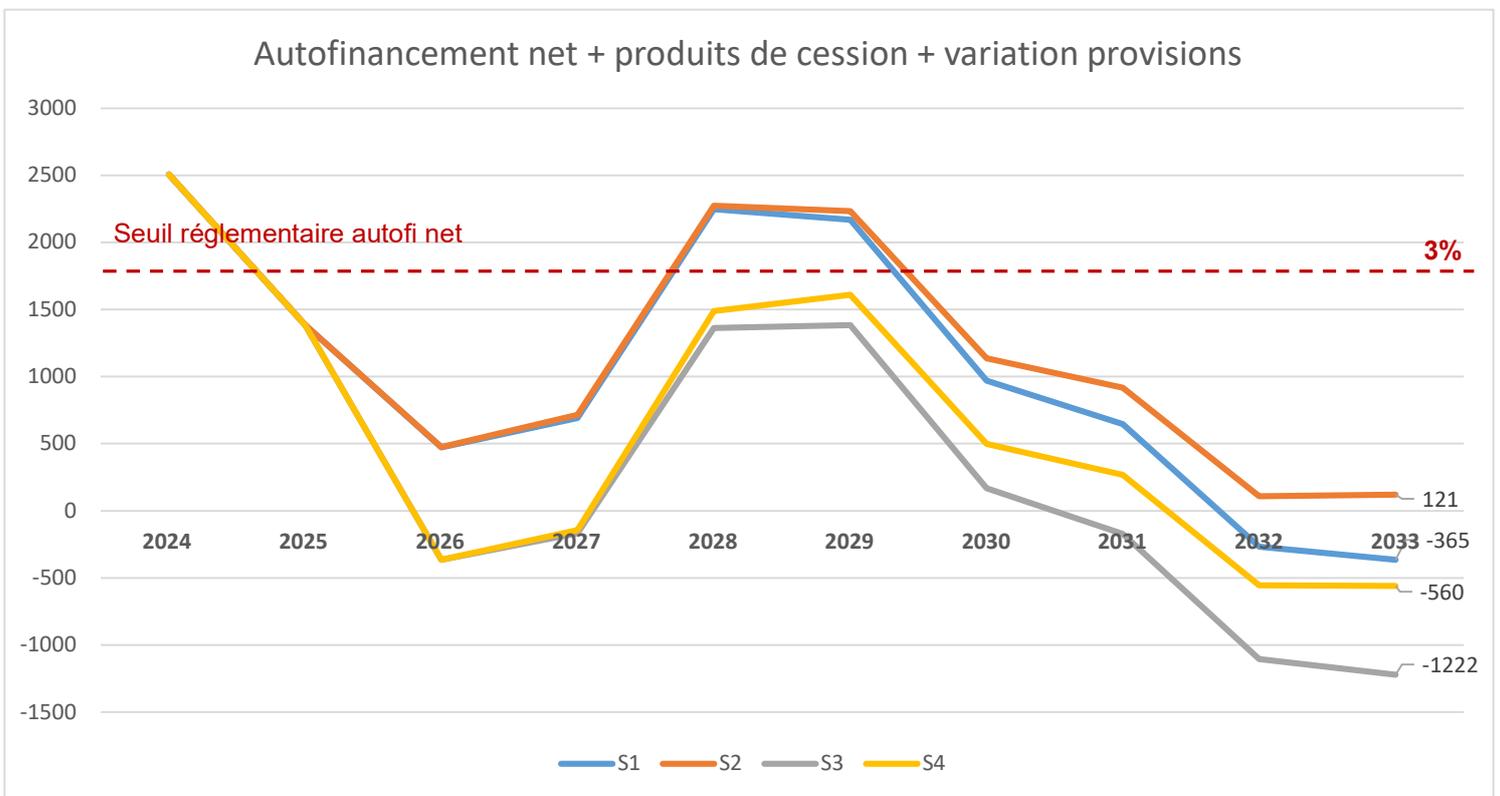
Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Autofinancement net		2 509	1 386	- 365	- 145	1 487	1 611	499	267	- 555	- 560	6 134
Remboursement emprunts non locatifs		- 206	- 210	- 213	- 217	- 221	- 191	- 195	- 198	- 200	- 204	- 2 055
Produits de cession		695	711	727	742	758	774	790	801	929	1 063	7 991
Fonds propres investis en travaux		- 890	- 3 223	- 3 137	- 3 586	- 2 714	- 1 828	- 1 870	- 1 913	- 1 957	- 2 002	- 23 117
Fonds propres investis en démolitions		0	- 284	- 101	0	0	0	0	0	0	0	- 386
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 25	- 694	- 681	- 716	- 1 802	- 1 805	- 1 846	- 1 889	- 1 932	- 1 977	- 13 367
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		2 763	3 339	3 862	879	- 443	- 587	- 97	- 606	- 516	- 127	8 467
Potentiel financier à la livraison 31/12	19 513	24 360	25 383	25 475	22 433	19 497	17 472	14 753	11 215	6 985	3 179	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	20 644	18 784	16 524	12 394	10 994	11 294	11 602	11 933	12 293	12 618	12 986	
Dépôts de Garantie	3 684	3 684	3 696	3 699	3 706	3 731	3 743	3 755	3 768	3 780	3 792	
FdR long terme à la livraison 31/12	43 841	46 828	45 603	41 568	37 133	34 523	32 817	30 442	27 276	23 383	19 958	

Ratios	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Annuités % loyers	32,0%	30,8%	31,7%	31,5%	31,1%	30,4%	29,8%	30,2%	29,6%	29,9%	29,8%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	3,9%	3,9%	4,0%	4,1%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	8,5%	4,3%	2,3%	-0,6%	-0,2%	2,4%	2,5%	0,8%	0,4%	-0,8%	-0,8%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	2 803	2 978	2 901	2 652	2 368	2 194	2 082	1 928	1 724	1 475	1 257

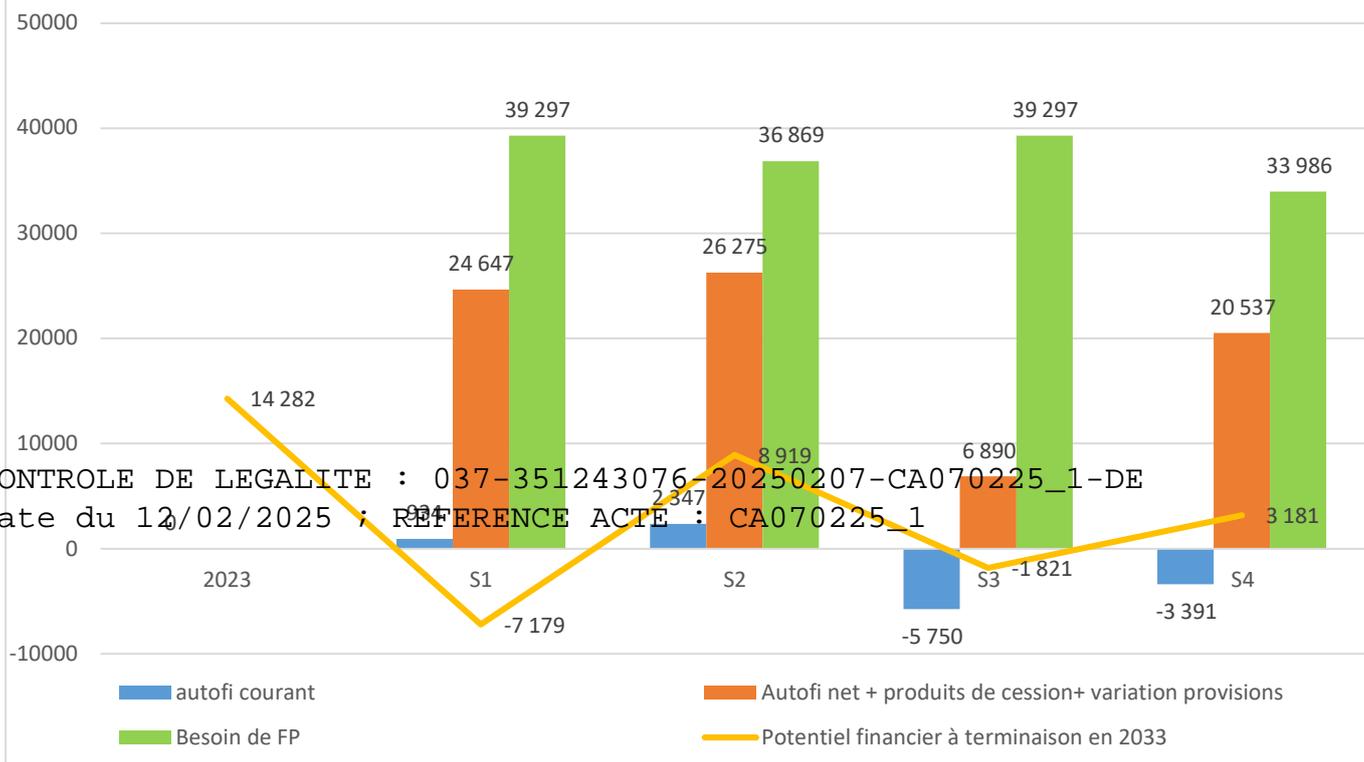
Comparaison du Potentiel Financier par simulation de 2024 à 2033



Comparaison de l'Autofinancement net par simulation de 2024 à 2033



cumul 2024 -2033



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

La **simulation S1** représente les engagements que l'office s'est fixé tant au niveau du volume annuel de production nouvelle de 40 logements, et tant au niveau des travaux de remplacements de composants et de la maintenance du parc, avec en complément le traitement des logements en étiquette E de 2027 à 2034.

Toutefois, on observe que compte tenu de l'augmentation des taux depuis 2022 (inflation, livret A) et le maintien de la RLS à un niveau constant sur la période, l'autofinancement courant devient négatif sur certaines années, entraînant une dégradation de notre potentiel financier, qui devient même négatif la dernière année de la simulation.

Pour améliorer les résultats, et conserver un autofinancement courant et net positifs sur toute la période, il serait nécessaire de diminuer les travaux de remplacements de composants de 2 000 K€/an à partir de 2027 (**Simulation S2**).

Dans le cas d'une évolution de la RLS à partir de 2026, la **simulation S3**, qui reprend les mêmes paramètres que la Simulation S1, montre une dégradation importante de tous les indicateurs (autofinancement et Potentiel Financier à Terminaison), et même en diminuant de 2 000 K€ les remplacements de composants à partir de 2027 (**Simulation S4**).

Dans cette configuration, pour rester à minima au niveau de la Simulation S2, il faudrait en complément de la diminution de 2 000 K€ de remplacements de composants, effectuer une diminution de la maintenance à hauteur 1 200 K€ à compter 2030.

CODE	CITE	Nbre Lgts	EN 2017	EN 2023	NATURE DES TRAVAUX	OS TRAVAUX																					PSP 2017-2026 au BUDGET 2025		PSP 2017-2026 au BUDGET 2024		PSP 2017-2026 au BUDGET 2023		PSP 2017-2026 au BUDGET 2022		PSP 2017-2026 au BUDGET 2021		PSP 2017-2026 au BUDGET 2020		PSP 2017-2026 au BUDGET 2018 avec RLS		PSP 2017-2026 au BUDGET 2018 avant RLS	
																											2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Budget 2025	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022
89	A.SOREL	61	C		Interphonie Remaniage couvertures + isolation combles	2021	RC	INTER																			21 940	21 940	21 950	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000			
92	CHEMIN VERT	3	D		Réha intérieures menuiseries + portes entrées+radiateurs+chaudières + couvertures+isolation combles																						21 940	21 940	21 950	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000			
95	SACRISTAINERIE	5	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF																			9 718	9 535	9 535	10 300	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500		
96	CHAPELON	20	E	CD	Rempl menuiseries+VMC + portes entrées+radiateurs+chaudières + couvertures+isolation combles	2021-2022 2021-2022	RC RC	MEUIS COUV	11 000	0	0	13 515	278 737	77 088	8 459													388 799	390 340	345 000	345 000	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000	
97	LA PASSERELLE	2	D		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF					3 603	0	71												3 674	3 603	3 903	4 120	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800		
101	LA PRESLE	6	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF					10 250	0	253	0											10 503	10 250	13 350	12 360	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000		
103	FELIX FAURE	2	F		Remplacement chaudières Coup de Pouce Isolation combles+plancher + VMC	2021 2023	RC RC	CHAUF ISOL					3 813	0	69	3 453	36 547										3 882	3 813	4 100	4 100	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800		
105	LOUIS LUMIERE	39	C		Remplacement bardage "prodemas" Interphonie Remplacement chaudières	2022-2023 2022 2022	RC RC RC	BARO INTER CHAUF					479	97 809	208 435												306 723	275 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	
106	G.BRASSENS	14	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF					29 721	0	519												30 240	29 721	34 721	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000		
108	VIEUX COLOMBIER	17	D		Interphonie Remplacement chaudières	2022 2022	RC RC	ESC CHAUF					0	0	575												89 062	89 640	89 640	50 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000		
109	SAINTE ANNE	3	D		Remplacement chaudières	2022	RC	CHAUF					0	323	6 652	101											7 076	6 975	7 023	7 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000			
112	BRENNUS	28	D		Remplacement Prodemas Interphonie Remplacement chaudières ou raccordement chauffage urbain Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)	2021-2022 2020 abandon 2022	RC RC RC RC	BARO INTER CHAUF ESC					9 202	22 712	148 305	482											171 499	171 017	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000		
113	LE JARDINIER	14	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)	2021 2021	RC RC	CHAUF ESC					566	47 849	502												48 917	50 566	50 566	44 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000		
114	LE JARDINIER	14	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)	2021 2021	RC RC	CHAUF ESC					566	47 849	502												48 917	50 566	50 566	44 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000		
117	LES AFFLUENTS	17	D		Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)		RC	ESC					0	0	0												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
119	MARCONI	16	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF					36 749	0	642												37 391	36 749	39 749	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000		
122	ANTOINE BELLE				Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)		RC	ESC					0	0	0												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
127	MELIES				Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)		RC	ESC					0	0	0												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
128	PETIT BEAUSEJOUR				Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)		RC	ESC					0	0	0												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
136	ARAGON				Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)		RC	ESC					0	0	0												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
137	BREL				Escalier et circulation (Revs sols+ electricité) Remplacement colonnes gaz + chaudières	2024	RC RC	ESC CHAUF					0	0	60 000												60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000		
142	EMILE DELAHAYE				Escalier et circulation (Revs sols+ electricité)		RC	ESC					0	0	0												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	25	D	C	Rempl des menuiseries Ext PVC + VMC Electricité des communs + contrôle acces + hall+ Reha 2 lgts + Local la Clé	2021-2022 2021-2022	RC RC	MENUIS REHA			2 000	13 758	23 455	156 546	207 222	16 308											195 759	195 759	195 759	195 758	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000			
099	SIEGE TOURS HABITAT				Rempl Panneaux prodemas + Menuiseries 3eme étage+ inst Photovoltaïques + ombrières Réaménagement Antennes Tours-Nord Extension Siege Réaménagement RDC+1er+ 2ème étage + Local vélo+ Skydome Installation clim + réflexion étanchéité Réfection et sécurisation réseaux baie informatiques Local archives - Regie Rue Jules Guesde Transfert Antennes Ouest (Desmoulins)	2022-2023 2020 2019-2020 2020-2021 10/2021 à 07/2022 2026 2023 2026	RC RC REHA RC RC RC RC RC RC	BARO REHA REHA REHA CHAUF ELEC REHA REHA					84 549	11 150	10 033	476 594	127 223										625 000	625 000	625 000	625 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000			
60	CITES DIVERSES				Travaux de réhabilitation (lrx lgts ++ 60lgs/an * 25000 €), 20Lgts/an Rénovation des ascenseurs Travaux sécurisation pour accès maintenance répartiteurs de chaleur + Robinets Thermostatiques Interphonie	2025-2026	RC RC RC RC RC	REHA ASC SECU CHAUF INTER			157 000	1 015 000	120 000	395 000	596 290	464 464	23 620											3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000	3 220 000			
TOTAL INVESTISSEMENT TRAVAUX DIVERS																							19 549 404	19 643 879	13 756 395	11 561 369	9 012 010	13 652 573	7 239 489	9 087 147	15 659 392	20 907 834	9 514 325	2 233 148	140 069 492	147 715 269	146 187 099	141 183 711	127 973 493	111 730 291	99 276 122	149 250 272

Rajout de travaux en 2020 et 2021 non compris dans PSP avant RLS
 Rajout de travaux en 2020 et 2021 compris dans PSP avant RLS
 Rajout travaux NPNRU 2020 et 2021 non compris dans PSP avant RLS
 Rajout de travaux en 2022 non compris dans PSP avant RLS
 Rajout de travaux en 2022 compris dans PSP avant RLS
 Rajout de travaux en 2023 non compris dans PSP avant RLS
 Rajout de travaux en 2024 non compris dans PSP avant RLS
 Rajout de travaux en 2025 non compris dans PSP avant RLS

écriture noire
 écriture rouge
 écriture noire
 écriture noire
 écriture rouge
 écriture noire
 écriture noire
 écriture noire

Rajout Budget 2025
 Travaux Suppl/ 2024 et
 Réajustement PRP 004-005-006-012-023-030-051-112 + Réha Bat 29 Sanitas NPNRU

4 101 696
 1 528 170
 5 003 388
 13 210 218
 16 243 202
 12 454 169
 40 793 370
 1 029 942
 3 071 754

151 616 965

Travaux & Réhabilitations

Constructions neuves

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1



Réhabilitation PETIT BEAUMONT



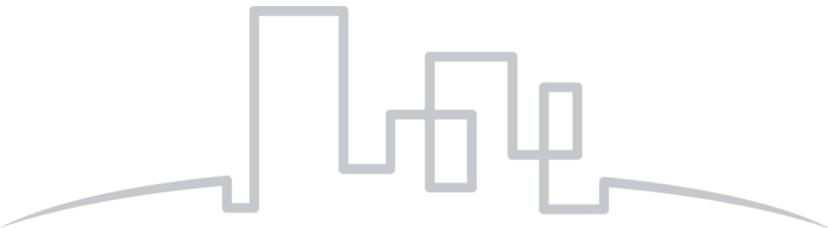
Résidence La Logerie - PSLA - PARCAY MESLAY



Réhabilitation GÉNÉRAL RENAULT



Résidence La VALLEE - ROCHECORBON



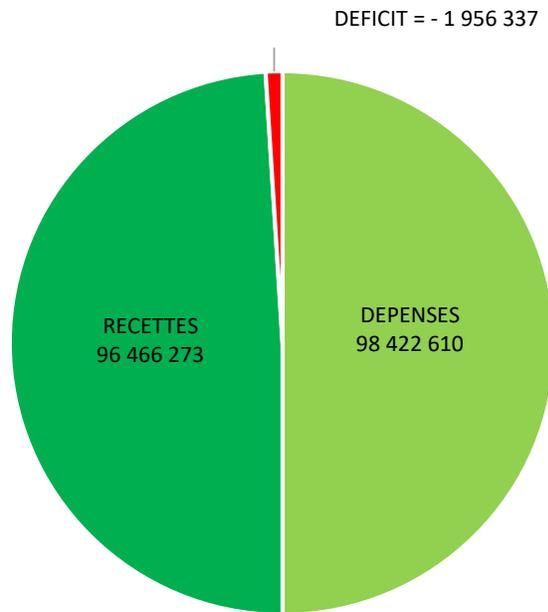
POINT 7



EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2025 (EPRD)

L'Etat des Prévisions des Recettes et des Dépenses

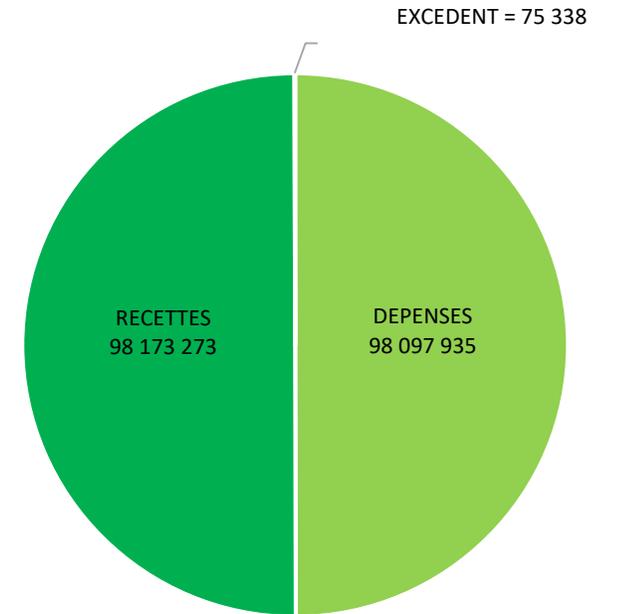
Avant augmentation des loyers



Augmentation loyers =
Augmentation de la RLS brute =
Augmentation de la modulation de la RLS =

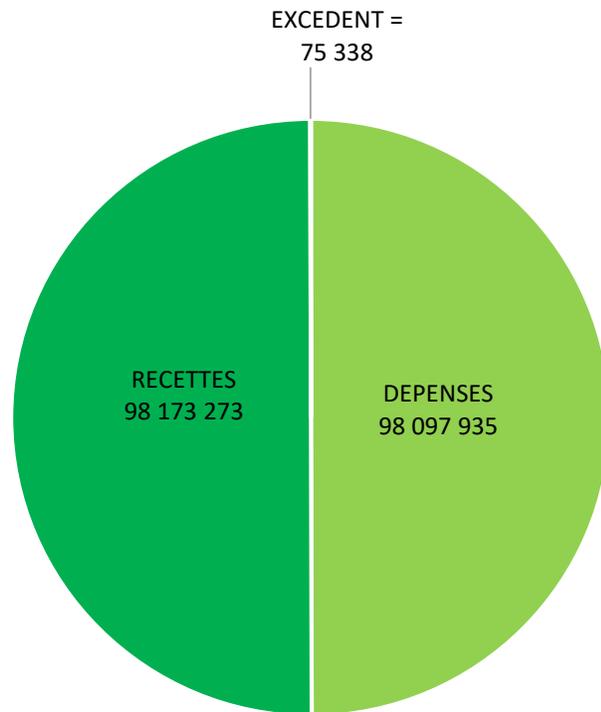
+ 1622 000
- 150 000
+ 100 000

Après augmentation des loyers

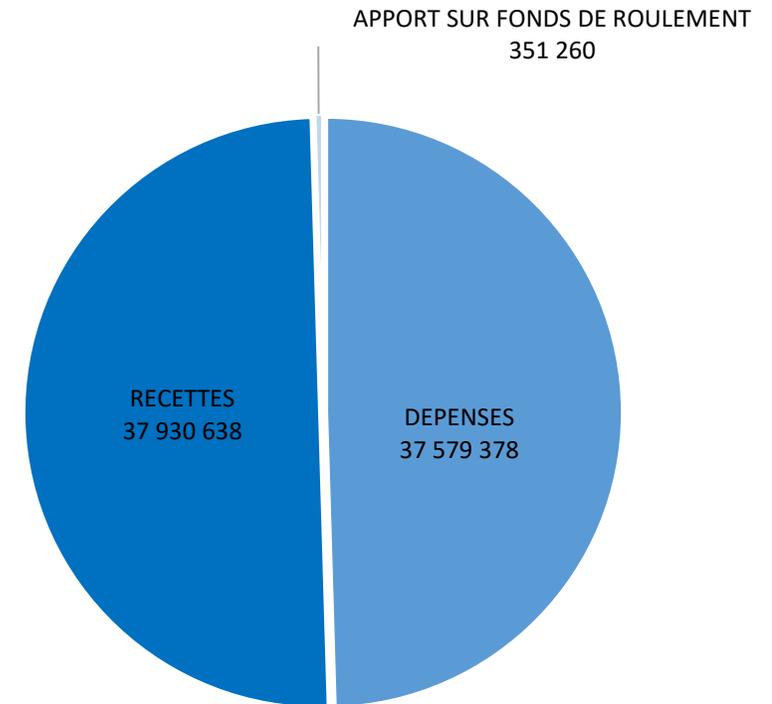


L'Etat des Prévisions des Recettes et des Dépenses

Budget d'Exploitation



Budget d'Investissement



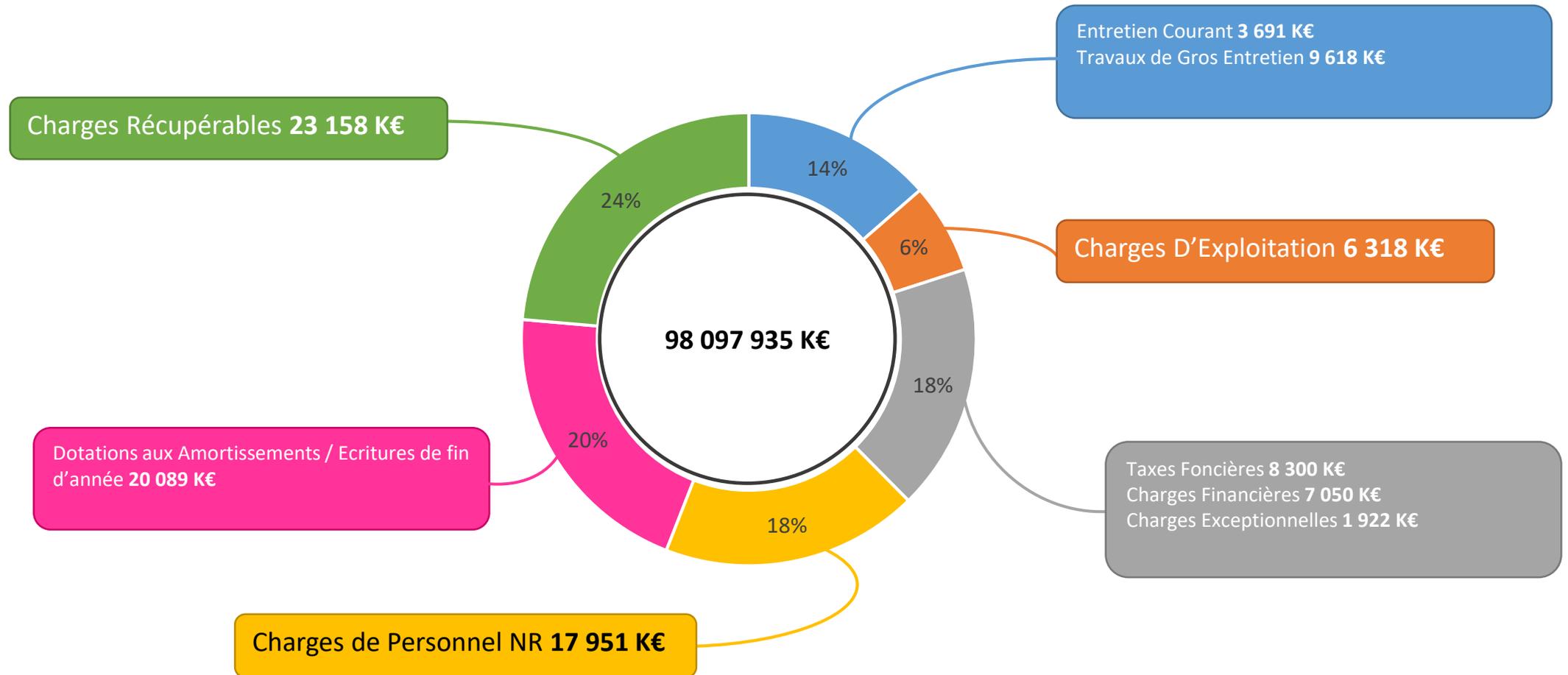


BUDGET D'EXPLOITATION

Dépenses d'Exploitation EPRD 2025 - par chapitres

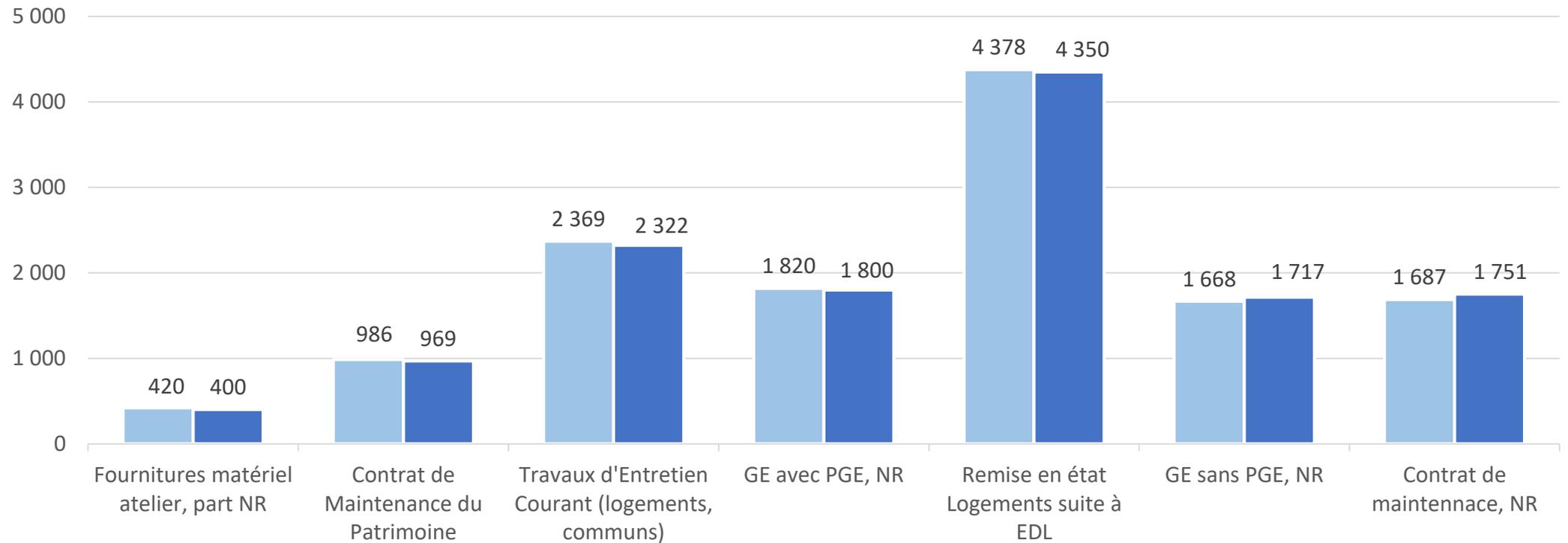
CHAPITRES	EPRD 2024 ajusté 23/10/2024	EPRD 2025	Ecart
60 (sauf 603) – Achats (hors 609)	2 858 600	3 735 000	30,66%
603 – Variations de stocks	-580 000	-710 000	22,41%
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs (hors 619)	5 648 150	5 851 740	3,60%
61521 – Dépenses gros entretien	9 553 900	9 618 500	0,68%
62 – 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	0%
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	850 000	850 000	0%
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 Gros Entretien	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%

Dépenses d'Exploitation



Entretien courant du patrimoine / Travaux de Gros

Entretien = 13 309 K€ (soit 13,57% du budget des dépenses)

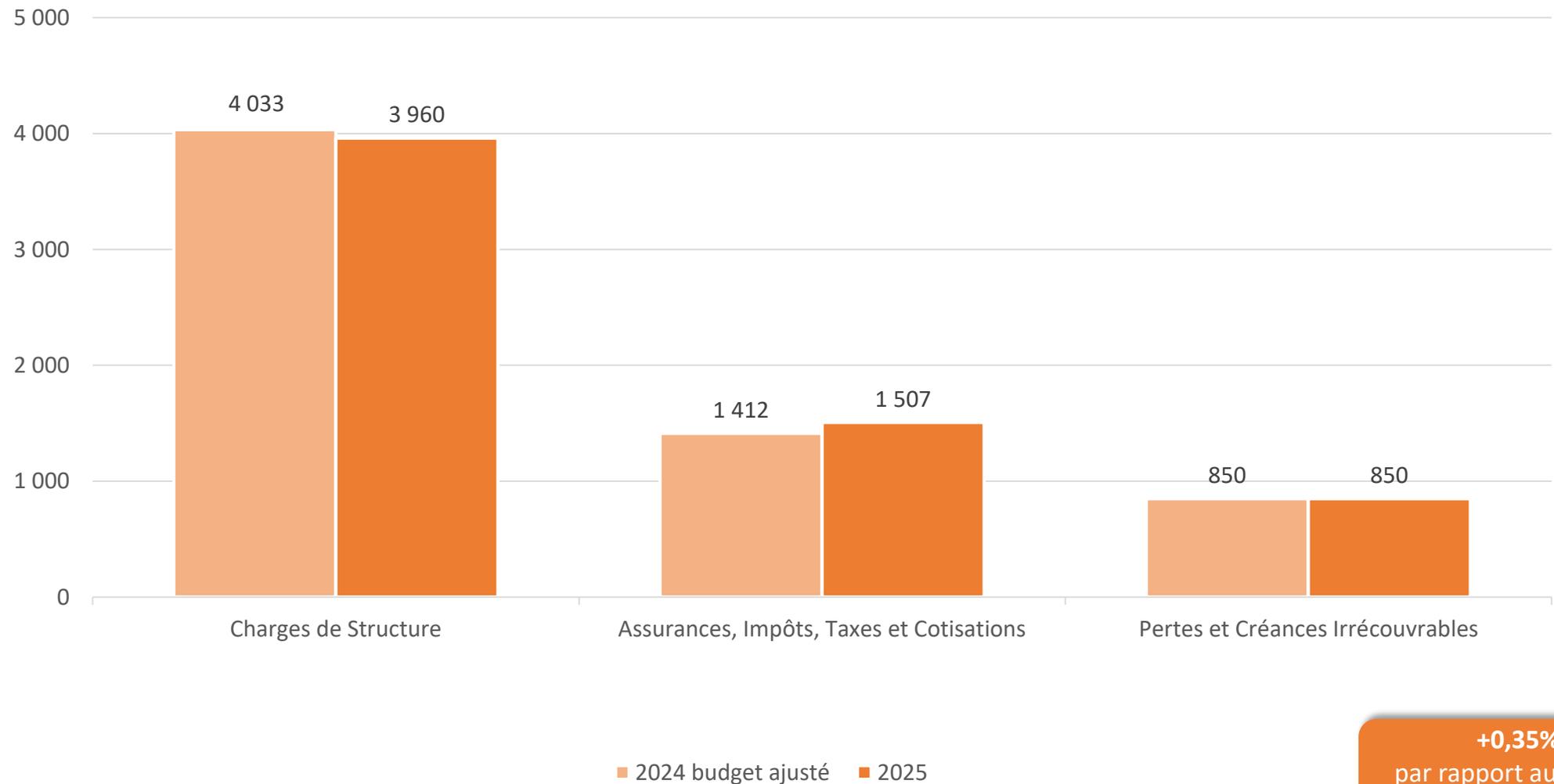


■ 2024 budget ajusté ■ 2025

-0,14%
par rapport au budget
2024 ajusté

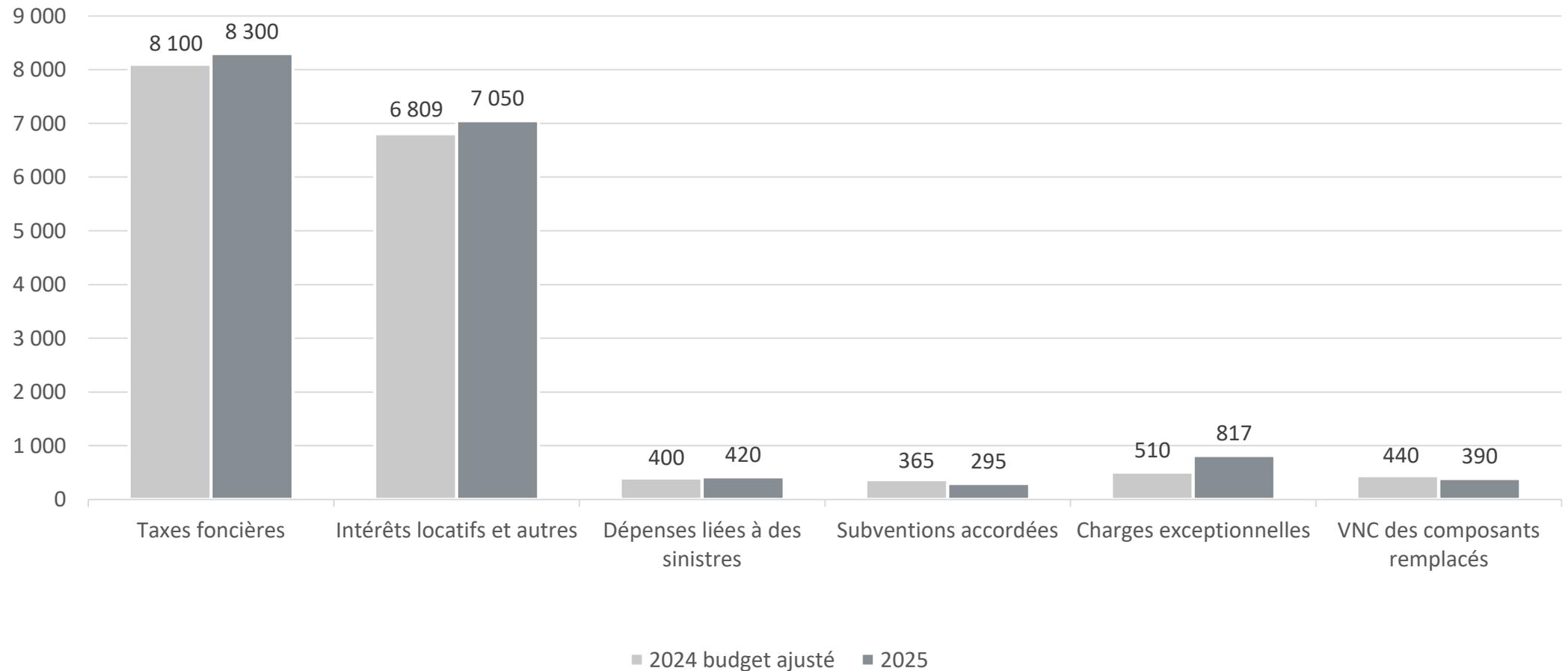
Charges d'Exploitation

= 6 318 K€ (soit 6,44% du budget des dépenses)



+0,35%
par rapport au budget
2024 ajusté

Taxes Foncières / Charges Financières / Charges Exceptionnelles = 17 272 K€ (soit 17,61% du budget des dépenses)

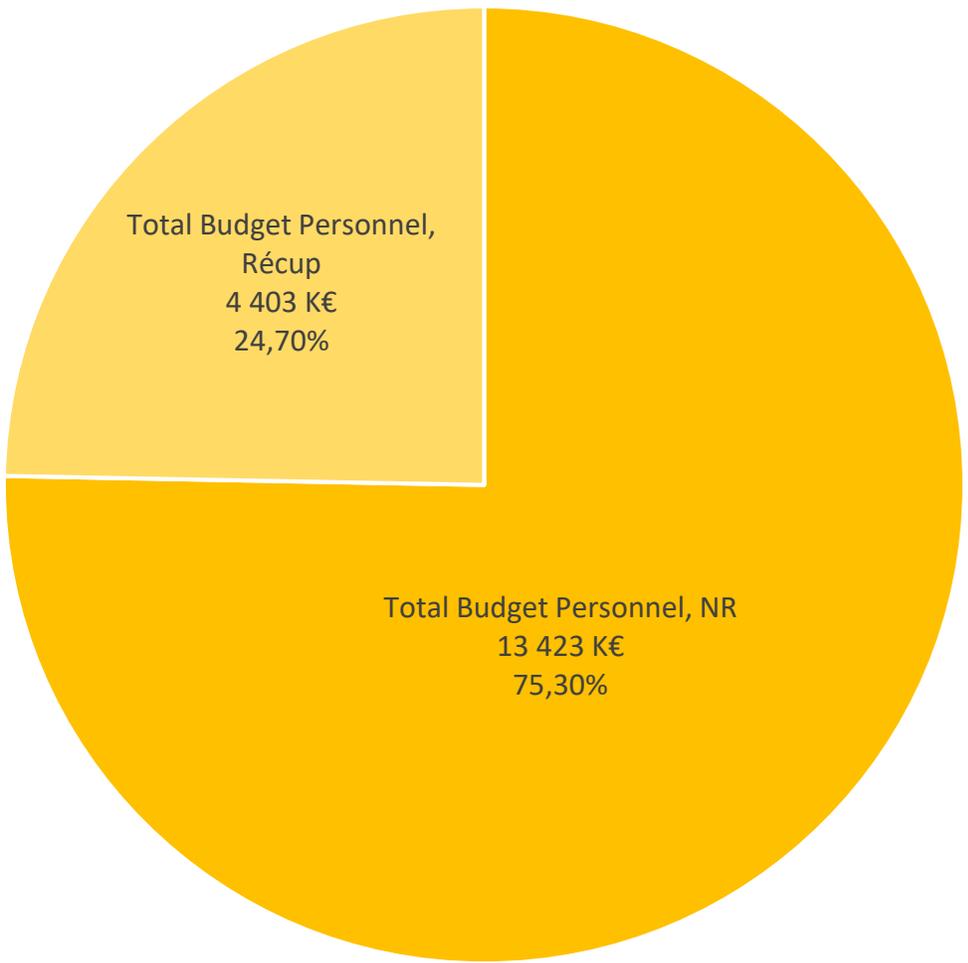


+3,90%
par rapport au budget
2024 ajusté



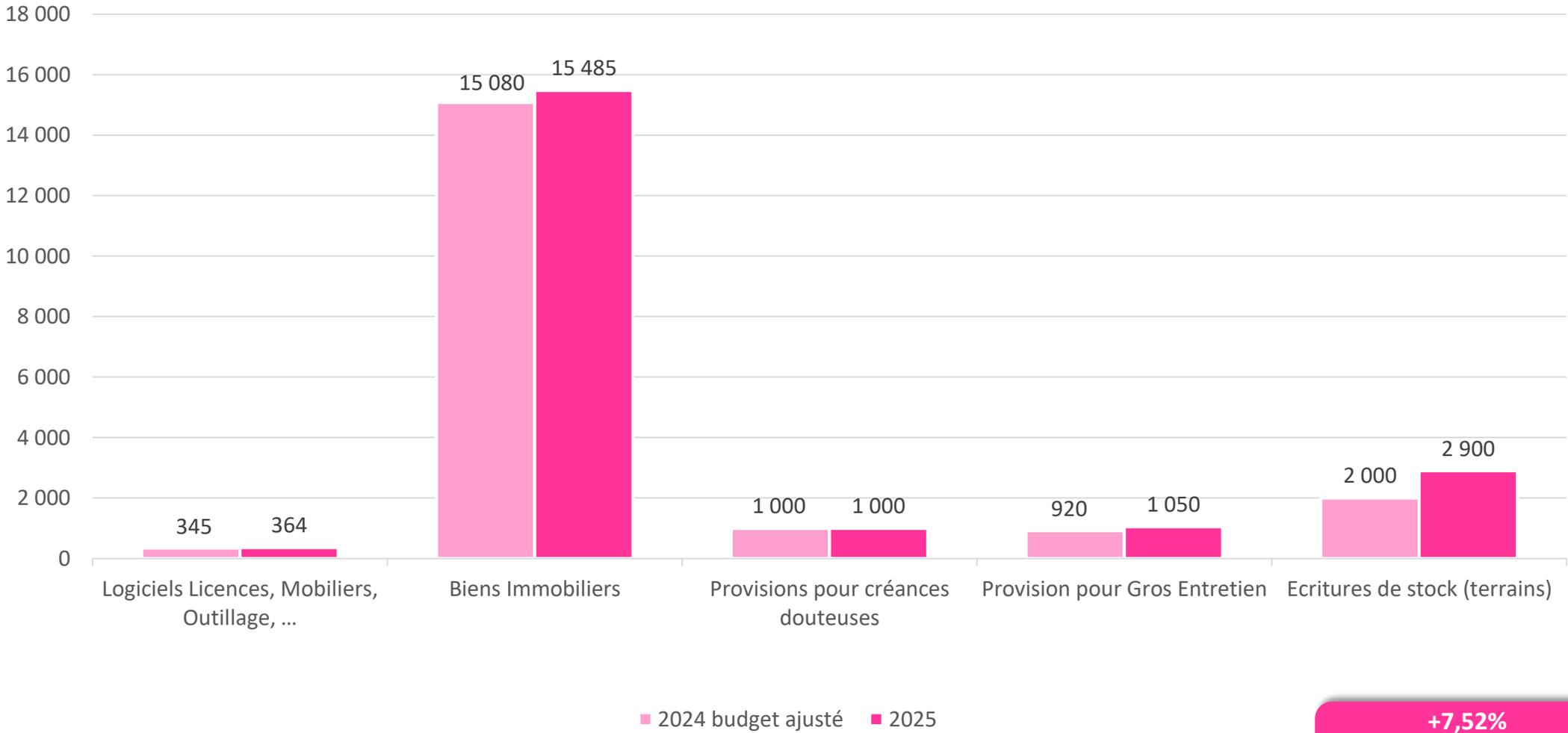
Charges de Personnel

= 17 826 K€ (soit 18,17% du budget des dépenses)



+0,37%
par rapport au budget
2024 ajusté

Dotations aux Amortissements / Ecritures de fin d'année = 20 799 K€ (soit 21,20% du budget des dépenses)

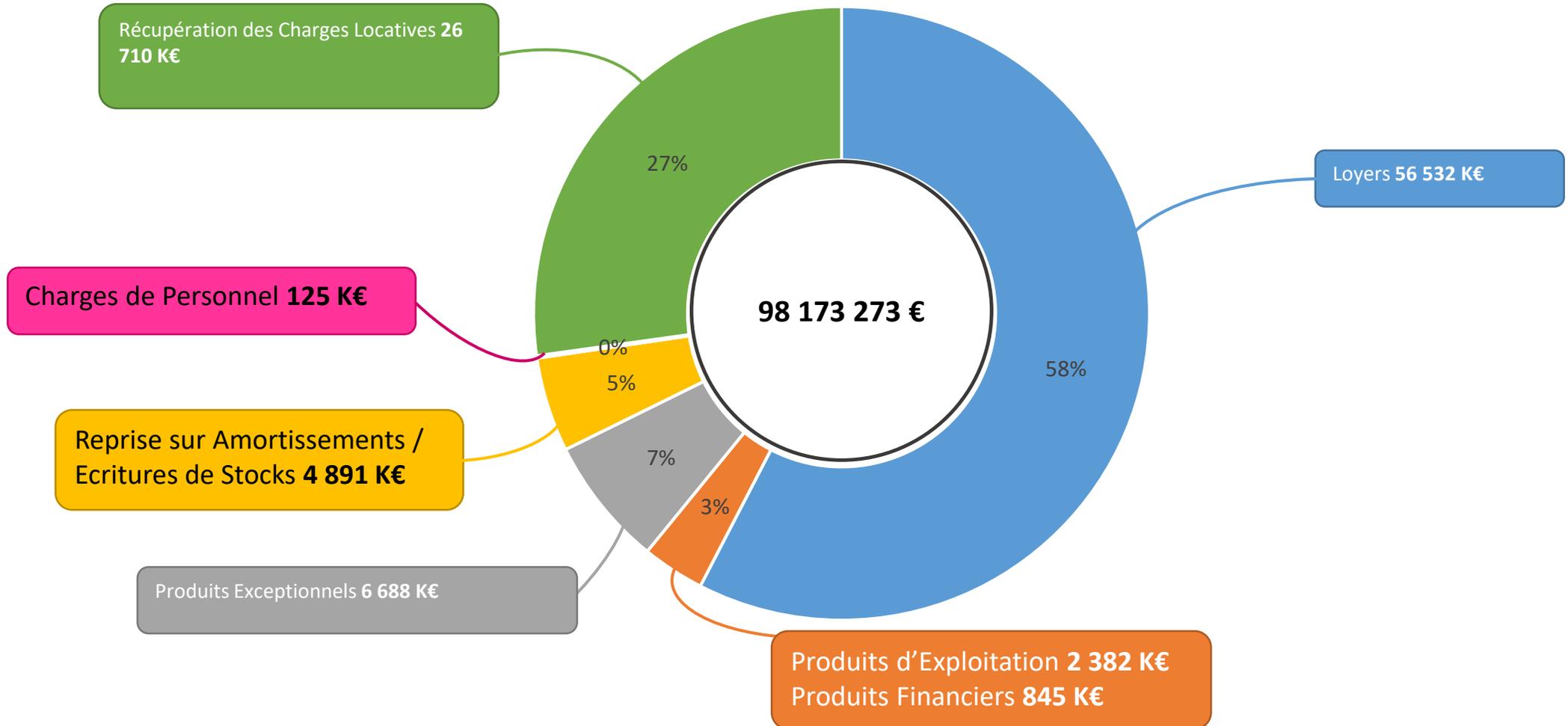


+7,52%
par rapport au budget
2024 ajusté

Recettes d'Exploitation EPRD 2025 - par chapitres

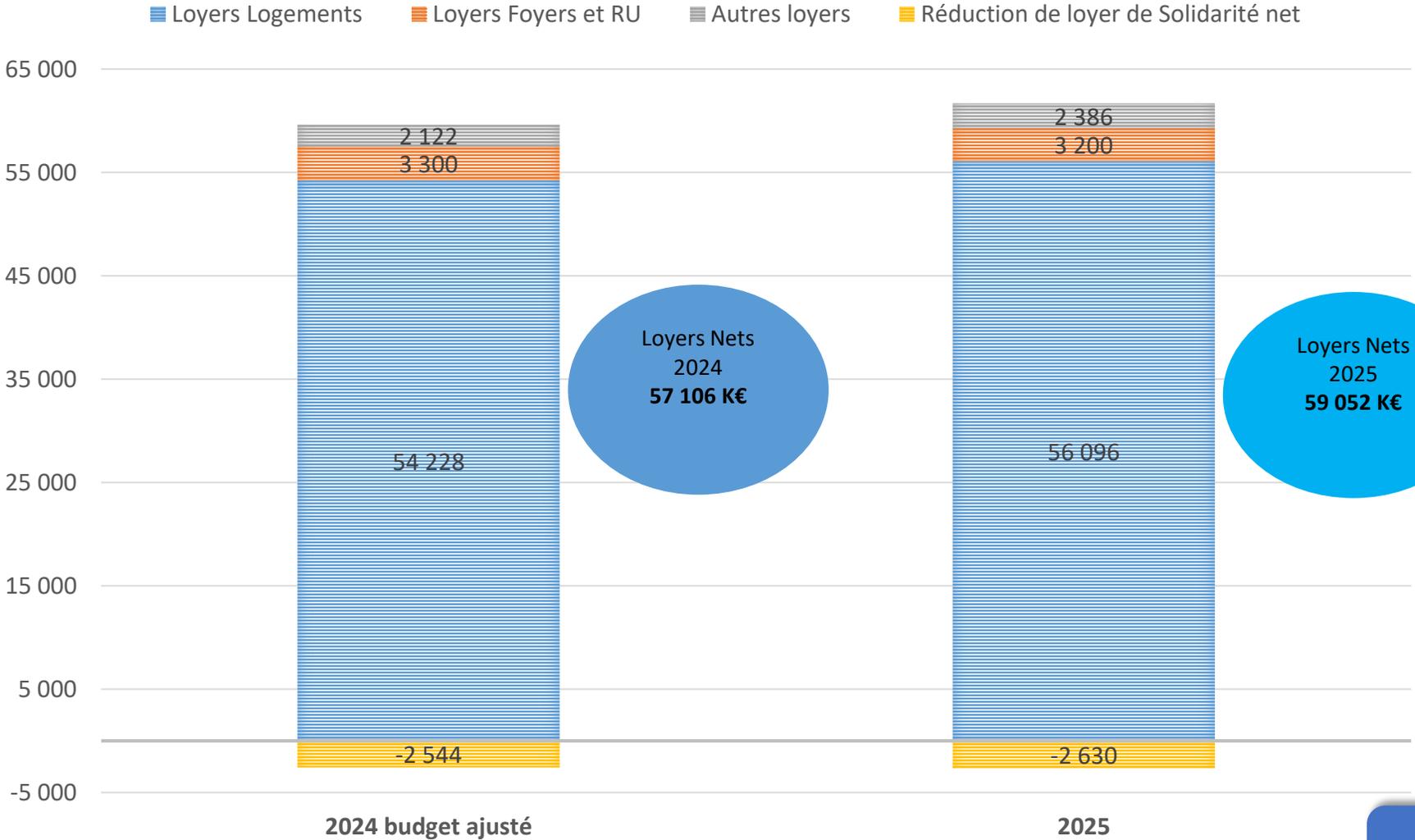
CHAPITRES	EPRD 2024 ajusté 23/10/2024	EPRD 2025	Ecart
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	1 028 900	1 205 500	17,16%
704 – Loyers	53 931 100	55 598 300	3,09%
71 – Production stockée	1 300 000	2 091 000	60,85%
72 – Production immobilisée	340 000	360 000	5,88%
74 – Subventions exploitation	245 400	225 000	-8,31%
75 – Autres produits de gestion courante	1 455 000	1 545 000	6,19%
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	-30,00%
78 (sauf 78157) – Reprise sur amortissements	1 050 000	1 000 000	-4,76%
78157 – Reprise Provisions Gros Entretien	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	98 173 273	2,31%

Recettes d'Exploitation



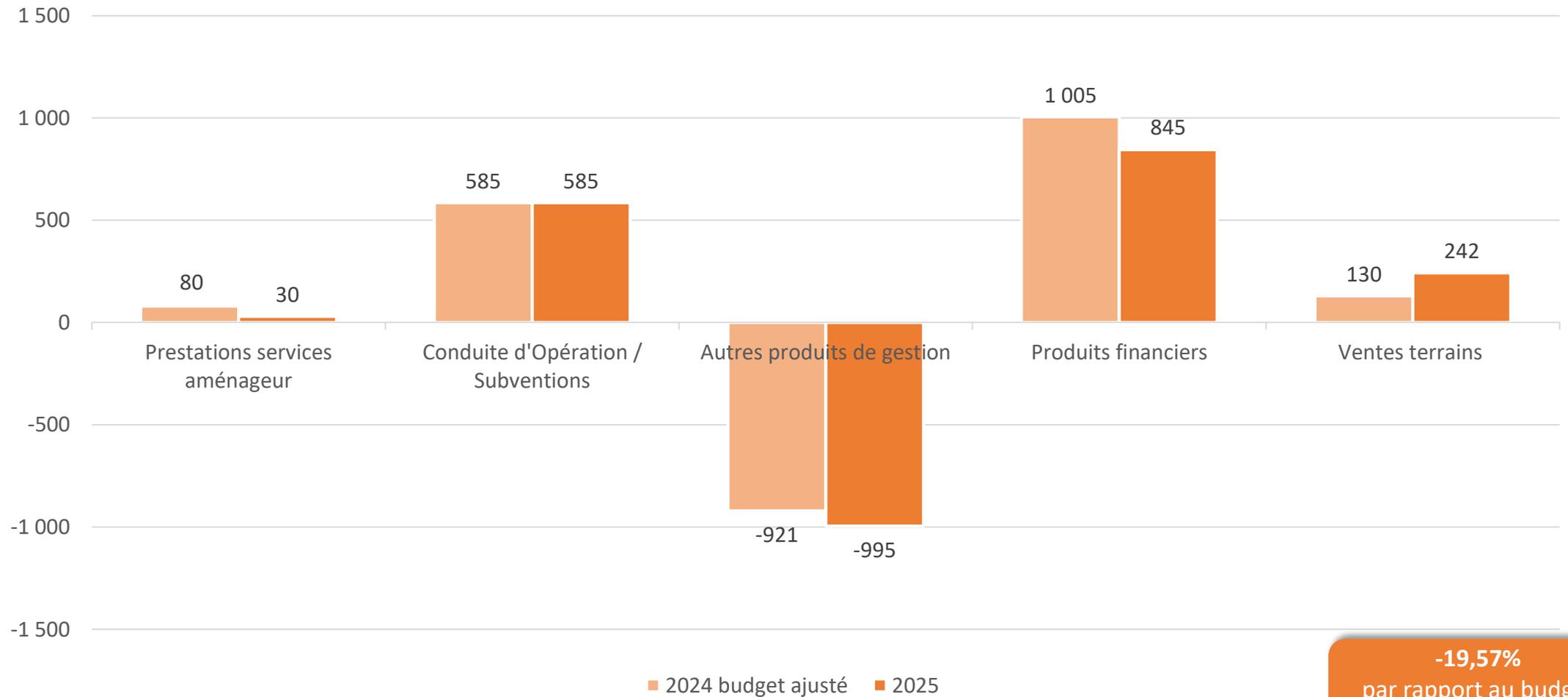
Loyers

= 59 052 K€ (soit 60,15% du budget des recettes)



+3,41%
par rapport au budget
2024 ajusté

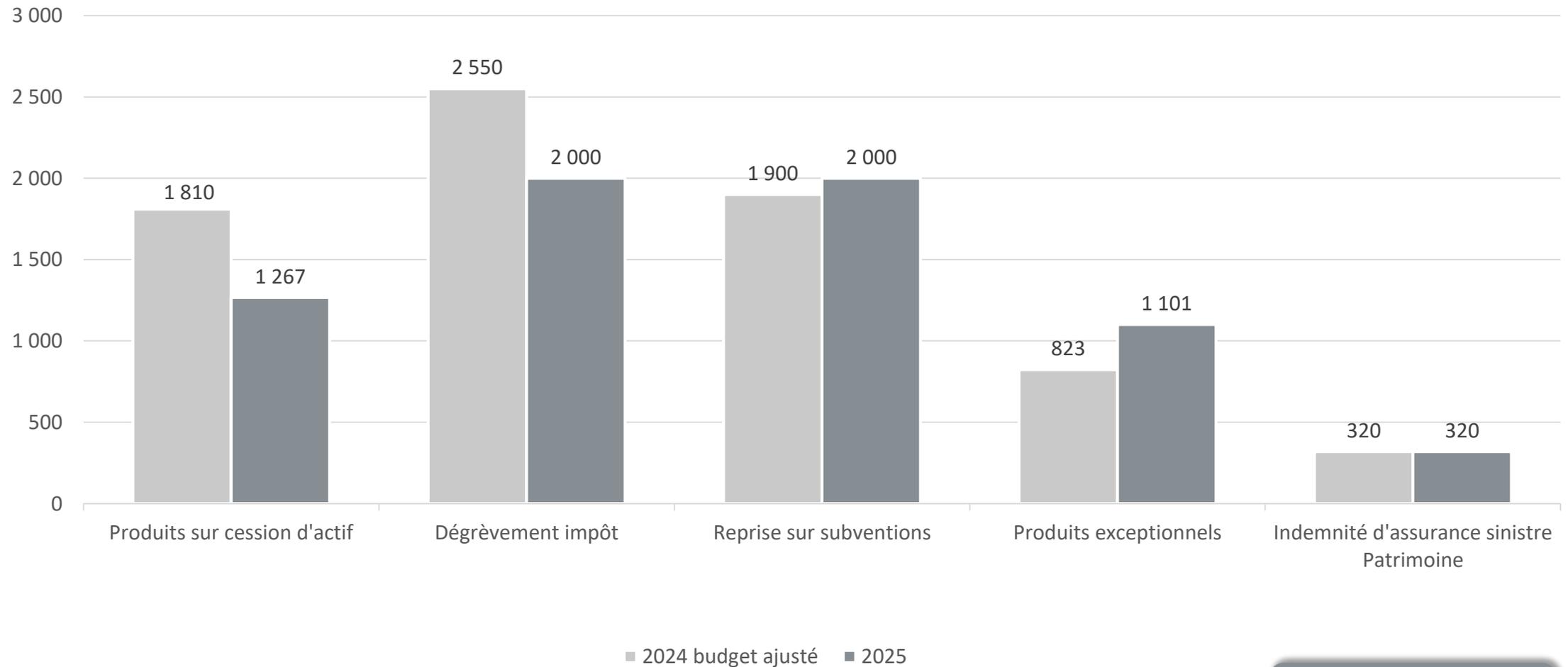
Produits d'Exploitation / Produits Financiers = 3 227 K€ (soit 3,29% du budget des recettes)



-19,57%
par rapport au budget
2024 ajusté

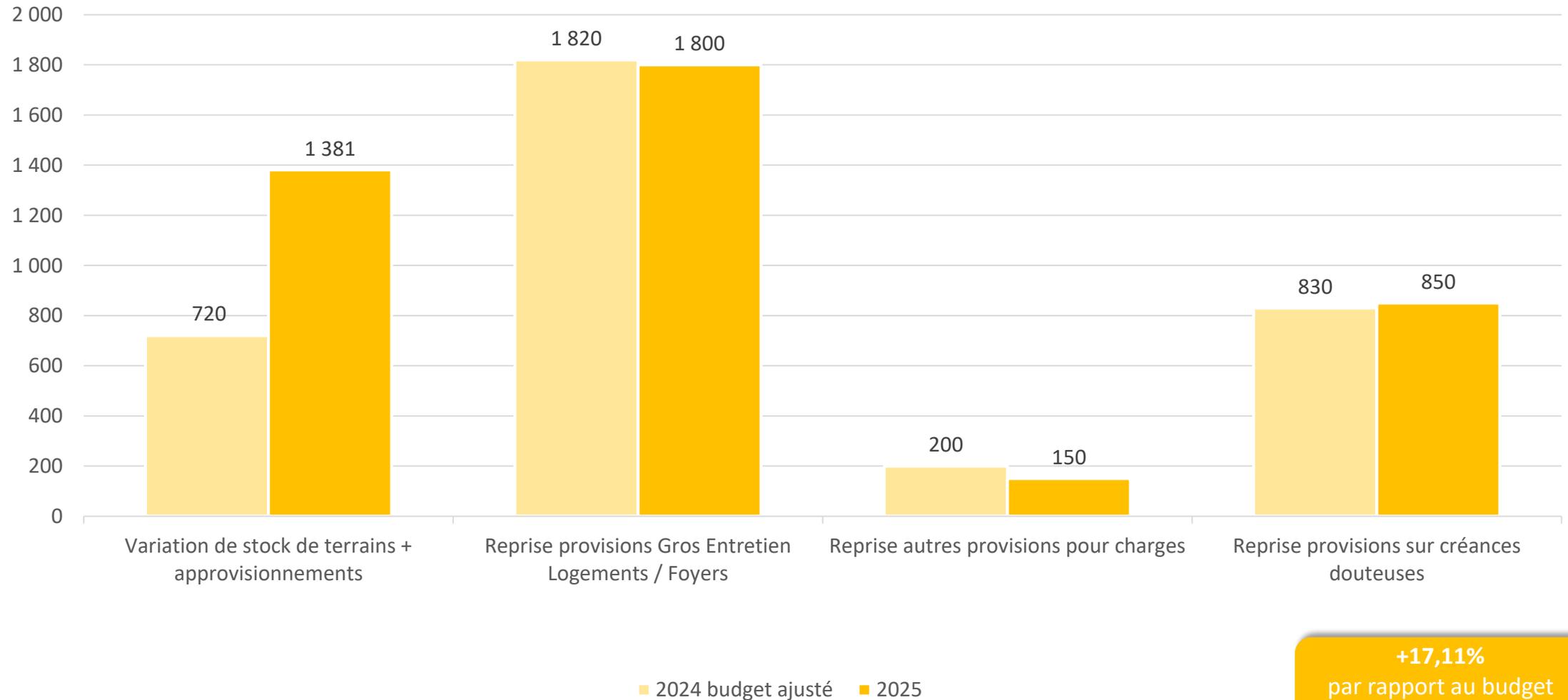
Produits Exceptionnels

= 6 688 K€ (soit 6,81% du budget des recettes)



-9,66%
par rapport au budget
2024 ajusté

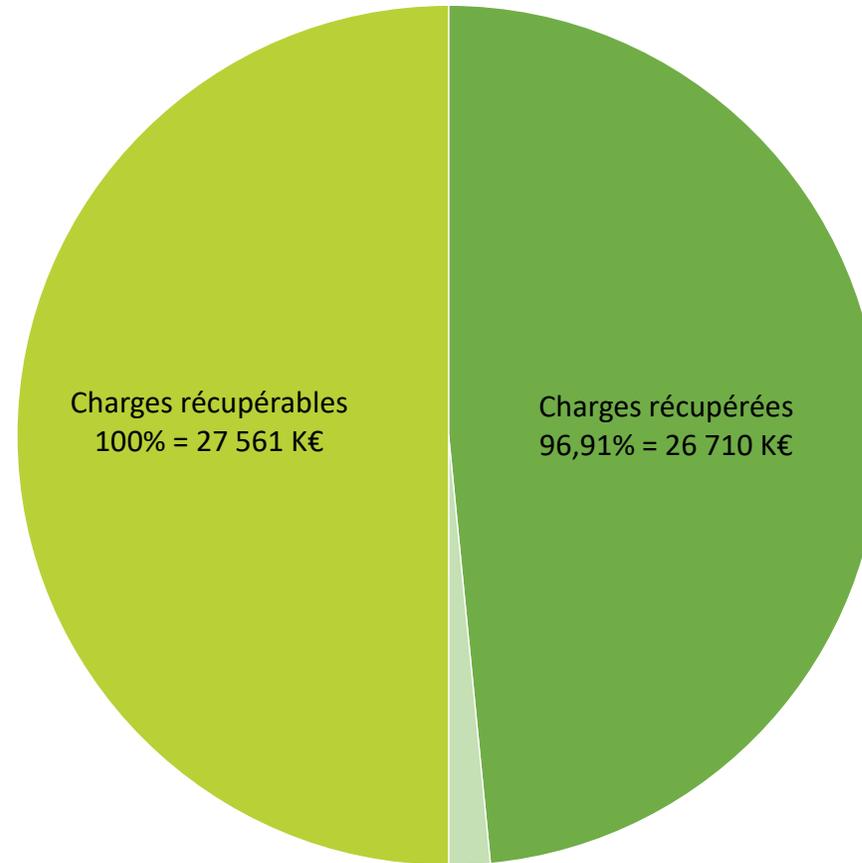
Reprise sur Amortissements / Ecritures de Stocks = 4 891 K€ (soit 4,98% du budget des recettes)



+17,11%
par rapport au budget
2024 ajusté

Récupération des charges locatives

Soit 28,10% du budget des dépenses

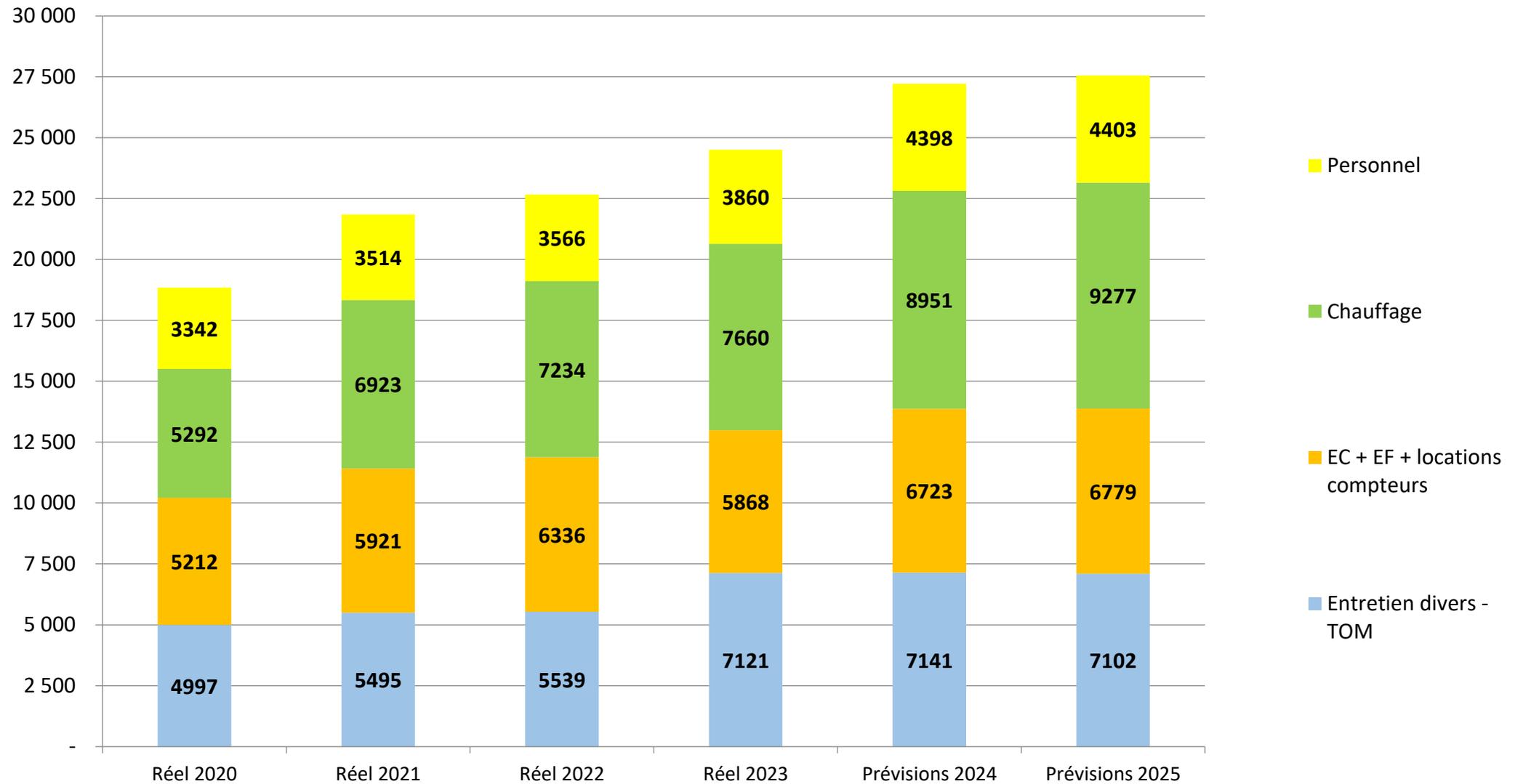


Soit 27,21% du budget des recettes

Perte de charges dues à la vacance
3,09% soit 851 K€

+1,28%
par rapport au budget
2024 ajusté

EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 6 ANS



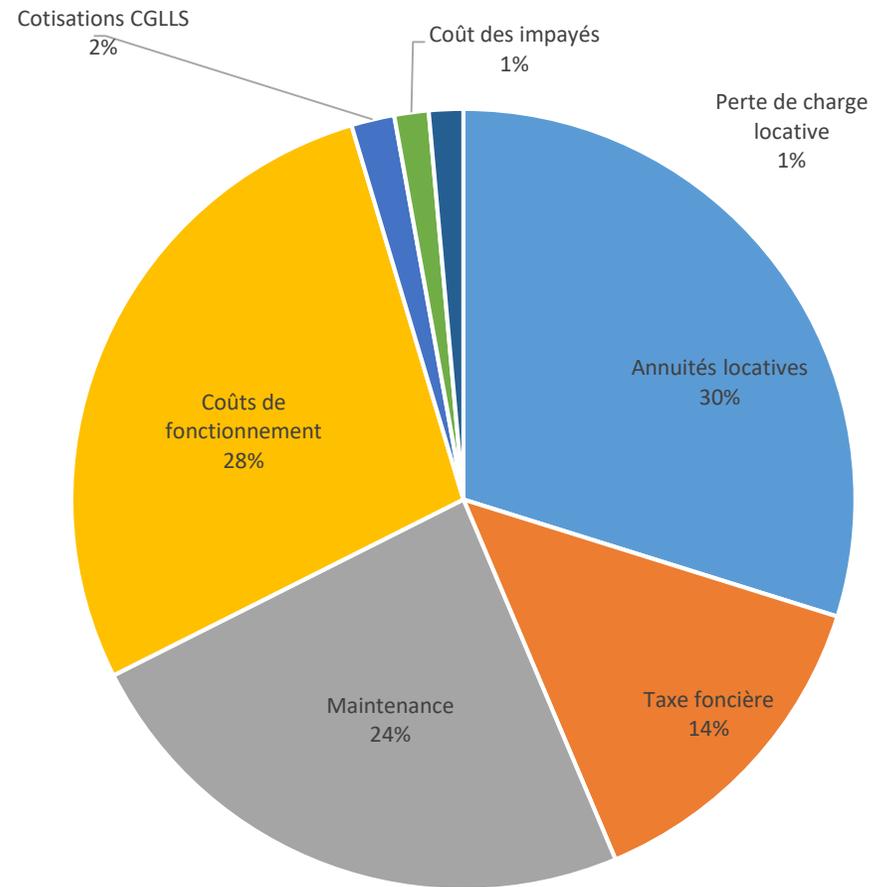


Recettes – Dépenses de Fonctionnement
(98 173 273 € – 98 097 935 €)

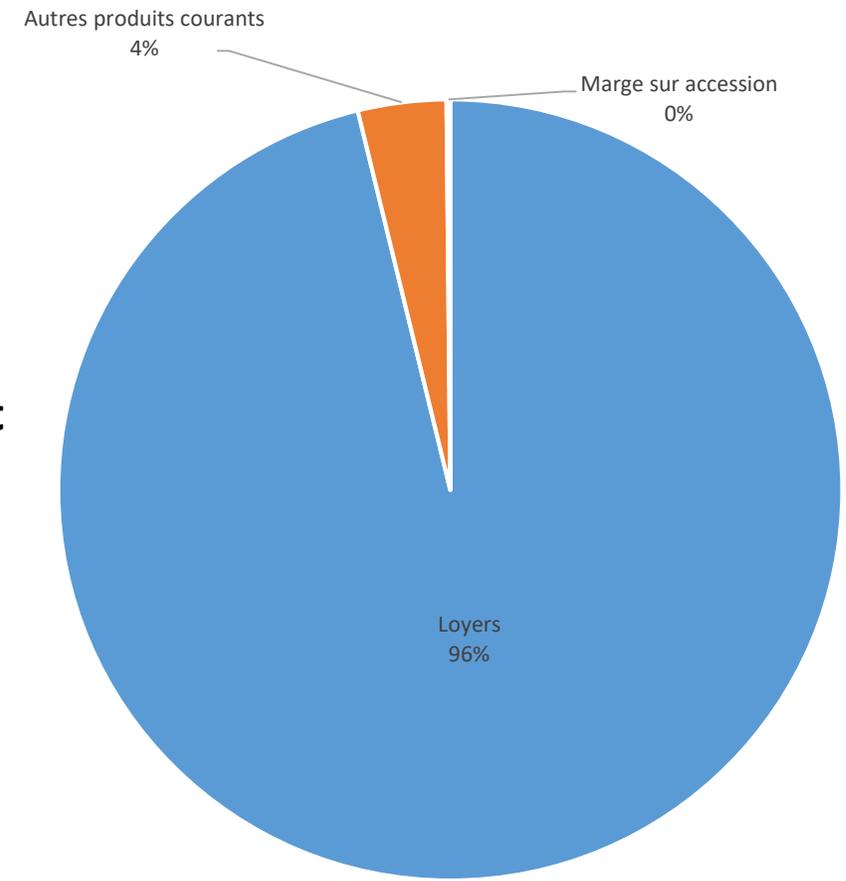
= excédent de 75 338 €



Charges d'Exploitation = 60 094 639 €



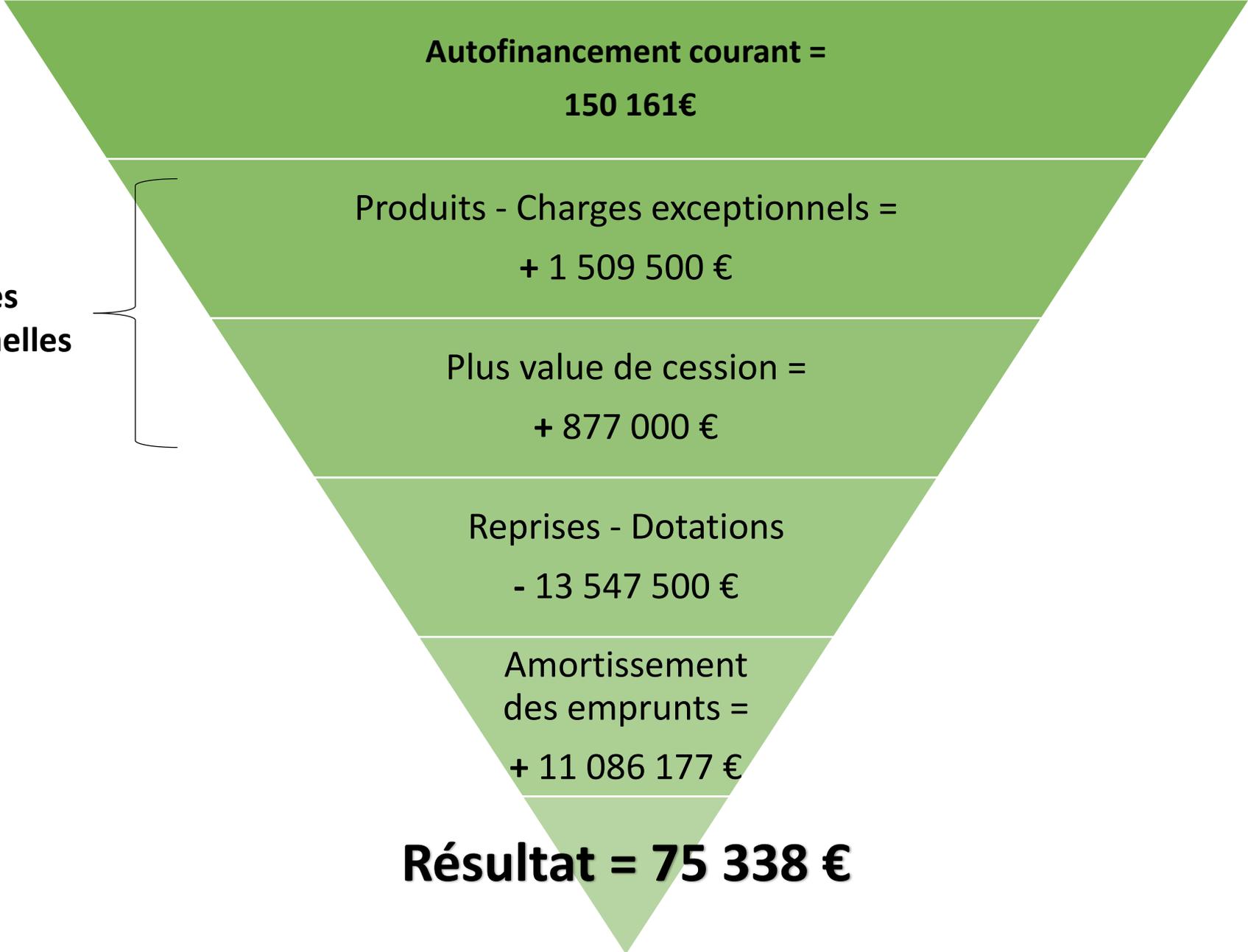
Produits d'Exploitation = 60 244 800 €



**Autofinancement
courant
= 150 161 €**



**Recettes
Exceptionnelles**



**Autofinancement courant =
150 161€**

Produits - Charges exceptionnels =
+ 1 509 500 €

Plus value de cession =
+ 877 000 €

Reprises - Dotations
- 13 547 500 €

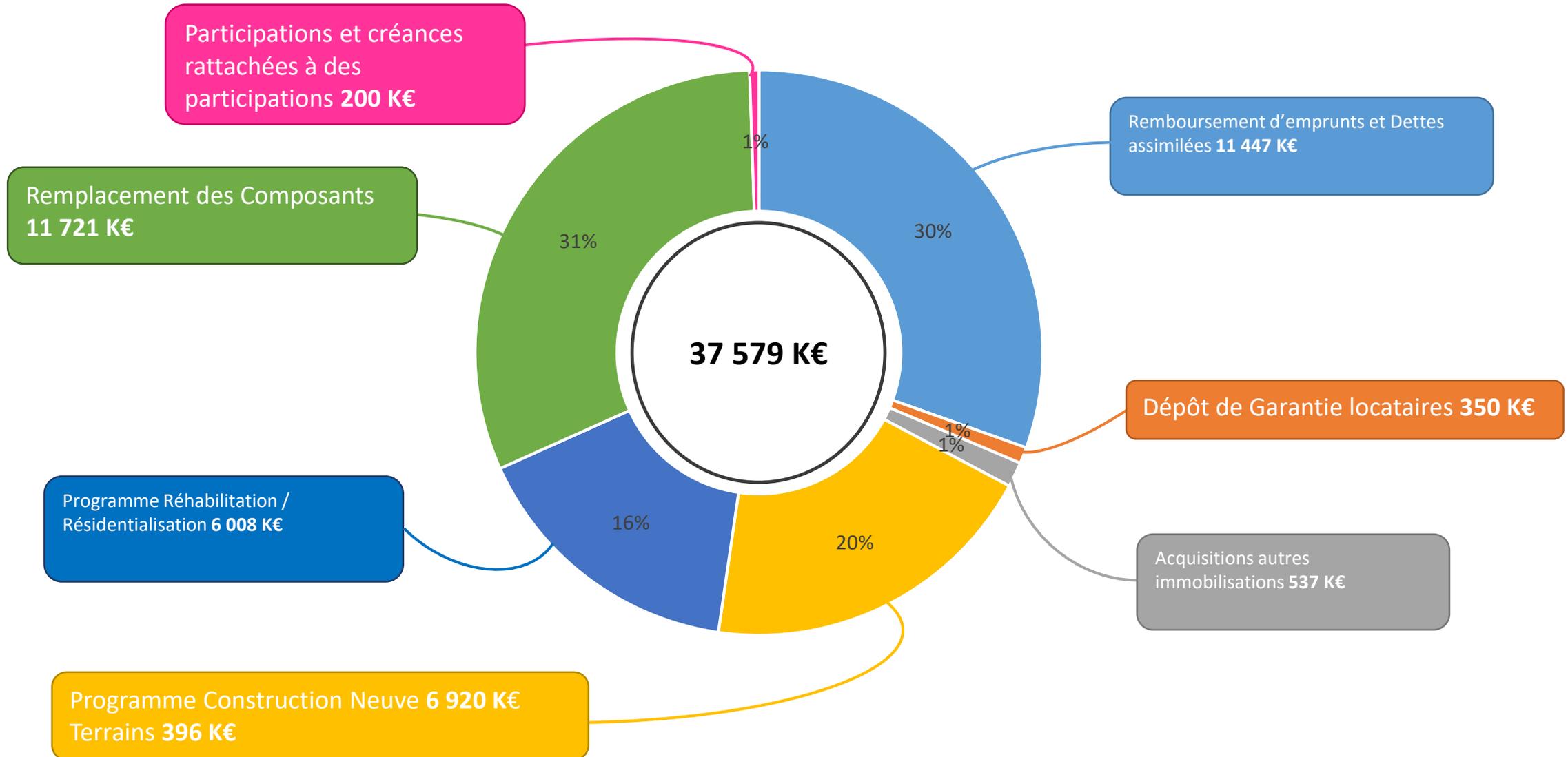
Amortissement
des emprunts =
+ 11 086 177 €

Résultat = 75 338 €



BUDGET D'INVESTISSEMENT

Dépenses d'Investissement



Programme Constructions neuves

Chanoine Marcault



Hauts de Sainte Radegonde - Parc Cœur



La Vallée Rochechorbon



Les pavillons St Martin



Programme de Constructions neuves : 6 920 000 €

- Démarrage : Chanoine Marcault, Les Casernes
- Réception : Les Hauts de Sainte Radegonde, La Vallée Rochechorbon, Les pavillons de St Martin

Programme Réhabilitations et Remplacements de composants

Beaujardin



Jolivet



Bords du Cher



Halls Sanitas



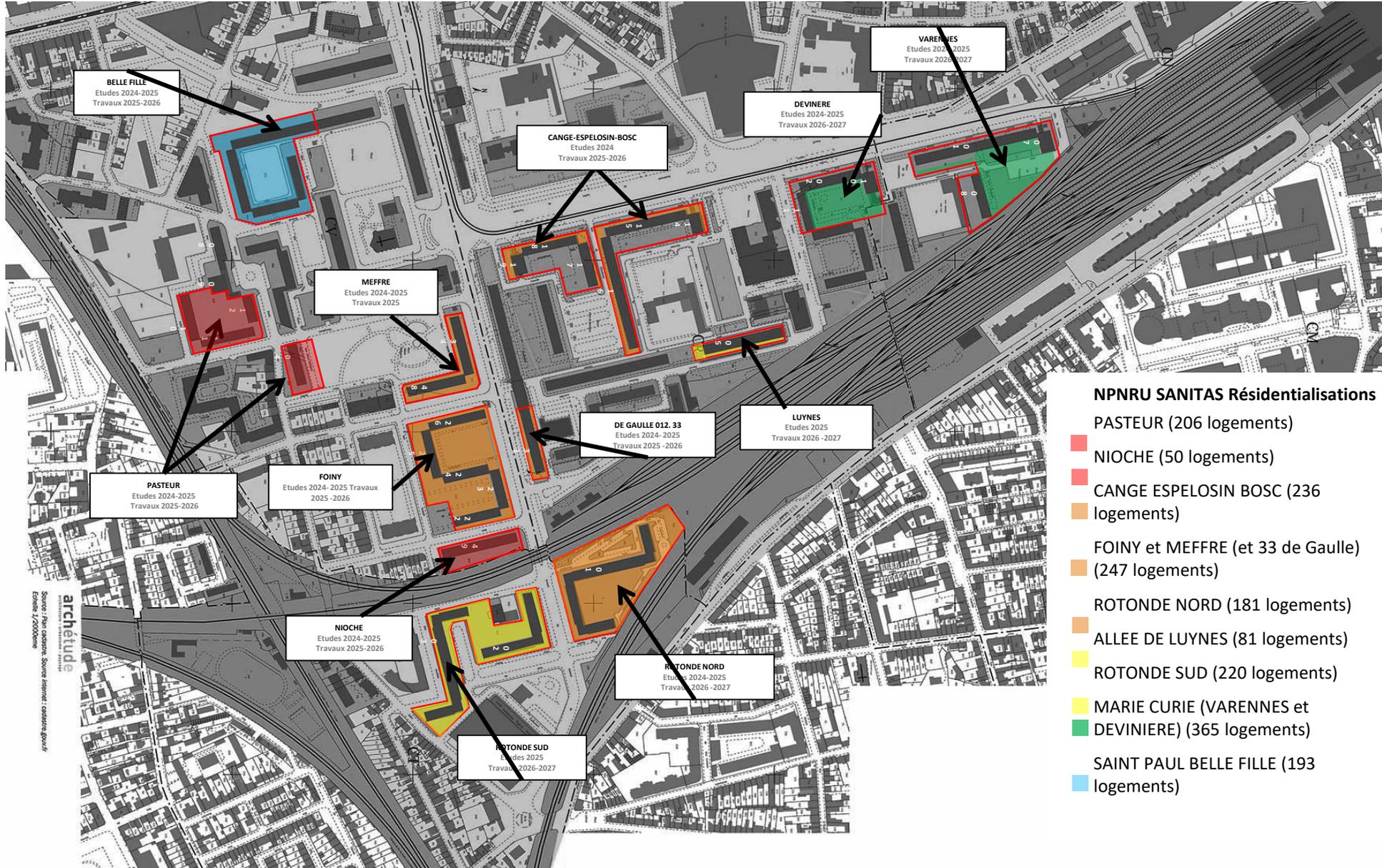
Desmoulins



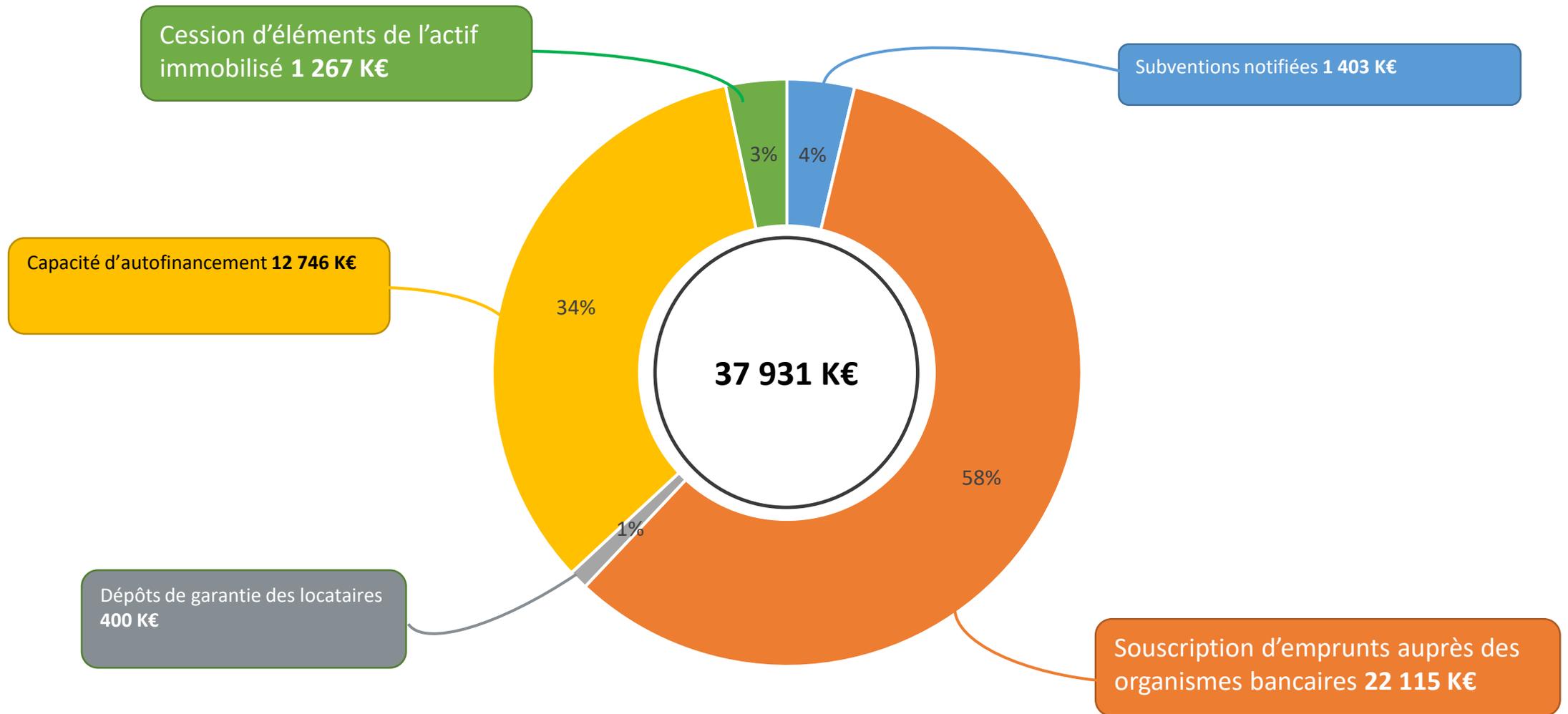
Programme Réhabilitations : 6 008 000 € et Remplacement de composants : 11 721 000 €

- Démarrage : Desmoulins, rénovation VMC + isolation (Général Renault) , remplacement gardes corps & ravalement (Rives du Cher)
- Réception : Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, Halls 15-17-18-34 (Sanitas)

NPNRU démarrage de la résidentialisation



Recettes d'Investissement





Recettes – Dépenses d'Investissement
(37 930 638 € - 37 579 378 €)

= 351 260 €

soit un apport sur le Fonds de Roulement

(y compris la capacité d'autofinancement et cession d'éléments de l'actif immobilisé)

Soit 12 745 838 € + 1 267 000 €

Simulation VISIAL de 2024 à 2033

HYPOTHESE :

- Volume production : 40 logements par an (conforme aux objectifs proposés par le CUS)

PSP réactualisé à **140 069 K€** se décomposant comme suit :

- Programme de réhabilitation : 80 logements en moyenne/an jusqu'en 2026
- Remplacement de composants : remplacement menuiseries extérieures, isolation par l'extérieur, isolation des terrasses, remplacement des chaudières ...,selon PSP 2017-2026 puis 10 000 K€/an sur la période (2027-2034)
- Vente de logements : 10 ventes par an
- Démolition de logements : 117 logements correspondant au Programme NPNRU
- Résidentialisation et réhabilitations : 17 744 K€ sur toute la période dans le cadre du NPNRU (Sanitas Bat 30 et 31 partiel et C.Colomb PSR)
- Montant de maintenance : 14 000 K€/an
- Intégration en 2024 et 2025 des titres participatifs souscrits par la Métropole

CRITERES :

Les données économiques communiquées par la CGLLS et la fédération des OPH pour réaliser les simulations sont les suivantes :

- Taux du livret A : 3% de 2023 à 2024, 2,8% en 2025, 2,4% en 2026 puis 2% de 2027 à 2033
- Taux d'inflation : 4,8% en 2023, 2,4% en 2024, 2,2% en 2025, 2,1% en 2026 puis 2% de 2027 à 2033
- Taux d'évolution des loyers : 2,7% en 2023, 3,5% en 2024, 3% en 2025, 2,3% en 2026, 2,2% en 2027, 2,1% de 2028 puis 2% de 2029 à 2033
- Taux des impayés : 2,06% en 2023, puis 2,5% de 2024 à 2033
- Taux de vacance financière : 3,6%
- RLS nette constante : 4,90% en 2024, 4,7% en 2025, puis 4,50% en moyenne entre 2026 à 2033

Apports de Fonds propres affectés aux programmes de travaux :

- Production neuve : 10%
- Réhabilitations et Résidentialisations : 10%
- Remplacements de composants : 15%

4 SIMULATIONS ONT ÉTÉ REALISEES :

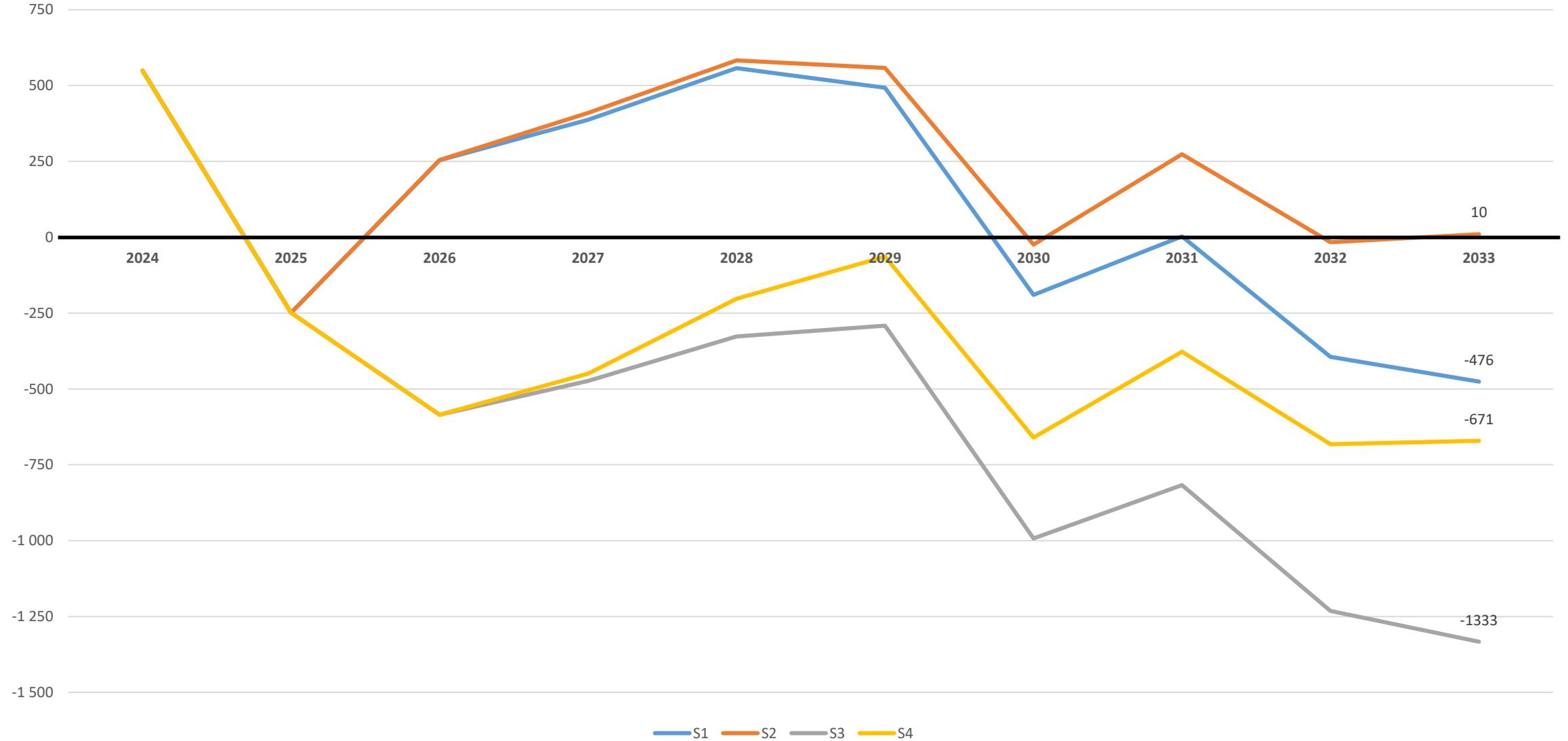
S1 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + RLS constante

S2 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + RLS constante

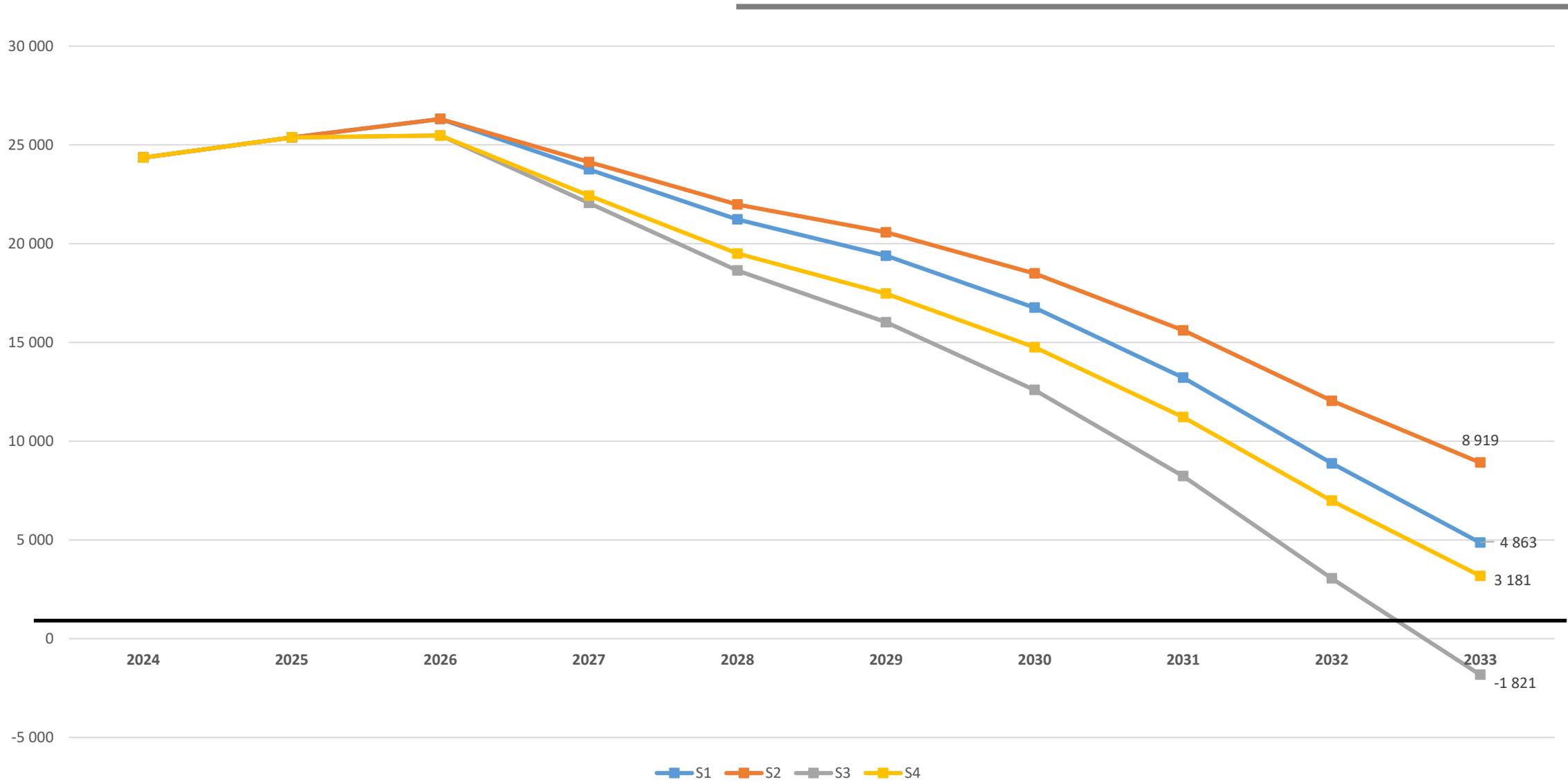
S3 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + évolution RLS

S4 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + évolution RLS

Comparaison de l'Autofinancement courant par simulation de 2024 à 2033



Comparaison du Potentiel Financier par simulation de 2023 à 2032

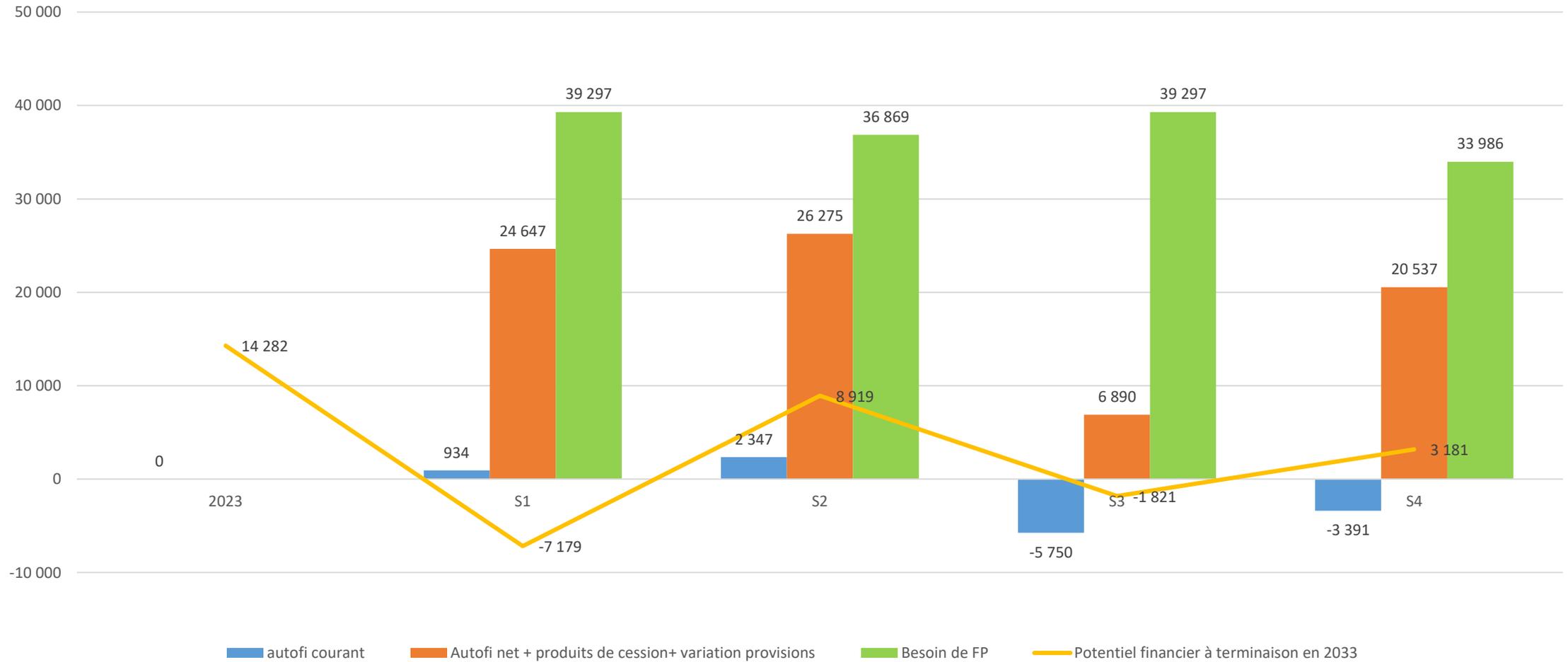


Comparaison de l'Autofinancement net par simulation de 2024 à 2033

Autofinancement net + produits de cession + variation provisions



Cumul simulation VISIAL de 2024 à 2033



La **simulation S1** représente les engagements que l'office s'est fixé tant au niveau du volume annuel de production nouvelle de 40 logements, et tant au niveau des travaux de remplacements de composants et de la maintenance du parc, avec en complément le traitement des logements en étiquette E de 2027 à 2034.

Toutefois, on observe que compte tenu de l'augmentation des taux depuis 2022 (inflation, livret A) et le maintien de la RLS à un niveau constant sur la période, l'autofinancement courant devient négatif sur certaines années, entraînant une dégradation de notre potentiel financier, qui devient même négatif la dernière année de la simulation.

Pour améliorer les résultats, et conserver un autofinancement courant et net positifs sur toute la période, il serait nécessaire de diminuer les travaux de remplacements de composants de 2 000 K€/an à partir de 2027 (**Simulation S2**).

Dans le cas d'une évolution de la RLS à partir de 2026, la **simulation S3**, qui reprend les mêmes paramètres que la Simulation S1, montre une dégradation importante de tous les indicateurs (autofinancement et Potentiel Financier à Terminaison), et même en diminuant de 2 000 K€ les remplacements de composants à partir de 2027 (**Simulation S4**).

Dans cette configuration, pour rester à minima au niveau de la Simulation S2, il faudrait en complément de la diminution de 2 000 K€ de remplacements de composants, effectuer une diminution de la maintenance à hauteur 1 200 K€ à compter 2030.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025. REFERENCE ACTE : CA070225_1

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de la Métropole Tourangelle

2025-2030



SOMMAIRE

1 - Objet de la convention

2 - Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires

3 - Engagements des parties à la convention

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 11/02/2025. REFERENCE ACTE : CA070225_1

4 - Diagnostic partagé

5 - Orientations stratégiques et codéfinition des programmes d'actions

6 - Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

7 - Modalités de gouvernance et de pilotage

8 - Suivi et bilan

9 - Durée de la convention

10 - Conditions de report de l'abattement de la TFPB

11 - Conditions de dénonciation de la convention

Annexes

Annexe 1 – Cadre national du programme d'actions

Annexe 2 – Instances de gouvernance du Contrat de Ville 2024-2030

Annexe 3 – Programmes d'actions par commune

Signataires

Il est convenu entre :

- L'État, représenté par le Préfet d'Indre et Loire ;
- L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Tours Métropole Val de Loire, représenté par son Président ;

AR CONTROLE DE VIGILANCE, 0374351243076, 20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

- La Ville de Tours, représentée par son Maire ;
- La Ville de Joué-lès-Tours, représentée par son Maire ;
- La Ville de Saint Pierre des Corps, représentée par son Maire ;
- La Ville de La Riche, représentée par son Maire ;
- Le bailleur social Tours Habitat, représenté par son Directeur Général ;
- Le bailleur social Val Touraine Habitat, représenté par son Directeur Général ;
- Le bailleur social Touraine Logement, représenté par sa Directrice Générale ;
- Le bailleur social Ligeris, représenté par son Directeur Général ;
- Le bailleur social Scalix, représenté par sa Directrice Générale ;
- Le bailleur social CDC Habitat, représenté par son Directeur Interrégional,

Préambule

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole Tourangelle signé le 11 juillet 2024 ;

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Article 1 - Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 et jusqu'en 2030. Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires et constitue une convention d'application du Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole de Tours. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le Contrat de Ville et dans la convention de gestion urbaine et sociale de proximité 2023-2025 de Tours Métropole Val de Loire.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc HLM ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires, au-delà du service de base qui leur est dû. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Article 2 - Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires

Depuis 2024, la Métropole de Tours compte 13 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), répartis dans 4 communes :

- Tours : 8 QPV (Europe, Tourettes, Bords de Loire, Maryse Bastié, Sanitas, Rives du Cher, Rochepinard et Fontaines)
- Joué-lès-Tours : 2 QPV (Rabière et Morier)
- Saint Pierre des Corps : 2 QPV (Rabaterie et Galboisière)
- La Riche : 1 QPV (Niqueux-Bruère - Marcel Pagnol)

Au total, l'ensemble de ces QPV regroupe près de 39 000 habitants (soit 13 % de la population totale de la Métropole), dont 76 % sont locataires d'un logement locatif social.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1
 Au sein de ces 13 QPV, 6 bailleurs sociaux sont concernés par l'application de l'abattement sur la TFPB. Le bénéfice de l'abattement s'établit à partir de la déclaration de patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1.

Soit, par territoire :

Ville de Tours

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
BORDS DE LOIRE	Ligeris	175	57 113 €
	Tours habitat	902	167 998 €
Sous-total BORDS DE LOIRE		1 077	225 111 €
EUROPE	Tours Habitat	1 356	317 631 €
FONTAINES	Ligeris	313	85 849 €
	Tours Habitat	1 675	396 618 €
Sous-total FONTAINES		1 988	482 467 €
MARYSE BASTIÉ	Ligeris	356	60 705 €
	Touraine Logement	45	14 000 €
	Tours Habitat	374	67 379 €
Sous-total MARYSE BASTIÉ		775	142 084 €
RIVES DU CHER	Tours Habitat	594	157 897 €
ROCHEPINARD	Tours Habitat	640	155 012 €
SANITAS	Tours Habitat	3 594	693 283 €
TOURETTES	Tours Habitat	312	76 624 €
	Val Touraine Habitat	506	108 000 €
Sous-total TOURETTES		818	184 624 €
Total TOURS		10 842	2 358 109 €

Ville de Joué-lès-Tours

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
MORIER	Val Touraine Habitat	534	87 000 €
RABIERE	CDC Habitat	124	18 670 €
	Ligeris	201	38 855 €
	Scalis	137	22 840 €
	Val Touraine Habitat	1 360	257 500 €
Sous-total RABIERE		1 822	337 865 €
Total JOUÉ-LÈS-TOURS		2 356	424 865 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

en date du 12/02/2025 - REFERENCE ACTE : CA070225_1

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
GALBOISIÈRE	Val Touraine Habitat	333	77 500 €
RABATERIE	Touraine Logement	471	106 000 €
	Val Touraine Habitat	1 184	328 500 €
Sous-total RABATERIE		1 655	434 500 €
Total SAINT-PIERRE DES CORPS		1 988	512 000 €

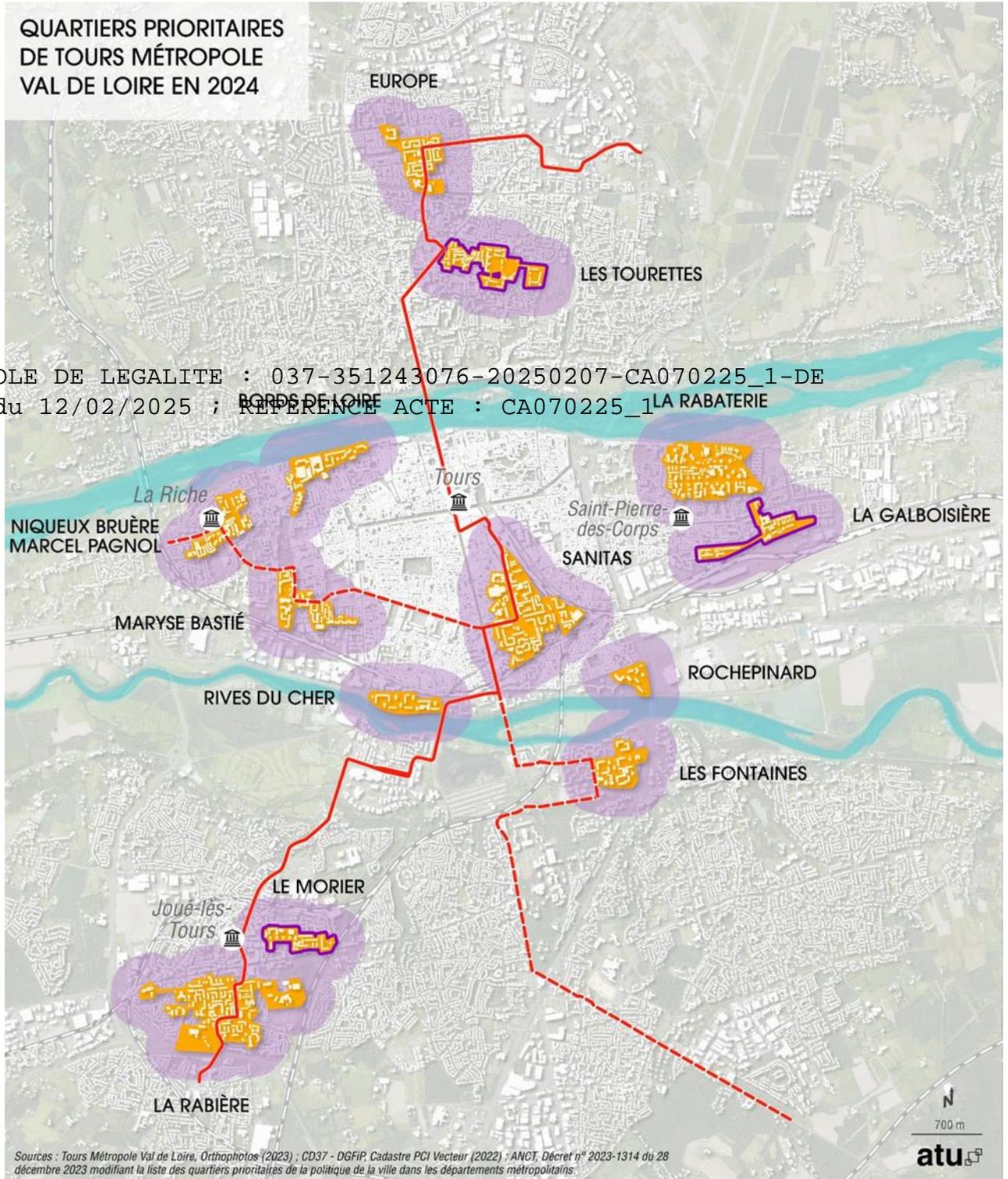
Ville de La Riche

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
NIQUEUX BRUÈRE / MARCEL PAGNOL	Touraine Logement	312	59 800 €
	Val Touraine Habitat	469	105 400 €
Total LA RICHE		781	165 200 €

Synthèse pour les communes de la Métropole

Territoire	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
TOURS	10 842	2 358 109 €
JOUÉ-LÈS-TOURS	2 356	424 865 €
SAINT-PIERRE DES CORPS	1 988	512 000 €
LA RICHE	781	165 200 €
TMVL	15 967	3 460 174 €

**QUARTIERS PRIORITAIRES
DE TOURS MÉTROPOLE
VAL DE LOIRE EN 2024**



Sources : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotos (2023) ; CD37 - DGFIP Cadastre PCI Vecteur (2022) ; ANCT, Décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.



- Territoire de la politique de la ville**
- Quartier prioritaire
 - Périmètre de TVA réduite
 - Nouveau quartier prioritaire en 2024
- Réseau de tramway**
- Ligne 1
 - Ligne 2 (en projet)
 - Mairie

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Article 3 - Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre :

- L'État ;
- Tours Métropole Val de Loire ;
- Les communes de Tours, Joué-lès-Tours, Saint Pierre des Corps et La Riche, qui comptent toutes au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville dans leur territoire ;
- Les bailleurs sociaux Tours Habitat, Val Touraine Habitat, Ligeris, Touraine Logement, Scalis et CDC Habitat, qui disposent d'un patrimoine HLM au sein d'un ou plusieurs QPV de la métropole.

L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention, en lien avec les orientations du Contrat de Ville et des politiques publiques en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Engagements de l'État

Le Préfet d'Indre-et-Loire, ou son représentant, assure le co-pilotage stratégique du dispositif, dans le cadre du Comité de Pilotage intercommunal de l'abattement TFPB, en lien avec le Comité de Pilotage du Contrat de Ville. Les délégués du Préfet, en lien avec la Direction Départementale des Territoires, assurent son co-pilotage technique, dans le cadre notamment des comités techniques TFPB.

Les services de l'État assurent la préparation de ces instances par l'analyse des bilans du programme d'actions transmis par les bailleurs et, au regard de ces éléments, participent à la définition du programme d'actions de l'année à venir.

L'État s'engage à assurer l'articulation des besoins identifiés par les instances de coproduction de la sécurité, notamment les groupes de partenariat opérationnels (GPO), avec le programme d'actions de l'abattement de TFPB.

Engagements de Tours Métropole Val de Loire

En tant que pilote du Contrat de Ville, tel que le prévoit la loi du 21 février 2014, Tours Métropole Val de Loire (TMVL) est également en charge de l'élaboration et du co-pilotage intercommunal de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

Ainsi, elle est chargée de coordonner la dynamique de mise en œuvre de la convention dans les communes et QPV de la Métropole, en relation étroite avec les services de l'Etat, les communes et les bailleurs sociaux.

En complément, TMVL pilote également la convention de gestion urbaine et sociale de proximité 2023-2025 de Tours Métropole Val de Loire dont les actions et thématiques traitées sont directement connectées avec la présente convention.

Le responsable du service Politique de la Ville de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville (DHPV) est chargé du suivi de ces dossiers et sera l'interlocuteur principal de TMVL.

Engagements de la Ville de Tours

La Ville de Tours comprend 8 quartiers prioritaires : Sanitas, Rives du Cher, Fontaines, Rochepinard, Maryse Bastié, Europe, Tourettes et Bords de Loire, ce qui représente plus de 23 000 habitants, soit environ 60 % de la population en QPV du territoire métropolitain.

La Ville de Tours s'engage à mobiliser principalement sa Direction de la Cohésion Sociale (DCS), pilote de l'application de la convention sur le territoire communal. Il s'agit notamment de son Service d'accompagnement des quartiers prioritaires (SAQP). Il est composé de 5 référents, dont 4 suivent les quartiers prioritaires et un est chargé de suivi de la GUSP et du NPNRU. Par ailleurs, le Service Logement (même direction) sera également mobilisé sur le suivi de la relation avec les bailleurs sociaux.

En matière de mobilisation du droit commun, la Ville met en place un comité de suivi inter-directions animé par la DCS, chargé de coordonner les nombreuses interventions et dispositifs municipaux. En matière de référents actés : dans les QPV (29 écoles et ALSH, 7 crèches, 6 bibliothèques et équipements culturels, 22 équipements sportifs et deux postes de police municipale). La Ville consacre environ 12 millions d'euros par an à ses actions de droit commun dans les QPV et y mobilise 300 agents. Par ailleurs, elle veille à favoriser l'accès des habitants des QPV aux actions de droit commun dans d'autres quartiers, comme par exemple les accueils de loisirs (4 919 enfants des QPV accueillis en ALSH en 2023).

Les outils de démocratie locale et de participation citoyenne déployés dans les QPV serviront aussi à mobiliser les habitants des quartiers dans les projets développés. Les modalités de concertation et d'association des habitants pourront être précisées dans le prochain avenant à la convention, en les adaptant au contexte de chaque quartier.

Engagements de la Ville de Joué-lès-Tours

La Responsable du service Politique de la Ville sera la référente de la Ville de Joué-lès-Tours pour le suivi et l'application de la présente convention.

En complément, plusieurs directions et services internes pourront être mobilisés le cas échéant :

- Le Pôle Cadre de vie et Aménagement (services techniques), y compris les services développement durable et hygiène et environnement.
- La Direction de la Proximité (Joué Proximité)
- L'équipe de médiateurs de rue

Ils seront mobilisés pour contribuer aux instances techniques locales (diagnostics en marchant pour observer et analyser les territoires et construire des actions collectives).

L'élue référente, chargée de siéger dans les instances de pilotage, sera l'adjointe déléguée à la Politique de la Ville.

Les habitants des quartiers de la Rabière et du Morier seront associés au travers des conseils de quartier Rabière et Morier, animés par la Ville ou par l'intermédiaire du réseau associatif local (ex : tables de quartier).

Engagements de la Ville de Saint Pierre des Corps

La Direction des Solidarités et de la Citoyenneté étant en charge de la politique de la ville, elle interviendra également sur le suivi et l'animation de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers de la Rabaterie et la Galboisière.

En complément, la Direction du pôle technique et la Police Municipale seront aussi mobilisées.

Monsieur le Maire et l'adjoint en charge de la Politique de la Ville seront les élus impliqués pour la validation des orientations stratégiques.

En tant qu'instance propre au Contrat de Ville, le Conseil Citoyen sera associé aux instances techniques communales : diagnostics en marchant, réunions de GUSP et TFPB.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Engagements de la Ville de La Riche

Le suivi de la convention sera réalisé par l'intermédiaire de la Direction Vie Locale, qui est notamment en charge de la politique de la ville. D'autres directions de la commune seront mobilisées au titre de leurs interventions de droit commun : Police Municipale, Directions des Services Techniques, Direction des Grands Projets, Direction Famille / Solidarités, notamment sur le volet jeunesse.

Les élus impliqués au titre du pilotage de la convention seront : M. Le Maire ou l'Adjointe en charge du Vivre-Ensemble, à l'Enfance, à la Jeunesse et au lien Intergénérationnel.

La représentation des habitants sera garantie par le conseil de citoyens, qui se réunit une fois par mois à Equinoxe. Ce conseil propose entre autre des cafés dans les quartiers, repas...

Engagements de Tours Habitat

Les services de Tours Habitat seront principalement mobilisés par l'intermédiaire du service Développement Social Urbain (DSU), qui interviendra pour la mise en œuvre du programme d'actions et la production des éléments de bilan quantitatifs et qualitatifs. La Secrétaire Générale sera associée pour validation de la répartition financière des crédits mobilisés au titre de l'abattement TFPB, sous la supervision du Directeur Général. Elle sera aussi chargée de faire le lien avec les instances de pilotage de la convention et du Contrat de Ville, ainsi que le conseil de concertation locative.

Tours Habitat associera son conseil de concertation locative pour présenter les bilans et perspectives de réalisation des programmes d'actions annuels.

Engagements de Val Touraine Habitat

Val Touraine Habitat s'engage dans le cadre de cette convention sur les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville qui accueillent du patrimoine Val Touraine Habitat. Afin d'assurer le suivi de la convention, un groupe de pilotage interne est constitué composé de :

- La Directrice générale adjointe gestion locative et proximité
- La chargée de développement social
- Les responsables d'agence comptant au moins un QPV sur leur territoire d'intervention
- La directrice générale adjointe des affaires générales et/ou son représentant.

La chargée de développement social et les responsables d'agence sont en charge de la mise en œuvre et du suivi du programme d'action. Ensemble, ils assurent la représentation de Val Touraine Habitat lors des groupes de travail thématiques et les instances locales. Ils animent les relations partenariales avec les acteurs de terrain et les associations.

Le responsable d'agence ou son représentant participent aux déambulations et diagnostics en marchant, accompagnés le cas échéant d'autres membres du personnel de proximité et de la chargée de développement social.

La chargée de développement social assure le suivi global de la convention, à l'échelle métropolitaine, la coordination des actions d'animation sociale et leur valorisation en interne et en externe. Elle est l'interlocutrice privilégiée concernant la mise en oeuvre de la convention.

La directrice générale adjointe gestion locative et proximité assure le pilotage de la convention, en lien avec les agences concernées et la direction financière. Elle assure la participation aux instances du Contrat de Ville et du Contrat de Ville et du Contrat de Ville et du Contrat de Ville en date du 12/02/2025 de développement social et/ou CAU 7320511.

Les associations de locataires sont mobilisées à travers le conseil de concertation locative (CCL). Le dispositif des locataires référents permet d'associer les locataires à des démarches participatives. Par ailleurs, Val Touraine Habitat porte un projet de déploiement d'un dispositif spécifique de concertation, en lien avec son agence mobile. Si le projet abouti, l'outil pourra être étendu dans les quartiers prioritaires en lien avec les démarches de GUSP et de vivre ensemble.

Le bilan qualitatif et quantitatif est établi annuellement par la chargée de développement social, en lien avec les agences concernées et la direction financière. Il est diffusé aux instances du Contrat de Ville et présenté au CCL par la direction générale adjointe gestion locative et proximité.

Engagements de Ligeris

Avec la signature du nouveau Contrat de Ville 2024-2030 et les différents enjeux et orientations stratégiques qui en découlent, LIGERIS s'engage pleinement à travers son programme d'actions dans les QPV Maryse Bastié, Fontaines, Bords de Loire (Tours) et Rabière (Joué-lès-Tours).

Notre Direction de la Proximité est mobilisée tant dans le pilotage de cette convention que dans son suivi et sa mise en œuvre : participation aux différentes instances partenariales, présence aux diagnostics en marchant et déambulations GUSP, suivi des engagements et prévisionnels d'actions.

Nous veillerons à articuler les enjeux du Contrat de Ville et les axes définis dans le cadre national pour l'abattement de la TFPB afin de :

- Renforcer notre présence dans les QPV en proposant des actions spécifiques de sensibilisation, en accompagnant nos locataires les plus fragiles avec nos équipes de lien social et spécialisées en économie sociale et familiale et en continuant de former nos équipes de terrain
- Renforcer l'entretien et l'embellissement de notre patrimoine dans ces quartiers prioritaires
- Veiller à la tranquillité résidentielle et à l'amélioration du cadre de vie de nos habitants
- Répondre aux problématiques GUSP en renforçant nos actions de prévention et d'accompagnement

- Permettre la présence et les actions des différents acteurs sociaux et partenaires dans nos quartiers en poursuivant notre politique de mise à disposition de locaux et en finançant les projets à destination de nos locataires

Engagements de Touraine Logement

Touraine Logement s'engage dans le cadre de cette convention pour les 3 QPV dans lesquels elle dispose de patrimoine locatif (Rabaterie à Saint-Pierre des Corps, Maryse Bastié à Tours, Niqueux-Bruère / Marcel Pagnol à La Riche).

L'interlocuteur principal pour le suivi de cette convention est la Directrice de la Vie locative. Dans ce cadre, elle coordonne l'élaboration des programmes d'actions, leur suivi et la réalisation des bilans quantitatifs et qualitatifs.

Sur le plan opérationnel : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

La Directrice de la Vie locative et le Chargé d'animation sociale et innovation sont en charge de la mise en œuvre des actions relevant de la concertation, de l'animation sociale, de la tranquillité résidentielle et des partenariats avec les associations ;

- Le Directeur du Patrimoine locatif coordonne les actions relatives à l'entretien courant des résidences et à l'intervention des équipes de proximité.

La Directrice de la Vie locative et le Directeur du Patrimoine locatif participent aux réunions et diagnostics en marchant relevant de la GUSP.

Engagements de Scalis

Scalis dispose uniquement d'un programme de logements sociaux dans le quartier de la Rabière (Joué-lès-Tours), concerné par l'application de l'abattement TFPB.

Moyens humains mobilisés pour le suivi de la convention :

- Le gardien d'immeuble fait remonter les besoins en terme de proximité. Il coordonne les actions d'animation sociale, et veille à la sécurité des bâtiments et à la tranquillité résidentielle
- La Responsable de territoire coordonne les actions, anime la proximité et participe aux bilans et à la préparation des actions dans le cadre de la convention. Elle participe aux instances et représente Scalis aux réunions GUSP et toutes réunions en lien avec la convention, en assurant la coordination au sein des différents services de Scalis.

L'association de locataires de la résidence sera mobilisée pour les réunions techniques organisées par les partenaires de la convention.

La Responsable de territoire sera également chargée de la réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et de sa diffusion aux signataires de la convention, ainsi qu'aux instances représentatives des locataires et habitants.

Engagements de CDC Habitat

Dans le cadre du suivi de la convention, CDC Habitat mobilisera les moyens humains suivants :

- Responsable clientèle de la direction interrégionale : appuie l'agence sur le suivi et la production des bilans et programmes d'action d'abattement TFPB

- Responsable animation sociale et innovation : coordonne les actions et les valorise en interne et en externe.
- Directrice d'agence : fait le lien avec la Direction interrégionale de CDC Habitat, participe aux instances et coordonne localement les actions et le suivi de la convention.
- Responsable de secteur : met en œuvre les actions avec son équipe de terrain et participe aux visites GUSP sur le patrimoine.
- Gardien d'immeuble : coordonne les actions d'animation sociale, et veille à la tranquillité résidentielle et à l'entretien des résidences.

CDC Habitat est concerné par un seul programme de logements : un collectif de locataire existe au sein de cette résidence. Il participe au côté du bailleur aux actions menées et fait remonter les informations sur la vie de la résidence en lien avec le gardien d'immeuble.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1
 Parmi les dispositions s'imposant aux organismes HLM, l'article 1388 bis du code des impôts précise que les « organismes transmettent annuellement aux signataires des contrats de ville, les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement » et prévoit également « la transmission au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de signature du contrat de ville, d'une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens et accompagnée d'une copie du contrat de ville ».

Ces engagements des signataires seront complétés et développés dans le cadre d'avenants à la présente convention, dont le premier sera finalisé d'ici le 30/06/2025 pour détailler les programmes d'actions mis en œuvre par les bailleurs sociaux dans les QPV de chaque commune.

Article 4 - Diagnostic partagé

La démarche d'élaboration de la présente convention s'applique aux 13 QPV de la Métropole, en lien avec d'autres conventions d'application du Contrat de Ville 2024-2030 :

- La Convention de gestion urbaine et sociale de proximité 2023-2025 de Tours Métropole Val de Loire
- La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain 2020-2030 de Tours Métropole Val de Loire

Ces deux documents contractuels s'appliquent uniquement pour les 4 QPV suivants : Sanitas et Maryse Bastié (Tours), Rabière (Joué-lès-Tours), Rabaterie (Saint-Pierre des Corps). Ces documents, ainsi que la convention d'utilisation de l'abattement TFPB, s'inscrivent dans la mise en œuvre du Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole Tourangelle.

Le diagnostic territorialisé pour chaque QPV sera précisé avec les programmes d'actions détaillés en annexe. Il s'appuie en particulier sur les diagnostics en marchant réalisés chaque année, qui permettent d'établir les constats sur l'environnement urbain et le cadre de vie des quartiers dans toutes leurs dimensions (espaces publics et résidentiels, circulations, espaces verts, aire de jeux et mobilier urbain, propreté urbaine, ...), en pointant les enjeux d'amélioration et de fonctionnement des quartiers.

Ils sont réalisés selon un itinéraire élaboré à l'avance qui doit permettre et d'identifier les points forts, les dysfonctionnements et potentiels des espaces selon plusieurs niveaux d'analyse :

- La conception : formes urbaines (espaces urbains, limites bâti, circulations, ...), espaces verts, aménagements, équipements, ... ;
- La gestion urbaine et sociale : propreté, entretien, maintenance, tenue, odeurs, signalétique, présence d'acteurs ;
- Les usages : signes visibles d'appropriation, de dysfonctionnement, de conflits d'usages, de respect ou de dégradation.

Les diagnostics en marchant sont organisés par les communes au moins une fois par an. Ils associent les associations (dont associations et collectifs de locataires), bailleurs sociaux, habitants, services municipaux et métropolitains (voirie, circulation, propreté urbaine, espaces verts, police municipale...) et les services de l'État.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

en date du 12/02/2025. REPERE : CA070225_1-DE
L'objet d'un compte rendu transmis à Tours Métropole Val de Loire et aux services de l'État qui assurent un suivi global à l'échelle intercommunale.

Article 5 - Orientations stratégiques et codéfinition des programmes d'actions

Le Contrat de Ville 2024-2030 définit des axes d'intervention qui se traduiront dans la mise en œuvre de la convention d'application de l'abattement TFPB et de façon opérationnelle dans les programmes d'actions.

En plus d'être définis dans le respect des priorités identifiées dans le Contrat de Ville et en lien avec les conventions GUSP et NPNRU, les programmes d'actions seront définis en tenant compte :

- Des analyses ou études (de l'existant ou de projections) portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction de l'organisme HLM, analyse des besoins sociaux des communes, données sociodémographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme HLM)
- Des démarches, outils et actions à mobiliser, dont les diagnostics en marchant, des marches exploratoires de femmes, des déambulations à hauteur d'enfants, des cafés des habitants, ainsi que les instances de participation citoyenne.

Les orientations stratégiques et programmes d'actions seront précisés et territorialisés à l'échelle de chaque commune, définissant des priorités d'action déclinées pour chaque QPV et par bailleur social, au regard du diagnostic partagé, des domaines d'activités des organismes HLM et en lien avec les orientations du Contrat de Ville. Les actions retenues devront également s'inscrire dans les limites du référentiel national de l'abattement TFPB, défini conjointement par l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), l'ANCT (Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires) et les associations d'élus locaux.

Chaque année, les programmes d'actions par commune seront élaborés par les organismes HLM de façon prévisionnelle et codéfinis par les signataires de la présente convention. Ils feront l'objet de discussions entre les partenaires et pourront être réajustés dans le cadre des instances de gouvernance afin de correspondre de plus près à l'évolution des réalités locales et aux besoins du territoire.

Les signataires veilleront à ce que chaque organisme HLM mobilise au moins autant de moyens sur les actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc situé hors QPV. L'écart entre les moyens de gestion de droit commun mobilisés dans et hors QPV sera apprécié sur la base du référentiel national.

Les signataires veilleront également à ne pas concentrer exclusivement les actions valorisées sur un seul axe ou champ d'intervention.

Ils seront élaborés en veillant à l'articulation et la complémentarité avec les politiques de droit commun et les autres dispositifs sectoriels notamment pour les sujets ne relevant pas directement de la compétence des organismes HLM tels que la gestion des déchets ménagers, les mobilités, l'emploi ou la sécurité (NPNRU, CLSPD, plan de mobilité, plan alimentaire territorial, Cités de l'emploi et politiques de l'emploi, ...)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

en date du 21/02/2025. Ils veilleront également à l'articulation entre le programme d'actions élaboré au titre de l'abattement TFPB et les financements accordés par l'État dans le cadre du BOP 147 (politique de la ville).

Les programmes d'actions seront présentés sous forme de tableau conformément au cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB de juin 2024. Ils seront intégrés à la présente convention par voie d'avenant. Ce travail sera conduit à l'initiative de Tours Métropole Val de Loire et finalisé d'ici le 30/06/2025.

Leur mise à jour annuelle devra être définie, autant que possible, dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des bailleurs sociaux et le calendrier des appels à projet ou autres modalités de financements d'actions dans les QPV, définies dans le Contrat de Ville.

Article 6 - Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Des représentants de locataires, les conseils citoyens et habitants des QPV seront mobilisés pour participer aux instances de suivi et groupes de travail mis en place. L'identification de ces représentants pourra en particulier s'appuyer sur les Conseils de concertation locative (CCL) des bailleurs sociaux.

Les outils de démocratie locale et de participation citoyenne déployés dans les QPV serviront aussi à mobiliser les habitants des quartiers dans les projets développés. Les modalités de concertation et d'association des habitants pourront être précisées dans le prochain avenant à la convention, en les adaptant au contexte de chaque territoire.

Les enquêtes de satisfaction conduites tous les 3 ans auprès des locataires par les bailleurs sociaux (sur la base d'un questionnaire régional de l'USH) pourront donner lieu à une analyse des réponses QPV / hors QPV. Les résultats seront présentés aux instances représentatives des locataires, aux conseils citoyens et aux autres collectifs d'habitants, ainsi que dans le cadre des coordinations locales du Contrat de Ville (échelles Ville ou QPV). Ils seront pris en compte dans les instances de gouvernance et de pilotage : présentation de la démarche au COPIL communal avant sa tenue.

Article 7 - Modalités de gouvernance et de pilotage

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB doit permettre de donner de la lisibilité partagée sur la mise en œuvre de cette ressource par les organismes HLM.

Le présent document fait partie des conventions d'application du Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole de Tours. A ce titre, les instances de pilotage du Contrat de Ville (voir annexe 2) et en particulier le Comité de Pilotage du Contrat de Ville, seront informées de la définition et de l'état d'avancement des programmes d'actions.

En complément, la gouvernance et le pilotage du suivi du dispositif d'abattement TFPB, s'appuieront sur les instances suivantes, qui se déclineront à différentes échelles territoriales:

Comité de Pilotage intercommunal GUSP / TFPB :

Compte tenu des interactions entre les sujets de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et ceux de l'application des actions liées à l'abattement TFPB, un comité de pilotage commun sera réuni à l'échelle intercommunale pour partager les sujets traités dans les 13 QPV de la Métropole.

Il aura notamment pour objet de faire un retour synthétique des bilans annuels par commune et de la mise en œuvre des programmes d'actions.

Animation : TMVL + État

Fréquence : 1 fois / an

Composition :

- État : Préfecture / DDT / DDFIP / DDETS
- TMVL
- Villes de Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre des Corps et La Riche
- Bailleurs sociaux : Tours Habitat, Val Touraine Habitat, Ligeris, Touraine Logement, Scalis et CDC Habitat

Comité de Pilotage par commune :

Il a pour objet de partager le bilan et l'avancée de la réalisation des programmes d'actions déclinés par les bailleurs sociaux et discuter les orientations et perspectives de l'année suivante. Il contribue à préparer le Comité de Pilotage intercommunal.

Animation : Ville

Fréquence : 1 fois / an

Composition :

- État : Préfecture / DDT
- TMVL
- Ville
- Bailleurs sociaux concernés par l'abattement TFPB sur le territoire de la commune
- Représentants des locataires et habitants

Comité technique par commune :

Le Comité Technique communal réunit les référents techniques de chaque signataire, notamment pour :

- Présenter les bilans quantitatifs et qualitatifs par les organismes HLM
- Assurer le suivi des actions,

- Juger de leur pertinence et plus-value pour le quartier
- Partager les limites opérationnelles le cas échéant et les ajustements à mettre en œuvre
- Évaluer l'atteinte des objectifs sur le plan qualitatif et financier.

Il aura aussi vocation à préparer les échanges du Comité de pilotage communal

Animation : Ville

Fréquence : 1 à 2 fois / an

Composition :

- État : Préfecture
- TMVL
- Ville
- Bailleurs sociaux concernés par l'abattement TFPB sur le territoire de la commune
- Représentants des locataires et habitants

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE

en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1

Groupes de travail (par QPV)

Des groupes de travail seront réunis, au niveau des QPV, pour traiter conjointement les sujets portant sur la GUSP et l'abattement TFPB. La formalisation de ces groupes de travail pourra varier, à l'initiative des Villes, selon les territoires et les modalités d'animation locales.

Ils mobiliseront tous les acteurs utiles à la conduite de ces dispositifs, dont les représentants des signataires de la présente convention.

Animation : Villes

Fréquence : 1 à 2 fois / an

Composition :

- État : Préfecture / DDT
- TMVL
- Ville
- Bailleurs sociaux concernés par l'abattement TFPB sur le territoire de la commune
- Associations
- Représentant d'habitants et locataires

Article 8 - Suivi et bilan

Chaque année, les bailleurs sociaux devront transmettre aux membres du Comité de Pilotage intercommunal, avant le 30 avril, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par le bailleur aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments tels que :

- Les tableaux de suivi proposés dans le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB ;
- Les interventions réalisées suite aux observations des diagnostics en marchant réalisés au titre de la présente convention ou des démarches de GUSP ;

- Les enquêtes de satisfaction réalisées par les bailleurs

Ainsi :

- Le bilan de l'année N-1 devra faire l'objet d'une présentation au Comité Technique, puis au Comité de Pilotage communal au cours du 2e trimestre de l'année N.
- La mise à jour et les perspectives de mise en œuvre des programmes d'action de l'année N+1 devront être partagées en Comité Technique au cours du dernier trimestre de l'année N.

Les modalités de suivi et de bilan propres à chaque action du programme annuel seront définies conjointement par les signataires de la présente convention, en précisant le contenu de l'action, les acteurs impliqués ainsi que les moyens alloués et en veillant à faire apparaître le droit commun.

La consolidation annuelle de l'ensemble des programmes d'action réalisés par les bailleurs sociaux sera présentée lors du Comité de Pilotage intercommunal. Une synthèse des bilans et des mises à jour annuelles des programmes d'actions, seront présentées pour information en Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

En cas de non-respect des obligations en matière de production de bilan, les conditions stipulées à l'article 11 de la présente convention pourront être appliquées.

Un point d'étape de la mise en œuvre de l'application de la convention sera mis en œuvre en 2026 et fera l'objet d'une présentation au Comité de Pilotage intercommunal. Cette étape contribuera également à l'évaluation intermédiaire du Contrat de Ville, qui aura lieu en 2027.

L'évaluation finale sera effectuée six mois avant la fin de l'application de la convention afin d'examiner la mise en œuvre de celle-ci au regard des objectifs initialement assignés, aux moyens financiers et en cherchant à identifier les axes de progrès.

Article 9 - Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une convention d'application du Contrat de ville 2024-2030.

A ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030, tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle sera complétée et actualisée par voie d'avenant à l'issue du point d'étape intermédiaire et pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

Article 10 - Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage intercommunal.

Article 11 - Conditions de dénonciation de la convention

Comme précisé dans l'avenant du cadre national, signé le 30 septembre 2021, entre l'État, l'USH et

les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « *En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers* » ;

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 3 mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la PPB (ANCT, Intercommunalités de France, France Urbaine, Ville et Banlieue, Villes de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Annexes

Annexe 1 – Cadre national du programme d’actions

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur principal de la gestion de la proximité						
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						

AR CONTROLE DE LEGALITE en date du 12/02/2023 ;

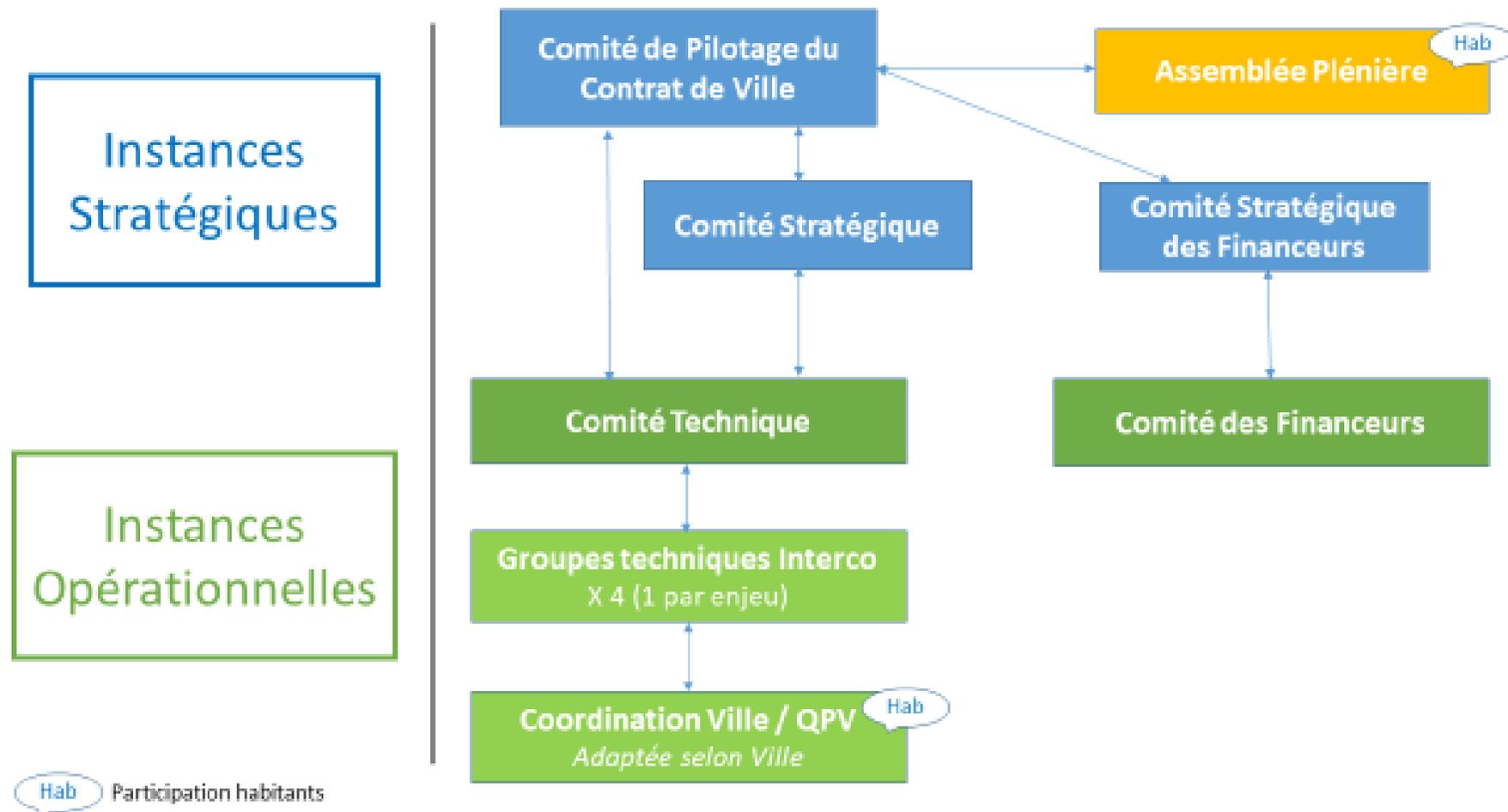
037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
 REFERENCE ACTE : CA070225_1

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	Taux de valorisation
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						

AR CONTROLE DE LEGALITE
en date du 12/02/2025 ;

037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
REFERENCE ACTE : CA070225_1

Annexe 2 – Instances de gouvernance du Contrat de Ville 2024-2030



Annexe 3 – Programmes d’actions par commune

Annexe 3.1 : Programme d’actions de la commune de Tours

Annexe 3.2 : Programme d’actions de la commune de Joué-lès-Tours

Annexe 3.3 : Programme d’actions de la commune de Saint-Pierre des Corps

Annexe 3.4 : Programme d’actions de la commune de La Riche

Les annexes 3 seront intégrées par voie d’avenant au cours de l’année 2025.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250207-CA070225_1-DE
en date du 12/02/2025 ; REFERENCE ACTE : CA070225_1