

2025

RAPPORT D'ACTIVITÉ

VERSION INTÉGRALE

Mesdames, Messieurs,

Vous trouverez, ci-après, conformément aux dispositions de l'article R423.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Rapport d'Activité de TOURS METROPOLE HABITAT pour l'exercice 2025.

Ce rapport présenté au Conseil d'Administration comprend six chapitres :

- 1) Le Compte de Résultat (Fonctionnement)
- 2) Le Tableau de Financement (Investissement)
- 3) Le Rapport Financier de l'exercice 2025 comprenant :
 - Les principes généraux
 - La situation de l'exploitation
 - La situation globale de l'office par l'analyse du bilan
 - Les affectations de ressources
- 4) Les comptes annuels : Bilan, Compte de Résultat, annexe littéraire et annexes réglementaires
- 5) La synthèse Générale et Conclusion
- 6) Le recouvrement et l'attribution
- 7) Le projet de renouvellement urbain : quartier du Sanitas
- 8) L'Organisme de Foncier Solidaire
- 9) Les comptabilités annexes

SOMMAIRE

1 : COMPTE DE RESULTAT 2025 11

1.1 - COMPARAISON ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET LE BUDGET RECTIFIE 12

1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2025 15

> 1.2.1 : DEPENSES DE FONCTIONNEMENT EN K€ 15

> 1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€ 16

> 1.2.3 : COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT 17

> 1.2.3.10 - CHAPITRE 60 (sauf 603) - ACHATS (hors 609) 17

> 1.2.3.11 - CHAPITRE 603 - VARIATIONS DE STOCKS 18

> 1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (sauf 61521) - SERVICES EXTERIEURS (hors 619) 18

> 1.2.3.13 - CHAPITRE 61521 - DEPENSES DE GROS ENTRETIEN NR 20

> 1.2.3.14 - CHAPITRE 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS 21

> 1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (sauf 63512) - IMPÔTS / TAXES ET VERSEMENTS 22

> 1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 - TAXES FONCIERES 22

> 1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (chapitres 64, 641, 6481, 62, 63, 67, 68, 063 et 78) 24

> 1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (sauf 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE 29

> 1.2.3.19 - CHAPITRE 654 - PERTE SUR CREANCES IRRECOURVABLES 29

> 1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIERES 29

> 1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (sauf 6732 et 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES 30

> 1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE 30

> 1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (sauf 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS 31

> 1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN 33

> 1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔT SUR LES BENEFICES 34

> 1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RECUPERABLES 34

> 1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT 36

> 1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (sauf 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITES 36

> 1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS 36

> 1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKEE 39

> 1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE 39

> 1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION 40

> 1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE 41

> 1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS 41

> 1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (sauf 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS 41

> 1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ELEMENTS D'ACTIF 42

> 1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (hors 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS 42

> 1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN 42

> 1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES 43

> 1.2.4.22 - CHAPITRE 703 - RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES 43

2 : TABLEAU DE FINANCEMENT POUR 2025 45

2.1 - ECARTS ENTRE LE BUDGET ET SON EXECUTION EN 2025 46

> 2.1.1 - DEPENSES D'INVESTISSEMENT en K€	46
> 2.1.2 - RECETTES D'INVESTISSEMENT en K€	47
> 2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT	48
> 2.1.3.10 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS	48
> 2.1.3.11 - CHAPITRE 165.1 - DEPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	48
> 2.1.3.12 - CHAPITRE 211.1 - OPERATIONS FONCIERES (Terrains nus)	48
> 2.1.3.13 - CHAPITRE 2126 - AMENAGEMENT TERRAIN - OPERATION BRS	48
> 2.1.3.14 - CHAPITRE 205/215 et 218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	48
> 2.1.3.15 - CHAPITRE 231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS OU A L'ETUDE	49
> 2.1.3.16 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REHABILITATION, RESIDENTIALISATION ET BATIMENT ADMINISTRATIF	49
> 2.1.3.17 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	50
> 2.1.3.18 - CHAPITRE 27 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS.....	51
> 2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT	51
> 2.1.4.10 - CHAPITRE 13 - SUBVENTIONS	51
> 2.1.4.11 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS	51
> 2.1.4.12 - CHAPITRE 165.1 à 1658 - DEPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES ET AUTRES DEPOTS...	51

2.2 - LES RESERVES FONCIERES COMPTABILISEES EN STOCKS (D'ORDRE BUDGETAIRE) 52

> 2.2.1 - CHAPITRE 311.1 - OPERATIONS FONCIERES (réserves foncières)	52
> 2.2.2 - CHAPITRE 32 - FOURNITURES CONSOMMABLES (stocks produits)	52
> 2.2.3 - CHAPITRE 33 - OPERATIONS D'AMENAGEMENT (lotissements et terrains en cours d'aménagement et constructions neuves)	52
> 2.2.3.10 - CHAPITRE 331 - OPERATIONS IMMEUBLES EN COURS (lotissements terrains en cours) ..	52
> 2.2.3.11 - CHAPITRE 332 - OPERATIONS IMMEUBLES EN COURS (constructions neuves en cours) .	52

2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS 53

> 2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL DES LOGEMENTS SUR 2025 A 2030.....	53
> 2.3.2 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES	55
> 2.3.3 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS	56

2.4 - FIXATION AU 31.12.2025 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE 57

3 : LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2025 59

3.1 - LES PRINCIPES GENERAUX 59

3.2 - LA SITUATION DE L'EXPLOITATION 60

> 3.2.1 - FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE 60

> 3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT 61

> 3.2.3 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 63

> 3.2.4 - RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM 63

3.3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN 64

> 3.3.1 - FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL 64

> 3.3.2 - POTENTIEL FINANCIER 65

> 3.3.3 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT 66

> 3.3.4 - LA TRESORERIE 67

4 : COMPTES ANNUELS 2025 69

4.1 - LES ANNEXES LITTERAIRES ET REGLEMENTAIRES 70

4.2 - SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS 111

4.3 - BUDGET SYNTHETIQUE 114

4.4 - TABLEAUX DE FINANCEMENT 115

4.5 - ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE 117

4.6 - SITUATION DEVELOPPEE PREVISIONS ET REALISATIONS SUIVI STOCKS DE PRODUCTION 118

5 : SYNTHESE GENERALE ET CONCLUSION 121

6 : RECOUVREMENT ET ATTRIBUTIONS 125

6.1 – LE BILAN DE RECOUVREMENT ET DES POURSUITES 125

>	6.1.1 – LES IMPAYES	125
>	6.1.1.10 – EVOLUTION DES IMPAYES	125
>	6.1.1.11 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE TOTALE	126
>	6.1.1.12 – LES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	127
>	6.1.1.13 – LE SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS	127
>	6.1.1.14 – LES ENCAISSEMENTS	127
>	6.1.2 – LES LOCATAIRES PRESENTS	128
>	6.1.2.10 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE DES LOCATAIRES PRESENTS	128
>	6.1.2.11 – ACTIVITE ET ENCOURS DU PRECONTENTIEUX	128
>	6.1.2.12 – LA MISE EN JEU DES GARANTIES	129
>	6.1.2.13 – LES AIDES ACCORDEES PAR LE FSL ET LA VILLE DE TOURS	130
>	6.1.2.14 – LE CONTENTIEUX LOCATIF	130
>	6.1.2.15 – LE SUIVI DES IMPAYES PAR LA CAF ET LA MSA	131
>	6.1.2.16 – LES BAUX RESILIES JUDICIAIREMENT	131
>	6.1.3 – LES LOCATAIRES PARTIS	133
>	6.1.3.10 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE DES LOCATAIRES PARTIS	133
>	6.1.3.11 – LES RELANCES ET POURSUITES INTERNES	133
>	6.1.3.12 – LES DEMANDES D'INDEMNISATION DE L'ETAT	134
>	6.1.3.13 – LES CREANCES IRRECOUVRABLES	134
>	6.1.4 – CONCLUSION	134

6.2 – LE RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (C.A.L) 136

>	6.2.1 – COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	136
>	6.2.1.10 – COMPOSITION DE LA CALEOL	136
>	6.2.1.11 – ACTIVITE DE LA CALEOL	136
>	6.2.2 – LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	138
>	6.2.2.10 – PROFIL DES DEMANDEURS	138
>	6.2.2.11 – ANCIENNETE ET LOGEMENT SOLLICITES	138
>	6.2.3 – BILAN DES ATTRIBUTIONS	139
>	6.2.3.10 – GESTION DES RESERVATIONS EN FLUX (LOI ELAN)	139
>	6.2.3.11 – LOGEMENTS ATTRIBUES ET ROTATION	140

>	6.2.4 – LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE TOURS METROPOLE HABITAT.....	144
>	6.2.4.10 – FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL : TRAITEMENT DES MUTATIONS	144
>	6.2.4.11 – PARTICIPATION AUX INSTANCES VISANT L’ACCES AU LOGEMENT DES PLUS FRAGILES	144
>	6.2.4.12 – S’ADAPTER AUX BESOINS DES LOCATAIRES	145
>	6.2.4.13 – FAVORISER L’ACCUEIL DES PUBLICS FRAGILES	146
>	6.2.5 – MIXITE SOCIALE ET AXAMEN DE L’OCCUPATION DES LOGEMENTS	146
>	6.2.5.10 – MIXITE SOCIALE : OBJECTIFS ET BILAN 2025	146
>	6.2.6 – EXAMEN DE L’OCCUPATION DES LOGEMENTS (EOL)	148
>	6.2.5.10 – BILAN EOL 2025	148
	6.3 – LE TABLEAU DE BORD SOCIAL D’OCCUPATION DU PATRIMOINE	150

7 : PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU SANITAS..... 165

8 : ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE 169

9 : COMPTABILITES ANNEXES 173

9.1 – CONCESSION D’AMENAGEMENT DE MONCONSEIL 174

9.2 – DOMAINE DE LA CROIX MONTTOIRE 175

COMPTE DE RÉSULTAT



1 - COMPTE DE RESULTAT 2025

BUDGET FONCTIONNEMENT



Le Compte de Résultat est comparé au Budget (EPRD) 2025, approuvé dans un premier temps par le Conseil d'Administration du 23 octobre 2024 au titre de l'avant-projet de Budget, puis voté lors de la séance du 11 décembre 2024.

L'Article R 423.17 du C.C.H., prévoit que « *le Directeur Général présente, au moins une fois par an, au Conseil Administration, une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire* ». C'est donc dans ce cadre réglementaire que le Directeur Général a exposé, en cours d'exercice, les principaux mouvements de crédits budgétaires qui ont été nécessaires.

Il a ainsi été présenté aux membres du Conseil d'Administration des transferts de comptes à comptes et des décisions modificatives, lors de la séance du 19 septembre 2025.

Le Compte de Résultat 2025 se présente de la manière suivante :

	EPRD PRIMITIF 2025 € (1)	EPRD 2025 APRES VIREMENT et DM € (2)	COMPTE FINANCIER 2025 € (3)	Réalisation %
DEPENSES : CLASSE 6	98 097 925	98 500 885	92 421 242.91	93.83%
RECETTES : CLASSE 7	98 173 273	98 628 368	100 851 052.16	102.25%
RESULTAT	75 338	127 483	8 429 809.25	

Le compte de résultat 2025 est clôturé avec un solde créditeur de 8 429 809.25 €.

Le budget de fonctionnement a été consommé à hauteur de 93.83% en dépenses et de 102.25% en recettes.

L'écart de résultat constaté entre le réel et le budget est expliqué ci-après, dans les chapitres de dépenses et de recettes.

Pour rappel, en 2024, le compte de résultat avait été clôturé avec un solde créditeur de 2 456 324.39 €.

1.1 - COMPARAISON ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET LE BUDGET RECTIFIE

Comme indiqué ci-dessus, il est rappelé que deux Décisions Modificatives ont été présentées au Conseil d'Administration du 19 septembre 2025 dues entre autres :

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

Concernant la Section Fonctionnement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à + 402 950 € en dépenses et à + 455 095 € en recettes, portant un résultat prévisionnel à + 127 483 €.

Les principales modifications sont :

Chapitre 60 : - 1 108 K€, dont - 1 100 K€ de diminution des dépenses de stock (compte 33) notamment dû au décalage de l'appel d'offres de travaux des PSLA à Rochecorbon et le décalage de la livraison PSLA Logerie à Parçay Meslay, d'où la répercussion sur les comptes de variations des stocks en recettes (compte 71) : sans incidence sur le résultat et - 8 K€ en dépenses de fournitures avec incidence sur résultat

Chapitres 61-62-63-64 : - 159 K€ = travaux en moins sur l'entretien courant et prestations de service : incidence Résultat

Chapitre 61521 : + 1 994 K€, dont + 2 070 K€ de travaux de PGE dans les logements et Foyers, notamment sur les travaux de la Résidence Universitaire Technopole basculés de l'investissement au fonctionnement, car reprise de dotation en Fonctionnement (compte 78) : sans incidence sur le résultat et - 76 K€ de travaux d'entretien dans les communs sans PGE avec incidence sur résultat

Chapitre 66 : - 550 K€ baisse du taux du Livret A au 01/08/2025 à 1,70 %, baisse plus importante que les prévisions faites au Budget (2,5 % au 01/02/2025) : Incidence sur résultat

Chapitre 67 : 30 K€ Décalage de dépenses sur la démolition des Bâts 31 et 30 au Sanitas en 2025 et dépenses de sinistres plus importantes - contrepartie en 77 avec la baisse de la subvention NPNRU et augmentation des indemnités de remboursement sinistres : incidence sur résultat

Chapitre 675 : - 115 K€ VNC Report en 2026 de la cession du terrain au Sanitas à Concept-Ty et baisse des prévisions de ventes HLM (- 840 K€ en recettes en 775) : Incidence sur Résultat

Chapitre 68157 : 1 000 K€ répercussion de la programmation sur 5 ans des travaux de ravalement et CE dotées en fin 2024 : Incidence sur le résultat

Chapitre 69 : -100 K€ IS suite report de la vente des terrains à bâtir à Rochecorbon + terrain Sanitas Concept-Ty : Incidence sur le résultat

Chapitre 063 : charges récupérables - 589 K€

Réajustement du budget d'Electricité, chauffage, robinetterie et compteurs EF-EC-EV suite aux nouveaux marchés attribués en 2025 - contrepartie en chapitre 703 en prenant en compte le taux de vacance moyen annuel des logements : peu d'incidence sur le résultat.

Total Dépenses : 403 K€ en dépenses, dont incidence sur le résultat : - 22 K€

Chapitres 70 et 71 : + 1 655 K€ = Décalage en 2026 des ventes des terrains à bâtir sur Rochecorbon - 242 K€, mais en 2025 levées d'option de 10 logements PSLA Parc Cœur et vente du dernier logement de l'Envol + 1 800 K€ et contrepartie en chapitre 71 - 1591 K€ : incidence sur le résultat à hauteur de - 33 K€ (Marge - 130 K€ sur terrains Rochecorbon + 100 K€ sur PSLA Parc Cœur et l'Envol) + 97 K€ loyers complémentaires suite nouvelles conventions de téléphonie : incidence sur le résultat + 97 K€

Chapitres 704 et 75 : 1 036 K€ - 215 K€ = 821 K€ Baisse du taux de la RLS Nette en 2025 à compter du 01/06/2025 à 3,65 % au lieu de 4,70 % prévu au budget : Incidence sur le résultat

Chapitre 74 : - 85 K€ remboursement de la subvention département AVP 2023-2024 : incidence sur le résultat

Chapitre 76 : - 100 K€ d'intérêts du placement sur le livret A de la trésorerie suite baisse du taux au 01/08/2025 : Incidence sur le résultat

Chapitres 77 et 79 : + 190 K€, dont + 200 K€ dégrèvement TFPB et - 10 K€ (décalage subvention démolition Bâts 30-31 (- 400 K€) + indemnités remboursement sinistres (+ 390 K€)) : incidence sur le résultat + 5 K€ de transfert de charges

Chapitre 775 : - 840 K€ report de la cession du terrain Sanitas Concept – Ty en 2026 et de 3 ventes HLM : Incidence sur le résultat

Chapitre 78157 : + 2 070 K€ Reprise dotations des travaux en PGE lgts + foyers : pas incidence sur le résultat

Chapitre 703 : - 569 K€ contrepartie en chapitre 063 en prenant en compte le taux de vacance moyen annuel des logements –incidence sur résultat -20 K€

Total Recettes + 455 K€, dont Incidence sur le résultat = 30 K€ soit + 52 K€ de résultat
--

Concernant la Section Investissement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à - 2 204 000 € en dépenses et à - 4 532 855 € en recettes entraine un prélèvement du fonds de roulement à 1 977 595 €, entre autres :

En dépenses :

- Sur les immobilisations corporelles : - 3 500 K€
- 1 900 K€ transfert des dépenses RU Technopole sur le compte Travaux de gros d'entretien avec PGE des Foyers en fonctionnement
- 700 K€ report des travaux Résidentialisation du NPNRU démarrage octobre 2025 au lieu d'avril 2025 prévu au budget, et de la Réhabilitation Desmoulins en 2026.
- 730 K€ report travaux VMC Général Renault et Fontaines et remplacement des gardes-corps des Rives du Cher, mais travaux complémentaires d'étanchéité des terrasses au Sanitas et Rives du Cher.
- 175 K€ décalage de la consultation des entreprises de l'opération de construction Chanoine Marcault
- Remboursement dettes financières : + 1 300 K€ Remboursement anticipé de l'emprunt PSLA Parc Cœur suite aux levées d'option

En recettes :

- 4 500 K€ de souscription d'emprunts et + 1 100 K€ de subventions (notification des subventions NPNRU des opérations de Réhabilitation des Bâts 28-29-30 sur 2025)

Sur les comptes de stock

- 1 100 K€ Diminution des dépenses de stock (compte 33) notamment décalage de l'Appel d'Offres des travaux PSLA Rochecorbon + décalage livraison PSLA Logerie

1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2025

1.2.1 : DEPENSES DE FONCTIONNEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	REEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
123.10	60 (sf 603)	Achats (hors 609),	3 735	2 627	1 639	62,39%
123.11	603	Variations de stocks	-710	-710	449	-63,24%
123.12	61 (sf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 852	5 827	5 248	90,06%
123.13	61521	Dépenses de gros entretien non récupérable	9 618	11 612	10 322	88,89%
123.14	62	Autres services extérieurs	2 788	2 845	2 417	84,96%
123.15	63 (sf 63512)	Impôts, taxes et versements	1 335	1 275	1 167	91,53%
123.16	63512	Taxes foncières	9 300	8 245	8 147	98,81%
123.171	64(sf 641, 6481)	Charges de personnel (hors rémunération),	2 912	2 844	2 686	94,44%
123.172	641	Rémunération personnel	8 154	8 027	7 520	93,68%
123.173	6481	Autres charges de personnel	171	302	223	73,84%
123.18	65 (sf 654)	Autres charges de gestion courante	62	62	51	82,26%
123.19	654	Pertes sur créances irrécouvrables	850	850	850	100,00%
123.20	66	Charges financières	7 050	6 500	6 357	97,80%
123.21	67(sf 6732, 675)	Charges exceptionnelles	1 532	1 550	1 702	109,81%
123.22	675	Valeur Nette Comptable des éléments sortis	390	275	557	202,55%
123.23	68 (sf 68157)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17 298	17 298	16 071	92,91%
123.24	68157	Provisions pour Gros Entretien	1 050	2 050	3 108	151,61%
123.25	69	Impôt sur les bénéfices	150	50	37	74,00%
123.26	063	Charges récupérables	27 561	26 972	23 870	88,50%
TOTAL DES CHARGES			99 098	98 501	92 421	93,83%
Excédent			75	127	8 430	
TOTAL GÉNÉRAL			99 173	98 628	100 851	

1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	REEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
124.10	70 (sf 703, 704)	Produits des activités	1 205	2 860	4 118	143,99%
124.11	704	Loyers	55 598	56 634	56 878	100,43%
124.12	71	Production stockée	2 091	-600	-1 235	205,83%
124.13	72	Production immobilisée	360	360	511	141,94%
124.14	74	Subventions exploitation	225	140	595	425,00%
124.15	75	Autres produits de gestion courante	1 545	1 330	1 315	98,87%
124.16	76	Produits financiers	845	745	1 168	156,78%
124.17	77(sf 7723, 775)	Produits exceptionnels	5 192	5 382	5 917	109,94%
124.18	775	Produits cession éléments actif	1 267	427	714	167,21%
124.19	78 (sf 78157)	Reprise sur amortissements	1 000	1 000	1 226	122,60%
124.20	78157	Reprise Provisions pour Gros Entretien	1 800	3 870	5 871	151,71%
124.21	79	Transfert de charges	335	340	328	96,47%
124.22	703	Récupération des charges locataires	26 710	26 140	23 445	89,69%
TOTAL DES PRODUITS			98 173	98 628	100 851	102,25%
TOTAL GÉNÉRAL			98 173	98 628	100 851	

1.2.3 : COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Les variations particulièrement significatives des principaux chapitres seront analysées dans cette section.

1.2.3.10 - CHAPITRE 60 (SAUF 603) - ACHATS (HORS 609) : 1 639 K€ SOIT 1.77% DES DEPENSES

Budget 2 627 K€ ; écart (- 988 K€) ; soit : -37.62%

1.2.3.101 - C/601 – Achats de terrains variation (C/31) : - 27 K€ (- 727 K€)

Un budget de 700 K€ a été provisionné afin d'acquérir des opportunités foncières au cours de l'exercice qui sont comptabilisées en compte de stock. Pour les acquisitions, il est nécessaire, en fin d'année, de passer d'une part, une écriture comptable sur ce compte qui constate les variations des achats et des ventes de terrains et d'autre part, une écriture sur le compte 6031 (crédit) du même montant. Toutefois, comme chaque année, ce budget n'est pas totalement consommé.

Variation "stock de terrains en cours d'aménagement" cpte 3321 :
de l'opération L'Envol et Parc Cœur pour : - 26 941.70 €

1.2.3.102 - C/602.2 - Fournitures stockables, part non récupérable : 401 K€ (- 34 K€)

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). Il nécessite la passation d'une écriture comptable qui constate les variations entre les entrées et les sorties.

Produits entretien NR :	16 904.74 €
Fourniture atelier :	375 999.25 €
Fourniture de bureau :	8 156.75 €
	401 060.74 €

1.2.3.103 - C/604 et 608- Achats d'études et prestations de services et frais annexes de la production stockée : 970 K€ (- 130 K€)

Comme pour le § 123.101, il est nécessaire de passer en fin d'année, d'une part, une écriture sur ce compte, qui constate les opérations effectuées durant l'exercice dans le cadre du cycle des comptes de stocks de production et d'autre part, une écriture sur le compte 7133 pour le même montant.

Hauts de Sainte Radegonde - opération aménagement	- 496.90 €
Coronna - Rochecorbon - opération aménagement	23 010.34 €
Sapaillé - opération aménagement	-11 461.11 €
L'Envol Accession (15 lgts accession sociale)	- 71 033.21 €
Parc Cœur (30 lgts PSLA)	927 893.51 €
La Planche Rochecorbon (18 lgts PSLA)	29 305.28 €
La Logerie Parçay Meslay (4 PSLA)	64 905.72 €
Sapaillé - (4 BRS)	7 801.15 €
Total :	969 424.78 €

1.2.3.104 - C/606.1 - Fournitures non stockables, part non récupérable : 167 K€ (- 69 K€)

Cette dépense regroupe tous les produits non stockés comme les consommations d'électricité, d'eau, non récupérables auprès de nos locataires, ainsi que la fourniture de carburants pour les véhicules de l'office.

1.2.3.105 - C/606 - Fournitures d'entretien et de petits équipements, part non récupérable : 128 K€ (- 29 K€)

Les fournitures diverses représentent, en particulier, l'achat de petits matériels et outillages, de fournitures de bureau et d'imprimés informatiques.

1.2.3.11 - CHAPITRE 603 – VARIATIONS DE STOCKS : 449 K€ SOIT 0.49% DES DEPENSES

Budget C/chapitre 603 en recettes

*Variations de stocks d'approvisionnement	:	-17 641.02 €
Produits d'entretien (non récupérable)	:	5 217.18 €
Fournitures Régie Ouvrière	:	29 133.45 €
Fournitures de Bureau	:	6 532.23 €

Il est nécessaire de passer une écriture comptable qui constate cette variation entre l'année N-1 et l'année N (voir § 124.22).

Variation "stock de terrains en cours cpte 3111 -3311 :

466 680.90 €

Hauts de Sainte Radegonde - opération aménagement 602 458.50 €

Sapaillé - opération aménagement -135 777.60 €

1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (SAUF 61521) - SERVICES EXTÉRIEURS (HORS 619) : 5 248 K€ SOIT 5.68% DES DEPENSES

Budget : 5 827 K€ ; écart (-579 K€) ; soit : - 9.94%

1.2.3.121 - C/611 – Sous-Traitance Générale, part non récupérable : 821 K€ (- 156 K€)

Dans cette rubrique, est comptabilisée essentiellement la part non récupérable des contrats de maintenance, (désenfumage, ascenseurs, désinsectisation, espaces verts, enlèvement encombrants, déchets ...).

1.2.3.122 - C/612 – Loyers des Baux Emphytéotiques : 14 K€ (+1 K€)

Les loyers comptabilisés sont conformes au budget ; il s'agit des redevances liées aux baux emphytéotiques (Bergeonnerie, place Ste Anne, Résidences Universitaires Technopole et Tonnellé...).

1.2.3.123 - C/613 – Locations Mobilières et Immobilières : 328 K€ (- 12 K€)

22 K€ : location immobilière : loyer de l'antenne Tours-Ouest

306 K€ : location mobilière :

- Loyers des véhicules principalement mis à la disposition des surveillants de travaux et des gardiens pour assurer leurs déplacements au sein du patrimoine (82 K€)
- Dépenses engagées pour les locations des photocopieurs de l'office, les locations de véhicules utilitaires ou de chantier, la location de salles pour les réunions de concertation avec les locataires dans le cadre des programmes de réhabilitations ou de constructions (17 K€)
- Loyers des bornes de paiement des antennes Centre, Sud, Nord (55 K€)
- Location de portes anti-squats : (120 K€)

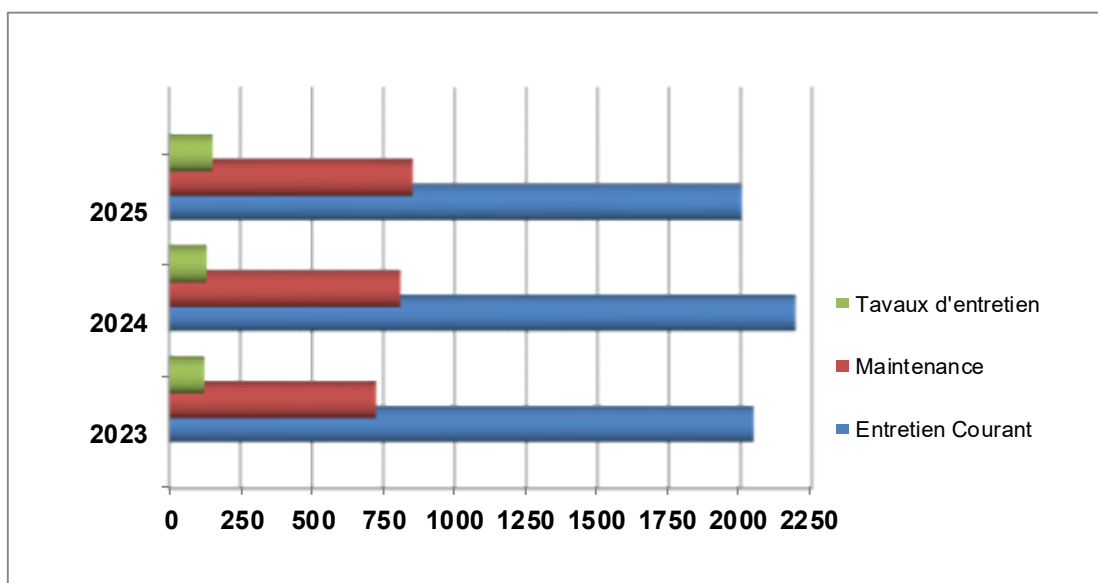
1.2.3.124 - C/614 – Charges de Copropriété, part non récupérable : 86 K€ (- 5 K€)

Il comprend les charges annuelles des copropriétés et des ASL.

1.2.3.125 - C/615 - Entretien et Réparations : 3 011 K€ (- 381 K€)

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	REALISATION
C/615,11 - Entretien et réparations (NR)				
Entretien et réparation dans les logements	677	730	687	
Entretien et réparation dans les logements auto assurance	75	174	178	
Entretien et réparation dans les communs	645	645	515	
Entretien et réparation dans les communs Auto assurance	75	38	37	
Entretien et réparation dans les bâtts.Administ.	50	50	31	
Maintien à domicile	700	700	557	
Sous-total	2 222	2 337	2 005	86%
C/615.61 - Maintenance (NR)				
Maintenance matériel de bureau	52	47	53	
Maintenance matériel outillage	6	6	5	
Maintenance matériel informatique	796	786	757	
Maintenance installation siège	20	20	13	
Maintenance vidéo parking et siège	22	22	25	
Maintenance patrimoine (transformateur)	10	5	0	
Sous-total	906	886	853	96%
C/615.81 - Travaux d'entretien				
Travaux entretien matériel et outillage	3	3	2	
Travaux entretien matériel informatique	1	1	1	
Travaux entretien matériel de bureau	10	10	9	
Travaux entretien matériel de transport	55	55	34	
Travaux entretien désamiantage	100	100	107	
Sous-total	169	169	153	90%
TOTAL EN K€	3 297	3 392	3 011	89%

Évolution du poste Entretien et réparation (NR) sur 3 années en K€



Il est constaté une stabilité sur ces postes d'entretien et réparation (NR).

Il est rappelé qu'une augmentation avait été constatée en 2024 sur l'entretien courant, suite à la régularisation des dossiers :

- d'une part de demandes d'adaptation des salles de bains pour les personnes âgées et/ou handicapées
- et d'autre part, des demandes de réclamations techniques, en attente

1.2.3.126 - C/616 - Assurances : 972 K€ (- 8 K€)

1.2.3.127 - C/618 – Documentation, frais de colloques et séminaires : 17 K€ (- 14 K€)

12 K€ : documentations, abonnements à des journaux et magazines professionnels

5 K€ : frais de colloques et séminaires

1.2.3.13 - CHAPITRE 61521 – DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN NON RECUPERABLE (NR) : 10 322 K€ SOIT 11.17% DES DEPENSES

Budget : 11 612 K€ ; écart (- 1 291 K€) ; soit : - 11.12%

1.2.3.131 - C/615.210 Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE), part non-récup. : 3 521 K€ (- 349 K€)

1 426 K€ : Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) dans les communs

2 095 K€ : Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) des Foyers et Résidences Universitaires

Un écart de - 375 K€ est constaté par rapport au budget essentiellement dû à des reports de travaux dont les opérations des ravalements des Rives du Cher et de la Rotonde, pour lesquelles les marchés n'ont été attribués qu'en fin d'année.

1.2.3.132 - C/615.215 Gros Entretien sans PGE, part non-récup. : 5 122 K€ (- 867 K€)

Évolution au cours des 3 dernières années du poste Gros Entretien (sans PGE), part non récupérable :

COMPTES	2023 €	2024 €	2025 €
C/61521511 - Logements	314 199	341 161	355 518
C/61521515 - Remise en état logts suite EDL	4 003 002	4 600 420	4 032 613
C/61521516 - Remise en état logts suite Squat	222 426	46 450	39 490
C/61521521 - Communs	843 467	762 909	612 051
C/61521531 - Commerces et Locaux associatifs	221 935	39 070	25 742
C/61521541 - Bâtiment administratif	114 932	39 288	10 232
C/61521551 - Travaux amélioration c. de travail	5 189	10 065	22 570
C/61521571 - Foyers et RU	0	0	23 865
TOTAL	5 725 151	5 839 363	5 122 082
Variation	-8.59 %	2 %	-12.28 %

Le poste "Gros entretien dans les logements" a retrouvé un niveau de dépenses conforme aux années 2021 à 2023 grâce aux actions réalisées par le service "Remise en Etat des Logements" notamment

sur le choix des prestations à réaliser en fonction des secteurs de relocation, et sur le respect des délais de travaux dans les logements par les entreprises.

Le poste "Gros entretien dans les communs" à diminuer en 2025 compte tenu, en outre, du report de certains travaux de voirie.

1.2.3.133 - C/615.218 Contrats d'entretien part P3, (Garantie totale) part non récupérable : 1 679 K€ (- 75 K€)

Dans cette rubrique est comptabilisée la part non récupérable des charges d'exploitation relatives aux différents contrats d'entretien des immeubles : chauffage, robinetterie, VMC, surpresseur, groupe électrogène, chaudière individuelle.

Ce poste reste stable.

1.2.3.14 - CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS : 2 417 K€ SOIT 2.61% DES DEPENSES

Budget : 2 845 K€ ; écart (- 428 K€) ; soit : - 15.05%

1.2.3.141 - C/621 – Personnel extérieur à l'Office, part non récupérable : 611 K€ (- 34 K€)

590 K€ : intérim (sera traité avec les charges de personnel au §123.17)

21 K€ : personnel extérieur et coursier

1.2.3.142 - C/622 à C/628 – Autres services extérieurs, part non-récup. : 1 806 K€ (- 379 K€)

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	REALISATION
C/622 - Rémunérations intermédiaires				
Honoraires Syndic	42	43	38	
Honoraires Bureaux d'Etudes	393	349	172	
Honoraires consultants divers	439	459	509	
Frais de Poursuites et voisinage Non Récupérable	115	105	77	
Frais de Poursuites et voisinage Récupérable	230	235	213	
Frais de procédures, rémunération et honoraires	104	128	71	
Sous-total	1 323	1 319	1 080	82%
C/623 - Communication et annonces	179	170	137	
C/625 - Frais de déménagement	45	70	64	
C/625 - Déplacements et Réception	34	34	38	
C/626 - Téléphonie - Affranchissements	242	197	151	
C/627 - Frais Bancaires	57	57	41	
Sous-total	557	528	431	82%
C/628 - Cotisations				
Cotisations Professionnelles	94	94	92	
Cotisation CGLLS additionnelle et ANCOLS	70	70	55	
Autres cotisations	192	174	148	
Sous-total	356	338	295	87%
TOTAL EN K€	2 236	2 185	1 806	83%

La finalisation de l'ensemble des DPE sur les bâtiments du patrimoine en début d'année explique la baisse du compte "Honoraires Bureaux d'Etudes".

De plus, la renégociation du marché de téléphonie a permis une économie de 40 K€ par an.

Dans le cadre de l'opération de démolition de la Résidence C.Colomb PSR, prévue en 2027, les relogements se sont intensifiés sur l'année 2025 entraînant une augmentation du poste "Frais de déménagement".

1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (SAUF 63512) – IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS : 1 167 K€ SOIT 1.26% DES DEPENSES

Budget : 1 275 K€ ; écart (-107 K€) ; soit : - 8.42%

1.2.3.151 - C/631 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : 736 K€ (- 31 K€)

1.2.3.152 - C/633 - 635 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes) : 432 K€ (- 76 K€)

Ces comptes seront détaillés dans le budget du personnel dont l'analyse sera effectuée au § 123.17.

1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 – TAXES FONCIÈRES : 8 147 K€ SOIT 8.81% DES DEPENSES

Budget : 8 245 K€ ; écart (- 98 K€) ; soit : - 1.19%

1.2.3.161 - C/635.12 - Impôts Fonciers : 8 147 K€ (- 98 K€)

En 2025, la TFPB a augmenté de 1.67%. Les bases d'imposition (valeurs locatives) ont été majorées par l'Etat de 1.7% et les taux d'imposition des Collectivités Locales ont varié de - 0.03% par rapport à 2024.

▪ Commune	:	43.44 %
▪ Taxes spéciales Région	:	0.328 %
▪ Taxe GEMAPI	:	0.338 %

En 2025, la répartition du produit de l'impôt foncier est la suivante :

▪ Commune	:	99.23 %
▪ Région	:	0.77%

En outre, il est rappelé que pour 2025, l'Office a bénéficié de l'abattement de 30 % sur la base d'imposition des logements situés dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), représentant environ 1 951 K€.

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 est effectif depuis 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.

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 est concerné par 8 quartiers prioritaires sur la Ville de Tours, depuis 2024 :

- 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)

En contrepartie de cet abattement deux grands types d'actions sont menées par l'organisme :

- Renforcement des moyens de gestion de droit commun,
- Actions spécifiques sur les quartiers concernés.

Exemples :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité et formation soutien,
- Sur-entretien (renforcement du nettoyage, enlèvement des encombrants ...),
- Gestion des déchets et des encombrants/épaves,
- Concertation et sensibilisation des locataires,
- Animation, lien social et vivre ensemble,
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service,
- Prise en charge des loyers des associations.

En 2025, le coût de ces actions représente 1 857 K€, hors surcoût de travaux dans les logements constaté en QPV.

PREVISIONS DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES : 2026 A 2030

ANNEES		TFPB en K€ courants
Réel	2025	7 941
Prévisions	2026	8 259
	2027	8 424
	2028	8 593
	2029	8 764
	2030	8 940

1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (REGROUPEMENT DES CHAPITRES 64, 641,6481 ET DES COMPTES DES CHAPITRES 62 ,63 ,67 ,68, 063, 78) : 16 193 K€ SOIT 16.99% DES DEPENSES
Budget : 17 864 K€ ; écart (- 1 643 K€) ; soit : - 9.20%

Les principaux comptes relatifs aux charges de personnel se présentent ainsi au 31.12.2025 :

COMPTES	INTITULES	EPRD	EPRD APRES VIREMENT et DM	REEL
6211100'	'Intérim personnel siège, part non récupérable'	500 000,00	625 000,00	589 879,99
62263000'	Honoraires Consultants divers	57 000,00	69 600,00	72 669,41
62550000	Frais de déménagement personnel'	5 000,00	0,00	0,00
62560100	'Déplacement Personnel'	28 500,00	28 500,00	32 926,48
62841000	Frais de recrutement personnel	18 000,00	23 000,00	9 705,77
Comptes 62 - Autres services extérieurs		608 500,00	746 100,00	705 181,65
'6311100'	'Taxes sur salaires, part non récupérable'	824 700,00	764 700,00	735 665,39
'63181000'	Taxe d'apprentissage	2 000,00	2 000,00	0,00
'6331100'	'Versement de transport, part non récupérable'	157 200,00	157 200,00	143 874,88
'6333100'	'Formation professionnelle AFPOLS-GRETA, part non r'	220 000,00	220 000,00	207 469,39
63331150'	Formation continue prof, hors obligation, part non r'	5 000,00	5 000,00	0,00
'6334100'	'Participation effort construction, part non récupé'	48 500,00	48 500,00	42 544,00
'6336100'	'Cotisation CNFPT - Centre gestion, part non récupé'	600,00	600,00	600,96
63381000'	Cotisation patronale, Financement OS, part non récupé'	1300,00	1300,00	1151,59
Comptes 63 - Taxes et Versements		1 259 300,00	1 199 300,00	1 131 306,21
6451100'	'Cotisations URSSAF, part non récupérable'	1585 500,00	1555 500,00	1499 639,92
64511100'	Cotisations URSSAF, prime d'intéressement'	117 400,00	117 400,00	99 422,04
'6453111'	'Capital décès CNP, part non récupérable'	2 000,00	2 000,00	-4 868,27
'6453120'	'IRCANTEC, part non récupérable'	375 100,00	365 100,00	345 363,49
6455100'	'CNRA CL - Allocation invalidité, part non récupérab'	8 300,00	9 300,00	9 248,06
'6472100'	'Comité d'entreprise, part non récupérable'	21000,00	19 300,00	19 028,00
64721100'	Comité d'entreprise Subvention, part non récupérable'	116 000,00	117 700,00	117 654,00
'6475100'	'Médecine du travail, part non récupérable'	45 000,00	45 000,00	45 108,00
'6475110'	'Pharmacie, part non récupérable'	500,00	500,00	469,86
'6478100'	'Contrat de groupe, part non récupérable'	336 100,00	306 100,00	270 016,78
'6478110'	'Tickets restaurant, part non récupérable'	255 000,00	255 000,00	234 525,58
'6478120'	'Retraite complémentaire, part non récupérable'	49 700,00	50 700,00	50 393,20
6478130'	Participation GMS FPT, part non récupérable'	0,00	0,00	0,00
Comptes 64 - (SAUF 641,6481) - Charges Personnel		2 911 600,00	2 843 600,00	2 686 000,66
'6411110'	Salaires Personnel OPAC, part non récupérable'	7 402 000,00	7 402 000,00	7 038 492,78
'6411120'	'Salaires Personnel titulaire, part non récupérable'	27 500,00	27 500,00	28 022,36
6411140'	Indemnité de fin de carrière'	244 200,00	119 200,00	68 597,68
'64131000'	'Primes et gratifications NR'	10 500,00	10 500,00	5 038,00
64141000'	Indemnités et avantages divers	16 000,00	16 000,00	15 483,48
64141100'	Prime d'intéressement	348 925,00	346 925,00	261328,14
64170000'	Avantages en nature	105 000,00	105 000,00	103 506,55
Comptes 641 - Rémunération Personnel		8 154 125,00	8 027 125,00	7 520 468,99
'64810100'	'Indemnité chômage licenciement NR'	170 000,00	300 000,00	222 344,51
'64815000'	'Quote-part fonds national de compensat suppl famil'	1500,00	1500,00	43100
Comptes 6481 - Autres charges de Personnel		171 500,00	301 500,00	222 775,51
'67888000'	'Charges exceptionnelles'	0,00	0,00	95,91
Comptes 67 - Charges Exceptionnelles		0,00	0,00	95,91
68151000	Dotations provisions pour risques d'exploitation'	448 000,00	448 000,00	44 293,82
68750000	Dotations provisions pour risques	0,00	0,00	0,00
78158800	Reprises provisions pour charges d'exploitaion	0,00	0,00	0,00
Comptes 68 / 78 - Dotations et reprises		448 000,00	448 000,00	44 293,82
'62122200'	'Intérim personnel F.ménage 100%et gardiens 75%, p'	800 000,00	920 000,00	898 270,62
'63112200'	'Taxes sur salaires, part récupérable'	269 800,00	269 800,00	223 317,06
'63312200'	'Versement transport, part récupérable'	58 300,00	58 300,00	22 113,58
'63362200'	'Cotisations CNFPT CDG, part récupérable'	500,00	500,00	386,11
'64112210'	'Salaires Personnel OPAC, part récupérable'	2 574 000,00	2 494 000,00	2 307 625,99
'64512200'	'Cotisations URSSAF, part récupérable'	441800,00	401800,00	335 703,32
'64532220'	'IRCANTEC, part récupérable'	113 200,00	113 200,00	91940,39
'64782200'	'Contrat groupe, part récupérable'	145 400,00	145 400,00	114 945,99
Charges récupérables		4 403 000,00	4 403 000,00	3 994 303,06
Comptes de produits (autres produits de gestion NR, avantage en nature)		-125 000,00	-105 000,00	-111 762,55
Total BUDGET PERSONNEL		17 831 025,00	17 863 625,00	16 192 663,26

En fin d'exercice, le total des dépenses (16 193 K€), est donc inférieur de - 1 643 K€ par rapport aux prévisions budgétaires initiales (soit - 9.20%).

Les charges de personnel correspondent au total à 17.52% sur les dépenses de l'exercice et à 28.47% sur les loyers quittancés.

CHAPITRE 62 - Autres services extérieurs : 705 K€

C/621 - Personnel Extérieur (non récupérable) : 590 K€

Il s'agit :

- Des missions nécessaires pour soutenir les services concernés par des arrêts maladies, des congés de maternité / paternité, ou des surcroûts de travail ponctuels liés à des évolutions réglementaires ou internes à TOURS METROPOLE HABITAT (Enquête SLS ; Ecritures comptables de fin d'année ; Surcroît d'activité lié à : l'intégration des index de consommations de compteurs d'eau froide/chaude et chaleur ; aux diverses réorganisations de service,...)
- Des dépenses d'intérim correspondant aux périodes précédant les recrutements et qui entraînent une réduction des dépenses sur les comptes de traitements et de charges (631 – 633 – 641 – 645 – 647)

Nous constatons une hausse à hauteur de 90 K€ par rapport au budget initial et une baisse de 35 K€ par rapport au budget modifié qui s'explique par le fait que nous réduisons nos demandes de mission d'intérim et privilégions désormais des embauches directement en CDI et ce, en suivant scrupuleusement les périodes d'essais.

C/62 - Autres (non récupérable) : 115 K€

→ Honoraires consultants divers : 73 K€

Le compte 622 630 « Honoraires Consultants divers » est supérieur à la prévision budgétaire modifiée **(+ 16 K€)** compte tenu essentiellement des honoraires de BDO (diverses interventions dans le cadre de la gestion de nos Accidents de Travail), de l'intervention de FOCSIE, pour le soutien psychologique de nos salariés, et ce depuis décembre 2018, de CEGAPE dans le cadre de l'externalisation du traitement de nos dossiers chômage, de SVP qui nous accompagne dans le traitement de nos questions RH et du cabinet CARLER SOCIAL POUHEY qui intervient principalement sur nos dossiers en matière de droit du travail et plus particulièrement au niveau du conseil relatif à certains accords d'entreprise etc...

→ Frais de déménagements et déplacements du personnel : 33 K€

Ce compte inclut :

- Les dépenses liées aux frais de déménagement : aucun déménagement n'a été pris en charge lors de l'exercice 2025
- Les dépenses relatives aux déplacements du personnel **(+ 4 K€)** par rapport à la prévision budgétaire modifiée. On constate une augmentation par rapport au budget dans la mesure où le personnel de proximité polyvalent est amené à se déplacer sur l'ensemble du patrimoine, ce qui entraîne par voie de conséquence une augmentation du remboursement des frais d'utilisation du véhicule personnel à titre professionnel.

→ Frais de recrutement du personnel : 10 K€

Créé en 2020 afin de distinguer les recrutements réalisés via un cabinet de recrutement, nous constatons une diminution par rapport à notre prévision budgétaire modifiée **(- 13 K€)**.
(Monteuse d'opérations)

CHAPITRE 63 (sauf 63512) - Impôts, taxes et versements : 1 131 K€

Les charges ont été calculées sur la base du budget initial d'un montant de 7607 K€, hors décisions modificatives. C'est la raison pour laquelle on constate une diminution des montants réellement versés à ce titre, essentiellement au niveau de la taxe sur les salaires, le versement transport et la participation à l'effort construction.

Les dépenses en matière de formation professionnelle continue, ont représenté 2,22 % de la masse salariale et sont donc largement supérieures à l'obligation légale (1%, auquel s'ajoutent toutes les actions à mener au titre du plan de formation afin de garantir l'employabilité de tous les salariés).

Il convient toutefois de pondérer ces données dans la mesure où les rémunérations ne sont pas comptabilisées au compte 633 311 00 mais au compte 641 111 10. En réalité, si ces coûts étaient intégrés, les dépenses représenteraient un pourcentage plus important de la masse salariale.

A noter que l'office remplit son obligation d'emplois de travailleurs handicapés. Pour rappel, à compter de l'année 2021, les déclarations sont calculées et transmises par le biais de notre DSN. A ce titre, la déclaration relative à l'année 2025 sera effectuée lors de la DSN d'avril 2026.

CHAPITRE 64 (sauf 641, 6481) - Charges de personnel (hors rémunérations) NR : 2 686 K€

Le total des dépenses est inférieur au montant du budget prévisionnel modifié (- 158 K€).

Cet écart est lié principalement au compte 645 111 00 « URSSAF non récupérable » qui présente une variation négative de - 56 K€ par rapport au budget modifié.

Cet écart provient de la conjugaison des éléments suivants :

- Taux de la cotisation « Accident de travail » qui a été budgété à hauteur de 2,54%.
En réalité, le taux enregistré en 2025 s'élève à 2,31% jusqu'en avril 2025 puis 2,12% à compter de mai 2025 soit un taux moyen mensuel de 2,18% ce qui représente - 0,36 point sur la masse des rémunérations (- 14.17%) :
- Evolution des taux de cotisations sécurité sociale Vieillesse et Maladie : - 74 K€
- Réduction de charges imputées à l'URSSAF, moins importante en réalité, ce qui augmente nos dépenses : + 73 K€

Un compte spécifique a été créé pour les cotisations URSSAF au niveau de l'intéressement. Pour information, on y intègre le forfait social (20%) et la CSG/RDS compte tenu du fait que seul le montant net de la prime est déclaré dans le compte 641 411 00 « Prime d'intéressement ».

A ce titre, nous avons prévu au budget un montant total de 117 400 € réparti à hauteur de 79 000 € pour le forfait social et 38 400 € pour la CSG/RDS.

En réalité, environ 111 K€ ont été dépensés ce qui explique que le compte 645 111 10 « Cotisations URSSAF, prime d'intéressement » présente une variation négative de 18 K€.

Concernant le compte 647 811 00 « Contrat de groupe NR » nous constatons une diminution à hauteur de - 33 K€, en partie due au fait que nous avons budgété une cotisation prévoyance avec un taux patronal de 1,74% contre 1,66% au réel. Nous constatons également une baisse de cotisations au niveau des cotisations frais de santé.

CHAPITRE 641 - Rémunération du personnel (non récupérable) : 7 520 K€ soit :

Le total des dépenses est inférieur au montant du budget prévisionnel modifié (- 507 K€). Cet écart provient essentiellement des différés de recrutement ou des départs en cours d'année.

La comparaison des valeurs de points et du SMIC entre le budget et la réalité est la suivante :

- Point OPAC au budget : 71.48 €
- Valeur réelle : 71,48 € Aucune évolution

- Point FPT au budget : 59,0734 €
- Valeur réelle : 59,0734 €

- SMIC au budget : 12,12 €
- Valeur réelle : 11,88 € * Soit : - 1,98 %
- * (aucune revalorisation n'a été effectuée car une revalorisation avait été faite en novembre 2024)

Les effectifs du personnel au cours des 6 dernières années, ont évolué dans les conditions suivantes :

☑	au 31.12.20	334 agents
☑	au 31.12.21	326 agents
☑	au 31.12.22	331 agents
☑	au 31.12.23	327 agents
☑	au 31.12.24	336 agents
☑	au 31.12.25	330 agents

La comparaison, par catégorie, permet de mieux apprécier cette évolution :

	Compte Financier		Variations
	2024	2025	
Administratifs, Techniques, Ouvriers	191	188	- 3
Surveillants d'Immeubles	58	57	- 1
Agents de Maintenance	87	85	- 2
soit	336	330	- 6

Nombre de départs au 31/12/24 : - 6
Nombre de recrutements en 2025 : + 27
Nombre de départs en 2025 : - 27 (hors départ au 31/12/25)

Pour information, 3 salariés ont fait valoir leurs droits à la retraite à compter du 1^{er} janvier 2026.

L'écart constaté provient en partie de départs survenus en 2024 pourvus définitivement en 2025, de la même manière, des agents partis fin 2025 ne seront remplacés qu'en 2026.

Le Bilan Social de l'exercice 2025 peut être présenté ainsi par comparaison entre le budget primitif 2025 et le compte financier 2025 :

	BUDGET PRIMITIF	REEL 2025	Variations
Administratifs, Techniques, Ouvriers	191	188	- 3
Surveillants d'Immeubles	60	57	- 3
Agents de Maintenance	90	85	- 5
Soit	341	330	- 11

Il s'agit de la situation au 31/12/2025, la variation de - 11 postes étant liée à des départs qui seront régularisés, pour partie, en 2026.

Le chapitre 641 « Rémunération du personnel » présente une variation négative de - 507 K€ par rapport au budget rectifié.

L'écart enregistré au compte 641 111 10 « Salaires OPAC non récupérables », équivalent à - 364 K€ par rapport au budget initial et modifié, provient notamment :

- des contrats suspendus, invalidités, congés parentaux : -102 K€
- des différés de recrutements : -183 K€
- des indemnités journalières : -90 K€

Le compte 641 111 40 « Indemnités de fin de carrière » présente une variation négative à hauteur de - 51 K€. Lors de l'établissement du budget, l'intégralité des salariés qui ont l'âge de faire valoir leur droit à la retraite sont pris en compte. Dans la réalité, il s'avère qu'une partie seulement seront concernés et c'est la raison pour laquelle une DM a été effectuée à hauteur de - 125 K€.

Le compte 641 411 00 « prime d'intéressement » a été surévalué à hauteur de 86 K€ par rapport au budget modifié.

CHAPITRE 648.1 - Autres charges de personnel (non récupérable) : 223 K€

C/648.101 - Indemnités chômage licenciement, part non récupérable

Ce compte regroupe les allocations chômage et les indemnités de licenciement.

3 licenciements sont intervenus au cours de l'année 2025 dont 2 ont eu le bénéfice d'une indemnité de licenciement, ainsi qu'une indemnité compensatrice de préavis.

Au titre des Allocations Chômage, 177 K€ ont été versés pour un montant budgété à hauteur de 140 K€.

C/648.150 - Quote-part Fonds National de Compensation Supplément Familial

Ce montant est déterminé par le Fonds National de Compensation entre les différentes Collectivités Territoriales, en fonction des rémunérations versées en faveur du personnel FPT et des sommes allouées au titre du SFT.

CHAPITRE 68 / 78 - Dotations et reprises provisions pour risques 44 K€

Ces comptes seront détaillés au § 123.23.

CHAPITRE 063 - Charges récupérables 3 994 K€

Ce chapitre comprend à la fois les comptes de rémunérations et charges sociales, d'intérim, d'impôts et des taxes récupérables.

(Pour mémoire : à compter du compte financier 2016, le taux de récupération des surveillants d'immeubles est calculé à hauteur de 56 % Récupérable et 44 % Non Récupérable conformément à l'Accord CCL).

Le compte 621 122 00 « Intérim personnel ménage récupérable » présente une variation de - 22 K€ par rapport à la prévision budgétaire modifiée. Ce poste intègre les remplacements liés aux absences et aux restrictions médicales du personnel de proximité.

Le compte 641 122 10 « Salaire OPAC Part Récupérable » présente une variation - 186 K€ par rapport au budget modifié.

1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (SAUF 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE : 51 K€ SOIT 0.06% DES DEPENSES

Budget : 62 K€ ; écart (- 11 K€) ; soit - 17.10%

- 24 K€ ont été versés aux administrateurs au titre des indemnisations pour frais de participation aux Conseils d'Administration et aux diverses Commissions.
- 27 K€ représentent la participation de l'Office versée aux différentes associations de locataires (A.F.O.C., C.N.L., C.S.F, C.L.C.V, INDECOSA CGT) dans le cadre du fonctionnement du Conseil de Concertation Locative.

1.2.3.19 - CHAPITRE 654 - PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES : 850 K€ SOIT 0.92% DES DEPENSES

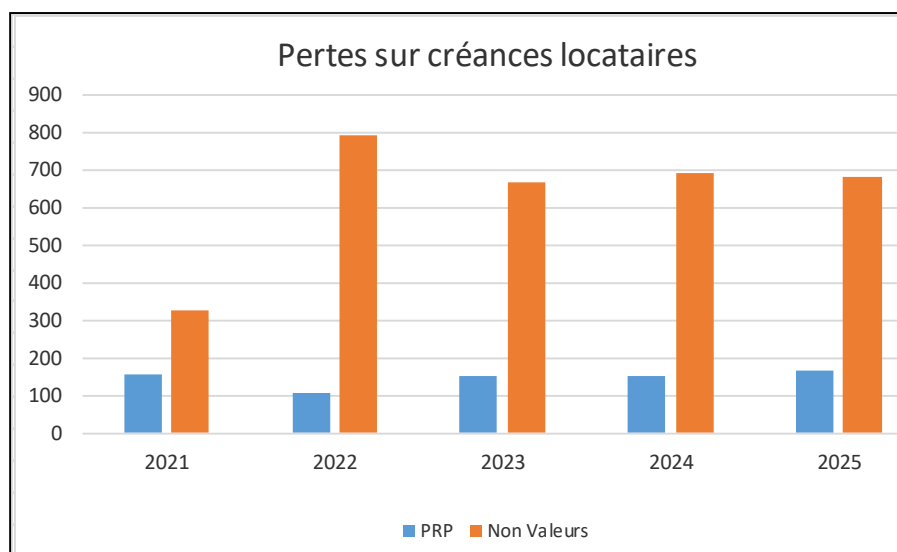
Budget : 850 K€

Ce chapitre regroupe les sommes provenant des créances de loyers, charges et autres, considérées comme irrécouvrables. Ce montant, correspond aux admissions en non-valeurs de l'exercice 2025.

De plus, sont également comptabilisées dans ce chapitre, les créances qui font l'objet d'un effacement proposé par les Commissions de surendettement et validé par une Ordonnance du Juge de l'Exécution.

Il s'agit principalement :

- C/654.1 – Pertes créances irrécouvrables : 683 K€
- C/654.2 – Effacement dettes locataires (P.R.P.) : 167 K€



1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIÈRES : 6 357 K€ SOIT 6.88% DES DEPENSES

Budget : 6 500 K€ ; écart (- 143 K€) ; soit : -2.20 %

COMPTES	2023 €	2024 €	2025 €
Intérêts	5 501 956	6 810 812	6 346 635
Remboursement capital des emprunts locatifs (2.2)	11 989 375	10 756 413	10 779 509
Remboursement capital des emprunts hors locatifs	405 724	357 245	671 917
TOTAL ANNUITES en K€	17 897 055	17 924 470	17 798 061
	1 141 €/lgt	1 137€/lgt	1 141€/lgt

En 2024, pour l'ensemble des offices, la médiane nationale des annuités des emprunts uniquement locatifs se situe à 1 555€/logt (DIS 2024) contre 1 108€/logt pour TMH.

Rappel : taux du livret A :

01/02/2023 au 31/01/2025 = 3.00%
01/02/2025 au 31/07/2025 = 2.40%
01/08/2025 au 31/01/2026 = 1.70%
depuis 01/02/2026 = 1.50%

Il est rappelé que le montant global de la dette à fin 2025 s'élève à 225 546 K€, indexé sur le taux du livret A pour 82% et en taux fixe pour 18%.

Autres Intérêts = 10 K€

Il s'agit des intérêts versés à Tours Métropole Val de Loire dans le cadre de l'émission en 2024 du titre participatif à hauteur d'un million d'euro le 02/12/2024.

1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (SAUF 6732, 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES : 1 702 K€ SOIT 1.84% DES DEPENSES

Budget : 1 550 K€ ; écart (- 197 K€) ; soit : - 12.69%

1.2.3.211- C/671 - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion : 630 K€ (-16 K€)

- des remboursements de provisions de pénalités sur marché : 2 K€

- des subventions accordées :

- au FSL (Fonds Solidarité Logement) : 46 K€

- dans le cadre de l'abattement de la TFBP dans les quartiers prioritaires, pour le soutien de projets culturels, de postes d'éducateurs de rue, des acteurs de proximité et de chantiers d'insertion, médiation urbaine quartiers Sanitas et Maryse Bastié : 233 K€

- des charges exceptionnelles sur opérations de gestion : 349 K€

Il s'agit du remboursement des provisions pour gros entretien au CROUS, compte tenu de la fin du bail emphytéotique au 14/01/2025 de la Résidence Universitaire Europa au Sanitas.

1.2.3.212 - C/678 - Autres charges exceptionnelles : 1 072 K€ (- 181 K€)

Ce compte se décompose ainsi :

- C/678.6

Travaux suite aux sinistres sur le patrimoine 447 K€

- C/678.8

opérations abandonnées 49 K€

Charges diverses 6 K€

Travaux de démolition NPNRU (Bat 30-31 Sanitas dévoiement des réseaux et sécurisation des logements de C. Colomb PSR) 570 K€

1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ : 557 K€ SOIT 0,60% DES DEPENSES

Budget : 275 K€ ; écart (+ 282 K€) ; soit + 102.39%

Il s'agit essentiellement de la constatation comptable des éléments d'actif sortis lors des opérations de réhabilitation (suite à la mise en place de la nouvelle Réforme Comptable sur les remplacements de composants), mais également lors de ventes ou de transferts de patrimoine.

→ Sortie des composants suite à remplacement	96 K€
→ Sortie des composants suite à cession (*)	272 K€

(*) ventes de :

- 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43)
- 1 appartement situé à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06
- 1 parcelle de terrain au Rives du Cher rétrocédée à la Ville de Tours
- 1 maison 58 allée des Cerisiers cédée à TMVL

→ Sortie des composants sortis	189 K€
--------------------------------	--------

1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (SAUF 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS : 16 071 K€ SOIT 17.39% DES DEPENSES

Budget : 17 298 K€ ; écart (- 1 227 K€) ; soit : - 7.09%

1.2.3.231 - C/681.1 - Amortissements : 15 468 K€ (- 382 K€)

Le calcul de la dotation aux amortissements a été effectué en application de la Réforme Comptable, à effet du 1^{er} janvier 2005, selon le mode linéaire et en fonction de la nature des composants.

Les durées d'amortissement des composants retenues ont été validées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 15 décembre 2005 et sont celles généralement utilisées dans le secteur H.L.M.

→ Amortissements des immobilisations locatives :	15 109 K€
→ Amortissements des autres immobilisations :	359 K€

Le détail de la dotation « Autres immobilisations » se décompose ainsi :

- 83 K€ : immobilisations Incorporelles (licences Informatiques)
- 276 K€ : immobilisations Corporelles (matériel, mobilier et outillage...)

1.2.3.232 - C/681.5 - Provisions pour risques d'exploitation : 44 K€ (- 404 K€)

Cette provision regroupe :

- les indemnités de départs à la retraite qui prennent en considération l'ensemble du personnel en fonction entre autres de son âge, de son ancienneté, ... et représentent un montant de 1 659 K€. La variation entre 2024 et 2025 est de + 37 K€.

- les comptes épargne temps pour l'ensemble du personnel au 31/12/25 ainsi que le reliquat total des ARE pour les anciens salariés qui prétendent aux allocations chômage, représentant un montant de 1 616 K€. La variation entre 2024 et 2025 est de 7 K€.

Le montant global de la provision s'élève au 31/12/2025 à 3 275 K€.

1.2.3.233 - C/681.74 - Provisions pour Créances Douteuses : 559 K€ (- 441 K€)

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittance est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.

L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées selon les taux statistiques indiqués ci-dessous.

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
 - remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
 - est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
 - est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
 - créances inférieures à 1 mois : 4%

S'agissant des créances détenues sur les personnes morales, une analyse au cas par cas est menée.

LIBELLES	2022 €	2023 €	2024 €	2025 €
Locataires partis	3 326 144.24	3 617 275.52	3 761 610.56	3 749 208.27
Locataires présents	1 789 796.14	1 767 408.12	1 775 234.64	1 498 849.8
>12 mois = 100%	1 053 116.85	974 398.85	909 939.76	753 659.83
6 à 12 mois = 45%	405 081.06	415 894.48	458 918.14	400 420.16
3 à 6 mois = 20%	118 897.37	149 857.39	169460.92	142 569.86
0 à 3 mois = 4%	212 700.86	227 257.40	236915.82	202 200.04
PROVISION A CONSTITUER	5 115 940.38	5 384 683.64	5 536 845.20	5 248 058.16
Provision au 31/12/N	4 697 240.05	5 115 940.38	5 384 683.64	5 536 845.20
Admission en non-valeur	898 509.48	815 916.43	844 178.29	847 491.977
Solde au 31/12	3 798 730.57	4 300 023.95	4 540 505.35	4 689 353.23
Provision à compléter	1 317 209.81	1 084 659.69	996 339.85	558 704.93
TOTAL PROVISION AU 31/12/N	5 115 940.38	5 384 683.64	5 536 845.20	5 248 058.16
% annuel d'augmentation	8.91%	5.25%	2.83%	-5.22%

Le recouvrement et les poursuites font l'objet d'une analyse et de commentaires particuliers dans le rapport ci-après.

1.2.3.234 - C/681.75 - Provisions pour Risques : 0 K€

1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN : 3 108 K€ SOIT 3.36% DES DEPENSES

Budget : 2 050 K€ ; écart (+ 1 058 K€) ; soit + 51.62%

Provisions pour gros Entretien dans les logements

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

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 des travaux de nettoyage des façades dont la périodicité est établie sur 10 ans
- sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans
- sur les travaux de peinture des logements 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.

En 2025, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 773 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maitres d'œuvre, ou nouvelles opérations), 1 774 K€ de dotation annuelle sur les programmes déjà provisionnés.

De plus, il a été également repris des provisions pour 2 094 K€, suite à l'abandon de projet ou décalés dans le temps, ou des réajustements du coûts de certaines opérations suites aux résultats des consultations, notamment les opérations Rives du Cher et Rotonde.

Provisions pour gros Entretien dans les Foyers

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

COMPTES	2023 €	2024 €	2025 €
Stock PGE logements au 31/12/N-1	11 960 909	12 324 210	13 719 375
Dotations de l'exercice	2 066 620	3 598 129	2 546 733
Reprise de l'exercice (travaux réalisés ou abandonnés)	- 1703 319	- 2 202 963	-3 528 569
Stock de PGE logements au 31/12/N	12 324 210	13 719 375	12 737 540
Stock PGE Foyers et Résidences Universitaires au 31/12/N-1	4 971 314	5 261 209	5 554 971
Dotations de l'exercice	570 341	578 875	561 380
Reprise de l'exercice (travaux réalisés ou abandonnés)	-280 446	-285 113	-2 341 908
Stock PGE Foyers et Résidences Universitaires au 31/12/N-1	5 261 209	5 554 971	3 774 443
Stock Total PGE	17 585 419	19 274 346	16 511 983
Nombre de logements	15 681	15 766	15 599
PGE par logement	1 121€/lgt	1 223€/lgt	1 058€/lgt

1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES : 37 K€ SOIT 0.04% DES DEPENSES

Budget : 50 K€ ; écart (-13 K€) ; soit - 26.73%

Tours Métropole Habitat a comptabilisé 37 K€ d'impôt sur les sociétés, au titre de l'exercice 2025.

1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RÉCUPÉRABLES : 23 870 K€ SOIT 25.83% DES DEPENSES

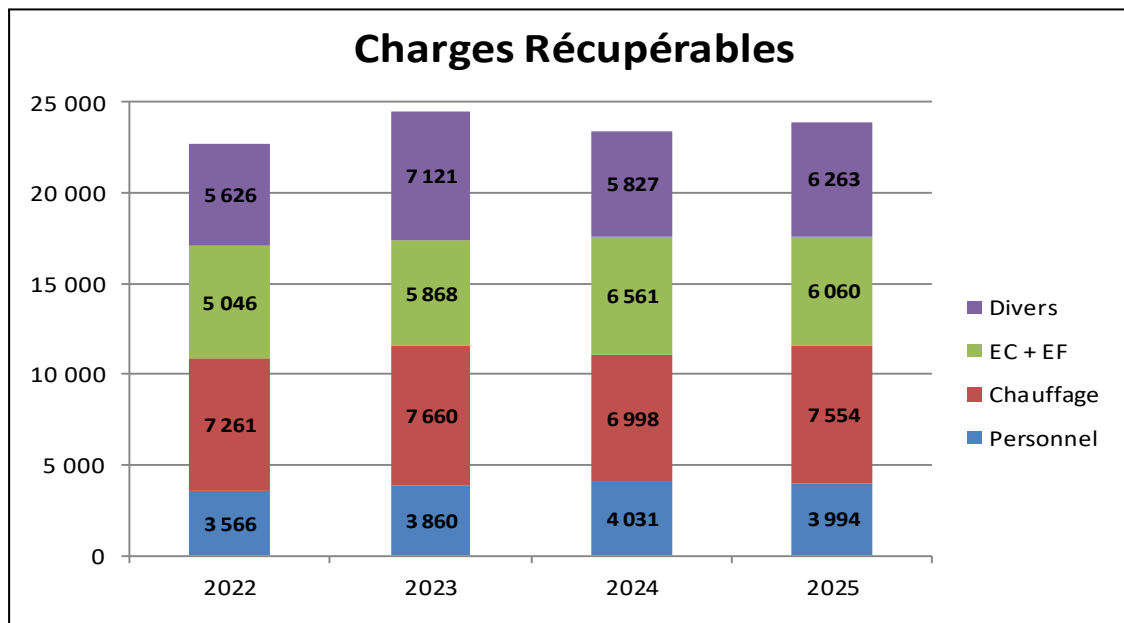
Budget : 26 972 K€ ; écart (- 3 102 K€) ; soit : - 11.50%

Dans ce chapitre, sont comptabilisées les charges d'exploitation locatives récupérables auprès des locataires (Charges des prestations communes, Taxes et Charges Individuelles) et les réparations locatives.

A noter que le montant total des charges récupérables (chapitre 063) soit 23 870 K€, est en augmentation par rapport à l'année 2024 (23 417K€) soit +453 K€.

Cette augmentation essentiellement sur le poste chauffage, est liée à l'évolution du prix des combustibles en 2025

Le poste Eau Froide, quant à lui, présente une légère diminution liée à des différés de relevés. Seul le poste Electricité des communs et des ascenseurs enregistre une baisse en raison de la diminution du prix du Kwh entre 2024 et 2025 de l'ordre de 35%.



COMPTES 063	2022 K€	2023 K€	2024 K€	2025 K€
Personnel [C/62 intérim – C/63 cotisations – C/64 salaires et charges]	3 566	3 860	4 031	3 994
Chauffage [C/60 Electricité - C/61 chauffage/chauffe-bain/chaudières]	7 261	7 660	6 998	7 554
Eau Chaude – Eau Froide [C/60 Eau assainissement – C/61 ECS Location relevés EC/EF]	6 222	5 868	6 561	6 060
Divers [C/60 variations stocks – C/61 Ascenseurs/Portes – câbles - entretiens et réparations- TOM]	5 626	7 121	5 827	6 263
TOTAL EN K€	22 675	24 509	23 417	23 870
Variations	3.76%	8.09%	-4.46%	1.93%

**À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE, LE MONTANT DES
DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT EST DE :**

92 421 242.91 €

1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (SAUF 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITÉS : 4 119 K€ SOIT 4.08% DES RECETTES

Budget : 2 860 K€ ; écart (+1 258 K€) ; soit + 43.98%

1.2.4.101 - C/701 - Ventes d'immeubles : 3 104 K€ (+1 304 K€)

Dans ce compte a été enregistré :

- la vente du dernier logement de l'opération l'Envol :	187 K€
- la vente de 12 logements PSLA de l'opération Parc Coeur :	1 956 K€
- la vente de parcelles de terrain à la Ville de Tours sur le site des Hauts de Sainte Radegonde pour la réalisation d'un parc d'environ 3,2 ha	961 K€
- la vente d'une parcelle de terrain de 202 m², 33 Rue Sapaillé à TMVL	0 k€

1.2.4.102 - C/706 - Prestations services aménageur : 31 K€ (+ 1 K€)

Cette rubrique enregistre les rémunérations perçues par Tours Métropole Habitat, notamment au titre de la convention de la Concession d'Aménagement de l'Ecoquartier de Monconseil signée avec la Ville de Tours.

1.2.4.103 - C/708 - Produits annexes : 983 K€ (- 47 K€)

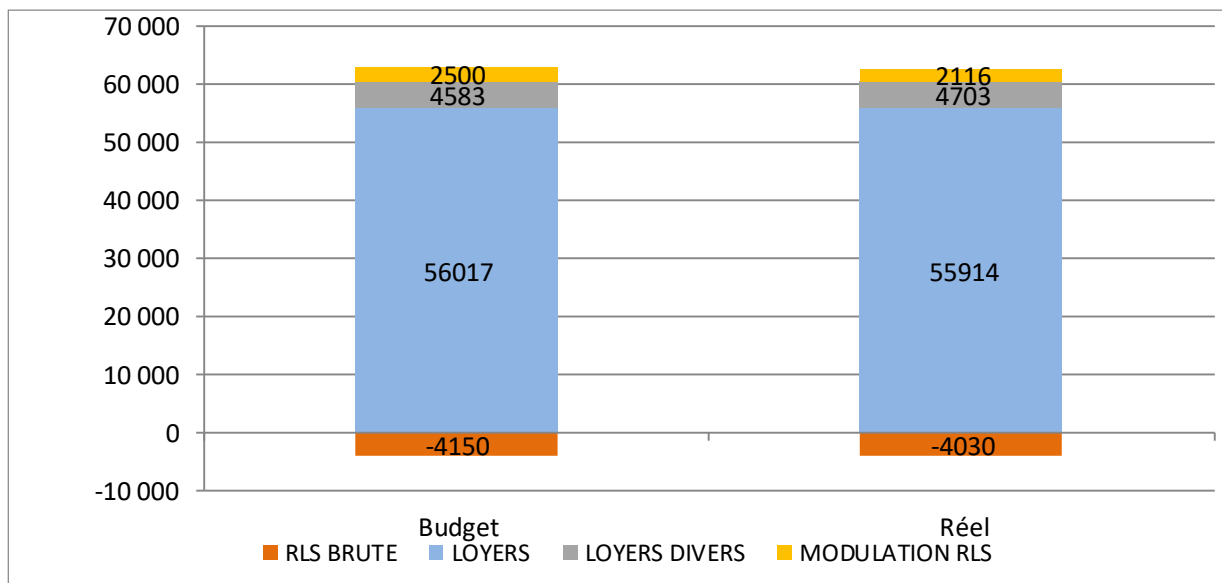
Ces produits concernent principalement les loyers des emplacements d'antennes-relais de téléphonie ainsi que les loyers versés par la Ville de Tours, le Département, les Services Publics et les Associations pour les différents locaux qui sont mis à disposition.

1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS : 56 878 K€ SOIT 56.40% DES RECETTES

Budget : 56 634 K€ ; écart (+ 244 K€) ; soit : + 0.43%

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 23 octobre 2024 a voté une augmentation des loyers des logements au 1^{er} janvier 2025 égale à 3.26%.

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL
C/704.1 – Loyers logts non conventionnés	79	79	98
C/704.2 - Supplément Loyer Solidarité	105	105	196
C/704.3 - Loyers des Logements	56 017	56 017	55 910
C/704.3 - RLS	-5 150	-4 150	-4 030
C/704.4 - Loyers Commerciaux	591	627	635
C/704.5 - Loyers Garages	596	596	620
C/704.6 - Loyers Résidences Universitaires et des Foyers	1 600	1 600	1 676
C/704.6 - Loyers Résidences Universitaires et des Foyers	1 600	1 600	1 614
C/704.7 - Loyers Location accession	160	160	159
TOTAL EN K€	55 598	56 634	56 878



NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET DE DÉPARTS ANNUELS

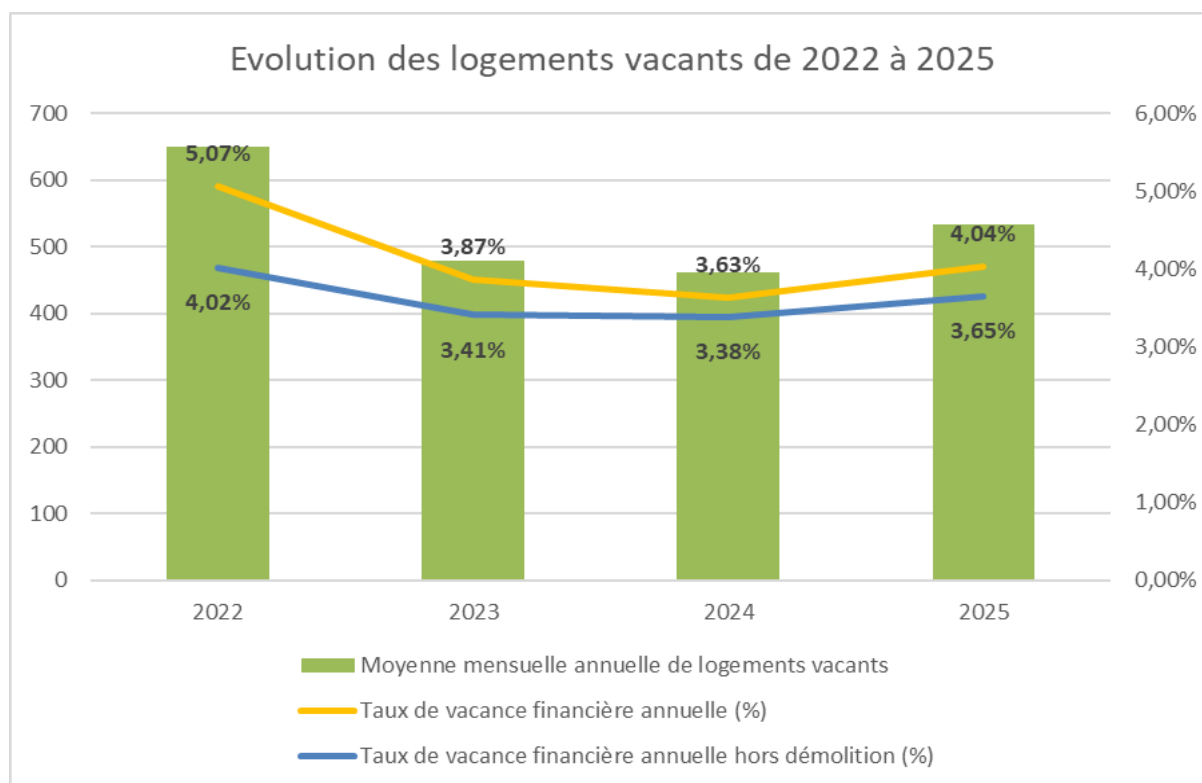
	2022	2023	2024	2025
Nombre de vacants				
Minimum mensuel	602	416	445	484
Maximum mensuel	744	593	495	574
Moyenne mensuelle	650	479	461	534
Taux moyen	5.07%	3,87%	3.38%	4.04%
Nombre de vacants de plus de 3 mois (hors vacance volontaire)				
Moyenne mensuelle	108	95	85	110
Taux moyen	0.76%	0.68%	0.60%	0.78%
Nbre de départs annuels				
Moyenne mensuelle	1 295	1 219	1 086	1 167
	108	102	90	97
Taux de rotation annuel	9.20%	8.67%	7.71%	8.29%

Le nombre de logements vacants comprend la vacance technique volontaire consécutive à des projets de travaux (y compris les logements prévus à la démolition).

En 2025, la vacance locative de longue durée est en légère hausse par rapport à l'année précédente.

En effet, Tours Métropole Habitat est confronté à un déséquilibre entre la demande exprimée, concentrée sur les petites typologies (Type 1bis/T2) et son offre de logements composée majoritairement de type 3.

L'absence d'ascenseur peut également rendre difficile la relocation de certains biens, notamment sur le secteur de La Rotonde.



1.2.4.111 - C/704.1 - Loyers logements non conventionnés : 98 K€ (+ 19 K€)

Ces loyers correspondent à la résidence Rond-Point Saint Sauveur, et aux 7 et 11 rue Jules Guesde.

1.2.4.112 - C/704.2 - Supplément de Loyer de Solidarité : 196 K€ (+ 91 K€)

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.

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%.

En janvier 2025, 421 locataires ont été assujettis au SLS, dont 142 locataires imposés d'après leurs revenus et 279 imposés forfaitairement pour non-réponse ou réponse incomplète.

1.2.4.113 - C/704.3 - Loyers des Logements conventionnés : 51 881 K€ (+ 15 K€)

Il est rappelé que lors de sa séance du 23 octobre 2024, le Conseil d'Administration a voté l'augmentation des loyers des logements au 1^{er} janvier 2025 à hauteur de 3.26% à l'exception des logements en étiquette F et G.

Par ailleurs, le taux prévisionnel de vacance financière globale (hors démolition) retenu pour le budget prévisionnel était de 4%, et en réel il s'élève à 3.65%.

Le montant de la RLS brute s'élève à 4 030 K€.

1.2.4.114 - C/704.4 - Loyers des commerces : 635 K€ (+7 K€)

1.2.4.115 - C/704.5 - Loyers des garages : 620 K€ (+ 24 K€)

1.2.4.116 - C/704.6 - Loyers des Foyers et Résidences Universitaires : 3 290 K€ (+ 90 K€)

Résidences Universitaires : les Garennes, Technopole, Tonnellé.

Foyers : H. Boucher, C. Colomb, Beau Site, Bergeonnerie, Gutenberg, Chambrière, Martinière, G. Dolbeau, Camus, La Bazoche, Lelord, Traversière, Colombier, la Mutualité, Dorgelès, Schweitzer, Résidence de l'Alternance, Clos Moreau, Hélène Fournier, Hameau Thibaudière.

1.2.4.117 - C/704.7 - Loyers location accession : 159 K€ (-2 K€)

Ce sont les 30 logements de l'opération Parc Cœur, réceptionnée en 2024 et 2025

1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKÉE : - 1 235 K€ SOIT -1.22% DES RECETTES

Budget : - 600 K€ ; écart (- 635 K€) ; soit + 105.84 %

Cette écriture comptable est passée globalement en fin d'exercice et correspond à la contrepartie des comptes 601-604-608 et 603 (voir § 123.101-103), et des comptes 331 et 332, ainsi que la sortie des stocks des logements vendus des opérations l'Envol et Parc Cœur, et des terrains des Hauts de Sainte Radegonde et 33 Sapaillé.

Il est noté que la marge dégagée sur les cessions réalisées dans le cadre des opérations de stock (l'Envol, Parc Cœur, Hauts Sainte Radegonde et 33 Sapaillé) est de 558K€.

1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISÉE : 511 K€ SOIT 0.51% DES RECETTES

Budget : 360 K€ ; écart (+ 151 K€) ; soit + 41.91%

Il est rappelé que les modalités du calcul de la conduite d'opération ont été changées en 2021.

En effet, le règlement de l'ANC HLM stipule que les coûts internes de production font partie des "coûts directement attribuables", notion qui "couvre tous les coûts engagés pendant la période d'acquisition ou de production qui court à compter de la date à laquelle le Conseil d'administration a

pris la décision ferme de réaliser l'immobilisation et jusqu'à ce que celle-ci commence à fonctionner selon l'utilisation prévue."

Les coûts internes comprennent notamment, tant pour la construction neuve que pour les travaux immobilisés, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage (y compris les frais de conduite d'opération effectuée par la société elle-même) ainsi que les frais de la direction d'investissements.

L'organisme doit respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

Les frais de recherche et d'administration générale ne peuvent être pris en compte pour le calcul des coûts internes.

Pour ce qui concerne les frais de personnel, il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et/ou réhabilitation et qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé.

Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations :

- 100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maîtrise d'Ouvrage Directe)
- 50% pour une opération de construction neuve en VEFA
- 80% pour autres travaux (Création ascenseurs, Résidentialisation, Remplacement de composants)
- 200% pour une réhabilitation en milieu occupé

Pour 2025, le montant de la conduite d'opération s'élève à 434 K€ pour les opérations de constructions neuves, réhabilitations et remplacement de composants et 77 K€ pour les opérations de stocks (accession sociale directe et PSLA).

1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION : 595 K€ SOIT 0.59% DES RECETTES

Budget : 140 K€ ; écart (+ 455 K€) ; soit + 325.01%

En 2025, il a été comptabilisé une quote-part de la subvention NPNRU correspondant à une partie des pertes d'exploitation et au coût des relogements et la sécurisation des logements des opérations de démolition du bâtiment 30 et du bâtiment 31 du Sanitas et de C.Colomb PSR à hauteur de 480 K€.

Il a été également perçu :

- 20 K€ dans le cadre de la convention d'objectifs du "fonds national d'accompagnement vers et dans le logement"
- 5 K€ dans le cadre de la convention de réservation de logements avec la Poste
- - 37 K€ dans le cadre de la convention de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour la résidence Alizés à Chanceaux
- 40 K€ dans le cadre du reversement par AGEVIE des factures d'entretien de la Chaufferie du Hameau de la Thibaudière
- 55 K€ subvention FNAP pour opération aménagement HSR
- 10 K€ divers

De plus, dans le cadre de la convention « Habitat et Cadre de Vie » signée avec la Carsat, permettant le financement de l'adaptation des logements des retraités pour leur permettre d'y vivre le plus longtemps en sécurité, il a été reçu 21 K€.

1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : 1 315 K€ SOIT 1.30% DES RECETTES

Budget : 1 330 K€ ; écart (- 15 K€) ; soit -1.11%

1.2.4.151 - C/758.300 - Produits de la Modulation RLS : 1 305 K€

Afin de lisser l'impact des Réductions de Loyers de Solidarité (RLS), un dispositif de modulation de la cotisation de base CGLLS a été mis en place pour permettre de s'assurer que l'effort de RLS de chaque organisme est proportionnel au montant des loyers des logements concernés qu'il détient tout en prenant en compte l'occupation sociale du parc.

Cette modulation s'élève pour 2025 à 2 116 K€, soit une Réduction de Loyers de Solidarité nette de 1 914 K€.

De plus, la cotisation principale de la CGLLS a été imputée au débit de ce compte pour un montant de 811 K€.

1.2.4.152 - C/758.801 - Autres produits de gestion : 10 K€

Dans ce compte sont comptabilisés :

- les remboursements des tickets restaurants par les intérimaires : 8 K€
- les remboursements des frais divers : 2 K€

1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS : 1 168 K€ SOIT 1.30% DES RECETTES

Budget : 745 K€ ; écart (+ 423 K€) ; soit + 56.77%

	Produits Financiers en 2025
• Livret A de la Caisse d'Épargne et Crédit Agricole (Produits versés Ets Financiers)	870 673
• Revenus compte à terme	287 975
• Participation SEMIVIT (dividendes)	9 279
	1 167 927

1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (SAUF 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS : 5 917 K€ SOIT 5.87% DES RECETTES

Budget : 5 381 K€ ; écart (+ 536 K€) ; soit + 9.96%

1.2.4.171 - C/771 - Frais de pénalités, recouvrements et SLS, dégrèvement impôt : 2 457 K€ (+ 95 K€)

- 8 K€ : recouvrements réalisés sur l'exercice 2025 après admissions en non-valeurs de l'année 2024
- 215 K€ : pénalités perçues sur achats et vente (pénalités retard chantier)
- 2 232 K€ : dégrèvements de TFPB relatifs aux travaux de maintien à domicile, création des ascenseurs et d'économies d'énergie
- 2 K€ : frais et pénalités SLS

1.2.4.172 - C/777 - Reprise sur subventions : 2 256 K€ (+ 256 K€)

Chaque année, une fraction des subventions prévues au financement des immobilisations est affectée au Compte de Résultat. Cette reprise est calculée selon le mode linéaire et sur la durée

d'amortissement de chacun des composants sortis. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2005, les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants.

1.2.4.173 - C/778 - Autres produits exceptionnels : 1 205 K€ (+ 185 K€)

Ce poste comprend principalement :

- 503 K€ : remboursements d'assurances suite à des sinistres sur le patrimoine
- En 2025, il a été comptabilisé une quote-part des subventions des opérations de démolitions NPNRU à hauteur de 695 K€, correspondant entre autres aux travaux de dévoiement des réseaux des bâtts 30 et 31 du Sanitas et du solde des opérations de démolition des bâtts 37 et 3/4/9/12
- 6 K€ de remboursement divers

1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ÉLÉMENTS D'ACTIF : 714 K€ SOIT 0.71% DES RECETTES

Budget : 427 K€ ; écart (+287 K€) ; soit + 67.23%

- 645 K€ pour la vente de 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bâtts 40-41-42-43), et 1 à la Milletière (Bât 1)
- 1€ pour la rétrocession d'une parcelle de terrain au 2 Rue Nicolas Poussin à Tours au profit de TMVL
- 65 K€ pour la cession de la maison 58 Allée des Cerisiers à Tours au profit de TMVL
- 4 K€ pour la cession d'un véhicule

1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (HORS 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS : 1 225 K€ SOIT 1.22% DES RECETTES

Budget : 1 000 K€ ; écart (+ 225 K€) ; soit + 22.55%

1.2.4.191 - C/781.74 - Reprise sur provisions sur créances douteuses : 848 K€ (- 3 K€)

Le montant des admissions en Non-Valeurs pour l'exercice 2025, admis lors des séances du Conseil d'Administration des 03/04, 20/06, 19/09 et 11/12/2025, est couvert par une reprise sur la provision pour créances douteuses (cf. Bilan des recouvrements et des poursuites).

1.2.4.192 - C/781.5 - Reprise provision pour risques et charges exploitation : 378 K€ (+228 K€)

Une provision avait été constituée en 2021 à hauteur de 733 K€ pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation, 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 nouvelle réglementation au 1^{er} juillet 2021.

Compte tenu de la fin des dépenses en 2025, une reprise de 378 K€ a été comptabilisée sur l'exercice.

1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN : 5 870 K€ SOIT 5.82% DES RECETTES

Budget : 3 870 K€ ; écart (+ 2 000 K€) ; soit +51.69%

Ce montant se décompose ainsi :

- travaux inscrits dans le Plan Pluriannuel, relatifs à l'année 2025, réalisés totalement ou partiellement sur l'exercice et reprise des dotations sur les opérations abandonnées ou trop provisionnées pour 3 529 K€

Il est à noter, qu'une reprise de provisions a été comptabilisée à hauteur de 2 094 K€, suite à l'abandon de projets ou décalés dans le temps, et au réajustement du coût de certaines opérations suite aux résultats des consultations, notamment celles des Rives du Cher et de la Rotonde.

→ travaux réalisés dans les Foyers et Résidences Universitaires à hauteur de 2 341 K€

1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES : 328 K€ SOIT 0.33% DES RECETTES

Budget : 340 K€ ; écart (-12 K€) ; soit - 3.59%

Il s'agit des avantages en nature fournis aux salariés, notamment les loyers des logements de fonction des surveillants d'immeubles ainsi que des véhicules de fonction.

Figure également dans ce compte les Frais de procédures récupérés auprès des locataires défaillants.

1.2.4.22 - CHAPITRE 703 - RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES : 23 445 K€ SOIT 23.25% DES RECETTES

Budget : 26 140 K€ ; écart (- 2 695 K€) ; soit - 10.31%

Ce compte comprend l'ensemble des charges récupérables auprès des locataires voir § 123.26.

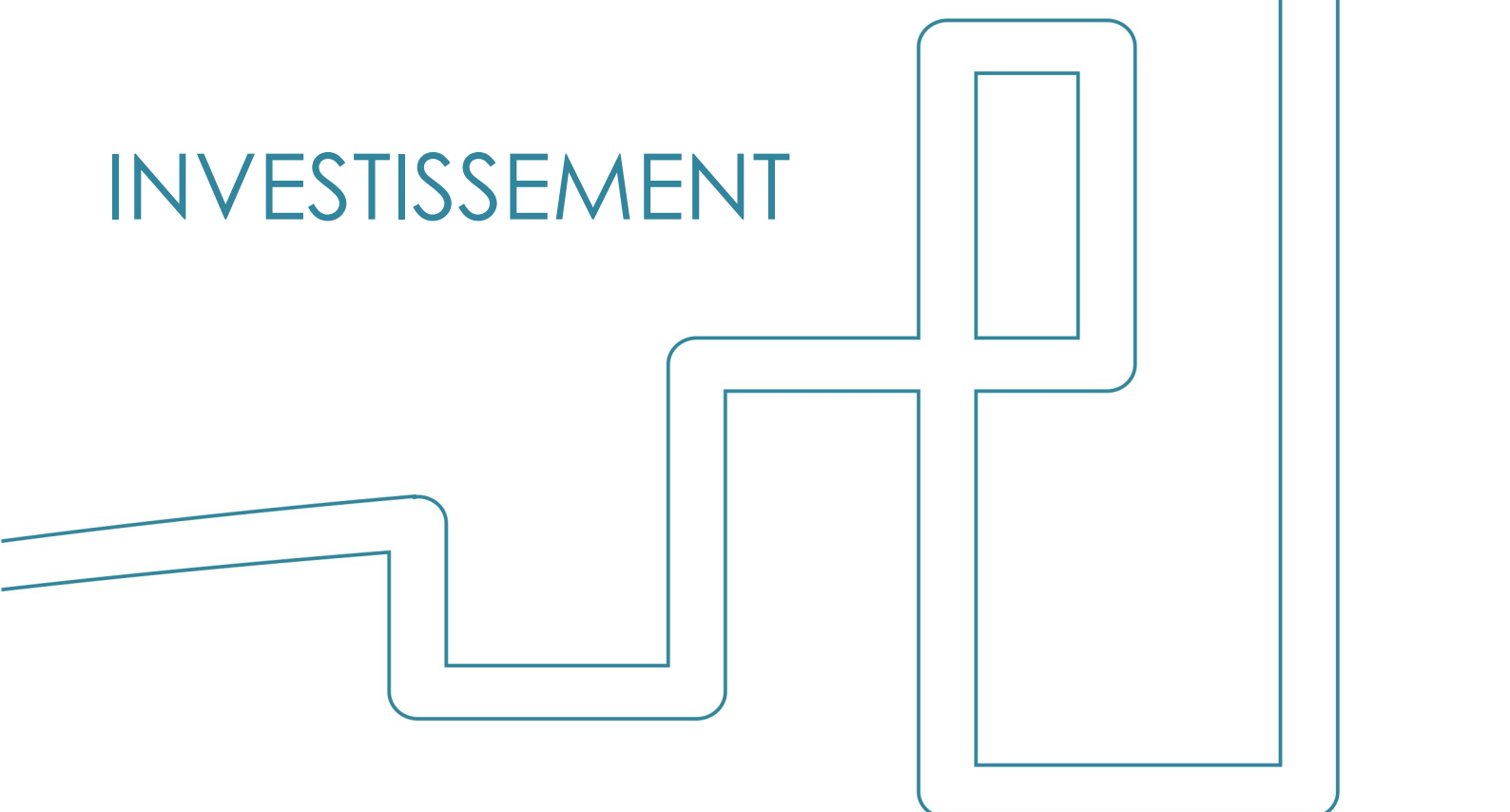
	BUDGET PRIMITIF	BUDGET APRES VIREMENTS ou DM	Réel 2025
C/703.1 - Charges prestations communes Charges de personnel de ménage, Gardiennage, ascenseurs, espaces verts...	11 880	11 528	6 470
C/703.2 – Impôts taxes droits	2 887	2 887	2 452
C/703.3 – Charges individuelles (Charges de chauffage, ECS, chaudières, ...)	11 368	11 140	13 879
C/703.5 – Réparations locatives	575	585	644
TOTAL EN K€	26 710	26 140	23 445

L'écart entre les charges récupérables réglées par l'office (23 870 K€) et les charges récupérées auprès des locataires (23 445 K€) représente la perte de charges supportée par TMH dans le cadre entre autres de ses logements vacants, (soit 425 K€).

**À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE, LE MONTANT DES
RECETTES DE FONCTIONNEMENT EST DE :**

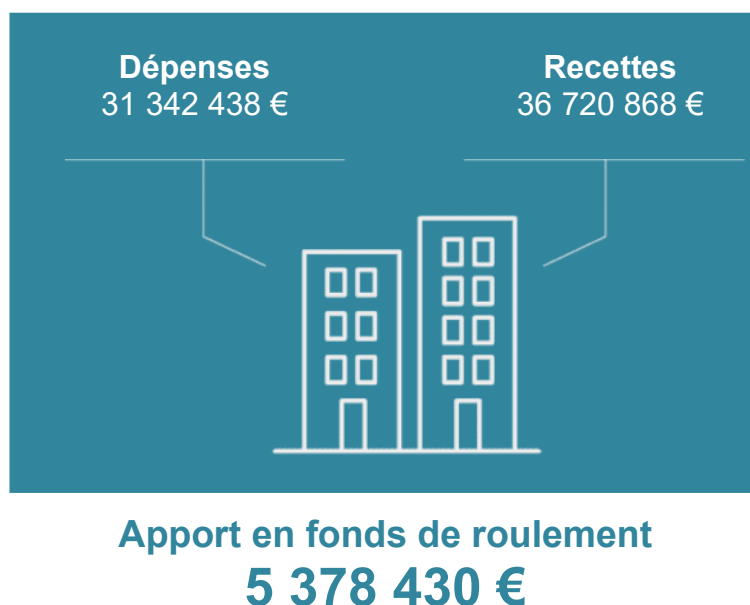
100 851 052.16 €

INVESTISSEMENT

A large, abstract graphic composed of blue lines. It features a series of nested, rounded rectangular shapes that create a sense of depth and movement, resembling a stylized staircase or a modern architectural element. The lines are of varying thickness and are arranged in a way that suggests a continuous path or structure.

2 - TABLEAU DE FINANCEMENT POUR 2025 (INVESTISSEMENT)

BUDGET D'INVESTISSEMENT



La Section d'Investissement est comparée au Budget Primitif 2025, voté et approuvé lors du Conseil d'Administration du 11 décembre 2024.

Les variations enregistrées, en Dépenses et en Recettes, entre le Budget Primitif et le Compte de Résultat ont fait l'objet de réajustements au cours de l'année 2025 et ont été présentées au Conseil d'Administration lors de sa séance du 19 septembre 2025.

Les écarts significatifs constatés, à chaque exercice, entre les Budgets Primitifs et les Comptes Financiers (réel) pour la Section d'Investissement, s'expliquent par le décalage des programmes d'acquisitions foncières, de construction, de réhabilitation, d'aménagement ou de remplacements de composants, prévus sur l'exercice comptable et leur réalisation effective.

2.1 - ÉCARTS ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXÉCUTION EN 2025

2.1.1 - DÉPENSES D'INVESTISSEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS ou DM	RÉEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
	C/13	Subventions Remboursées	0	0	0	
	C/162-164-167-168	Remboursements des dettes financières	11 447	12 747	13 095	103%
	C/165.1	Remboursements Dépôts de garantie	350	350	320	91%
	C/165.4 et C/165	Redevances (location-accession) et autres dépôts	0	0	33	
	C/168.80	Intérêts compensateurs	0	0	0	
	C/203 et C/205	Immobilisation Incorporelles	215	215	220	102%
	C/211.1	Terrains nus	396	446	445	100%
	C/211.5	Terrains bâtis	0	0	0	
	C/212.6	Aménagement terrains BRS	0	0	11	
	C/215	Matériel et outillage	2	2	1	50%
	C/218	Autres Immobilisations corporelles	320	266	210	79%
	C/231.20	Terrains en cours	0	0	135	
	C/231.31	Construction en cours ou à l'étude	6 920	6 720	6 342	94%
	C/231.31	Travaux de construction, réhabilitation et remplacement de composants, en cours	17 729	14 429	10 500	73%
	C/231.31	Travaux de remplacement de composants bâtiment administratif	0	0	8	
	C/26	Participations et créances rattachées à des participations	200	200	22	11%
	C/27	Autres immobilisations financières	0	0	-1	
TOTAL DES EMPLOIS			37 579	35 375	31 342	89%
Apport ou Prélèvement sur le fonds de roulement			351	-1 978	5 378	
TOTAL GÉNÉRAL			37 930	33 397	36 720	

2.1.2 - RECETTES D'INVESTISSEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS ou DM	RÉEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
	C/13	Subventions d'investissement	1 403	2 503	5 379	215%
	C/162-164	Emprunts	22 115	17 615	12 065	68%
	C/165.1	Dépôts de garantie des locataires	400	400	397	99%
	C/165.4	Redevances Location accession	0	0	55	
	C/165.8	Autres dépôts	0	0	11	
TOTAL DES RESSOURCES			23 918	20 518	17 907	87%
Capacité d'autofinancement			12 746	12 453	18 099	
Cession ou réduction d'éléments d'actif immobilisé			1 267	427	714	
TOTAL GÉNÉRAL			37 931	33 398	36 720	

2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

2.1.3.10 - C/16 - EMPRUNTS : 13 095 K€

Il s'agit des remboursements des annuités des emprunts souscrits auprès de la CDC, d'Action Logement et des autres organismes bancaires pour les opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation, et de Remplacement des Composants.

2.1.3.11 - C/165.1 - DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 320 K€

Cette somme représente les dépôts de garantie remboursés aux locataires lors de la libération de leur logement.

2.1.3.12 - C/211.1 - OPÉRATIONS FONCIÈRES (Terrains nus) : 445 K€

Il s'agit entre de :

- l'achat du terrain à Monconseil (Lot E) pour 423 K€
- de la comptabilisation de la TVA sur le terrain de l'opération Domaine Saint Martin pour 22 K€

2.1.3.13 - C/2126- AMENAGEMENT TERRAIN - OPERATION BRS : 11 K€

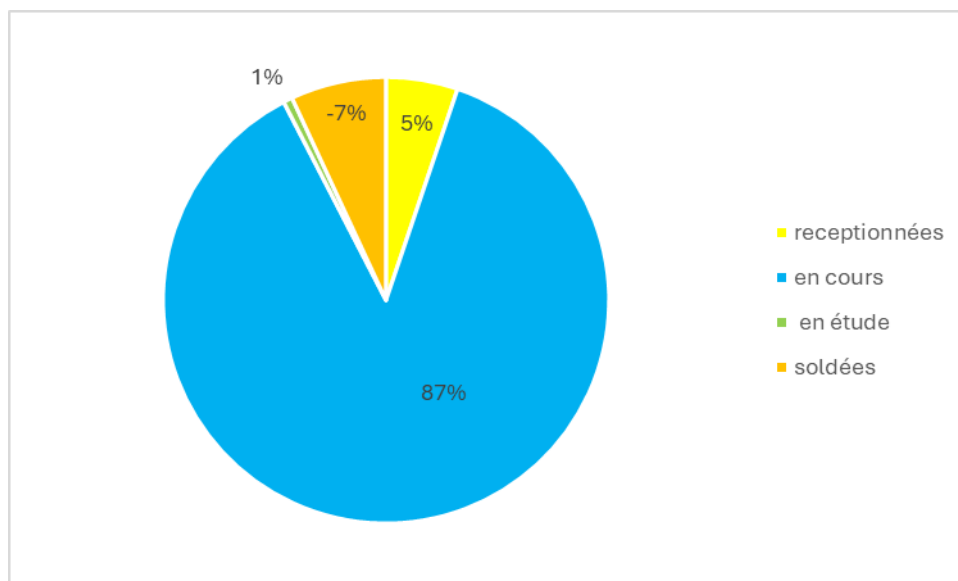
Il s'agit des dépenses comptabilisées sur l'année pour l'opération de construction de 4 logements en Bail Réel Solidaire du 33 Rue Sapaillé à Tours.

2.1.3.14 - C/205 - 215 et 218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES : 431 K€

Ce compte reprend l'ensemble des acquisitions faites au titre de 2025 :

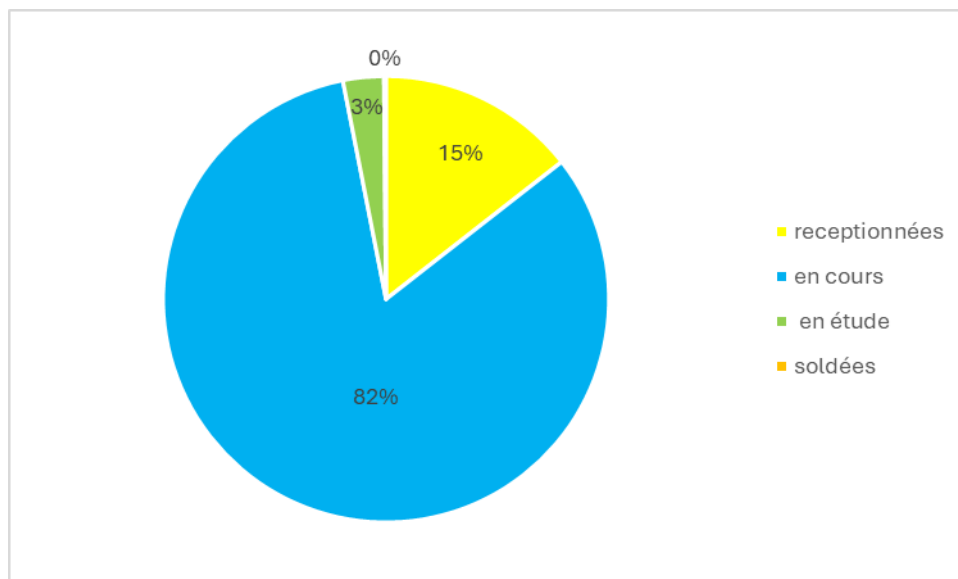
→ Concessions et droits - Logiciels	219 766.81 €
→ Outillage et matériel divers	1 435.20 €
→ Matériel de transport	1 766.10 €
→ Matériel de bureau et informatique	118 619.59 €
→ Mobilier du bureau	7 182.79 €
→ Mobilier Urbain (jeux)	82 232.86 €

2.1.3.15 - C/231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS ou À L'ETUDE : 6 342 K€



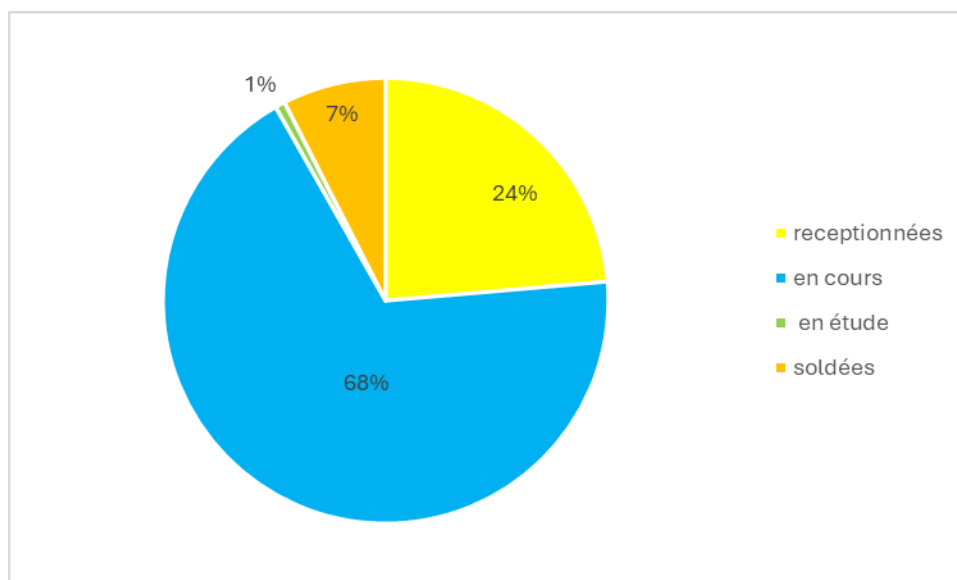
- Opérations réceptionnées : Domaine St Martin
- Opérations en cours : La Vallée Rochecorbon - La Logerie - Les Casernes
- Opérations en étude : - Chanoine Marcault - Pierre Loti - Luxembourg - GDV Chambray
- Opérations soldées : Chanceaux - Pension Famille Clos Moreau - Hameau de la Thibaudière - Foyer Hélène Fournier - Sureau

2.1.3.16 - C/231.31 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION, RÉSIDENTIALISATION : 5 786 K€

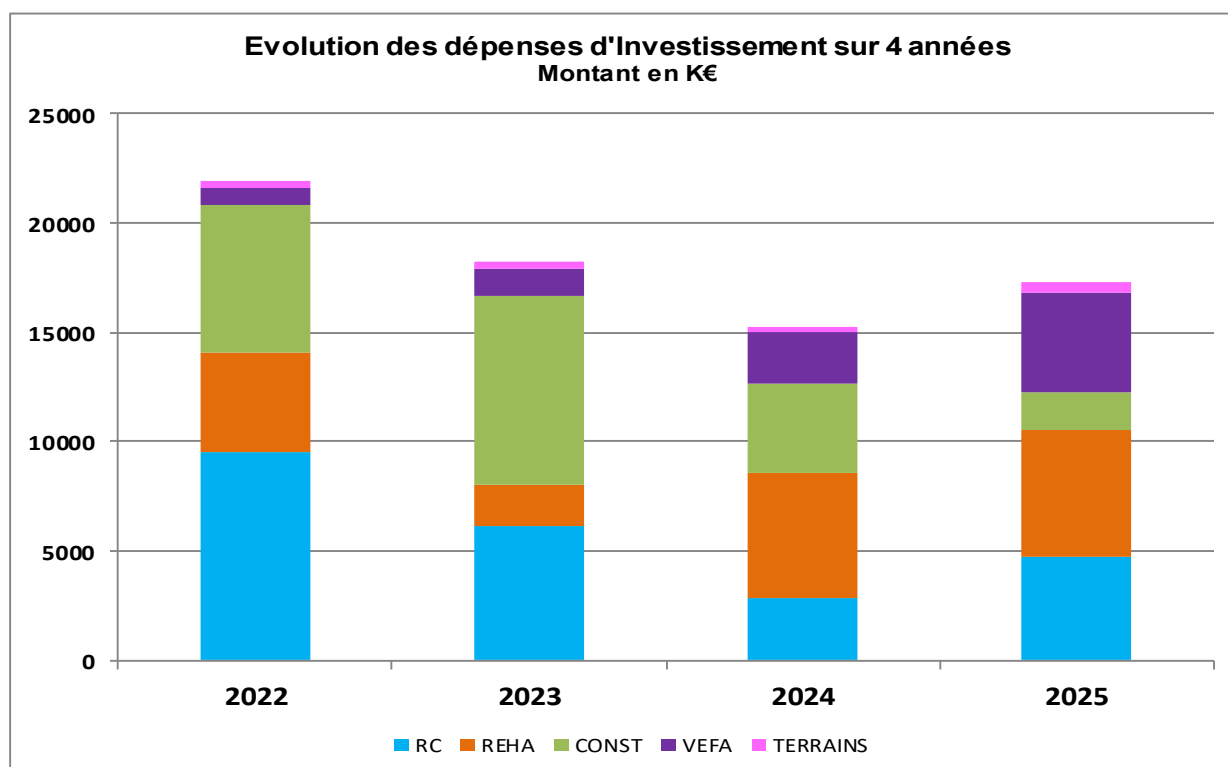


- Opérations réceptionnées : Réhabilitations des pavillons Bords du Cher
- Opérations en cours : Réhabilitations des pavillons Beaujardin & Jolivet - Résidentialisations NPNRU Sanitas, Rotonde et Pasteur - Création ascenseurs Rotonde - Sanitas requalification des logements diffus - Réaménagement des Halls Bâts 14-19-27 et des Bâts 15-18-34
- Opérations en étude : Réhabilitation Desmoulins - Réhabilitation Foyer Beau site - Résidentialisations NPNRU Sanitas - Réhabilitations du Sanitas des Bâts 28, 29 et 30
- Opérations soldées : Foyer Chambrerie

2.1.3.17 - C/231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS ET BATIMENT ADMINISTRATIF : 4 722 K€



- Opérations réceptionnées : Remise en état de logements divers - travaux de sécurisation accès maintenance
- Opérations en cours : Petit Beaumont Création ascenseur Bât 01 - Réaménagement Halls + ITE+ réfection étanchéité et électricité - Réfection étanchéité et électricité et Remplacement des chaudières Lamartine
- Opérations en étude : Remplacement garde-corps Rives du Cher -
- Opérations soldées : Champs de Mars - Rond Point st Sauveur - Remplacement des couvertures Chateaubriand



2.1.3.18 - C/27 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS : 22 K€

22 K€, il s'agit de l'apport en fonds propres qui a été versé dans le cadre de la SCCV (Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération.

2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT

Elles peuvent être répertoriées en deux sections :

⇒ Les recettes permettant le financement des programmes de travaux retenus à la programmation dans le cadre du Plan Local de l'Habitat.

Il s'agit principalement :

- des subventions notifiées de l'État et des Collectivités Locales (Tours Métropole, Région, Département, Feder...)
- des emprunts souscrits auprès de la CDC, Action Logement et autres organismes bancaires
- des dépôts de garantie des locataires

2.1.4.10 - C/13 - SUBVENTIONS : 5 379 K€

Il s'agit des subventions prévisionnelles qui ont été notifiées au cours de l'année 2025 concernant les opérations de Construction et de Réhabilitation, notamment pour :

- la Réhabilitation des bâtiments 28-29-30 du Sanitas dans le cadre du NPNRU,
- la Réhabilitation Desmoulins,
- la Construction du Hameau de de Thibaudière,
- la construction des 49 logements aux Casernes (LLS et ULS) ...

2.1.4.11 - C/16 - EMPRUNTS : 12 065 K€

Ces emprunts sont octroyés à la suite de la planification des financements des opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation et Remplacement des Composants et pour l'acquisition des terrains en réserve foncière.

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

2.1.4.12 - C/165.1 à 1658 - DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES ET AUTRES DEPOTS : 463 K€

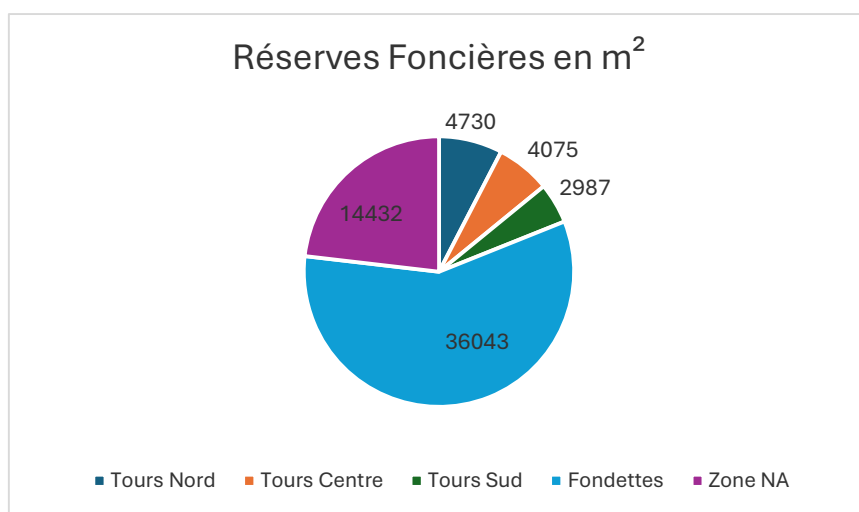
Cette somme concerne exclusivement les dépôts de garantie versés par les locataires lors de l'attribution d'un logement, mais également les dépôts reçus dans le cadre de l'opération de location accession de Parc Cœur réceptionnée en partie en 2024 et 2025

2.2 - LES RÉSERVES FONCIÈRES COMPTABILISÉES EN STOCKS (d'Ordre Budgétaire)

2.2.1 - C/311.1 OPÉRATIONS FONCIÈRES (RESERVES FONCIERES) : 0 K€

Il n'a pas été acquis de nouvelles réserves foncières long terme en 2025.

Toutefois, il est rappelé qu'à fin 2025, Tours Métropole Habitat dispose de 62 267 m² de réserves foncières à long terme.



2.2.2 - C/32 FOURNITURES CONSOMMABLES (STOCKS PRODUITS) : 317 K€

L'office gère un stock de fournitures d'une certaine importance, ce qui entraîne, en fin d'exercice, un inventaire physique permettant ainsi de valoriser les existants en stock. Le constat s'effectue en fin d'exercice par une écriture comptable « variations des stocks des approvisionnements » en valorisant le stock final et en annulant ainsi le stock initial. Il convient donc d'enregistrer ces valeurs dans les comptes appropriés à cet effet.

2.2.3 - C/33 OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT (LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT, ET CONSTRUCTIONS NEUVES) : 1 409 K€

2.2.3.10 - C/331 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (TERRAINS EN COURS) : 477 K€

Il s'agit des opérations d'aménagement et viabilisation des terrains des Hauts de Sainte Radegonde, de Rochecorbon

2.2.3.11 - C/332 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (CONSTRUCTION NEUVES EN COURS) : 932 K€

Il s'agit des opérations de construction en PSLA (Parc Cœur 30 logements, La Planche à Rochecorbon 18 logements, la Logerie 4 logements), et en BRS (Sapaillé 4 logements).

2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS

CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX		Montant Global		2024	2025			2026			2027			2028			2029			2030		
						Provision au 31/12	Dotation	reprise au 31/12/24	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	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	59 760,75		59 760,75	0,00		0,00	0,00												
005	BEAUJARDIN	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	105 000,00	2024-2026	69 321,17		69 321,17	0,00		0,00	0,00												
006	BORDS DU CHER	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	125 000,00	2024-2025	34 161,71		34 161,71	0,00		0,00	0,00												
007	PETIT BEAUMONT	Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	165 000,00	2024-2026	165 000,00		27 664,80	137 335,20		137 335,20	0,00		0,00										
012	SANITAS	Bat 34 : Nettoyage Facades et reprise eclats beton	NET	43 695,00	2024	0,00																		
		Tous Bats : Reprise éclats de béton	RAV	190 000,00	2024-2028	170 462,68		1 375,90	169 086,78		50 000,00	119 086,78		100 000,00	19 086,78		19 086,78	0,00						
		Bat 14-19-27 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	61 000,00	2023-2025	49 030,63		49 030,63	0,00															
		Bat 14-19-27 : Peinture bandeaux facades	PEINT BANDEAUX	310 000,00	2024-2026	195 660,37			19 660,37		19 660,37													
		Bat 48 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	90 000,00	2025-2026	90 000,00		76 000,00	14 000,00		14 000,00													
		Bta 22-23-24-25 : Nettoyage facades et peinture des bandeaux facades	NET	106 764,00	2024-2025	11 100,00		11 100,00	0,00															
		Bat 15: Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	28 563,50	2025	28 563,51		28 563,51	0,00															
		Bat 18 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	18 838,78	2025	18 838,78		18 838,78	0,00															
		Bat 31 : Peinture Cages Escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2026	50 000,00		0,00	50 000,00		50 000,00	0,00												
		Bât. 36 : Ravalement des allèges Est et Nord	RAV	150 000,00	2026-2027	210 000,00		61 652,13	148 347,87		115 000,00	33 347,87		33 347,87										
		Bat 47 : Ravalement façades	RAV	250 000,00	2026-2027	70 000,00		180 000,00	249 357,50		135 000,00	114 357,50		114 357,50										
		Bat 48 : Ravalement façades	RAV	180 000,00	2026-2027	80 000,00		100 000,00	764,88		179 235,12	10 000,00		169 235,12										
		Bat 34 : Peinture Cages escaliers et coursives	PEINT CAGES	60 000,00	2026	54 000,00		6 000,00	0,00		60 000,00	0,00		0,00										
		Bat 05 : Peinture Halls et Cages escaliers (Réha allée Luynes)	PEINT CAGES	350 000,00	2027-2028	280 000,00		35 000,00	0,00		315 000,00	35 000,00		150 000,00	200 000,00		200 000,00	0,00						
		Bat 20 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	130 000,00	2027	104 000,00		13 000,00	117 000,00		13 000,00	130 000,00		0,00	130 000,00		0,00					0,00	0,00	0,00
		Bat 20 : Nettoyage façades	NET	310 000,00	2027	268 666,00		10 334,00	279 000,00		31 000,00	310 000,00		310 000,00										
		Bat 05 : Ravalement (Réha allée Luynes)	RAV	300 000,00	2028-2029	240 000,00		20 000,00	260 000,00		20 000,00	280 000,00												

en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX		Global		2024	2025			2026			2027			2028			2029			2030		
						Provison au 31/12	Dotation	reprise au 31/12/24	Provison au 31/12	Dotation	reprise	Provison au 31/12	Dotation	reprise	Provison au 31/12	Dotation	reprise	Provison au 31/12	Dotation	reprise	Provison au 31/12	Dotation	reprise	Provison au 31/12
031	PASTEUR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	441 000,00	2026-2027	396 900,00	44 100,00	0,00	441 000,00		220 000,00	221 000,00		221 000,00	0,00									
033	ROCHEPINARD	Reprise éclats de béton façades	RAV	330 000,00	2023-2027	87 449,82	200 000,00	27 551,48	259 898,34		150 000,00	109 898,34		109 898,34										
034	C.COLOMB HLM	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	36 000,00	2026	32 400,00	3 600,00		36 000,00		36 000,00													
036	FONTAINES	Reprise éclats de béton tous bats	RAV	225 000,00	2023-2027	96 463,40	100 000,00	96 463,40	100 000,00		30 000,00	70 000,00		70 000,00	0,00									
		Bat 09-14-15 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	2024-2025	17 407,27		17 407,27	0,00															
		Bat 17-18-11 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	105 000,00	2025	105 000,00		105 000,00	0,00															
		Bat 13-14-15-16 Nettoyage Façades Peinture balcons et garde corps	NET	246 000,00	2027-2028	213 200,00	8 200,00	0,00	221 400,00	24 600,00		246 000,00		100 000,00	146 000,00		146 000,00							
		Bat 07-08-17-18 Nettoyage Façades, Peinture balcons et garde corps	NET	306 000,00	2027-2028	265 200,00	10 200,00		275 400,00	30 600,00		306 000,00		106 000,00	200 000,00		200 000,00							
		Bat 11-12 - Nettoyage façades, Peinture balcons et garde corps	NET	195 000,00	2027	169 000,00	6 500,00	0,00	175 500,00	19 500,00		195 000,00		95 000,00	100 000,00		100 000,00							
		Bat 09-10 - Nettoyage Façades, Peinture balcons et garde corps	NET	129 000,00	2028-2029	103 200,00	0,00		103 200,00	12 900,00		116 100,00	12 900,00		129 000,00	29 000,00		100 000,00		100 000,00				
		Bat 19-20-21 Nettoyage Façades Peinture balcons et garde corps	NET	163 000,00	2028-2029	130 400,00	0,00		130 400,00	16 300,00	0,00	146 700,00	16 300,00		163 000,00	63 000,00		100 000,00		100 000,00				
		Bat 03-05 - Nettoyage Façades et peinture balcons	NET	218 000,00	2029	159 866,00	0,00	7 266,00	152 600,00	21 800,00	0,00	174 400,00	21 800,00		196 200,00	21 800,00	0,00	218 000,00		218 000,00	0,00			
		Bat 01-02-04 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	190 000,00	2030		114 000,00		114 000,00	19 000,00		133 000,00	19 000,00		152 000,00	19 000,00		171 000,00	19 000,00	0,00	190 000,00		190 000,00	
		Bat 02-04-06 Nettoyage Façades et peinture balcons	NET	217 000,00	2030		130 200,00		130 200,00	21 700,00		151 900,00	21 700,00		173 600,00	21 700,00		195 300,00	21 700,00		217 000,00		217 000,00	
041	GUTENBERG HLM	Nettoyage Façades	NET	200 000,00	2029	146 666,00	0,00	6 666,00	140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00		180 000,00	20 000,00		200 000,00		200 000,00	0,00			
081	GUTEMBERG PSR	Nettoyage Façades	NET	360 000,00	2029	264 000,00	0,00	12 000,00	252 000,00	36 000,00		288 000,00	36 000,00		324 000,00	36 000,00		360 000,00		360 000,00	0,00			
050	LA MARTINIERE	Ravalement des Façades	RAV	500 000,00	2027-2028	427 616,72	33 333,00	0,00	460 949,72	33 334,00		494 283,72		100 000,00	394 283,72		394 283,72	0,00						
051	LAMARTINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	120 000,00	2026	108 000,00	12 000,00		120 000,00		120 000,00	0,00												
		Reprise eclats de béton	RAV	20 000,00	2025-2026	20 000,00			20 000,00		20 000,00	0,00												
053	LA CHAMBRERIE	Nettoyage Façades	NET	420 000,00	2031-2032					252 000,00		252 000,00	42 000,00		294 000,00	42 000,00		336 000,00	42 000,00		378 000,00	42 000,00		420 000,00
057	MEFFRE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	25 000,00	2027	20 000,00	2 500,00	0,00	22 500,00	2 500,00		25 000,00		25 000,00	0,00									
062	MME DE GRIGNAN	Nettoyage Façades	NET	300 000,00	2031					180 000,00		180 000,00	30 000,00		210 000,00	30 000,00		240 000,00	30 000,00		270 000,00	30 000,00		300 000,00
		Peinture cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	135 000,00	2031					81 000,00		81 000,00	13 500,00		94 500,00	13 500,00		108 000,00	13 500,00		121 500,00	13 500,00		135 000,00
064	FOSSE MARINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	30 000,00	2025	30 000,00		30 000,00	0,00															
067	PAVES ST SAUVEUR	Nettoyage Façades	NET	200 000,00	2031-2032					120 000,00		120 000,00	20 000,00		140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00		180 000,00	20 000,00		200 000,00
71	TONNELLE	Reprise éclats de béton	RAV	20 000,00	2026	20 000,00		0,00	20 000,00		20 000,00													
073	DESMOULINS PSR	Peinture cages d'escaliers + Peinture Lgts	PEINT CAGES + LGTS	200 000,00	2026-2027	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00		70 000,00	130 000,00		130 000,00	0,00									
		Reprise Eclats de Béton	RAV	10 000,00	2026	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00		10 000,00													
077	CHAUMIER PSR	Nettoyage Facades Nord	NET	50 000,00	2026	50 000,00		0,00	50 000,00		50 000,00													
085	RASPAIL	Peinture Hall + cages+ coursives	PEINT CAGES	25 000,00	2026	22 500,00	2 500,00	0,00	25 000,00		25 000,00	0,00												
087	BLAISE PASCAL	Ravalement de façades	RAV	275 000,00	2023-2025	117 444,60		117 444,60	0,00															
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	90 000,00	2032								54 000,00		54 000,00	9 000,00		63 000,00	9 000,00		72 000,00	9 000,00		81 000,00
089	AGNES SOREL	Peinture Coursives et garde-corps	PEINT COURSIVES	90 000,00	2027	36 000,00	48 000,00		84 000,00	6 000,00		90 000,00		90 000,00										
101	LA PRESLE	Nettoyage de façades	NET	20 000,00	2026	19 728,87		0,00	19 728,87		19 728,87													
110	CHANTEMOULIN	Ravalement de façades	RAV	90 000,00	2026-2027	70 000,00	20 000,00	1 228,60	88 771,40		22 500,00	66 271,40		66 271,40										
115	ERMITAGE	Ravalement façades peinture	RAV	100 000,00	2026-2027	49 467,00	50 533,00	809,34	99 190,66		25 000,00	74 190,66		74 190,66										
117	AFFLUENTS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	7 000,00	2026-2027	6 300,00	700,00		7 000,00		2 000,00	5 000,00		5 000,00									</	

2.3.2 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES AU 31/12/2025

RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES AU 31/12/2025

			024 H. BOUCHER convention loc jusqu'à 2038	025 C. COLOMB convention loc jusqu'à 2031	055 EUROPA fin bail 01/2025	063 GARENNE fin bail 09/2027	066 TECHNOPOLE fin bail 07/2029	111 TONNELLE fin bail 06/2039	TOTAL
2	AN	a	26 054,35	88 538,39	953 330,37	808 586,75	607 352,50		2 483 862,37
0	DOTATION	b	2 888,10	14 293,75	62 381,57	60 484,10	110 219,01		250 266,53
1	REPRISE	c	0,00	0,00	2 096,95	1 815,48	22 798,63		26 711,06
6	Frais 2%	d= c*2%			41,94	36,31	455,97		534,22
	SF	e = a+b-c-d	28 942,45	102 832,14	1 013 573,05	867 219,06	694 316,91		2 706 883,61
2	AN	a	28 942,45	102 832,14	1 013 573,05	867 219,06	694 316,91		2 706 883,61
0	DOTATION	b	2 930,78	14 598,67	62 991,78	61 078,18	111 313,81		252 913,22
1	REPRISE	c	1 434,00	2 858,67	2 614,56	6 404,64	58 635,52		71 947,39
7	Frais 2%	d= c*2%			52,29	128,09	1 172,71		1 353,09
	SF	e = a+b-c-d	30 439,23	114 572,14	1 073 897,98	921 764,51	745 822,49		2 886 496,35
2	AN	a	30 439,23	114 572,14	1 073 897,98	921 764,51	745 822,49		2 886 496,35
0	DOTATION	b	17 609,59	14 836,97	63 840,69	61 895,03	112 807,43		270 989,71
1	REPRISE	c	1 089,00	0,00	28 756,60	106 163,40	90 177,19		226 186,19
8	Frais 2%	d= c*2%			575,13	2 123,27	1 803,54		4 501,94
	SF	e = a+b-c-d	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,93
2	AN	a	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,93
0	DOTATION	b	18 246,02	15 388,11	65 362,73	63 441,43	115 677,08		278 115,37
1	REPRISE	c	0,00	7 284,28	12 105,72	36 954,99	53 391,75		109 736,74
9	Frais 2%	d= c*2%			242,11	739,10	1 067,84		2 049,05
	SF	e = a+b-c-d	65 205,84	137 512,94	1 161 421,84	901 120,21	827 866,67		3 093 127,50
2	AN	a	65 205,84	137 512,94	1 161 421,84	901 120,21	827 866,67	0,00	3 093 127,50
0	DOTATION	b	18 438,10	15 520,52	67 921,29	65 970,37	120 196,34	41 161,76	329 208,38
2	REPRISE	c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Frais 2%	d= c*2%			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	SF	e = a+b-c-d	83 643,94	153 033,46	1 229 343,13	967 090,58	948 063,01	41 161,76	3 422 335,88
2	AN	a	83 643,94	153 033,46	1 229 343,13	967 090,58	948 063,01	41 161,76	3 422 335,88
0	DOTATION	b	18 645,74	15 691,56	68 948,00	66 750,30	121 953,16	41 715,37	333 704,13
2	REPRISE	c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Frais 2%	d= c*2%			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SF	e = a+b-c-d	102 289,68	168 725,02	1 298 291,13	1 033 840,88	1 070 016,17	82 877,13	3 756 040,01
2	AN	a	102 289,68	168 725,02	1 298 291,13	1 033 840,88	1 070 016,17	82 877,13	3 756 040,01
0	DOTATION	b	19 890,75	16 757,08	72 432,12	70 340,72	128 183,19	43 670,69	351 274,55
2	REPRISE	c	1 920,00	33 366,08	95 841,54	77 109,09	47 617,88	3 577,53	259 432,12
2	Frais 2%	d= c*2%			1 916,83	1 542,18	952,36		4 411,37
	SF	e = a+b-c-d	120 260,43	152 116,02	1 272 964,88	1 025 530,33	1 149 629,12	122 970,29	3 843 471,07
2	AN	a	120 260,43	152 116,02	1 272 964,88	1 025 530,33	1 149 629,12	122 970,29	3 843 471,07
0	DOTATION	b	21 483,28	18 098,71	78 798,28	76 531,90	139 433,62	47 133,72	381 479,51
2	REPRISE	c	10 730,59	2 370,50	517,52	38 810,40	124 963,85	11 857,74	189 250,60
3	Frais 2%	d= c*2%			10,35	776,21	2 499,28		3 285,84
	SF	e = a+b-c-d	131 013,12	167 844,23	1 351 235,29	1 062 475,62	1 161 599,62	158 246,27	4 032 414,14
2	AN	a	131 013,12	167 844,23	1 351 235,29	1 062 475,62	1 161 599,62	158 246,27	4 032 414,14
0	DOTATION	b	22 210,99	18 711,78	-963 479,09	80 634,49	1 151 845,15	49 872,34	359 795,66
2	REPRISE	c	4 943,08	16 434,93	29 716,18	15 869,04	60 013,11	9 100,21	136 076,55
4	Frais 2%	d= c*2%			594,32	317,38	134,90		1 046,61
	SF	e = a+b-c-d	148 281,03	170 121,08	357 445,70	1 126 923,69	2 253 296,75	199 018,40	4 255 086,65
2	AN	a	148 281,03	170 121,08	357 445,70	1 126 923,69	2 253 296,75	199 018,40	4 255 086,65
0	DOTATION	b	22 601,21	19 040,52	0,00	78 620,49	143 369,30	51 144,47	314 775,99
2	REPRISE	c	11 299,86	16 808,00	8 302,58	0,00	1 839 115,42	19 007,48	1 894 533,34
5	Frais 2%	d= c*2%			166,05	0,00	154,28		320,33
	RBT PGE				-348 977,06				-348 977,06
	SF	e = a+b-c-d	159 582,38	172 353,60	0,00	1 205 544,18	557 396,35	231 155,39	2 326 031,91

2.3.3 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS AU 31/12/2025

RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS
AU 31/12/2025

			029	035	037	042	048	049	065	065	068	088	110	121	125	130	133	133.01.902	138	159	TOTAL
			SCHWEITZER	BEAU SITE	BERGEONNERIE	GUTENBERG	CHAMBRERIE	MARTINIERE	GERMAINE DOLBEAU	GERMAINE DOLBEAU	A.CAMUS	DORGELES	CHANTEMOULIN	LA BAZOCHE	GILBERT LELORD	RUE TRAVERSIERE	RESIDENCE DU COLOMBIER	MAISON DES ELFES	MAISON RELAIS MUTUALITE	RESIDENCE ALTERNANCE	
			CCAS		COALLIA(Local 901)	CCAS	Entr'Aide Ouvrière	ANAI	Entr'Aide Ouvrière 75%	Emergence 25%	Entr'Aide Ouvrière	MUTUALITE	Fondation VERDIER	FICOSIL	LES ELFES	AJH	LES ELFES	LES ELFES	MUTUALITE	AJH	
2	AN	a	0,00	3 926,03	56 474,60	11 131,32	83 253,48	63 004,04	58 674,56	19 558,18	225 725,84		0,00	25 878,84	21 546,01	5 961,49	0,00	6 349,26	1 394,56		779 521,20
0	DOTATION	b	0,00	3 500,00	18 111,42	14 589,77	6 744,13	8 680,83	9 674,63	3 224,88	17 872,13		891,98	9 985,62	11 089,71	4 352,03	0,00	2 758,75	2 604,17		114 080,05
1	REPRISE	c	0,00	2 566,69	2 046,69	2 897,44	9 946,18	2 758,03	2 756,30	3 073,05	8 436,46		540,00	986,67	594,00	2 187,17	0,00	0,00	76,97		38 865,65
7	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	0,00	4 859,34	72 539,33	22 823,65	80 051,43	68 926,84	65 592,89	19 710,01	235 161,51		351,98	34 877,79	32 041,72	8 126,35	0,00	9 108,01	3 921,76		854 735,60
2	AN	a	0,00	4 859,34	72 539,33	22 823,65	80 051,43	68 926,84	65 592,89	19 710,01	235 161,51		351,98	34 877,79	32 041,72	8 126,35	0,00	9 108,01	3 921,76		854 735,60
0	DOTATION	b	153 578,00	0,00	18 503,93	20 935,84	6 873,58	8 823,49	9 884,30	3 294,77	18 324,38		911,31	10 244,19	11 376,87	5 357,67	8 402,28	2 830,18	2 671,60		282 012,39
1	REPRISE	c	0,00	474,51	-5 648,04	4 255,01	6 418,68	7 488,84	-4 298,12	-1 432,71	82 732,48		351,98	2 536,58	4 993,31	1 357,65	0,00	0,00	603,08		99 833,25
8	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 578,00	4 384,83	96 691,30	39 504,48	80 506,33	70 261,49	79 775,31	24 437,48	170 753,41	0,00	911,31	42 585,40	38 425,28	12 126,37	8 402,28	11 938,19	5 990,28		1 036 914,74
2	AN	a	153 578,00	4 384,83	96 691,30	39 504,48	80 506,33	70 261,49	79 775,31	24 437,48	170 753,41	0,00	911,31	42 585,40	38 425,28	12 126,37	8 402,28	11 938,19	5 990,28		1 036 914,74
0	DOTATION	b	0,00	0,00	18 739,43	18 494,85	7 123,47	9 156,35	10 013,84	3 337,95	18 688,65		922,91	10 459,66	11 376,87	5 470,36	8 579,01	2 889,71	2 727,80		127 980,86
1	REPRISE	c	163,02	4 535,04	415,67	0,00	0,00	152,67	2 925,92	975,30	2 004,09		495,00	217,44	0,00	1 045,00	473,80	0,00	1 178,60		14 581,55
9	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98	-150,21	115 015,06	57 999,33	87 629,80	79 265,17	86 863,23	26 800,13	187 437,97	0,00	1 339,22	52 827,62	49 802,15	16 551,73	16 507,49	14 827,90	7 539,48		1 150 314,05
2	AN	a	153 414,98	-150,21	115 015,06	57 999,33	87 629,80	79 265,17	86 863,23	26 800,13	187 437,97	0,00	1 339,22	52 827,62	49 802,15	16 551,73	16 507,49	14 827,90	7 539,48		1 150 314,05
0	DOTATION	b		0,00	19 378,66	18 775,06	7 898,85	9 225,04	10 367,87	3 455,95	19 222,27		954,40	10 749,01	11 937,50	5 621,69	8 816,34	2 969,65	2 803,26		132 175,55
2	REPRISE	c	0,00	-150,21	0,00	1 303,61	0,00	5 260,68	17 658,43	5 886,14	53 728,10		0,00	2 663,30	420,00	570,82	1 531,31	0,00	8 023,44		293 538,62
0	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98	0,00	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	0,00	2 293,62	60 913,33	61 319,65	21 602,60	23 792,52	17 797,55	2 319,30		988 950,98
2	AN	a	153 414,98	VACANT	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	0,00	2 293,62	60 913,33	61 319,65	21 602,60	23 792,52	17 797,55	2 319,30	0,00	988 950,98
0	DOTATION	b	0,00		19 849,67	18 951,54	7 254,12	9 351,84	10 619,87	3 539,96	19 353,48		977,59	10 792,11	11 985,36	5 644,23	26 555,05	2 981,56	2 814,50	10 999,98	161 670,85
2	REPRISE	c	0,00		333,30	0,00	1 191,75	5 794,50	50 048,78	16 682,93	68 977,52		0,00	170,92	931,70	101,20	889,90	0,00	0,00		145 122,50
1	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98		153 910,09	94 422,32	101 591,02	86 786,87	40 143,75	11 226,97	103 308,10	0,00	3 271,21	71 534,52	72 373,31	27 145,63	49 457,67	20 779,11	5 133,80	10 999,98	1 005 499,33
2	AN	a	153 414,98		153 910,09	94 422,32	101 591,02	86 786,87	40 143,75	11 226,97	103 308,10	0,00	3 271,21	71 534,52	72 373,31	27 145,63	49 457,67	20 779,11	5 133,80	10 999,98	1 005 499,33
0	DOTATION	b	0,00		20 432,82	20 034,36	7 705,91	9 626,59	10 931,87	3 643,96	20 078,50		1 006,31	11 210,74	12 450,28	5 863,17	27 585,13	3 097,21	2 923,67	15 221,55	171 812,06
2	REPRISE	c	1 141,71		825,00	95,79	0,00	1 665,39	2 266,63	755,54	34 263,81	0,00	0,00	280,47	1 992,10	6 030,68	0,00	44,40	106,97	0,00	49 468,49
2	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	152 273,27		173 517,91	114 360,89	109 296,93	94 748,07	48 808,99	14 115,38	89 122,79	0,00	4 277,52	82 464,79	82 831,49	26 978,12	77 042,80	23 831,92	7 950,50	26 221,53	1 127 842,90
2	AN	a	152 273,27	0,00	173 517,91	114 360,89	109 296,93	94 748,07	48 808,99	14 115,38	89 122,79	0,00	4 277,52	82 464,79	82 831,49	26 978,12	77 042,80	23 831,92	7 950,50	26 221,53	1 127 842,90
0	DOTATION	b	0,00		21 845,85	21 624,54	8 322,17	10 292,31	11 652,06	3 884,02	21 647,83		1 075,90	12 103,41	13 441,66	6 330,03	29 781,64	3 343,83	3 156,47	20 359,66	188 861,38
2	REPRISE	c	685,30		488,42	29 194,52	0,00	5 460,84	10 336,32	3 445,44	1 606,86	0,00	0,00	643,38	0,00	9 896,50	17 610,90	0,00	8 541,45	0,00	87 909,93
3	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	151 587,97	0,00	194 875,34	106 790,91	117 619,10	99 579,54	50 124,73	14 553,96	109 163,76	0,00	5 353,42	93 924,82	96 273,15	23 411,65	89 213,54	27 175,75	2 565,52	46 581,19	1 228 794,35
2	AN	a	151 587,97		194 875,34	106 790,91	117 619,10	99 579,54	50 124,73	14 553,96	109 163,76	0,00	5 353,42	93 924,82	96 273,15	23 411,65	89 213,54	27 175,75	2 565,52	46 581,19	1 228 794,35
0	DOTATION	b	0,00		23 292,52	22 699,98	16 983,62	10 973,89	12 423,68	4 141,23	23 335,56	4 497,42	1 075,90	13 069,96	14 515,31	6 835,53	32 159,93	3 610,86	3 408,54	26 055,79	219 079,72
2	REPRISE	c	156,00		5 063,08	7 424,36	440,00	91 700,06	14 210,96	4 736,99	466,34	2 655,00	0,00	1 106,97	0,00	614,90	16 674,95	0,00	0,00	2 740,13	147 989,73
4	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	151 431,97		213 104,78	122 066,53	134 162,72	18 853,37	48 337,46	13 958,20	132 032,98	1 842,42	6 429,32	105 887,81	110 788,46	29 632,28	104 698,52	30 786,61	5 974,06	69 896,85	1 299 884,34
2	AN	a	151 431,97		213 104,78	122 066,53	134 162,72	18 853,37	48 337,46	13 958,20	132 032,98	1 842,42	6 429,32	105 887,81	110 788,46	29 632,28	104 698,52	30 786,61	5 974,06	69 896,85	1 299 884,34
0	DOTATION	b	18 078,45		24 974,70	22 699,98	17 324,76	11 934,32	13 320,92	4 440,31	24 344,61	4 576,43	1 230,00	13 574,78	15 075,71	7 099,55	33 402,10	3 750,33	3 540,20	27 237,31	246 604,45
2	REPRISE	c	1 080,00		3 901,70	22 979,45	7 902,79	8 520,53	16 477,85	5 492,62	6 236,55	0,00	0,00	6 131,06	4 923,09	369,91	13 774,05	0,00	288,00	0,00	98 077,60
5	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	168 430,42		234 177,78	121 787,06	143 584,69	22 267,16	45 180,52	12 905,89	150 141,04	6 418,85	7 659,32	113 331,53	120 941,08	36 361,92	124 326,57	34 536,94	9 226,26	97 134,16	1 448 411,19

2.4 - FIXATION AU 31 DÉCEMBRE 2025 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE

CATEGORIES	TOTAL	NON CONV	CONV ANRU/HORS PALULOS	CONV PALULOS/PALULOS	CONV PLA-PLUS-PLS
PATRIMOINE CONSTRUIT ET LOUE					
<u>LOGEMENTS</u>					
LOGTS H.L.M.O.	9 243		1 296	7 947	
LOGTS PLA PLUS PLS PC-Autres	2 809	37			2 742
LOGTS PLR	953			953	
LOGTS PSR	1 068			1 068	
SOUS TOTAL	14 073	37	1 296	9 968	2 742
<u>RESIDENCES ETUDIANTS *</u>					
<u>ET RESIDENCES UNIVERSITAIRES</u>					
4 RESIDENCES UNIVERSITAIRES	779	0			779
2 RESIDENCES ETUDIANTS	184	96		88	
SOUS TOTAL	963	96	0	88	779
<u>FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES*</u>					
2 FOYERS PERSONNES AGEES	112			112	
1 EPHAD	70				70
6 FOYERS HANDICAPES	109				109
4 FOYERS REINSERTION SOCIALE	110			27	83
1 RESIDENCE SOCIALE	50				50
2 PENSIONS FAMILLE	34				34
3 FOYERS JEUNES TRAVAILLEURS	78				78
SOUS TOTAL	563	0	0	139	424
TOTAL LOGEMENTS	15 599	133	1 296	10 195	3 945
<u>DIVERS</u>					
GARAGES : 2245 réels					
COMMERCES	85	85			
LOCAUX	162	162			
PATRIMOINE TOTAL CONSTRUIT ET LOUE	15 846	380	1 296	10 195	3 945
PATRIMOINE EN COURS DE CONSTRUCTION					
OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)					
<u>LOGEMENTS</u>					
LIVRES SUR 2025-2027 (sous réserves adaptations)	143				143
SOUS -TOTAL LOGEMENTS	143				143
<u>FOYERS</u>					
PROGRAMMES (2026-2028)	0				0
SOUS -TOTAL FOYERS	0				0
PATRIMOINE TOTAL EN COURS DE CONSTRUCTION	143				143
OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)					
TOAL GENERAL PATRIMOINE	15 989	380	1 296	10 195	4 088

* équivalent logement

SITUATION GLOBALE



3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2025

3.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2025-05 relatif à l'adaptation du plan comptable des organismes de logement social
- Le Règlement ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des Certificats d'Economies d'Energie
- Le Règlement ANC 2023-05 relatif au traitement comptable des solutions informatiques
- Le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation

A noter - Pour les organismes HLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au *Journal officiel* n° 0186 du 12 août 2025) modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices

L'analyse de l'exploitation est étudiée en fonction des mêmes ratios que ceux indiqués dans le Dossier Individuel de Situation (DIS) annuel de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat, avec en regard, les médianes nationales 2024 pour certains indicateurs.

3.2 - LA SITUATION DE L'EXPLOITATION

3.2.1 - FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (Méthode de calcul DIS)

RECETTES D'EXPLOITATION	RÉEL 2024	RÉEL 2025	MEDIANE NATIONALE 2024
NIVEAU DES LOYERS			
Loyers hors RLS	54 400 005	56 009 967	
RLS	-4 885 665	-4 030 229	
Modulation RLS hors cotisation de base	2 355 187	2 116 099	
Supplément de loyers	115 859	195 716	
LOYERS NETS	51 985 386	54 291 553	
Locations diverses (commerces & parkings)	1 215 002	1 254 796	
Résidences universitaires & Foyers	3 504 608	3 289 579	
LOYERS CORRIGÉS	56 704 996	58 835 928	
Nombre de logements locatifs	15 766	15 599	
Loyers par logement par an (en €)	3 594	3 816	4 631
Subventions d'exploitation	373 258	535 115	
En € par logement	23,66	34,71	
AUTRES PRODUITS			
Autres prestations de services (mission maîtrise d'ouvrage, concession d'am	13 632	31 194	
Produits des activités annexes (loyers antennes, locaux professionnels)	905 266	983 039	
Production immobilisée	417 282	433 706	
Autres produits gestion courante	32 165	10 159	
Transfert de charges d'exploitation (hors refacturation frais de poursuites)	96 955	103 507	
TOTAL autres produits	1 465 300	1 561 605	
En € par logement	93	100	93
MARGE SUR ACCESSION	184 492	572 054	
PRODUITS FINANCIERS	1 272 401	1 157 585	
En € par logement	81	74	
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	60 000 447	62 662 287	
En € par logement	3 803	4 017	

DEPENSES D'EXPLOITATION	RÉEL 2024	RÉEL 2025	MEDIANE NATIONALE 2024
ANNUITES D'EMPRUNTS LOCATIFS			
Amortissements (hors préfi et hors remboursement anticipé)	10 756 413	10 779 509	
Intérêts locatifs	6 706 563	6 223 950	
Intérêts compensateurs	0	0	
TOTAL ANNUITES	17 462 976	17 003 459	
En € par logement	1 107	1 090	1 555
TAXE FONCIERE	7 959 607	8 146 599	
En € par logement	505	522	693
MAINTENANCE (y compris Régie)			
Entretien courant	3 454 979	3 246 337	
Gros entretien	8 941 932	10 321 548	
Régie ouvrière (salaires et charges)	1 078 396	1 023 855	
TOTAL MAINTENANCE	13 475 307	14 591 740	
En € par logement	854	935	698
PERSONNEL (hors régie)			
Rémunération + charges sociales	10 375 267	10 560 284	
Prestations intérim	549 575	610 787	
TOTAL PERSONNEL	10 924 842	11 171 071	
En € par logement	692	716	792
IMPAYES			
Pertes sur créances irrécouvrables et PRP	844 178	850 010	
Dotations dépréciations de créances	996 340	558 705	
Reprises pour dépréciations de créances	-844 178	-847 492	
Recouvrement sur non valeurs	-27 066	-7 866	
TOTAL IMPAYES	969 274	553 357	
En € par logement	61	35	56
PERTE DE CHARGES LOCATIVES	627 708	424 973	
En € par logement	40	27	47
AUTRES DEPENSES D'EXPLOITATION			
Assurances, autres services extérieurs, cotisations ..., hors interim	4 331 608	4 211 142	
En € par logement	275	273	
Cotisations CGLLS (Base + additionnelle)	1 001 338	865 878	
TOTAL AUTRES DEPENSES	5 332 946	5 077 020	
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	56 752 660	56 968 219	
En € par logement	3 597	3 652	

	RÉEL 2024	RÉEL 2025	MEDIANE NATIONALE 2024
RECETTES D'EXPLOITATION	60 000 447	62 662 287	
DEPENSES D'EXPLOITATION	56 752 660	56 968 219	
AUTOFINANCEMENT EXPLOITATION COURANTE	3 247 787	5 694 068	
En € par logement	206	365	323
IMPAYES LOYERS	969 274	553 357	
PERTES CREANCES DOUTEUSES	-844 178	-850 010	
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	3 372 883	5 397 415	
En € par logement	214	346	210

On observe une augmentation de l'autofinancement courant.

En effet, malgré une augmentation des dépenses de maintenance, l'évolution des recettes d'exploitation notamment les produits locatifs (augmentation des loyers au 01/01/25 et baisse de la RLS), et la baisse de certaines des charges d'exploitation notamment les diagnostics techniques sur le patrimoine (fin de la mission des DPE sur le patrimoine) ainsi que les charges d'intérêts locatifs suite à la baisse du taux du livret A et des impayés, ont permis de dégager un autofinancement positif et supérieur à 2024.

3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT

	RÉEL 2024	RÉEL 2025	MEDIANE NATIONALE 2024
AUTOFINANCEMENT COURANT	3 372 883	5 397 415	
<u>RECETTES EXCEPTIONNELLES</u>			
Frais dossiers et pénalités SLS	181 686	2 276	
Indemnités assurance	274 371	502 834	
Produits divers	3 652 005	3 156 173	
TOTAL	4 108 062	3 661 283	
<u>CHARGES EXCEPTIONNELLES</u>			
Subventions accordées	-283 657	-279 636	
Dépenses couvertes par assurance	-285 629	-447 481	
Dépenses diverses	-381 848	-975 153	
TOTAL	-951 134	-1 702 270	
Impôt sur les Sociétés	-19 109	-36 635	
AUTOFINANCEMENT NET HLM	6 510 702	7 319 793	
En € par logement	413	469	517

L'autofinancement (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.

	RÉEL 2024	RÉEL 2025	MEDIANE NATIONALE 2024
AUTOFINANCEMENT NET HLM (I)	6 510 702	7 319 793	
<u>RECETTES COMPTABLES</u>			
Reprise sur provisions	5 875 750	10 327 025	
Reprise sur subventions	2 226 264	2 256 123	
Produits cessions d'actifs	1 938 038	714 075	
TOTAL (II)	10 040 052	13 297 223	
<u>DEPENSES COMPTABLES</u>			
Dotations et Provisions	24 087 132	22 410 151	
VNC des éléments cédés	763 710	556 564	
TOTAL (III)	24 850 842	22 966 715	
Remboursement des amortissements des Emprunts locatifs (IV)	10 756 413	10 779 509	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 456 325	8 429 810	
(V) = (I)+(II)-(III)+(IV)			
En € par logement	156	540	188

Nous constatons donc que l'Autofinancement Net est constitué par les produits d'exploitation composés principalement :

- des loyers des logements, commerces, garages, foyers, résidences universitaires
- des loyers divers et rémunérations des Maîtrises d'Ouvrage Délégée et conduites d'opérations
- des produits de gestion courante (frais de poursuite récupérables, dégrèvement de taxe foncière, remboursement d'une quote-part de la formation professionnelle)
- des produits financiers
- et des produits exceptionnels

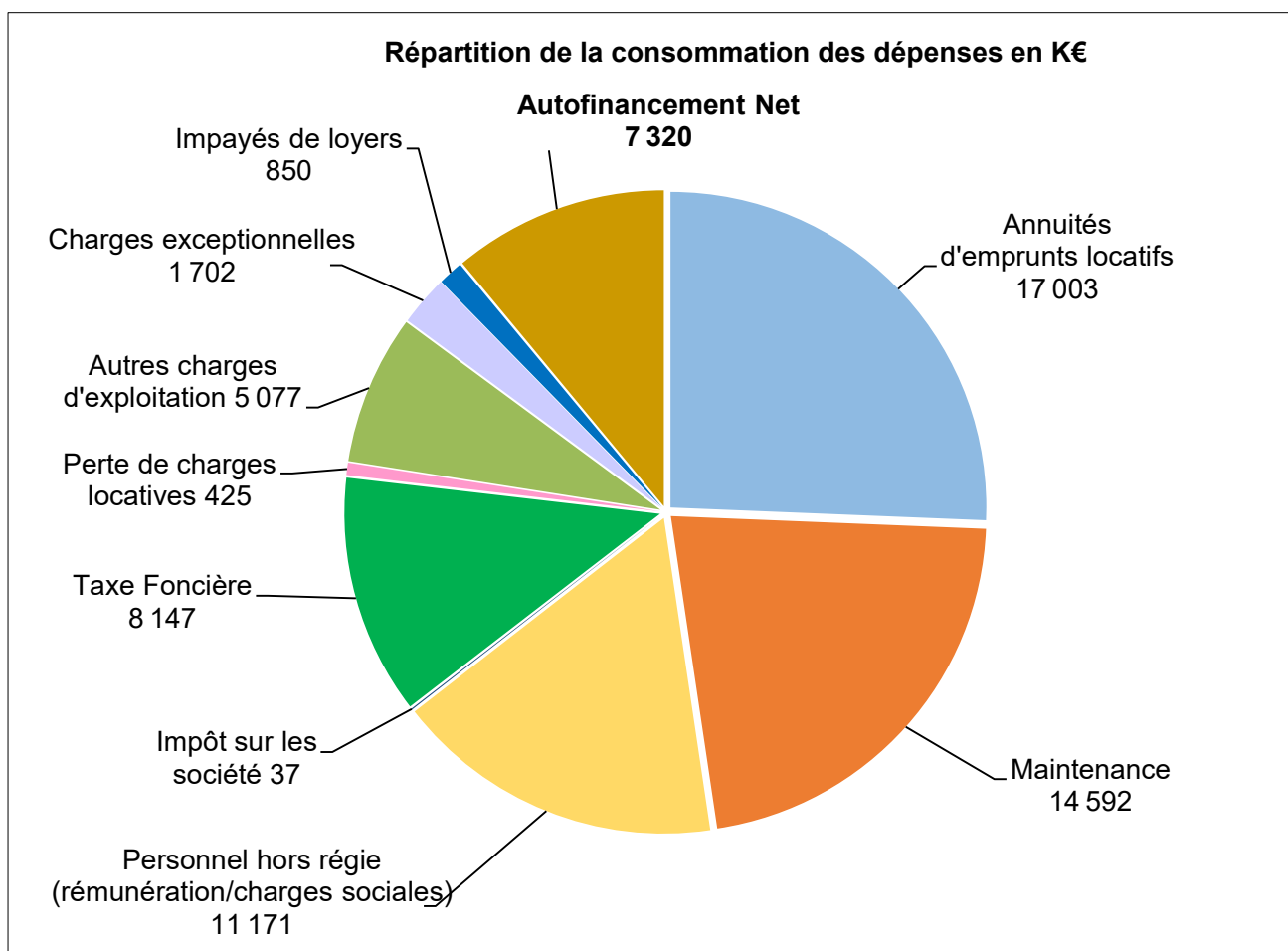
représentant un montant global de **66 323 K€**,

diminué des charges d'exploitation qui sont représentées par :

- les annuités d'emprunts locatifs
- les dépenses d'entretien courant et de gros entretien sur le patrimoine
- la taxe foncière
- les charges de personnel non récupérables
- les impayés de loyers
- les pertes de charges locatives dues entre autres à la vacance
- les autres charges (assurance, cotisation CGLLS, autres services extérieurs, frais de poursuites et procédures, maintenances diverses, ...)
- et des charges exceptionnelles, l'impôt sur les sociétés et le solde entre les dotations et reprises pour dépréciations de créances douteuses

pour un montant de **59 003 K€**,

dégageant ainsi un autofinancement Net de **7 320 K€**.



3.2.3 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	2024	2025
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 456 325	8 429 810
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (C/68)	24 087 132	22 410 151
- Reprises sur amortissements et provisions (C/78)	-5 875 750	-10 327 025
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (C/675)	763 710	556 564
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (C/775)	-1 938 038	-714 075
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat , de l'exercice (C/777)	-2 226 264	-2 256 123
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	17 267 115	18 099 302
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 ,2,22)	-10 756 413	-10 779 509
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (C/6863)	0	0
AUTOFINANCEMENT NET	6 510 702	7 319 793

La notion de **capacité d'autofinancement** répond au souci d'éliminer l'incidence des estimations comptables comme les charges ou produits calculés (dotations aux provisions, reprises sur provisions, transferts de charges...) qui peuvent varier de façon très sensible d'un exercice à l'autre et qui viennent obérer le résultat net comptable.

Elle représente le flux financier qui reste à la disposition de l'entreprise, lorsque celle-ci a perçu tous ses produits encaissables et réglé toutes les charges à décaisser. C'est la trésorerie générée par l'activité courante.

3.2.4 - LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le décret N°2014-1151 du 7 octobre 2014 harmonise et unifie le cadre financier et comptable applicable aux organismes HLM, et vise entre autres à supprimer le régime des amortissements dérogatoires pour le remplacer par un dispositif basé sur l'autofinancement net.

Calculé annuellement, **le ratio d'autofinancement net HLM** correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés, pour l'exercice considéré, les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies ou qui concernent les composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, rapportée à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exclusion de la récupération des charges locatives : **ce ratio est à comparer à un seuil de fragilité** (déterminé par arrêté) **de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans).**

En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation et, le cas échéant, propose des axes d'amélioration de la situation financière de l'organisme.

	2025	2024	2023
a) Autofinancement Net	7 319 793	6 510 702	4 760 530
b) Total des produits financiers	1 167 927	1 272 401	1 010 208
c) Total des produits d'activités	84 441 744	80 819 667	77 237 570
d) Charges récupérées	-23 445 428	-22 790 116	-24 111 575
e) Dénominateur du ratio d'Autofinancement Net HLM (b+c+d)	62 164 244	59 301 952	54 136 203
a/e RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (en %)	11.77%	10.98%	8.79%

Soit une moyenne sur 3 ans de 10.52%.

3.3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN

3.3.1 - FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL AU 31 DECEMBRE DE CHAQUE ANNEE

(Contrairement au Dossier Individuel de Situation établi par la Fédération Nationale des OPH, les opérations préliminaires et les réserves foncières ne sont pas prises en compte).

Le Fonds de Roulement Net Global est mesuré par la différence entre les ressources stables et les emplois stables. Il exprime la capacité de l'entreprise à financer, par des ressources stables, une partie de l'actif circulant.

Lorsque le Fonds de Roulement est positif, cela signifie qu'il y a un excédent de ressources longues et durables, qui peut être utilisé pour couvrir, soit les besoins de financement temporaires des autres activités, soit les besoins de financement cycliques d'exploitation et hors exploitation, et qui est disponible en tout ou partie en trésorerie.

BILAN	
ACTIF	PASSIF
EMPLOIS STABLES - Actif immobilisé brut - Charges à répartir sur plusieurs exercices	RESSOURCES STABLES <u>Ressources propres</u> - Capitaux propres - Amortissements - Dépréciations - Provisions <u>Dettes financières stables</u> - Emprunts - Dépôts et cautionnement reçus
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	

CALCUL DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL					
EMPLOIS STABLES			RESSOURCES PERMANENTES		
	2024	2025		2024	2025
Immobilisations incorporelles	2 413 886	2 513 989	Capitaux propres	184 307 000	195 860 126
Immobilisations corporelles	711 482 526	711 017 023	Provisions pour risques et charges	23 146 003	20 049 942
Immobilisations corporelles en cours	11 432 935	21 992 415	Dettes financières	230 327 558	229 407 700
Immobilisations financières	282 992	304 592	Amortissements	346 496 345	354 842 035
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	Dépréciations clients douteux	5 536 845	5 248 058
Total (A)	725 612 339	735 828 019	Total (B)	789 813 751	805 407 861
FONDS DE ROULEMENT (C=B-A)	64 201 412	69 579 842			

3.3.2 - POTENTIEL FINANCIER

	2024	2025
Fonds de roulement	64 201 412	69 579 842
Dépôts de garantie et autres provisions	-3 750 485	-3 861 065
Provisions pour risques et charges	-23 146 003	-20 049 942
Dépréciations clients douteux	-5 536 845	-5 248 058
Amortissement courus non échus	-4 668 267	-5 314 730
Potentiel Financier	27 099 812	35 106 047

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).

3.3.3 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AU 31 DECEMBRE DE CHAQUE ANNEE

(Contrairement au Dossier Individuel de Situation établi par la Fédération Nationale des OPH, les opérations préliminaires et les réserves foncières ne sont pas prises en compte).

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond au besoin de ressources stables nécessaires au financement du cycle d'exploitation.

Il est constitué par la différence entre l'actif circulant (ou valeurs réalisables à court terme) et le passif circulant (ou dettes à court terme).

BILAN	
ACTIF	PASSIF
	BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT
ACTIF CIRCULANT <u>Actif circulant d'exploitation</u> - Stocks et en-cours - Avances et acomptes versés - Créances clients - Charges constatées d'avance <u>Actif circulant hors exploitation</u> - Autres créances hors exploitation - Valeurs mobilières de placement	PASSIF CIRCULANT <u>Dettes d'exploitation</u> - Avances et acomptes reçus - Dettes fournisseurs - Dettes fiscales et sociales (sauf IS) - Autres dettes d'exploitation - Produits constatés d'avance <u>Dettes hors exploitation</u> - Dettes sur immobilisations - Dettes fiscales (IS à payer) - Autres dettes hors exploitation

CALCUL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

ACTIF CIRCULANT **DETTES À COURT TERME**

	2024	2025		2024	2025
Stock en cours	12 144 248	10 926 539	Dettes fournisseurs	7 180 412	7 389 119
Créances clients et locataires	7 449 289	7 355 325	Clients créditeurs	4 028 054	2 712 124
Créances douteuses (Valeur Brute)	6 538 673	6 082 649	Dettes fiscales et sociales	1 244 825	921 255
Subventions à recevoir	8 207 703	12 356 863	Intérêts courus non échus	3 391 535	2 890 491
Autres créances d'exploitation	1 103 288	1 883 604	Dettes sur immobilisations	997 240	608 942
Créances hors exploitation	215 210	220 665	Autres dettes et comptes transitoires	88 533	473 668
Créances sur acquéreurs	0	0	Produits constatés d'avance	3 602 632	4 900 126
Charges constatées d'avance	549 229	448 824			
Total (A)	36 207 640	39 274 469	Total (B)	20 533 232	19 895 725

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (C=A-B)	15 674 408	19 378 744
---	-------------------	-------------------

3.3.4 - LA TRESORERIE

L'équilibre de la Trésorerie est réalisé lorsque le Fonds de Roulement Net Global couvre le Besoin en Fonds de Roulement.

Si le Fonds de Roulement est supérieur au Besoin en Fonds de Roulement, alors la Trésorerie est positive.

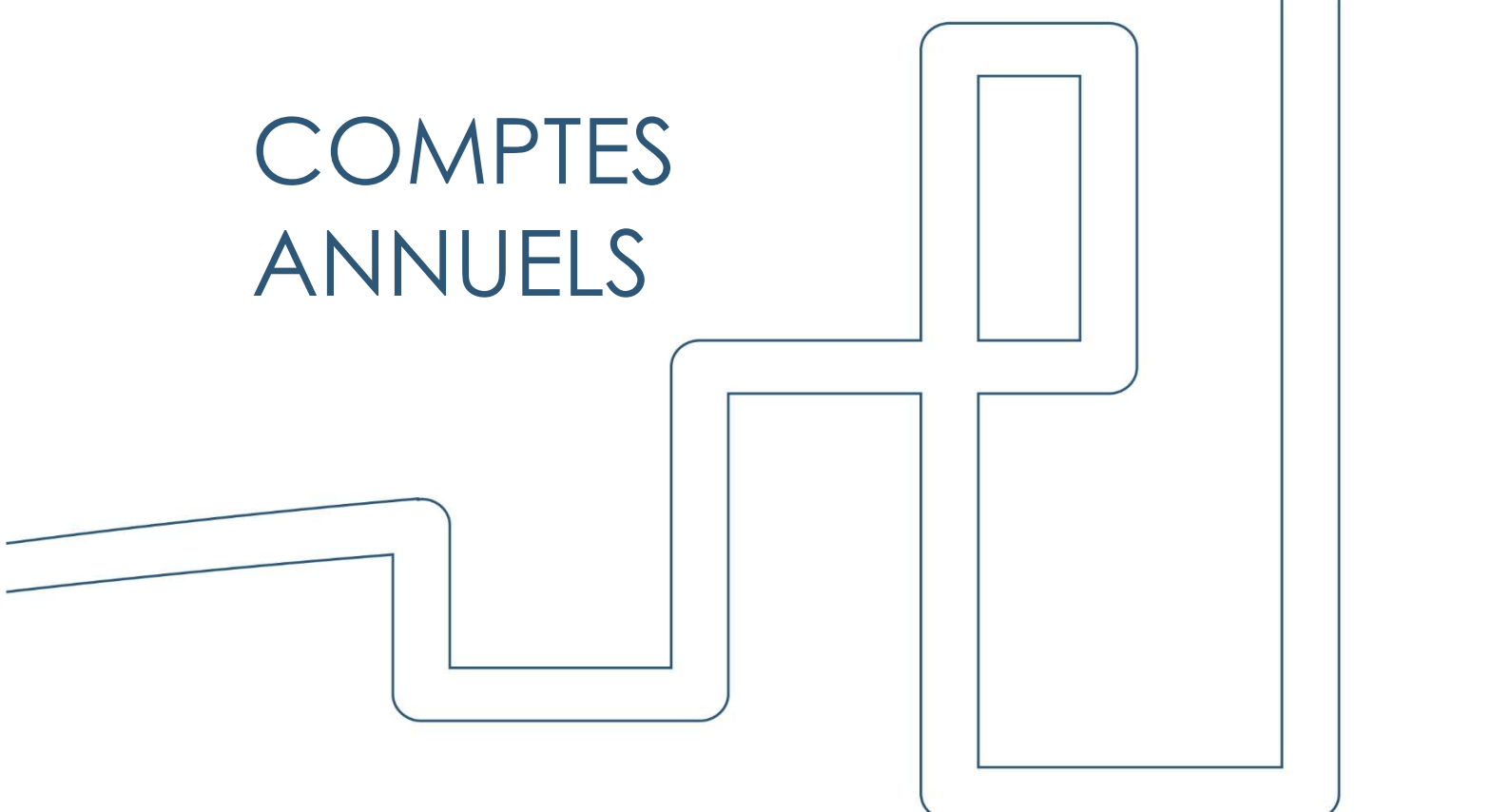
La Trésorerie est égale au Fonds de Roulement – le Besoin en Fonds de Roulement :
69 579 842 – 19 378 744 = 50 201 098 €

Répartie de la façon suivante :

- 47 449 610 € de placement sur le livret A et comptes à terme,
- 2 713 293 € de compte courant
- 38 195 € de caisse.

La trésorerie nette 2025 couvre 6.67 mois de dépenses.

COMPTES ANNUELS

A large, abstract geometric line art design in a dark blue color. It consists of several interconnected rectangular and L-shaped outlines of varying sizes, creating a complex, maze-like pattern that extends across the middle of the page.

4 - COMPTES ANNUELS 2025

- ANNEXES LITTERAIRES ET REGLEMENTAIRES
- BILAN
- COMPTE DE RESULTAT
- SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS (CHARGES, PRODUITS, RESULTAT)
- BUDGET SYNTHÉTIQUE
- TABLEAU DE FINANCEMENT (EMPLOIS, RESSOURCES)
- ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE
- SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION



Annexe littéraire 2025

1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2025-05 relatif à l'adaptation du plan comptable des organismes de logement social
- Le Règlement ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des Certificats d'Economies d'Energie
- Le Règlement ANC 2023-05 relatif au traitement comptable des solutions informatiques
- Le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation

A noter - Pour les organismes HLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au *Journal officiel* n° 0186 du 12 août 2025) modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices

2. Changement de Méthode Comptable sur l'exercice 2025

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

3. Faits Majeurs de l'exercice 2025

- Produits constatés d'avance

Il a été repris en 2025 sur le compte 4871 :

- le montant de la subvention NPRNU relatif aux travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas, à hauteur des travaux réalisés sur l'exercice, pour 13 K€ en exceptionnel (compte 778), compte tenu de la réception du solde de la subvention.
- le montant de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition partielle du bâtiment 31 du Sanitas à hauteur des dépenses réalisées sur l'exercice, la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 23 K€ (compte 743), et les coûts techniques et honoraires pour 314 K€ en exceptionnel (compte 778)
- le montant de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition partielle du bâtiment 30 du Sanitas à hauteur des dépenses réalisées sur l'exercice, la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 58 K€ (compte 743), et les coûts techniques et honoraires pour 140 K€ en exceptionnel (compte 778)

De plus en 2025, il a été notifié la subvention de la démolition de 93 logements de la Résidence C.Colomb.

De ce fait, il a été repris le montant de la subvention NPRNU relatif à ces travaux, à hauteur des pertes d'exploitation et des coûts de relogements réalisés sur l'exercice, pour 459 K€ en exploitation (compte 743),

Enfin, il a été réceptionné le solde de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition bâtiment 37 du Sanitas, sans incidence sur le compte 4871.

- Provision pour autres charges

Une provision a été constituée en 2021 pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation, d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1^{er} juillet 2021, pour 733 K€

Compte tenu de l'exécution totale du marché à fin 2025, il a été repris le solde de la provision, soit 378 K€.

- Provision pour litiges

Aucun mouvement en 2025

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2025 à 263 K€

- OFS TMH

Par arrêté du 18/12/2023, Tours Métropole Habitat a été agréée en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS TMH) et publié dans le recueil des actes administratifs n°R24-2024-003 le 8/01/2024.

Une opération de 4 logements en BRS est en cours d'étude en 2025 et sera proposée à la programmation 2026.

De ce fait, les dépenses engagées au cours de l'année ont été ventilées en comptes 2312, 2126 et 332 pour un montant global de 154 K€.

4. Eléments Postérieurs à la Clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

Actif

5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels amortis de façon linéaire sur 3 ans.

5.2 Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent à la valeur des actifs immobiliers dont l'office est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine pour une valeur correspondant soit :

- Au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux,
- Au coût de production pour les actifs produits par l'office
- A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

L'avis N°2004-11 du CNC définit les composants comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et par famille d'actifs.

L'Office a choisi de retenir les cinq composants de base ainsi que les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles.

Par ailleurs trois postes sont créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».

- Equipement de sécurité
- Aménagements extérieurs
- Réaménagement intérieur divers (DCA du 22/06/2022) pour les travaux de changement de revêtements de sols plastiques, et/ou carrelage, et/ou plâtrerie-cloisons et/ou faux plafonds, et/ou menuiseries intérieures, dans le cadre des opérations de réhabilitations, avec une durée d'amortissement de 20 ans

Composants	Famille 1 CSTB/CNC	
	% individuel	% Collectif
Structures, ouvrages assimilés	88.70	90.30
Menuiseries extérieures	5.40	3.30
Chauffage collectif	3.20	3.20
Chauffage individuel	3.20	3.20
Etanchéité		1.10
Ravalement avec amélioration	2.70	2.10
Electricité	4.20	5.20
Plomberie/ sanitaire	3.70	4.60
Ascenseurs		2.80
Equipement de sécurité	Par rapport au montant du marché	
Aménagement extérieurs	Par rapport au montant du marché	
Réaménagement intérieur divers	Par rapport au montant du marché	

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

Les **frais d'acquisition** directement attribuables sont immobilisés.

L'Office immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la **maîtrise d'ouvrage**.

Les coûts internes immobilisés sont évalués conformément au règlement de l'ANC HLM (voir chapitre 3.a)
Les couts incorporés à l'actif demeurent inférieurs au coût de la maîtrise d'ouvrage.

L'Office a décidé de ne pas retenir la méthode comptable de référence consistant à immobiliser les **frais financiers** des emprunts (ou ligne de crédit) pendant la phase de travaux.

Les coûts de **dommage ouvrage** sont enregistrés en charge dans le compte de résultat.

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Les immeubles sont réputés achevés à la date de réception des travaux.

Les **travaux de réhabilitation** sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent par :

- La création d'un élément nouveau, identifié comme composant
- Le renouvellement d'un élément existant, préalablement identifié comme un composant, qui vient se substituer au composant initial

Les travaux inférieurs à 20 K€ par logement sont enregistrés en charge.

Dans ce cas, la valeur résiduelle du composant remplacé est sortie. Le coût initial est reconstitué par application, au coût du remplacement actuel, de l'indice du coût de la construction (ICC). L'amortissement correspondant est calculé sur cette base reconstituée et la valeur nette comptable est comptabilisée en charge.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	55 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie/ sanitaire	25 ans
Equipeement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

Travaux d'amélioration et de réhabilitation

Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement pour une durée de 15 ans.

Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur et en particulier sur les terrains nus ainsi que les actifs voués à être cédés ou démolis.

Bâtiments administratifs

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction, d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice. La décomposition selon les composants est réalisée lors de la mise en service de la construction.

Les constructions et autres immobilisations corporelles en cours : ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les dépenses de construction, de réhabilitations, de remplacements de composants en cours. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service.

Autres immobilisations corporelles

Elles sont amorties selon le système de l'amortissement linéaire basé sur la durée d'utilisation estimée.

Autres Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Installations générales et agencements	10 ans
Matériel de bureau	3 ans (à compter de 2020)
Matériel de transport	5 ans
Jeux extérieurs	5 ans

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

5.3 Immobilisation financières

Le poste enregistre principalement :

- Des titres de participations à la SEM LIGERIS pour un montant de 71 952.08 € et des parts dans la SCCV Tours Habitat/Nexity des Hauts de Sainte Radegonde de 300 €, et dans la SCCV Tours Habitat/Nexity Rue du Luxembourg de 220 €
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Rue du Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération pour 51 920 € (versement de 22 000 € en 2025)
- Des dépôts et cautionnement :
 - pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon
 - pour un montant de 200 € pour un jugement aux Prud'hommes

5.4 Stock

Opérations d'accession à la propriété

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours. Ces dépenses comprennent le prix du foncier, le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice. Le cas échéant, les stocks seraient dépréciés si les perspectives de vente le nécessitaient.

Petits équipements

Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par la régie est enregistré en stock en fonction du coût d'achat. Une dépréciation est enregistrée en cas de perte de valeur.

5.5 Créances locataires

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittance est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.

L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- Le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- Pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittance de décembre.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées selon les taux statistiques indiqués ci-dessous.

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittance de l'année (« quittance normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
 - Remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
 - Est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
 - Est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
 - Créances inférieures à 3 mois : 4%

S'agissant des créances détenues sur les personnes morales, une analyse au cas par cas est menée.

5.6. Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Diverses créances

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Passif

5.8 capitaux propres

Variation des capitaux propres

Le tableau, ci-après, détaille la variation des capitaux propres pour 2025 :

	au 31/12/2024	Affectation du résultat 2024	Affectation ressources	Suventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2025	au 31/12/2025
Dotations et autres fonds propres	2 317,23	0,00						2 317,23
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	63 524 029,22	0,00	-443 779,61					63 080 249,61
dont relevant du SIEG	10 167 002,09	0,00	-443 779,61					9 723 222,48
Plus value nette sur cessions immobilières	8 918 925,11	1 360 284,50						10 279 209,61
dont relevant du SIEG	1 373 599,56	1 359 182,44						2 732 782,00
Réserves diverses	166 701,61	0,00						166 701,61
Report à nouveau	54 433 019,90	1 096 039,89	443 779,61					55 972 839,40
dont relevant du SIEG	9 897 959,34	250 075,08	443 779,61					10 591 814,03
Résultat de l'exercice	2 456 324,39	-2 456 324,39					8 429 809,25	8 429 809,25
dont relevant du SIEG	1 609 257,52						7 942 648,13	9 551 905,65
Subventions d'invest	110 501 811,82	0,00		5 379 440,06	-884 743,87		0,00	114 996 508,01
Subventions inscrites au résultat	-56 696 129,58	0,00				-1 371 379,37		-58 067 508,95
CAPITAUX PROPRES	183 306 999,70	0,00	0,00	5 379 440,06	-884 743,87	-1 371 379,37	8 429 809,25	194 860 125,77

5.9 Subventions d'investissement

Les subventions affectées au financement des immobilisations locatives sont transférées selon le même rythme que l'amortissement des immobilisations locatives.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

5.10 Titres Participatifs

En application de la convention de partenariat signée le 22/11/2024 avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025.

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

Dans le cadre de la négociation avec les services de la Métropole, il a été défini les conditions suivantes concernant la rémunération :

Pour la partie fixe de la rémunération :

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

Pour la partie Variable de la rémunération :

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

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%**, la partie variable **sera réputée être égale à 0.5%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.15%** ($0.5\% \times 30\%$)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%**, la partie **variable sera réputée être égale à 1%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** ($1\% \times 30\%$)

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

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%**, la partie variable **sera réputée être égale à 1%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** ($1\% \times 30\%$)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%**, la partie **variable sera réputée être égale à 2%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.6%** ($2\% \times 30\%$)

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

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

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

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

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

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

5.11. Provisions pour risques et charges

5.11.1 Provisions pour gros Entretien

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus du règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

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

En 2025, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 773 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maîtres d'œuvre, ou nouvelles opérations), 1 774 K€ de dotation annuelle sur les programmes déjà provisionnés.

De plus, il a été également repris des provisions pour 2 094 K€, suite à l'abandon de projets ou décalés dans le temps, ou des réajustements de coût de certaines opérations suite aux résultats des consultations, notamment les opérations Rives du Cher et Rotonde.

Provision pour charges de reversement aux gestionnaires des foyers (incluse dans la PGE)

Tours Métropole Habitat s'engage vis à vis des gestionnaires à reverser le solde non utilisé de la provision pour Grosses Réparations, à l'issue de la convention. Aussi, il est apparu prudent de reclasser les montants non utilisés dans un compte de provisions pour charges de reversement aux gestionnaires.

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

En 2025, suite à la fin du bail emphytéotique de la Résidence Universitaire Europa avec le CROUS, il a été procédé à la restitution du solde des provisions à hauteur de 349 K€ (par le mouvement du compte 67188).

5.11.2 Provisions pour indemnité de départ à la retraite

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés au départ en retraite des salariés de l'office. Elle est évaluée par application de la formule conventionnelle de calcul de l'indemnité de départ en retraite.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Age estimé de départ : 65 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
 - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
 - Taux d'actualisation financière : 3.85%
 - Taux charges patronales : 61.11%
 - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2025 la provision pour IFC est de 1 660 K€.

Les provisions pour compte épargne temps et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

5.11.3 Autres provisions pour risques et charges

Les provisions pour litiges sont calculées sur la base d'une évaluation des risques estimés par Tours Métropole Habitat et ses conseils (avocats et experts) et ce, à partir des demandes formulées par les tiers.

5.12. Dettes financières

Les dettes financières correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - De la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - Des bâtiments administratifs et des travaux
 - Des stocks de logements accession
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires

5.13. Dettes d'exploitation et autres dettes

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.
- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

5.14. Autres Points

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logement Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **7 942 648.13 €**.

Tours, le 22 mai 2026

Le Directeur Général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'glsimon', written over a horizontal line.

Grégoire SIMON

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

BILAN - ACTIF							Partie 2 - Fiche n°2.1.1
N° de compte	ACTIF	Exercice 2025				Exercice 2024	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET	
1	2	3	4	5	6	7	
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00	
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00	
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				238 667,58	101 902,64	
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00	
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 513 988,87	2 275 321,29	238 667,58		101 902,64	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				358 450 309,10	367 298 164,32	
	2111 Terrains nus	1 214 908,20	0,00	1 214 908,20		1 019 708,20	
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	36 805 573,15	0,00	36 805 573,15		36 608 429,09	
	212 Agencements et aménagements de terrains	10 582,72	0,00	10 582,72		0,00	
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	616 000 874,45	320 343 067,52	295 657 806,93		302 859 044,97	
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	44 106 073,68	25 170 171,04	18 935 902,64		20 694 852,98	
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	7 525 923,78	2 327 382,94	5 198 540,84		5 424 518,88	
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 353 086,77	4 726 092,15	626 994,62		691 610,20	
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				21 992 415,41	11 432 935,29	
	2312 Terrains	135 415,96	0,00	135 415,96		0,00	
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	21 856 999,45	0,00	21 856 999,45		11 432 935,29	
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				304 592,08	282 992,08	
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	72 472,08	0,00	72 472,08		72 472,08	
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	51 920,00	0,00	51 920,00		29 920,00	
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00	
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	180 200,00	0,00	180 200,00		180 600,00	
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	ACTIF IMMOBILISE	735 828 019,11	354 842 034,94	380 985 984,17	380 985 984,17	379 115 994,33	
	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				10 926 538,82	12 144 248,38
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	3 992 008,49	0,00	3 992 008,49		3 992 008,49	
	33 Immeubles en cours	3 990 637,32	0,00	3 990 637,32		5 560 582,14	
	Immeubles achevés :				0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		195 669,05	
	358 Temporairement loués	2 608 837,82	0,00	2 608 837,82		2 078 251,10	
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
	32 Approvisionnements	335 055,19	0,00	335 055,19		317 737,60	
	409 Fournisseurs débiteurs	169 352,09	0,00	169 352,09	169 352,09	580 912,66	
	CREANCES D'EXPLOITATION					22 261 030,85	17 181 194,39
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :				0,00			
411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 355 325,10	0,00	7 355 325,10		7 449 288,93		
412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00		
414 et 413 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00		
415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00		
416 Clients douteux ou litigieux	6 082 648,98	5 248 058,16	834 590,82		1 001 827,44		
418 Produits non encore facturés	357 102,96	0,00	357 102,96		248 875,58		
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	1 357 148,57	0,00	1 357 148,57		273 499,53		
441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	12 356 863,40	0,00	12 356 863,40		8 207 702,91		
CREANCES DIVERSES (3)				220 664,81	215 210,09		
454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00		
451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00		
46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	220 664,81	0,00	220 664,81		215 210,09		
461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00		
4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00		
455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00		
478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00		
50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
DISPONIBILITES				50 201 097,42	48 527 003,51		
511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00		
515 (OPH) Comptes au trésor	0,00			0,00	0,00		
516 Comptes de placement court terme	47 449 610,31		47 449 610,31		43 537 291,99		
5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00		
Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	2 713 292,11		2 713 292,11		4 957 251,52		
53-54 Caisse et régies d'avance	38 195,00		38 195,00		32 460,00		
486 Charges constatées d'avance	448 824,13		448 824,13	448 824,13	549 229,46		
ACTIF CIRCULANT (II)	89 475 566,28	5 248 058,16	84 227 508,12	84 227 508,12	79 197 798,49		
481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00		
169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00		
476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	825 303 585,39	360 090 093,10	465 213 492,29	465 213 492,29	458 313 792,82		
(1) Dont droit au bail							
(2) Dont à moins d'un an							
(3) Dont à plus d'un an							

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT	
Capital	100000
Reserves	100000
Provisions	100000
Dettes	100000
Autres	100000
Total	500000

N° de compte		PASSIF	Exercice 2025		Exercice 2024
			DETAIL	TOTALX PARTIELS	5
1	2				
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		73 528 478,06	72 611 973,17
	101-104-105	Capital :		0,00	0,00
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations :			
	102	Dotations	2 317,23		2 317,23
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves :			
	1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	63 080 249,61		63 524 029,22
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 723 222,48		10 167 002,09
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	10 279 209,61		8 918 925,11
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 732 782,00		1 373 599,56
	10688	Réserves diverses	166 701,61		166 701,61
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 (SEM)	Report à nouveau (a)	55 972 839,40	55 972 839,40	54 433 019,90
	12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 591 814,03		9 897 959,21
		Résultat de l'exercice (a)	8 429 809,25	8 429 809,25	2 456 324,39
		dont relevant de l'activité agréée	0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 942 648,13		1 609 257,52
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	114 996 508,01	58 067 508,95	56 928 999,06	53 805 682,24
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00			0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00			0,00
1671	CAPITAUX PROPRES (I)	194 860 125,77	194 860 125,77	183 306 999,70	
	Titres participatifs	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	195 860 125,77	195 860 125,77	184 306 999,70	
PROV.	15	PROVISIONS		20 049 942,40	23 146 003,19
	151	Provisions pour risques	262 600,00		262 600,00
	1572	Provisions pour gros entretien	16 511 982,81		19 274 346,42
	153-158	Autres provisions pour charges	3 275 359,59		3 609 056,77
		TOTAL PROVISIONS (II)	20 049 942,40	20 049 942,40	23 146 003,19
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		232 238 190,54	233 719 093,39
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	5 849 666,70		5 987 855,44
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		219 696 968,30	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	184 189 549,21		181 031 401,42
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	35 507 419,09		39 557 815,95
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 861 064,67	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 810 481,31		3 733 379,08
	1654	Redevances (location-accession)	37 667,36		4 163,43
	1658	Autres dépôts	12 916,00		12 943,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		2 890 490,87	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	2 890 490,87		3 391 535,07
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		2 712 123,71	4 028 053,90
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 712 123,71		4 028 053,90
	Autres 419	Autres	0,00		0,00
		DETTES D'EXPLOITATION		8 310 374,18	8 425 236,86
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	6 415 492,44		

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			86 999 860,92	0,00	87 319 763,52	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			38 239 758,39	0,00	37 311 438,32	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		(26 941,70)	(26 941,70)		522 869,81	
602	Approvisionnements	44 297,72	401 060,74	445 358,46		387 010,50	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		466 680,90	466 680,90		124 071,58	
6032	Approvisionnements	323,43	(17 641,02)	(17 317,59)		39 692,34	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		944 573,13	944 573,13		1 392 439,06	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	25 351,65	25 351,65		17 568,09	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 027 808,16	294 915,37	5 322 723,53		5 278 641,28	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 654 721,45	820 851,22	12 475 572,67		12 505 420,72	
613	Locations		327 655,87	327 655,87		293 451,40	
614	Charges locatives et de copropriétés	(56 188,64)	86 061,11	29 872,47		13 182,19	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	24 209,29	2 005 719,01	2 029 928,30		2 215 322,53	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	571 707,65	10 321 548,14	10 893 255,79		9 311 190,86	
6156	Maintenance		852 237,06	852 237,06		810 464,56	
6158	Autres travaux d'entretien		152 764,28	152 764,28		132 494,53	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		14 156,57	14 156,57		11 664,77	
616	Primes d'assurances		971 701,05	971 701,05		765 114,82	
621	Personnel extérieur à la société	898 270,62	610 787,11	1 509 057,73		1 485 207,42	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 080 266,13	1 080 266,13		1 438 096,03	
623	Publicité, publications, relations publiques		136 881,53	136 881,53		131 255,76	
625	Déplacements, missions et réceptions		102 016,80	102 016,80		38 269,59	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		54 884,00	54 884,00		74 663,00	
6285	Redevances		86 784,62	86 784,62		85 491,95	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	362 295,14	362 295,14		237 855,53	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			12 169 083,66	0,00	11 959 520,13	0,00
631-633	Sur rémunérations	245 816,75	1 154 893,95	1 400 710,70		1 362 922,95	
63512	Taxes foncières	0,00	8 146 599,03	8 146 599,03		7 959 607,13	
Autres 635-637	Autres	2 609 219,08	12 554,85	2 621 773,93		2 636 990,05	
64	Charges de personnel			13 279 460,85	0,00	13 185 992,19	0,00
641-6481	Salaires et traitements	2 307 625,99	7 743 244,50	10 050 870,49		9 936 552,40	
645-647-6485	Charges sociales	542 589,70	2 686 000,66	3 228 590,36		3 249 439,79	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 410 150,94	0,00	23 962 032,73	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		14 876 127,72	14 876 127,72		14 963 507,98	
Autres 6811	Autres immobilisations		591 845,26	591 845,26		594 114,75	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		558 704,93	558 704,93		996 339,85	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		3 108 113,44	3 108 113,44		4 177 004,38	
Autres 6815	Autres provisions		3 275 359,59	3 275 359,59		3 231 065,77	
65 (sauf 655)	Autres charges			901 407,08	0,00	900 780,15	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		850 009,77	850 009,77		844 178,29	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	51 397,31	51 397,31		56 601,86	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	

57	66	CHARGES FINANCIERES			6 356 977,72	0,00	6 811 289,81	0,00
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		6 223 950,42	6 223 950,42		6 706 563,20	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		122 684,63	122 684,63		104 249,61	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		10 342,67	10 342,67		477,00	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 258 835,04	0,00	1 839 945,77	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		630 450,13	630 450,13		290 269,00	
74		Sur opérations en capital :			1 628 384,91	0,00	1 424 576,77	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		556 564,46	556 564,46		763 710,61	
76	678	Autres		1 071 820,45	1 071 820,45		660 866,16	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	125 100,00	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		125 100,00	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		36 635,00	36 635,00		19 109,00	
84		TOTAL DES CHARGES	23 870 401,20	71 781 907,48	95 652 308,68	0,00	95 990 108,10	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			8 429 809,25	0,00	2 456 324,39	0,00
86		dont relevant du SIEG			7 942 648,13		1 609 257,52	
87		dont ne relevant pas du SIEG			487 161,12		847 066,87	
88		TOTAL GENERAL			104 082 117,93	0,00	98 446 432,49	0,00
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		96 282 708,93	0,00	88 901 189,04	0,00
2						
3	Produits des activités		84 441 744,27	0,00	80 819 667,38	0,00
4	7011 Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	2 142 807,11			2 617 696,40	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	961 012,97			130 000,00	
8	703 Récupération des charges locatives	23 445 427,79			22 790 116,17	
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	98 189,67			93 277,86	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	51 881 548,72			49 421 063,47	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	195 716,22			115 859,13	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 289 578,91			3 504 608,34	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	158 434,06			13 144,94	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	1 254 795,54			1 215 001,99	
16	706 Prestations de services :					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	31 194,01			13 632,52	
22	7065 Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068 Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	708 Produits des activités annexes :					
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	Autres 708 Autres	983 039,27			905 266,56	
30	71 Production stockée (ou déstockage)		(1 235 027,15)	0,00	(498 951,29)	0,00
31	7133 Immeubles en cours	(1 569 944,82)			(2 772 871,44)	
32	7135 Immeubles achevés	334 917,67			2 273 920,15	
33	72 Production immobilisée		510 881,96	0,00	501 082,65	0,00
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
35	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	510 881,96			501 082,65	
36	74 Subventions d'exploitation		595 012,37	0,00	410 097,66	0,00
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	535 114,90			373 258,12	
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	59 897,47			36 839,54	
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		10 327 025,79	0,00	5 875 750,09	0,00
41	78157 Provisions pour gros entretien	5 870 477,05			2 488 076,29	
42	78174 Dépréciations de créances	847 491,97			844 178,29	
43	Autres 781 Autres reprises	3 609 056,77			2 543 495,51	
44	791 Transferts de charges d'exploitation	327 807,98	327 807,98		332 865,13	
45	7583 Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	1 305 105,00	1 305 105,00		1 428 512,00	
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	10 158,71	10 158,71		32 165,42	
47	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						

49	76	PRODUITS FINANCIERS		1 167 927,77	0,00	1 272 878,70	0,00
50							
51	761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		9 279,31	0,00	7 466,01	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	9 279,31			7 466,01	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 158 648,46	1 158 648,46		1 265 412,69	
59	765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 631 481,23	0,00	8 272 364,75	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	2 456 685,31	2 456 685,31		3 853 699,04	
67		Sur opérations en capital		4 174 795,92	0,00	4 418 665,71	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	714 075,00			1 938 038,00	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 256 123,24			2 226 264,09	
70	778	Autres	1 204 597,68			254 363,62	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	104 082 117,93	104 082 117,93	0,00	98 446 432,49	0,00
78				0,00	0,00	0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG		0,00			
80		dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81		TOTAL GENERAL		104 082 117,93	0,00	98 446 432,49	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84							

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	72 755 964,07
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	5 248 191,32
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	1 218 760,66
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	66 289 012,09
80188	Engagements divers	
TOTAL		72 755 964,07

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	5 391 902,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	12 916,00
TOTAL		5 404 818,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	2 608 837,82
TOTAL		2 608 837,82

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		54 433 019,90		9 897 959,21			44 535 060,69	
12 - Résultat de l'exercice N-1		2 456 324,39		1 609 257,52			847 066,87	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					65,51%			34,49%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	(443 779,61)		(443 779,61)			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	1 360 284,50		1 359 182,44			1 102,06		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		55 972 839,40		10 591 813,90		45 381 025,50		
TOTAUX		56 889 344,29	56 889 344,29	11 507 216,73	11 507 216,73	45 382 127,56	45 382 127,56	

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SPECIFIQUE SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

**RESULTATS DE L'ORGANISME
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

**PARTIE IV
 Fiche n°4.2.3**

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	52 123 440,95	51 139 997,47	53 125 995,40	58 029 551,21	60 996 316,48
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 828 629,53	20 128 167,68	18 876 693,12	20 686 816,03	20 549 569,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 861 665,32	4 315 642,29	2 981 890,82	2 456 324,39	8 429 809,25
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	326,00	331,00	327,00	336,00	330,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	9 264 504,22	9 257 404,20	9 748 734,95	9 737 857,12	9 828 094,98
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	3 029 570,34	3 232 516,31	3 235 903,41	3 448 135,07	3 451 365,87

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 760 529,85	6 510 702,20	7 319 791,61	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 010 207,98	1 272 878,70	1 167 927,77	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	77 237 570,32	80 819 667,38	84 441 744,27	
d) Charges récupérées (comptes 703)	24 111 574,92	22 790 116,17	23 445 427,79	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	54 136 203,38	59 302 429,91	62 164 244,25	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	9%	11%	12%	11%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085 232-237	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 413 886,02	219 766,81	0,00	0,00	119 663,96	2 513 988,87
	Total I	2 413 886,02	219 766,81	0,00	0,00	119 663,96	2 513 988,87
CORPORELLES							
2111 2112- 2113-2115 212	Terrains						
	Terrains nus	1 019 708,20	445 449,70	0,00	250 249,70	0,00	1 214 908,20
	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 608 429,09	(43,44)	250 249,70	0,00	53 062,20	36 805 573,15
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	10 582,72	0,00	0,00	0,00	10 582,72
	Total II	37 628 137,29	455 988,98	250 249,70	250 249,70	53 062,20	38 031 064,07
213 (sauf 21315-2135)	Constructions						
	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	610 338 110,16	0,00	6 938 166,54	0,00	1 275 402,25	616 000 874,45
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	1 955 713,71	0,00	514 871,39	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	4 982 452,83	0,00	760 530,86	
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	50 659 932,23	0,00	(518 724,94)	0,00	6 035 133,61	44 106 073,68
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		0,00	(518 724,94)	0,00	5 796 282,30	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	238 851,31	
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 520 579,84	0,00	7 013,23	0,00	1 669,29	7 525 923,78
	Total III [A+B+C]	668 518 622,23	0,00	6 426 454,83	0,00	7 312 205,15	667 632 871,91
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	247 312,73	1 435,20	0,00	0,00	7 094,67	241 653,26
2181 2182 2183 2184 2188	Divers						
	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
	Matériel de transport	994 475,22	1 766,10	0,00	0,00	29 147,47	967 093,85
	Matériel de bureau et matériel informatique	1 134 418,62	118 619,59	0,00	0,00	45 264,49	1 207 773,72
	Mobilier	748 210,81	7 182,79	0,00	0,00	1 270,80	754 122,80
	Diverses	2 165 441,16	82 232,86	0,00	0,00	111 138,88	2 136 535,14
	Total V	5 088 453,81	209 801,34	0,00	0,00	186 821,64	5 111 433,51
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2312 2313-2314- 2318-235 238	Immobilisations corporelles en cours						
	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	135 415,96	0,00	0,00	0,00	135 415,96
	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	3 520 909,57	6 391 210,70	0,00	1 444 002,00	0,00	8 468 118,27
	- Additions et remplacements de composants (1)	7 912 025,72	10 459 308,29	0,00	4 982 452,83	0,00	13 388 881,18
	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	11 432 935,29	16 985 934,95	0,00	6 426 454,83	0,00	21 992 415,41
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	722 915 461,35	17 653 160,47	6 676 704,53	6 676 704,53	7 559 183,66	733 009 438,16
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	72 472,08	0,00	0,00	0,00	0,00	72 472,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	29 920,00	22 000,00	0,00	0,00	0,00	51 920,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761 2678-2768	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 600,00	(400,00)	0,00	0,00	0,00	180 200,00
	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	282 992,08	21 600,00	0,00	0,00	0,00	304 592,08
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	725 612 339,45	17 894 527,28	6 676 704,53	6 676 704,53	7 678 847,62	735 828 019,11

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations
(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 311 983,38	83 001,87	0,00	119 663,96	2 275 321,29
	TOTAL I	2 311 983,38	83 001,87	0,00	119 663,96	2 275 321,29
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II					
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	307 479 065,19	13 635 902,32	0,00	771 899,99	320 343 067,52
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	29 965 079,25	1 240 225,40	0,00	6 035 133,61	25 170 171,04
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	2 096 060,96	232 991,27	0,00	1 669,29	2 327 382,94
	TOTAL III	339 540 205,40	15 109 118,99	0,00	6 808 702,89	347 840 621,50
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	234 802,79	5 301,66	0,00	7 094,67	233 009,78
	TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	37 649,47	4 590,80	0,00	0,00	42 240,27
28182	Matériel de transport	847 462,67	61 178,94	0,00	29 147,47	879 494,14
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	953 674,81	87 172,53	0,00	45 264,49	995 582,85
28184	Mobilier	579 056,86	39 574,41	0,00	1 270,80	617 360,47
28188	Diverses	1 991 509,74	78 033,78	0,00	111 138,88	1 958 404,64
	TOTAL V	4 409 353,55	270 550,46	0,00	186 821,64	4 493 082,37
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	346 496 345,12	15 467 972,98	0,00	7 122 283,16	354 842 034,94

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

55 ans

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B) VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	119 663,96	0,00	119 663,96
	Total I	0,00	0,00	119 663,96	0,00	119 663,96
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	118 500,55	653 399,44	0,00	771 899,99
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	6 035 133,61	0,00	6 035 133,61
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	1 669,29	0,00	1 669,29
	Total III	0,00	118 500,55	6 690 202,34	0,00	6 808 702,89
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	7 094,67	0,00	7 094,67
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	19 114,17	10 033,30	0,00	29 147,47
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	45 264,49	0,00	45 264,49
28184	Mobilier	0,00	0,00	1 270,80	0,00	1 270,80
28188	Diverses	0,00	0,00	111 138,88	0,00	111 138,88
	Total V	0,00	19 114,17	167 707,47	0,00	186 821,64
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	137 614,72	6 984 668,44	0,00	7 122 283,16

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	262 600,00	0,00	0,00	262 600,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	19 274 346,42	3 108 113,44	5 870 477,05	16 511 982,81
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 609 056,77	3 275 359,59	3 609 056,77	(3) 3 275 359,59
TOTAL II	23 146 003,19	6 383 473,03	(2) 9 479 533,82	20 049 942,40
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 536 845,20	558 704,93	847 491,97	5 248 058,16
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 536 845,20	558 704,93	847 491,97	5 248 058,16
TOTAL VI (III + IV + V)	5 536 845,20	558 704,93	847 491,97	5 248 058,16
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	28 682 848,39	(1) 6 942 177,96	(1) 10 327 025,79	25 298 000,56

RENOIS

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 942 177,96	10 327 025,79	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	0,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		7 884 008,35	
	de provisions non utilisées (*)		2 443 017,44	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 659 579,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 849 666,70	381 888,61	1 244 606,98	4 223 171,11	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	219 696 968,30	12 327 881,45	48 793 276,76	158 575 810,09	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 823 397,31	Non ventilable (3)		3 823 397,31	
1654	Redevances location - accession	37 667,36		37 667,36	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	2 890 490,87	2 890 490,87		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		232 298 190,54	15 600 260,93	50 075 551,10	166 622 378,51	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 998 061,16	7 998 061,16	0,00		
419	Clients créditeurs	2 712 123,71	2 712 123,71		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	360 300,00	360 300,00	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	448 412,51	448 412,51	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	112 542,43	112 542,43	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	112 542,43	112 542,43	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	473 668,05	0,00	473 668,05		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	473 668,05		473 668,05		
46 (sauf 461)	Autres dettes	0,00		0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		12 105 107,86	11 631 439,81	473 668,05	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	4 900 125,72	156 627,77	4 743 497,95		
4871	Sur exploitation	4 664 805,64		4 664 805,64		
4872	Sur vente de lots en cours	235 320,08	156 627,77	78 692,31		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		4 900 125,72	156 627,77	4 743 497,95		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		249 303 424,12	27 388 328,51	55 292 717,10	166 622 378,51	0,00

RENVOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	12 064 861,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 095 298,81
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	51 920,00		51 920,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	180 200,00		180 200,00
	TOTAL I	232 120,00	0,00	232 120,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	169 352,09	169 352,09	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 355 325,10	7 355 325,10	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 082 648,98	6 082 648,98	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	357 102,96	357 102,96	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 373,47	11 373,47	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	13 702 638,50	1 345 775,10	12 356 863,40
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	13 702 638,50	1 345 775,10	12 356 863,40
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	220 664,81	220 664,81	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	220 664,81	220 664,81	0,00
	TOTAL II	27 899 105,91	15 542 242,51	12 356 863,40
486	Charges constatées d'avances	448 824,13	96 680,52	352 143,61
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	448 824,13	96 680,52	352 143,61
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	28 580 050,04	15 638 923,03	12 941 127,01

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	7 469 557,28
	subventions d'exploitation à recevoir	4 887 306,12
	TVA	1 345 775,10

Partie 4- Fiche 4.8

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).	12 42 00
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.	
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".	
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.	
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".	
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.	
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.	
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.	
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.	
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie IV - Fiche N°4.9

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	188	188	0	0
Cadres	38	38	0	0
Non cadres	150	150	0	0
Gardiens d'immeubles	57	57	0	0
Cadres	0			
Non cadres	57	57		
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnel de maintenance	85	85	0	0
Cadres	0			
Non cadres	85	85		
TOTAL	330	330	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		309		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		21		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		15		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	331	5	336
- Fins de contrats au cours de l'année	- 32	- 1	- 33
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 27	+ 0	+ 27
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	326	4	330

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			0,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	327 807,98		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	327 807,98	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Prestations fournies sous forme d'avantage en nature ainsi que les frais de poursuites récupérables

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
172C01	Rochecorbon - Construction de 20 logements		59 823,72			59 823,72
198C01	Chanoine Marcault - Construction 11 lgts		13,91			13,91
194C01	Les Casernes - Construction 49 lgts+ commerces		54 985,42			54 985,42
199C01	Domaine Saint Martin - Construction 10 lgts		5 178,16			5 178,16
200C01	Rue du Luxembourg - Construction 29 lgts		174,17			174,17
201C01	La Logerie Parcay Meslay - Construction 6 lgts		1 581,74			1 581,74
206C01	Gens du Voyage - construction 10 lgts		938,57			938,57
002R01	Général Renault - ITE + VMC + Radiateurs + Elec		927,23			927,23
004R01	Jolivet - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Menus + Elec		94 629,15			94 629,15
005R01	Beaujardin - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec		56 008,85			56 008,85
006R01	Bords du Cher -ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec		43 254,64			43 254,64
12RUR12	Sanitas - NPNRU Réhabilitation Bat 28		428,40			428,40
12RUR13	Sanitas - NPNRU Réhabilitation Bat 30		426,29			426,29
12RUR17	Sanitas - NPNRU Réhabilitation Bat 29		275,78			275,78
073R01	Desmoulins - Reha 58lgts		1 945,73			1 945,73
012R13	Sanitas - Aménagement halls + remplacement gardes corps bats 14-19-27		23 735,33			23 735,33
012R15	Sanitas - Amélioration hall Création ascenseur - Déclassement logt + Modif RDC Allée de Luynes Bat 05		121,98			121,98
012RUR03	Sanitas - NPNRU Résidentialisation Nioche - Bat 49 (Fat 07)		83,03			83,03
012RUR04	Sanitas - NPNRU Foigny - Résidentialisation Bat 22 23 24 25 26 (FAT 05)		143,07			143,07
012RUR05	Sanitas - NPNRU Foigny - De Gaulle Résidentialisation Bat 33 (FAT 05)		80,13			80,13
012RUR06	Sanitas - NPNRU Résid Jardin Meffre Bat 34-48 (FAT02)		81,53			81,53
012RUR07	Sanitas - NPNRU Luynes -Résid Bat 05 + jardin (FAT09)		0,00			0,00
012RUR08	Sanitas - NPNRUCangé Bosc -Résid Bat 15 à 17 (FAT01)		51,50			51,50
012RUR09	Sanitas - NPNRU Espelosin -Résid Bat 18 (FAT01)		35,25			35,25
012RUR10	Sanitas - NPNRU Curie Varrennes -Résid Bat 01-07-08 (FAT06)		0,00			0,00
012RUR11	Sanitas - NPNRU Curie Deviniere -Résid Bat 02-10-11(FAT06)		0,00			0,00
012RUR14	Sanitas - NPNRU requalification 40 lgts diffus		4 515,08			4 515,08
012RUR16	Sanitas - NPNRU Meffre Réam 4 Halls Bat 48- (FAT02)		19,15			19,15
012RUR18	Sanitas - NPNRU Belle-Fille St Paul Résid Bâts 28-30-31 + Ream 2 hall Bat 31(FAT 08)		400,81			400,81
015R01	Rotonde - Création ascenseurs Bats 1-2-3		302,41			302,41
015RUR01-2	Rotonde - NPNRU Resid Bat 01 (FAT 04)		746,52			746,52
015RUR02	Rotonde - NPNRU réha halls + acces Bats 02-3 (FAT 012)		454,23			454,23
031RUR01	Pasteur - NPNRU Bat 6 9 10 11 12 (FAT 03)		109,31			109,31
031RUR02	Pasteur - NPNRU Bat 4 (FAT 03)		69,96			69,96
035R01	Foyer Beau Site - Réhabilitation en Foyer Urgence		195,76			195,76
	Remplacement de composants		81 969,22			81 969,22
192LA01	Parc Cœur - PSLA				67 174,45	67 174,45
172LA01	La Planche Rochecorbon - PSLA				4 065,65	4 065,65
201LA01	La Logerie - PSLA				4 837,92	4 837,92
207BRS01	Sapailé - BRS				1 097,91	1 097,91
						0,00
	TOTAL	0,00	433 706,03	0,00	77 175,93	510 881,96

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

En ce qui concerne les frais de personnel, il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et /ou réhabilitation et qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé. Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations : 100% pour une opération de construction neuve en MOD, 50% pour une opération de construction neuve en VEFA, 80% pour autres travaux (création ascenseurs, résidentialisation, remplacements de composants, 200% pour une opération de réhabilitation en milieu occupé. Il est également comptabilisé de la conduite d'opération sur les opérations d'accession sociale et PSLA en cours; les coefficients suivants sont appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations : 100% pour une opération de construction neuve en MOD, 50% pour les opérations de construction neuve en VEFA

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(4) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.12

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				77 175,93	77 175,93
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	77 175,93	77 175,93

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		630 450,13
Rbt pénalités sur marchés	1 836,91	
Subventions accordées (QPV + FSL ...)	279 636,16	
Rbt PGE CROUS RU EUROPA suite fin bail	348 977,06	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		556 564,46
- Cessions (2)		271 752,54
	271 752,54	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		284 811,92
	284 811,92	
678 - Autres (1) (2)		1 071 820,45
Dépenses sinistres	447 480,86	
Dépenses démolition NPNRU	569 860,06	
opérations abandonnées	48 838,30	
Divers : montants non significatifs	5 641,23	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 258 835,04	2 258 835,04

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

772 - Produits sur exercices antérieurs

[illegible]

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 456 685,31
Pénalités perçues sur marché	214 978,88	
Recouvrement ANV	7 866,40	
Dégrevement TFPB	2 231 564,00	
Frais dossier SLS	2 276,03	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		714 075,00
	714 075,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 256 123,24
	2 256 123,24	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 204 597,63
Indemnités sinistres	502 833,60	
Subvention NPNRU	695 446,81	
Divers : montants non significatifs	6 317,22	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	6 631 481,18	6 631 481,18

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie V - Fiche n° 5.1 & 5.2

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2025 4 (1-2)	Exercice 2024 5
701	Ventes d'immeubles	3 103 820,08	601	Achats de terrains	(26 941,70)			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation des stocks : terrains	466 680,90			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	77 175,93	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	158 434,06	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	944 573,13			
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	25 351,65			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	122 684,63			
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	1 569 944,82			
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	(334 917,67)			
Total activités d'accession		3 339 430,07	Total activités d'accession		2 767 375,76	MARGE SUR ACCESSION	572 054,31	184 491,90
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-attrib., prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00
7021 (SEM) 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	98 189,67	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	14 156,57			
7023 (SEM) 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	51 881 548,72	681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	4 740 090,67	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	14 876 127,72			
742	Primes à la construction	0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
743	Subventions d'exploitation	535 114,90	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	2 256 123,24	Charges d'intérêts nettes de bonif.					
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661122	Op. locatives - Financements définitifs	6 223 950,42			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
703	Récupération des charges locatives	23 445 427,79	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
			66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
				Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	23 870 401,20			
Total activités locatives		82 956 494,99	Total activités locatives		44 984 635,91	MARGE SUR LOCATIF	37 971 859,08	34 639 888,23
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	433 706,03						
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	31 194,01						
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
Autres 708	Autres	983 039,27						
Total productions diverses		1 447 939,31	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	1 447 939,31	1 336 181,73
						MARGE BRUTE TOTALE	39 991 852,70	36 160 561,86
Consommations de l'exercice en provenance de tiers :								
602	Achats stockés - Autres approvisionnements	401 060,74						
6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	(17 641,02)						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	294 915,37						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	820 851,22						
613	Locations	327 655,87						
614	Charges locatives et de copropriétés	86 061,11						
6151 (OHLM) 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 005 719,01						
6152 (OHLM) 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10 321 548,14						
6156	Maintenance	852 237,06						
6158	Autres travaux d'entretien	152 764,28						
6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00						
616	Primes d'assurances	971 701,05						
621	Personnel extérieur à la société	610 787,11						
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	1 080 266,13						
623	Publicité, publications, relations publiques	136 881,53						
625	Déplacements, missions et réceptions	102 016,80						
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	54 884,00						
6285	Redevances	86 784,62						
Autres 61 et 62	Autres	362 295,14						
744	Subventions pour travaux d'entretien	59 897,47	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	8 159 153,88			
TOTAL divers		1 365 002,47	Total (NR)		26 809 942,04		(25 444 939,57)	(24 051 496,49)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie V - Fiche n° 5.1 & 5.2

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1	N° de compte	2		3	Exercice 2025 4 (1-2)	Exercice 2024 5
					VALEUR AJOUTEE	14 546 913,13	12 109 065,37
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	1 154 893,95			
		641-6481	Rémunérations	7 743 244,50			
		645-647-6485	Charges sociales	2 686 000,66			
			Total (NR)	11 584 139,11		(11 584 139,11)	(11 453 664,31)
			EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)			2 962 774,02	655 401,06
	REPRISES		DOTATIONS				
1	7811 Reprises sur amortissements	0,00	681118 Amort. des autres immo. incorporelles	83 001,87			
2	78157 Reprises sur provisions pour gros entretien	5 870 477,05	68112315 - 6811235 Amort. des autres constructions	232 991,27			
3	Autres 7815 Sur autres provisions d'exploitation	3 609 056,77	6812 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00			
4	791 Transferts de charges d'exploitation	327 807,98	Autres 6811 Autres dotations aux amortissements	275 852,12			
5	751-754-758 Autres produits de gestion courante	10 158,71	6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00			
6	7816 Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173 Dotations pour dépréciations des stocks	0,00			
7	78173 Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174 Dotations pour dépréciations des créances	558 704,93			
8	78174 Sur prov. pour dép. des créances	847 491,97	68157 Dotations aux provisions pour gros entretien	3 108 113,44			
9			Autres 6815 Autres dotations aux provisions	3 275 359,59			
10			654 Pertes sur créances irrécouvrables	850 009,77			
11			651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	51 397,31			
12	Total	10 664 992,48	Total	8 435 430,30		2 229 562,18	(3 658 524,26)
13					RESULTAT D'EXPLOITATION	5 192 336,20	(3 003 123,20)
14					QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	0,00	0,00
15							
16	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			
17							
18							
19	7611 Revenus des actions	0,00	686 (sauf 6863) Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -				
20	7613 Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00	Charges financières	0,00			
21	7618 Autres produits des participations	0,00					
22	762 (sauf 76261 et 76262) Produits des autres immobilisations financières	9 279,31	Autres 661 Intérêts sur autres opérations	10 342,67			
23	763-764 Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 158 648,46	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			
24	765-766-768 Autres produits financiers	0,00	664-665-666-668 Autres charges financières (1)	0,00			
25	786 Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00					
26	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00					
27	796 sauf 7963 Transfert de charges financières	0,00					
28							
29	Total	1 167 927,77	Total	10 342,67	RESULTAT FINANCIER	1 157 585,10	1 272 401,70
30							
31					RESULTAT COURANT	6 349 921,30	(1 730 721,50)
32							
33							
34	771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 456 685,31	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	630 450,13			
35	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	714 075,00	675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	556 564,46			
36	778 Autres produits exceptionnels	1 204 597,68	678 Autres charges exceptionnelles	1 071 820,45			
37	787 sauf 78725 Reprises sur provisions et dépréciations	0,00	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00			
38	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875 Dotations aux provisions	0,00			
39							
40	Total	4 375 357,99	Total	2 258 835,04	RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 116 522,95	4 208 154,89
41							
42			691-695 Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	36 635,00		(36 635,00)	(19 109,00)
43							
44							
45					RESULTAT DE L'EXERCICE	8 429 809,25	2 456 324,39
46							

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

(1) Préciser tout montant significatif :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie V - Fiche n°5.3.1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2025	Exercice 2024
1	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	2 962 774,02	655 401,06
2	+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
3	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
4	(c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	14 876 127,72	14 963 507,98
5			
6	+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7	- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(2 256 123,24)	(2 226 264,09)
9			
10			0,00
11			
12	Autres produits d'exploitation		
13	Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	327 807,98	332 865,13
14	Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	10 158,71	32 165,42
15			
16	Autres charges d'exploitation		
17	Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(850 009,77)	(844 178,29)
18	Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(51 397,31)	(56 601,86)
19			
20	+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
21			
22	Produits financiers		
23	Sous-total *	1 167 927,77	
24	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25			
26		1 167 927,77	1 272 878,70
27			
28	Charges financières		
29	Sous-total *	(10 342,67)	(477,00)
30	Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
31			
32		(10 342,67)	0,00
33			
34	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(10 779 509,01)	(10 756 413,35)
35			
36	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	5 397 414,20	3 372 883,70
37	Produits exceptionnels		
38	Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	2 456 685,31	3 853 699,04
39	Autres produits exceptionnels (c/778)*	1 204 597,68	254 363,62
40	Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41			
42	Charges exceptionnelles		
43	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(630 450,13)	(290 269,00)
44	Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(1 071 820,45)	(660 866,16)
45			
46	- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(36 635,00)	(19 109,00)
47			
48	AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 319 791,61	6 510 702,20

1	RESULTAT DE L'EXERCICE	8 429 809,25	2 456 324,39
2	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	22 410 150,94	24 087 132,73
3	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(10 327 025,79)	(5 875 750,09)
4	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	556 564,46	763 710,61
5	- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(714 075,00)	(1 938 038,00)
6	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(2 256 123,24)	(2 226 264,09)
7			
8	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	18 099 300,62	17 267 115,55
9			
10	- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(10 779 509,01)	(10 756 413,35)
11	+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
12	- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13			
14	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	7 319 791,61	6 510 702,20

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

PARTIE 9
Fiche n°9.3

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N		
			Activités SIEG 3A	Dont activité OFS 3A bis	Activités hors SIEG 3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	63 129 459,72	61 486 582,92	0,00	1 642 876,80
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	(26 941,70)	(26 941,70)		
602	Approvisionnements	401 060,74	400 641,49		419,25
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains	466 680,90	466 680,90		
6032	Approvisionnements	(17 641,02)	(16 734,28)		(906,74)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	944 573,13	944 573,13		
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	25 351,65	25 351,65		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	294 915,37	280 187,80		14 727,57
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	54 884,00	54 884,00		
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	17 931 725,64	17 638 029,14		293 696,50
63	Impôts, taxes et versements assimilés	9 314 047,83	8 835 312,52		478 735,31
64	Charges de personnel	10 429 245,16	9 893 189,51		536 055,65
6811-6812	Dotations aux amortissements	15 467 972,98	15 150 465,50		317 507,48
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00		
6817	Dépréciation des actifs circulants	558 704,93	558 704,93		
68157	Provisions pour gros entretien	3 108 113,44	3 108 113,44		
Autres 6815	Autres provisions	3 275 359,59	3 275 359,59		
654	Pertes sur créances irrécouvrables	850 009,77	850 009,77		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	51 397,31	48 755,53		2 641,78
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	CHARGES FINANCIERES	6 356 977,72	6 356 446,12	0,00	531,60
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00		
661	Charges d'intérêts	6 356 977,72	6 356 446,12		531,60
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
666/668	Autres charges financières	0,00	0,00		
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 258 835,04	2 194 071,38	0,00	64 763,66
671	Sur opérations de gestion	630 450,13	630 450,13		
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	556 564,46	492 891,27		63 673,19
678	Autres	1 071 820,45	1 070 729,98		1 090,47
6871-6876	Dotations aux amortissements	0,00	0,00		
6872-6875	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00		
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0,00	0,00		0,00
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	36 635,00			36 635,00
	SOUS-TOTAL (1)	71 781 907,48	70 037 100,42	0,00	1 744 807,06
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	424 973,41	424 973,41		0,00
	TOTAL DES CHARGES	72 206 880,89	70 462 073,83	0,00	1 744 807,06

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1) .

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19PARTIE 9
Fiche n°9.4TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	72 837 281,14	70 684 264,52	0,00	2 153 016,62
70 (net du 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	3 103 820,08	1 955 865,44		1 147 954,64
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	56 878 263,12	55 872 153,90		1 006 109,22
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00		
706	Prestations de services	31 194,01	0,00		31 194,01
708	Produits des activités annexes	983 039,27	0,00		983 039,27
71	Production stockée (déstockage)	(1 235 027,15)	(219 316,52)		(1 015 710,63)
72	Production immobilisée	510 881,96	510 881,96		
74	Subventions d'exploitation	595 012,37	595 012,37		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	5 870 477,05	5 870 477,05		
Autres 781	Autres reprises	4 456 548,74	4 456 548,74		
791	Transferts de charges d'exploitation	327 807,98	327 807,98		
751-754-758	Autres produits de gestion courante	10 158,71	9 728,60		430,11
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	1 305 105,00	1 305 105,00		
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	PRODUITS FINANCIERS :	1 167 927,77	1 158 648,46	0,00	9 279,31
761	Des participations	0,00	0,00		
762	Des autres immobilisations financières	9 279,31	0,00		9 279,31
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	1 158 648,46	1 158 648,46		
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00		
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00		
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	6 631 481,23	6 561 808,98	0,00	69 672,25
771	Sur opérations de gestion	2 456 685,31	2 456 685,31		
	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	714 075,00	644 574,00		69 501,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	2 256 123,24	2 256 123,24		
778	Autres	1 204 597,68	1 204 426,43		171,25
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	0,00	0,00		
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	80 636 690,14	78 404 721,96	0,00	2 231 968,18
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	80 636 690,14	78 404 721,96	0,00	2 231 968,18
	TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	72 206 880,89	70 462 073,83	0,00	1 744 807,06
	RESULTAT (A-B)	8 429 809,25	7 942 648,13	0,00	487 161,12

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

SITUATION DEVELOPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitre	Intitulé	CRP Initial	Décisions Modificatives	Virement de crédit	Prévisions Totales	Net Constaté	Ecart Réalisation - prévisions (%)
CHAPITRE 60 (SAUF 603)	Achats (hors 609)	3 735 000,00	- 1 100 000,00	- 7 700,00	2 627 300,00	1 638 959,19	-37,62%
CHAPITRE 603	Variation des stocks (annulation stock initial)	- 710 000,00	-	-	710 000,00	449 039,88	0,00%
CHAPITRE 61 (SAUF 61521)	Services Extérieurs (hors 619)	5 851 740,00	- 75 000,00	50 700,00	5 827 440,00	5 248 351,38	-9,94%
CHAPITRE 61521	Dépenses gros entretien sur biens immobiliers	9 618 500,00	1 940 000,00	53 800,00	11 612 300,00	10 321 548,14	-11,12%
CHAPITRE 62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 787 800,00	87 000,00	- 29 800,00	2 845 000,00	2 416 710,12	-15,05%
CHAPITRE 63 (SAUF 63512)	Impôt, taxes et Versements assim (hors 6319,6339,6359)	1 334 800,00	- 60 000,00	-	1 274 800,00	1 167 448,80	-8,42%
CHAPITRE 63512	Taxes Foncières	8 300 000,00	-	- 55 000,00	8 245 000,00	8 146 599,03	-1,19%
CHAPITRE Autres 64	Charges Personnel (hors 6419,6459,6479,6489)	2 911 600,00	- 68 000,00	-	2 843 600,00	2 686 000,66	-5,54%
CHAPITRE 641	Rémunération Personnel (hors 6419)	8 154 125,00	- 127 000,00	-	8 027 125,00	7 520 468,99	-6,31%
CHAPITRE 6481	Autres charges de Personnel, rémunérations, indem	171 500,00	130 000,00	-	301 500,00	222 775,51	-26,11%
CHAPITRE 65 (SAUF 654)	Autres charges de gestion courante	62 000,00	-	-	62 000,00	51 397,31	-17,10%
CHAPITRE 654	Pertes sur Créances irrécouvrables	850 000,00	-	-	850 000,00	850 009,77	0,00%
CHAPITRE 66	Charges financières (hors 6691)	7 050 000,00	- 550 000,00	-	6 500 000,00	6 356 977,72	-2,20%
CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675)	Charges Exceptionnelles	1 532 000,00	30 000,00	- 12 000,00	1 550 000,00	1 702 270,58	9,82%
CHAPITRE 675	VNC des éléments sortis	390 000,00	- 115 000,00	-	275 000,00	556 564,46	102,39%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations et provisions	17 297 500,00	-	-	17 297 500,00	16 070 971,73	-7,09%
CHAPITRE 68157	Provisions pour GE	1 050 000,00	1 000 000,00	-	2 050 000,00	3 108 113,44	51,62%
CHAPITRE 69	Participation des salaires, IS	150 000,00	- 100 000,00	-	50 000,00	36 635,00	-26,73%
CHAPITRE 71	Production stockée (annulation de stock initial)	-	-	-	-	-	0,00%
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		70 536 565,00	992 000,00	-	71 528 565,00	68 550 841,71	-4,16%
CHAPITRE 063	Charges récupérables	27 561 370,00	- 589 050,00	-	26 972 320,00	23 870 401,20	-11,50%
CHAPITRE 6732	Réduction de Récupération de Charges Loc sur Ex, Antérieurs	-	-	-	-	-	0,00%
TOTAL CHARGES		98 097 935,00	402 950,00	-	98 500 885,00	92 421 242,91	-6,17%
RESULTAT EXCEDENT		75 338,00	52 145,00	-	127 483,00	8 429 809,25	

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations- prévisions (en%)
CHAPITRE 70 (Sauf 703,704)	Produits des activités	1 205 500,00	1 654 600,00		2 860 100,00	4 119 553,36	44,035%
CHAPITRE 704	Loyers	55 598 300,00	1 036 100,00		56 634 400,00	56 876 763,12	0,428%
CHAPITRE 71	Production stockée (constatation de stock final)	2 091 000,00	- 2 691 000,00		- 600 000,00	- 1 235 027,15	105,838%
CHAPITRE 72	Production immobilisée	360 000,00	-		360 000,00	510 881,96	41,912%
CHAPITRE 74	Subventions exploitation	225 000,00	- 85 000,00	-	140 000,00	595 012,37	325,009%
CHAPITRE 75	Autres Produits de Gestion courante	1 545 000,00	- 215 000,00	-	1 330 000,00	1 315 263,71	-1,108%
CHAPITRE 76	Produits Financiers	845 000,00	- 100 000,00		745 000,00	1 167 927,77	56,769%
CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	5 191 500,00	190 000,00	-	5 381 500,00	5 917 406,23	9,958%
CHAPITRE 775	Produits cession éléments actif	1 267 000,00	- 840 000,00		427 000,00	714 075,00	67,231%
CHAPITRE 78 (Hors 78157)	Reprise sur Amortissements, dépréciations, provisions	1 000 000,00	-		1 000 000,00	1 225 482,97	22,548%
CHAPITRE 78157	Reprise PGE	1 800 000,00	2 070 000,00		3 870 000,00	5 870 477,05	51,692%
CHAPITRE 79	Transfert de charges	335 000,00	5 000,00		340 000,00	327 807,98	-3,586%
CHAPITRE 603	Variations de Stock (constatation de stock final)	-	-		-	-	
CHAPITRE 061	RRR et bonifications d'intérêts	-	-		-	-	
CHAPITRE 062	Remboursement sur salaires et charges, NR	-	-		-	-	
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES		71 463 300,00	1 024 700,00	-	72 488 000,00	77 405 624,37	6,784%
CHAPITRE 703	Récupération de charges locatives	26 709 973,00	- 569 605,00	-	26 140 368,00	23 445 427,79	-10,309%
CHAPITRE 7723	Compléments de récupérations charges locatives sur exercices antérieurs	-		-	-	-	
CHAPITRE 064	Atténuation des charges récupérables	-	-	-	-	-	
TOTAL DES PRODUITS		98 173 273,00	455 095,00	-	98 628 368,00	100 851 052,16	2,254%
DEFICIT							

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations- prévisions (en%)
	RESULTAT DE L'EXERCICE	75 338,00	52 145,00		127 483,00	8 429 809,25	
	TOTAL CHARGES	98 097 935,00	402 950,00	0,00	98 500 885,00	92 421 242,91	
CHAPITRE 675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	390 000,00	-115 000,00	0,00	275 000,00	556 564,46	102,39%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations, provisions	17 297 500,00	0,00	0,00	17 297 500,00	16 070 971,73	-7,09%
CHAPITRE 68157	Provisions pour gros entretien	1 050 000,00	1 000 000,00	0,00	2 050 000,00	3 108 113,44	51,62%
	TOTAL 1	79 360 435,00	-482 050,00	0,00	78 878 385,00	72 685 593,28	-7,85%
	TOTAL PRODUITS	98 173 273,00	455 095,00	0,00	98 628 368,00	100 851 052,16	2,25%
CHAPITRE 775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 267 000,00	-840 000,00	0,00	427 000,00	714 075,00	67,23%
CHAPITRE 777	Quote part des subventions virée au résultat	2 000 000,00		0,00	2 000 000,00	2 256 123,24	12,81%
CHAPITRE 78 (SAUF 78157)	Reprises aux Amortissements, dépréciations, provisions	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00	1 225 482,97	22,55%
CHAPITRE 78157	Provisions pour gros entretien	1 800 000,00	2 070 000,00	0,00	3 870 000,00	5 870 477,05	51,69%
CHAPITRE 7963	Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00%
	TOTAL 2	92 106 273,00	-774 905,00	0,00	91 331 368,00	90 784 893,90	-0,60%
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT OU INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	12 745 838,00	-292 855,00	0,00	12 452 983,00	18 099 300,62	45,34%

BUDGET SYNTHÉTIQUE

Exercice : 2025

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

		PRÉVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	1 638 959,19	4 118 053,36	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks	449 039,88	56 878 263,12	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 248 351,38	-1 235 027,15	71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	10 321 548,14	510 881,96	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 416 710,12	595 012,37	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	1 167 448,80	1 315 263,71	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	8 146 599,03	1 167 927,77	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	7 520 468,99	5 917 406,23	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	222 775,51	714 075,00	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 686 000,66	1 225 482,97	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	51 397,31	5 870 477,05	78157	Provisions sur gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	850 009,77	327 807,98	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	6 356 977,72			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 702 270,58			
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	556 564,46			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	16 070 971,73	0,00		
68157	Provisions pour gros entretien	3 108 113,44			
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	36 635,00			
		0,00			
Total des charges non récupérables		68 550 841,71	77 405 624,37	Total des produits hors récupération de charges	
"063"	Total des charges récupérables	23 870 401,20	23 445 427,79	703	Récupération des charges locatives
		0,00	0,00		
		0,00			
TOTAL DES CHARGES		92 421 242,91	100 851 052,16	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		8 429 809,25	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)	
TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT		100 851 052,16	100 851 052,16	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)	8 429 809,25	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (675)	556 564,46	714 075,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
		2 256 123,24	- Quote-part des subventions virée au résultat (777)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+68157)	19 179 085,17	7 095 960,02	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
		0,00	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	28 165 458,88	10 066 158,26	TOTAL (II)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	18 099 300,62	0,00	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0,00	18 099 300,62	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	219 766,81	714 075,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	17 653 160,47		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	21 600,00		
Réduction de capitaux propres		5 379 440,06	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	13 447 910,95	12 528 052,30	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	31 342 438,23	36 720 867,98	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	31 342 438,23	36 720 867,98	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	5 378 429,75	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 EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	36 720 867,98	36 720 867,98	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PRÉVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	44 810 920,00
Variation du fonds de roulement	5 378 429,75
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	50 189 349,75

BUDGET DÉVELOPPÉ

Désignation de l'office : OPH TOURS METROPOLE HABITAT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Exercice 2024	Exercice 2025					Ecart réalisations- prévisions (en %)
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	0,00						
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	15 286 863,00	25 782 000,00	-3 504 000,00	0,00	22 278 000,00	17 894 527,28	-19,68%
	- Immobilisations incorporelles : (Valeur Brute)	40 110,26	215 000,00	0,00	0,00	215 000,00	219 766,81	
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	40 110,26	215 000,00	0,00	0,00	215 000,00	219 766,81	
232	Immobilisations incorporelles en cours							
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles							
	- Immobilisations corporelles : (Valeur Brute)	15 465 332,74	25 367 000,00	-3 504 000,00	0,00	21 863 000,00	17 653 160,47	-19,26%
211	Terrains	199 031,39	396 000,00	50 000,00		446 000,00	445 406,26	
212	Agencements et aménagements de terrains						10 582,72	
213 (hors 21311)	Constructions							
21311	Constructions - Immeubles de rapport	0,00	0,00	0,00	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	773,81	2 000,00	0,00	0,00	2 000,00	1 435,20	
218	Autres immobilisations corporelles	244 436,58	320 000,00	-54 000,00	0,00	266 000,00	209 801,34	
221	Immeubles en location-vente							
2312	Terrains en cours						135 415,96	
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	31 908,72	0,00		0,00	0,00	8 183,23	
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	14 989 182,24	24 649 000,00	-3 500 000,00	0,00	21 149 000,00	16 842 335,76	
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 :	-218 580,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00	21 600,00	-89,20%
26	Participations et créances rattachées à des participations	-218 580,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00	22 000,00	
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-400,00	
278	Prêts accession							
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
169	Primes de remboursements des obligations							0,00%
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées	190 499,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Remboursement des dettes financières :	11 456 413,94	11 797 378,00	1 300 000,00	0,00	13 097 378,00	13 447 910,95	2,68%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	406 530,24	393 153,00	0,00	0,00	393 153,00	393 588,74	
163	Emprunts obligataires							
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	10 729 673,83	11 054 225,00	1 300 000,00	0,00	12 354 225,00	12 701 710,07	
1649	Refinancement de dette							
1651	Dépôts de garantie des locataires	320 209,87	350 000,00		0,00	350 000,00	319 592,57	
1654	Redevances (location-accession)						21 840,57	
1658	Autres dépôts						11 179,00	
166	Participation des salariés aux résultats							
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées							
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
071	Annulation de titres sur exercices clos (1)							
	TOTAL DES EMPLOIS	26 933 776,34	37 579 378,00	-2 204 000,00	0,00	35 375 378,00	31 342 438,23	-11,40%
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	7 071 620,37	351 260,00		0,00	0,00	5 378 429,75	
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	34 005 396,71	37 930 638,00		0,00	35 375 378,00	36 720 867,98	3,80%

* comptes non budgétaires en débit

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

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	Exercice 2024	Exercice 2024					Ecart réalisations-prévisions (en %)
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	
	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	17 267 115,55	12 745 838,00	-292 855,00	0,00	12 452 983,00	18 099 300,62	45,34%
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	1 938 038,00	1 267 000,00	-840 000,00	0,00	427 000,00	714 075,00	67,23%
775	Cession d'éléments d'actif	1 938 038,00	1 267 000,00	-840 000,00	0,00	427 000,00	714 075,00	
278	Prêts accession							
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0,00	0,00				0,00	
	Augmentation des capitaux propres :	2 395 171,82	1 402 800,00	1 100 000,00	0,00	2 502 800,00	5 379 440,06	114,94%
102	Dotations							
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital							
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	2 395 171,82	1 402 800,00	1 100 000,00	0,00	2 502 800,00	5 379 440,06	
	Augmentation des dettes financières :	12 405 071,34	22 515 000,00	-4 500 000,00	0,00	18 015 000,00	12 528 052,30	-30,46%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	215 320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255 400,00	
163	Emprunts obligataires					0,00		
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	10 803 501,00	22 115 000,00	-4 500 000,00	0,00	17 615 000,00	11 809 461,00	
1649	Refinancement de dette					0,00		
1651	Dépôts de garantie des locataires	369 143,92	400 000,00	0,00		400 000,00	396 694,80	
1654	Redevances (location-accession)	4 163,42					55 344,50	
1658	Autres dépôts	12 943,00					11 152,00	
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	1 000 000,00					0,00	
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées							
070	Annulation de mandats sur exercices clos (2)	0,00					0,00	
	TOTAL DES RESSOURCES	34 005 396,71	37 930 638,00	-4 532 855,00	0,00	33 397 783,00	36 720 867,98	9,95%
	PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT			0,00		1 977 595,00		-100,00%
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	34 005 396,71	37 930 638,00		0,00	35 375 378,00	36 720 867,98	3,80%

* comptes non budgétaires en crédit

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

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

		BILAN 2024	
RESSOURCES	Apports - c/102 et c/103	2 317	
	Réserves - c/106	72 609 656	
	Report à nouveau - c/110	54 433 020	
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)	0	
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	2 456 324	
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	53 805 682	
	Provisions réglementées - c/14(Amt Dérogatoires)	0	
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	3 871 657	
	Titres participatifs - c/167	1 000 000	
	Provisions pour gros entretien - c/1572	19 274 346	
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28 (*)	346 496 345	
	Dépréciations des immobilisations -c/29		
	Autres dépréciations d'actifs c/39, c/49 et c/59	5 536 845	
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	226 577 073	
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	3 750 486	
	Droits de l'affectant - c/229	0	
Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	0		
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	0		
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)		789 813 751	
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes) :		
	Compte 20	2 413 886	
	Compte 21	711 482 526	
	Compte 22 (sauf 229)	0	
	Compte 23	11 432 935	
	Compte 26	282 992	
	Compte 27		
	Charges à répartir (en net) - c/481	0	
	Primes de rembt. des obligations (en net) - c/169	0	
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)		725 612 339
	Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)		64 201 412
Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) a		23 146 003	
Dépôts et cautionnement reçus - c/165 b		3 750 486	
Amortissements courus non échus (ACNE) c		4 668 267	
Autres dépréciations d'actifs c/39, c/49 et c/59 d		5 536 845	
TOTAL (a+b+c) (III)		37 101 601	
(FR/IFR) - (III)			
(Evaluation du potentiel financier)		27 099 811	

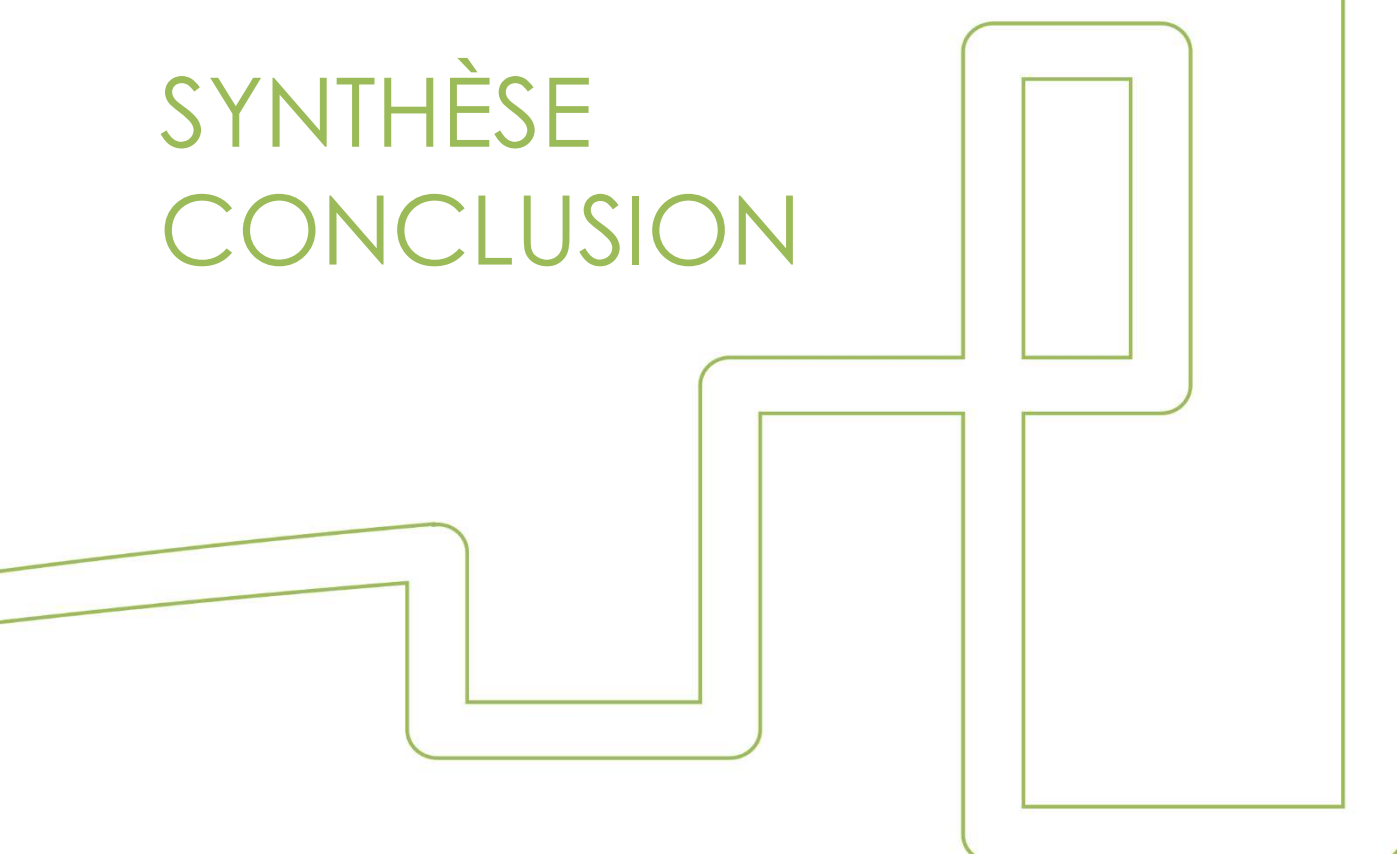
REEL 2025	
FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	64 201 412
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	18 099 301
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :	
... 775 Cessions d'éléments d'actif	714 075
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0
Augmentation de capitaux propres	5 379 440
Augmentation des dettes financières	12 528 052
Annulation de mandats sur exercices clos	0
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE	36 720 868
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	
Immobilisations incorporelles	219 767
Immobilisations corporelles	17 653 160
Immobilisations financières	21 600
Réduction de capitaux propres	0
Remboursement des dettes financières	13 447 911
Intérêts compensateurs courus	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	
Primes de remboursement des obligations	
Annulation de titres sur exercices clos	
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE	31 342 438
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT/PRELEVEMENT)	5 378 430
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	69 579 842
Evaluation du potentiel financier (ex. précédent)	27 099 811
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a	5 378 430
corrigés des :	
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) b	-3 096 061
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 c	110 579
Variations des amortissements courus non échus (ACNE) d	646 463
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers e	-288 787
Impact total sur potentiel financier a-(b+c+d+e)	8 006 236
Evaluation du potentiel financier	35 106 047

PREVISIONS	
BUDGET 2026	PREVISIONS 2027
69 579 842	66 002 268
12 484 926	12 000 000
846 000	0
	1 200 000
3 352 000	1 002 010
22 137 000	31 250 090
38 819 926	45 452 100
215 000	215 000
28 862 500	35 685 415
200 000	200 000
0	
13 120 000	14 061 000
0	0
42 397 500	50 161 415
-3 577 574	-4 709 315
66 002 268	61 292 953
35 106 047	32 316 473
-3 577 574	-4 709 315
-1 323 000	-1 950 000
50 000	50 000
385 000	250 000
100 000	100 000
-2 789 574	-3 159 315
32 316 473	29 157 158

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations- prévisions (en%)	Ecart réalisations- prévisions (en%)
EMPLOIS								
31	Terrains à aménager	700 000,00		0,00	700 000,00	0,00	-700 000,00	-100,00%
33	Immeubles en cours	2 200 000,00	-1 100 000,00	0,00	1 100 000,00	1 409 663,98	309 663,98	28,15%
35	Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00	6 986 427,84	6 986 427,84	
TOTAL 1		2 900 000,00	-1 100 000,00	0,00	1 800 000,00	8 396 091,82	6 596 091,82	366,45%
RESSOURCES								
31	Terrains à aménager	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
33	Immeubles en cours	0,00		0,00	0,00	3 121 675,22	3 121 675,22	
35	Immeubles achevés	0,00		0,00	0,00	6 651 510,17	6 651 510,17	
TOTAL 2		0,00	0,00	0,00	0,00	9 773 185,39	9 773 185,39	
BFR (EMPLOIS-RESSOURCES)		2 900 000,00	-1 100 000,00	0,00	1 800 000,00	-1 377 093,57	-3 177 093,57	-176,51%

SYNTHÈSE CONCLUSION



5 - SYNTHÈSE GÉNÉRALE ET CONCLUSION

Conformément aux articles R 421.18 et R 423.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général de Tours Métropole Habitat rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration dans le présent rapport.

Ce rapport comprend :

- le Résultat Financier et Comptable 2025
- le Rapport Financier
- le Bilan du Contentieux Locatif et le Rapport d'Activité de la Commission d'Attribution de Logements
- le Tableau de Bord Social d'Occupation du Patrimoine
- le bilan 2025 du projet de renouvellement urbain
- les Comptabilités annexes

Il est proposé au Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat de :

- 1) délibérer sur le Rapport d'Activité 2025 du Directeur Général
- 2) d'arrêter le Résultat d'Exploitation de l'exercice 2025

Rapport d'Activité :

Le résultat comptable d'exploitation cette année s'élève à 8 430 k€. Ces 8,4 millions sont la résultante de 4,3 millions de recettes complémentaires et de 4 millions de dépenses en moins par rapport au budget.

Les recettes se trouvent fortement majorées en raison de plusieurs éléments dont certains sont purement comptables. En effet, les reprises des dotations sur les travaux de ravalement des résidences Rotonde et Rives du Cher ont majoré les recettes de deux millions. Cet écart provient du résultat des consultations qui s'est avéré inférieur aux provisions estimées en 2023, période de fortes hausses des coûts du BTP. De plus, les intérêts des produits financiers pour 290 k€, résultant des placements sur les comptes à terme n'avaient pas été pris en compte au budget, cependant, ils doivent être comptabilisés exercice par exercice alors que les sommes ne seront perçues qu'au terme des 5 années de placement.

Concernant les autres recettes non prévues au budget, l'ANRU a remboursé en 2025 les pertes d'exploitation sur les programmes de démolition de Christophe Colomb et des bâtiments 30 et 31 du Sanitas représentant 500 k€, alors que seule la perte des loyers avait été actée dans le budget. De plus, le placement de notre trésorerie sur le livret A a engendré un surplus de 130 k€ par rapport au budget sur l'année.

Enfin, les marges sur accession se sont révélées plus importantes que prévues, les accédants en PSLA ayant souhaité lever les options plus rapidement que nous ne l'avions imaginé (PSLA Parc Cœur). Le dernier logement de l'opération l'Envol a finalement trouvé acquéreur et la vente des terrains à la ville pour le parc des Hauts de Sainte Radegonde a été réalisée à la demande de la ville de Tours au dernier trimestre 2025 majorant, ainsi les cessions des comptes de stock.

Côté dépenses, les 4 millions non dépensés concernent l'entretien courant et le gros entretien pour 1,8 millions (reports de travaux, meilleure maîtrise des travaux de remise en état des logements suite à EDL, et difficultés à engager certaines opérations en raison de l'absence des personnels en charge de ces missions).

L'évolution des règles applicables aux DPE, a permis une moindre dépense de l'ordre de 200 k€ puisque certains diagnostics ont pu être réalisés au bâtiment et non au logement, limitant les temps d'intervention et donc les coûts associés.

Côté personnel, un écart de 800 k€ est lié notamment aux différés de recrutement, à une diminution des primes de fin de carrière et à une baisse de la prime d'intéressement, en raison de la non-atteinte de l'objectif fixé sur la maîtrise des impayés.

Les pertes sur les charges locatives liées à la vacance ont été inférieures à ce qu'elles avaient été estimées notamment sur le poste eau froide, puisqu'un certain nombre de compteurs généraux n'ont pu être relevés par les services de la métropole.

Au-delà des écarts constatés sur le résultat comptable, il convient de s'attacher à l'examen plus précis de la variation de l'autofinancement net entre 2024 et 2025, qui est le véritable indicateur de la bonne gestion réalisée par Tmh sur l'année. Cet autofinancement de 7 320 k€ en 2025 progresse par rapport à 2024 de 12% puisqu'il représentait 6 511k€ cette année-là. Il est rappelé ici, que l'autofinancement dégagé est indispensable pour alimenter les fonds propres de l'office et ainsi pouvoir les affecter sur les opérations futures aussi bien en production neuve qu'en réhabilitation.

Ces marges de manœuvre doivent nous permettre d'envisager plus sereinement le prochain Plan Stratégique Patrimonial qui sera présenté prochainement au Conseil d'Administration et qui couvrira la période 2027-2036.

Concernant l'investissement, 88% des programmes prévus ont pu être réalisés, les 12% restants étant reportés en raison notamment de la découverte d'un isolant amianté sur le programme de réhabilitation de Desmoulins, le retard sur les résidentialisations du Sanitas et de la Rotonde lié d'une part à l'articulation nécessaire avec les travaux du BHNS et d'autre part à quelques défaillances de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Les ratios présentés ci-dessous (années 2024-2025), comparés à ceux de la médiane nationale des OPH (Dossier Individuel de Situation), permettent de positionner l'Office :

En € par an/logement

	TOURS METROPOLE HABITAT 2024	TOURS METROPOLE HABITAT 2025	Médiane nationale des OPH 2024
Loyers (y compris impact RLS nette de lissage)	3 594 €	3 816 €	4 631 €
Annuités d'emprunts	1 107 €	1 090 €	1 555 €
Taxe foncière	505 €	522 €	693 €
Maintenance (entretien courant et gros entretien)	854 €	935 €	698 €
Personnel (hors Régie Ouvrière)	692 €	716 €	792 €
Impayés	61 €	35 €	56 €

La comparaison des ratios de Tours Métropole Habitat avec les autres offices nous amène aux mêmes constats : notre niveau d'endettement est faible mais nos loyers le sont également, ce qui nous oblige à une grande prudence pour ne pas bousculer nos équilibres financiers. Pour autant, la maintenance du patrimoine reste un engagement fort de Tmh.

Le Résultat Financier de Tours Métropole Habitat pour 2025 a été arrêté, en accord avec le Cabinet RSM, Commissaire aux Comptes de TOURS METROPOLE HABITAT à la somme de : 8 429 809.25 € (dont activités relevant du SIEG 7 942 648.13 €)

Affectation du Résultat :

À l'issue de ce bilan d'activité, comprenant le compte administratif et financier, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration d'affecter le résultat comptable de l'exercice 2025 dans les conditions suivantes :

	Au 01.01.2025			Au 31.12.2025
C/12-Résultat	2 456 324.39	+8 429 809.25	-2 456 324.39	8 429 809.25 (*)
C/11-Report à nouveau	54 433 019.90	+1 096 039.89(1)	+443 779.61(2)	55 972 839.40
TOTAUX	56 889 344.29			64 402 648.65

(*) dont 7 942 648.13 € des activités relevant du SIEG

(1) Affectation du résultat 2024

(2) Cf : Délibération du Conseil d'Administration du 11/12/2025 : Affectation de Ressources des Programmes terminés et soldés

	Au 31 12 2025	Affectation sur 2026			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12-Résultat	8 429 809.25	437 822.46 (3)	436 494.65	7 991 986.79	7 506 153.48
C/11-Report à nouveau	55 972 839.40	0,00	0,00	55 972 839.40	10 591 814.03
TOTAUX	64 402 648.65	437 822.46	436 494.65	63 964 826.19	18 097 967.51

(3) Plus-value de la vente :

SIEG :

- 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43)
- 1 appartement situé à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06

Hors SIEG : (plus-value 1 327.81 €)

- 1 parcelle de terrain au Rives du Cher rétrocédée à la Ville de Tours
- 1 maison 58 allée des Cerisiers cédée à TMVL

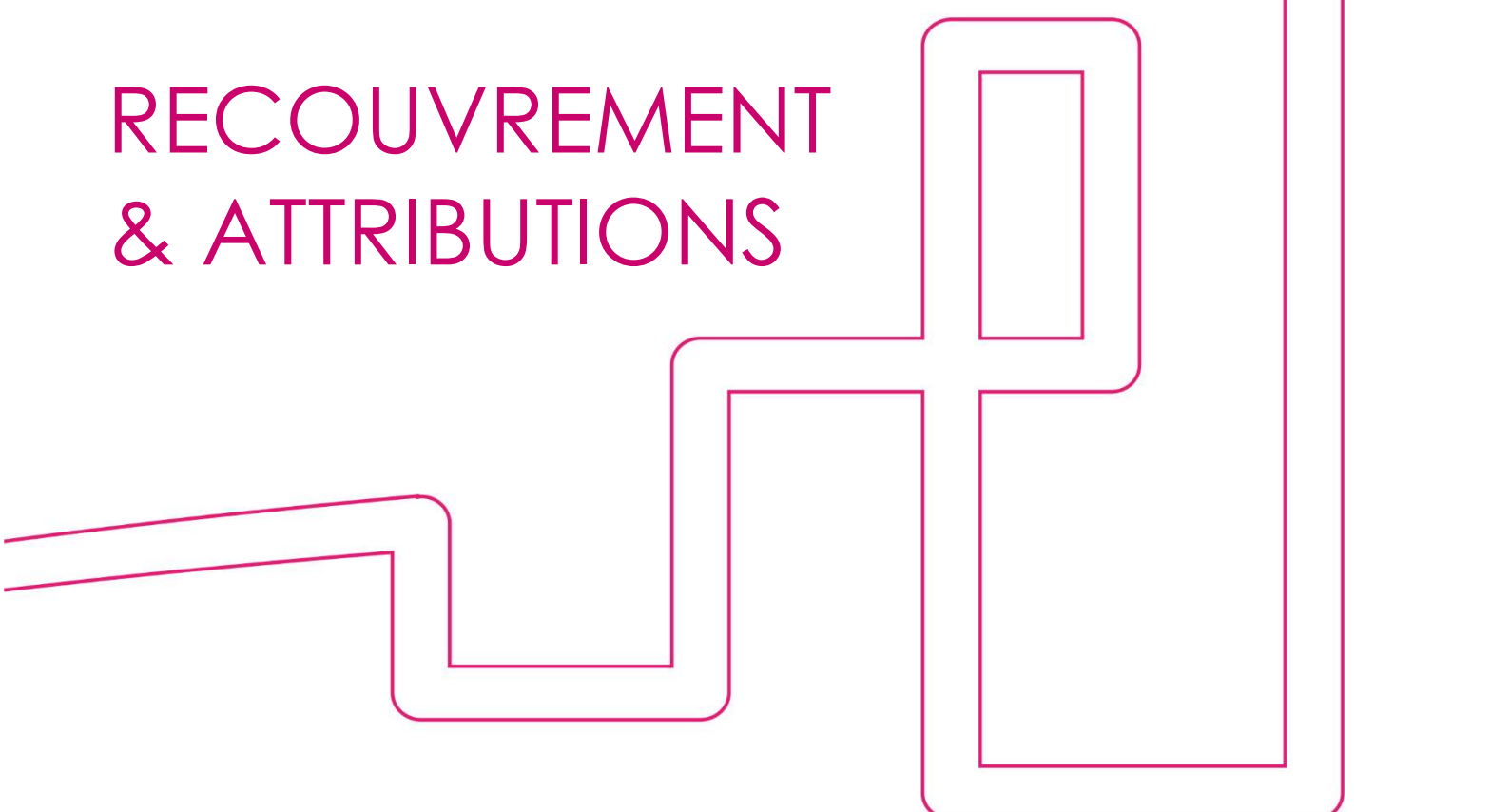
Le Directeur Général remercie le Conseil d'Administration de la confiance qu'il lui accorde ainsi qu'à l'ensemble des équipes dans la gestion de TOURS METROPOLE HABITAT. Il invite les Administrateurs à approuver le Rapport d'Activité et à adopter le résultat comptable de l'exercice écoulé, soit 8 429 809.25€.

À Tours, le 22 mai 2026



Le Directeur Général

RECOUVREMENT & ATTRIBUTIONS



6- RECOUVREMENT ET ATTRIBUTIONS

6.1 – LE BILAN DE RECOUVREMENT ET DES POURSUITES

6.1.1 : LES IMPAYES

6.1.1.10 - Evolution des Impayés

Mise en recouvrement du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 : 61 983 007 €
(loyers + charges hors APL)

Le montant total recouvré sur l'année 2025 (y compris années antérieures) : 61 120 697 €
(à partir des balances clients)

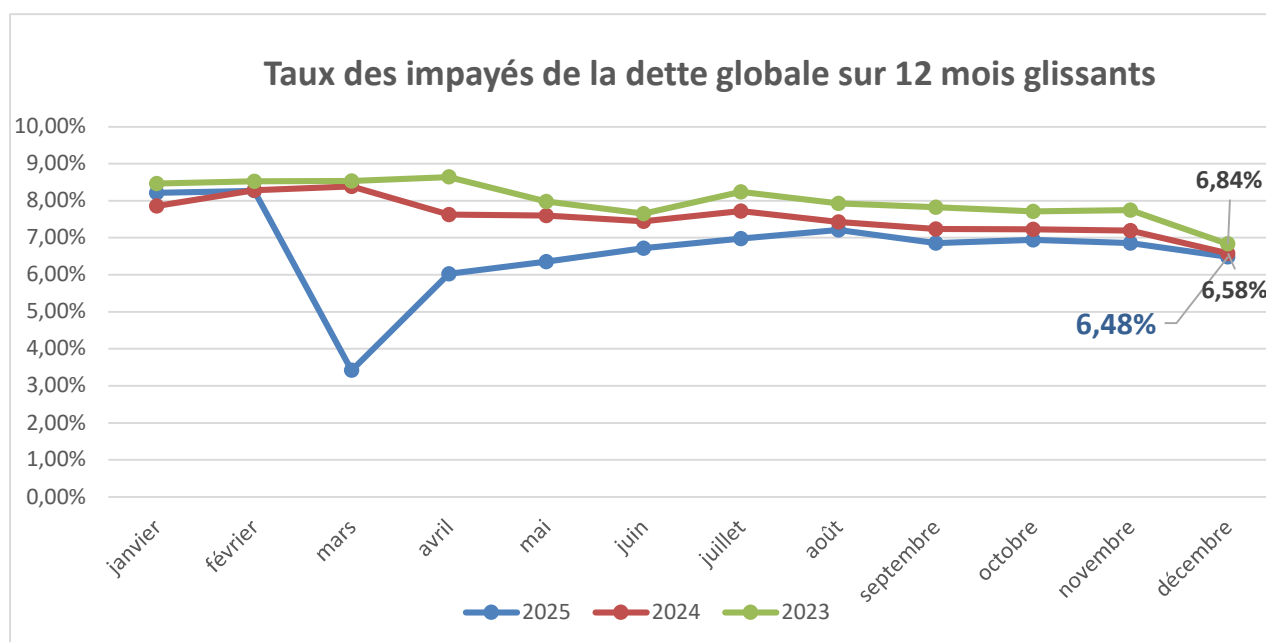
Au titre de l'exercice 2025 :

Au 31 décembre 2025 il restait dû 8 854 029 €
Au 31 janvier 2025, il restait dû 3 516 443 €
Au 31 mars 2026, il restait dû 1 989 741 €

Évolution des impayés de l'exercice (APL déduite) de 2021 à 2025

Années	Mises en recouvrement (en K €)	Impayés au 31.12 (en %) Total de la dette	Impayés au 31.12 (en %) Exercice en cours	Impayés au 31.01 suivant (en %) Exercice en cours	Impayés au 31.03 suivant (en %) Exercice en cours
2021	52 792	19.66	14.29	6.09	3.81
2022	56 389		15.10	6.24	4.00
2023	58 983	20.04	15.18	5.51	3.79
2024	62 684	19.68	14.96	5.24	2.93
2025	61 983	18.77	14.28	5.67	3.21

Le taux à fin mars 2026 tient compte des régularisations des charges négatives de 2025 qui viennent en diminution des comptes locataires présents débiteurs.



	2021	2022	2023	2024	2025
Taux de l'impayé de la dette globale au 31.12 (en incluant la régularisation des charges et excluant le quittance de décembre)	6.23%	6.32%	6.84%	6.58%	6.48%

6.1.1.11 – La composante de la dette totale

COMPOSANTE DE LA DETTE Période 2021 - 2025

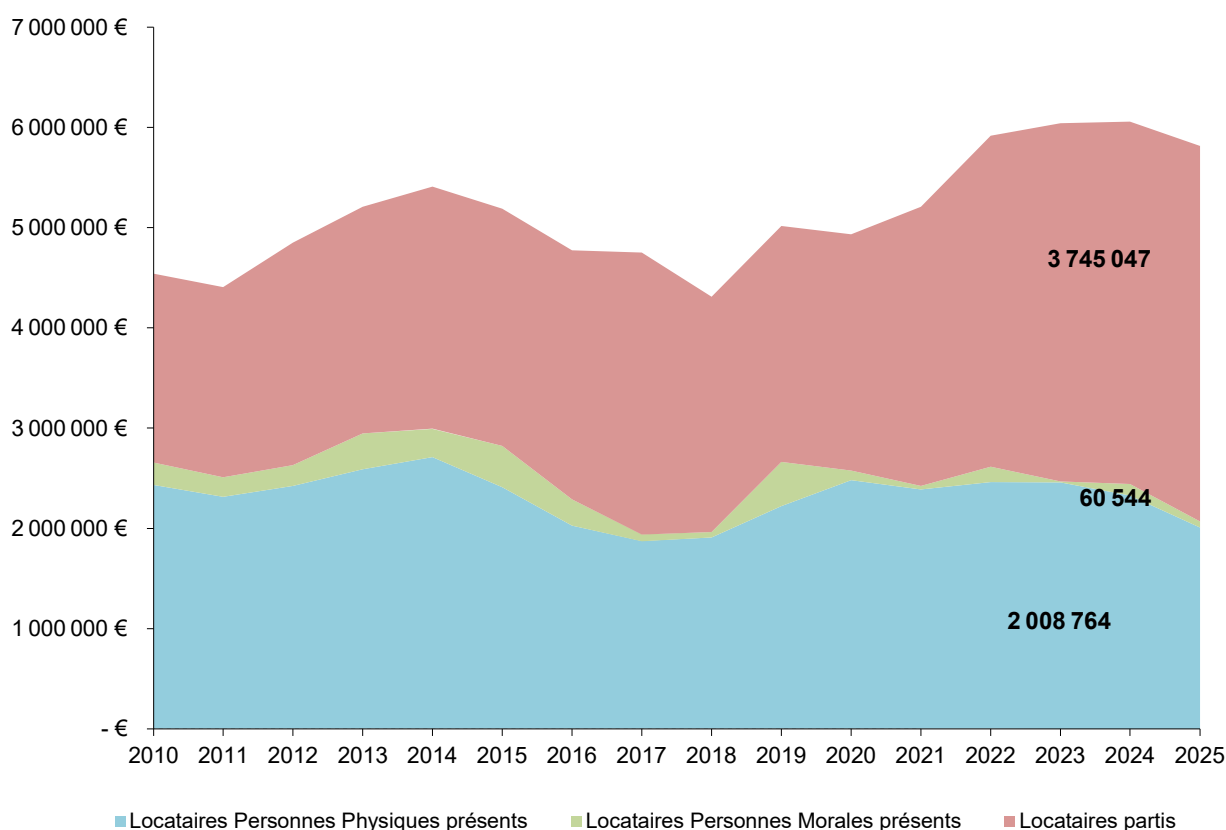
Années	Locataires présents			Locataires Partis	TOTAL GÉNÉRAL
	Personnes physiques	Personnes morales	Total		
2021	2 386 992	33 768	2 420 760	2 784 085	5 204 845
2022	2 458 272	154 395	2 612 667	3 301 023	5 913 690
2023	2 458 357	9 671	2 468 028	3 572 004	6 040 032
2024	2 326 546	114 517	2 441 063	3 618 838	6 059 901
2025	2 008 764	60 544	2 069 308	3 745 047	5 814 355

(locataires présents et partis toutes locations confondues avant quittance de décembre)

La dette des locataires personnes physiques

- **La dette des locataires présents**

En janvier 2025, la dette des personnes physiques présentes s'élevait à 2 336 715 € et en décembre 2025, nous atteignons la somme de 2 008 764 €. La dette est donc en baisse de 13.66% entre janvier et décembre 2025.



6.1.1.12 – Les provisions pour créances douteuses

Le calcul des provisions pour créances douteuses est encadré par l'article R.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation : il varie en fonction de l'ancienneté de la dette.

Evolution des provisions pour créances douteuses de 2021 à 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Locataires partis 100%	2 810 200	3 326 144	3 617 275	3 761 610	3 749 208
Locataires présents	1 941 274	1 789 796	1 767 408	1 775 235	1 498 850
Provision à constituer	4 751 474	5 115 940	5 384 683	5 536 845	5 248 058
Variation N/N-1	+3%	+7.6%	+5%	+2.8%	-5.2%

En 2025, la dotation aux provisions pour créances douteuses est en baisse par rapport à 2024.

6.1.1.13 – Le surendettement des particuliers

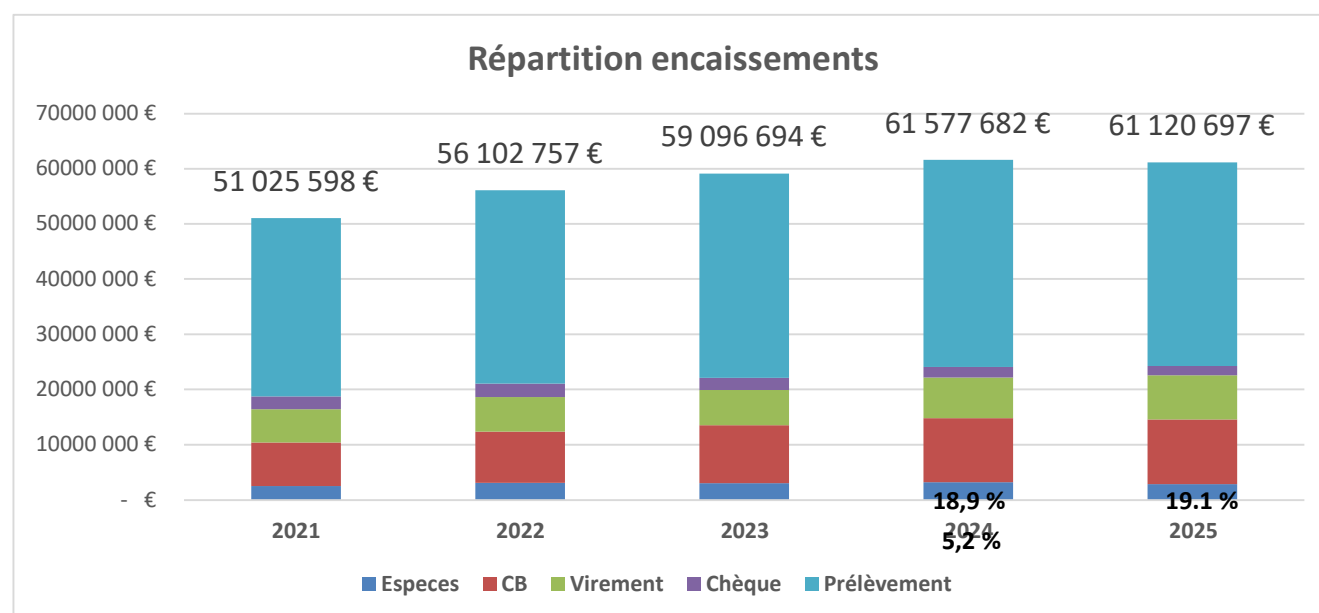
Evolution des procédures de rétablissement personnel (PRP) – Mesures imposées

Années	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de procédures	47	51	36	32	44
Montant comptabilisé en €	162 053	107 104	135 292	151 287	167 023
Pourcentage sur la dette globale des personnes physiques (€)	3.1%	1.9%	2.2%	2.6%	2.9 %

NB : Aucun effacement de dette n'est appliqué entre les mois de novembre et décembre de l'année.

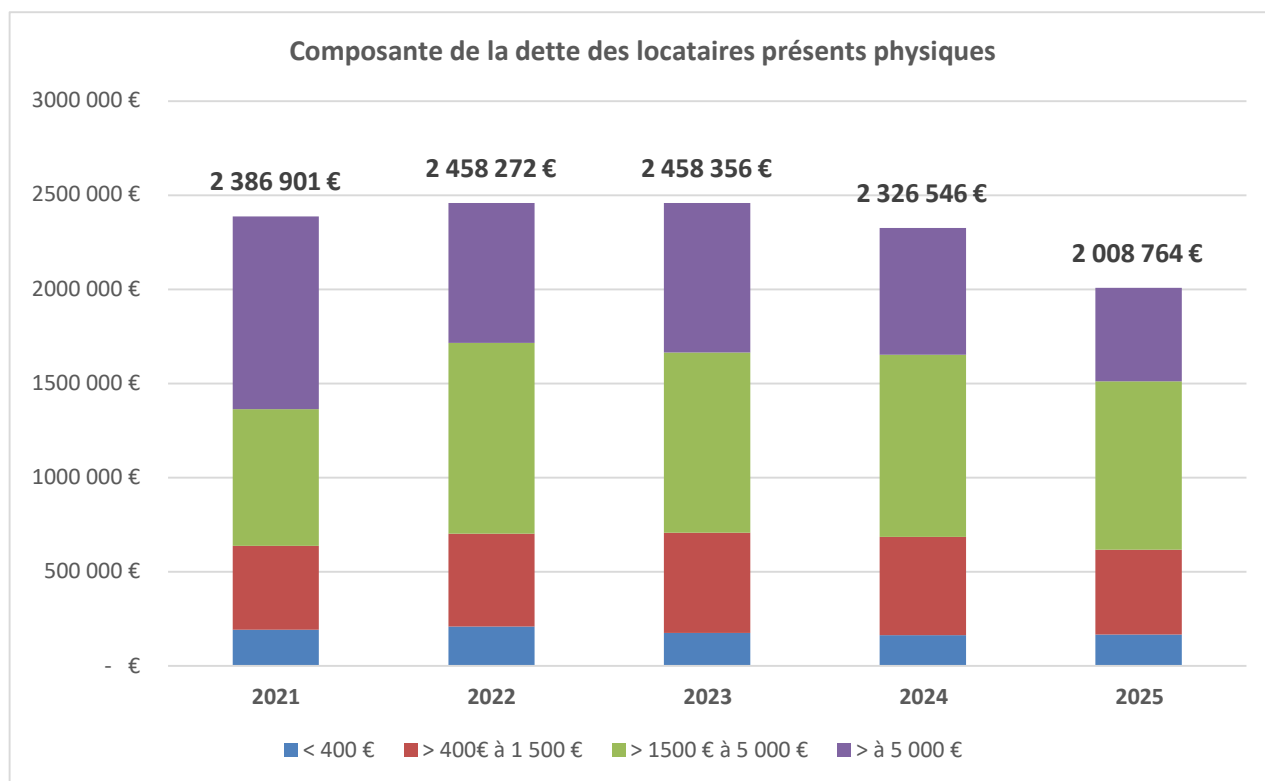
6.1.1.14 – Les encaissements

En 2025, l'Office a encaissé en moyenne **5 093 391 €** par mois contre 5 131 473 € en 2024 pour un montant total annuel de 61 120 697 € soit une légère baisse de 0.74 %.



6.1.2 : LES LOCATAIRES PRESENTS

6.1.2.10 - La composante de la dette des locataires présents (personnes physiques)



Toutes les tranches de dettes sont en baisse à l'exception de la tranche inférieure à 400 € qui reste stable. Au global cela représente une baisse de 13.7 % de la dette des locataires présents personnes physiques..

6.1.2.11 - Activité et encours du précontentieux

Années	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires et appels reçus)	Locataires reçus	Intervention surveillants d'Immeubles	Relances E- mail (envoyés)	TOTAL
2021	12 789	2 285	275	1 149	16 685
2022	13 524	2 716	339	1 596	18 193
2023	15 122	2 428	242	2 060	19 852
2024	22 931	3 143	479	3 394	29 947
2025	24 743	3 042	435	2 819	33 064

Les actions précontentieuses sont ciblées sur les locataires qui connaissent un premier impayé de loyer. Ainsi, si à compter de la date d'exigibilité des loyers (le 5 de chaque mois), le locataire n'effectue pas le paiement de son loyer, une première relance par sms est adressée par l'Office vers le 8 de chaque mois. Un second sms est envoyé aux locataires si aucun versement n'est intervenu avant vers le 15 du mois. Ensuite, si l'ensemble de ces relances n'ont pas porté leurs fruits, les locataires sont relancés deux à trois fois par téléphone ou par l'intermédiaire des surveillants d'immeubles ou par e-mail (type de relance développé depuis 2019).

Chaque mois, le service précontentieux ainsi que les Antennes de Secteur, analysent les dossiers des locataires en précontentieux dans le but de définir les actions à poursuivre :

- Ultime relance des services précontentieux
- Suivi de la part d'une Conseillère en Economie Sociale et Familiale
- Passage du dossier en contentieux (envoi du commandement de payer) ...

- Depuis janvier 2016, le fichier de la mise en demeure est transféré à notre Commissaire de justice et les courriers partent à son en-tête

2025	Nombre de locataires suivis	Encours	Dettes moyennes par locataire
Janvier	1193	427 968 €	359 €
Février	1263	510 546 €	404 €
Mars	689	287 418 €	417 €
Avril	789	339 882 €	431 €
Mai	992	411 402 €	415 €
Juin	1085	395 195 €	364 €
Juillet	1191	423 873 €	356 €
Aout	1293	463 808 €	359 €
Septembre	1293	471 637 €	365 €
Octobre	1273	454 052 €	357 €
Novembre	1338	448 904 €	336 €
Décembre	1185	425 316 €	359 €

L'intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) :

Les conseillères ont pour mission d'évaluer la situation du ménage et de mobiliser le partenariat en cas de nécessité, mais également de solliciter des aides financières (FSL...) (voir « 4- Les aides du FSL et de la Ville de Tours »), ou encore d'accompagner les locataires vers une démarche de mutation de logement plus adapté à leurs ressources.

Pour l'année 2025, les conseillères ont suivi **481 ménages**. Le volume des suivis individuels pose la question de la capacité de l'Office à pouvoir gérer à l'avenir des situations familiales sans cesse plus fragiles. Les services de l'Office participent avec différents partenaires (Conseil Départemental, Services de l'Etat, Action Logement, bailleurs, associations...) aux réflexions communes qui sont menées à l'échelle du Département notamment au travers de groupes de travail du PD2H (Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement). C'est l'occasion d'aborder les questions de prévention des expulsions, de sécurisation de l'accès et du maintien dans le logement, de moyens dédiés à l'accompagnement...

Dans le cadre de ces échanges, l'Office veille à ce que l'action des CESF ne soit pas le prétexte à une diminution de l'intervention des autres acteurs ; car l'action conjointe de l'ensemble des intervenants sociaux est un gage de réussite en termes d'impayés.

6.1.2.12 – La mise en jeu des garanties

Chaque mois, les antennes de secteur et le service précontentieux sollicitent la mise en jeu des garanties institutionnelles : FSL et VISALE (Action Logement).

En 2025, au titre des garanties FSL et VISALE, il a été perçu 65 777 € soit l'équivalent par rapport à 2024.

Garantie FSL

Années	2021	2022	2023	2024	2025
Montant des mises en jeu (en €)	20 046	46 429	61 347	33 643	22 669
Variation	-8.4%	+132%	+32%	-45 %	-33 %

Garanties Action Logement

Années	2021		2022		2023		2024		2025		Variation montant 2024/2025
Mise en jeu	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	
LOCA PASS	42 208	71	9 598	10							
VISALE	8 047	11	34 267	102	25 017	82	31 658	73	43 108	122	+36%

6.1.2.13 – Les aides accordées par le FSL et la Ville de Tours

Années	Aides FSL		Secours CPSL		Total Aides
Mise en jeu	Nb	Montant	Nb	Montant	Montant
2021	59	49 153	57	23 946	73 099
2022	73	49 199	89	40 434	89 633
2023	158	54 167	118	57 064	111 231
2024	157	55 830	137	65 651	121 481
2025	171	56 941	160	75 476	132 417
Variation 2024-2025	+ 8.9 %	+ 2 %	+ 16.8 %	+ 15 %	+ 9 %

Nous constatons chaque année, une hausse des aides accordées par le FSL (aide énergie, 1^{er} loyer, maintien dans le logement et dépôt de garantie) et le CCAS de la Ville de Tours.

6.1.2.14 – Le contentieux locatif

Procédure de résiliation par Tours Habitat	2021	2022	2023	2024	2025	Évolution 2024/2025
Nombre de locataires ayant fait l'objet de Commandement de payer par Huissier	376	588	469	446	364	- 18.4 %
Assignations devant le Tribunal	210	338	249	264	190	- 28 %
Ordonnances signifiées	129	170	246	151	121	- 19.9 %
Commandement de quitter les lieux	119	127	124	126	70	- 44.4 %
Tentative d'expulsion	83	109	76	90	67	- 25.6 %
Départ avant expulsion	14	16	9	7	13	+ 85.7 %
Expulsion par huissier	30	68	55	43	48	+ 11.6 %

- **Commandements de payer.** En 2025, nous constatons une baisse, et sur ces 364 commandements 132 ont été réglés par les locataires stoppant la poursuite de la procédure soit 36.3 %.
- **Assignations devant le Tribunal et décisions du Juge.** En 2025, nous constatons une baisse des assignations. Le délai pour obtenir une date d'audience est actuellement d'environ 11 mois.
- **Commandements de quitter les lieux et tentatives d'expulsions par huissier.** La signification de ces 2 actes est également en baisse.
- **Expulsions.** En 2025, 48 expulsions ont été mises à exécution dont 43 pour impayés de loyers et 5 pour troubles de voisinage.

L'intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) au niveau du contentieux :
Les CESF peuvent être saisies de la situation du locataire à tous les stades de la procédure par un chargé de contentieux et/ou une assistante sociale. A défaut de saisine préalable, depuis fin 2024 les CESF prennent en charge le dossier des locataires en phase contentieuse lors du délibéré de l'audience.

Les CESF mettront tout en œuvre pour tenter d'établir un contact avec les locataires et faire le point sur leur situation budgétaire.

6.1.2.15 – Le suivi des impayés par la CAF et la MSA

A compter de la saisine pour impayés, la CAF maintient l'APL durant un délai de 6 mois, voire 4 mois supplémentaires si le ménage est éligible aux aides FSL. Au-delà de ce délai, la CAF suspend l'APL si le bailleur n'est pas parvenu à mettre en place une solution d'apurement avec le locataire ou si le locataire ne s'est pas mis à jour.

CAF	Saisines	Mises à jour	Plan transmis	Validation protocole
2021	500	393	301	68
2022	603	371	284	42
2023	553	407	311	52
2024	486	429	248	42
2025	457	448	179	29
Variation 2024-2025	-6%	+4.4%	-27.8%	-31%

L'Office transmet par mail, l'ensemble des informations concernant l'impayé des locataires auprès de la CAF, hormis les saisines (par courrier) : déclaration d'impayés de loyers (saisine), signature de plan d'apurement, bail résilié, délais accordés par le Juge, mise en place de protocole cohésion sociale, rupture des plans et protocoles, mises à jour, signature nouveau bail...

Le signalement auprès de la CAF s'effectuera sur la base de 2 loyers résiduels ou plein, charges comprises ; mais avec la réforme cela sera amené à évoluer à compter de janvier 2027.

Quant à la CCAPEX, elle intervient afin de donner un avis :

- concernant le maintien ou la suspension de l'APL
- à certaines instances décisionnelles, ou des recommandations aux partenaires de la prévention des expulsions (recommandation aux bailleurs de reloger un locataire dans des conditions mieux adaptées à sa situation...)

L'Office présente à la CCAPEX des dossiers pour lesquels les locataires :

- bénéficient d'une garantie FSL qui n'a pas encore été sollicitée
- sont au stade du précontentieux avec pas ou peu de contact et au moins 2 loyers d'impayés.

6.1.2.16 – Les baux résiliés judiciairement

Année	Occupant sans titre	Nombre	Montant dette €
2021		281	1 254 614
2022		249	896 893
2023		276	920 946
2024		130	522 088
2025		209	745 359

En 2025, l'Office constate une hausse de 39.3 % du nombre de locataires ayant leur bail résilié. Les délais pour obtenir une date d'audience et le délibéré ne cessent de s'allonger. Les instances judiciaires ont rendu les délibérés en retard de 2024 sur 2025. Pour rappel :

- Le délai entre l'Assignation du locataire pour impayés et la date d'Audience s'établit entre 10 et 12 mois.
- L'Office déplore également un allongement du délai entre l'Audience et la transmission du Délibéré qui s'établit entre 3 et 4 mois (*délai généralement constaté à 2 mois pour les années antérieures*).

► **Le Protocole d'Accord (Loi de Cohésion Sociale)**

Années	Protocoles signés	Protocoles rompus
2021	68	20
2022	42	22
2023	52	24
2024	46	13
2025	34	7

Concernant les rappels APL, nous pouvons les demander au fur et à mesure des paiements des locataires. La règle étant que l'indemnité d'occupation doit être réglée. Ainsi, nous pouvons demander le mois de l'APL correspondant à l'indemnité d'occupation payée. Pour autant la prescription de deux ans s'applique dans ce cas (contrairement au protocole).

► **La signature de nouveaux baux**

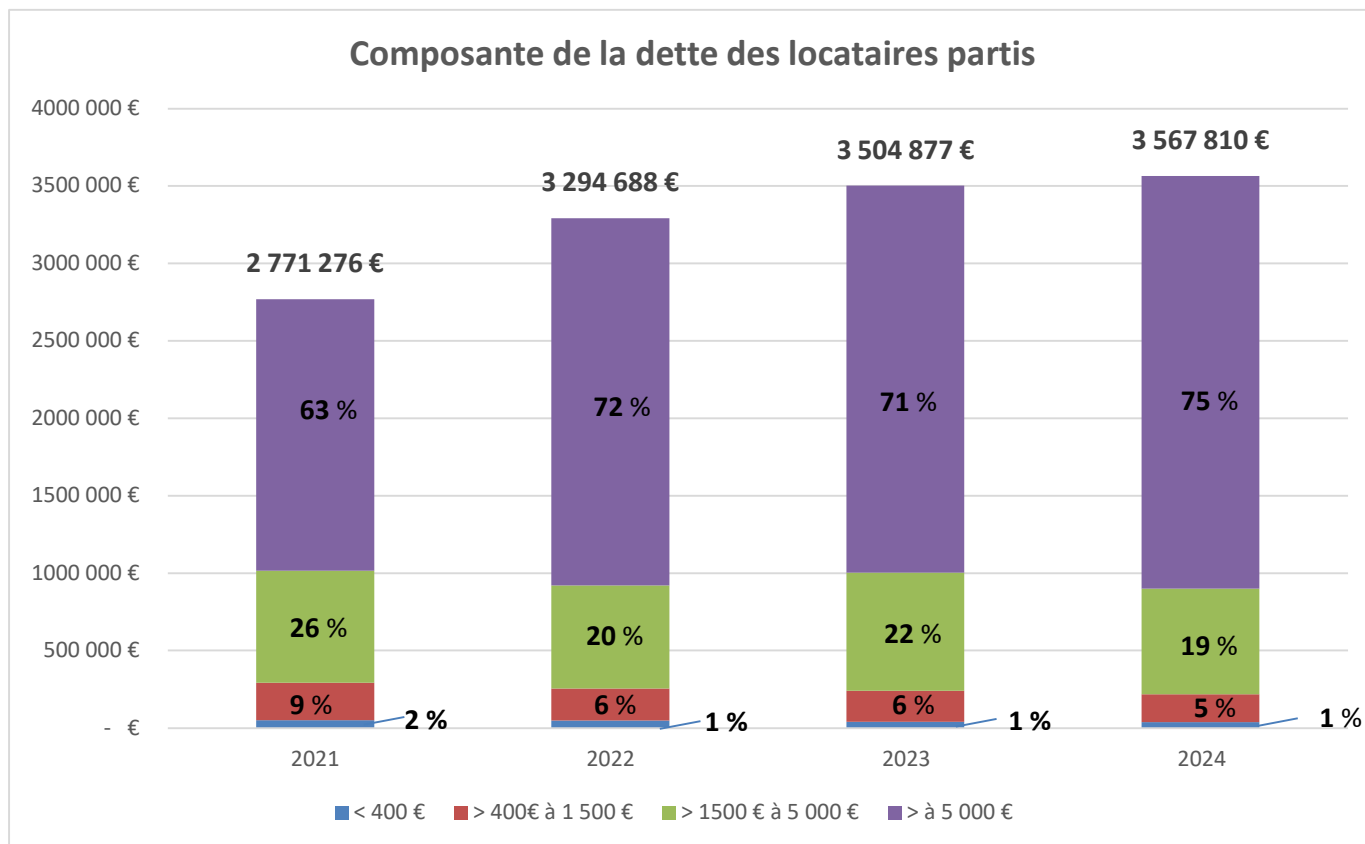
Chaque occupant sans titre, qui s'est acquitté de sa dette, a bénéficié de la signature d'un nouveau bail. Il a éventuellement bénéficié d'un rappel d'APL ou de secours divers facilitant la mise à jour de son compte locatif.

En 2024, ce sont 46 nouveaux baux qui ont été signés. On constate que les personnes concernées ne viennent pas systématiquement signer le nouveau bail, ceci malgré les relances, et se retrouvent pour certains de nouveau en impayés très rapidement.

Année	2021	2022	2023	2024	2025
Nb de nouveaux baux signés	46	32	48	46	57

6.1.3 : LES LOCATAIRES PARTIS

6.1.3.10 – La composante de la dette des locataires partis



L'ensemble des tranches de dettes sont stables à l'exception de la tranche supérieure à 5000 € qui accuse à nouveau une hausse.

Les hausses de 2024 et de 2025 s'expliquent notamment par le rallongement des délais de procédure, la dette ne cesse de croître jusqu'à l'expulsion définitive. De plus, la dette des locataires partis et expulsés est souvent augmentée par des travaux importants (environ 25% de la dette globale des partis).

6.1.3.11 – Les relances et poursuites internes

Année	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires)	Locataires reçus	Relances E-mail (envoyés)	1 ^{er} courrier après EDLS validé	TOTAL
2021	449	81	229	692	1 451
2022	564	114	218	645	1 541
2023	459	124	205	623	1 411
2024	515	104	272	626	1 517
2025	483	117	256	663	1519

Les relances internes pour les locataires partis sont stables.

Les dettes des locataires partis sont traitées en interne pour une période d'environ 3 à 6 mois puis transmises à une étude de commissaire de justice en l'absence de règlement ou de mise en place d'un plan d'apurement. Les 3 études de commissaires de justice nous ont reversés en 2025 la somme de 134 300 € contre 72 275 € en 2024.

6.1.3.12 – Les demandes d'indemnisation de l'État

En cas de refus de concours de la Force Publique par la Préfecture, l'Office est fondé à demander une indemnisation à l'État.

Le début de la période de responsabilité de l'État commence deux mois après la date de réquisition de la Force Publique pour se terminer à la date de départ de l'occupant du logement (ou de son expulsion).

Nous avons reçu en 2025 la somme de 190 466 €. En 2025 Tours Métropole Habitat a déposé 50 demandes d'indemnités pour les réquisitions de forces publiques demandées en 2022 et 1^{er} semestre 2023 pour un montant de 127 945 €.

6.1.3.13 – Les créances irrécouvrables

Seuls les impayés sur locataires partis peuvent faire l'objet d'une présentation en créances irrécouvrables. Il est précisé que les encaissements peuvent toujours se faire sur des créances dites irrécouvrables (montant encaissé en 2025 : 4 447 €).

Les principaux motifs d'abandon des poursuites sont :

- pour les personnes physiques : personne décédée sans héritier, personne ne résidant plus en France ou disparue et personne insolvable (saisie bancaires infructueuses, absence d'employeur depuis plusieurs années, procès-verbal de carence)
- pour les sociétés : procédure de liquidation judiciaire

Evolution des créances admises en non-valeur de 2022 à 2025

Loyers et charges	2022	2023	2024	2025
Admission en non-valeur	791 405	649 642	692 871	680 468
% sur dettes locataires partis	24%	18.2%	19.4 %	18.2 %
Nombre de dossiers	314	260	211	202

6.1.4 : CONCLUSION

► L'action du service recouvrement :

En 2025, le volume des impayés des locataires présents continue de baisser et ce, depuis 2023. Les diverses actions de changement de process menées par le Service Recouvrement ont porté leurs fruits.

La dette des locataires partis est en hausse malgré de nombreuses actions de recouvrement judiciaire menées par le biais des commissaires de justice.

Un suivi important des dossiers en Précontentieux (courriers de relance, interventions des Surveillants d'immeubles, appels téléphoniques, courriels, réception des locataires) est effectué par le Siège et les Antennes.

► Résultats sur les objectifs pour 2025 :

- Engager les procédures de recouvrement forcé sur des dossiers ciblés de locataires présents et partis en interne
- Intervention plus en amont des CESF avec une prise en charge des dossiers du précontentieux suite au signalement des gestionnaires sur des situations compliquées ou qui nécessitent un accompagnement.

- Refonte du calendrier des relances au niveau du précontentieux, avec mise en place d'un process plus dynamique
- Suppression de la représentation par avocat de l'Office pour les dossiers en impayés de loyers, permettant de réduire le budget des frais de justice non récupérables

► **Les objectifs pour 2026 :**

- Automatiser la procédure résiliation expulsion à finaliser
- Suite à la baisse du nombre de dossiers contentieux en milieu d'année 2025, il conviendra de stabiliser cette baisse afin de pouvoir maintenir un travail efficace et pérenne des équipes contentieuses
- Stabiliser la dette des partis notamment par la mise en œuvre d'un suivi précontentieux pendant toute la durée du préavis de départ jusqu'à l'état des lieux sortants pour les locataires ayant une dette. (EDLS effectué en présence d'une chargée de précontentieux)
- Action de prévention auprès des locataires entrants fragiles : suivi personnalisé pendant les 6 premiers mois du bail

6.2 – LE RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (CAL)

Introduction : Eléments de contexte

Au 31/12/2025, Tours Métropole Habitat compte **14 073 logements locatifs sociaux** soit près de **70% du patrimoine locatif** social tourangeau et 40 % du parc social de la Métropole de Tours Val de Loire. Tours Métropole Habitat attribue avec ses partenaires réservataires **63.5% de l'ensemble des logements sociaux attribués à Tours**. (Source 2024 : www.demande-logement-social.gouv.fr)

6.2.1 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (C.A.L)

6.2.1.10 – Composition de la CALEOL

Rappel : Article L.441.2 du Code de la Construction et de l'Habitation

"Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle comprend six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président."

Au cours de l'année 2025, les Membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 52 reprises. Le format mixte (présentiel/distanciel) a été conservé pour faciliter la disponibilité des administrateurs.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements sont les suivants :

- Madame QUINTON, Présidente – Elue de la Ville de Tours et élue Tours Métropole VDL
- Madame BA-TALL - Elue de la Ville de Tours et élue Tours Métropole VDL
- Monsieur GRATEAU – Représentant CAF 37
- Madame MERCIER – Représentante UDAF
- Mme DJABER – Représentante des locataires
- Monsieur CHANDENIER – Adjoint au Maire de Chambray les Tours

La Commission d'Attribution des Logements attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location. Elle est composée et fonctionne conformément à l'Article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Peuvent également assister à cette Commission :

- Madame VIVIER – Directrice Gestion locative TOURS METROPOLE HABITAT
- Monsieur BERNON – Service Vie du bail TOURS METROPOLE HABITAT
- Madame MOTTAZ – Service Commercialisation Location TOURS METROPOLE HABITAT
- Madame BESNARD – Responsable Service Logement et Solidarité MAIRIE de TOURS
- Madame NONET, Mme BEGUIN et M. LAURENT – Service du Logement Mairie de TOURS
- Monsieur DRUELLE - Maire de Chanceaux sur Choisille
- Madame BIENFAIT – Service affaires scolaires – régie -CCAS de la mairie de Chanceaux sur Choisille

6.2.1.11 – Activité de la CALEOL

Au cours des 52 séances, les membres ont examiné **2156 dossiers pour 1299 logements à attribuer soit une moyenne de 1.66 dossiers par logement**.

Ces dossiers ont été présentés par les différents réservataires et partenaires :

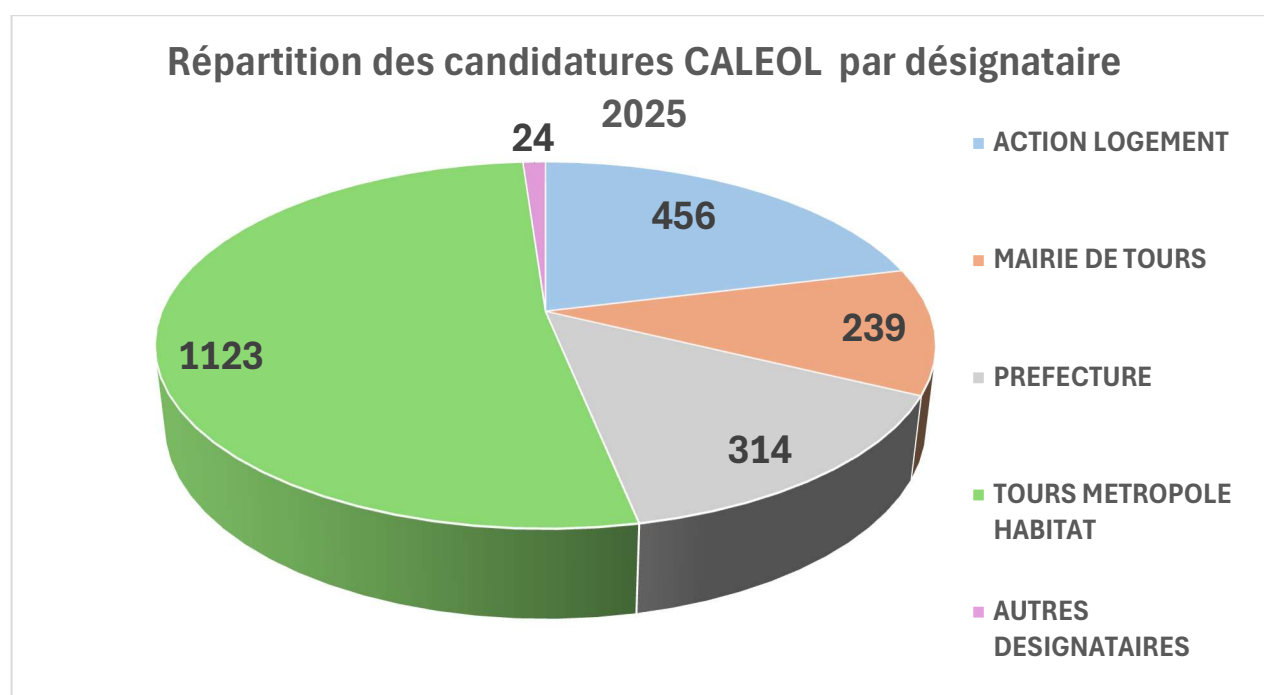
- Action Logement Services,
- Préfecture : Agent de l'Etat et Contingent Préfectoral (CP),

- Ville de Tours,
- Ville de Chanceaux-sur-Choisille,
- Ville de Chambray-Lès-Tours,
- Ville de la Riche
- Association Le Mai,
- France Handicap – APF,
- Tours Métropole Habitat.

Suite à l'examen des candidatures en CALEOL :

- 658 ont été retenues « suppléants », positionnées en 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} ou 5^{ème} rang
- 300 ont refusé le logement proposé
- **1103 ont signé un contrat de location** entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025 (1087 en 2024 et 1192 en 2023)

Ce taux de refus ne tient pas compte des 2234 propositions qui ont été faites en amont par les différents Chargés de clientèle.



Nous avons accueilli 1103 nouveaux locataires en 2025.

	2021	2022	2023	2024	2025
LOGT LIBERES	1371	1303	1219	1086	1167
ENTREES	1296	1330	1192	1087	1103
REFUS	223	256	207	220	309
DEMANDEUR	17%	19%	17%	20%	28%

Compte tenu de la pluralité des candidatures présentées sur 1 logement, la visite du bien est de plus en plus fréquemment réalisée après le passage en CALEOL.

C'est le cas notamment pour les dossiers du Contingent Préfectoral ou encore d'Action Logement Services. C'est ce qui explique en partie l'augmentation du taux de refus des demandeurs post-Commission.

6.2.2 : LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

6.2.2.10 – Profil des demandeurs

Le fichier partagé des demandes de logement social comprend au 31/12/2025 19 772 demandes (19 554 demandes en 2024), soit une augmentation de près de 1%.

Le département dispose de 34 guichets d'enregistrement des demandes dont l'activité se répartit comme suit :

- **13%** d'entre elles sont enregistrées par les bailleurs (dont 24% saisies par TMH),
- **10.5%** par les communes (dont 37% par la Ville de Tours),
- **0.4%** par Action Logement Service
- **76%** des demandes sont déposées directement par des demandeurs via le site dédié

www.demandelogement37.fr

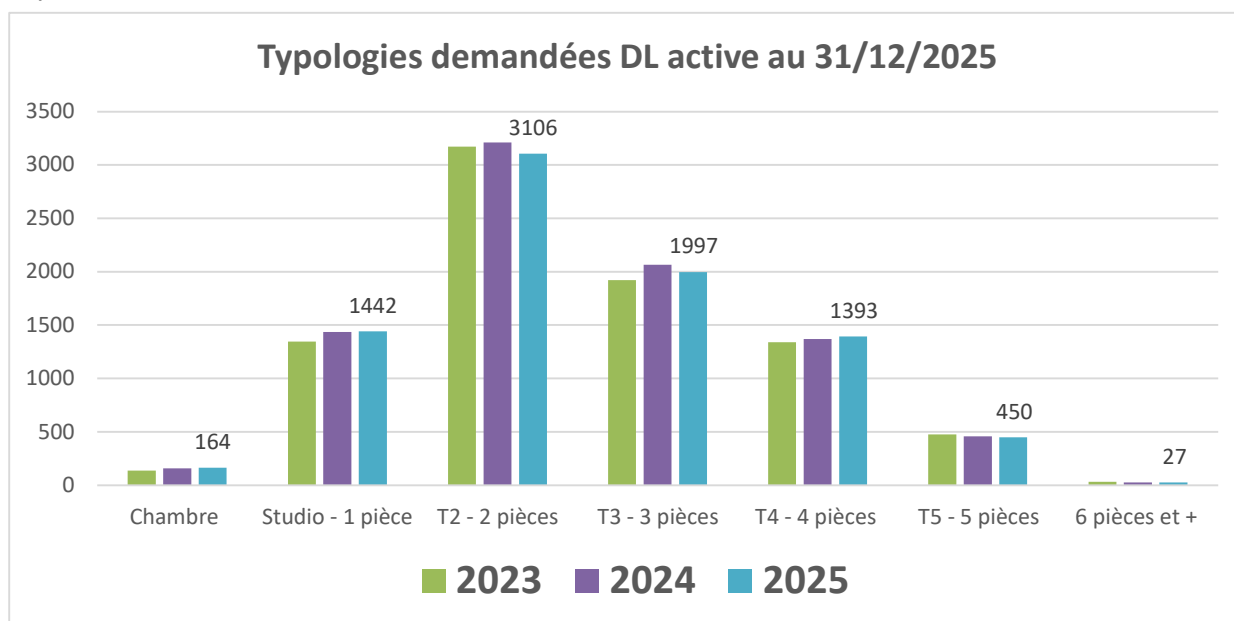
L'observation du profil de la demande porte sur les demandeurs mentionnant **Tours** en 1^{er} choix de secteur, **soit 8579 demandes en 2025**.

Ce volume représente une **baisse de -1.76% entre 2024 et 2025 (+3.66% entre 2023 et 2024)**.

- 72.36% des demandeurs résident dans une des communes de la Métropole et **près de 2 demandeurs sur 3 sont tourangeaux** (59%). 19% des demandeurs sont originaires d'un autre département que l'Indre et Loire
- 3 204 ménages soit 37%, **sont déjà logés dans le parc social** et cherchent à poursuivre leur parcours résidentiel au sein de ce même parc
- 1 demandeur sur 2 est une **personne seule (53%)**
- 1 ménage sur 3 a **moins de 30 ans (soit 32%)** et 10.45% ont plus de 60 ans

6.2.2.11 – Ancienneté et logements sollicités

- 67 % des demandes ont moins d'un an d'ancienneté et 18 % sont en attente depuis plus de 2 ans (20% en 2024)
- Le T2 reste la typologie la plus sollicitée (36% des demandes). Ce besoin en petite typologie reste très important en lien avec le nombre de personnes seules, les studios sont demandés par 17% des candidats. Soit une demande cumulée sur les studios, T1 et T2 qui représente 53% des demandes exprimées sur Tours. Cette tendance est stable.



6.2.3 : BILAN DES ATTRIBUTIONS

6.2.3.10 – Gestion des réservations en flux (Loi ELAN)

Jusqu'au 31/12/2023, la gestion des réservations était organisée en stock c'est-à-dire que l'ensemble des logements faisant l'objet d'une réservation étaient clairement identifiés dans le patrimoine de Tours Métropole Habitat.

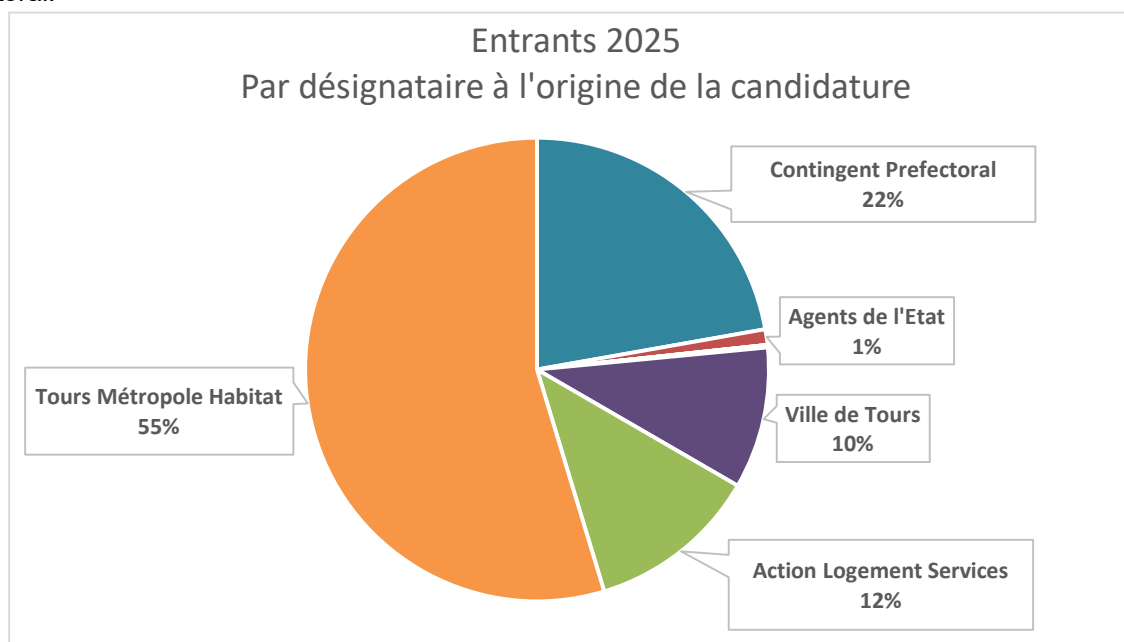
A compter du 01/01/2024, conformément à la loi ELAN et au décret d'application du 20 février 2020, cette organisation a évolué vers une gestion en flux c'est-à-dire que Tours Métropole Habitat s'engage par convention sur la réservation d'un flux ou pourcentage annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire.

▪ Dispositions des 6 conventions de réservation en flux

Désignataires	Objectif conventionnel FLUX 2025	Critère convention / mode comptage	Résultat au 31/12/2025
PREFECTURE Contingent Préfectoral et Agents Etat	28,52%	baux signés	27,9% - 240 baux signés
	dont 30%	dont baux signés Hors QPV	26%- 62 baux signés
Action Logement Services	9%	Baux signés	13,4% -115 baux signés
Ville de Tours	20%	Attributions CALEOL	10,2% - 120 attributions
Ville de La Riche	20%	Attributions CALEOL	Pas de libération
Ville de Chambray les Tours	20%	Attributions CALEOL	Pas de libération
Ville de Chanceaux sur Choisille	20%	Attributions CALEOL	100% - 2 attributions + baux signés

Selon le désignataire, le mode de comptage des objectifs fixés dans le cadre du flux peut être différent. Sur le graphique ci-dessous apparaît la répartition des locataires entrants en fonction du désignataire à l'origine du dossier de candidature.

Comme en 2024, on constate que TMH est à l'initiative de 78% des signatures de baux : 603 candidatures TMH + 257 situations étudiées par le service location de Tours Métropole Habitat, au titre du Contingent Préfectoral.



▪ Dispositions spécifiques pour les programmes neufs

Il est prévu une gestion en stock pour « un tour » pour les programmes neufs, les logements intègrent donc le flux dès leur première remise en location.

La première mise en location d'un programme neuf tient compte des contributions apportées par chaque réservataire (garantie d'emprunt, subvention et apport de foncier) dans la limite des seuils réglementaires (30% pour l'Etat et 20% pour les collectivités locales).

▪ Tours Métropole Habitat - Dispositions spécifiques pour les mutations

Tours Métropole Habitat gère les attributions de logements au-delà du volume fixé dans le cadre du flux avec les 6 réservataires et enregistre sur son propre contingent **les mutations réalisées** dans l'année (hors flux).

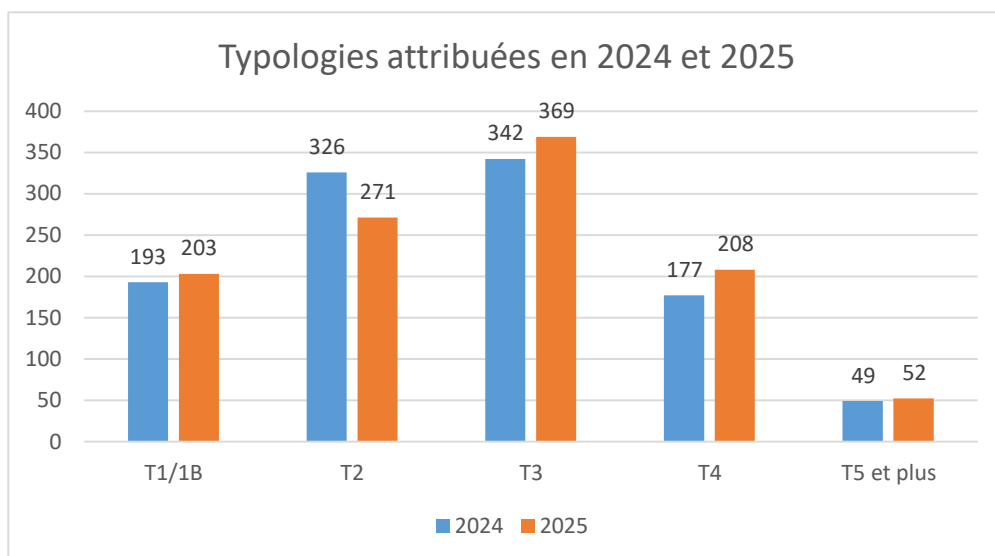
Un minimum de 25 % des attributions contribuera à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH).

Par ailleurs, à défaut de candidats, les logements remis à disposition par les réservataires dans le cadre du flux, sont réintégrés dans le contingent Tours Métropole Habitat jusqu'au prochain départ du locataire.

6.2.3.11 – Logements attribués et rotation

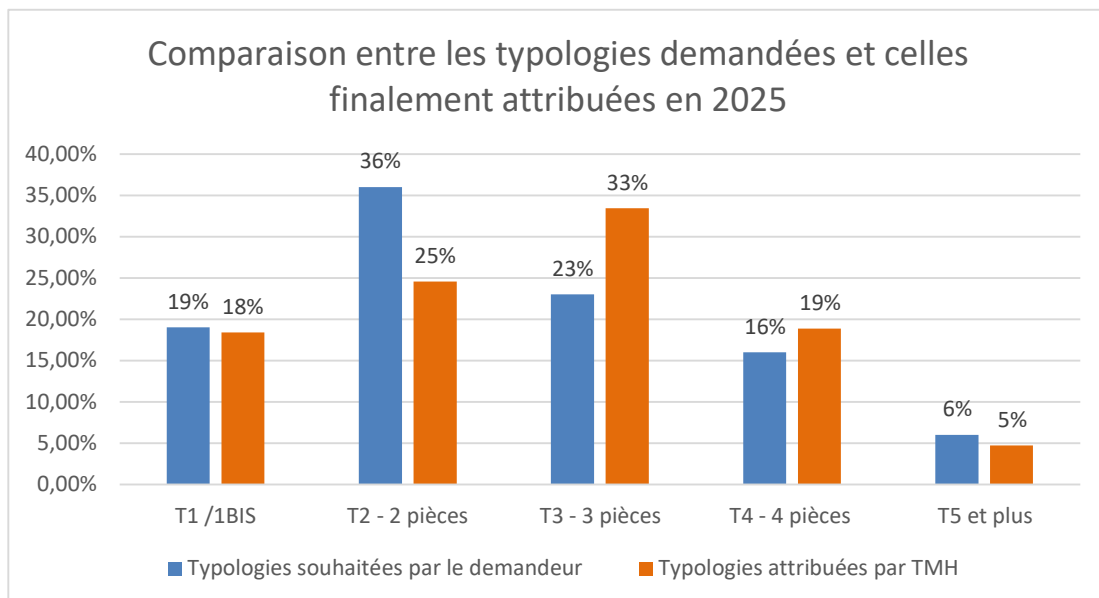
En 2025, le Service Location a signé 1103 baux d'habitation dont 3 studios meublés, 10 logements neufs de la résidence « Pavillons de Saint Martin » et 4 chambres en colocation meublée.

En plus de ces 1103 logements loués, Tours Métropole Habitat a également mis à disposition 6 logements de fonction pour les surveillants d'immeubles et loué un logement non conventionné en colocation. Par ailleurs, le service a loué 192 places de parking.



La proportion de logements attribués est stable depuis plusieurs années déjà : un tiers de T3, et quasiment la moitié de petits logements (T1, T2). Ce chiffre est le reflet des catégories de ménages entrants. Ainsi, en 2025, Tours Métropole Habitat a relogé 43% de personnes seules.

La comparaison entre la typologie des logements demandés en 2025 sur la commune de Tours au sein du fichier partagé de la demande et les logements effectivement attribués permet de vérifier l'adéquation entre offre et demande.



Si la part des logements attribués est globalement en adéquation avec la demande pour les T1/T1bis et T4/t5, on note néanmoins :

- Une **pression qui reste très forte sur les T2** ; la demande est supérieure de 11 points à l'offre (écart de 7 points en 2024)
- Un **rapport offre/demande détendu pour les T3** : l'offre est supérieure de 10 points à la demande. La vacance commerciale des logements de Tours Métropole Habitat touche principalement cette typologie.

Cette analyse permet d'orienter les choix de typologie des logements à réaliser dans les opérations neuves. La Direction du Développement et de l'Aménagement, lors de la rédaction des Cahiers des Charges, vérifie en effet systématiquement l'état de la demande auprès du Service Location.

• Rotation du parc

Evolution du **taux de rotation*** depuis 2021 :

2021	2022	2023	2024	2025
9.55%	9.20%	8.67%	7.71%	8.29%

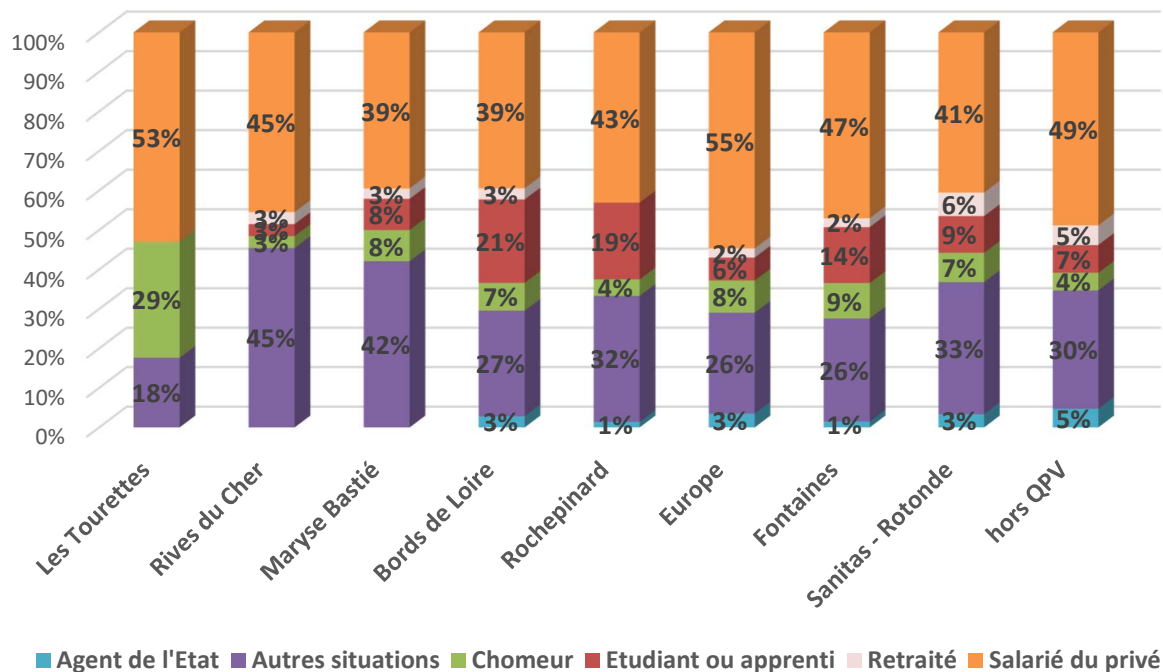
**rapport entre le nombre de logements libérés et nombre total de logements*

Depuis 2021, le taux de rotation était en baisse, rendant les locataires du parc social de plus en plus captifs.

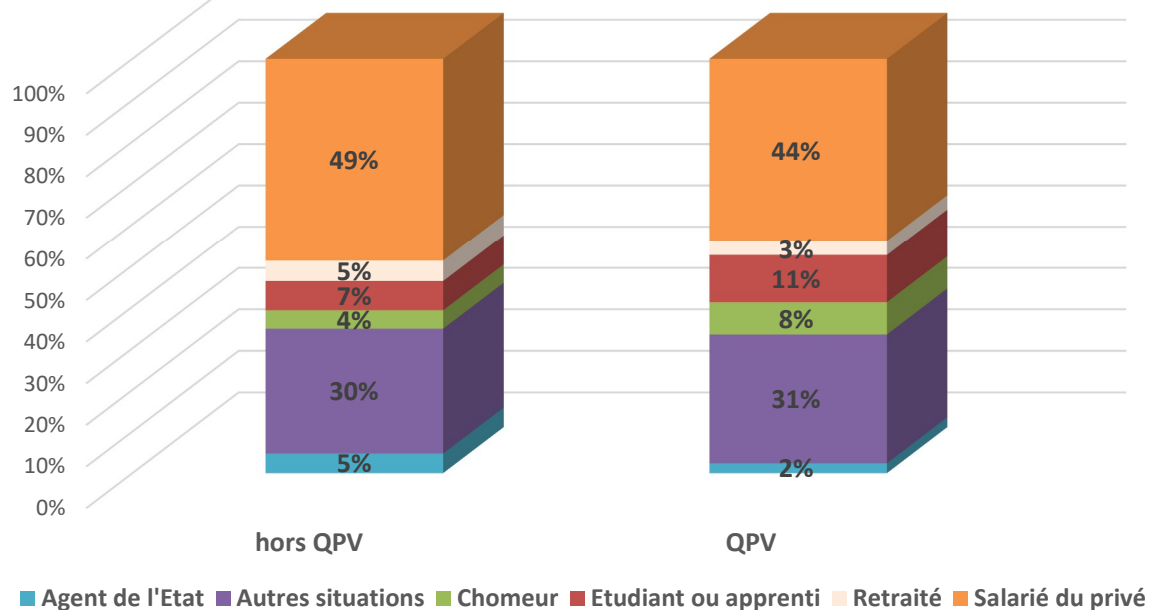
Cependant, la rotation est légèrement à la hausse en 2025 (74 départs de plus qu'en 2024).

• Diversité des situations face à l'emploi

Situations professionnelles des locataires entrants 2025 - Par quartiers



Situations professionnelles des locataires entrants 2025 - QPV/HQPV



• Revenus

	2022	2023	2024	2025
Total entrants (hors association)	1265	1153	1038	1070
Nb 1 ^{er} quartile (revenus les plus bas)	298	276	251	271
% 1 ^{er} quartile	23,6%	23,9%	24,2%	25,3%

1 nouveau locataire sur 4 fait partie des demandeurs dont les ressources sont les plus faibles (1^{er} quartile).

• Garanties financières

	2022	2023	2024	2025
Garantie VISALE (Action Logement)	12%	9%	7%	7%
Fond Solidarité Logement	28%	30%	31%	27%
Sans garant	60%	61%	62%	66%

La garantie VISALE ne concerne que les locataires étudiants ou apprentis de moins de 30 ans.
Le Fond de Solidarité Logement se porte garant pour quasiment un tiers de nos nouveaux locataires.

• Nationalité des Ménages

Au cours de l'année 2024, l'Office a relogé 48% de familles françaises, 3% de familles originaires de l'UE (hors France) et 49% de familles étrangères hors UE (52% en 2023).

• Les publics prioritaires - Droit de Réserve de l'Etat et dispositif DALO

a. Priorités réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Globalement sur l'année 2025, **649 attributions (59%) ont été réalisées au profit de publics prioritaires** (au regard de la définition des 13 critères de priorité précisés par le CCH), 63% en 2024.

b. Contingent Préfectoral (CP)

Depuis la mise en place du fichier commun de la demande, les Services de l'Etat "labellisent" directement dans le fichier les demandes relevant du dispositif prioritaire. Dans un second temps, les bailleurs instruisent les dossiers en fonction des disponibilités patrimoniales. Depuis janvier 2024, le « Droit de réserve de l'état » est renommé « Contingent Préfectoral ».

Sur l'année 2025 :

- **245 ménages issus du Contingent Préfectoral ont été relogés** (227 en 2024)
- 44 dossiers du Contingent Préfectoral ont refusé le logement après CALEOL

c. DALO

Au cours de l'année 2025, **9 injonctions** de relogement ont été réalisées auprès de Tours Métropole Habitat par la Commission de Médiation d'Indre-et-Loire instituant le **Droit Au Logement Opposable**. 6 Ménages ont été relogés, 2 candidats ont refusé les logements proposés et 1 ménage a finalement été relogé par un autre bailleur.

6.2.4 : LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE TOURS METROPOLE HABITAT

6.2.4.10 - Favoriser le parcours résidentiel : traitement des mutations

Priorisation des demandes de mutation présentant une inadéquation entre le logement et besoins du locataire

Parmi les 1103 locataires entrés, 235 étaient déjà locataires de TMH. Ces dossiers représentent ainsi **21%** des mouvements locatifs. Parmi ces 235 mutations, 30 ont bénéficié d'un relogement dans le cadre du NPNRU.

	2023	2024	2025
Locataires entrants	1192	1087	1103
Mutations	20%	18.1%	21.3% 18.5% hors NPNRU

Le service location de TOURS METROPOLE HABITAT reste au quotidien attentif et à l'écoute des besoins exprimés et s'attache à accompagner le parcours résidentiel de ses locataires.

Lever les freins pour les situations fragiles : « Echange à Caractère Social »

Au-delà de ces familles, Tours Métropole Habitat attache une attention particulière aux situations des ménages pour lesquels un changement de logement s'avère indispensable sur le plan budgétaire. C'est au travers de la procédure de mutation à caractère social que ces dossiers sont examinés. Au cours de l'année 2025, 9 familles ont pu bénéficier d'une mutation dans ce cadre.

Pour ces 9 ménages, le logement était devenu trop grand suite à des changements dans leurs situations familiales (séparations, enfants qui prennent leur indépendance...). L'attribution d'un bien plus petit et moins cher a permis de retrouver un équilibre budgétaire.

Les locataires qui entrent dans ce dispositif peuvent bénéficier de l'aide précieuse des Compagnons Bâisseurs pour la remise en état du logement qu'ils libèrent. En 2025, 4 familles ont bénéficié de ce partenariat.

6.2.4.11 - Participation aux instances visant l'accès au logement des plus fragiles

Commission mensuelle Fluidité logement « Sorties de structure d'hébergement ».

Tours Métropole Habitat qui participe à ces commissions mensuelles avec l'ensemble des bailleurs et partenaires sociaux, propose des logements pour des publics labélisés Contingent Préfectoral dont les situations sont jugées prioritaires par l'Etat.

Comité technique mensuel AGIR - RAR « Relogement et Accompagnement des Réfugiés »

Sur le territoire de l'Indre-et-Loire, l'accompagnement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale repose principalement sur deux dispositifs complémentaires : **AGIR et RAR**.

Le **dispositif AGIR** (Accompagnement Global et Individualisé des Réfugiés) propose un accompagnement **global, coordonné et intensif**, destiné aux réfugiés récemment reconnus. Il s'appuie sur un référent unique chargé de coordonner l'ensemble des démarches liées à l'accès au logement, aux droits sociaux, à l'insertion professionnelle, à la santé et à l'intégration sociale. Cet accompagnement est limité dans le temps (jusqu'à 24 mois) et vise l'**autonomie durable** des ménages.

Le **dispositif RAR** (Réseau d'Accompagnement des Réfugiés) correspond à un accompagnement **plus souple et ciblé**, mobilisable selon les besoins. Il intervient principalement auprès de personnes déjà partiellement autonomes ou sortant d'un dispositif plus intensif.

Ces deux dispositifs sont complémentaires et permettent d'adapter l'accompagnement aux besoins et au niveau d'autonomie des ménages réfugiés accueillis sur le territoire.

Depuis fin 2014, Tours Métropole Habitat qui participe chaque mois aux Comités techniques AGIR/RAR a ainsi relogé 291 familles dans l'un de ces 2 dispositifs dont **42 en 2025**.

Commission d'attribution mensuelle de l'association FICOSIL

Tours Métropole Habitat participe chaque mois à la Commission d'attribution de l'association FICOSIL, dont l'objectif est de reloger ou de permettre le maintien dans le logement de ménages nécessitant un accompagnement social renforcé.

En 2025, Tours Métropole Habitat a logé **7 ménages** au sein de son parc immobilier dans le cadre du dispositif de sous-location FICOSIL. Parmi eux, **3 ménages ont pu se maintenir dans leur logement**, malgré l'existence d'une procédure contentieuse avec Tours Métropole Habitat.

Depuis 2025, une **expérimentation de sous-location avec maintien dans les lieux** est en effet mise en œuvre. Cette action s'inscrit pleinement dans les dispositifs de **prévention des expulsions**, sous la coordination du Pôle de la rue au logement de la DDETS. Elle permet aux ménages concernés de bénéficier d'un accompagnement social tout en conservant leur logement, favorisant ainsi la stabilisation de leur situation.

Pour l'une des familles accompagnées, la sous-location avec maintien dans les lieux a abouti positivement à la **signature d'un nouveau bail auprès de Tours Métropole Habitat** à la fin de l'année 2025. Cet aboutissement est le résultat de plusieurs mois d'accompagnement social, qui ont permis de résorber les impayés et de stabiliser durablement la situation budgétaire du ménage.

Plus largement, l'accompagnement social lié à la sous-location, dont la durée varie selon les situations, vise à favoriser l'autonomisation progressive des ménages. Il repose notamment sur un travail autour de la gestion budgétaire et administrative, avec pour objectif, lorsque les conditions sont réunies, la contractualisation d'un bail au nom du ménage par le biais d'un **glissement de bail**.

6.2.4.12 - S'adapter aux besoins des locataires

- 1- La collaboration avec l'**Association des Paralysés de France — France Handicap** s'est poursuivie durant l'année 2025 et a permis de loger **6 ménages** touchés par le handicap. L'accompagnement des ménages, par un ergothérapeute notamment, permet de lister les aménagements nécessaires dans le logement : pose de barres de maintien, protection des murs, motorisation des portes par exemple.
- 2- Un autre public fait l'objet d'une attention particulière de la part des Membres de la Commission d'Attribution des Logements. Il s'agit des femmes victimes de violences.

Dans le cadre du **Protocole Départemental de Prévention et de Lutte contre les Violences** faites aux Femmes, les 4 principaux bailleurs d'Indre-et-Loire se sont engagés à communiquer sur ces situations délicates, à former les agents aux contacts des publics et à étudier prioritairement les

demandes de logement des femmes concernées. **Notre engagement a été renouvelé par la signature du nouveau Protocole 2025-2030.**

Sur l'année 2025, Tours Métropole Habitat a reçu 32 victimes, 29 propositions de logement ont été faites et, comme en 2024, **21 femmes ont été relogées** dans des délais très courts leur permettant ainsi d'échapper aux violences qu'elles subissaient.

- 3- Depuis septembre 2020, Tours Métropole Habitat accompagne l'association Les Elfes dans la mise en œuvre du **dispositif « Habitat Inclusif »** qui consiste à accompagner dans l'accès à un premier logement un public en situation d'handicap mental. Depuis fin 2021, 8 logements mobilisés par Tours Métropole Habitat permettent à 8 locataires en situation de handicap de bénéficier de l'accompagnement assuré par l'association

La Conseillère en Economie Sociale et Familiale du service location examine les candidatures avec Les Elfes et identifie les logements adaptés aux diverses situations. Suite à un départ, un nouveau locataire a pu accéder à ce dispositif en 2025.

Depuis mai 2023, 10 logements de la résidence Alizés située à Chanceaux-sur-Choisille sont destinés eux aussi à l'Habitat Inclusif, projet financé par le département et mis en œuvre par Tours Métropole Habitat. L'objectif étant pour les locataires âgés de plus de 65 ans ou en situation de handicap de disposer d'un espace de vie individuel adapté tout en partageant des temps et activités avec les autres habitants. Une CESF du service Développement Social Urbain est chargée de l'animation et de la coordination du dispositif.

6.2.4.13 - Favoriser l'accueil des publics fragiles

Tours Métropole Habitat s'inscrit dans la perspective de l'insertion par le logement des ménages, souhaitant favoriser leur inclusion dans la société, en les accompagnant dans l'accès au logement.

Dans le cadre de cette orientation, des partenariats ont été instaurés avec diverses associations agréées au titre de l'intermédiation locative : FICOSIL, Entraide et Solidarités, CCAS de la Ville de Tours, Jeunesse et Habitat, SOLIHA, Cordia, Emergence, Emmaüs 100 pour 1...

Fin 2025, Tours Métropole Habitat met à disposition **près de 350 logements aux associations d'insertion par le logement** en appui de différents dispositifs d'accompagnement (AVDL, ASLL, RAR...) **33 nouveaux logements ont été mobilisés** en 2025, dont un tiers se situant hors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Cette année, 19 ménages ont pu bénéficier d'un glissement de bail et devenir locataires en titre du logement qu'ils occupaient dans le cadre d'une sous location. Après au moins un an d'occupation ; l'association référente nous sollicite pour que l'occupant puisse prendre la location du logement à son nom. Ces demandes de glissement de bail sont systématiquement examinées en CALEOL avec les éléments de la situation globale du ménage.

6.2.5 : MIXITE SOCIALE ET EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

6.2.5.10 – Mixité sociale : objectifs fixés par Tours Métropole Val de Loire et bilan 2025

La mise en œuvre de ces orientations approuvées par la CIL a fait l'objet de la signature de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, les titulaires de droit de réservations sur ce patrimoine et, le cas échéant, d'autres collectivités ou d'autres personnes morales intéressées.

● Les objectifs quantitatifs en termes d'attributions à réaliser :

- ⇒ Engagement de chaque bailleur à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire d'atteindre chaque année un taux de **25% d'attributions (baux signés) au 1^{er} quart des demandeurs les plus pauvres** (1^{er} quartile du fichier des demandeurs) hors quartiers politique de la ville (QPV)
- ⇒ **75% des attributions en QPV** (pas nécessairement suivies de baux signés) à des ménages aux revenus les plus hauts (3 quartiles supérieurs)

▪ **Bilan attributions suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du 1^{er} quartile**

Attributions TMH (baux signés)	Total	hors QPV	Q1 hors QPV		%	Rappel objectif CIA
			Total	détail		
2021	1296	482	99	86 ménages 13 associations	20,5%	21%
2022	1330	476	91	71 ménages 20 associations	19,1%	22%
2023	1192	376	87	78 ménages 9 associations	23.1%	24%
2024	1087	387	101	89 ménages 12 associations	26.10%	25%
2025	1103	383	102	91 ménages 11 associations	26.6%	25%

Pour la deuxième année TMH dépasse l'objectif fixé par la CIA.

▪ **Bilan attributions 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles en QPV**

Propositions suite CAL (suivies ou non de baux signés)	Total	en QPV	Quartiles 2 3 4	%	Rappel objectif CIA
2021	1464	913	609	66,7%	75%
2022	1640	1002	672	67,1%	75%
2023	1421	935	675	72.2%	75%
2024	1323	826	609	73.7%	75%
2025	1420	720	506	70.3%	75%

6.2.6 : EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (EOL)

La loi ELAN prévoit l'examen par les bailleurs sociaux de la situation de leurs locataires au sein des Commissions d'Attributions des Logements (CAL) qui évoluent en Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Cette disposition réglementaire, applicable au 01/01/2019, a été mise en œuvre par Tours Métropole Habitat conformément aux dispositions des articles L441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation par validation d'un nouveau règlement intérieur de la CALEOL en Conseil d'Administration du 18/10/2019.

• Rappel du cadre d'intervention de l'EOL

Le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Cet examen s'applique aux contrats de location en cours tous les 3 ans ; ce délai de 3 ans court à compter de la date de signature de bail.

Le service compétent du bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement « 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² / personne supplémentaire, dans la limite de 70m² pour 8 personnes et +)
- Sous-occupation (différence de + 1 entre le nb de personnes vivant au logement et le nb de pièces habitables)
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte de mobilité nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Si la CALEOL constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin.

Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution dans son parcours résidentiel.

6.2.6.10 – Bilan EOL 2025

• Traitement des locataires en situation EOL n'ayant pas formulé de demande de mutation

En 2025, 93 situations de locataires n'ayant pas formulé de demande de mutation ont été examinées lors de 9 séances.

Dossiers EOL 2025	
sous-occupation	93
dont loc + 65 ans	50
typologies des logements occupés	1 T6 48 T5 44 T4
dont dépassement de plafond	4
dont handicap / perte de mobilité	2
SUITE DONNEE PAR LOCATAIRES	
pas de retour suite messages et réception du courrier	29
ne souhaite pas déposer de demande de mutation	42
souhaite réfléchir avant de déposer une demande de mutation	10
favorable pour déposer une demande de mutation	8
dont demande déposée	4

Le motif EOL principalement examiné relevait de la « sous-occupation ».

Les situations examinées ciblent principalement les personnes plutôt âgées, seules ou en couple, qui occupent des grands logements.

Suite à l'examen et à la prise de contact par TMH, 4 locataires ont déposé une demande de mutation et 8 personnes en ont le projet.

- 2 mutations EOL réalisées (signature du bail en 2026)
- 2 locataires ont déposé une demande de mutation en attente d'une proposition adaptée à leurs critères très précis

• Traitement des locataires en situation EOL en demande de mutation

La CALEOL s'attache par ailleurs à traiter les demandes de mutation des locataires en situation EOL. Ainsi, 44 dossiers ont été positionnés sur des logements en CALEOL.

	Validés en CALEOL	Logt accepté
Sous occupation	30	18
Handicap / perte de mobilité CMI	11	6
Sur occupation	1	
Sous occupation + handicap / perte de mobilité CMI	2	1
Total des situations examinées en EOL	44	25

	Cité	Mise en service	Financé initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB de mutations	Cité
001	CITE ROZE	01/01/1980	Non connu	COL	29			8	9		8					3			1						1		001
002	GENERAL RENAULT	01/01/1924	HLM	IND	74				16		58														1		002
003	BORDS DE LOIRE	01/01/1928	Non connu	COL	93				17		67			9											4		003
004	JOLIVET	01/01/1932	HLM	IND	73				11		62													1	6		004
005	BEAUJARDIN	01/01/1932	HLM	IND	51				14		37																005
006	BORDS DU CHER	01/01/1950	HLM	IND	62						18			44											2		006
007	PETIT BEAUMONT	01/01/1954	Non connu	COL	116				30		22			38			26							2	9	3	007
008	TONNELLE	01/01/1951	Non connu	COL	141			15	39		73			10			4							2	16	2	008
009	MERLUSINE	01/01/1956	Non connu	COL	172					44			82	1		41			4						12	5	009
010	GRAMMONT	01/01/1954	Non connu	COL	52				26		20			6											3		010
011	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1956	Non connu	COL	22				2		8			12											1		011
012	SANITAS	01/01/1959	Non connu	COL	2537		24	253	599	16	946			370		133	131		36		28		1	140	204	53	012
013	CHAMP DE MARS	01/01/1957	PALULOS	COL	390		83	47	61		57		32	68			2		33		7			5	48	11	013
014	ELISE DREUX	01/01/1959	PALULOS	COL	30			5			6			11			8								3	2	014
015	LA ROTONDE	01/01/1961	Non connu	COL	402		1	44	34		125			162			27			9				10	36	10	015
016	URSULINES	01/01/1962	Non connu	COL	25				10		10			5											1		016
017	MUSSET	01/01/1963	PALULOS	COL	218						75					109			34					3	19	4	017
018	WALVEIN	01/01/1965	PALULOS	COL	105			12	18		24		4			35	12								7		018
019	VOLTAIRE	01/01/1964	PALULOS	COL	72			18	20		9		6	15		1	3								6		019
021	LES AMANDIERS	01/01/1953	PALULOS	COL	44				24		20														2		021
022	DELPERIER	01/01/1964	Non connu	COL	84			6	17		15		1			34	11								6		022
023	RIVES DU CHER	01/01/1966	PALULOS	COL	591		9	6	51		94			193		131	45		62					1	38	5	023
027	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	232			12	24		60			1		91	44								16	3	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	01/01/1968	Non connu	COL	17				10		7																029
030	CHATEAUBRIAND	01/01/1969	Non connu	COL	1169		15	92	290	24	363		1	1		313			70					2	78	10	030
031	PASTEUR	01/01/1970	Non connu	COL	294			3	12		107		9	2		88	46		27					2	21	4	031
033	ROCHEPINARD	01/01/1972	Non connu	COL	640		68	68	160	3	216			76		24			16		9			7	61	17	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1972	Non connu	COL	24						14			7		3								1	1	1	034
036	LES FONTAINES	01/01/1973	Non connu	COL	1675			319	612		513			129			102							9	134	32	036
038	PORT BRETAGNE	01/01/1975	Non connu	COL	108			36	35		37														10	2	038
039	PIERRE LABADIE	01/01/1975	Non connu	COL	82			16	20		32							1						1	5	1	039
040	PORTE SAINT GENAIS	01/01/1976	Non connu	COL	95			21	31	1	30			9		1	1		1						11	4	040
041	GUTENBERG	01/01/1977	Non connu	COL	81			13	13		28			9		18								1	3		041
043	LES JUSTICES	01/01/1977	Non connu	COL	340			70	89	11	123		4	11		13	18			1					22	2	043
045	CHARCOT	01/01/1979	Non connu	COL	236		2	36	55		114			25			4								15	1	045
047	ANVERS	01/01/1984	Non connu	IND	9									2			5			2							047
050	MARTINIERE	01/01/1990	Non connu	IND	57									39		1	17								6	1	050
051	LAMARTINE	01/01/1988	Non connu	COL	252			53	60		80		10	33	1	1	14							1	24	3	051
053	LA CHAMBRERIE	01/01/1999	Non connu	IND	100						38			54			8								6		053
054	CLOS ST LIBERT	01/01/1990	Non connu	COL	15						9			6													054
057	PLACE MEFFRE	01/01/1993	Non connu	COL	67		4	20	25		15			3											6	2	057
058	MAISONS DIVERSES	01/01/1990	Non connu	IND	23				3		2			14			3			1							058
061	LA MADELEINE	01/01/2009	Non connu	COL	33			3	13		11			6										2	1		061
062	MADAME DE GRIGNAN	01/01/1987	Non connu	COL	124		1	50	57	1	11		4											4	13	2	062
064	FOSSE MARINE	01/01/1993	Non connu	COL	41			10	13		4		8	2		4									9	1	064
067	PAVES ST SAUVEUR	01/01/1991	Non connu	COL	102			21	32		32		1	13			3								7	1	067
069	BARTHELEMY	01/01/1994	Non connu	IND	1												1										069
070	SEVERINE	01/01/1963	Non connu	COL	32			4	16		4			8											4		070
071	TONNELLE	01/01/1963	Non connu	COL	40			8	16		12			4											2		071
072	MERLUSINE	01/01/1964	Non connu	COL	48			4	8		16			16			4							1	6	2	072
073	LOUIS DESMOULINS	01/01/1964	Non connu	COL	58				6		27			24			1								5	2	073
074	BERGEONNERIE	01/01/1965	Non connu	COL	101			17	15		17			1		34			17						11	1	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1966	Non connu	COL	93				13		27			12		26	1		14					49	51	30	075
076	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	80				8		29			28			15								7		076

	Cité	Mise en service	Financé initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB de mutations	Cité
077	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1968	Non connu	COL	50			14	4		16					16									9	3	077
078	CHAMP DE MARS	01/01/1968	Non connu	COL	79			14	64					1											5	1	078
079	CHATEAUBRIAND	01/01/1970	Non connu	COL	180			12	39		64					56	1		8					1	20	2	079
080	MARESCOT	01/01/1970	Non connu	COL	158			5	37		65			43			8								14	1	080
081	GUTENBERG	01/01/1976	Non connu	COL	149			57	47		43								2					1	9	3	081
082	LA MILLETIERE	01/01/1987	Non connu	COL	105			22	38		12		10	8		11	4							1	11	3	082
085	RASPAIL	01/01/1993	Non connu	COL	107			16	36		15			24			16								9		085
086	STEPHANE PITARD	01/01/1999	Non connu	COL	15			4	5		5			1										1	1		086
087	BLAISE PASCAL	01/01/1989	Non connu	COL	77			18	20		26			12			1								8	2	087
088	DORGELES	01/01/1996	Non connu	COL																							088
089	AGNES SOREL	01/01/1998	Non connu	COL	61			16	20		16			6			3								3		089
091	BROSSOLETTE	01/01/1997	Non connu	IND	2									2													091
092	CHEMIN VERT	01/01/1997	Non connu	IND																							092
093	PERE GORIOT	01/01/1997	Non connu	IND	5				2		1																093
094	ESTIENNE D'ORVES	01/01/1999	Non connu	IND	3									3													094
095	SACRISTAINERIE	01/01/2000	Non connu	COL	5			1	2		2																095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	01/01/1999	Non connu	IND	20						7			13											1		096
097	LA PASSERELLE	01/01/2002	Non connu	IND	2									2													097
101	PRESLE	01/01/2001	Non connu	COL	6						6																101
102	PAV.GEORGES COLLON	01/01/1998	AUTRES	IND	5						4			1													102
103	FELIX FAURE	01/01/2000	Non connu	IND	2						2																103
104	CEZANNE	01/01/2000	Non connu	IND	2						2																104
105	LOUIS LUMIERE	01/01/2001	Non connu	COL	39				16		14			9											2		105
106	GEORGES BRASSENS	01/01/2001	Non connu	COL	14						7			7											1		106
107	MATTEOTI	01/01/2003	Non connu	IND	2									2													107
108	VIEUX COLOMBIER	01/01/2002	Non connu	COL	17				3		9			4			1										108
109	SAINTE ANNE	01/01/2003	Non connu	COL	3			1	1		1																109
110	CHANTEMOULIN	02/09/2005	PLA I	COL	14	13			1																		110
112	BRENNUS	01/01/2004	PLS 130%	COL	28				8		12			6			2								1		112
113	ADER	29/05/2006	PLA I	IND	2			1							1												113
115	ERMITAGE	01/05/2005	PLS 130%	COL	15				9		5			1											3		115
116	CHAMP JOLI	01/07/2006	PLUS 100%	COL	16				9		6			1											1		116
117	AFFLUENTS	01/04/2007	PLUS 100%	COL	15		1		3		6			4			1										117
118	GAY LUSSAC	01/01/2009	Non connu	IND	23						14			5			4										118
119	MARCONI	01/06/2006	PLS 130%	COL	16						8				8										2	1	119
120	JULES GUESDE	01/01/2008	Non connu	IND	17				1		7			7			2								1		120
122	ANTOINE BELLE	01/03/2008	Non connu	COL	6			2	2						2										1	1	122
123	BEFFROI	01/01/2009	Non connu	COL	7							2		5													123
124	LES BASTIONS	01/01/2010	Non connu	COL	103		8		44		20	16		9	4		2							1	11	1	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	01/01/2008	Non connu	IND	3				1		2														1		126
127	GEORGES MELIES	01/01/2009	Non connu	COL	46				26		15			5											2		127
128	PETIT BEAUSEJOUR	01/01/2010	Non connu	COL	31				10		12			6	1		2								2	1	128
129	DANIEL MAYER	01/01/2010	Non connu	MIXT	28				10		10			6			1	1							3		129
130	TRAVERSIERE	10/12/2008	Non connu	IND	2						2																130
131	MICKAEL FARADAY	01/01/2010	Non connu	IND	17						4			11			2										131
132	FONTAINE POTTIER	01/07/2014	Non connu	COL	60				27		21			6			6								7	1	132
136	LOUIS ARAGON	01/01/2011	Non connu	COL	47			9	18		12				3		3	2							2		136
137	JACQUES BREL	01/02/2011	Non connu	COL	20				8		9			3										2	2		137
141	LA GRENOUILLERE	01/01/2012	Non connu	COL	32				10		11			10			1										141
142	EMILE DELAHAYE	01/01/2012	Non connu	COL	90			26	18		44			2										6	24	2	142
143	LES FLAMANDES	01/01/2011	Non connu	COL	24				9		11			4											1		143
145	JACQUES PREVERT	01/01/2012	Non connu	COL	12				4		4			4											3		145

	Cité	Mise en service	Financé Initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB de mutations	Cité
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	01/02/2011	AUTRES	COL	25		12	11	2																		148
149	CLEMENT MAROT	01/01/2017	Non connu	COL	37				15		15			6			1							1	5	3	149
150	LE PETIT PRINCE	01/04/2017	Non connu	COL	20				6		7			5			2										150
151	JARDINS PERCHES	15/11/2019	Non connu	COL	76			3	35		16			15			7							1	6		151
152	JEAN MEUNIER	01/01/2014	Non connu	COL	44		1	1	19		22			1											3		152
155	ELYSEE	01/10/2019	Non connu	COL	6				2			3															155
156	LA TERRASSE LIGERIS	01/01/2016	Non connu	COL	54		1		17		24			8			4										156
160	WINSTON CHURCHILL	01/01/2015	Non connu	COL	42				19		12			9			2								6	2	160
162	PIERRE SEMARD	01/07/2013	PLA I	COL	20				10		4			4			2								3		162
165	CLOS LA CHAPELLE	16/01/2019	Non connu	COL	53				24		13			11			5								1		165
167	11 RUE JULES GUESDE	01/01/2016	Non connu	COL	3						1			2													167
168	GALILEE	15/05/2019	Non connu	COL	22				10		6			6													168
169	LA MILLETIERE 2		Non connu	COL	35				16		4			8	1		5	1							2	2	169
171	7 RUE JULES GUESDE	31/08/2022	Non connu	COL	2						2																171
174	GEORGES MOINEAUX	22/03/2021	Non connu	COL	12		2		6		2			2											2		174
177	LA FUYE	25/04/2022	Non connu	COL	38				15		15			5				3							3		177
179	LES ALIZES	01/08/2019	Non connu	COL	34				19		9			6											3		179
180	HONORINE	04/02/2020	Non connu	COL	16		1		8		3			4											4		180
186	COUV RAT DESVERGNES	01/01/2019	AUTRES	COL	46				16		14			16											8	1	186
187	ASTELIA	01/01/2021	Non connu	COL	22		1		10		5			4			2							1	1	1	187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE	05/02/2024	Non connu	COL	85	70	2		11		2																189
191	SUREAU	05/09/2024	Non connu	COL	8				2		5			1													191
192	PARC'COEUR		FONDS PROPRES	COL	18				4			11															192
199	LES PAVILLONS SAINT MARTIN	01/07/2025		IND	10						PLS 130%	5			5												199

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité	
		Total Impayés		NB Loc	Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
					< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés		T.Vois.
001	CITE ROZE	7228,06	6	28			1			1				001	
002	GENERAL RENAULT	8757,65	7	70			2							002	
003	BORDS DE LOIRE	7931,13	15	87	4					4		1		003	
004	JOLIVET	950,03	5	68										004	
005	BEAUJARDIN	-1048,71	7	51										005	
006	BORDS DU CHER	2084,63	6	60	1					1				006	
007	PETIT BEAUMONT	4691,93	23	110	1		1	1		3				007	
008	TONNELLE	21197,29	38	129	2	1	2	1		4				008	
009	MERLUSINE	33850,2	53	155	2	3	3	2		7				009	
010	GRAMMONT	8689,38	7	50			1							010	
011	DOCTEUR CHAUMIER	1711,93	7	21						1				011	
012	SANITAS	351340,08	709	2233	30	34	13	30		100		15		012	
013	CHAMP DE MARS	46672,02	92	356	7	7	2	13		13		2		013	
014	ELISE DREUX	-27,2	4	29										014	
015	LA ROTONDE	59508,07	114	364	10	3	1	5		16		4		015	
016	URSULINES	758,1	3	25										016	
017	MUSSET	61141,72	60	194	6	2	3	5		3		1		017	
018	WALVEIN	22932,27	20	96	1	4	1	2		4				018	
019	VOLTAIRE	1962,66	7	70	1									019	
021	LES AMANDIERS	732,01	10	43				1				1		021	
022	DELPERIER	4526,2	17	80	2					4				022	
023	RIVES DU CHER	41290,71	164	565	4	2	1	1		18		4		023	
027	CLOS MOREAU	20149,28	47	223	1	2		3		7				027	
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	3637,99	3	16		1								029	
030	CHATEAUBRIAND	156669,75	277	1113	19	12		13		35	2	4		030	
031	PASTEUR	47519,81	66	279	3	1	1	3		10		2		031	
033	ROCHEPINARD	96648,5	173	590	13	6	2	5		17		5		033	
034	CHRISTOPHE COLOMB	1546,47	11	23										034	
036	LES FONTAINES	192062	423	1583	20	14	7	25		61		3		036	
038	PORT BRETAGNE	4651,94	27	105		1		2		2				038	
039	PIERRE LABADIE	5505,96	16	76		3		1						039	
040	PORTE SAINT GENAIS	15141,58	21	88	1	2	1	1		1				040	
041	GUTENBERG	4047,05	10	78	1			1		2				041	
043	LES JUSTICES	37432,39	70	319	8	3	1	1		8	1			043	
045	CHARCOT	20704,8	52	226	2		4			5		2		045	
047	ANVERS	-0,15	1	9										047	
050	MARTINIERE	4609,38	11	53		1	1			1	2			050	
051	LAMARTINE	43193,56	49	239	5	1	2			7				051	

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
				Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
				Total Impayés	NB Loc	< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
053	LA CHAMBRERIE	1843,24	8	97										053
054	CLOS ST LIBERT	1862,96	2	14	1									054
057	PLACE MEFFRE	5820,36	18	65		1	1			1		2		057
058	MAISONS DIVERSES	385,3	2	21										058
061	LA MADELEINE	464,12	3	33						1				061
062	MADAME DE GRIGNAN	30729,02	33	108	2	2	2	2		3		2		062
064	FOSSE MARINE	5127,27	16	39		1		1		2				064
067	PAVES ST SAUVEUR	22817,04	24	96	2	1				3		1		067
069	BARTHELEMY			1										069
070	SEVERINE	4954,6	7	29		1								070
071	TONNELLE	1211,88	7	39		1								071
072	MERLUSINE	5209,83	16	45	1					2		2		072
073	LOUIS DESMOULINS	503,37	18	58										073
074	BERGEONNERIE	5331,07	24	95		1		1		1		4		074
075	CHRISTOPHE COLOMB	2430,65	11	20	1	1	1			3				075
076	CLOS MOREAU	9111,93	19	75	1	1				2				076
077	DOCTEUR CHAUMIER	4834,19	10	48		1		1		1		1		077
078	CHAMP DE MARS	10012,66	19	74	1	3								078
079	CHATEAUBRIAND	12879,09	31	169		1		3		3				079
080	MARESCOT	17320,52	43	155	1	1		2		4				080
081	GUTENBERG	12968	32	140	2	1				5				081
082	LA MILLETIERE	3116,85	20	100						2	1			082
085	RASPAIL	5853,87	27	104	2			1		6		2		085
086	STEPHANE PITARD	-969,41	2	14										086
087	BLAISE PASCAL	2361,01	20	72	1			2		1				087
088	DORGELES													088
089	AGNES SOREL	11253,83	15	58	1	1				2				089
091	BROSSOLETTE			2										091
092	CHEMIN VERT													092
093	PERE GORIOT	-96,13	2	5										093
094	ESTIENNE D'ORVES	-4	1	3										094
095	SACRISTAINERIE	357,33	1	5										095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	-132,54	5	20										096
097	LA PASSERELLE	292,93	1	2										097
101	PRESLE			6										101
102	PAV.GEORGES COLLON			5										102
103	FELIX FAURE			2										103
104	CEZANNE	-49,44	1	2										104

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
		Total Impayés NB Loc		Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
				< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
105	LOUIS LUMIERE	3567,87	8	37	1					1				105
106	GEORGES BRASSENS	516,29	5	14										106
107	MATTEOTI			2										107
108	VIEUX COLOMBIER	-1903,8	2	16		1								108
109	SAINTE ANNE			3										109
110	CHANTEMOULIN			14										110
112	BRENNUS	1827,69	2	28										112
113	ADER			2										113
115	ERMITAGE	535	1	14										115
116	CHAMP JOLI	-478,51	3	16										116
117	AFFLUENTS	-205,72	1	15										117
118	GAY LUSSAC	585,55	2	23										118
119	MARCONI	8937,63	2	15		1								119
120	JULES GUESDE	57,89	1	17						1				120
122	ANTOINE BELLE	3199,26	3	6										122
123	BEFFROI	9654,09	3	6		1								123
124	LES BASTIONS	9234,11	19	100	1			1		2				124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	3967,37	1	2	1									126
127	GEORGES MELIES	3370,12	10	46						3				127
128	PETIT BEAUSEJOUR	1115,77	5	31				1		1				128
129	DANIEL MAYER	20,85	9	27			1							129
130	TRAVERSIERE			2										130
131	MICKAEL FARADAY	-65,83	1	17										131
132	FONTAINE POTTIER	-187,99	12	58						3				132
136	LOUIS ARAGON	5822,94	13	46		1				1				136
137	JACQUES BREL	745,12	3	18								2		137
141	LA GRENOUILLERE	7381,32	9	29	1	2		1						141
142	EMILE DELAHAYE	29092,16	30	71	3	2		1		5	1			142
143	LES FLAMANDES	-1180,51	3	24						1				143
145	JACQUES PREVERT	115,37	2	11	1									145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR			25										148
149	CLEMENT MAROT	9700,23	6	34	1	1								149
150	LE PETIT PRINCE	8192,32	6	18	1	1		1		2				150
151	JARDINS PERCHES	10177,45	13	71	2			1		3				151
152	JEAN MEUNIER	11240,95	10	42	1	1		2						152
155	ELYSEE	327,58	1	6										155
156	LA TERRASSE LIGERIS	226,84	6	54										156
160	WINSTON CHURCHILL	605,11	8	39										160

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
		Total Impayés		Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
				< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
162	PIERRE SEMARD	2104,9	7	19		1				1				162
165	CLOS LA CHAPELLE	4721,06	12	51		1		1						165
167	11 RUE JULES GUESDE			3										167
168	GALILEE	1605,48	6	22										168
169	LA MILLETIERE 2	-508,1	3	35										169
171	7 RUE JULES GUESDE	766,43	1	2										171
174	GEORGES MOINEAUX	263,74	4	11								2		174
177	LA FUYE	-1882,95	4	37			1							177
179	LES ALIZES	-681,46	4	33										179
180	HONORINE	2903,5	3	14	1									180
186	COUV RAT DESVERGNES	2413,35	8	43						2				186
187	ASTELIA	6504,32	7	19	1	1		1						187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE			15										189
191	SUREAU	8,27	1	8										191
192	PARC'COEUR	1693	2	18										192
199	LES PAVILLONS SAINT MARTIN	-898,06	3	10										199

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

	Cité	Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB& SDAPL	Autres Plans	Cité
001	CITE ROZE	10	3720,09	1441,5	38,75%			6	001
002	GENERAL RENAULT	17	4862,05	2134,98	43,91%			7	002
003	BORDS DE LOIRE	34	13482,02	6355,91	47,14%		1	16	003
004	JOLIVET	16	5351,13	2222,77	41,54%			6	004
005	BEAUJARDIN	18	6140,7	3424,28	55,76%			8	005
006	BORDS DU CHER	15	6527,98	2764,04	42,34%			6	006
007	PETIT BEAUMONT	63	26840,25	14533,56	54,15%		2	37	007
008	TONNELLE	62	23630,37	12093,83	51,18%		3	34	008
009	MERLUSINE	97	37124,59	19097,49	51,44%		1	66	009
010	GRAMMONT	25	10293,32	4880,38	47,41%			9	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	13	6129,68	2848,76	46,47%			8	011
012	SANITAS	1359	643832,72	300304,32	46,64%		15	559	012
013	CHAMP DE MARS	208	94422,92	42796,96	45,32%		3	126	013
014	ELISE DREUX	16	8024,17	3942,44	49,13%		1	13	014
015	LA ROTONDE	213	105540,17	46273,9	43,84%		5	123	015
016	URSULINES	13	8086,73	2974,66	36,78%			8	016
017	MUSSET	126	73582,76	33269,76	45,21%		6	65	017
018	WALVEIN	55	30806,63	13474,56	43,74%			38	018
019	VOLTAIRE	26	12337,07	5107,37	41,40%			15	019
021	LES AMANDIERS	17	5765,18	3126,67	54,23%			14	021
022	DELPERIER	44	24746,45	9319,52	37,66%			20	022
023	RIVES DU CHER	358	226790,59	91536,74	40,36%		11	165	023
027	CLOS MOREAU	139	77764,25	39232,38	50,45%			60	027
029	LOUIS BLERIoT/ Schweitzer	7	3832,35	1511,36	39,44%			5	029
030	CHATEAUBRIAND	590	343155,58	137514,61	40,07%		11	291	030
031	PASTEUR	158	102306,3	47165,7	46,10%		4	86	031
033	ROCHEPINARD	340	184341,96	77226,46	41,89%		4	42	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	11	6253,21	2098,32	33,56%			4	034
036	LES FONTAINES	888	447427,8	181704,87	40,61%		10	466	036
038	PORT BRETAGNE	64	27398,28	10565,69	38,56%			38	038
039	PIERRE LABADIE	43	20169,49	10244,43	50,79%		1	27	039
040	PORTE SAINT GENAIS	46	22815,91	8804,81	38,59%			5	040
041	GUTENBERG	34	16211,73	8612,71	53,13%		1	23	041
043	LES JUSTICES	171	80540,5	36195,5	44,94%		2	102	043
045	CHARCOT	121	50179,6	24168,88	48,16%		3	14	045
047	ANVERS	2	1448,95	477,83	32,98%				047
050	MARTINIERE	28	19427,56	9517,27	48,99%		2	17	050
051	LAMARTINE	123	71315,92	28397,31	39,82%		2	75	051
053	LA CHAMBRERIE	25	16372,06	6805,28	41,57%			18	053
054	CLOS ST LIBERT	8	3752,66	1953,14	52,05%			4	054
057	PLACE MEFFRE	32	16051,66	6876,31	42,84%			2	057
058	MAISONS DIVERSES	9	4511,76	2477,96	54,92%			2	058
061	LA MADELEINE	11	6941,86	2500,46	36,02%			9	061
062	MADAME DE GRIGNAN	62	29261,79	13676,52	46,74%		3	38	062
064	FOSSE MARINE	21	11437,48	4513,65	39,46%		1	12	064
067	PAVES ST SAUVEUR	55	34185,27	12414,47	36,32%		1	31	067
070	SEVERINE	19	8720,17	4094,52	46,95%			1	070
071	TONNELLE	22	8535,4	3999,62	46,86%			17	071
072	MERLUSINE	32	17274,74	7786,68	45,08%		2	21	072
073	LOUIS DESMOULINS	38	17063,1	8603,75	50,42%		1	19	073
074	BERGEONNERIE	52	28254,2	12453,54	44,08%		1	16	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	14	6651,25	3192,71	48,00%		1	1	075
076	CLOS MOREAU	39	17618,37	8531,37	48,42%		1	14	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	31	14043,95	6642,36	47,30%			19	077
078	CHAMP DE MARS	36	12774,96	6058,31	47,42%			25	078
079	CHATEAUBRIAND	98	53453,36	21287,43	39,82%		2	52	079
080	MARESCOT	94	46362,46	19947,05	43,02%		3	57	080
081	GUTENBERG	85	35308,29	14833,94	42,01%		1	63	081
082	LA MILLETIERE	51	30616,95	12416,42	40,55%			23	082
085	RASPAIL	55	21168,76	11131,32	52,58%		1	30	085
086	STEPHANE PITARD	7	3754,97	1934,04	51,51%		1	5	086
087	BLAISE PASCAL	37	22941,77	8906,01	38,82%			17	087
089	AGNES SOREL	31	18731,8	8392,87	44,81%			17	089
091	BROSSOLETTE	1	485,09	8	1,65%				091
093	PERE GORIOT	4	1246,1	946,18	75,93%			2	093
094	ESTIENNE D'ORVES	2	979,22	759,4	77,55%			1	094
095	SACRISTAINERIE	1	225,68	151,05	66,93%			1	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	8	2455,78	1201,52	48,93%			3	096
097	LA PASSERELLE	1	546,86	270,05	49,38%			2	097
101	PRESLE	3	1856,81	651,4	35,08%			2	101
103	FELIX FAURE						1		103
104	CEZANNE	2	1018,89	388,06	38,09%				104
105	LOUIS LUMIERE	9	5416,82	1599,68	29,53%		1	5	105
106	GEORGES BRASSENS	5	4216,58	1981,49	46,99%		1	1	106
107	MATTEOTI	1	466,61	60	12,86%				107

	Cité	Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB & SDAPL	Autres Plans	Cité
108	VIEUX COLOMBIER	3	1786,69	848,2	47,47%			1	108
109	SAINTE ANNE	1	648,48	102	15,73%			1	109
110	CHANTEMOULIN								110
112	BRENNUS	9	7838,13	2727,3	34,80%			7	112
113	ADER								113
115	ERMITAGE	3	1943,53	663,67	34,15%				115
116	CHAMP JOLI	10	6041,42	2358,21	39,03%			6	116
117	AFFLUENTS	5	3360,71	1477,37	43,96%			4	117
118	GAY LUSSAC	8	4630,12	2310,63	49,90%			5	118
119	MARCONI	7	6025,56	1641,02	27,23%		1	2	119
120	JULES GUESDE	10	6050,29	2331,26	38,53%			3	120
122	ANTOINE BELLE	3	1619,32	221,04	13,65%				122
123	BEFFROI	4	3089,93	1025,21	33,18%			1	123
124	LES BASTIONS	28	16697,97	7012,56	42,00%		2	19	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE						1		126
127	GEORGES MELIES	22	14679,87	4294,95	29,26%			12	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	12	6641,1	2861,61	43,09%			3	128
129	DANIEL MAYER	16	9647,04	3854,44	39,95%			8	129
130	TRAVERSIERE								130
131	MICKAEL FARADAY	7	4389,9	1844,45	42,02%			6	131
132	FONTAINE POTTIER	28	19284,3	7457,31	38,67%			11	132
136	LOUIS ARAGON	25	15120,84	6042,82	39,96%			17	136
137	JACQUES BREL	10	5718,99	1766,67	30,89%			5	137
141	LA GRENOUILLE	17	9809,13	3816,72	38,91%			11	141
142	EMILE DELAHAYE	45	25859,63	10552,86	40,81%		2	28	142
143	LES FLAMANDES	14	8362,39	3323,04	39,74%			8	143
145	JACQUES PREVERT	6	3214,24	1559,6	48,52%			1	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	1	516,64	187	36,20%				148
149	CLEMENT MAROT	18	10178,13	4248,73	41,74%			15	149
150	LE PETIT PRINCE	11	6543,65	2634,67	40,26%			10	150
151	JARDINS PERCHES	41	21479,04	9568,07	44,55%		1	24	151
152	JEAN MEUNIER	22	13375,89	4997,19	37,36%			16	152
155	ELYSEE	1	478,6	270,05	56,42%				155
156	LA TERRASSE LIGERIS	30	19548,51	7683,99	39,31%			14	156
160	WINSTON CHURCHILL	20	12187,54	4997,32	41,00%		1	9	160
162	PIERRE SEMARD	7	2447,23	1614,68	65,98%			5	162
165	CLOS LA CHAPELLE	34	18187,02	9017,49	49,58%			22	165
168	GALILEE	11	6189,6	2660,06	42,98%			4	168
169	LA MILLETIERE 2	17	9821,4	4799,22	48,86%			8	169
171	7 RUE JULES GUESDE	2	791,25	206	26,03%			1	171
174	GEORGES MOINEAUX	7	3961	1674,04	42,26%			2	174
177	LA FUYE	13	7063,11	2947,25	41,73%			11	177
179	LES ALIZES	17	7975,62	3161,58	39,64%			14	179
180	HONORINE	7	3212,36	1645,93	51,24%			4	180
186	COUVRAT DESVERGNES	21	9118,65	5009,02	54,93%			9	186
187	ASTELIA	9	5138,88	2155,02	41,94%			7	187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE								189
191	SUREAU	3	1783,86	947,95	53,14%				191
192	PARC'COEUR								192
199	LES PAVILLONS SAINT MARTIN	5	4095,18	1000,46	24,43%				199
		7161	3703883,18	1608327,75	50,74	0	118	3468	

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
001	CITE ROZE	1	3	3	1	2	16	2	2	10	5	2	8	1	6	6	16	001
002	GENERAL RENAULT	1	2	2	16	17	34		2	4	8	8	51	1	10	9	53	002
003	BORDS DE LOIRE		6	7	21	16	36	5	5	24	10	10	37	2	26	18	45	003
004	JOLIVET		2	1	14	6	46		1	6	14	8	40	4	11	5	51	004
005	BEAUJARDIN		3	4	8	2	34			4	12	9	26	2	6	4	39	005
006	BORDS DU CHER		1		2	10	48			18	14	5	25	3	6	9	44	006
007	PETIT BEAUMONT	1	6	11	20	16	49	2	7	47	14	11	29	10	30	23	51	007
008	TONNELLE	3	13	17	18	27	45	6	7	54	23	11	30	15	36	23	62	008
009	MERLUSINE	3	17	16	43	23	41	8	12	59	33	21	34	15	37	54	62	009
010	GRAMMONT		4	4	12	15	15	1	2	14	5	9	19	4	14	13	20	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	1	4	1	2	3	4			13	1	3	4	1	5	6	10	011
012	SANITAS	32	223	210	430	323	695	158	183	808	340	179	559	185	713	513	907	012
013	CHAMP DE MARS	4	37	31	60	45	119	28	45	126	67	23	61	49	119	79	128	013
014	ELISE DREUX		5	1	4	2	15		2	9	5	3	7	3	6	6	14	014
015	LA ROTONDE	5	21	42	58	45	125	24	30	165	52	24	65	40	115	76	146	015
016	URSULINES		3	1	4	3	12	2	2	7	4	3	7	1	7	2	15	016
017	MUSSET	2	14	23	37	24	87	5	11	96	28	18	41	14	66	37	91	017
018	WALVEIN	1	6	8	22	13	44	1	4	37	15	12	30	4	24	18	56	018
019	VOLTAIRE		5	8	10	12	34	3	8	22	10	3	25	5	20	11	34	019
021	LES AMANDIERS		5	6	8	1	17	1	4	15	11	4	6	1	12	8	22	021
022	DELPERIER	1	4	7	13	12	42	4	1	28	18	7	23	7	22	15	39	022
023	RIVES DU CHER	9	27	43	77	75	269	12	18	241	119	44	133	33	123	145	275	023
027	CLOS MOREAU	2	12	13	45	33	93	4	15	109	33	12	42	14	56	55	100	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	1	2		4	1	8		1	4	6	2	3		3	1	13	029
030	CHATEAUBRIAND	12	62	86	176	155	494	45	95	428	208	88	242	79	300	238	527	030
031	PASTEUR	1	14	15	36	39	141	9	21	115	38	14	80	22	71	70	123	031
033	ROCHEPINARD	9	44	70	103	76	199	51	59	257	84	31	114	68	206	105	234	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	1			4	2	13	1	1	7	4	5	4	1	9	2	11	034
036	LES FONTAINES	18	134	149	321	202	582	69	169	581	264	139	378	144	445	315	724	036
038	PORT BRETAGNE	2	10	9	22	19	32	11	12	32	17	7	25	13	28	26	40	038
039	PIERRE LABADIE		7	10	13	11	35	5	6	27	13	3	24	3	22	17	36	039
040	PORTE SAINT GENAIS	1	11	6	13	11	46	4	9	35	18	5	20	10	22	19	42	040
041	GUTENBERG		7	6	12	14	29	4	2	22	15	10	26	1	16	15	47	041
043	LES JUSTICES	9	24	32	70	41	131	15	24	110	73	27	72	15	91	67	158	043
045	CHARCOT		16	26	52	42	87	8	16	58	47	11	89	18	57	50	109	045
047	ANVERS					1	8		1	1	2		5	1			8	047
050	MARTINIERE			2	7	5	39		2	27	14	4	8	5	13	9	28	050
051	LAMARTINE		11	15	39	37	130	10	17	90	47	19	57	22	76	57	91	051
053	LA CHAMBRERIE		1	4	8	7	78		2	25	30	20	22	4	11	12	71	053
054	CLOS ST LIBERT			2	3	2	6			7	2	1	4	1	3	2	9	054
057	PLACE MEFFRE	1	5	4	17	10	25	8	10	24	10	3	9	6	19	18	24	057
058	MAISONS DIVERSES	1	3	2	2	2	9			7	2	2	2		4	3	14	058
061	LA MADELEINE			1	6	4	21		1	13	11	1	7	2	11	7	13	061
062	MADAME DE GRIGNAN	1	12	14	23	13	43	18	18	41	18	8	7	6	53	29	26	062
064	FOSSE MARINE		1	2	8	5	21	6	1	16	10	5	1	8	15	6	11	064

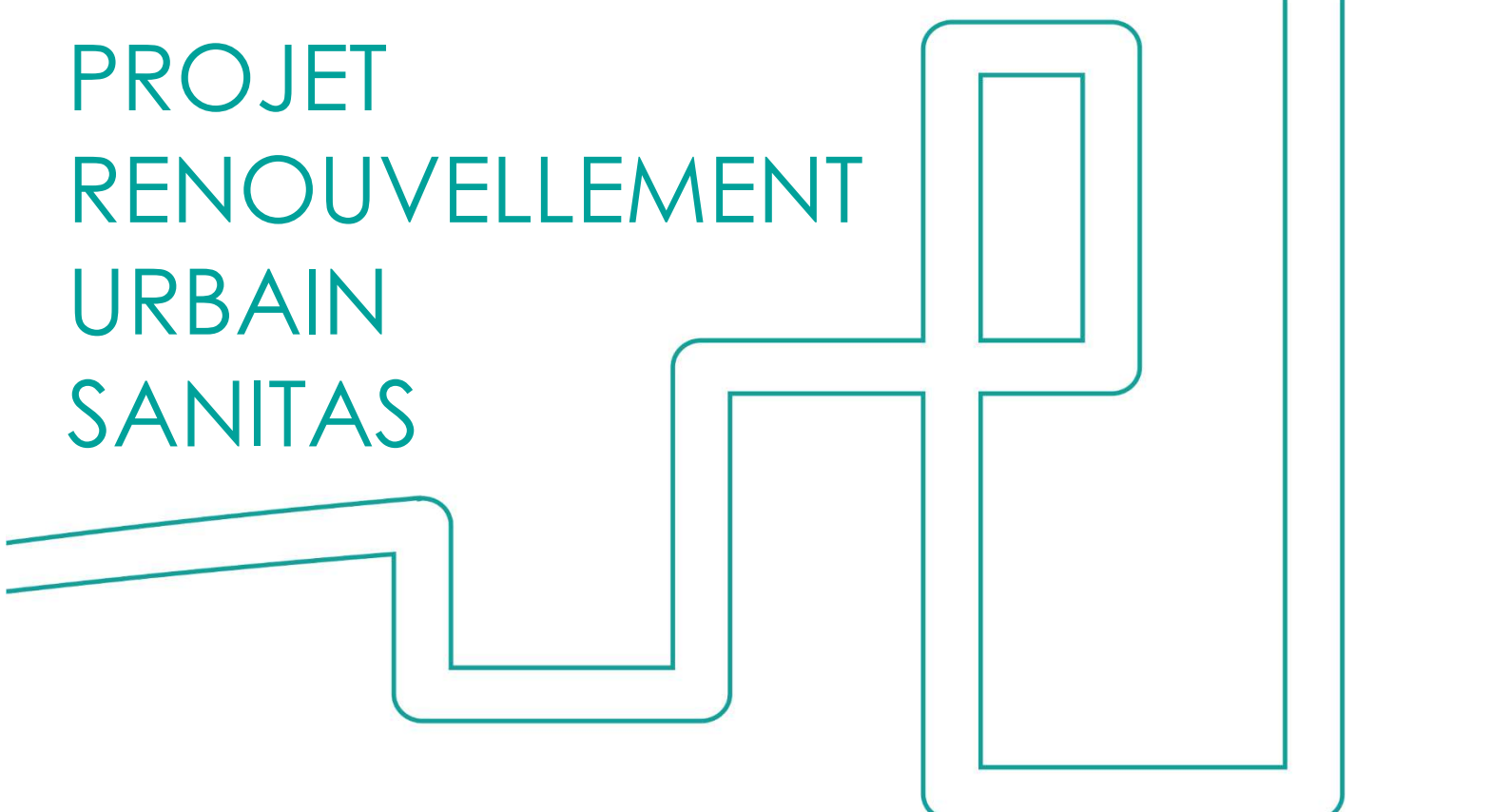
	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
067	PAVES ST SAUVEUR		6	3	24	10	49	2	16	40	21	3	16	9	34	33	24	067
069	BARTHELEMY						1				1						1	069
070	SEVERINE	1	5	4	11	4	6	1	1	10	4	3	12	3	4	6	18	070
071	TONNELLE		8	7	8	2	11	4	6	7	9	3	9	3	12	8	17	071
072	MERLUSINE	1	1	3	9	8	11	2	4	20	11	1	6	7	10	8	21	072
073	LOUIS DESMOULINS		9	5	8	4	18	3	4	23	9	4	13	6	18	13	21	073
074	BERGEONNERIE	1	10	12	24	9	35	2	6	34	22	8	19	10	29	25	32	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	2	1	1	5	1	8			9	6	2	5			8	15	075
076	CLOS MOREAU		2	4	14	11	35	1	5	31	15	7	16	4	21	20	32	076
077	DOCTEUR CHAUMIER		5	2	13	5	18	4	4	19	8	4	9	10	12	8	19	077
078	CHAMP DE MARS		11	10	18	10	16	7	7	22	10	7	21	5	24	15	34	078
079	CHATEAUBRIAND		17	15	36	26	66	9	9	56	26	18	50	15	43	19	94	079
080	MARESCOT	3	6	17	37	26	58	4	1	49	33	14	53	15	31	27	84	080
081	GUTENBERG		18	12	49	19	35	8	14	34	26	16	44	8	36	24	77	081
082	LA MILLETIERE	1	5	5	19	14	49	4	11	47	17	8	10	15	31	26	29	082
085	RASPAIL		9	13	24	20	31	2	1	34	26	12	26	10	17	26	53	085
086	STEPHANE PITARD		2	1	1	1	8		2	9	1		2	1	2	7	4	086
087	BLAISE PASCAL	1	8	2	11	5	30	1	5	27	11	6	12	4	25	13	31	087
089	AGNES SOREL		7	5	13	5	26	3	6	25	13	5	5	5	24	12	20	089
091	BROSSOLETTE					1	1						2				2	091
093	PERE GORIOT		1	1	2		1			2	1		1	1	1	2	1	093
094	ESTIENNE D'ORVES						2				2	1					3	094
095	SACRISTAINERIE				1	1	3		1	1	1	1	1		3	1	1	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON			2	6	2	9			7	2	1	10	2		7	11	096
097	LA PASSERELLE						2				1	1					2	097
101	PRESLE			2		1	3			2	3		1		1	1	4	101
102	PAV.GEORGES COLLON																5	102
103	FELIX FAURE						2		1		1			1			1	103
104	CEZANNE						2	1			1				1		1	104
105	LOUIS LUMIERE		2	1	2	8	24	1	1	17	7	4	9	2	9	8	20	105
106	GEORGES BRASSENS		1		1	1	10			5	7		1	1	2	5	6	106
107	MATTEOTI						2			1	1						2	107
108	VIEUX COLOMBIER				1	5	11			6	7		4		3	3	11	108
109	SAINTE ANNE				1	1	1	1		1					2	1		109
110	CHANTEMOLIN																14	110
112	BRENNUS			1	1	3	22	1	3	11	8	1	4	1	5	11	11	112
113	ADER				1		1										2	113
115	ERMITAGE					2	11	1		6	3	2	2	2	4	5	3	115
116	CHAMP JOLI				5	2	7	1	1	5	2		6	1	5	3	7	116
117	AFFLUENTS				3	2	6		1	6	3	3	2		1	4	10	117
118	GAY LUSSAC		1	1		3	17			10	5	2	6		2	5	16	118
119	MARCONI				2		14			6	5	2	3	2	2	3	9	119
120	JULES GUESDE		2	2	1	1	11			6	4	3	4	1		11	5	120
122	ANTOINE BELLE	1		1			4	1	1	3	1			2	1		3	122
123	BEFFROI					2	3			3	3		1		2	2	3	123

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
124	LES BASTIONS	1	3	12	6	9	68	2	9	35	24	11	18	12	22	21	46	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE						3			1		2		1	2			126
127	GEORGES MELIES		1	2	10	6	26	2	3	18	9	5	9	3	12	10	21	127
128	PETIT BEAUSEJOUR			3	3	7	18		1	15	5	2	8	2	5	6	18	128
129	DANIEL MAYER			1	3	5	17		3	11	9	1	3	3	10	5	10	129
130	TRAVERSIERE				1	1										2		130
131	MICKAEL FARADAY				1	2	14			9	3	1	4		1	4	12	131
132	FONTAINE POTTIER		1		6	10	39		5	37	8	4	5	7	17	19	16	132
136	LOUIS ARAGON		4	3	7	7	22	2	7	24	5	4	5	2	21	10	14	136
137	JACQUES BREL		1	2	3		12			5	5	2	6	1	4	1	12	137
141	LA GRENOUILLE		1	1	6	8	15	1	3	17	3	2	3		15	7	10	141
142	EMILE DELAHAYE		4	11	14	10	29	10	8	38	10	2	8	18	24	20	14	142
143	LES FLAMANDES		1		1	5	17		1	13	5	1	4	1	4	11	8	143
145	JACQUES PREVERT				1	1	9	1	3	5		1	2	3	5	1	3	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR				2		2			2		1			2	1	22	148
149	CLEMENT MAROT	1		1	7	5	21	1	3	20	7	3	2	5	13	18		149
150	LE PETIT PRINCE	1	3		4	2	10		3	9	5	1	2	1	7	12		150
151	JARDINS PERCHES	1	3	1	22	7	40	4	8	28	12	8	13	8	24	43		151
152	JEAN MEUNIER			2	11	5	26	6	5	12	4	8	8	2	17	10	15	152
155	ELYSEE			1			5			5	1				4	2		155
156	LA TERRASSE LIGERIS		1	3	7	7	27	3	3	22	8	2	13	2	17	35		156
160	WINSTON CHURCHILL		1	3	3	3	27		7	21	5	1	4	5	14	21		160
162	PIERRE SEMARD		2	2	4	1	11		3	8	3	1	5	4	5	6	5	162
165	CLOS LA CHAPELLE		2	3	9	10	20		5	26	11	3	7	1	16	35		165
167	11 RUE JULES GUESDE	1					1									3		167
168	GALILEE			2	1	3	9		1	15	4	1	1	1	7	14		168
169	LA MILLETIERE 2		1		4	6	24	2	4	20	7	1	1	2	9	24		169
171	7 RUE JULES GUESDE			1			1		2		1			2	1			171
174	GEORGES MOINEAUX		1			2	7	1	3	5	1		1	2	9			174
177	LA FUYE		1	1	6	4	25		3	19	6	2	8	3	35			177
179	LES ALIZES		2	1	8	6	12		3	11	5	1	13	3	10	20		179
180	HONORINE				2		9	1	2	9	3			3	6	6		180
186	COUV RAT DESVERGNES	1	2	7	13	2	18	3	4	16	7	3	9	5	16	22		186
187	ASTELIA		1		3	3	13	2	2	11	3	1	2		21			187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE														15			189
191	SUREAU				1	1	6	2	1	1	2		2		8			191
192	PARC'COEUR													10	8			192
199	LES PAVILLONS SAINT MARTIN		2			1	7			9	1			10				199
		140	962	1109	2384	1778	5387	637	1044	4934	2293	1051	3052	1111	3768	2962	5644	

	Cité	Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité
			Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	
001	CITE ROZE	29	1	3,45%	6	20,69%	10	34,48%		0,00%	001
002	GENERAL RENAULT	74	1	1,35%	7	9,46%	17	22,97%	1	1,35%	002
003	BORDS DE LOIRE	93	4	4,30%	15	16,13%	34	36,56%	1	1,08%	003
004	JOLIVET	73	6	8,22%	5	6,85%	16	21,92%	4	5,48%	004
005	BEAUJARDIN	51		0,00%	7	13,73%	18	35,29%	5	9,80%	005
006	BORDS DU CHER	62	2	3,23%	6	9,68%	15	24,19%	8	12,90%	006
007	PETIT BEAUMONT	116	9	7,76%	23	19,83%	63	54,31%	3	2,59%	007
008	TONNELLE	141	16	11,35%	38	26,95%	62	43,97%		0,00%	008
009	MERLUSINE	172	12	6,98%	53	30,81%	97	56,40%		0,00%	009
010	GRAMMONT	52	3	5,77%	7	13,46%	25	48,08%	1	1,92%	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	22	1	4,55%	7	31,82%	13	59,09%		0,00%	011
012	SANITAS	2537	204	8,04%	709	27,95%	1359	53,57%		0,00%	012
013	CHAMP DE MARS	390	48	12,31%	92	23,59%	208	53,33%		0,00%	013
014	ELISE DREUX	30	3	10,00%	4	13,33%	16	53,33%	2	6,67%	014
015	LA ROTONDE	402	36	8,96%	114	28,36%	213	52,99%		0,00%	015
016	URSULINES	25	1	4,00%	3	12,00%	13	52,00%	3	12,00%	016
017	MUSSET	218	19	8,72%	60	27,52%	126	57,80%	1	0,46%	017
018	WALVEIN	105	7	6,67%	20	19,05%	55	52,38%	3	2,86%	018
019	VOLTAIRE	72	6	8,33%	7	9,72%	26	36,11%	1	1,39%	019
021	LES AMANDIERS	44	2	4,55%	10	22,73%	17	38,64%	4	9,09%	021
022	DELPERIER	84	6	7,14%	17	20,24%	44	52,38%	1	1,19%	022
023	RIVES DU CHER	591	38	6,43%	164	27,75%	358	60,58%		0,00%	023
027	CLOS MOREAU	232	16	6,90%	47	20,26%	139	59,91%		0,00%	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	17		0,00%	3	17,65%	7	41,18%		0,00%	029
030	CHATEAUBRIAND	1169	78	6,67%	277	23,70%	590	50,47%	5	0,43%	030
031	PASTEUR	294	21	7,14%	66	22,45%	158	53,74%		0,00%	031
033	ROCHEPINARD	640	61	9,53%	173	27,03%	340	53,13%		0,00%	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	24	1	4,17%	11	45,83%	11	45,83%		0,00%	034
036	LES FONTAINES	1675	134	8,00%	423	25,25%	888	53,01%	1	0,06%	036
038	PORT BRETAGNE	108	10	9,26%	27	25,00%	64	59,26%		0,00%	038
039	PIERRE LABADIE	82	5	6,10%	16	19,51%	43	52,44%	2	2,44%	039
040	PORTE SAINT GENAIS	95	11	11,58%	21	22,11%	46	48,42%	2	2,11%	040
041	GUTENBERG	81	3	3,70%	10	12,35%	34	41,98%		0,00%	041
043	LES JUSTICES	340	22	6,47%	70	20,59%	171	50,29%	11	3,24%	043
045	CHARCOT	236	15	6,36%	52	22,03%	121	51,27%	5	2,12%	045
047	ANVERS	9		0,00%	1	11,11%	2	22,22%		0,00%	047
050	MARTINIERE	57	6	10,53%	11	19,30%	28	49,12%	5	8,77%	050
051	LAMARTINE	252	24	9,52%	49	19,44%	123	48,81%	7	2,78%	051
053	LA CHAMBRERIE	100	6	6,00%	8	8,00%	25	25,00%	8	8,00%	053
054	CLOS ST LIBERT	15		0,00%	2	13,33%	8	53,33%		0,00%	054
057	PLACE MEFFRE	67	6	8,96%	18	26,87%	32	47,76%		0,00%	057
058	MAISONS DIVERSES	23		0,00%	2	8,70%	9	39,13%	1	4,35%	058
061	LA MADELEINE	33	1	3,03%	3	9,09%	11	33,33%	2	6,06%	061
062	MADAME DE GRIGNAN	124	13	10,48%	33	26,61%	62	50,00%	2	1,61%	062
064	FOSSE MARINE	41	9	21,95%	16	39,02%	21	51,22%	1	2,44%	064
067	PAVES ST SAUVEUR	102	7	6,86%	24	23,53%	55	53,92%	1	0,98%	067
069	BARTHELEMY	1		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	069
070	SEVERINE	32	4	12,50%	7	21,88%	19	59,38%		0,00%	070
071	TONNELLE	40	2	5,00%	7	17,50%	22	55,00%		0,00%	071
072	MERLUSINE	48	6	12,50%	16	33,33%	32	66,67%		0,00%	072
073	LOUIS DESMOULINS	58	5	8,62%	18	31,03%	38	65,52%		0,00%	073
074	BERGEONNERIE	101	11	10,89%	24	23,76%	52	51,49%	1	0,99%	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	93	51	54,84%	11	11,83%	14	15,05%		0,00%	075
076	CLOS MOREAU	80	7	8,75%	19	23,75%	39	48,75%		0,00%	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	50	9	18,00%	10	20,00%	31	62,00%		0,00%	077
078	CHAMP DE MARS	79	5	6,33%	19	24,05%	36	45,57%		0,00%	078
079	CHATEAUBRIAND	180	20	11,11%	31	17,22%	98	54,44%		0,00%	079
080	MARESCOT	158	14	8,86%	43	27,22%	94	59,49%	3	1,90%	080
081	GUTENBERG	149	9	6,04%	32	21,48%	85	57,05%		0,00%	081
082	LA MILLETIERE	105	11	10,48%	20	19,05%	51	48,57%	5	4,76%	082
085	RASPAIL	107	9	8,41%	27	25,23%	55	51,40%		0,00%	085
086	STEPHANE PITARD	15	1	6,67%	2	13,33%	7	46,67%		0,00%	086
087	BLAISE PASCAL	77	8	10,39%	20	25,97%	37	48,05%		0,00%	087
089	AGNES SOREL	61	3	4,92%	15	24,59%	31	50,82%		0,00%	089
091	BROSSOLETTE	2		0,00%		0,00%	1	50,00%		0,00%	091
093	PERE GORIOT	5		0,00%	2	40,00%	4	80,00%		0,00%	093
094	ESTIENNE D'ORVES	3		0,00%	1	33,33%	2	66,67%		0,00%	094

	Cité	Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité
			Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	
095	SACRISTAINERIE	5		0,00%	1	20,00%	1	20,00%		0,00%	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	20	1	5,00%	5	25,00%	8	40,00%		0,00%	096
097	LA PASSERELLE	2		0,00%	1	50,00%	1	50,00%		0,00%	097
101	PRESLE	6		0,00%		0,00%	3	50,00%		0,00%	101
102	PAV.GEORGES COLLON	5		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	102
103	FELIX FAURE	2		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	103
104	CEZANNE	2		0,00%	1	50,00%	2	100,00%		0,00%	104
105	LOUIS LUMIERE	39	2	5,13%	8	20,51%	9	23,08%	3	7,69%	105
106	GEORGES BRASSENS	14	1	7,14%	5	35,71%	5	35,71%		0,00%	106
107	MATTEOTI	2		0,00%		0,00%	1	50,00%	1	50,00%	107
108	VIEUX COLOMBIER	17		0,00%	2	11,76%	3	17,65%	1	5,88%	108
109	SAINTE ANNE	3		0,00%		0,00%	1	33,33%		0,00%	109
110	CHANTEMOULIN	14		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	110
112	BRENNUS	28	1	3,57%	2	7,14%	9	32,14%		0,00%	112
113	ADER	2		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	113
115	ERMITAGE	15	3	20,00%	1	6,67%	3	20,00%	1	6,67%	115
116	CHAMP JOLI	16	1	6,25%	3	18,75%	10	62,50%		0,00%	116
117	AFFLUENTS	15		0,00%	1	6,67%	5	33,33%		0,00%	117
118	GAY LUSSAC	23		0,00%	2	8,70%	8	34,78%		0,00%	118
119	MARCONI	16	2	12,50%	2	12,50%	7	43,75%		0,00%	119
120	JULES GUESDE	17	1	5,88%	1	5,88%	10	58,82%		0,00%	120
122	ANTOINE BELLE	6	1	16,67%	3	50,00%	3	50,00%		0,00%	122
123	BEFFROI	7		0,00%	3	42,86%	4	57,14%		0,00%	123
124	LES BASTIONS	103	11	10,68%	19	18,45%	28	27,18%	2	1,94%	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	3	1	33,33%	1	33,33%		0,00%		0,00%	126
127	GEORGES MELIES	46	2	4,35%	10	21,74%	22	47,83%	1	2,17%	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	31	2	6,45%	5	16,13%	12	38,71%	1	3,23%	128
129	DANIEL MAYER	28	3	10,71%	9	32,14%	16	57,14%	1	3,57%	129
130	TRAVERSIERE	2		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	130
131	MICKAEL FARADAY	17		0,00%	1	5,88%	7	41,18%	1	5,88%	131
132	FONTAINE POTTIER	60	7	11,67%	12	20,00%	28	46,67%		0,00%	132
136	LOUIS ARAGON	47	2	4,26%	13	27,66%	25	53,19%	1	2,13%	136
137	JACQUES BREL	20	2	10,00%	3	15,00%	10	50,00%		0,00%	137
141	LA GRENOUILLERE	32		0,00%	9	28,13%	17	53,13%	1	3,13%	141
142	EMILE DELAHAYE	90	24	26,67%	30	33,33%	45	50,00%	2	2,22%	142
143	LES FLAMANDES	24	1	4,17%	3	12,50%	14	58,33%		0,00%	143
145	JACQUES PREVERT	12	3	25,00%	2	16,67%	6	50,00%		0,00%	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	25		0,00%		0,00%	1	4,00%		0,00%	148
149	CLEMENT MAROT	37	5	13,51%	6	16,22%	18	48,65%	2	5,41%	149
150	LE PETIT PRINCE	20		0,00%	6	30,00%	11	55,00%		0,00%	150
151	JARDINS PERCHES	76	6	7,89%	13	17,11%	41	53,95%	1	1,32%	151
152	JEAN MEUNIER	44	3	6,82%	10	22,73%	22	50,00%	1	2,27%	152
155	ELYSEE	6		0,00%	1	16,67%	1	16,67%		0,00%	155
156	LA TERRASSE LIGERIS	54	5	9,26%	6	11,11%	30	55,56%		0,00%	156
160	WINSTON CHURCHILL	42	6	14,29%	8	19,05%	20	47,62%	2	4,76%	160
162	PIERRE SEMARD	20	3	15,00%	7	35,00%	7	35,00%		0,00%	162
165	CLOS LA CHAPELLE	53	1	1,89%	12	22,64%	34	64,15%	1	1,89%	165
167	11 RUE JULES GUESDE	3		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	167
168	GALILEE	22		0,00%	6	27,27%	11	50,00%	2	9,09%	168
169	LA MILLETIERE 2	35	2	5,71%	3	8,57%	17	48,57%		0,00%	169
171	7 RUE JULES GUESDE	2		0,00%	1	50,00%	2	100,00%		0,00%	171
174	GEORGES MOINEAUX	12	2	16,67%	4	33,33%	7	58,33%		0,00%	174
177	LA FUYE	38	3	7,89%	4	10,53%	13	34,21%		0,00%	177
179	LES ALIZES	34	3	8,82%	4	11,76%	17	50,00%		0,00%	179
180	HONORINE	16	4	25,00%	3	18,75%	7	43,75%	1	6,25%	180
186	COUV RAT DESVERGNES	46	8	17,39%	8	17,39%	21	45,65%	3	6,52%	186
187	ASTELIA	22	1	4,55%	7	31,82%	9	40,91%		0,00%	187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE	85		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	189
191	SUREAU	8		0,00%	1	12,50%	3	37,50%		0,00%	191
192	PARC'COEUR	18		0,00%	2	11,11%		0,00%		0,00%	192
199	LES PAVILLONS SAINT MARTIN	10		0,00%	3	30,00%	5	50,00%		0,00%	199
		14162	1172	9	3334	25	7161	56	129	3	

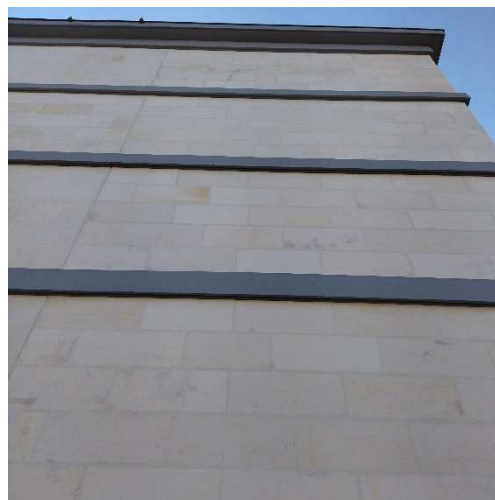
PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN SANITAS



7 – PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU SANITAS

► Démolition des bâtiments du secteur Marie Curie (03-04-09-12)

Novembre 2024 à Février 2025 : Travaux de reconstitution des soubassements en blocs de schiste et reprise du parement de pierre dans les parties hautes.



► Démolition de la résidence Christophe Colomb PSR

- **A partir de Novembre 2025** : Engagement des études de Maitrise d'œuvre et préparation de la démolition, réalisation des diagnostics plomb/Amiante sur les logements libérés.

► Résidentialisations sur les secteurs affermis

- **Automne 2024 à début 2025** : Les reprises des études pour entrer dans le budget ANRU ont abouti à la remise d'un dossier PRO-DCE finalisé début 2025, et consultation au printemps.
- **Juillet 2025** : Les entreprises ID Verde et TTPL ont été retenues en juillet
- **A partir de septembre** : Période de préparation de chantier sur tous les secteurs. Mise au point des prototypes, réalisation et validation des plans d'exécution, instruction des autorisations d'urbanisme.

► Restructuration de l'îlot Belle Fille

- **Durant l'année 2025** : réalisation des études de Maitrise d'œuvre (architecte Aristée associé à différents bureaux d'études) pour les études et la réalisation de l'opération de restructuration de l'îlot Belle Fille (déconstructions partielles du bâtiment 30, tranchage du bâtiment 31, reconstitution de logements, reconstitution des murs pignons, création d'un nouvel escalier et hall extérieur. Lancement de la consultation des entreprises prévue au printemps 2026.

- **Premier semestre 2025** : Réalisation du dévoiement de réseau de chaleur nécessaire aux démolitions partielles des bâtiments 30 et 31.
- **Second semestre 2025** : réalisation des études de MOE pour la réhabilitation et résidentialisation de l'îlot Belle Fille.

► Requalification des résidences de la Rotonde (1, 2 et 3)

- **Premier semestre 2025** : Dialogue compétitif en vue de la sélection du groupement entreprise/architecte pour la réalisation des rampes d'accès, de l'installation des ascenseurs, du ravalement des façades et de la résidentialisation des bâtiments 2 et 3.
- **Second semestre 2025** : réalisation des études de MOE.

► Relogements des locataires des bâtiments 012.30 et 012.31

La phase active de relogements des locataires a démarré en octobre 2022 par 2 réunions d'information à destination des locataires des bâtiments n°s 30 et 31 (3, 5 et 11 allée la BELLE FILLE), qui ont eu lieu les 5 et 6 octobre 2022. A la suite de ces premières réunions d'information, une visite de patrimoine a été organisée (en bus) pour permettre aux locataires d'apprécier les différents secteurs de la Ville de Tours sur lesquels Tours Métropole Habitat possède du patrimoine.

Au démarrage de la phase relogement :

- Parmi les 15 logements du bâtiment 012.30, 12 étaient occupés
- Parmi les 9 logements du bâtiment 012.31, 8 étaient occupés

Les 20 locataires concernés ont tous été relogés entre 2023 et 2025.

► Relogements des locataires de la résidence Christophe Colomb PSR

En janvier 2025, la résidence n° 075, située 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand et 32, 34, 36 rue Théophile Vénien, comprend 93 logements parmi lesquels **57 sont occupés**.

En prévision des relogements, Tours Métropole Habitat a remis à jour le guide pratique du logement ainsi qu'un « book » du patrimoine, documents à destination des locataires à reloger. Ces documents ont vocation à expliquer les démarches qui allaient être engagées par Tours Métropole Habitat, les frais pris en charge par le bailleur, la localisation sur plan du patrimoine de l'organisme. Ces documents sont remis aux locataires lors des réunions d'information ou remis directement aux personnes lors des visites à domicile.

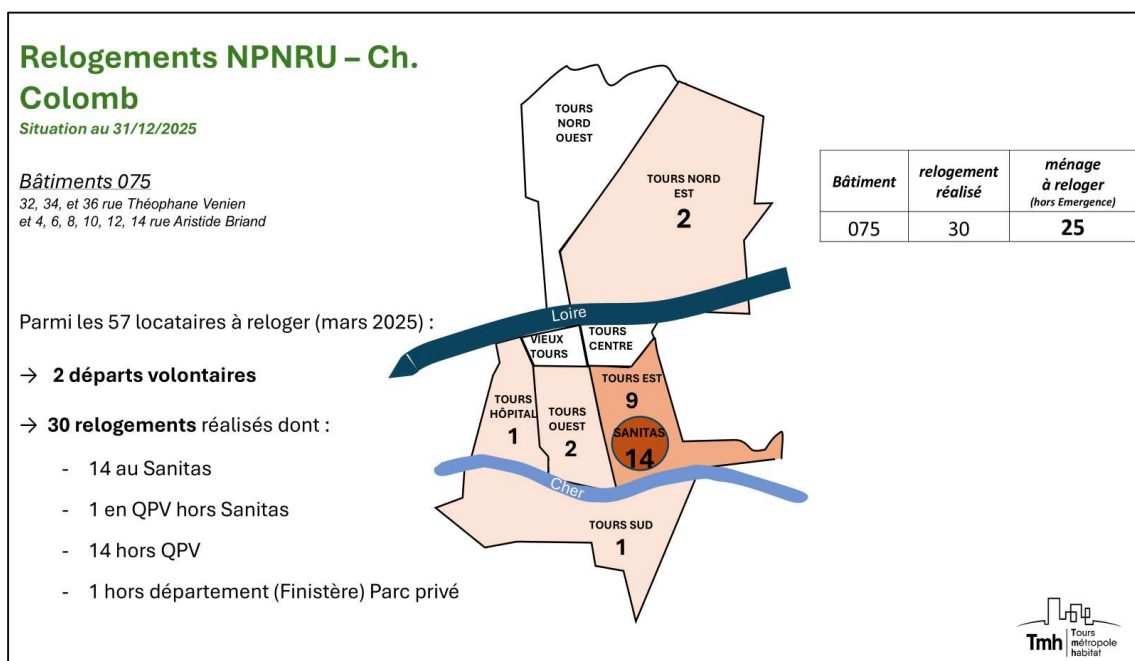
La phase active de relogements des locataires a démarré en février 2025 par 2 réunions d'information à destination des locataires qui ont eu lieu les 28/01/2025 et 04/02/2025.

A la suite de ces réunions d'information, une visite de patrimoine a été organisée (en bus) le 27 février 2025 pour permettre aux locataires d'apprécier les différents secteurs de la Ville de Tours sur lesquels Tours Métropole Habitat possède du patrimoine.

Les diagnostics sociaux, réalisés à domicile par la CESF du service location de TMH, se sont déroulés entre février et avril 2025.

Au 31/12/2025, parmi les 57 locataires :

- 2 locataires ont quitté leur logement volontairement
- 30 ont été relogés



ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

8 – ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

Tours Métropole Habitat (Tmh), Office Public de l'Habitat de Tours Métropole Val de Loire, a été agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par un arrêté du 18 décembre 2023.

En application du code de l'urbanisme, un bilan de son activité doit être dressé chaque année. Pour l'année 2025, ce bilan ne comporte encore aucune livraison d'opération.

Pour ce qui est des perspectives de développement des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS), Tours Métropole Habitat porte les projets suivants :

► 4 logements au 35 Rue Sapaillé à Tours Nord

- Conception-réalisation de 4 BRS par Tmh
- Désignation de l'entreprise retenue pour leur réalisation en Mars 2026
- Dépôt du PC prévue en Juin/Juillet 2026
- Démarrage des travaux, après commercialisation de 2 BRS, en octobre 2026 (prévision) pour une livraison fin 2027



► Quartus – LOT F2 de la ZAC des 2 lions à TOURS

- Acquisition en VEFA par Tmh de logements locatifs sociaux et de logements en BRS sur une même opération
- 37 BRS
- En Finalisation d'étude de la part du promoteur
- Prévision de travaux sur les années 2027 -2028



Deux autres projets sont en cours de discussion avec des promoteurs, mais en phase faisabilité seulement :

- BRS OPERATEUR avec CA IMMOBILIER pour 14 BRS Avenue Maginot à TOURS
- BRS OPERATEUR avec TELIM PROMOTION pour 14 BRS sur la ZAC MONCONSEIL à TOURS

COMPTABILITÉ ANNEXE



9 – LES COMPTABILITES ANNEXES

Concession d'Aménagement de Monconseil (Ville de Tours)



Le Directeur Général rappelle que la Ville de Tours a confié à Tours Habitat, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006, la Concession d'Aménagement de Monconseil.
La convention a été signée le 12 avril 2006 pour un montant prévisionnel de dépenses de 15 614 703 € HT, soit 18 675 184 € TTC, dont 1 500 000 € TTC de rémunérations pour l'Office.

Le Conseil d'Administration de Tours Habitat, 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 31/12/2031 (Avenant N°12 du 10/04/2026).

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2025) a été présenté et voté le 15/12/2025 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, et le montant des dépenses prévisionnelles de la convention a été réévalué à 26 946 387€ HT.

Montant initial de la Convention TTC	18 675 184.00 €
Montant réactualisé de la Convention (Crac 2025) TTC	30 315 367.00 €
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	-43 150 828.26 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	43 349 892.43 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024 (Invest.) / Déficit	-21 147 820.78 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024 (Fonct.) / Excédent	21 346 884.95 €

Autorisations budgétaires 2025 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit (Invest.)	-289 557.00 €
Crédit (Invest.)	170 447.00 €
Débit (Fonct.)	-396 401.00 €
Crédit (Fonct.)	983 058.00 €
Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2025	-250 866.13 €
Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2025 (Hors écritures de constatation de stocks)	-96 853.05 €
Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2025	-250 605.48 €
Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2025 (Hors écritures de constatation de stocks)	1 204 382.58 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Invest.) / Déficit	-501 471.61 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Fonct.) / Déficit	1 107 529.53 €

Montant cumulés des dépenses au 31/12/2025 (Hors écritures de constatation de stocks)	-43 498 547.44 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2025 (Hors écritures de constatation de stocks)	44 303 669.53 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2025 (Invest.) / Déficit	-21 649 292.39 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2025 (Fonct.) / Excédent	22 454 414.48 €

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)			0,00		0,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				0,00	0,00
	2111 Terrains nus			0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis			0,00		0,00
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		0,00
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui			0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs			0,00		0,00
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.			0,00		0,00
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation			0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				0,00	0,00
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours			0,00		0,00
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				0,00	0,00
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances			0,00		0,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations					0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)			0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs			0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres			0,00		0,00
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				24 153 238,13	23 902 372,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		
	33 Immeubles en cours	24 153 238,13	0,00	24 153 238,13		23 902 372,00
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		
	409 Fournisseurs débiteurs		0,00	0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				333 642,80	115 538,00
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		0,00
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L		0,00	0,00		0,00
	412 Créances sur acquéreurs	213 436,00	0,00	213 436,00		1,00
	414 Clients - autres activités		0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires		0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux			0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés		0,00	0,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	120 206,80	0,00	120 206,80		115 537,00
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir		0,00	0,00		0,00
	CREANCES DIVERSES (3)				473 668,05	88 533,20
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	473 668,05	0,00	473 668,05		88 533,20
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				0,00	0,00
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	0,00		0,00		0,00
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L E R	486 Charges constatées d'avance			0,00	0,00	0,00
	ACTIF CIRCULANT (II)	24 960 548,98	0,00	24 960 548,98	24 960 548,98	24 106 443,20
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	24 960 548,98	0,00	24 960 548,98	24 960 548,98	24 106 443,20
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte		PASSIF		Exercice 2025		Exercice 2024	
				DETAIL	TOTAUX PARTIELS		
				3	4		5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			0,00	0,00	
	101-104-105	Capital :			0,00	0,00	
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00			0,00	
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00			0,00	
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00			0,00	
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00			0,00	
	105	Ecart de réévaluation	0,00			0,00	
	102-103 (OPH)	Dotation :					
	102	Dotations	0,00			0,00	
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00			0,00	
	106	Réserves :					
	1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00			0,00	
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00			0,00	
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				0,00	
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			0,00	
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00			0,00	
	10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00			0,00	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			0,00	
	10688	Réserves diverses	0,00			0,00	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			0,00	
	11	Report à nouveau (a)	21 346 884,95	21 346 884,95	21 367 228,35		
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	17 892 091,93		17 892 091,93		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 454 793,02		3 475 136,42		
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 107 529,53	1 107 529,53	(20 343,40)		
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée					
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 107 529,53		(20 343,40)		
			Montant brut	Insc.au résultat			
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		0,00	250 605,00		
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00		
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00		
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00		
		CAPITAUX PROPRES (I)	22 454 414,48	22 454 414,48	21 597 489,95		
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00		
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00		
		TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	22 454 414,48	22 454 414,48	21 597 489,95		
PROV.	15	PROVISIONS			0,00	0,00	
	151	Provisions pour risques					
	1572	Provisions pour gros entretien					
	153-158	Autres provisions pour charges					
		TOTAL PROVISIONS (II)		0,00	0,00	0,00	
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)			2 503 945,74	2 503 946,22	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		0,00			
	163	Emprunts obligataires		0,00			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			2 500 000,00		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations					
	1642	C.G.L.L.S					
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM					
	1648	Autres établissements de crédit		2 500 000,00		2 500 000,00	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			0,00		
	1651	Dépôts de garantie des locataires					
	1654	Redevances (location-accession)				0,00	
	1658	Autres dépôts				0,00	
		Emprunts et dettes financières diverses :			3 945,74		
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		0,00		0,00	
	1675	Emprunts participatifs		0,00		0,00	
	1676	Avances d'organismes HLM		0,00		0,00	
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées		0,00		0,00	
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations		0,00		0,00	
	619	Concours bancaires courants		0,00		0,00	
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus		3 945,74		3 946,22	
	16883	Intérêts compensateurs		0,00		0,00	
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			0,00	0,00	
	2293	Droits des locataires attributaires		0,00		0,00	
	2291-2292	Autres droits		0,00		0,00	
	419	Clients créditeurs			0,00	0,00	
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes					
	Autres 419	Autres					
		DETTES D'EXPLOITATION			2 188,76	5 007,03	
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs					
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers		1 865,11		5 007,03	
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres		323,65			
		DETTES DIVERSES			0,00	0,00	
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations		0,00			
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés		0,00			
		Autres dettes :					
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		0,00			
	454	Sociétés Civiles Immobilières		0,00			
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E		0,00			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		0,00			
	4615	Opérations d'aménagements				0,00	
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres		0,00		0,00	
	REGUL.		Produits constatés d'avance			0,00	0,00
		4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres				
		4872	Produits des ventes sur lots en cours				
		TOTAL DETTES (III)		2 506 134,50	2 506 134,50	2 506 953,25	
477		DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)		0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I+IIbis+II+III+IV)		24 960 548,98	24 960 548,98	24 106 443,20		
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.						
	(1) Dont à plus d'un an.						
	(1) Dont à moins d'un an.						



Inauguration de la résidence PARC'COEUR- TOURS NORD



Inauguration du Hameau de la Thibaudière - FONDETTES