

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

► Jeudi 25 juin 2026 à 15 h 30
à Tours Métropole Habitat
(Salle du Conseil d'Administration)



Présents

Monsieur AUVILLE, Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Madame BROSSARD, Monsieur CHANDENIER, Monsieur CONTE, Monsieur DENIS, Madame DJABER, Madame GOBLET, Monsieur GRATEAU, Madame HOSTACHE, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur BRESILLION, qui avait donné pouvoir à Mr AUVILLE
Madame FROMIAU, qui avait donné pouvoir à Mme HOSTACHE
Madame MOREAU, dont le pouvoir a été attribué à Mr CHANDENIER
Monsieur THOMAS

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de Tours Métropole Habitat
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de Tours Métropole Habitat,
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de Tours Métropole Habitat,
Madame HOSTACHE, adjointe au Secrétaire Générale de Tours Métropole Habitat,
Madame LOISEAU, Directrice des Finances-Comptabilité de Tours Métropole Habitat,
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et Patrimoine de Tours Métropole Habitat,
Madame VIVIER, Directrice Développement Local de Tours Métropole Habitat,
Madame CHARPENTIER, Responsable de l'habitat par pu, bi, et renouvellement urbain à la Direction Départementale des Territoires,
Madame KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de Tours Métropole Habitat
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,

	Présidence successive de
	Monsieur MOURABIT jusqu'au point 4, et de Monsieur DENIS, élu Président à partir du point 5.

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	6
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2026	7
2. CALENDRIER PREVISIONNEL DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2EME SEMESTRE 2026	8
3. MISE EN PLACE DU NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH)	9
4. ELECTION DU (OU DE LA) PRESIDENT(E)	12
5. FORMATION DU BUREAU	13
6. NOMINATION DU (OU DE LA) VICE-PRESIDENT(E)	15
7. FORMATION DES DIFFERENTES COMMISSIONS	16
8. REPRESENTATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) AU SEIN DE DIFFERENTS ORGANISMES	23
9. CONDITIONS D'INDEMNISATION DES ADMINISTRATEURS POUR LA PARTICIPATION AUX SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DU BUREAU ET DES COMMISSIONS REGLEMENTAIRES ET NON REGLEMENTAIRES	24
10. DELEGATION DE COMPETENCES AU DIRECTEUR GENERAL	25
11. DELEGATION DU DIRECTEUR GENERAL AUX MEMBRES DU PERSONNEL EXERCANT LES FONCTIONS DE DIRECTEURS OU DE RESPONSABLES DE SERVICE	27
12. COMITE CONSULTATIF INTERREGIONAL DE REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS OU LITIGES RELATIFS AUX MARCHES PUBLICS (CCIRA) : ACTUALISATION DES REPRESENTANTS DE TOURS METROPOLE HABITAT	29
13. ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : COMPOSITION DE LA COMMISSION ELECTORALE ET DU BUREAU DE VOTE	30
14. FEDERATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT - OUTIL OPERATIONNEL	31

15.	UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE LA REGION CENTRE VAL DE LOIRE : CGMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MARS 2026 ET RENOUVELLEMENT DU BUREAU	32
16.	AFIDEM - COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MARS 2026 ET RENOUVELLEMENT DU BUREAU	35
17.	MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DES ACHATS	36
18.	RAPPORT D'ACTIVITE ANNUEL OFS	36

FINANCES COMPTABILITE 38

19.	PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTEUR GENERAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS METROPOLE HABITAT POUR L'EXERCICE 2025	39
20.	OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2025	41
21.	AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2025 AU COMPTE 11 « REPGRT A NGUVEAU »	43
22.	VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE PGUR L'EXERCICE 2025	44
23.	FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	45
24.	BLAISE PASCAL - ATTRIBUTION DE LA CELLULE COMMERCIALE SITUEE 5 PLACE NEUVE A TGURS AU PRGFIT DE MESDAMES LEFEBVRE ET RECOULES, ORTHOPHONISTES OU TOUTE SOCIETE CREEE A CET EFFET	48
25.	GRAMMONT – LOCAL COMMERCIAL EXPLOITE PAR LA SARL MILLES J ESTHETIQUE : DEMANDE DE REDUCTIGN DE LGYER	49

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE 50

26.	QUARTIER DES FONTAINES : REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAISGN DES SOLIDARITES DES FGNTAINES : INFGRMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	51
27.	TOURS – LE CLOS DES MESANGES : GRILLE DES PRIX DE VENTE DES 4 MAISGNS EN BRs	52
28.	TOURS NORD – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : RETROCESSION DE LA PARCELLE AT 576 EN VUE DE LA CREATIGN D'UN JARDIN PUBLIC PAR LA VILLE DE TOURS	54



GESTION LOCATIVE	56
29. ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 2EME TRIMESTRE 2026	57
30. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) AU TITRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2026	57
31. ADHESION A UN GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA PASSATION DES MARCHES RELATIFS A LA PROTECTION SOCIALE DE PREVOYANCE	59
ANNEXES	61



ADMINISTRATION GENERALE

Le Directeur Général propose à Monsieur MOURABIT, en tant que doyen du Conseil d'Administration, de présider la séance jusqu'à l'élection du nouveau Président.

La réunion débute par un « tour de table » permettant à chacun de se présenter :

- Administrateurs,
- Représentant de la Direction Départementale des Territoires,
- Représentant de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
- Commissaire aux Comptes de Tours Métropole Habitat
- Membres du Comité de Direction de Tours Métropole Habitat.

Présidence de Monsieur MOURABIT, doyen de séance

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2026

(A/101)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que le compte-rendu du 11 mars 2026 a été adressé le 12 juin 2026 aux Administrateurs présents ou représentés lors de ladite séance. Ils disposaient de 10 jours pour approuver le compte-rendu correspondant.



Aucune observation n'ayant été formulée, le compte-rendu du Conseil d'Administration du 11 mars 2026, ci-joint en annexe, est approuvé à l'unanimité.

2. CALENDRIER PREVISIONNEL DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2EME SEMESTRE 2026

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le calendrier pour le 2^{ème} semestre 2026 est le suivant :

> le **Jeudi 17 septembre 2026 à 15 H 30**

> le **Jeudi 22 octobre 2026 à 15 H 30**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'avant-projet de budget pour l'exercice 2027 et les hausses de loyers à pratiquer au 1^{er} janvier 2027,

> le **Mardi 8 décembre 2026 à 15 H 30**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'examen du projet de Budget pour l'année 2027.

Conformément aux Articles R421-13 et R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général précise aux Membres du Conseil d'Administration que celui-ci se réunit jusqu'à présent environ 7 fois par an, en privilégiant des séances de Conseil d'Administration, plutôt que de Bureau. Le calendrier prévisionnel est fixé semestriellement, en fonction des contraintes d'agendas du (ou de la) Président(e) et du (ou de la) Vice-Président(e).



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

3. MISE EN PLACE DU NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH)

(A/10 - A/13)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, conformément aux dispositions de l'Article R.421.8 du Code de la Construction et de l'Habitation et du décret 2022-706 du 26/04/2022, relatif à la gouvernance des OPH, modifiant le CCH, les Membres du Conseil d'Administration, à l'exception des représentants des locataires, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant de sa Collectivité de Rattachement.

Conformément aux Articles R.421-4 et L.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitat, le Conseil Métropolitain de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, Etablissement Public de Rattachement, lors des séances du 7 mai 2026 et du 1^{er} juin 2026 :

1°/ a fixé le nombre des Membres du Conseil d'Administration, ayant voix délibérative, à vingt-trois (23).

2°/ a désigné ses 12 représentants, à savoir :

- ✓ Les **6 Membres représentant Tours Métropole Val de Loire, Etablissement Public de Rattachement, par ses Elus**, désignés au sein du Conseil Métropolitain :

Madame BA-TALL Oulématou
Monsieur CONTE Olivier
Monsieur DENIS Emmanuel
Madame GOBLET Aude
Madame QUINTON Marie
Madame LEMAURE Elisabeth

- ✓ Les **6 Membres** à choisir en qualité de personnalités qualifiées dans le domaine des politiques de l'habitat:

Monsieur BOILLE Philippe
Madame BROSSARD Alix
Monsieur CHANDENIER Jacques
Monsieur GRATEAU Claude
Monsieur MIRAULT François
Madame MOREAU Blandine

3°/ a désigné le Membre représentant les Associations, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

- Madame JOVENEUX Caroline (Association Jeunesse et Habitat)

4°/ a choisi les institutions socio-professionnelles suivantes :

- Action Logement
- Union Départementale des Associations Familiales d'Indre-et-Loire

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE a invité ces deux institutions à désigner leurs représentants :

- Action Logement a désigné Monsieur Antonio MARTINS, Membre du Comité Régional d'Action Logement
- L'Union Départementale des Associations Familiales d'Indre-et-Loire a désigné Madame Sylvie MERCIER

Concernant les représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat :

En application de l'article L421-8 du code de la construction et de l'habitation, les Membres représentant les locataires doivent disposer d'au moins 1/6^{ème} des sièges, soit 4 sur 23.

Les prochaines élections des Administrateurs, représentant les locataires, sont prévues en fin d'année 2026, avec un scrutin fixé le 3 décembre 2026.

Par conséquent, les Administrateurs actuellement désignés restent inchangés jusqu'à cette date, à savoir :

- Madame DJABER Christine, représentant la CNL
- Monsieur MOURABIT Hamid, représentant la CLCV Touraine
- Monsieur THOMAS Brice, représentant INDECOSA-CGT-37
- Monsieur VALLET Jean-Luc représentant l'AFOC

Concernant les représentants du Personnel au sein du Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat :

Il est précisé que le CSE de Tours Métropole Habitat est composé de trois collèges et que l'Article L 2312-72 du Code du Travail prévoit que la délégation du personnel au Conseil d'Administration est portée à 4 membres.

Ainsi, conformément à l'article R.421-9 du Code de la Construction et de l'Habitat, et aux articles L.2312-72 à L.2312-77 du Code du Travail, le CSE de Tours Métropole Habitat a désigné, lors de sa séance du 27 janvier 2026, ses 4 représentants, à savoir :

- Monsieur AUVILLE Sébastien, représentant les ouvriers et employés,
- Monsieur BRESILLION Nicolas, représentant les ouvriers et employés
- Madame FROMIAU Sandrine, représentant les Agents de Maîtrise,
- Madame HOSTACHE Agnès, représentant les cadres,

Le Conseil d'Administration prend acte de la composition du nouveau Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat (OPH), à savoir :

Représentant les Elus de la collectivité de rattachement (Tours Métropole Val de Loire)

Madame BA-TALL Oulématou
Monsieur CONTE Olivier
Monsieur DENIS Emmanuel
Madame GOBLET Aude
Madame QUINTON Marie
Madame LEMAURE Elisabeth

Représentant les Personnalités qualifiées

Monsieur BOILLE Philippe
Madame BROSSARD Alice
Monsieur CHANDENIER Jacques
Monsieur GRATEAU Claude
Monsieur MIRAULT François
Madame MOREAU Blandine

Représentant l'Association Insertion

Madame JOVENEUX Caroline (Association Jeunesse et Habitat)

Représentant Action Logement

Monsieur MARTINS Antonio

Représentant l'Union Départementale des Associations Familiales d'Indre et Loire (UDAF)

Madame MERCIER Sylvie

Représentant les locataires

Madame DJABER Christine, représentant la CNL
Monsieur MOURABIT Hamid, représentant la CLCV Touraine
Monsieur THOMAS Brice, représentant INDECOSA-CGT-37
Monsieur VALLET Jean-Luc représentant l'AFOC

Représentant le Conseil Social et Economique (CSE)

Monsieur AUVILLE Sébastien, représentant les ouvriers et employés
Monsieur BRESILLION Nicolas, représentant les ouvriers et employés
Madame FROMIAU Sandrine, représentant les Agents de Maîtrise
Madame HOSTACHE Agnès, représentant les Cadres

Cette nouvelle composition du Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat prend effet à compter du 25 juin 2026.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches nécessaires auprès de l'INPI, afin d'officialiser cette nouvelle composition du Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat (OPH).

4. ELECTION DU (OU DE LA) PRESIDENT(E)

(A/11)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration qu'il convient de procéder à l'élection du Président (ou Présidente).

Conformément à l'Article L421-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Président du Conseil d'Administration est élu par le Conseil d'Administration parmi les représentants désignés par la Collectivité de Rattachement au sein de son organe délibérant, à la majorité absolue des Membres en fonction ayant voix délibérative.

Monsieur MOURABIT rappelle que le Président ~~était~~ Monsieur Emmanuel DENIS.

Parmi les Administrateurs éligibles au poste de Président, seul Monsieur Emmanuel DENIS se présente.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'élire, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, Monsieur Emmanuel DENIS, en qualité de Président de Tours Métropole Habitat (CPH).

Monsieur DENIS, Président, remercie les membres du Conseil d'Administration pour cette désignation. Il indique vouloir poursuivre la politique du logement sur le territoire, dans une période de crise financière pour le logement social, avec pour objectifs le maintien d'une offre de qualité, la suppression des passoires thermiques, et ce dans la continuité d'une politique qui est déjà pratiquée par l'Office. Le confort a été dans les logements, sera également une priorité. Par ailleurs, la demande de logements ne cessant d'augmenter sur ces dernières années, il conviendra de trouver des espaces de construction pour continuer à construire sur la Métropole. La réflexion sociale dans les quartiers et le vivre ensemble vient également en complément de l'Office de Tours Métropole Habitat. L'Office constitue le levier de la Métropole pour relever ces défis. Il serait intéressant que les administrateurs puissent participer avec les membres du CODIR à un séminaire dédié à l'analyse de ces enjeux, en lien avec les perspectives financières de l'office. Une visite du patrimoine serait également souhaitable en début de ce mandat.

Le Directeur Général indique que ce travail de réflexion avec les administrateurs, qui sera organisé avant la fin de l'année 2026, coïncide avec deux temps d'échanges prévus lors des prochaines séances du Conseil d'Administration : en septembre autour de la « feuille de route 2030 » construite par le CODIR et en octobre autour du nouveau Plan Stratégique du Patrimoine.

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

Monsieur Emmanuel DENIS, Président, remercie Monsieur MOURABIT d'avoir présidé la première partie de séance du Conseil d'Administration et reprend la présidence.

5. FORMATION DU BUREAU

(A/10)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration qu'il convient de procéder à la formation du Bureau.

L'Article R.421.12 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que « Le Bureau de l'Office comprend, outre le Président du Conseil d'Administration, Président de droit, six Membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus par le Conseil d'Administration au scrutin majoritaire.

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

Le Bureau peut se voir déléguer par le Conseil d'Administration, en application des dispositions de l'Article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pouvoirs suivants :

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

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

Monsieur DENIS, Président, propose que le Bureau soit ainsi constitué, à savoir :

- Madame BA-TALL
- Monsieur CONTE
- Madame GOBLET
- Monsieur GRATEAU
- Monsieur MIRAULT
- Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires.

lui-même étant Président de droit.

Les Administrateurs cités acceptent la proposition et aucune autre candidature n'est constatée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'élire, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, les Membres proposés.

Par conséquent, conformément à l'Article R421.12 du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition du Bureau est dorénavant la suivante :

- Monsieur DENIS, Président de droit
- Madame BA-TALL
- Monsieur CONTE
- Madame GOBLET
- Monsieur GRATEAU
- Monsieur MIRAULT
- Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires.

6. NOMINATION DU (OU DE LA) VICE-PRÉSIDENT(E)

(A/11)

Monsieur DENIS, Président, indique au Conseil d'Administration qu'il convient de nommer le Vice-Président (ou Vice-Présidente).

L'Article R.421.12 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que « *sur proposition du Président, le Conseil d'Administration confère à un Membre du Bureau le titre de Vice-Président.*

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

Monsieur DENIS, Président, propose de nommer Monsieur Olivier CONTE, en qualité de Vice-Président.

Monsieur CONTE accepte cette proposition et aucune autre candidature n'est constatée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide de nommer, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, Monsieur Olivier CONTE, en qualité de Vice-Président.

7. FORMATION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

(A/10)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration qu'il convient de procéder à la formation des différentes Commissions réglementaires ou non réglementaires.

Commissions dont la composition doit respecter les dispositions réglementaires :

► **Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**

Conformément aux Articles L441-2 et R441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a pour objet :

- l'attribution des logements,
- l'examen de l'occupation des logements.

Cette Commission se réunit actuellement toutes les semaines le mardi de 14 h 15 à 16 h 30.

Elle est composée de :

Membres avec voix délibérative :

- Six membres titulaires et deux membres suppléants invités à participer aux réunions en cas d'absence d'un membre titulaire, désignés par le Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.
- Le ou la Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son ou sa représentant(e). Il ou elle dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- Le ou la représentant(e) de l'Etat dans le département ou de son ou sa représentant(e),
- Le ou la président(e) de Tours Métropole Val de Loire,

Membres avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3,

- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Directeur Général propose de désigner les 6 membres titulaires et deux membres suppléants ayant voix délibérative.

Monsieur DENIS, Président, propose que la CALEOL soit ainsi constituée, à savoir :

- Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires,
- Madame GOBLET,
- Monsieur GRATEAU,
- Monsieur MARTINS,
- Madame MERCIER,
- Madame QUINTON.

Suppléant 1 : Madame BA-TALL

Suppléant 2 : Monsieur CHANDENIER

Les Administrateurs cités acceptent la proposition at aucune autre candidature n'est constatée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'élire, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, les Membres proposés.

Par conséquent, conformément à l'Article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition de la CALEOL est dorénavant la suivante :

- Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires,
- Madame GOBLET,
- Monsieur GRATEAU,
- Monsieur MARTINS,
- Madame MERCIER,
- Madame QUINTON.

Suppléant 1 : Madame BA-TALL

Suppléant 2 : Monsieur CHANDENIER

La date de la prochaine CALEOL est fixée au mardi 30 juin 2026 à 14 h 15. Les Administrateurs concernés recevront une convocation en temps utile.

► **Commission d'Appels d'Offres (CAO)**

La Commission d'Appels d'Offres émet un avis consultatif sur les candidatures et les offres dont la valeur estimée hors taxe est égale ou supérieure aux seuils européens définis à l'Article L2124-1 du Code de la Commande Publique, sauf en cas d'urgence impérieuse.

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

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN du 23 Novembre 2018, l'article L1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales renvoie à l'article R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation les OPH pour la constitution de leur CAO. Ce renvoi unifie la réglementation applicable pour les OPH, les organismes privés d'habitations à loyer modéré.

Le décret n°2024-177 du 6 mars 2024 met notamment en cohérence les textes réglementaires relatifs aux commissions d'appel d'offres des Offices Publics de l'Habitat (OPH) avec les textes législatifs en vigueur y afférents depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Il appartient donc au Conseil d'Administration de constituer une CAO dont il détermine librement la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs.

Il est proposé au Conseil d'Administration de constituer la CAO de la façon suivante :

- Composition :

- Le Directeur Général de Tours Métropole Habitat est désigné de droit pour occuper la fonction de Président de la CAO
- Le Conseil d'Administration désigne deux Administrateurs, membres titulaires de la CAO, et deux Administrateurs, membres suppléants de la CAO.
- Les Directeurs des services prescripteurs de l'Office ou leur représentant, le service de la Commande Publique ainsi que d'autres membres invités peuvent être amenés à participer à la CAO (salariés, maîtres d'œuvre, AMO...). Leur avis ne peut être que consultatif.

- Modalités de fonctionnement :

- La Présidence de la CAO est assurée par le Directeur Général de Tours Métropole Habitat. Les membres peuvent décider d'élire un Vice-Président qui aura la charge de remplacer le Président en cas d'absence.
- La Commission se réunit sur convocation de son Président (ou de son délégataire) qui fixe l'ordre du Jour. Cette convocation peut être envoyée par tout moyen, y compris par courrier électronique et doit être adressée au minimum cinq jours calendaires avant la réunion.

- Le quorum est atteint lorsque deux membres au moins ayant voix délibérative sont présents.
- En application de l'article L1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les réunions de la CAO peuvent se tenir à distance (visioconférence notamment).
- L'ouverture des plis des candidats (candidature et offre), qui seront soumis à l'examen de la CAO, est réalisée par le service de la Commande Publique de Tours Métropole Habitat, par délégation du Directeur Général, sur son « profil acheteur » (l'ensemble de la procédure étant dématérialisée et le profil acheteur permettant d'horodater de façon sécurisée l'ouverture des plis).
- La CAO établit son Règlement Intérieur.
- La CAO est une instance à caractère permanent pour toute la durée de la mandature, qui se réunit périodiquement en fonction des besoins.

- Pouvoirs :

- La CAO émet un avis sur les candidatures et les offres dont la valeur estimée hors taxe est égale ou supérieure aux seuils européens mentionnés à l'Article L2124-1 du Code de la Commande Publique et sur les projets d'avenant entraînant une augmentation supérieure à 5 % lorsque le marché initial a été lui-même soumis à la CAO.

Conformément à l'article R433-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il convient de composer la Commission d'Appels d'Offres en désignant :

- Deux membres titulaires
- Deux membres suppléants

Monsieur DENIS, Président, propose que la Commission d'Appels d'Offres soit ainsi constituée, à savoir :

En tant que Membres titulaires :

- Madame BA-TALL,
- Monsieur GRATEAU

En tant que Membres suppléants :

- Monsieur MARTINS.
- Monsieur MOURABIT

Les Administrateurs cités acceptent la proposition et aucune autre candidature n'est constatée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'élire, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, les Membres proposés.

Par conséquent, conformément à l'Article R.433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition de la Commission d'Appels d'Offres est dorénavant la suivante :

- Madame BA-TALL, titulaire
- Monsieur GRATEAU, titulaire

- Monsieur MARTINS, suppléant
- Monsieur MOURABIT, suppléant

La date de la prochaine CAO est fixée au jeudi 2 juillet 2026 à 9 h 00. Les Administrateurs concernés recevront une convocation en temps utile.

Commissions dont la composition ne répond pas à des dispositions réglementaires :

► Commission des Marchés (CM)

Cette commission à titre consultative, créée au sein de l'office (OPH), se réunit, sans obligation réglementaire, pour tous les contrats et marchés de TRAVAUX passés selon une procédure adaptée dont le montant serait supérieur à 2.700.000 € HT et jusqu'au seuil des procédures formalisées (Seuil communautaire fixé à 5.404.000 € HT applicable au 01/01/2026).

Les membres de cette commission émettent des avis sur les l'analyse des candidatures et des offres et le classement des offres permettant de conclure aux choix des attributaires. Les débats sont organisés par le Président de la Commission. La décision d'attribution des marchés relève de la seule responsabilité du Directeur Général.

La composition de la CM répond aux règles suivantes :

- Le Directeur Général de Tours Métropole Habitat est désigné de droit pour occuper la fonction de Président de la CM,
- Le Conseil d'Administration désigne deux Administrateurs, membres titulaires de la CM, et deux Administrateurs, membres suppléants de la CM,



- Les Directeurs des services prescripteurs de l'Office ou leur représentant, le service Marchés ainsi que d'autres membres invités peuvent être amenés à participer à la CM (salariés, maîtres d'œuvre, AMO...). Leur avis ne peut être que consultatif.

Le Directeur Général propose de désigner :

- Deux membres titulaires
- Deux membres suppléants

Monsieur DENIS, Président, propose de désigner les mêmes Administrateurs que la Commission d'Appel d'Offres, à savoir :

En tant que Membres titulaires :

- Madame BA-TALL,
- Monsieur GRATEAU

En tant que Membres suppléants :

- Monsieur MARTINS.
- Monsieur MOURABIT

Les Administrateurs cités acceptent la proposition et aucune autre candidature n'est constatée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'élire, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, les Membres proposés.

Par conséquent, la composition de la Commission de Marchés est dorénavant la suivante :

- Madame BA-TALL, titulaire
- Monsieur GRATEAU, titulaire
- Monsieur MARTINS, suppléant
- Monsieur MOURABIT, suppléant

► **Commission des impayés de loyers et de recours gracieux**

Cette commission a été créée au sein de Tours Métropole Habitat (OPH), afin d'examiner les dossiers des locataires présentant des situations d'impayés de loyers, l'objectif étant de trouver des solutions de règlements.

Elle examine également les demandes de recours gracieux.

Cette commission se réunit habituellement le 4^{ème} lundi de chaque mois de 10 h à 12 h 00.

Il est proposé au Conseil d'Administration de maintenir cette commission dans sa forme actuelle, à savoir une représentation de 5 membres du Conseil d'Administration, dont un Administrateur représentant les locataires.

Monsieur DENIS, Président, propose que la Commission des impayés de loyers et de recours gracieux soit ainsi constituée, à savoir :

- Madame BA-TALL,
- Monsieur GRATEAU,
- Madame MERCIER,
- Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires
- Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires,

Les Administrateurs cités acceptent la proposition et aucune autre candidature n'est constatée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'élire, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, les Membres proposés.

Par conséquent, la composition de la commission des impayés de loyers et de recours gracieux est dorénavant la suivante :

- Madame BA-TALL,
- Monsieur GRATEAU,
- Madame MERCIER,
- Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires
- Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires,



8. REPRESENTATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) AU SEIN DE DIFFERENTS ORGANISMES

(A/10)

Union Sociale pour l'Habitat de la Région Centre

Le Directeur Général indique que Tours Métropole Habitat est représenté aux Assemblées Générales de l'Union Sociale pour l'Habitat de la Région Centre.

Il propose de le désigner comme Représentant de Tours Métropole Habitat.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, de désigner Monsieur Grégoire SIMON, représentant de Tours Métropole Habitat (OPH), aux Assemblées Générales de l'Union Sociale pour l'Habitat de la Région Centre.

Association Départementale des Organismes d'HLM d'Indre et Loire (ADO 37)

Le Directeur Général indique que, conformément aux statuts de cette Association qui regroupe les cinq Organismes de Logement Social d'Indre et Loire (Tours Métropole Habitat, Val Touraine Habitat, Touraine Logement ESH, LIGERIS, SCP d'HLM d'Indre et Loire), chaque Organisme est représenté par deux Membres.

Pour Tours Métropole Habitat (OPH), la représentation est assurée par un Administrateur et le Directeur Général.

Monsieur DENIS, Président, propose que Monsieur Olivier CONTE, en sa qualité de Vice-Président, représente l'Office à cette Instance.

Monsieur CONTE accepte la proposition et aucune autre candidature n'est constatée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide de désigner, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, les représentants de Tours Métropole Habitat (OPH) au sein de l'Association Départementale des Organismes d'HLM d'Indre-et-Loire (A.D.O. 37) :

- Monsieur Olivier CONTE, en sa qualité de Vice-Président,
- Monsieur SIMON, en sa qualité de Directeur Général.

En parallèle des désignations des Commissions, Monsieur DENIS, Président, souhaite que deux administrateurs travaillent avec le CODIR sur le Plan Stratégique du Patrimoine, qui sera présenté en octobre prochain au Conseil d'Administration ; il propose le nom de Madame MOREAU. Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37) se dit lui aussi intéressé. Ils participeront donc tous les deux à des réunions qui restent à organiser.

9. CONDITIONS D'INDEMNISATION DES ADMINISTRATEURS POUR LA PARTICIPATION AUX SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DU BUREAU ET DES COMMISSIONS REGLEMENTAIRES ET NON REGLEMENTAIRES

(A/10 – A/13)

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

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

Le Conseil d'Administration prévoit également que peuvent être remboursés les frais de transport (non soumis à l'IRPP) des Administrateurs (sur présentation de justificatifs).

Le barème de ces indemnités versées aux Administrateurs de Tours Métropole Habitat (OPH) est fixé sur la base des dispositions d'un arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième et quatrième alinéas de l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil d'Administration alloue par ailleurs une indemnité de déplacement forfaitaire (non soumis à l'IRPP), à l'occasion de la participation, en présentiel, des Administrateurs aux réunions de Conseil d'Administration ou de Bureau et des Commissions créées en lien avec l'objet social de l'organisme.

Il est ici précisé que l'indemnité de déplacement forfaitaire et le remboursement des frais de transport ne sont pas cumulables. Les frais de transport s'appliquent donc aux autres déplacements que ceux qui font l'objet de l'indemnité forfaitaire.

Cette pratique a été validée, à la demande de l'Union Sociale pour l'habitat, par Madame LETARD, alors Ministre en charge du logement, dans un courrier daté du 2 juin 2025.

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

Pour information :

L'indemnité de déplacement forfaitaire est fixée à 68.61 € (indemnité forfaitaire et journalière définie par référence à l'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des OPHLM, modifié par un arrêté du 20 septembre 2001 / une seule indemnité par jour, quel que soit le nombre de réunions).

L'indemnité de perte de salaire ou de revenu est fixée à une fois et demi la valeur horaire du SMIC, dans la limite de 8 heures par jour et sur justificatifs, conformément à l'arrêté du 16 janvier 2025 précité.

Les frais de transport pour se rendre aux réunions sont remboursés sur justificatifs pour l'utilisation d'un véhicule personnel, conformément à l'arrêté du 3/07/2006 fixant les taux des indemnités kilométriques pour les déplacements des personnels de l'Etat, modifié par l'arrêté du 14 mars 2022.

Il est précisé que les Administrateurs représentant le Comité Social et Economique, salariés de Tours Métropole Habitat, ne peuvent prétendre à aucune de ces indemnités propres aux Administrateurs, dans la mesure où leur participation aux différentes instances ou réunions est considérée comme du temps de travail effectif pour lequel ils touchent un salaire.

Pour la participation des Administrateurs à différents événements, le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que celui-ci est régulièrement informé des manifestations en rapport avec l'objet social de l'Office (Congrès HLM, Assemblée Générale des OPH...), afin de désigner les représentants de Tours Métropole Habitat (OPH) et d'autoriser la prise en charge des frais de participation des Administrateurs (transport, hébergement, repas).

Madame QUINTON explique vouloir s'abstenir sur ce vote : les Administrateurs par ailleurs Elus d'une Collectivité touchent en effet déjà une indemnisation pour leur mandat d'Elu ; pour autant l'indemnisation présentée par Tours Métropole Habitat est pertinente pour les administrateurs représentant les locataires.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'accepter, à la majorité (1 abstention - Mme Quinton) des Administrateurs ayant pris part aux votes, les conditions de versement des différentes indemnités, conformément aux dispositions ci-dessus.

10. DELEGATION DE COMPETENCES AU DIRECTEUR GENERAL

(A/411)

Conformément aux dispositions de l'Article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'Article 19 du règlement intérieur du Conseil d'Administration de l'Office, d'une part, et afin de faciliter le fonctionnement quotidien de l'Office, d'autre part, le Directeur Général propose que le Conseil d'Administration lui donne les délégations de compétences relatives :

- à la souscription des emprunts et des opérations utiles à leur gestion, au recours aux crédits et lignes de trésorerie et aux opérations de placement des fonds de trésorerie à court, moyen ou long terme de l'Office et à l'émission de valeurs mobilières représentatives d'un titre de créance, notamment les titres participatifs visés à l'article L 213-32 du Code Monétaire et Financier :

Conformément à la délibération prise lors du Conseil d'Administration du 18 juin 2015, le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que cette compétence lui a été déléguée par le Conseil d'Administration, afin de lui permettre de gérer la trésorerie.

- à l'exercice du Droit de Prémption Urbain Délégué sur la Ville de Tours et l'Agglomération, dans la limite de l'enveloppe budgétaire fixée annuellement à ce titre, sur la base de l'Avis des Domaines et sur les territoires géographiques sous-indiqués.

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les difficultés légales et jurisprudentielles, en termes de délais, liées à l'exercice du Droit de Prémption Urbain Délégué.

Il rappelle que, depuis 2008, afin de pouvoir répondre dans les meilleurs délais, le Conseil d'Administration l'autorise à exercer tout Droit de Prémption Urbain Délégué dans la limite d'une enveloppe budgétaire dédiée fluctuant, selon les exercices budgétaires, entre 1 000 000 € et 3 000 000 €, et uniquement sur la base de l'Avis des Domaines.

Lors de la séance du 23 janvier 2020, le Conseil d'Administration avait reconduit cette autorisation pour l'année 2020. Compte tenu du renouvellement du Conseil d'Administration, cette autorisation est aujourd'hui à réitérer sur les bases suivantes :

- Cette autorisation ne sera mise en œuvre que si l'instruction de la Déclaration d'Intention d'Aliéner et les délais légaux de réponse (2 mois à compter de la réception en mairie) ne permettraient pas de solliciter l'avis du Conseil d'Administration. Dans le cas contraire, le Conseil d'Administration serait naturellement appelé à se prononcer directement sur l'exercice dudit DPU.
- Cette autorisation spécifique n'est applicable que sur les périmètres suivants : Commune de TOURS et autres Communes de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE,
- Ce Droit de Prémption Urbain Délégué devra être exercé sur la base de l'Avis des Domaines et pour quelque motif que ce soit (constitution d'une réserve foncière dans le cas d'un terrain non immédiatement constructible, préemption d'un terrain immédiatement constructible, dans le but d'y édifier une opération de logements sociaux ou non,...).
- Cet exercice du Droit de Prémption Urbain délégué sera exécutoire et le Directeur Général devra rendre compte, à titre informatif, de son exercice au cours du Conseil d'Administration faisant immédiatement suite.

Le Directeur Général rappelle que le paiement du prix est à prélever sur le compte 31 « Terrains à aménager », ligne « droit de préemption urbain ».

- à ester en justice de façon permanente dans tous contentieux liés aux activités courantes de Tours Métropole Habitat (OPH) (actions en recouvrement de créance, contentieux locatifs...) et portant également sur les dossiers fonciers, aménagement, construction, exécution des marchés, commerces, personnel... et, de manière générale, tous contentieux relatifs aux domaines de compétence des Offices Publics de l'Habitat.

Toutefois, conformément à la délibération prise lors de sa séance du Conseil d'Administration du 17 septembre 2013, et après consultation du Service Juridique de la Fédération Nationale des OPH, afin d'évincer le risque d'irrecevabilité des conclusions devant le Juge, le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration qu'il évoquera l'ensemble des affaires contentieuses au cas par cas et informera ce dernier des suites données aux actions introduites en justice.

Le Directeur Général propose également que le Président du Conseil d'Administration lui délègue, sur autorisation du Conseil, le pouvoir de signer les convocations des Administrateurs aux séances.

 Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de donner au Directeur Général les délégations de compétences référencées ci-dessus.

11.DELEGATION DU DIRECTEUR GENERAL AUX MEMBRES DU PERSONNEL EXERCANT LES FONCTIONS DE DIRECTEURS OU DE RESPONSABLES DE SERVICE

(A/411)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 7 février 2024, le Conseil d'Administration l'avait autorisé à opérer des délégations en faveur de ses Directeurs de Service ou ses responsables de Services.

Compte tenu du renouvellement du Conseil d'Administration, il est nécessaire de délibérer de nouveau sur les délégations octroyées par le Directeur Général à des salariés de Tours Métropole Habitat.

Le Conseil d'Administration décide donc d'autoriser le Directeur Général à déléguer, de façon permanente, une partie de ses pouvoirs et la capacité de signer des documents :

- à la Secrétaire Générale,
- à la Directrice Développement et Patrimoine,
- à la Directrice Gestion Locative,
- au Directeur Proximité,
- à la Directrice des Ressources Humaines,
- à la Directrice Financière et Comptable.

Le Directeur Général est également autorisé, si nécessaire, à déléguer certains de ses pouvoirs et/ou capacité de signature, à des Responsables de Services.

Pour les compétences que le Directeur Général détient par délégation du Conseil d'Administration, celles-ci pourront faire l'objet d'une délégation de signature entre le Directeur Général et l'un ou l'autre des membres du personnel de Tours Métropole Habitat. Il appartiendra au Directeur Général d'encadrer ces délégations de signature.

Les Directeurs de Services sont autorisés à sous-déléguer pour partie les pouvoirs qu'ils ont reçus du Directeur Général, dès lors que ce dernier a donné son accord.

Le Directeur Général précise au Conseil d'Administration que les délégations font l'objet d'une procédure de suivi et d'évaluation.

S'agissant en particulier des aspects financiers des délégations, les pouvoirs et/ou signatures ainsi déléguées distinguent le pouvoir d'engager les dépenses, celui de suivre et de contrôler les budgets alloués, celui de contrôler les factures et celui de procéder au règlement, en veillant à ce que les fonctions soient séparées entre les personnels qui décident les dépenses/recettes et ceux qui tiennent la trésorerie.

Le Directeur Général demande également au Conseil d'Administration de bien vouloir l'autoriser à donner procuration et délégations de signatures permanentes, pour tous avis de virement, ainsi que leurs pièces justificatives dans les conditions suivantes :

- à la Directrice Financière et Comptable,
- en l'absence de cette dernière et en sa propre absence, à la Secrétaire Générale,
- étant entendu que, s'agissant des avis de virement de paie, une validation des éléments de la paie sera préalablement effectuée par la Directrice des Ressources Humaines.

Par ailleurs, en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, celui-ci confère à la Secrétaire Générale le pouvoir de signer en son nom tous documents et de prendre toutes décisions afférentes, et en cas d'absence exceptionnelle de cette dernière, il pourrait décider de confier ce pouvoir de signature à un autre Directeur de Services.

Il est ici précisé que les délégations déjà octroyées par le Directeur Général dans les conditions exposées ci-dessus, restent valables.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à déléguer, de façon permanente et dans les conditions précisées ci-dessus, sa signature aux Directeurs de Services visés ci-dessus.

12.COMITE CONSULTATIF INTERREGIONAL DE REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS OU LITIGES RELATIFS AUX MARCHES PUBLICS (CCIRA) : ACTUALISATION DES REPRESENTANTS DE TOURS METROPOLE HABITAT

(C/20)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, par mail reçu le 20/04/2026, le Comité Consultatif Interrégional de Règlement Amiable des différends ou litiges relatifs aux marchés publics (CCIRA) a demandé à Tours Métropole Habitat d'actualiser le nom des représentants de l'Office au CCIRA.

Il rappelle que, créé par décret du 25 février 1991, le CCIRA de Nantes a été mis en place le 15 juin 1993. Son ressort territorial correspond à celui de la Cour administrative d'appel de Nantes. Le CCIRA est un organisme consultatif de conciliation qui peut être saisi de tout différend survenu au cours de l'exécution d'un marché public. Il a pour mission de rechercher des éléments de droit ou de fait en vue de proposer une solution amiable et équitable. Ce n'est ni une juridiction, ni une instance d'arbitrage. Il émet un avis que les parties sont libres de suivre ou non.

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 09 décembre 2021, il avait désigné les représentants de Tours Métropole Habitat (OPH) au sein de cette Instance, à savoir :

- Monsieur Grégoire SIMON, Directeur Général de l'Office, en tant que Titulaire
- Madame Agnès HOSTACHE, Secrétaire Générale chargée du Service Marchés de l'Office, en tant que Suppléante

Depuis cette date, aucune actualisation n'avait été demandée.

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, par mail en date du 22 avril 2026, le CCIRA a été informé des nouveaux représentants de Tours Métropole Habitat, à savoir :

- Madame Agnès HOSTACHE, Secrétaire Générale, en tant que Titulaire,
- Madame Elisabeth MORGAN, Responsable Commande Publique et Achats, en tant que Suppléante.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

13.ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : COMPOSITION DE LA COMMISSION ELECTORALE ET DU BUREAU DE VOTE

(A/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que les élections des représentants de locataires se dérouleront entre le 15 novembre et le 15 décembre 2026. Dans ce cadre, ils rappellent que, lors de la séance du 11 mars 2026, le Conseil d'Administration avait validé les conditions d'organisation de ces élections ainsi que le Protocole d'accord Local.

Il est précisé que ce dernier a été signé par l'ensemble des Associations ayant participé à la réunion de concertation qui s'était tenue le 3 février dernier, à savoir : l'ADCL, affiliée Confédération Générale du Logement, l'AFOC, la CNL 37, la CSF 37, INDECOCA-CGT-37, la CLCV et l'UNLI.

Le scrutin est prévu le jeudi 3 décembre 2026 à 14 h 00.

Le Conseil Métropolitain du 7 mai 2026 ayant fixé le nombre des Membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative à 23 Administrateurs, le nombre d'Administrateurs représentant les locataires reste inchangé, à savoir 4 Administrateurs (au moins 1/6èmes des sièges). Par conséquent, aucun avenant au Protocole d'Accord Local n'est nécessaire.

Conformément à l'article 3 du Protocole d'Accord National, il a été décidé, lors de la réunion de concertation du 3 février dernier, de composer la Commission Electorale ainsi que le Bureau de Vote à l'issue du renouvellement du Conseil d'Administration.

Il est rappelé que la Commission Electorale est consultée sur le déroulement des élections et, en particulier, sur les questions relatives à l'éligibilité des candidats, à la recevabilité des listes et à l'approbation de la liste électorale. L'ensemble des Administrateurs, hormis ceux représentant les locataires, peuvent faire acte de candidatures pour participer à cette commission. Elle se réunira notamment le 14 octobre prochain pour valider l'éligibilité des candidatures, la recevabilité des listes et pour approuver la liste électorale.

Elle doit être composée comme suit :

- de deux Administrateurs, ne représentant pas les locataires, dont un représentant le Président,
- de membres des associations ayant déposé une liste (1 membre par association) : l'Office sollicitera chaque association ayant déposé une liste afin qu'elle désigne son représentant au sein de la Commission Electorale.

La Commission Electorale est présidée par le Président de Tours Métropole Habitat ou son représentant.

Le Directeur Général propose que le Bureau de vote, le jour du dépouillement, soit composé des Membres de la Commission Electorale, d'un Huissier de Justice et du Représentant Légal de Tours Métropole Habitat.

La liste des candidats ainsi que la liste électorale seront soumises pour information au Conseil d'Administration du 22 octobre 2026.

Monsieur GRATEAU et Madame MOREAU se sont portés candidats pour faire partie de la Commission Electorale et du Bureau de vote.

Le Directeur Général demande s'il y a d'autres Administrateurs, ne représentant pas les locataires, susceptibles d'être intéressés. Aucun autre Administrateur ne propose sa candidature.



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

- de désigner Monsieur GRATEAU et Madame MOREAU, ne représentant pas les locataires, pour faire partie de la Commission Electorale, Madame MOREAU représentant le Président,
- de donner mandat à la Commission Electorale du 14 octobre 2026 pour valider l'éligibilité des candidatures, la recevabilité des listes et pour approuver la liste électorale.
- de valider la composition du Bureau de Vote du 3 décembre 2026.

14.FEDERATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT - OUTIL OPERATIONNEL

(A/13)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, suite aux élections municipales et métropolitaines, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat a conçu une boîte à outils dédiée aux Administrateurs nouvellement désignés, leur permettant de les accompagner dans ce début de mandat.

Ce document, joint en annexe du compte-rendu, propose une lecture claire et opérationnelle :

- du rôle et des spécificités d'un Office Public de l'Habitat,
- des leviers à disposition (gouvernance, financement, garanties, contractualisation)
- des points d'attention à anticiper dans la conduite de la politique de l'habitat.

Par ailleurs, le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat organise, de façon périodique, des actions de formation, spécialement conçues pour les Administrateurs des OPH dans l'exercice de leurs responsabilités : compétences et gouvernance des OPH, gestion financière, maîtrise d'ouvrage...

L'ensemble des Administrateurs sera tenu informé des prochaines dates de ces formations.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

15. UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE LA REGION CENTRE VAL DE LOIRE : COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MARS 2026 ET RENOUVELLEMENT DU BUREAU

(A/1)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que l'Assemblée Générale de l'USH Centre s'est tenue le 30 mars 2026.

Le rapport moral et financier a tout d'abord été présenté et il a ensuite été procédé au renouvellement du Conseil d'Administration et du Bureau.

Les statuts de l'USH Centre prévoient que les Membres du Conseil d'Administration sont élus pour 3 ans et que les candidatures sont présentées par les familles d'Organismes.

Le Directeur Général précise que l'USH Centre Val de Loire regroupe 34 adhérents, Offices Publics de l'Habitat (OPH), Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH), Sociétés coopératives d'HLM et Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP).

Le Conseil d'Administration est dorénavant composé de :

- 10 représentants des Offices Publics de l'Habitat
- 12 représentants des Entreprises Sociales pour l'Habitat
- 5 représentants des Coopératives
- 2 représentants des SACICAP
- Et 1 représentant des SCIC

à savoir :

FAMILLE	NOM	PRENOM	ORGANISME	DEPARTEMENT
COOPERATIVES	FIEVET	Bruno	FIEVET	37
	MONTAGU	Alain	La Ruche Habitat	45
ESH	AUBERT	Christine	CDC Habitat Social	37
	BERTIN	Nathalie	Touraine Logement/Coopérative 37	37
	BLIN	Morgan	France Loire	45
	LORET	Cédric	Scalis	36
	DIOUF	Souleye	3F Centre Val de Loire	41
	HENNERON	Vincent	Valloire Habitat	45
	IZIER	Annick	ICF Habitat Atlantique	37
	COSTALUNGA	Nadège	Pierres et Lumières	45
	NADOT	Eric	Loir & Cher Logement/Cogeco	41
	PICHARD	Benoît	Eure & Loir Habitat	28
	PREVOT	Frédéric	Ysalia Centre Loire Habitat	37
	BERCHON	Christophe	La Roseraie/Coopérative Le Foyer 28	28
OPH	BLÉTY	Philippe	Habitat Eurélien	28
	DECRAEMERE	Marion	Nogent Perche Habitat	28
	LEDORGUET	Erik	Terres de Loire Habitat	41
	LEMAIGRE	Benoît	Val de Berry	18
	LEMERCIER	Samuel	C'Chartres Habitat	28
	FLEURET	Christine	OPAC 36	36
	MESNIL	Corinne	Habitat Drouais	28
	PASQUET	Olivier	LogemLoiret	45
	SIMON	Grégoire	Tours Métropole Habitat	37
	NICOL	Frank	Val Touraine Habitat	37
SACICAP	CORDIER	Michel	Procivis Berry	18
	PETIT	Franck	Procivis Eure et Loir	28
SCIC	GILBERT	Marc	Homy	28



Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration qu'il a été élu à l'unanimité en qualité de nouveau Président de l'USH Centre, en remplacement de Monsieur HENNERON.

Il a été ensuite procédé au renouvellement du Bureau de l'Union Sociale pour l'Habitat de la Région Centre Val de Loire, dont la composition est dorénavant la suivante :

Président	Mr Gregoire SIMON, DG de Tours Métropole Habitat, (OPH), représentant le département d'Indre-et-Loire
Vice-Président délégué	Mr Morgan BLIN, DG de France Loire, (ESH), représentant le département du Cher
Vices-Présidents	<u>Département 45</u> : Mr Vincent HENNERON, DG de Valloire Habitat, (ESH), représentant le département du Loiret <u>Département 41</u> : Mr Erik LEDORGUET, DG de Terres de Loire Habitat, (OPH), représentant le département du Loir-et-Cher <u>Département 28</u> : Mr Philippe BLETY, DG d'Habitat Eurélien (OPH), représentant le département d'Eure-et-Loir <u>Département 36</u> : Mme Christine FLEURET, DG OPAC 36 (OPH), représentant le département de l'Indre
Secrétaire	Mme Christine AUBERT, Déléguée régionale de CDC Habitat social (ESH)
Trésorier	Mr Olivier PASQUET, DG de LogemLoiret, (OPH)
Trésorier Adjoint	Mme Nathalie BERTIN, DG de Touraine Logement, (ESH)



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

16.AFIDEM - COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MARS 2026 ET RENOUVELLEMENT DU BUREAU

(A/1)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que l'Assemblée Générale de l'AFIDEM s'est tenue le 30 mars 2026.

Il précise qu'en sa qualité de Président, il a présenté le rapport moral et financier 2025.

Il a été ensuite procédé au renouvellement du Bureau de l'AFIDEM, dont la composition est dorénavant la suivante :

Président	Mme Nathalie BERTIN , DG de Touraine Logement (ESH) représentant le département d'Indre-et-Loire
Secrétaire	Mr Erick LEDORGUET , DG Terres de Loire Habitat (OPH), représentant le département du Loir-et-Cher
Trésorier	Mr Olivier PASQUET (DG de LogemLoiret, (OPH), représentant le Loiret

A cette occasion, il a également été procédé à la nomination des représentants aux Instances Nationales de l'AFIPART. Le poste de Titulaire a été attribué d'office à la Présidente de l'AFIDEM, soit Nathalie BERTIN, et le poste de Suppléant a été attribué à Frank NICOL, DG de Val Touraine Habitat.

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration qu'il ne fait plus partie de l'AFIPART, ni du Bureau de l'AFIDEM, mais continue d'assister au Conseil d'Administration de l'AFIDEM.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

17.MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DES ACHATS

(C/23)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent que le règlement intérieur des achats de Tours Métropole Habitat constitue le cadre de référence des pratiques d'achat de l'Office, en déclinant les principes et règles applicables dans le respect des principes fondamentaux de la Commande Publique.

Il est proposé de modifier le règlement intérieur des achats actuellement en vigueur, d'une part, au regard des révisions des seuils applicables aux achats publics, intervenues en janvier et avril 2026, nécessitant une actualisation du cadre interne de référence, et, d'autre part, de la jurisprudence administrative récente venue préciser le régime applicable aux achats relevant de l'article R.2122-8 du Code de la Commande Publique (achats sans publicité, ni mise en concurrence préalables), laquelle a notamment clarifié la portée de la pratique consistant à solliciter plusieurs devis dans le cadre d'un achat de faible montant, en confirmant qu'il s'agit d'une simple modalité de comparaison des offres, facultative pour l'acheteur, et que cette pratique n'a pas pour effet, par elle-même, de soumettre l'achat aux règles propres à une procédure adaptée.

Monsieur DENIS, Président, demande qu'un bilan annuel des marchés passés sans publicité ni mise en concurrence soit présenté à la Commission d'Appel d'Offres, puis au Conseil d'Administration.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes,

- d'approuver la modification du règlement intérieur des achats de l'Office Public de l'Habitat, tel qu'annexé au présent compte-rendu,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les mesures nécessaires pour sa mise en place effective au sein de Tours Métropole Habitat.

18.RAPPORT D'ACTIVITE ANNUEL OFS

(A/102)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent que Tours Métropole Habitat a été agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par un arrêté du 18 décembre 2023. En application du Code de l'urbanisme, tout OFS doit présenter un bilan annuel de son activité, adressé à la Préfecture de Région et à la Préfecture de Département.

Ce bilan est désormais intégré au Rapport d'activité de Tours Métropole Habitat.

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 :

Deux projets sont en cours de réalisation :

Rue Sapaillé à TOURS Nord :

- Conception-réalisation de 4 logements en 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

ZAC des 2 lions à TOURS – Lot F2 - BRS opérateur (Promoteur QUARTUS) :

- 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



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

FINANCES COMPTABILITE

19. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTEUR GENERAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS METROPOLE HABITAT POUR L'EXERCICE 2025

(A/322)

Le Directeur Général, la Directrice Financière et Comptable et la Directrice Gestion Locative présentent au Conseil d'Administration le Rapport d'Activité ainsi que le Compte Administratif et Financier pour l'exercice 2025, complété par :

- le Bilan du Contentieux Locatif,
- l'État des Réserves Foncières,
- le Rapport d'Activité de la Commission d'Attributions de Logements
- le Tableau de Bord Social d'Occupation du Patrimoine,

Le rapport correspondant est joint au présent compte-rendu.

Le Directeur Général demande à la Directrice Financière et Comptable de présenter le Rapport Financier 2025 qui se solde par un résultat de 8 429 809.25 €, (dont 7 942 648.13 € d'activités relevant du SIEG).

A partir d'un diaporama, la Directrice Financière et Comptable présente les comptes de Fonctionnement et d'Investissement. Ce document est joint au présent compte rendu.

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable répondent aux questions des administrateurs au fil de la présentation.

S'agissant de la remise en état des logements (Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), son coût global est en baisse du fait du nombre moins important de départs enregistrés sur l'année 2025. Par ailleurs, les secteurs sont différenciés pour engager des travaux plus ou moins importants dans les logements en fonction notamment de leur attractivité. Le montant observé sur cette dépense en 2025 revient à un niveau identique à celui pratiqué il y a quelques années, et qui avait subi une augmentation sur les toutes dernières années. La qualité des interventions reste quoi qu'il en soit supérieur à ce qui est pratiqué par la majorité des organismes HLM.

S'agissant de la vente HLM (Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37) et Monsieur CHANDENIER, la marge bénéficiaire constatée à l'occasion de la vente d'un logement est relativement importante au Sanitas, elle l'est beaucoup moins à la Milletière du fait de prêts conséquents à rembourser. Il convient de noter également que chaque vente donne lieu au préalable à la réalisation de travaux de remise en état du logement pour environ 15.000 euros. L'objectif premier de la vente HLM n'est pas de dégager une marge mais bien de stabiliser le peuplement sur un quartier en donnant l'occasion à des personnes d'accéder à la propriété. Les résidences mises à la vente sont arrêtées par le Conseil d'Administration au travers de l'adoption du plan de vente annexé à la CUS. Une cinquantaine de logements peut être proposée à la vente dès lors qu'ils auront été libérés par leurs locataires ; seuls 6 sont aujourd'hui vacants. Même si l'Etat souhaiterait voir les organismes HLM vendre plus de logements pour

dégager des fonds propres à réinjecter dans les constructions neuves, le problème crucial reste la pénurie de foncier abordable sur la Métropole. Et aujourd'hui les locataires HLM sont très peu nombreux à pouvoir financièrement accéder à la propriété. La vente HLM doit donc se faire de façon réfléchie et mesurée, d'autant qu'il faut absolument éviter que les copropriétés ne se dégradent par la suite faute de moyens pour réaliser les travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble.

Monsieur CONTE conclue en indiquant que sur les communes carencées au regard de la loi SRU, c'est la construction neuve de logements sociaux qui doit être la priorité et non la vente.

Madame KERMORGANT, représentant le Cabinet RSM, rappelle, tout d'abord, le rôle qui est assigné au Commissaire aux Comptes par la Loi, à savoir : l'audit des comptes annuels et leur certification. Cette mission a été confiée au Cabinet RSM par le Conseil d'Administration. Le Cabinet a donc effectué l'audit des comptes annuels de Tours Métropole Habitat relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025. Madame KERMORGANT formule l'opinion suivante : *« Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice. »*

Madame KERMORGANT tient par ailleurs à souligner les très bonnes conditions dans lesquelles se déroule sa mission, et note l'implication de la Direction Financière et Comptable et de l'ensemble de l'Office dans le respect des procédures et des préconisations qu'elle peut émettre.

Madame KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de Tours Métropole Habitat, présente le rapport 2025. Le document est joint également au compte-rendu.

Monsieur DENIS, Président, remercie le Cabinet RSM pour son rapport et félicite les équipes de Tours Métropole Habitat pour la tenue des comptes de l'Office.

La Directrice Gestion Locative présente le Rapport d'Activité de la Commission d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

La Directrice Gestion Locative présente le Rapport d'Activité des impayés et recouvrement. Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

Madame BA-TALL souligne les difficultés de paiement des locataires qui doivent faire face à des accidents de la vie.

La Directrice Gestion Locative et le Directeur Général expliquent que deux conseillères en économie sociale et familiale sont à même de conseiller les locataires en difficultés et de les accompagner dans leurs démarches, dans la gestion des dépenses liées à leur logement. Des ateliers sont également

proposés à certains locataires avant la signature de leur bail, au cours desquels ils apprennent quels sont leurs droits et leurs devoirs liés à l'occupation du logement et qui sont leurs interlocuteurs en cas de difficultés.

À l'issue de cette présentation, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration d'approuver le rapport d'activité et 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



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'une part, d'approuver le rapport d'activité pour l'exercice 2025 (dont le rapport des Membres de la CALEOL) et de décider :

- d'adopter le résultat d'exploitation pour l'année 2025 : 8 429 809.25 €,
- d'approuver le bilan annexé à la présente délibération, qui est arrêté définitivement, pour un montant de 465 213 492.29 €, figurant pour le total de l'Actif et pour le total du Passif,
- de donner quitus au Directeur Général pour tous les actes qu'il a accomplis es-qualité au titre dudit exercice,
- de constater pour ce même exercice, l'accomplissement de la mission du Commissaire aux Compte et de prendre acte du contenu du rapport présenté.

20.OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2025

(A/411)

Monsieur DENIS, Président, indique au Conseil d'Administration qu'au vu des résultats issus du Compte Financier 2025, exposés précédemment, les objectifs de performance assignés le 02/07/2024, à l'issue du Conseil d'Administration du 19/06/2024, pour une période de 3 ans, par lui-même à Monsieur Grégoire SIMON, Directeur Général de Tours Métropole Habitat, sont atteints pour trois sur quatre.

Ils résultent, d'une part, du contrat de travail de Monsieur SIMON, en qualité de Directeur Général, en date du 17 Juillet 2015, de son 1^{er} Avenant en date du 25/01/2019 et de son 4eme avenant en date du 17 juillet 2024 et, d'autre part, du courrier susvisé adressé par Monsieur DENIS à Monsieur SIMON fixant, pour la période allant d'Août 2024 à Juillet 2026, les différents critères de calcul de sa part variable, à savoir :

- ❶ Le taux des impayés de l'exercice
- ❷ Le taux de la vacance financière hors démolitions
- ❸ Les dépenses de maintenance réalisées au titre du gros entretien et l'entretien courant hors PGE en montant HT, par logement et par an
- ❹ Le suivi et l'avancement du dossier « NPNRU »

Les indicateurs retenus et les résultats qui ressortent du Compte Financier 2025 sont les suivants :

Exercice 2025	Objectifs à atteindre	Résultats issus du Compte Financier 2025
<u>Impayés de l'exercice :</u> Taux des impayés totaux de l'exercice	Inférieur ou égal à 6,3 %	6,48 %
<u>Vacance locative financière</u> Taux de la vacance locative financière hors démolitions	Inférieur ou égal à 3.7 %	3.65 %
<u>Travaux de maintenance (gros entretien, entretien courant hors PGE) :</u> Montant en Euros HT par logement et par an	Mini 500€ HT Maxi 700 € HT	594.40 € HT/logt/an
<u>Suivi et avancement du dossier NPNRU</u>	Objectifs fixés par la convention et son avenant en termes de déménagements et de démolitions	Cf le chapitre 7 du rapport d'activité 2025 et la délibération 11 du compte-rendu du CA du 11/03/2026

Il est rappelé que :

Dans l'hypothèse où aucun des objectifs n'est atteint, la part variable n'est pas attribuée,
Dans l'hypothèse où seul un objectif est réalisé, la part variable est réduite de 9 points (soit 6 %),
Dans l'hypothèse où seuls deux objectifs sont atteints, la part variable est réduite de 6 points (soit 9 %),
Dans l'hypothèse où seuls trois objectifs sont atteints, la part variable est réduite de 3 points (soit 12 %).
Dans l'hypothèse où quatre objectifs sont atteints, la part variable est fixée à 15 %.

Compte tenu du fait que 3 objectifs sont atteints sur la période allant du 1^{er} janvier au 31 Décembre 2025, la part variable est par conséquent fixée à 12 %.

Monsieur DENIS, Président, remercie le Directeur Général pour son engagement quotidien.

Le Directeur Général remercie à son tour l'ensemble des Membres du Conseil d'Administration pour leur soutien et pour les décisions, parfois difficiles, qu'ils prennent lors des séances pour la gestion de l'Office.

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat, explique au Conseil d'Administration qu'il lui appartient de se prononcer sur le quitus à donner au Directeur Général pour l'exécution de ses missions et que les mesures prises par Tours Métropole Habitat ont été pertinentes et ont permis de maintenir des comptes équilibrés tout en préservant les intérêts des locataires.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, de

- donner quitus au Directeur Général pour l'ensemble de sa gestion et pour l'atteinte des différents indicateurs sus-évoqués, qui ont été atteints pour 3 sur 4,
- et
- confirmer les modalités de calcul de la part variable de la rémunération de Monsieur SIMON, conformément au Décret n° 2009-1218 du 12 Octobre 2009 et à son contrat de travail, aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} avenants sus-évoqués.

En conséquence, en juillet 2026, le montant de la part variable de Monsieur SIMON sera calculé sur la base de 12 % de la part forfaitaire perçue sur la période allant du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2025, étant précisé que le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 19 Juin 2024, sur proposition de son Président, avait validé ce pourcentage, et donc son montant.

21. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2025 AU COMPTE 11 « REPORT A NOUVEAU »

(A/322)

A l'issue de l'approbation par le Conseil d'Administration du rapport d'activité présenté par la Directrice Financière et Comptable, et du rapport présenté par la Commissaire aux Comptes, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration d'affecter sur le Compte 11 « Report à nouveau », le résultat comptable de l'exercice 2025.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser l'affectation du résultat de l'exercice 2025 s'élevant à 8 429 809.25 €, (dont 7 942 648.13 € d'activités relevant du SIEG) dans les conditions suivantes :

	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	437822,46 (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

22. VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2025

(ZAC DE MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable indiquent au Conseil d'Administration qu'il doit également voter le Compte Financier Annexe 2025 de l'opération référencée en titre, conformément aux dispositions de l'Instruction Comptable pour toute opération d'aménagement concerté.

Aussi, il est présenté au Conseil d'Administration le Compte Financier de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » pour l'exercice 2025, (convention de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zac de Monconseil) entre la Ville de Tours et Tours Métropole Habitat en date du 14/04/2006.

Après s'être fait présenter le Budget Primitif de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » de l'exercice 2025, et les décisions modificatives qui s'y rattachent, le détail des dépenses et recettes effectuées, le Conseil d'Administration délibère et statue sur les sommes présentées ci-après :

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 €



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver l'ensemble de la comptabilité de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » qui est soumise à son examen et de déclarer que les états financiers dressés pour l'exercice 2025 n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et d'affecter le résultat d'exploitation de 1 107 529.53 € au compte de Report à nouveau.

23.FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre du programme d'investissement de remplacement de composants (menuiseries extérieures, rénovation des ascenseurs, étanchéité des terrasses, rénovation des couvertures...) budgété à hauteur de 60 000 000 € sur 10 ans (2017-2026), le financement de ces travaux est réalisé par emprunt à hauteur de 85 %, le reste en fonds propres et subventions éventuelles.



Toutefois, ces travaux se décomposant en de multiples opérations par cités et par nature de composants, il a été retenu de contracter les emprunts au moment de la mise en service de ces derniers.

De ce fait, les opérations suivantes ayant été mises en service en 2025 seront couvertes par un emprunt de :

• Réfection partielle étanchéité terrasses – Bât 23 Sanitas et Bât 01 Musset	:	90 000 €
• Rénovation des Ascenseurs – Sanitas	:	350 000 €
• Remplacement colonnes verticale ECS Pavés St Sauveur	:	200 000 €
• Réhabilitation de 12 pavillons (Général Renault, Jolivet, Beaujardin, Bords du Cher, Martinière, Chapelon)	:	<u>440 000 €</u>
		1 080 000 €

De plus, des consultations ont été lancées concernant des travaux budgétés sur l'exercice 2026, notamment sur :

• la Résidence Rives du Cher, pour la réfection de l'étanchéité des toitures des bâtiments 07-08-09 pour un montant de	675 000 €
• la Résidence Rochepinard pour le remplacement des gaines horizontales et des caissons VMC pour un montant de	332 000 €
ainsi que le chemisage des réseaux EU-EV des bâtiments 01-03 pour un montant de	760 000 €

Le montant global de ces travaux qui s'élève à **2 847 000 €** seront financés comme suit :

Prêt PAM CDC 20 ans (TLA+0.60 %)	:	2 730 000 €
Autofinancement	:	<u>117 000 €</u>
		2 847 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 1 Ligne de Prêt pour un montant total de 2 730 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	2 730 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.



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

- à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.

24. BLAISE PASCAL - ATTRIBUTION DE LA CELLULE COMMERCIALE SITUEE 5 PLACE NEUVE A TOURS AU PROFIT DE MESDAMES LEFEBVRE ET RECOULES, ORTHOPHONISTES OU TOUTE SOCIETE CREEE A CET EFFET

(Blaise Pascal CC C/34)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que le local situé 5, place Neuve à Tours, précédemment occupé par la Société MARY POPELINE (coiffure), est vacant depuis le 30 septembre 2025.

Une pharmacie, un cabinet médical intégrant des médecins généralistes et un cabinet infirmier, ainsi qu'un laboratoire d'analyses médicales étant déjà présents sur la Place Neuve, Mesdames LEFEBVRE et RECOULES, orthophonistes dont le cabinet est actuellement installé 6, rue Raspail à Tours, ont émis un avis très favorable à la proposition de Tours Métropole Habitat de reprise du local situé 5, place Neuve pour y déplacer leur cabinet.

L'installation du cabinet d'orthophonie dans ce local nécessitant toutefois des travaux de réfection et d'aménagement importants, une convention d'engagement devra obligatoirement être signée entre les parties, en amont du lancement desdits travaux, afin que les frais engagés ne soient pas supportés en intégralité par Tours Métropole Habitat en cas de désistement de la part de Mesdames LEFEBVRE et RECOULES.

Les conditions de cette location seraient les suivantes :

- Montant du loyer annuel : 9.960,00 € (hors charges), étant précisé que le cabinet d'orthophonie n'est pas assujéti à la TVA.
- Loyer révisable à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)
- Provision de charges annuelles : estimée à 1.300,00 €
- Périodicité de facturation : mensuelle à terme échu
- Signature d'une convention d'engagement en amont du lancement des travaux
- Signature d'un bail professionnel par devant notaire à l'issue des travaux aux frais des preneurs.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL 37) souligne l'importance pour les locataires de l'installation de ces orthophonistes sur le quartier.

Le Directeur Général précise qu'en effet, compte tenu des enjeux en termes de santé pour le quartier, les investissements engagés par Tours Métropole Habitat pour cette installation se justifient.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'attribuer ledit local à Mesdames LEFEBVRE et RECOULES ou toute société créée à cet effet, sous réserve de l'avis consultatif de Monsieur le Maire de Tours si celui-ci s'avérait nécessaire, et d'autoriser le Directeur Général à signer les actes qui en découlent.

25.GRAMMONT – LOCAL COMMERCIAL EXPLOITE PAR LA SARL MILLES J ESTHETIQUE : DEMANDE DE REDUCTION DE LOYER

(Grammont CC C/34)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration qu'il avait accepté, lors des séances des 20 juin 2023 et 13 septembre 2023, d'attribuer le local commercial à la SARL MILLES J ESTHETIQUE pour y exploiter un institut de beauté de 35 m² situé 224, avenue de Grammont à Tours.

La Directrice Financière et Comptable rappelle que le bail initial a été signé à effet du 2 octobre 2023 pour un montant de loyer annuel hors taxes et hors charges de 6.720,00 €, soit 192 €/m²/an (valeur de l'ancien occupant Square Habitat).

Madame THIAM, gérante de la SARL MILLES J ESTHETIQUE, se dit très attachée à ce local et à la clientèle qu'elle a pu y développer depuis 3 ans mais a informé Tours Métropole Habitat de son incapacité à se dégager un salaire depuis son installation privilégiant sa volonté d'honorer ses engagements financiers auprès de son bailleur et de ses fournisseurs.

Au regard de ses difficultés, Madame THIAM s'est rendue à l'évidence qu'à défaut de pouvoir réduire ses charges, elle devrait envisager de résilier le bail qui la lie à Tours Métropole Habitat pour l'exploitation du local situé 224, avenue de Grammont malgré son réel souhait d'y poursuivre son activité.

C'est pourquoi, par courrier reçu le 22 mai 2026, Madame THIAM sollicite la bienveillance de Tours Métropole Habitat et de son Conseil d'Administration, afin de lui accorder, à titre commercial, une réduction mensuelle de son loyer de l'ordre de 200,00 € TTC.

Afin de permettre à Madame THIAM de poursuivre son activité, une analyse interne a été réalisée en tenant compte des conditions financières appliquées aux autres cellules commerciales environnantes, dont les loyers varient de 60 à 102 € HT/m²/an.

Cette analyse laisse apparaître que la diminution demandée ramenant ainsi le loyer annuel à 4.720,00 € HT (134,36 €/m²/an) était tout à fait envisageable, ce montant restant toutefois supérieur aux autres cellules commerciales du Site Grammont.

Il convient par ailleurs de préciser que Madame THIAM a toujours respecté ses engagements auprès de son bailleur, ne crée aucune nuisance, ni trouble de voisinage et porte une attention particulièrement soignée à l'entretien du local qu'elle occupe.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'accepter la réduction du loyer de la cellule commerciale de Madame THIAM ramenant ainsi le montant annuel à 4.720,00 € HT (134,36 €/m²/an).

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

26. QUARTIER DES FONTAINES : REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAISON DES SOLIDARITES DES FONTAINES : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(QF C/23)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration du projet initié par le Conseil Départemental (CD), qui a pour objet d'améliorer les conditions d'accueil des habitants au sein de la Maison Des Solidarités (MDS) des Fontaines et les conditions de travail des salariés.

Le CD est déjà locataire d'un local situé au 2 allée Monteverdi, au travers d'une convention signée le 16 août 1990 et renouvelée à plusieurs reprises, arrivant à échéance le 31 décembre 2030. La MDS y est installée et accueille les habitants ; les consultations PMI ont elles lieu au sein de la mairie annexe des Fontaines.

Après un projet de déménagement sur un autre site, qui n'a pas pu aboutir, la réhabilitation des locaux existants situés 2 allée Monteverdi et l'agrandissement de la MDS au niveau du local situé en face, 1 allée Monteverdi, est le scénario retenu par le CD à l'issue de plusieurs réunions partenariales et d'ateliers de concertations avec les salariés.

Cette décision a entraîné la relocalisation de l'Association des Habitants Des Fontaines (AHDF), locataire du local situé au 1 allée Monteverdi, dans un autre local situé à proximité, place Strauss, et ce, moyennant la réalisation de travaux à la charge de Tours Métropole Habitat pour un montant d'environ 50.000 €. L'AHDF disposera donc, dès juillet 2026, d'un local refait à neuf qui correspond à ses attentes ; il est accessible aux personnes à mobilité réduite qui sont nombreuses à participer aux activités de l'association.

Pour la MDS, le projet consiste en la création de bureaux d'entretien supplémentaires et de bureaux pour les professionnels (encadrement, professionnels de passage : équipe EMLA, conseillère autonomie, stagiaires, sage-femme, cadres), la séparation des espaces professionnels et accueil/entretien public, l'intégration de la consultation PMI, le réaménagement de la cuisine et la création d'un espace de réunion.

Au-delà des travaux intérieurs (repositionnement des cloisons, sols, murs, plomberie, électricité, VMC...), le projet prévoit une intervention sur le clos et le couvert (étanchéité des terrasses des deux locaux – réfection de la façade du 1 allée Monteverdi).

L'ensemble des interventions représente un montant prévisionnel de l'ordre de 850.000 €, dont la prise en charge sera répartie entre Tmh (rénovation du clos et couvert) et le CD (travaux intérieurs et leurs conséquences sur les façades). Le CD prévoit une prise en charge soit au travers d'une subvention, soit au travers des loyers.

Tmh assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'extension de la MDS sur le local situé au 1 allée Monteverdi et de réhabilitation du local situé 2 allée Monteverdi, dans la mesure où ce dernier sera rendu libre de toute occupation par le CD pendant la durée des travaux. Le CD est donc en recherche de locaux pour accueillir la MDS durant l'année 2027.

Le planning prévoit une livraison des deux espaces fin décembre 2027.

A l'issue des travaux, le CD et Tmh seront engagés au travers de la signature d'une ou plusieurs convention(s) d'occupation qui couvrira(ont) les deux locaux, 1 et 2 allée Monteverdi, avec une durée d'occupation commune de 12 années.

Une convention d'engagement est en cours de signature entre le CD et Tmh pour permettre le démarrage de ce projet.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

27. TOURS – LE CLOS DES MESANGES : GRILLE DES PRIX DE VENTE DES 4 MAISONS EN BRS

(Clos des Mesanges BRS G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent au Conseil d'Administration le programme neuf situé à TOURS, rue Sapaillé, dénommé « Le Clos des Mésanges ».

Il est rappelé que, lors de la séance du 21 septembre 2022, le Conseil d'Administration avait délibéré sur la préemption d'un immeuble situé à TOURS et cadastré section BS n° 230, au prix 220 000.00 €, afin de réaliser une opération de 4 logements sociaux.

Dans le cadre de cette future opération, Tours Métropole Habitat propose 4 maisons à vendre avec le dispositif BRS (Bail réel Solidaire), permettant une accession à la propriété en résidence principale à coûts réduits, du fait du portage foncier par l'Organisme Foncier Solidaire (OFS).

Il est rappelé que Tours Métropole Habitat a été agréé OFS par arrêté en date du 18 décembre 2023.

Le dispositif BRS se destine aux primo-accédants et est soumis à conditions de ressources.

Il offre plusieurs avantages :

- ✓ un prix de vente encadré
- ✓ une TVA réduite
- ✓ une exonération totale de la taxe foncière
- ✓ une possibilité de financement via le prêt à taux zéro (PTZ)

Aussi, la typologie du programme dénommé « Le Clos des Mésanges » est la suivante :

- 2 Types III (surface moyenne de 65 m² environ)
- 2 Types V (surface moyenne de 92 m² environ)

L'approche globale du projet repose sur une démarche frugale et une compacité du bâti optimisée, afin de réduire les consommations ainsi que l'impact carbone du projet.

Aussi, ces maisons sont accolées les unes aux autres. Elles proposent un jardin privatif d'une surface moyenne d'environ 52 m², clôturé et équipé d'une terrasse.

Elles disposent également d'une place de stationnement par logement ainsi que d'un local à vélos privatif.

Leur conception est réalisée en matériaux biosourcés tels que l'ossature bois, l'isolation en laine de bois et bénéficie d'équipements performants tels que les menuiseries en triple vitrage et le chauffe-eau thermodynamique, l'objectif étant de réduire les besoins de chauffage, via une conception bioclimatique ce qui contribuera également à un confort d'été optimal.

Sur le plan commercial, Tours Métropole Habitat est en phase de lancement commercial depuis mi-juin 2026. Les supports publicitaires sont créés et sont en cours de diffusion.

La pré-commercialisation pourra débuter avec la signature de contrats de réservation (contrats préliminaires), mentionnant les prix énoncés ci-dessous, sous réserve de la validation par le Conseil d'Administration de la grille de prix de vente en TVA à 5.5 %.

Une marge de négociation de 3 % sur les prix TTC pourra être envisagée si nécessaire, au cas par cas, selon les candidatures retenues, après étude de la capacité d'emprunts du preneur-utilisateur.

Les preneurs-utilisateurs du Bail Réel Solidaire devront respecter les plafonds de ressources imposés par le dispositif BRS en vigueur lors de la signature du contrat de réservation.

Aussi, les prix de vente proposés pour le programme « Le Clos des Mésanges » sont les suivants :

Grille de Prix BRS « Le Clos des Mésanges » ESI 207

Mémento Prix m² SHAB : 2900 € TTC Redevance : 1.37 €/m²

Maison	Type	Surface Shab	Jardin	Prix	Redevance /mois
1	3	64.6 m²	41 m²	187 500 €	88.50 €
2	5	91,40 m²	56 m²	265 000 €	125.21 €
3	3	65,76 m²	57 m²	191 000 €	90.09 €
4	5	93.20 m²	53 m²	270 500 €	127.68 €



Après examen des éléments constituant la commercialisation des 4 maisons en BRS à vendre sur la commune de TOURS, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote :

- de valider la grille des prix présentée ci-dessus,
- d'autoriser le Directeur Général à signer avec les preneurs utilisateurs en BRS :
 - le contrat de réservation (contrat préliminaire)
 - l'acte définitif de Bail Réel Solidaire
 - ainsi que tout document nécessaire à la commercialisation et à la réalisation des actes définitifs.

28. TOURS NORD – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : RETROCESSION DE LA PARCELLE AT 576 EN VUE DE LA CREATION D'UN JARDIN PUBLIC PAR LA VILLE DE TOURS

(Eco quartier Monconseil C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration que, lors de la séance du 23 octobre 2024, il avait autorisé l'acquisition de la parcelle AT 160, située 46 rue de la Chapelle à Tours Nord, dans le cadre de la délégation du droit de préemption pour un montant de 403 000 € au titre de la concession d'aménagement de Monconseil, confiée par la Ville de Tours à Tours Métropole Habitat.

Cette acquisition visait à permettre l'aménagement par la Ville, du fond de parcelle en futur jardin public arboré, accessible par la venelle Antonin Artaud, afin d'assurer la pérennisation et la valorisation d'un ensemble paysager remarquable

Dans cet objectif, la parcelle a fait l'objet d'une division réalisée par le Cabinet Geoplus (plan de division et de bornage du 17/10/2025) en une parcelle AT 575, de 1 030 m², correspondant à la partie sur laquelle est située la maison, et d'une parcelle AT 576, de 583 m², correspondant au futur jardin public.

La délibération du Conseil d'Administration du 19 septembre 2025 a autorisé le Directeur Général de Tours Métropole Habitat à effectuer la cession de la parcelle AT 575, dont l'acte de vente a été signé le 12/12/2025 pour un montant de 310 000 €.

Dans le cadre de la mission de la concession d'aménagement Monconseil, Il convient désormais de transférer la propriété de la partie non bâtie, identifiée sous la référence parcellaire AT 576, à la Ville de Tours afin de permettre la réalisation et la gestion de cet espace vert destiné à être ouvert au public.

Il est proposé de procéder à cette remise par le biais d'une vente à l'euro symbolique, à l'instar des autres espaces publics rétrocédés à la Ville de Tours, conformément au traité de concession.

Il est rappelé que la ZAC de Monconseil fait l'objet d'un traité de concession entre la Ville de TOURS à Tours Métropole Habitat. Le bilan définitif de la concession reste à la seule charge de la Ville de TOURS. Aussi, il convient de préciser que le déficit de cette opération sera porté au bilan de la concession et n'impactera pas les finances de l'Office.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote (les Administrateurs désignés par TMVL, par ailleurs élus de la Ville de Tours, ayant fait application de leur obligation de déport), d'autoriser le Directeur Général à :

- céder à l'euro symbolique la parcelle AT 576 d'une surface de 583 m² à la Ville de Tours,
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicable ;
- négocier librement et signer les actes notariés correspondants, ainsi que tout document nécessaire à la formalisation de cette rétrocession.

GESTION LOCATIVE

29.ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 2EME TRIMESTRE 2026

(A/311)

Sur présentation des 45 dossiers individuels, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 2^{ème} trimestre 2026, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

	LOYERS CHARGES	TRAVAUX	FRAIS POURSUITES	AUTRES	TOTAL
45 dossiers locataires	124 773,88	71 584,30	23 470,26	-	219 828,44
Rappel 1 ^{er} trimestre 2026	119 303,37	65 863,67	19 363,63	166,06	204 696,73
TOTAL 2026					424 525,17

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget de l'exercice 2026 prévoit les crédits de dépenses au compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme » pour un montant de 650 000 €.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 2^{ème} trimestre 2026.

30.EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) AU
TITRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2026

(A/311)

Dans le cadre de la procédure de surendettement des particuliers, suite à la Loi du 1^{er} août 2003 et au Décret du 24 février 2004, et sur présentation de 19 dossiers individuels de locataires, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative proposent au Conseil d'Administration que soient admis au titre du rétablissement personnel : **95 390.74 €**.

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2026 prévoit les crédits de dépense au compte 65421 « Pertes sur créances irrécouvrable par décision du juge » pour un montant de 200 000 €.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre l'effacement de la dette pour les montants ci-dessus au titre du 1^{er} semestre 2026.

RESSOURCES HUMAINES

31.ADHESION A UN GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA PASSATION DES MARCHES RELATIFS A LA PROTECTION SOCIALE DE PREVOYANCE

(A/4)

Le Directeur Général et la Directrice des Ressources Humaines rappellent au Conseil d'Administration qu'au regard des dispositions législatives et réglementaires relatives à la protection sociale complémentaire et à l'obligation de participation des employeurs publics au financement du risque prévoyance, il est nécessaire pour Tours Métropole Habitat de renouveler et mettre en place, à compter du 1er janvier 2027, une couverture de protection sociale complémentaire au titre du risque prévoyance au bénéfice de ses salariés.

Dans la perspective de mutualiser la procédure de passation de ce marché public avec d'autres organismes de logement social, afin de bénéficier d'une démarche coordonnée et d'une optimisation des coûts de procédure, il est proposé de constituer un groupement de commandes composé d'environ treize membres, en vue de la passation :

- d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) destiné à accompagner les membres dans la définition et la mise en œuvre de leur protection sociale complémentaire – risque prévoyance,
- puis du marché de protection sociale complémentaire – risque prévoyance lui-même, pour une prise d'effet au 1er janvier 2027.

Une convention constitutive de groupement de commandes a été établie conformément aux dispositions du Code de la commande publique et définit notamment :

- l'objet du groupement,
- les modalités d'organisation et de fonctionnement du groupement,
- la désignation du coordonnateur et les missions qui lui sont confiées,
- les obligations respectives des membres du groupement,
- les modalités de passation et d'exécution des marchés,
- les conditions de retrait et, le cas échéant, d'exclusion d'un membre.

Chaque membre du groupement demeure responsable :

- de la définition de ses propres besoins,
- de sa participation à la relecture des pièces du DCE et à l'analyse technique des offres,
- de la bonne exécution des marchés pour la part le concernant,
- ainsi que des contentieux relatifs à l'exécution des marchés qui lui sont propres.

Le coordonnateur du groupement sera chargé, dans les conditions fixées par la convention constitutive, notamment :

- d'organiser et de conduire les procédures de passation des marchés,
- de centraliser les besoins exprimés par les membres,
- de préparer les pièces administratives de consultation,
- d'assurer le secrétariat et le suivi administratif des procédures,
- de convoquer et réunir la Commission d'appel d'offres compétente.

La Commission d'appel d'offres compétente pour le groupement sera celle du coordonnateur.

La convention prévoit que chaque membre pourra se retirer du groupement à tout moment, par dénonciation de la convention adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve du respect d'un préavis de quinze jours.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote :

- d'autoriser le Directeur Général de Tmh à signer la convention constitutive du groupement de commandes en vue de la passation d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ; et d'un marché de protection sociale complémentaire – risque prévoyance, ainsi que tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de cette présente délibération,
- de reconnaître la désignation de Hérault Logement dont le siège est situé au 100 rue de l'Oasis – CS 67249 – 34085 Montpellier Cedex, en qualité de coordonnateur du groupement de commandes pour la durée de la convention,
- de prendre acte que la Commission d'appel d'offres compétente dans le cadre des procédures conduites par le groupement sera celle du coordonnateur du groupement de commandes.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,

LA SEANCE EST LEVEE A 19 H 00.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON



ANNEXES



Logement, aménagement, cohésion :
**des décisions déterminantes
dès le début de votre mandat !**





ÉDITO

Mesdames et Messieurs les élus et élus locaux,

Au moment où de nouvelles équipes municipales et intercommunales s'installent, la question du logement s'impose comme un enjeu majeur de l'action publique locale.

Répondre aux besoins en logements, accompagner les dynamiques territoriales, veiller aux équilibres sociaux et urbains : **ces responsabilités appellent des outils adaptés, capables d'inscrire l'action dans la durée.**

L'Office Public de l'Habitat s'inscrit pleinement dans cette perspective.

Opérateur public ancré dans les territoires, il intervient au croisement des politiques de l'habitat, de l'aménagement et, plus largement, des politiques de solidarité et de cohésion.

Par son modèle économique, adossé au financement de long terme, et par ses compétences, il constitue un partenaire en capacité d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs priorités, y compris dans des contextes contraints ou incertains.

Les pages qui suivent proposent un éclairage synthétique sur cet acteur et les modalités de son intervention.

Elles visent à présenter, sans les simplifier, les leviers qui peuvent être mobilisés dans le cadre d'une politique locale de l'habitat.



Michel Ménard

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat



Logement, aménagement, cohésion: des décisions déterminantes dès le début du mandat.

À l'issue des élections municipales, les équipes nouvellement élues sont rapidement confrontées à des décisions structurantes en matière d'habitat.

Répondre aux besoins en logements, accompagner les parcours résidentiels, intervenir sur le parc existant, anticiper les évolutions démographiques ou encore contribuer à l'attractivité du territoire : ces enjeux s'inscrivent dans des temporalités longues, mais nécessitent des arbitrages dès le début du mandat.

Dans ce contexte, les collectivités disposent d'un outil opérationnel : l'Office Public de l'Habitat.

Rattaché à une collectivité ou à un groupement de collectivités, l'OPH intervient comme un opérateur public en capacité de traduire des orientations politiques en actions concrètes, en lien avec les réalités locales.

La diversité de ses missions, la structuration de sa gouvernance et les spécificités de son modèle économique en font un acteur singulier, dont la bonne compréhension constitue un préalable utile à toute politique locale de l'habitat.

Le présent document propose, à travers plusieurs séquences thématiques, d'en présenter les principales caractéristiques, ainsi que les leviers susceptibles d'être mobilisés dans le cadre de l'action publique locale.



COMMENT UTILISER CETTE BOÎTE À OUTILS :

Cette boîte à outils a été conçue pour vous permettre :

- > de comprendre rapidement ce qu'est un Office Public de l'Habitat et son rôle dans un territoire ;
- > d'identifier les principaux leviers dont dispose votre collectivité ;
- > de repérer les sujets pouvant faire l'objet d'un échange avec votre Office ;
- > d'accéder, si besoin, à des ressources complémentaires pour approfondir.

Chaque partie peut être lue de manière indépendante, selon vos besoins et vos priorités.

OPH
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Le logement social: Une solution essentielle pour des locataires essentiels

Logement social : une réalité loin des idées reçues

Qui sont les habitants du logement social ?

Qui loge-t-on dans le logement social ? La réponse engage directement le fonctionnement des territoires. Près de 70 % des ménages peuvent aujourd'hui y prétendre au regard des plafonds de ressources. À travers le parc des Offices Publics de l'Habitat, qui représente plus de 2,2 millions de logements et loge environ 5 millions de personnes, il accueille une large part de la population et contribue à l'équilibre social, économique et résidentiel des collectivités.



Des habitants indispensables au fonctionnement des territoires

Les habitants du logement social sont pleinement intégrés à la vie locale.

Dans le parc des Offices Publics de l'Habitat, 42 % des locataires sont en emploi. Les 12,2 % de personnes au chômage s'inscrivent également dans des trajectoires d'activité : il s'agit de personnes qui sont appelées à retravailler.

Ils sont salariés du privé dans des PME, des commerces, des industries, dans la logistique, ou agents publics de l'État, des hôpitaux ou des collectivités locales.

Dans un contexte de tension du marché immobilier, le logement social permet à ces actifs de vivre à proximité de leur emploi. Il contribue ainsi directement au maintien des services publics, au dynamisme économique et à l'équilibre des territoires.

Sans cette offre accessible, une partie de ces travailleurs ne pourrait plus se loger localement, fragilisant l'attractivité et la continuité des services.



Un modèle généraliste, au service de la mixité

Le logement social français repose sur un choix structurant : celui d'un modèle généraliste.

Ce modèle permet de loger les personnes les plus pauvres, les travailleurs de première ligne, de maintenir à domicile des personnes âgées, de permettre à des familles monoparentales d'accéder à un logement digne. Il s'adresse à toutes celles et ceux qui ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc privé ou qui ne peuvent accéder à la propriété.

Ce modèle permet de favoriser la mixité sociale et d'accompagner les parcours résidentiels. Il constitue ainsi un **outil d'équilibre territorial**, et non un simple dispositif d'urgence.



Une diversité de profils, reflet de la société

Le logement social ne s'adresse pas à un public homogène ou isolé. Il accueille des profils variés, qui traduisent les évolutions de la société française : des personnes seules, de plus en plus nombreuses, des familles, notamment monoparentales, des jeunes actifs comme des retraités.

Près de 43 % des ménages y vivent seuls, et plus d'un sur cinq est une famille monoparentale. L'âge moyen des occupants progresse également, en lien avec le vieillissement de la population.

Ces caractéristiques ne sont pas propres au logement social : elles reflètent des transformations profondes de la société. Le parc social **accompagne ces évolutions** et constitue une réponse concrète à des situations de vie de plus en plus diversifiées.



OPH

Le logement social: Une solution essentielle pour des locataires essentiels

Des plafonds de ressources qui concernent une large part des ménages

L'accès au logement social est encadré par des plafonds de ressources, définis à partir du revenu fiscal de référence du ménage.

Dans le détail, au niveau national, 66 % des ménages sont éligibles à un logement PLUS, cœur de l'offre, 28 % à un PLAI et jusqu'à 76 % à un PLS.

Trois grandes catégories structurent donc l'offre : le PLAI, accessible aux ménages aux revenus les plus modestes, le PLUS, qui constitue le cœur du logement social et le PLS, ouvert à des ménages aux revenus intermédiaires.

Concrètement, ces plafonds couvrent une part très large de la population.

Le logement social s'adresse ainsi à des situations très diverses, des ménages les plus modestes (PLAI) aux classes populaires et moyennes (PLUS et PLS).

Les situations présentées ci-dessous illustrent les principaux profils de ménages observés dans le parc des Offices Publics de l'Habitat ; les niveaux de ressources sont donnés à titre indicatif, sur la base des plafonds réglementaires en vigueur.

À titre d'exemple (hors Île-de-France), une personne seule peut accéder à un logement social jusqu'à environ **23 400 € de revenus annuels en PLUS**, et près de **30 400 € en PLS**.

Un couple sans enfant peut être éligible jusqu'à environ **31 000 € en PLUS** et près de **40 000 € en PLS**.

Un couple avec deux enfants peut être éligible jusqu'à environ **45 000 € en PLUS** et près de **59 000 € en PLS**. Une famille monoparentale avec un enfant peut, quant à elle, accéder au logement social avec des revenus proches de **30 000 € en PLUS** et supérieurs à **39 000 € en PLS**.

Les plafonds du PLS, environ 30 % plus élevés que ceux du PLUS, élargissent encore l'accès aux classes moyennes.

Le logement intermédiaire constitue également un outil utile dans les territoires les plus tendus pour loger de jeunes cadres, notamment.

Le logement social ne concerne donc pas une minorité, mais bien **une majorité de ménages**, en particulier dans les territoires où le marché privé est devenu inaccessible.

Un levier de stabilité dans un marché sous tension

Dans un contexte de hausse des loyers et de raréfaction de l'offre privée, le logement social joue un rôle déterminant.

Il sécurise les parcours résidentiels, permet le maintien des habitants sur leur territoire et soutient directement l'attractivité locale.

Il constitue ainsi un **amortisseur social et économique**, au service des collectivités comme des habitants.

À retenir :

Le logement social :

- > accueille une diversité de profils, reflet de la société
- > loge des actifs indispensables au territoire
- > repose sur un modèle généraliste ouvert aux classes populaires et moyennes
- > constitue un levier clé d'équilibre et d'attractivité territoriale



L'OPH en 5 idées clés:

01.

Un opérateur public ancré dans le territoire

L'Office Public de l'Habitat est rattaché à une collectivité et agit en cohérence avec ses orientations.



02.

Un outil au service des politiques locales de l'habitat

Il permet de traduire concrètement les choix politiques en matière de logement et d'aménagement.

03.

Une gouvernance liée à la collectivité

Les élus y occupent une place centrale dans les instances de décision.



04.

Un modèle économique spécifique et sécurisé

Fondé sur des financements de long terme, il permet une action dans la durée.

05.

Un partenaire mobilisable au-delà du logement

Équipements publics, ingénierie, revitalisation : son champ d'intervention est large.





CHAPITRE 1

Comprendre le rôle d'un OPH dans un territoire

Les OPH, un opérateur public dédié aux politiques locales de l'habitat

Les OPH jouent un rôle central dans la mise en œuvre des politiques publiques locales. Leur action, principalement encadrée par le Code de la construction et de l'habitation, s'exerce dans un champ d'intervention étendu. À la croisée des enjeux d'habitat, d'aménagement, d'équipements publics et d'action sociale, les OPH constituent des opérateurs ensemble au service des collectivités.

Un objet social tourné vers l'intérêt général

Les OPH ont pour mission principale de produire, gérer et attribuer des logements destinés aux ménages aux revenus modestes, aux classes moyennes (notamment les travailleurs de première ligne). Ils peuvent également développer une offre de logements en accession sociale et de logements locatifs intermédiaires. Leur activité s'inscrit dans un cadre d'intérêt général, qui ouvre droit à différentes aides publiques et exonérations fiscales. Ils concourent également à la diversité de l'habitat et à la mixité sociale. Une séparation comptable garantit la transparence entre les activités relevant du service d'intérêt général et les autres interventions.

Les sociétés de coordination

Les sociétés de coordination (SC) permettent aux organismes de logement social de se regrouper pour mutualiser leurs moyens et coordonner leur action à l'échelle des territoires.

Au 31 décembre 2025, 62 sociétés de coordination sont agréées.

Les adhérents de la Fédération sont largement engagés dans ces dynamiques : 99 OPH et 3 SEM adhérentes sont aujourd'hui membres et actionnaires de sociétés de coordination.

Un outil stratégique pour les collectivités

Pour les collectivités, et en particulier pour les collectivités de rattachement, qui disposent de la majorité au sein de la gouvernance, les OPH constituent un levier essentiel de l'action publique locale. La diversité de leurs compétences leur permet de répondre concrètement aux enjeux contemporains, quelle que soit la physionomie du territoire : développement du logement social et intermédiaire, inclusion, revitalisation territoriale et transition vers un aménagement durable. Ils interviennent aussi bien dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat portées par les collectivités que pour répondre à leurs besoins en matière d'aménagement, de réalisation d'équipements publics ou, plus largement, d'équipements d'intérêt général, tels que les écoles, les crèches ou les équipements médicaux et paramédicaux. Ils peuvent également accompagner les collectivités en ingénierie urbaine et assurer la gestion d'immeubles appartenant à ces dernières.

Un ancrage territorial fort

Même si la compétence territoriale des OPH s'exerce à l'échelle régionale, avec la possibilité d'intervenir dans les départements voisins sous accord communal, leur périmètre principal d'intervention demeure celui de leur collectivité de rattachement. Cette organisation renforce leur ancrage local et leur permet d'adapter leurs actions aux besoins spécifiques des territoires. Cela signifie que les loyers des locataires, principale ressource financière des OPH, seront réinvestis sur le territoire de la collectivité ou du groupement de collectivités de rattachement.

Pourquoi ce sujet est important
Un Office Public de l'Habitat constitue un levier direct et opérationnel pour déployer une politique locale de l'habitat adaptée aux besoins du territoire.

Pour aller plus loin :

Statut et objet des OPH
Livret de l'administrateur d'un Office Public de l'Habitat



Une expertise et un savoir faire opérationnel au service des collectivités locales



La société de coordination
en 11 questions



Pour aller plus loin :

Analyse renouvellement CA post réforme gouvernance *in Kit* d'accompagnement de la réforme réglementaire de la gouvernance des OPH

Support et replay du webinaire sur le renouvellement des CA des OPH rattachés aux EPCI/SM post élections municipales

Participation à distance des administrateurs au conseil d'administration d'un OPH

À retenir :

- > La collectivité dispose d'un rôle central dans la gouvernance
- > Les évolutions récentes permettent davantage de souplesse
- > La gouvernance influence directement la stratégie de l'office

En pratique :

Au début du mandat, le renouvellement des instances constitue un moment structurant dans la relation entre la collectivité et son OPH.

CHAPITRE 2

Une gouvernance territoriale à votre main

Depuis le décret n° 2022-706 du 5 mai 2022, l'organisation des Offices Publics de l'Habitat a évolué autour de trois objectifs : alléger les règles de fonctionnement, renforcer l'autonomie locale et conforter le rôle des instances de direction.

Conseil d'administration : une organisation plus souple et plus adaptable

Les anciens seuils fixes de 17, 23 et 27 administrateurs ont été supprimés au profit d'une limite maximale unique de 35 membres. Les règles encadrant la composition des conseils d'administration ont également été allégées, afin de laisser davantage de latitude au cadre législatif général.

Cette évolution permet à l'entité de rattachement (établissement public de coopération intercommunale, département ou syndicat mixte) d'ajuster plus librement l'effectif et la composition du conseil d'administration, en fonction de la réalité démocratique, des besoins du territoire et de la taille de l'organisme.

Dans le respect des équilibres fixés par la loi - majorité des représentants de la collectivité de rattachement et présence d'au moins un sixième de représentants élus des locataires - la collectivité peut ainsi moduler la place des élus locaux et des personnalités qualifiées.

À l'issue des élections municipales, le renouvellement du conseil d'administration intégrera des administrateurs salariés disposant d'une voix délibérative. Cette évolution s'inscrit dans une logique de renforcement du dialogue social et d'élargissement des processus de décision.

Cette nouvelle règle s'appliquera aux OPH départementaux après les élections départementales de 2028.

Pourquoi ce sujet est important

La gouvernance d'un OPH conditionne sa capacité à agir en cohérence avec les orientations de la collectivité.

Un bureau recentré et représentatif

Le bureau peut compter entre 4 et 6 membres, en plus de la présidence, avec l'obligation d'intégrer au moins un représentant des locataires.

Sa composition vise à concilier efficacité opérationnelle et représentation des parties prenantes.

La présidence de l'OPH est assurée par un élu de la collectivité de rattachement. À ce titre, il ou elle garantit la cohérence entre la politique de l'habitat portée par la collectivité et l'action de l'Office.

Il ou elle préside le conseil d'administration, veille à la qualité des débats stratégiques et procède, après accord du conseil, à la nomination de la direction générale.

Une direction générale aux habilitations et délégations du conseil d'administration élargies

Les évolutions récentes renforcent les capacités d'action de la direction générale, notamment à travers :

- > la possibilité de recevoir délégation du conseil d'administration pour l'émission de titres participatifs ;
- > une habilitation générale à agir en justice ;
- > une extension des délégations de pouvoirs et pouvoir de signature de la direction générale avec possibilité de subdélégation.

Ces mesures visent à renforcer l'agilité opérationnelle des Offices et leur capacité à répondre efficacement aux attentes des collectivités.



CHAPITRE 3

Comprendre le modèle économique des OPH

Les grands équilibres du modèle économique

Le modèle économique des OPH articule financement de la production, gestion du patrimoine et équilibre d'exploitation, dans un cadre globalement sécurisé.

1. Les OPH en 2024

Les OPH gèrent un parc de 2 272 892 logements, dont :



Parmi eux, 2 035 603 logements familiaux occupés logent 4,6 millions de personnes, illustrant leur rôle structurant dans l'accès au logement.

L'investissement total des OPH en 2024 s'élève à 7,1 Md€, répartis entre :

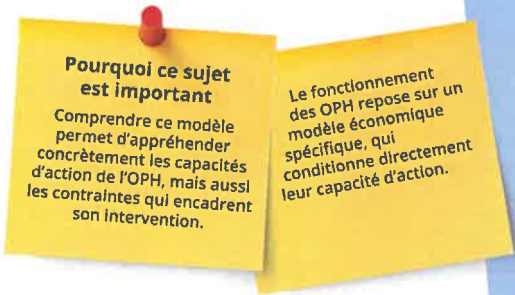


2. Financements

Les logements nouveaux sont principalement financés par des emprunts réglementés à long terme (40 ans pour la construction et 50 à 80 ans pour le foncier) contractés auprès de la Banque des Territoires, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations qui distribue des financements et dispense des conseils aux acteurs territoriaux.

Plan de financement moyen d'un logement en 2024 pour un coût moyen de 173 500 € :

• Emprunts	128 300 €	74 %
• Subventions d'État	4 800 €	3 %
• Subventions collectivités locales	9 900 €	6 %
• Subventions ou prêts Action Logement	2 100 €	1 %
• Fonds propres	28 400 €	16 %



Emprunts et fonds propres représentent 90 % du financement d'un logement

Les emprunts réglementés sont financés sur le fonds d'Épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui centralise 60 % des dépôts sur les livrets réglementés (Livret A, Livret d'Épargne Populaire et Livret Développement Durable), soit près de 400 Md€ en 2024.

Ce mode de financement s'appuyant sur un mécanisme de transformation de dépôts liquides en financement long terme, les emprunteurs doivent obtenir des garanties en cas de défaut de paiement, afin de garantir la liquidité du système. D'où l'importance des garanties accordées aux bailleurs sociaux par les collectivités locales, véritable engagement auprès de ces bailleurs.

Cette garantie n'impacte ni les ratios financiers ni la capacité d'emprunt de la collectivité.

Au contraire, elles permettent aux collectivités qui accordent leurs garanties 20 % de droit de réservation de logements pendant au moins la durée du prêt (40 à 60 ans).

À ce jour, ces garanties n'ont pas eu à être mobilisées, compte tenu du niveau de sécurité du modèle et du cadre de contrôle des organismes.





CHAPITRE 3

Comprendre le modèle économique des OPH

3. Exploitation

A. AUTOFINANCEMENT

Les logements locatifs sociaux, une fois mis en service, sont loués sur des périodes très longues, d'où le double impératif pour le maître d'ouvrage social :

1. Disposer de ressources propres suffisantes pour financer ses opérations ;
2. Dégager un autofinancement suffisant par la gestion de ses logements pour renouveler ses fonds propres et permettre ainsi de nouveaux investissements.

B. LOYERS

Les logements sont loués avec un double plafonnement :

1. **Les loyers sont plafonnés** dans le cadre d'une convention signée avec l'État et leur évolution est limitée chaque année à celle de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) ;
2. Les locataires entrants doivent avoir **des revenus inférieurs à des plafonds réglementaires**, mis à jour chaque année. Ceux-ci varient en fonction de la composition familiale et de la situation géographique des logements (4 zones).

C. DÉPENSES

Les dépenses pour 100 euros de loyers en 2024 ?

Chaque année, les OPH doivent assurer des dépenses régulières grâce aux loyers perçus, soit 10,4 milliards au total (loyer moyen mensuel de 399 euros).



CE MODÈLE ÉCONOMIQUE IMPLIQUE POUR VOTRE COLLECTIVITÉ :



La capacité de production de logements dépend directement des garanties que la collectivité est en mesure d'accorder et pour lesquelles elle aura 20 % de droit de réservation des logements.



Le modèle économique des OPH est structuré et sécurisé, mais encadré, ce qui limite les marges de manœuvre à court terme.



L'investissement dans le logement social s'inscrit dans des temporalités longues, qui nécessitent une vision stratégique dès le début du mandat.

Pour aller plus loin :

Sur le site de la FOPH :

Livret de l'administrateur d'un Office Public de l'Habitat



Activité et statistiques financières des adhérents de la FOPH en 2023



Sur le site de l'USH :

**HLM en chiffres
Edition 2025**



**Chiffres clés du logement social
Edition nationale 2025**





CHAPITRE 4

Les garanties d'emprunt: un levier décisif

Un levier indispensable pour construire des logements sociaux

Les organismes de logement social dépendent des prêts de la Banque des Territoires, qui nécessitent, dans la plupart des cas, une garantie d'emprunt apportée par la collectivité.

Sans cette garantie, l'accès aux financements est plus limité et souvent plus coûteux. À l'inverse, elle permet d'obtenir des conditions financières avantageuses et de rendre possible la réalisation de programmes répondant aux besoins locaux en logements.

L'organisme emprunteur sollicite en général la collectivité sur laquelle l'opération est implantée. La garantie peut également être apportée conjointement par plusieurs collectivités.

Son octroi fait l'objet d'une délibération de l'assemblée délibérante.

Un dispositif sécurisé et sans impact sur les finances communales

La garantie d'emprunt s'inscrit dans un cadre fortement sécurisé et contrôlé : suivi financier des bailleurs sociaux, contrôles nationaux (Agence nationale de contrôle du logement social – ANCOLS, Caisse de garantie du logement locatif social – CGLLS) et analyse systématique des projets.

Le risque pour la commune est historiquement faible, les bailleurs sociaux étant les bénéficiaires les plus sûrs parmi les organismes pouvant demander une garantie.

Cette garantie n'impacte pas les indicateurs financiers de la collectivité (ratios dits "Galland", qui mesurent notamment sa capacité d'endettement) et n'affecte pas sa capacité d'emprunt.

Des bénéfices directs pour la commune

Réservation de 20 % des logements produits, pour la commune

Production de logements abordables et adaptés aux besoins des habitants,

Soutien à l'attractivité et au développement économique

Contribution à la cohésion territoriale et sociale

Pourquoi ce sujet est important

La garantie d'emprunt constitue souvent une condition essentielle à la réalisation des opérations.





CHAPITRE 4

Les garanties d'emprunt: un levier décisif

Des points de vigilance à anticiper

Dans la pratique, les collectivités peuvent rencontrer plusieurs difficultés :

- > retard de transmission des informations nécessaires à l'actualisation des garanties (remboursements anticipés, restructurations, changements d'opérateurs),
- > complexité de suivi des engagements dans les systèmes d'information,
- > difficultés à obtenir rapidement les comptes certifiés ou les documents financiers des bailleurs,
- > multiplicité des interlocuteurs (prêteurs, bailleurs, services de l'État) qui ralentit les processus de validation.

Pourquoi faciliter l'octroi de ces garanties ?

L'apport rapide d'une garantie est souvent la clé de la faisabilité et du calendrier d'un programme de logements sociaux. Les projets structurants, tels que les ZAC intégrant des logements sociaux, nécessitent une mobilisation rapide des acteurs publics. Une simplification interne des procédures, un suivi rigoureux et une meilleure coordination entre services permettent de réduire les délais et d'accélérer la production de logements.

L'octroi des garanties d'emprunt constitue un outil majeur de la politique du logement. Sécurisé, utile et structurant, il conditionne directement la capacité à produire les logements dont les habitants ont besoin.



CHAPITRE 5

Les titres participatifs: soutenir l'investissement

Comment booster les capacités d'investissement des Offices Publics de l'Habitat

Depuis la loi de finances rectificative de 2020, la collectivité de rattachement peut souscrire des titres participatifs émis par son OPH.

Ces titres participatifs constituent des quasi-fonds propres, alloués à l'opérateur permettant un effet de levier sur les investissements réalisés par l'OPH. Ils ne nécessitent pas de garantie de la part de la collectivité locale.

La souscription de titres participatifs permet à la collectivité locale, en complément des politiques locales de l'habitat qui aident sous forme de subventions, de renforcer les liens en soutenant financièrement son OPH, en contrepartie d'une rémunération annuelle qu'elle perçoit (fixe et variable, définie dans le contrat d'émission).

Cette rémunération perçue, même peu importante, est de toute façon supérieure à celle que perçoit la collectivité en contrepartie de ses placements auprès du Trésor.

La partie variable de la rémunération a pour but de fournir au souscripteur (la collectivité locale) un complément de rémunération en cas d'amélioration de l'indicateur financier défini dans le contrat d'émission avec son OPH.

Ainsi, la souscription de titres participatifs permet à la collectivité de rattachement d'avoir une rémunération en contrepartie de ses placements.

Pourquoi ce sujet est important

Les titres participatifs constituent un outil financier mobilisable pour soutenir durablement l'action de l'Office Public de l'Habitat.

Des modalités simples de mise en œuvre

Les différentes étapes décrites ci-dessous prennent en compte les spécificités liées à la gouvernance des OPH et non celles liées à la gouvernance des collectivités locales :

01.

Négociation entre la direction générale de l'OPH et la collectivité des conditions d'émission des titres

02.

Décision prise par le conseil d'administration de l'OPH relative à l'émission des titres

03.

Signature par la direction générale et la collectivité du contrat d'émission et de souscription des titres sous conditions suspensives

04.

Constatation de la levée des conditions suspensives

05.

Émission des titres participatifs par l'émetteur matérialisée par l'inscription des titres sur le registre d'émission créé à cet effet et justification de l'émission auprès de la collectivité

06.

Paiement du prix de souscription par la collectivité des titres





CHAPITRE 5

Les titres participatifs: soutenir l'investissement

EN BREF !

Le titre participatif :

Le titre participatif offre au souscripteur une rémunération variable selon la performance de l'organisme, décomposée entre une part de rémunération fixe et une part variable (dont le taux varie en fonction de la performance) ;

Le titre participatif est sans garantie, et est négociable et cessible entre investisseurs ;

Le titre participatif n'a pas de durée de vie limitée ; son remboursement est flexible et laissé à l'initiative de l'émetteur à compter de la huitième année ;

Le titre participatif est de dernier rang, c'est-à-dire qu'en cas de liquidation, il n'est remboursé qu'après tous les autres titres.

Pour aller plus loin :



CE QUE CELA IMPLIQUE POUR VOTRE COLLECTIVITÉ



La collectivité peut soutenir directement la capacité d'investissement de son OPH sans mobiliser de subventions supplémentaires



Elle bénéficie d'une rémunération en contrepartie de son engagement financier



Cet outil renforce le lien stratégique et financier entre la collectivité et son office





CHAPITRE 6

La contractualisation: un outil stratégique

Dans un contexte où le logement social connaît de profondes évolutions - qu'il s'agisse des nombreuses réformes législatives dont il a fait l'objet, des transformations des organismes, de la transition écologique ou encore des défis de cohésion sociale et territoriale - la contractualisation entre les OPH et les collectivités territoriales apparaît comme un outil stratégique. Elle permet de consolider l'ancrage local des Offices, de sécuriser leur modèle économique, de renforcer l'impact des politiques publiques menées à l'échelle des territoires, bien au-delà du seul champ du logement social, et donc, de réellement répondre au besoin des collectivités.

Une démarche souple et construite à l'échelle locale

La contractualisation repose sur un accord bilatéral, élaboré librement entre une collectivité de rattachement et son OPH. Elle se distingue des dispositifs légaux et réglementaires par son caractère très opérationnel : des objectifs précis, des engagements réciproques, des contreparties identifiées, ainsi qu'un pilotage et une évaluation mieux structurés. Sa force tient à sa flexibilité et à sa capacité à s'adapter aux réalités propres à chaque territoire.

Les bénéfices pour les collectivités

Pour une collectivité, s'appuyer sur son OPH, acteur public de proximité, permet de donner plus de cohérence et d'efficacité à ses politiques territoriales. La contractualisation assure une production de logements en phase avec les besoins locaux, contribue aux équilibres territoriaux et peut devenir un levier majeur sur des enjeux prioritaires : transition énergétique, revitalisation des centres bourgs, vieillissement de la population, cohésion sociale, etc.

Les bénéfices pour les OPH

Pour les Offices, un contrat avec la collectivité renforce la lisibilité politique de leur action, sécurise leur modèle économique grâce à des engagements clairs et favorise l'innovation. C'est aussi un moyen de mobiliser les équipes autour d'un projet d'entreprise ancré dans les besoins du territoire et reconnu par les acteurs locaux.

Des conditions de réussite clairement identifiées

Une contractualisation aboutie suppose : des objectifs clairs, des engagements équilibrés, un modèle économique soutenable, un pilotage partagé et une évaluation régulière. Elle repose avant tout sur une relation de confiance et une démarche de co-construction sur le long terme.

Pourquoi ce sujet est important
La contractualisation permet de structurer la relation entre la collectivité et son OPH.

EN BREF !

La contractualisation constitue un outil structurant pour renforcer la gouvernance territoriale. Elle transforme la relation entre collectivités et OPH en un partenariat stratégique, au service de l'intérêt général et du développement durable des territoires.



Pour aller plus loin :

La contractualisation entre les collectivités et les OPH en 7 questions

Pratiques de la contractualisation entre les OPH et les collectivités

Contractualisation entre les Offices Publics de l'Habitat et les collectivités de rattachement

L'analyse du cabinet EY et la synthèse de la FOPH sur les relations entre les OPH et leurs collectivités de rattachement au regard de la commande publique

L'analyse du Gridaah sur les relations entre les OPH, leurs collectivités de rattachement et l'exception du in house en droit de la commande publique.





**Fédération nationale
des Offices Publics
de l'Habitat**

14 Rue Lord Byron,
75008 Paris

www.foph.fr



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1



RI ACHATS 2026

	ACHATS < seuils réglementaires (*) Article R2122-8 du CCP Travaux, Fournitures, Services	ACHATS entre seuils réglementaires et seuils européens Travaux, Fournitures, Services		ACHATS > seuils européens (*) Travaux, Fournitures, Services
Procédure	Sans publicité ni mise en concurrence <i>Librement définie par le service prescripteur :</i> - Gré à gré - Sollicitation de plusieurs opérateurs économiques sur la base d'un règlement de consultation ou non	Procédure adaptée (MAPA)		Procédures formalisées
Publicité	<i>Librement définie par le service prescripteur</i> Profil acheteur possible (via module Demande de Devis)	Publicité adaptée AAPC + Avis d'attribution (profil acheteur + JAL facultatif)		Publicité OBLIGATOIRE AAPC + avis d'attribution (JOUE modèle européen obligatoire + profil acheteur+ JAL facultatif)
Modalités minimale	<i>Choisir une offre répondant de manière pertinente au besoin Respecter le principe de bonne utilisation des deniers publics Ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin Bonne définition du besoin Conditions générales d'achat (CCAP)</i>	DCE Dématérialisation obligatoire de la procédure de passation sur le profil acheteur		DCE Dématérialisation obligatoire de la procédure de passation sur le profil acheteur Délai de standstill : 11 jours francs
Délai minimal de remise des offres	A déterminer en fonction du montant du marché envisagé, de la nature des prestations, de la facilité d'accès aux documents de la consultation, de la nécessité éventuelle d'une visite des lieux et de l'importance des pièces exigées			
Avis consultatif COMMISSION saisie	Sans objet	Si > seuil délégation Directeurs Commission Technique (CT)	Si Travaux > 2.700.000 € HT Commission Marchés (CM)	Commission d'Appel d'Offres (CAO)
Compétence d'ATTRIBUTION	Direction / service prescripteur Personne ayant délégation Ou Directeur Général	Direction / service prescripteur Personne ayant délégation Ou Directeur Général	Directeur Général	Directeur Général
Cas Maîtrise d'œuvre	Directeur Général après avis consultatif Direction / service prescripteur	Directeur Général après avis consultatif Direction / service prescripteur Si > seuil délégation Directeurs → avis de la CT		Directeur Général après avis consultatif de la CAO

(*) Seuils applicables à la date **du 25/06/2026**, susceptibles d'évoluer selon les mises à jour réglementaires.

	Seuils réglementaires	Seuils européens
Fournitures - Services	60.000 € HT	216.000 € HT
Travaux	100.000 € HT	5.404.000 € HT

2025

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-3512-0076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1



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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

> 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

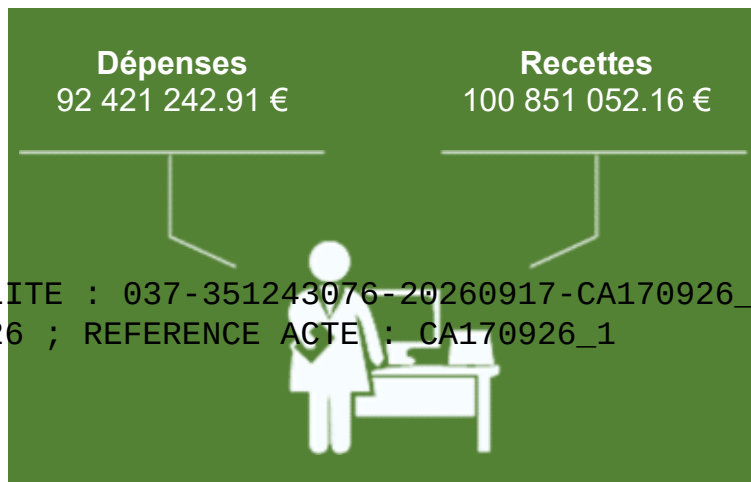
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

COMPTE DE RÉSULTAT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

1 - COMPTE DE RESULTAT 2025

BUDGET FONCTIONNEMENT



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

Résultat
8 429 809.25 €

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1
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 01/06/2025 : incidence sur le résultat - 100 K€

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 Foyers du Cher, 037 1351243076 - 20260917 - CA170926_1 - DE Rives du Cher, 037 1351243076 - 20260917 - CA170926_1 - DE
- 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	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 montants. 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 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1 DE
est nécessaire de passer une écriture comptable qui constate cette variation entre l'année N-1 et l'année N (voir § 124.22).
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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€)

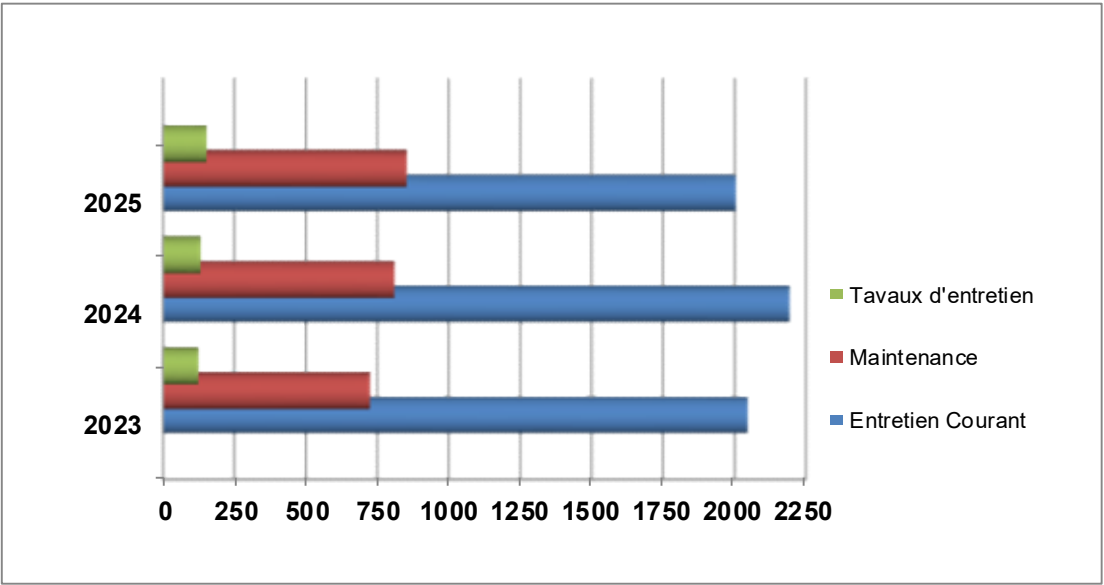
1.2.3.124 - C/614 – Charges de Copropriété, part non récupérable : 86 K€ (- 5 K€)

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 désiamiantage	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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 637-391243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1
 1.2.3.14 - CHAPITRE 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS : 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 régimes) : 432 K€ (- 76 K€)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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/ Mairie Bastia (Mairie, Tournefort)
- 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
'6333150'	'Formation continue prof hors obligation payée 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'	'Cotisations 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
6451110'	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
6472110'	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 ; Surcoût 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'interim 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'interim 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 : 336 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

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076 202600917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 REFERENCE ACTE CA170926_1

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€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

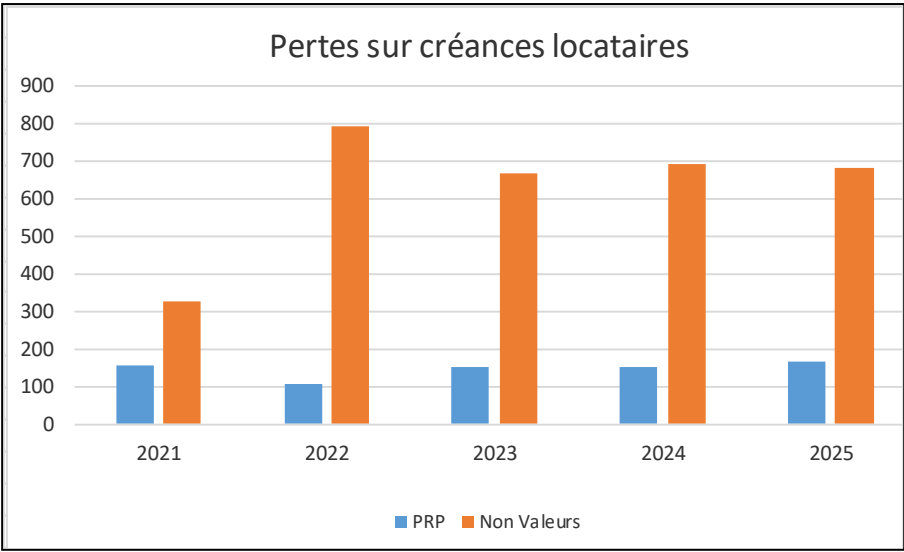
Budget : 850 K€

AR CONTROLE DE LEGALITE 037 951243070 20260917 CA170926_1
Ce chapitre regroupe les sommes provenant des créances de loyers, charges et autres, considérées comme irrécouvrables. Ce montant, correspondant 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-951243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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. Ces 4 tranches sont : 0 à 3 mois, 3 à 6 mois, 6 à 12 mois et plus de 12 mois. 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	169 460.92	142 569.86
0 à 3 mois = 4%	212 700.86	227 257.40	236 915.82	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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 - REFERENCE ACTE : CA170926_1
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.

AR CONT en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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	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.

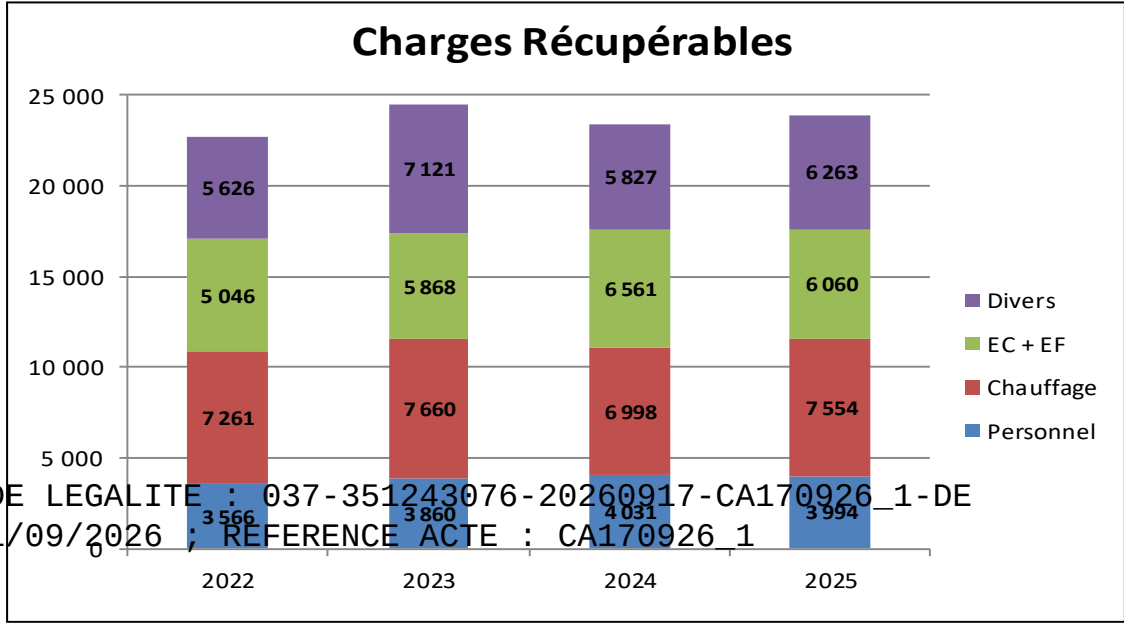
1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RÉCUPÉRABLES : 23 870 K€ SOIT 25.83% DES DEPENSES
 Budget : 26 972 K€ ; écart (- 3 102 K€) ; soit : - 11.50%

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€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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€)

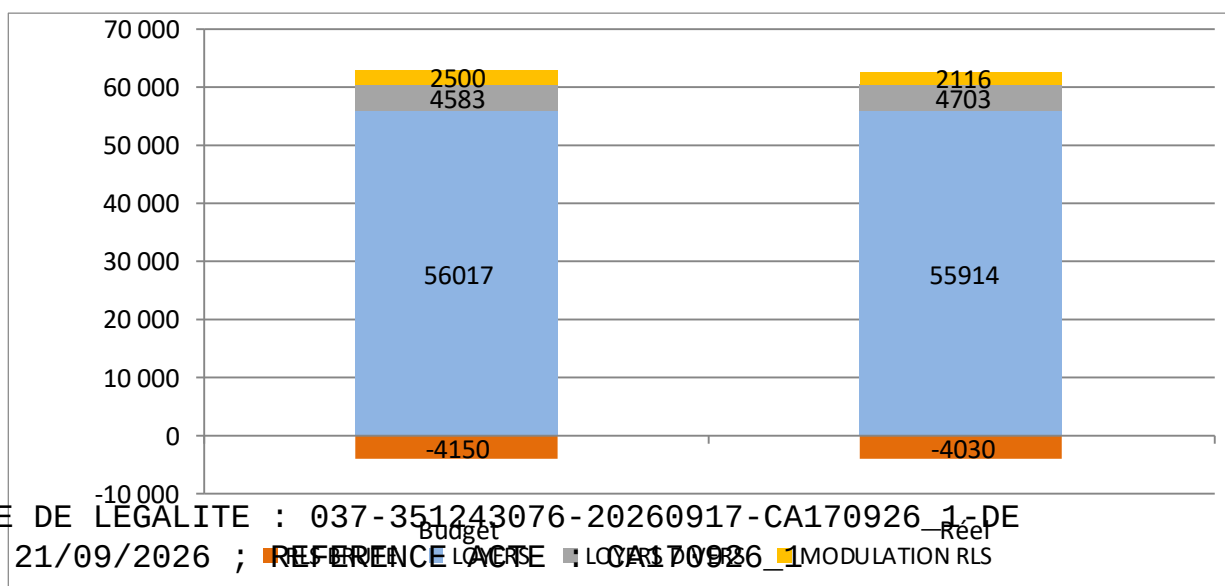
Ces produits concernent principalement les loyers des emplacements d'antennes-relais de téléphonie ainsi que les loyers versés par la Ville de Tours, le Département, les Services Publics et les Associations pour les différents locaux qui sont mis à disposition.

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/704.7 - Loyers Location accession	160	160	159
TOTAL EN K€	55 598	56 634	56 878



NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET DE DÉPARTS ANNUELS

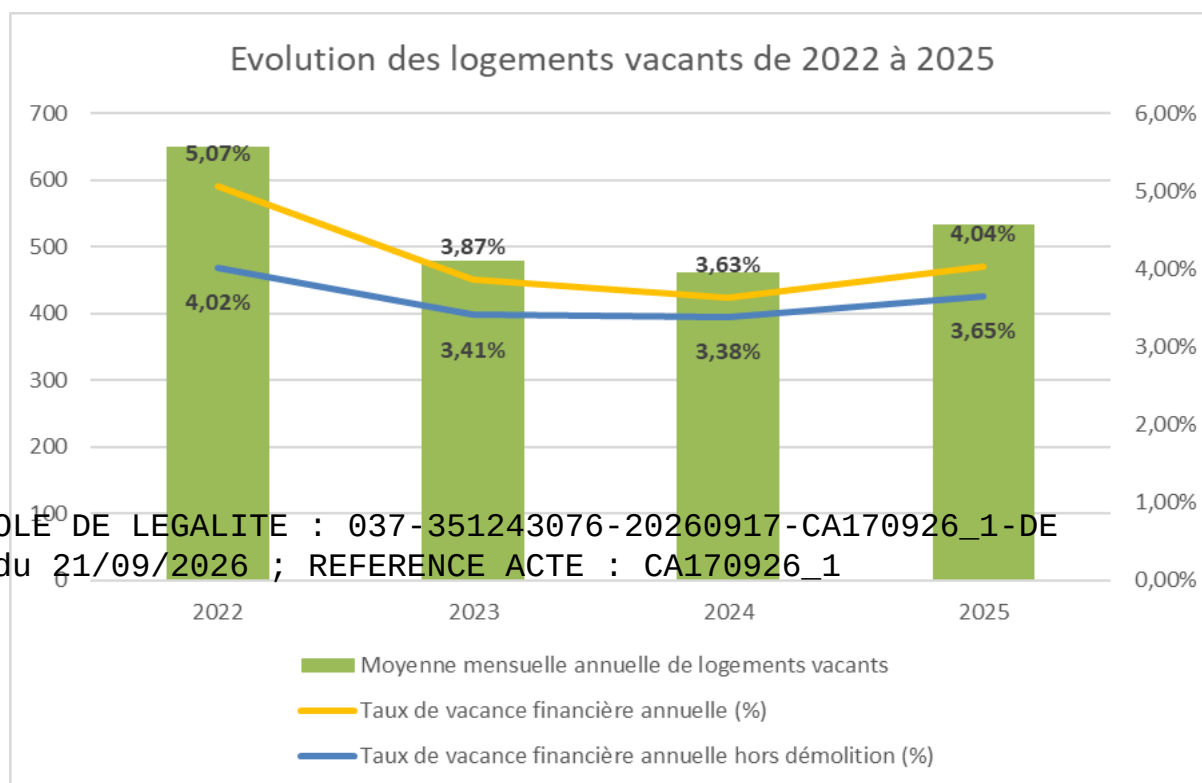
	2022	2023	2024	2025
Nombre de vacants				
Minimum mensuel	602	416	445	484
Maximum mensuel	744	593	495	574
Moyenne mensuelle	650	479	461	534
Taux moyen	5.07%	3,87%	3.38%	4.04%
Nombre de vacants de plus de 3 mois (hors vacance volontaire)				
Moyenne mensuelle	108	95	85	110
Taux moyen	0.76%	0.68%	0.60%	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%.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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, Chamberrie, 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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€.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 bât 30 et 31 du Sanitas et du solde des opérations de démolition des bât 37 et 3/4/9/12
- 6 K€ de remboursement divers

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1
BUDGET : 427 K€, écart (+267 K€), soit + 67.23%

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

- 645 K€ pour la vente de 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 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 Énergétique (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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026 - REFERENCE ACTE : CA170926_1
 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 :**

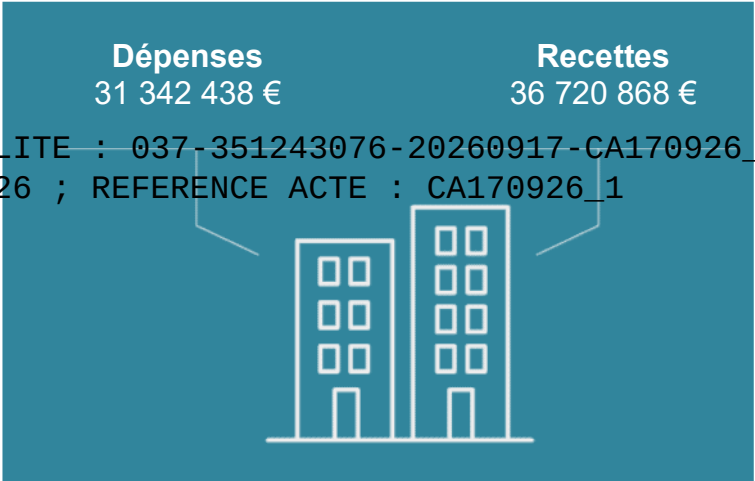
100 851 052.16 €

INVESTISSEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

2 - TABLEAU DE FINANCEMENT POUR 2025 (INVESTISSEMENT)

BUDGET D'INVESTISSEMENT



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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%
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926-1-DE 320 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926-1						
	C/165.4	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/165.5	Autres dépôts	0	0	0	
CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE						
Date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1						
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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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€

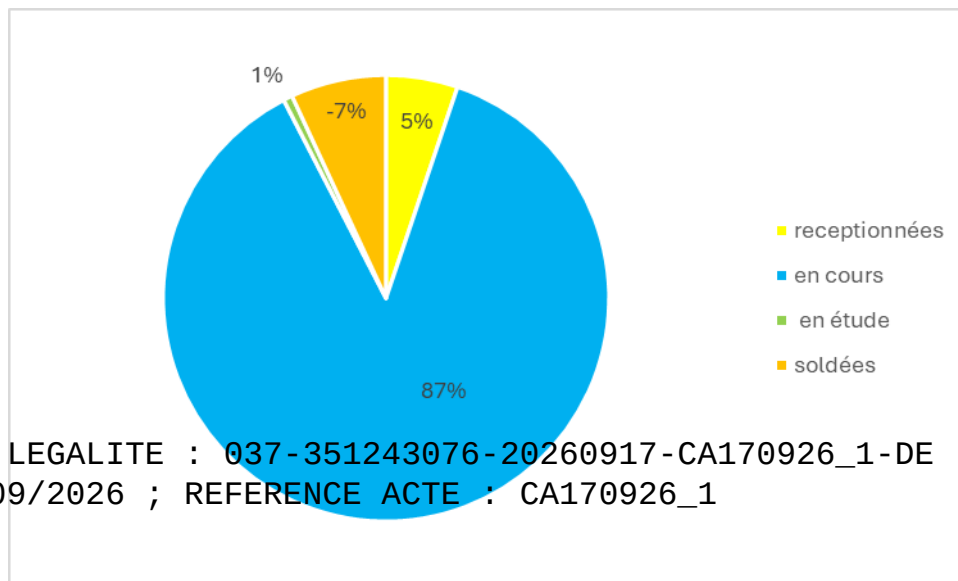
Il s'agit des dépenses comptabilisées sur l'année pour l'opération de construction de 4 logements en Bail Réel Solidaire du 33 Rue Sapaillé à Tours.

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 :

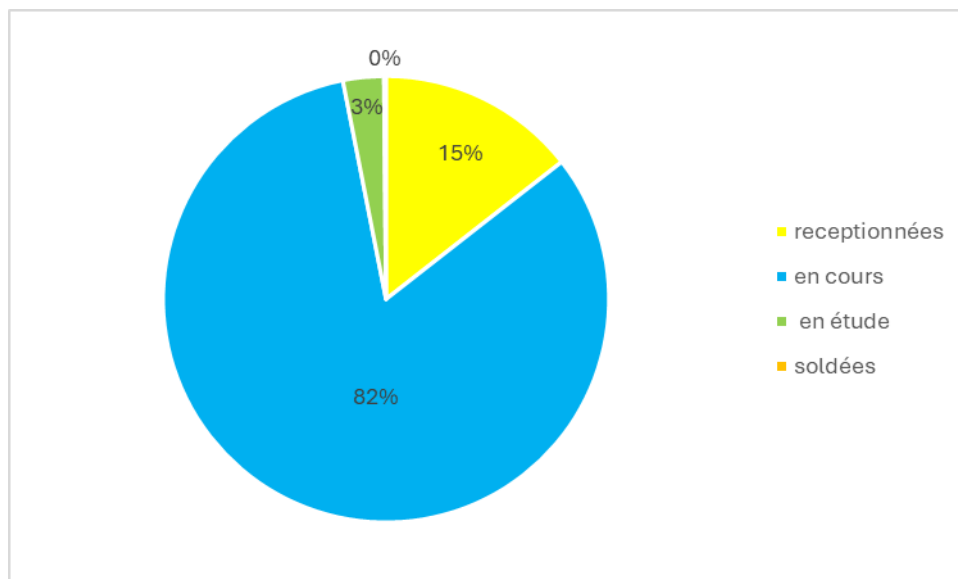
→ Concessions et droits - Logiciels	219 766.81 €
→ Outillage et matériel divers	1 435.20 €
→ Matériel de transport	1 766.10 €
→ Matériel de bureau et informatique	118 619.59 €
→ Mobilier du bureau	7 182.79 €
→ Mobilier Urbain (jeux)	82 232.86 €

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



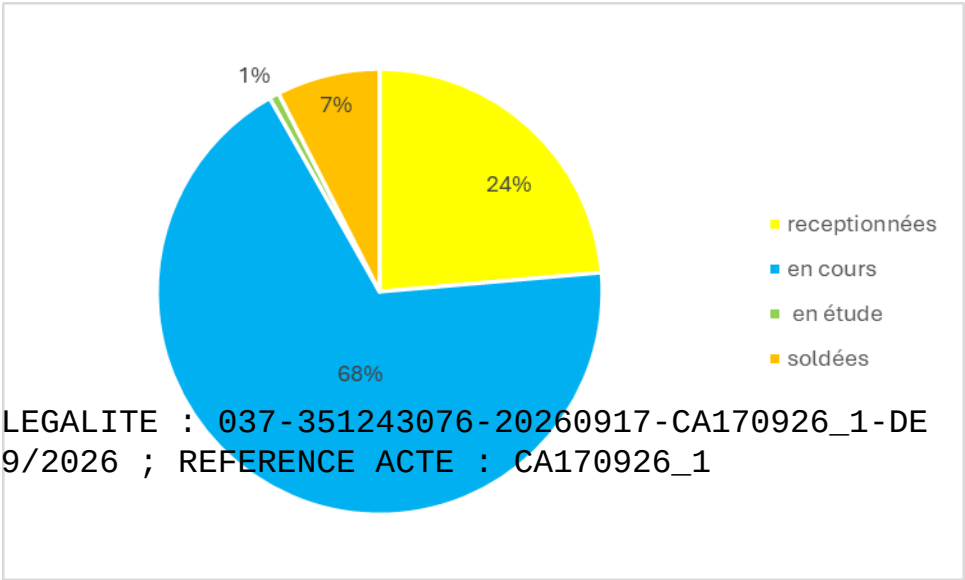
- Opérations réceptionnées : Domaine St Martin
- Opérations en cours : La Vallée Rochecorbon - La Logerie - Les Casernes
- Opérations en étude : - Chanoine Marcault - Pierre Loti - Luxembourg - GDV Chambray
- Opérations soldées : Chanceaux - Pension Famille Clos Moreau - Hameau de la Thibaudière - Foyer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

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



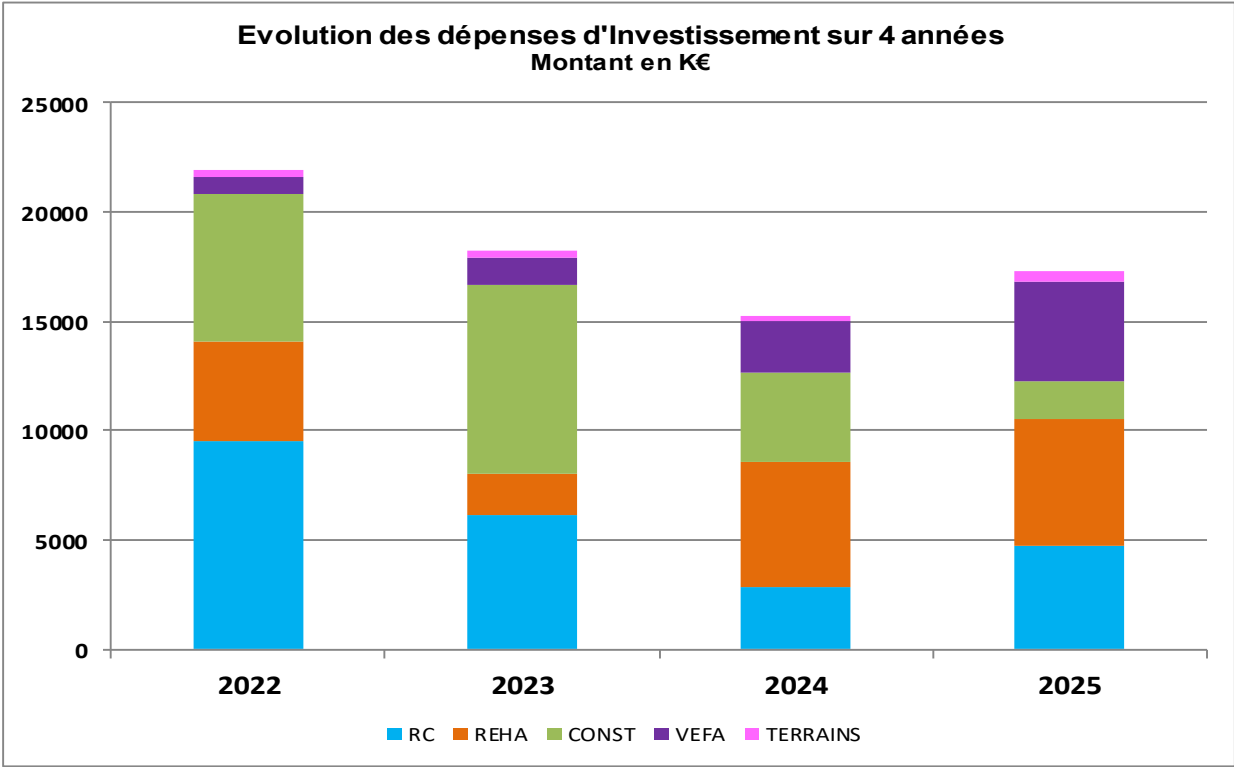
- Opérations réceptionnées : Réhabilitations des pavillons Bords du Cher
- Opérations en cours : Réhabilitations des pavillons Beaujardin & Jolivet - Résidentialisations NPNRU Sanitas, Rotonde et Pasteur - Création ascenseurs Rotonde - Sanitas requalification des logements diffus - Réaménagement des 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€



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

- 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 :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1

→ des subventions notifiées de l'Etat 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

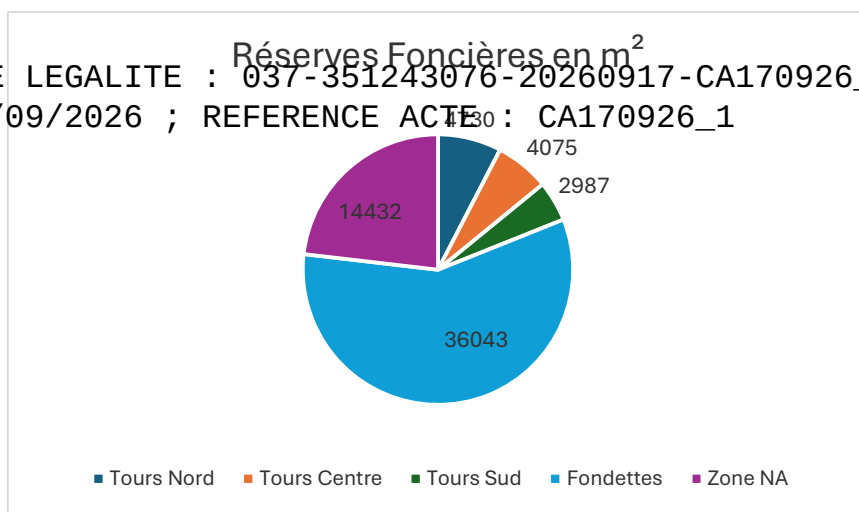
2.2 - LES RÉSERVES FONCIÈRES COMPTABILISÉES EN STOCKS (d'Ordre Budgétaire)

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1



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

2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL DES LOGEMENTS SUR 2025 à 2030

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				
004	JOLIVET	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	150 000,00		2024-2026	59 760,75		59 760,75	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													
006	BORDS DU CHER	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	125 000,00		2024-2025	34 161,71		34 161,71	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	176 000,00	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 15 : Nettoyage des cages + garde-corps	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	642,50	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		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		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	350 000,00		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										
		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	0,00										
		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	20 000,00	300 000,00	100 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00							
		Bat 08 : Peinture Hall	PEINT CAGES	10 000,00	2028		7 000,00	1 000,00		8 000,00	1 000,00	9 000,00	1 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00								
		Bat 32: Peinture cages + Halls + garde-corps	PEINT CAGES	200 000,00	2028-2029		140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00	180 000,00	20 000,00	200 000,00	0,00	100 000,00	100 000,00								
		Bat 32 : Ravalement Façades	RAV	400 000,00	2028-2029		320 000,00	26 666,00		346 666,00	26 666,00	373 332,00	26 668,00	400 000,00	0,00	100 000,00	300 000,00	300 000,00							
		Bat 21 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	130 000,00	2029		78 000,00	13 000,00		91 000,00	13 000,00	104 000,00	13 000,00	117 000,00	13 000,00	130 000,00	130 000,00	0,00							
		Bat 38 : Peinture Halls et Cages escaliers	PEINT CAGES	80 000,00	2030		48 000,00	48 000,00		56 000,00	8 000,00	64 000,00	8 000,00	72 000,00	8 000,00	80 000,00	80 000,00	0,00							
		Bat 38 : Ravalement	RAV	160 000,00	2030		117 333,00	117 333,00		10 666,00	10 666,00	127 999,00	10 666,00	138 665,00	10 666,00	149 331,00	10 669,00	160 000,00							
		Bat 31 : Ravalement Façades	RAV	340 000,00	2031					249 333,00		249 333,00	22 667,00	272 000,00	22 667,00	294 667,00	22 667,00	317 334,00	22 666,00	0,00					
		Bat 06 : Peinture Halls et Cages escaliers (Réha allée Luynes)	PEINT CAGES	350 000,00	2032							210 000,00	210 000,00	35 000,00	0,00	245 000,00	35 000,00	280 000,00	35 000,00	0,00					
		Bat 06 : Ravalement (Réha allée Luynes)	RAV	300 000,00	2032							220 000,00	220 000,00	20 000,00		240 000,00	20 000,00	260 000,00	20 000,00						
		013	CHAMP DE MARS HLM	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	87 334,00	2025-2027		87 334,00		47 386,79	39 947,21		20 000,00	19 947,21		19 947,21	0,00							
Peinture cages escaliers - HLM	PEINT CAGES			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						
Nettoyage façades HLM	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						
Peinture cages escaliers -PSR	PEINT CAGES			300 000,00	2030-2031		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	150 000,00	150 000,00						
078	CHAMP DE MARS PSR	Nettoyage façades PSR	NET	900 000,00	2030-2031		540 000,00		540 000,00	90 000,00		630 000,00	90 000,00	720 000,00	90 000,00	810 000,00	90 000,00	900 000,00							
015	LA ROTONDE	Bat 01 : Ravalement façades en pierre	RAV	601 000,00	2026-2027		705 706,47		114 453,12	591 253,35		400 000,00	191 253,35		191 253,35										
		Bat 02 : Ravalement façades en pierre	RAV	390 000,00	2026-2027		636 860,45		246 860,45	390 000,00		50 000,00	340 000,00		340 000,00										
		Bat 03 : Ravalement façades en pierre	RAV	500 000,00	2027-2028		640 000,00		140 000,00	500 000,00			500 000,00		200 000,00										
		Bat 01 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	187 500,00	2026-2027		247 267,55		59 767,55	187 500,00		80 000,00	107 500,00		107 500,00										
		Bat 02 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	100 000,00	2026-2027		130 000,00		30 000,00	100 000,00		10 000,00	90 000,00		90 000,00										
		Bat 03 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	150 000,00	2027-2028		190 000,00		40 000,00	150 000,00			150 000,00		50 000,00	100 000,00	10 000,00								
017	MUSSET	Ravalement façades	RAV	620 000,00	2029		454 663,00	41 334,00		495 997,00	41 333,00		537 330,00	41 335,00		578 665,00	41 335,00	0,00	620 000,00	620 000,00	0,00				
21	AMANDIERS	Nettoyage façades	NET	110 000,00	2029		80 666,00	0,00	666,00	80 000,00	10 000,00		90 000,00	10 000,00		100 000,00	10 000,00	0,00	110 000,00	110 000,00					
022	DELPERIER	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	50 000,00	2025		50 000,00		50 000,00	0,00															
023	RIVES DU CHER	Bats 01-03-06 Tours : Ravalement des façades	RAV	850 682,32	2026-2027		1 002 682,32		152 000,00	850 682,32		503 682,32	347 000,00		347 000,00										
		bats 02-05 Bas : Ravalement des façades	RAV	400 000,00	2026-2027		900 000,00		500 000,00	400 000,00		100 000,00	300 000,00	0,00	300 000,00	0,00									
		Bats 07-08-09 Bas: Ravalement des façades	RAV	450 000,00	2027		1 000 000,00		550 000,00	450 000,00		0,00	450 000,00	0,00	450 000,00	0,00									
		Bats 01-03-06 Tours : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	160 640,00	2024-2025		133 398,98		133 398,98	0,00															
		Bats 02-05 Bas : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	71 681,00	2024-2025		13 840,58		13 840,58	0,00															
		Bats 07-08-09 Bas : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	91 050,00	2024-2025		9 410,28		9 410,28	0,00															
029	BLERIOT	Peinture Halls, cages escaliers	PEINT CAGES	25 000,00	2026		22 500,00	2 500,00		25 000,00		25 000,00													
		Reprise eclats de beton	RAV	30 000,00	2025-2026		30 000,00		30 000,00		30 000,00	0,00													
030	CHATEAUBRIAND	Bat 09-11 :Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	155 700,00	2023-2025		51 399,50		51 399,50	0,00															
		Bat 08 : Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	2024-2025		50 601,78		50 601,78	0,00															
		Bta 12 : Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	31 000,00	2024-2025		6 528,17		6 528,17	0,00															
		Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	170 000,00	2024-2029		145 715,34	0,00	145 715,34	30 000,00	115 715,34	30 000,00	85 715,34	30 000,00	55 715,34	55 715,34	0,00								
		Bat 01 : Ravalement façades	RAV	350 000,00	2030		0,00	256 667,00	256 667,00	23 333,00	280 000,00	23 333,00	303 333,00	23 333,00	326 666,00	23 334,00	350 000,00	350 000,00							
079	CHATEUBRIAND PSR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	121 500,00	2024-2025		53 558,74		53 558,74	0,00															

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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
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	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	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			
042	J.M.MARTINIE	Reprise éclats de béton	RAV	460 949,72	2026-2029	33 334,00		0,00	460 949,72	33 334,00		494 283,72		100 000,00	394 283,72		394 283,72	0,00						
043	J.MARTINE	Peinture cages d'escaliers + Peinture Lgts	PEINT CAGES	120 000,00	2026	108 000,00	12 000,00		120 000,00		120 000,00	0,00												
		Reprise éclats 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										
		Ravalement façades peinture	RAV	53 000,00	2026-2027	49 467,00	3 533,00	809,59	52 190,41		15 000,00	37 190,41		37 190,41										
118	GAY LUSSAC	Nettoyage Façades	NET	100 000,00	2032								60 000,00		60 000,00	10 000,00		70 000,00	10 000,00		80 000,00	10 000,00		90 000,00
123	BEFFROI	Nettoyage Façades	NET	40 000,00	2032								24 000,00		24 000,00	4 000,00		28 000,00	4 000,00		32 000,00	4 000,00		36 000,00
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	27 000,00	2032								16 200,00		16 200,00	2 700,00		18 900,00	2 700,00		21 600,00	2 700,00		24 300,00
124	LES BASTIONS	Reprise eclats de béton	RAV	70 000,00	2025-2026	20 000,00	50 000,00	14 881,90	55 118,10		55 118,10													
		Nettoyage Façades et traitement gardes corps	NET	400 000,00	2028-2029	320 000,00	0,00		320 000,00	40 000,00		360 000,00	40 000,00		400 000,00	0,00	100 000,00	300 000,00		300 000,00				
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	110 000,00	2030		66 000,00		66 000,00	11 000,00		77 000,00	11 000,00		88 000,00	11 000,00		99 000,00	11 000,00		110 000,00		110 000,00	
128	PETIT BEAUSEJOUR	Nettoyage de façades	NET	60 000,00	2025-2026	120 000,00		88 088,49	31 911,51		31 911,51	0,00												
129	D.MAYER	Ravalement de façades	RAV	200 000,00	2026-2027	180 000,00	20 000,00	2 203,35	197 796,65		50 000,00	147 796,65		147 796,65										
136	ARAGON	Nettoyage de façades	NET	74 000,00	2025-2026	200 000,00		126 000,00	74 000,00		74 000,00	0,00												
148	ROND POINT ST SAUVEU	Reprise eclats de béton	RAV	10 000,00	2025	10 000,00		10 000,00	0,00															
		TOTAL				13 719 375,44	2 546 733,00	3 528 568,72	12 737 539,72	1 810 565,00	2 885 936,37	11 662 168,35	1 245 069,00	4 609 988,51	8 297 248,84	604 701,00	1 801 370,50	7 010 579,34	462 570,00	2 793 715,34	4 679 434,00	248 866,00	1 707 000,00	3 221 300,00

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 GARENNES 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		2 926 797,92
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
2	Frais 2%	d= c*2%			166,05	0,00	154,28		320,33
5	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	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		132 175,55
1	REPRISE	c	0,00	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		293 538,62
2	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	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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-3512430-6-20260917-CA170926-1-DE
en date du 21/09/2026 REFERENCE AOUT : CA170926-1

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

CATEGORIES	TOTAL	NON CONV	CONV ANRU/HORS PALULOS	CONV PALULOS/PAM	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>					
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 OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)	143				143
TOAL GENERAL PATRIMOINE	15 989	380	1 296	10 195	4 088

* équivalent logement

SITUATION GLOBALE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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'Énergie
- 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 locaux	15 761	15 599	
Loyers par logement payés (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 de 2024 à 2025 de 1,25% et baisse de la PLS), 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€**,

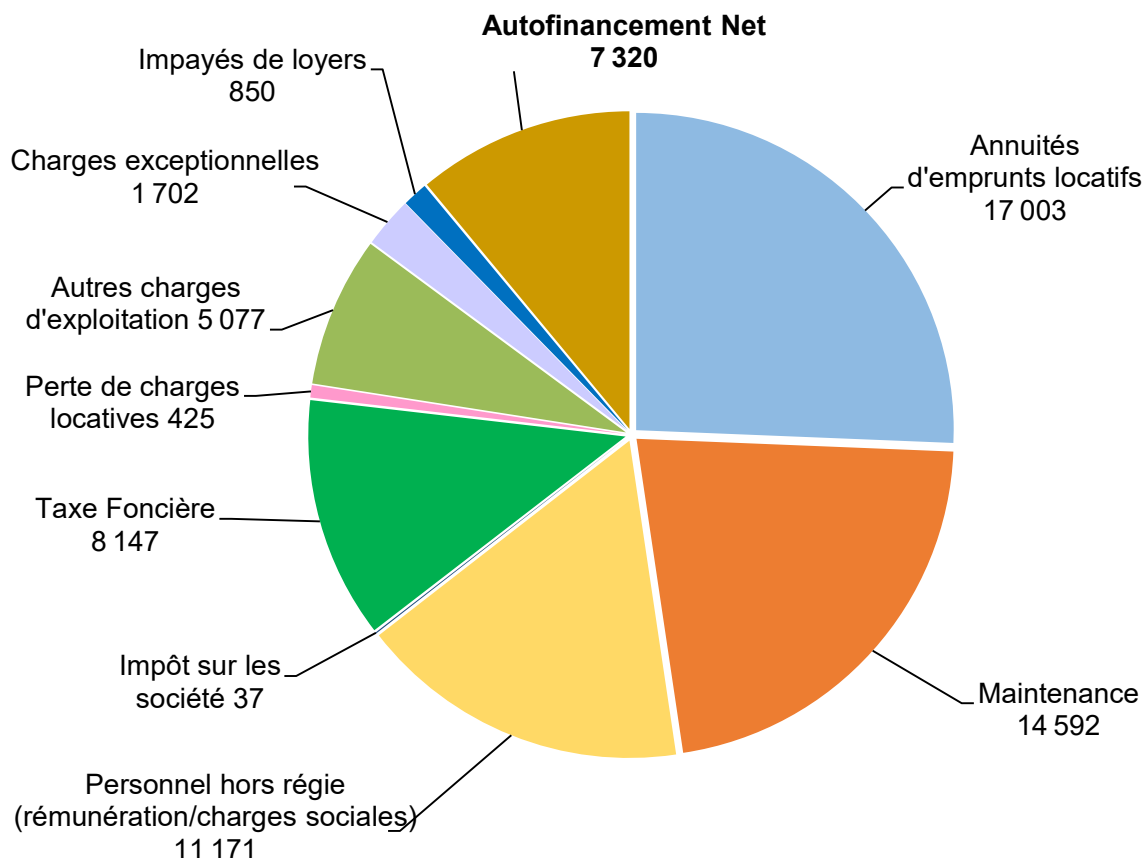
diminué des charges d'exploitation qui sont représentées par :

- 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€**.

Répartition de la consommation des dépenses en 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 d'emprunts locaux (B1 du passif code 2122)	-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%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026, soit un moyen de sur 3 ans de 11.77%
 REFERENCE ACTE : CA170926_1

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	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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			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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026
Immobilisations Locatives REFERENCE ACTE : CA170926_1

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	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026, 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
Equipe ment de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

5.4 Stocks

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 normative »), 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037 - 351243076 - 20260917 - CA170926_1 - DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026. REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1
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



Grégoire SIMON

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 IMMOBILISABLE	109	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
		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
	21	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
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				21 992 415,41	11 432 935,29
	2312	Terrains	135 415,96	0,00	135 415,96		0,00
	2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839-2840-2841-2842-2843-2844-2845-2846-2847-2848-2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870-2871-2872-2873-2874-2875-2876-2877-2878-2879-2880-2881-2882-2883-2884-2885-2886-2887-2888-2889-2890-2891-2892-2893-2894-2895-2896-2897-2898-2899-2900-2901-2902-2903-2904-2905-2906-2907-2908-2909-2910-2911-2912-2913-2914-2915-2916-2917-2918-2919-2920-2921-2922-2923-2924-2925-2926-2927-2928-2929-2930-2931-2932-2933-2934-2935-2936-2937-2938-2939-2940-2941-2942-2943-2944-2945-2946-2947-2948-2949-2950-2951-2952-2953-2954-2955-2956-2957-2958-2959-2960-2961-2962-2963-2964-2965-2966-2967-2968-2969-2970-2971-2972-2973-2974-2975-2976-2977-2978-2979-2980-2981-2982-2983-2984-2985-2986-2987-2988-2989-2990-2991-2992-2993-2994-2995-2996-2997-2998-2999-3000-3001-3002-3003-3004-3005-3006-3007-3008-3009-3010-3011-3012-3013-3014-3015-3016-3017-3018-3019-3020-3021-3022-3023-3024-3025-3026-3027-3028-3029-3030-3031-3032-3033-3034-3035-3036-3037-3038-3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046-3047-3048-3049-3050-3051-3052-3053-3054-3055-3056-3057-3058-3059-3060-3061-3062-3063-3064-3065-3066-3067-3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075-3076-3077-3078-3079-3080-3081-3082-3083-3084-3085-3086-3087-3088-3089-3090-3091-3092-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-3109-3110-3111-3112-3113-3114-3115-3116-3117-3118-3119-3120-3121-3122-3123-3124-3125-3126-3127-3128-3129-3130-3131-3132-3133-3134-3135-3136-3137-3138-3139-3140-3141-3142-3143-3144-3145-3146-3147-3148-3149-3150-3151-3152-3153-3154-3155-3156-3157-3158-3159-3160-3161-3162-3163-3164-3165-3166-3167-3168-3169-3170-3171-3172-3173-3174-3175-3176-3177-3178-3179-3180-3181-3182-3183-3184-3185-3186-3187-3188-3189-3190-3191-3192-3193-3194-3195-3196-3197-3198-3199-3200-3201-3202-3203-3204-3205-3206-3207-3208-3209-3210-3211-3212-3213-3214-3215-3216-3217-3218-3219-3220-3221-3222-3223-3224-3225-3226-3227-3228-3229-3230-3231-3232-3233-3234-3235-3236-3237-3238-3239-3240-3241-3242-3243-3244-3245-3246-3247-3248-3249-3250-3251-3252-3253-3254-3255-3256-3257-3258-3259-3260-3261-3262-3263-3264-3265-3266-3267-3268-3269-3270-3271-3272-3273-3274-3275-3276-3277-3278-3279-3280-3281-3282-3283-3284-3285-3286-3287-3288-3289-3290-3291-3292-3293-3294-3295-3296-3297-3298-3299-3300-3301-3302-3303-3304-3305-3306-3307-3308-3309-3310-3311-3312-3313-3314-3315-3316-3317-3318-3319-3320-3321-3322-3323-3324-3325-3326-3327-3328-3329-3330-3331-3332-3333-3334-3335-3336-3337-3338-3339-3340-3341-3342-3343-3344-3345-3346-3347-3348-3349-3350-3351-3352-3353-3354-3355-3356-3357-3358-3359-3360-3361-3362-3363-3364-3365-3366-3367-3368-3369-3370-3371-3372-3373-3374-3375-3376-3377-3378-3379-3380-3381-3382-3383-3384-3385-3386-3387-3388-3389-3390-3391-3392-3393-3394-3395-3396-3397-3398-3399-3400-3401-3402-3403-3404-3405-3406-3407-3408-3409-3410-3411-3412-3413-3414-3415-3416-3417-3418-3419-3420-3421-3422-3423-3424-3425-3426-3427-3428-3429-3430-3431-3432-3433-3434-3435-3436-3437-3438-3439-3440-3441-3442-3443-3444-3445-3446-3447-3448-3449-3450-3451-3452-3453-3454-3455-3456-3457-3458-3459-3460-3461-3462-3463-3464-3465-3466-3467-3468-3469-3470-3471-3472-3473-3474-3475-3476-3477-3478-3479-3480-3481-3482-3483-3484-3485-3486-3487-3488-3489-3490-3491-3492-3493-3494-3495-3496-3497-3498-3499-3500-3501-3502-3503-3504-3505-3506-3507-3508-3509-3510-3511-3512-3513-3514-3515-3516-3517-3518-3519-3520-3521-3522-3523-3524-3525-3526-3527-3528-3529-3530-3531-3532-3533-3534-3535-3536-3537-3538-3539-3540-3541-3542-3543-3544-3545-3546-3547-3548-3549-3550-3551-3552-3553-3554-3555-3556-3557-3558-3559-3560-3561-3562-3563-3564-3565-3566-3567-3568-3569-3570-3571-3572-3573-3574-3575-3576-3577-3578-3579-3580-3581-3582-3583-3584-3585-3586-3587-3588-3589-3590-3591-3592-3593-3594-3595-3596-3597-3598-3599-3600-3601-3602-3603-3604-3605-3606-3607-3608-3609-3610-3611-3612-3613-3614-3615-3616-3617-3618-3619-3620-3621-3622-3623-3624-3625-3626-3627-3628-3629-3630-3631-3632-3633-3634-3635-3636-3637-3638-3639-3640-3641-3642-3643-3644-3645-3646-3647-3648-3649-3650-3651-3652-3653-3654-3655-3656-3657-3658-3659-3660-3661-3662-3663-3664-3665-3666-3667-3668-3669-3670-3671-3672-3673-3674-3675-3676-3677-3678-3679-3680-3681-3682-3683-3684-3685-3686-3687-3688-3689-3690-3691-3692-3693-3694-3695-3696-3697-3698-3699-3700-3701-3702-3703-3704-3705-3706-3707-3708-3709-3710-3711-3712-3713-3714-3715-3716-3717-3718-3719-3720-3721-3722-3723-3724-3725-3726-3727-3728-3729-3730-3731-3732-3733-3734-3735-3736-3737-3738-3739-3740-3741-3742-3743-3744-3745-3746-3747-3748-3749-3750-3751-3752-3753-3754-3755-3756-3757-3758-3759-3760-3761-3762-3763-3764-3765-3766-3767-3768-3769-3770-3771-3772-3773-3774-3775-3776-3777-3778-3779-3780-3781-3782-3783-3784-3785-3786-3787-3788-3789-3790-3791-3792-3793-3794-3795-3796-3797-3798-3799-3800-3801-3802-3803-3804-3805-3806-3807-3808-3809-3810-3811-3812-3813-3814-3815-3816-3817-3818-3819-3820-3821-3822-3823-3824-3825-3826-3827-3828-3829-3830-3831-3832-3833-3834-3835-3836-3837-3838-3839-3840-3841-3842-3843-3844-3845-3846-3847-3848-3849-3850-3851-3852-3853-3854-3855-3856-3857-3858-3859-3860-3861-3862-3863-3864-3865-3866-3867-3868-3869-3870-3871-3872-3873-3874-3875-3876-3877-3878-3879-3880-3881-3882-3883-3884-3885-3886-3887-3888-3889-3890-3891-3892-3893-3894-3895-3896-3897-3898-3899-3900-3901-3902-3903-3904-3905-3906-3907-3908-3909-3910-3911-3912-3913-3914-3915-3916-3917-3918-3919-3920-3921-3922-3923-3924-3925-3926-3927-3928-3929-3930-3931-3932-3933-3934-3935-3936-3937-3938-3939-3940-3941-3942-3943-3944-3945-3946-3947-3948-3949-395-						

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
		3	4	
1	2	3	4	5
CAPIT A U X P R O P R I E T A I R E S	10 101-104-105 1011 (SEM) 10133-1014 10134 104 105 102-103 (OPH) 102 103 106 1061 (sociétés) 1063 (sociétés) 1067 (OPH) 10671 10683 (SEM) 10685 106851 10688 106881 11 (SEM) 12 (SEM) 13 (SEM)	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES Capital : Capital souscrit – non appelé Capital (actions simples) Capital : actions d'attribution Primes d'émissions, de fusion et d'apport Ecart de réévaluation Dotations : Dotations Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital Réserves : Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021) Réserves - Activité agréée Réserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021) Réserves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021) Report à nouveau (a) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 dont relevant du SIEG (depuis 2021) Résultat de l'exercice (a) dont relevant de l'activité agréée dont relevant du SIEG (depuis 2021)	 	

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
	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			38 239 758,39	0,00	37 311 438,32	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		(26 941,70)	(26 941,70)		522 869,81	
601	Approvisionnements	44 297,72	401 060,74	445 358,46		387 010,50	
602	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	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		96 282 708,93	0,00	88 901 189,04	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		84 441 744,27	0,00	80 819 667,38	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	2 142 807,11			2 617 696,40	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	961 012,97			130 000,00	
703	Récupération des charges locatives	23 445 427,79			22 790 116,17	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	98 189,67			93 277,86	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	51 881 548,72			49 421 063,47	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	195 716,22			115 859,13	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 289 578,91			3 504 608,34	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	158 434,06			13 144,94	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 254 795,54			1 215 001,99	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	31 194,01			13 632,52	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	983 039,27			905 266,56	
71	Production stockée (ou déstockage)		(1 235 027,15)	0,00	(498 951,29)	0,00
7133	Immeubles en cours	(1 569 944,82)			(2 772 871,44)	
7135	Immeubles achevés	334 917,67			2 273 920,15	
72	Production immobilisée		510 881,96	0,00	501 082,65	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	510 881,96			501 082,65	
74	Subventions d'exploitation		595 012,37	0,00	410 097,66	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	535 114,90			373 258,12	
744	Subventions pour travaux d'entretien	59 897,47			36 839,54	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		10 327 025,79	0,00	5 875 750,09	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	5 870 477,05			2 488 076,29	
78174	Dépréciations de créances	847 491,97			844 178,29	
Autres 781	Autres reprises	3 609 056,77			2 543 495,51	
791	Transferts de charges d'exploitation	327 807,98	327 807,98		332 865,13	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	1 305 105,00	1 305 105,00		1 428 512,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	10 158,71	10 158,71		32 165,42	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	

AR **CONTROLÉ DE LEGALITE** : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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							
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

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		
1068 Réserves sur cessions immobilières	360 264,50		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		11 507 216,73		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)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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
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	Baux long terme et droits d'usufruit		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	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								
Terrains								
2111	Terrains nus	1 019 708,20	445 449,70	0,00	250 249,70	0,00	1 214 908,20	
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 608 429,09	(43,44)	250 249,70	0,00	53 062,20	36 805 573,15	
212	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
Constructions								
213 (sauf 21315-2135)	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 additions 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		
214 (sauf 21415-2145)	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	
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions 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		
21315-2135- 21415-2145	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	
Divers								
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00	
2182	Matériel de transport	994 475,22	1 766,10	0,00	0,00	29 147,47	967 093,85	
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 134 418,62	118 619,59	0,00	0,00	45 264,49	1 207 773,72	
2184	Mobilier	748 210,81	7 182,79	0,00	0,00	1 270,80	754 122,80	
2188	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
Immobilisations corporelles en cours								
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	135 415,96	0,00	0,00	0,00	135 415,96	
2313-2314- 2318-235	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	
238	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	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 600,00	(400,00)	0,00	0,00	0,00	180 200,00	
2678-2768	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	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
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
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 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 terrainsTotal 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 - OutillageTotal 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.

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
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

(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

RENOIS		
	(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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

Partie 4- Fiche 4.8

[illegible]

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(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

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			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.

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 : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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, ...) :

AR en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1-DE

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 Lumière - Résid Bat 05 - 06 - 07 (FAT09)		0,00			0,00
012RUR08	Sanitas - NPNRU Change Desc - Résid Bat 15 et 17 (FAT01)		51,50			51,50
012RUR09	Sanitas - NPNRU Espérance - Résid Bat 18 (FAT01)		35,25			35,25
012RUR10	Sanitas - NPNRU Curie Vertennes - 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	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.

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

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

(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.

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

[illegible][illegible]

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
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.

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
7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	98 189,67	6127	Rehabilitation et autres	14 156,57			
7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	4 440 546,72	68112-6811113-681114-681115	Baux emphytéotiques, baux construction, réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM)	Autres loyers		681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)		4 740 090,67	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	14 876 127,72			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
742	Primes à la construction	0,00	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
743	Subventions d'exploitation	535 114,90	Charges d'intérêts nettes de bonif,					
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)		661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00			
		2 256 123,24	661122	Op. locatives - Financements définitifs	6 223 950,42			
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
703	Récupération des charges locatives	23 445 427,79		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			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	1 305 105,00	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)

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
					3	Exercice 2025 4 (1-2)	Exercice 2024 5
N° de compte	1	N° de compte	2				
					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			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
12			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
13			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
14			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
15			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
16			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
17			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
18			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
19			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
20			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
21			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
22			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
23			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
24			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
25			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
26			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
27			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
28			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
29			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
30			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
31			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
32			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
33			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
34			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
35			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
36			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
37			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
38			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
39			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
40			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
41			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
42			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
43			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
44			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
45			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			
46			Autres 654 Pertes sur créances irrécouvrables	51 397,31			

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

(1) Préciser tout montant significatif :

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.

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

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	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	Services extérieurs	17 931 725,64	17 638 029,14		293 696,50
(nets de 619 et 629)					
64	Impôts, taxes et versements assimilés	1 875 000,00	1 875 000,00		478 735,31
64	Charges de personnel	10 429 245,16	9 893 189,51		536 055,65
641-6412	Dotations aux amortissements	15 150 172,96	15 150 465,50		317 507,48
641-6412	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) .

PARTIE 9
Fiche n°9.4

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER)	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	0,00	0,00		
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	1 158 648,46	1 158 648,46		9 279,31
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			
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

Désignation de l'office : OPH TOURS METROPOLE HABITAT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Exercice 2024	Exercice 2025					
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	Ecart réalisations-prévisions (en %)
	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%
775	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%
278	Cession d'éléments d'actif	1 938 038,00	1 267 000,00	-840 000,00	0,00	427 000,00	714 075,00	
Autres 27	Prêts accession							
	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0,00	0,00				0,00	
102	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%
	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	
162	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%
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	215 320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255 400,00	
164 (hors 1649)	Emprunts obligataires					0,00		
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	
1651	Refinancement de dette					0,00		
1654	Dépôts de garantie des locataires	369 143,92	400 000,00	0,00		400 000,00	396 694,80	
1658	Redevances (location-accession)	4 163,42					55 344,50	
167	Autres dépôts	12 943,00					11 152,00	
168 (hors 1688 *)	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	1 000 000,00					0,00	
	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 - c167	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)		27 099 811
(Evaluation du potentiel financier)		

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
	0
846 000	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 DEVELOPEE 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%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

SYNTHÈSE CONCLUSION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

AR CONTROLE DE LEGALITE n° 037 - 351243076 - 20260917 - CA170926_1 - DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 Pluriannuel 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1

(*) 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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)

AR CONTROLE DE LEGALITE 03720351243075-20260017-CA170926_1 DE
en date du 21/09/2026, REFERENCE ACTE : CA170926_1

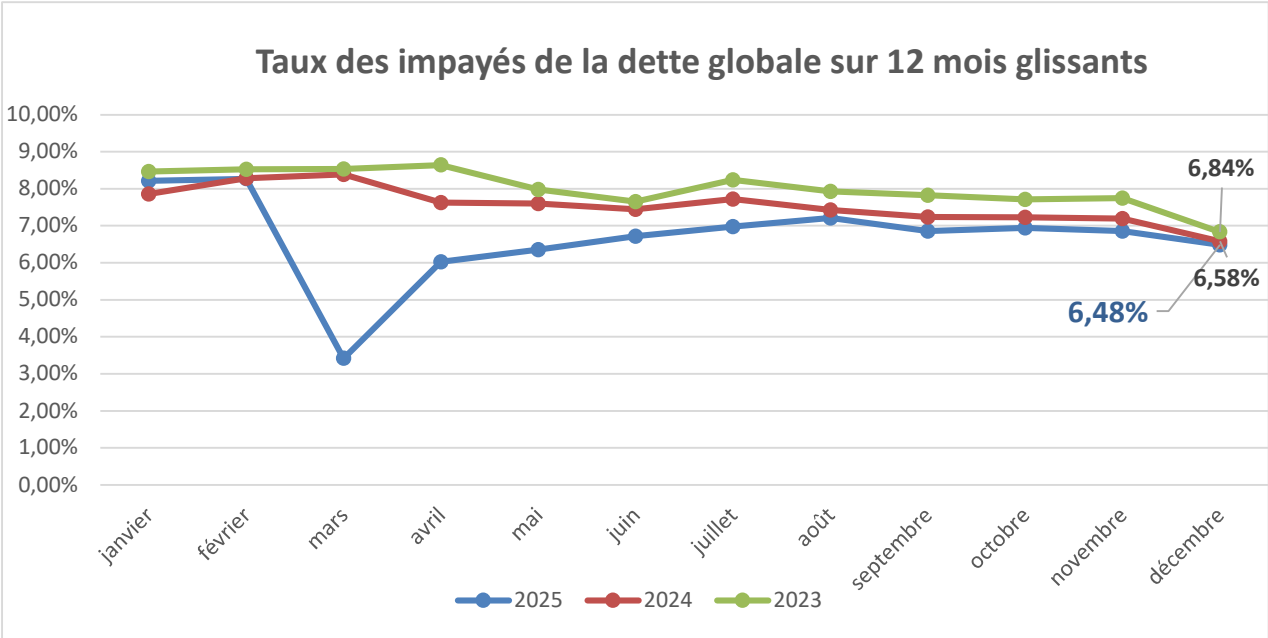
Au titre de l'exercice 2025 :

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

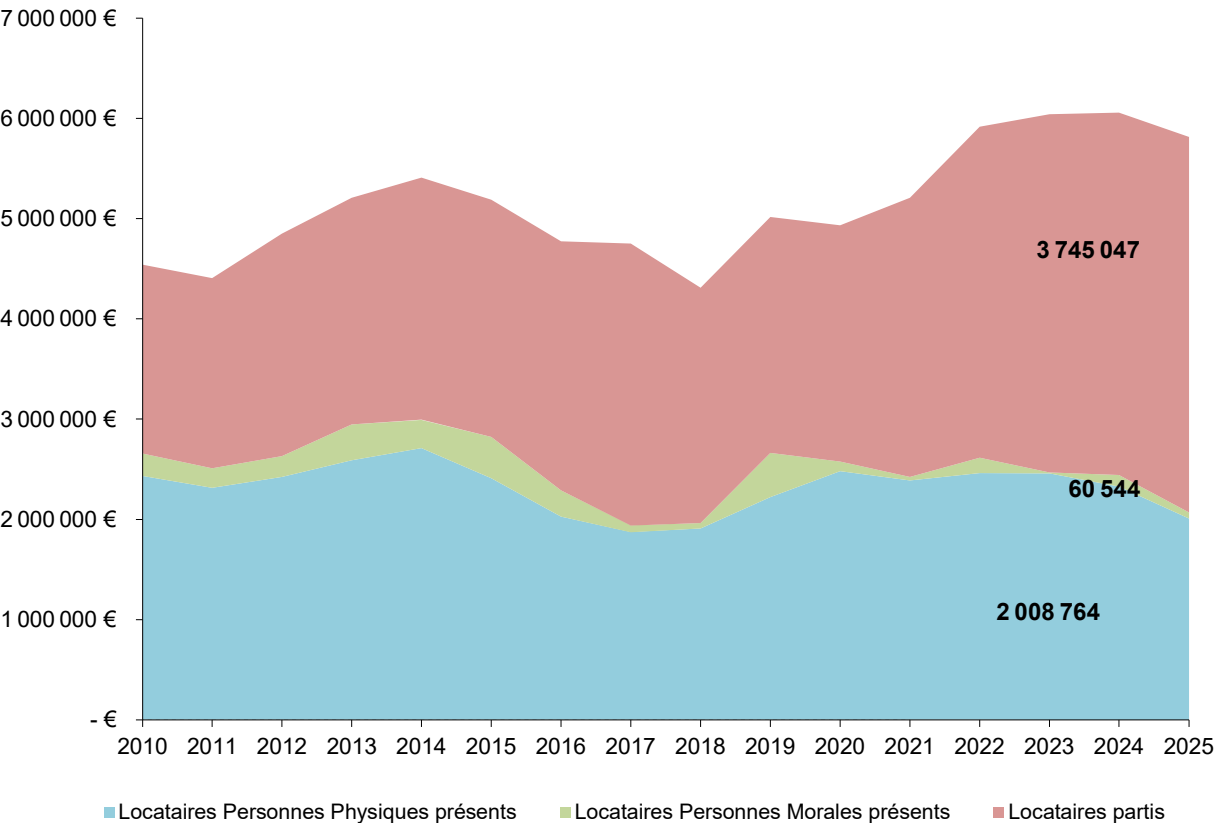
COMPOSANTE DE LA DETTE Période 2021 - 2025

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%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 En 2025, la dotation aux provisions pour créances douteuses est en baisse par rapport à 2024.
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

6.1.1.13 – Le surendettement des particuliers

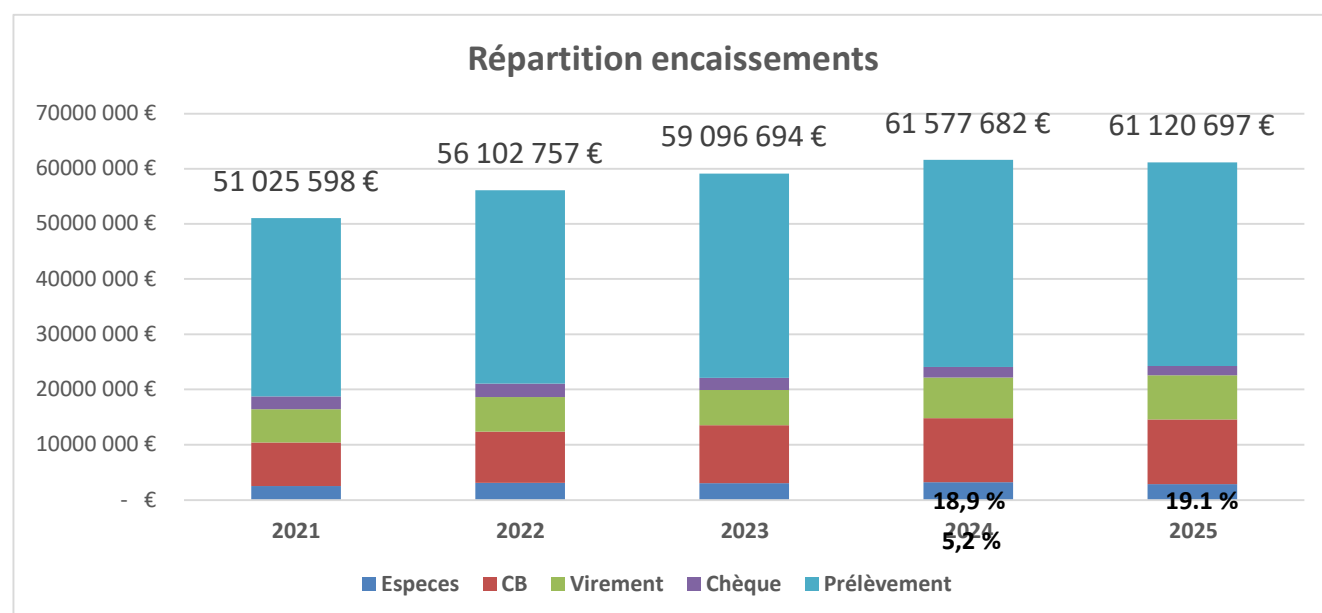
Evolution des procédures de rétablissement personnel (PRP) – Mesures imposées

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.

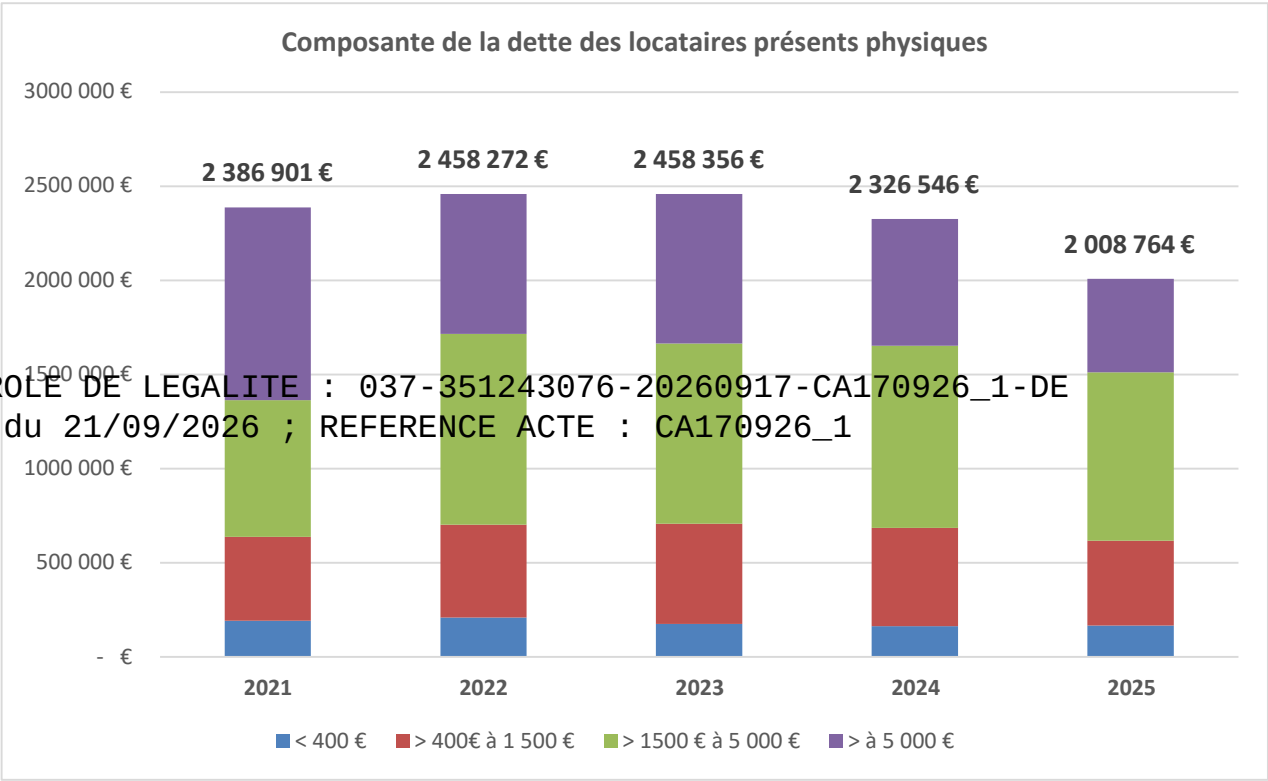
6.1.1.14 – Les encaissements

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	482 609 €	361 €
December	1273	454 052 €	357 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 0373351243076-20260917-CA1709261-DE
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : 42A170926 1

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	49 156	61	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 amener 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).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026, REFERENCE ACTE : CA170926_1

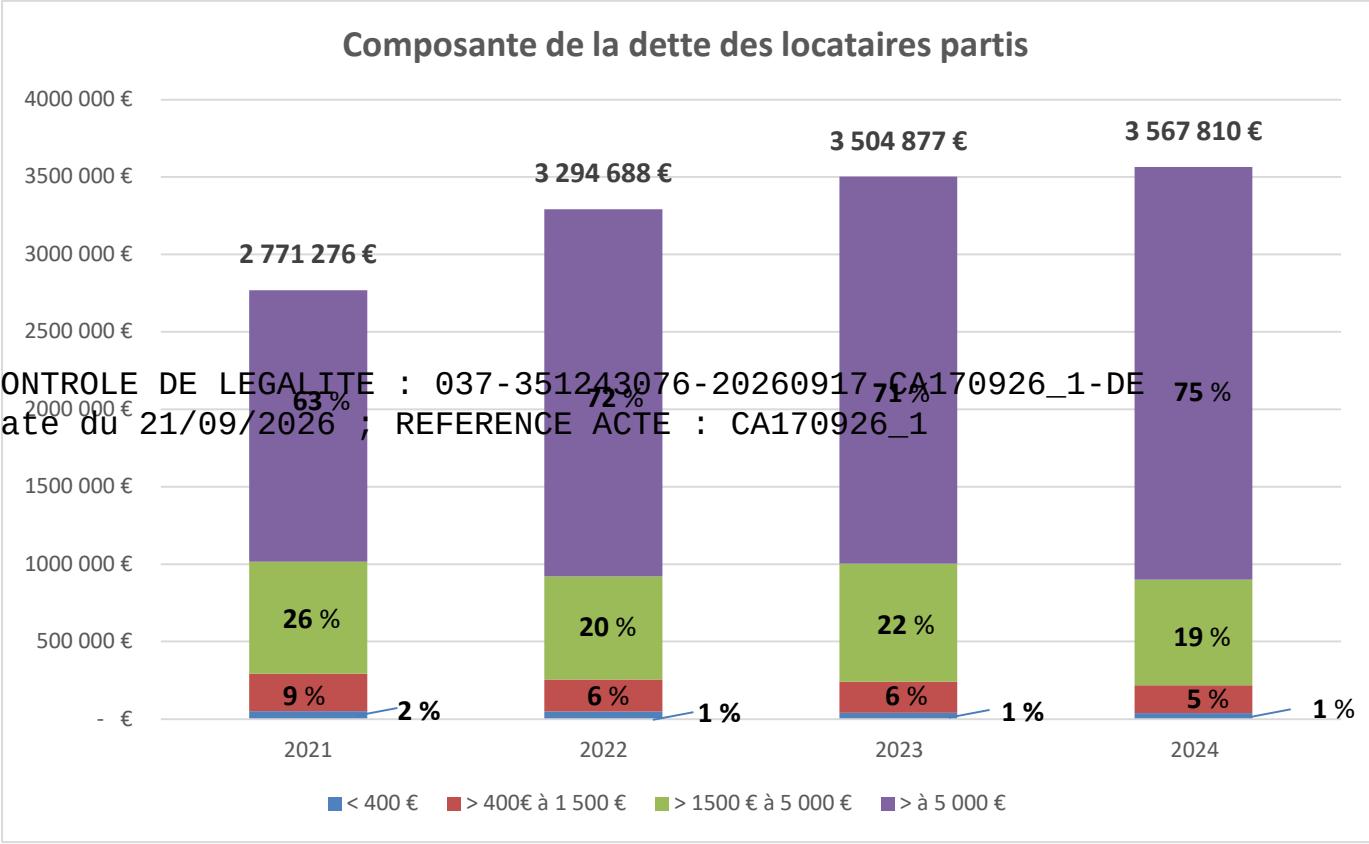
Chaque occupant sans titre, qui s'est acquitté de sa dette, a bénéficié de la signature d'un nouveau bail. Il a éventuellement bénéficié d'un rappel d'APL ou de secours divers facilitant la mise à jour de son compte locatif.

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-051243076-20260917-CA170926_1 DE
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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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)

AR CONTROLE DE LEGALITE de la CAL 037E051243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 :

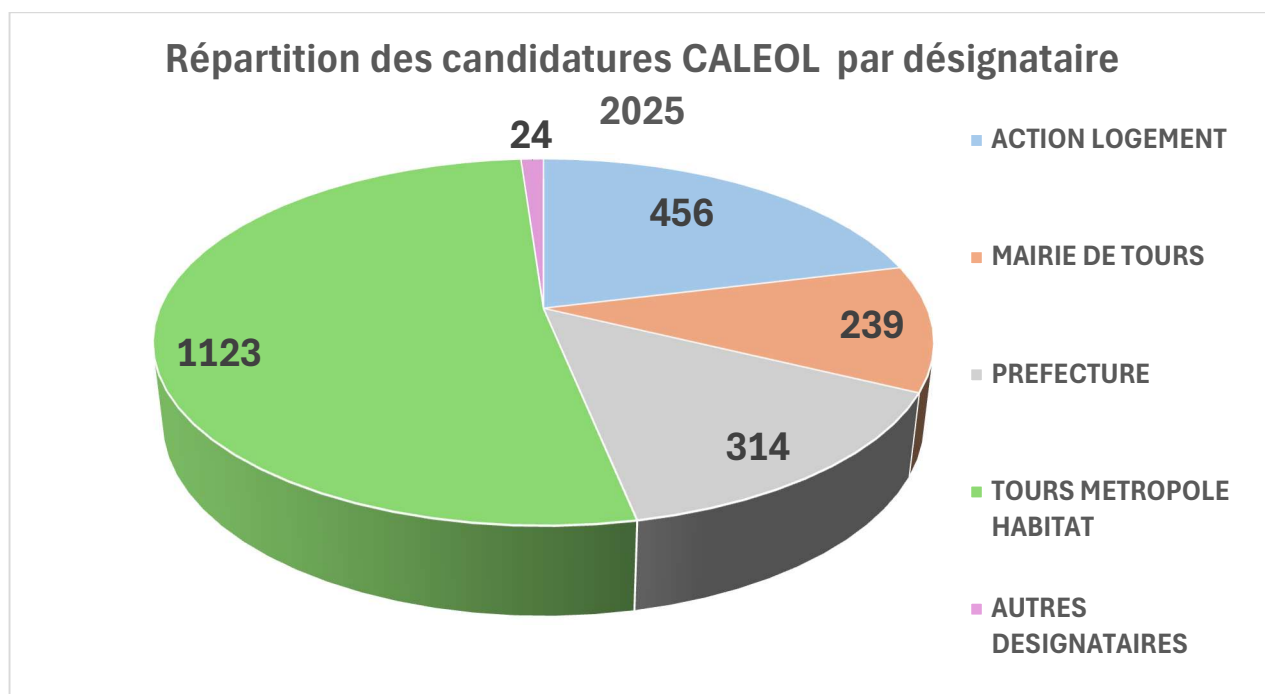
- Action Logement Services,
- Préfecture : Agent de l'Etat et Contingent Préfectoral (CP),

- 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)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 Ce taux de refus ne tient pas compte des 2234 propositions qui ont été faites en amont par les différents
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1
 Charges 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

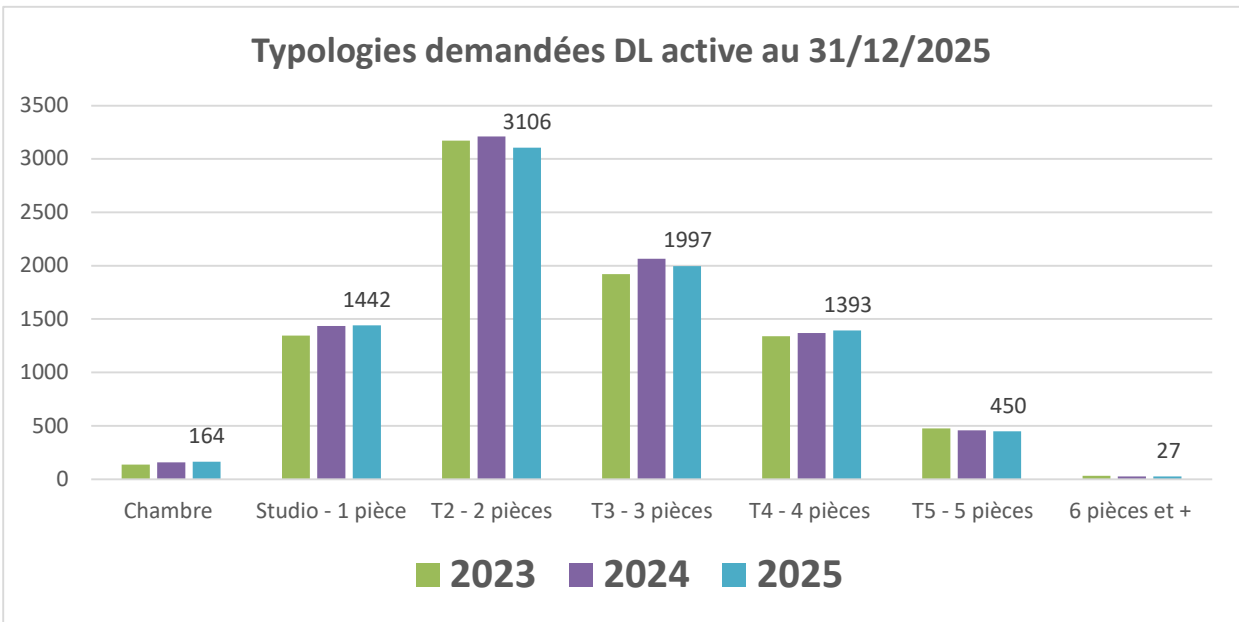
L'observation du profil de la demande porte sur les demandeurs mentionnant **Tours** en 1^{er} choix de secteur, soit 8 579 demandes en 2025 ; 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.

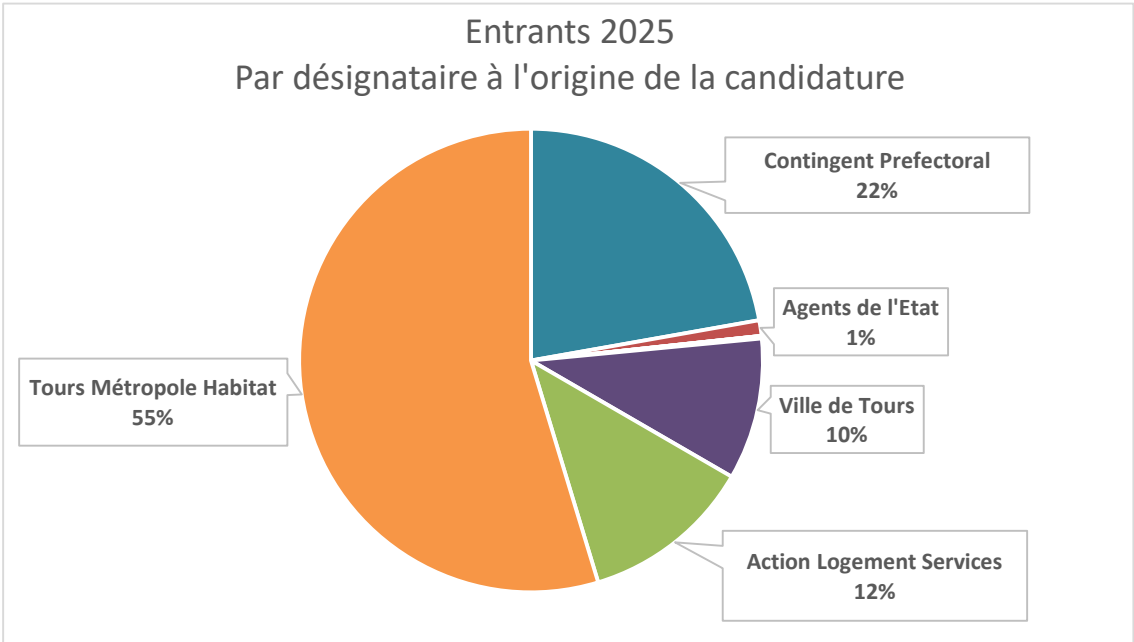
A compter du 01/01/2024, conformément à la loi ELAN et au décret d’application du 20 février 2020, cette organisation a évolué vers une gestion en flux c’est-à-dire que Tours Métropole Habitat s’engage par convention sur la réservation d’un flux ou pourcentage annuel de logements à des candidats proposés 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
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1			
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 apparait 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).

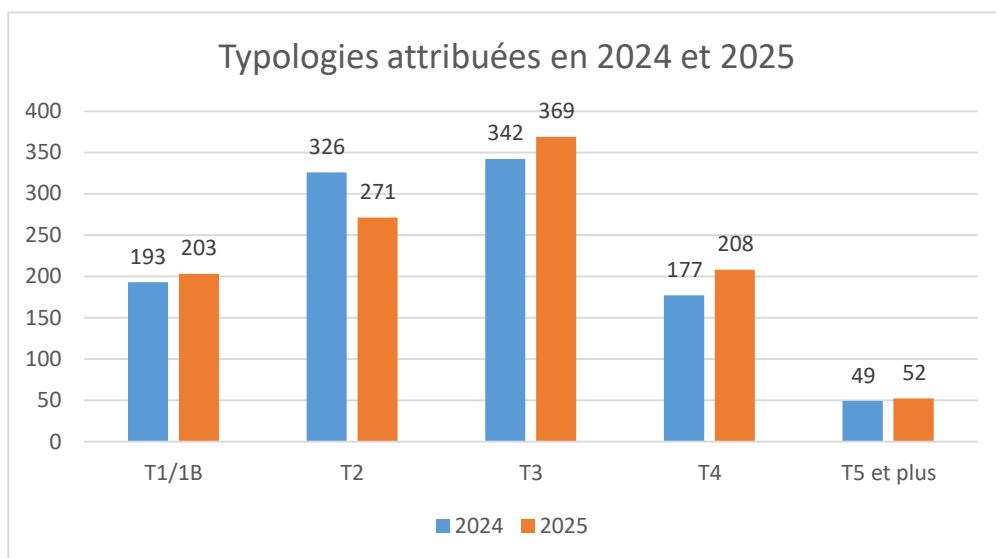
Par ailleurs, à défaut de candidats, les logements remis à disposition par les réservataires dans le cadre du flux, sont réintégrés dans le contingent Tours Métropole Habitat jusqu'au prochain départ du locataire.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

6.2.3.11 – Logements attribués et rotation

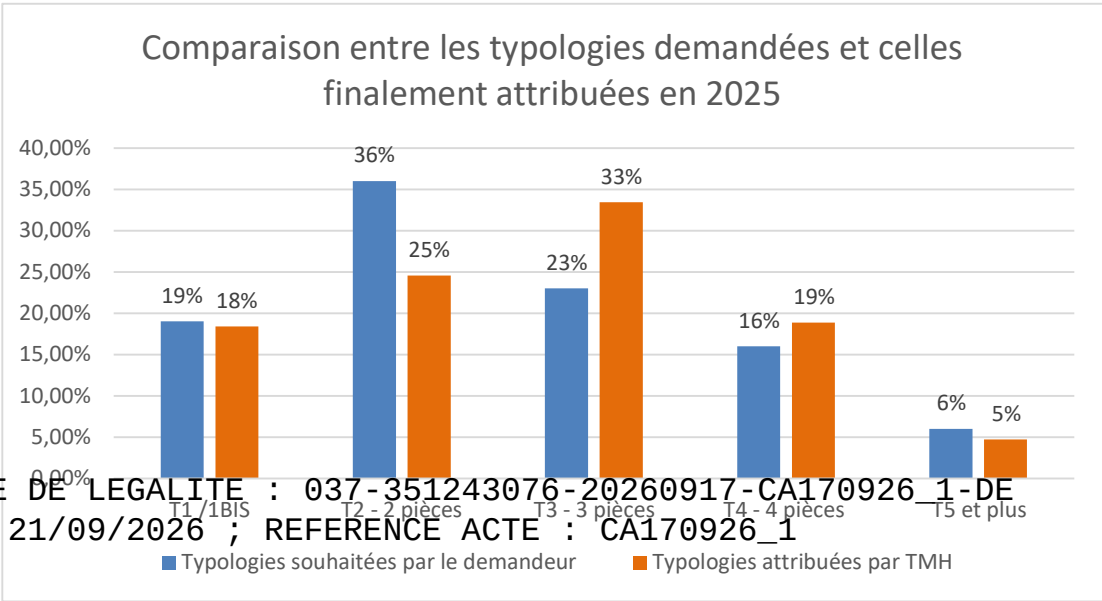
En 2025, le Service Location a signé 1103 baux d'habitation dont 3 studios meublés, 10 logements neufs de la résidence « Pavillons de Saint Martin » et 4 chambres en colocation meublée.

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.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 :

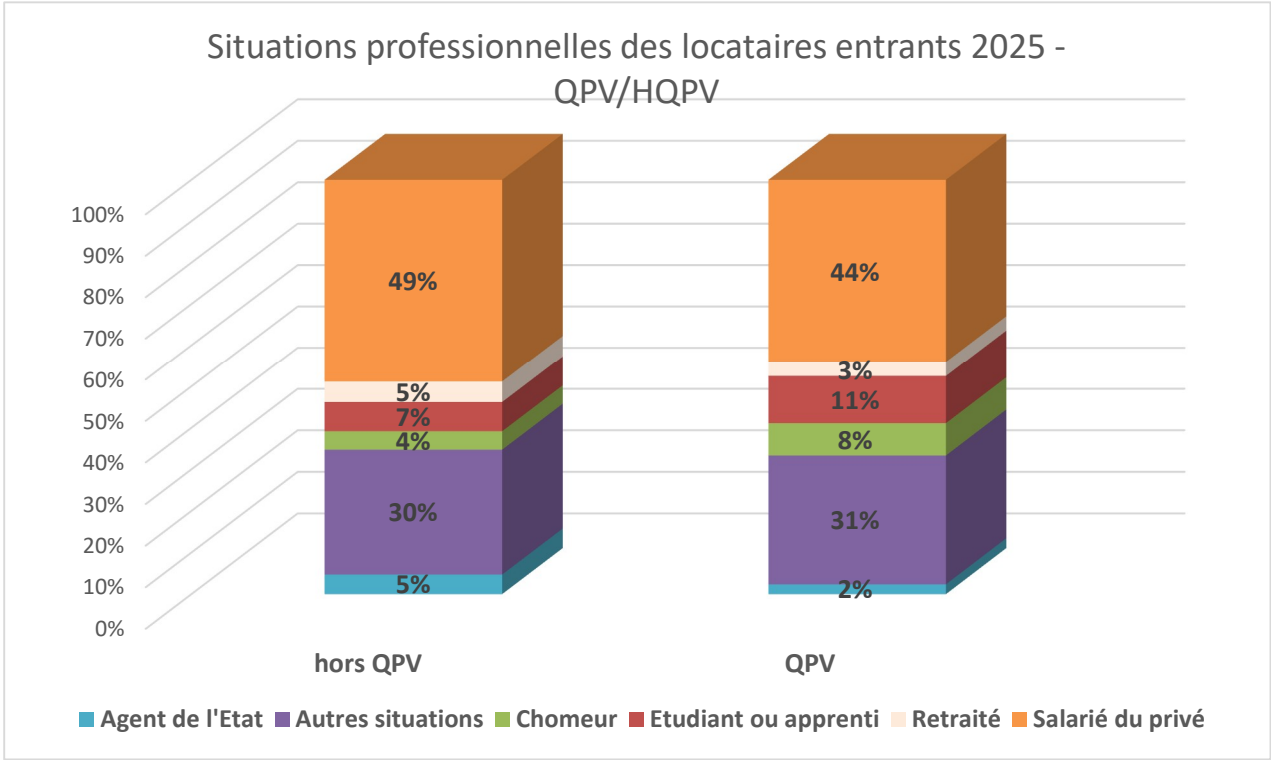
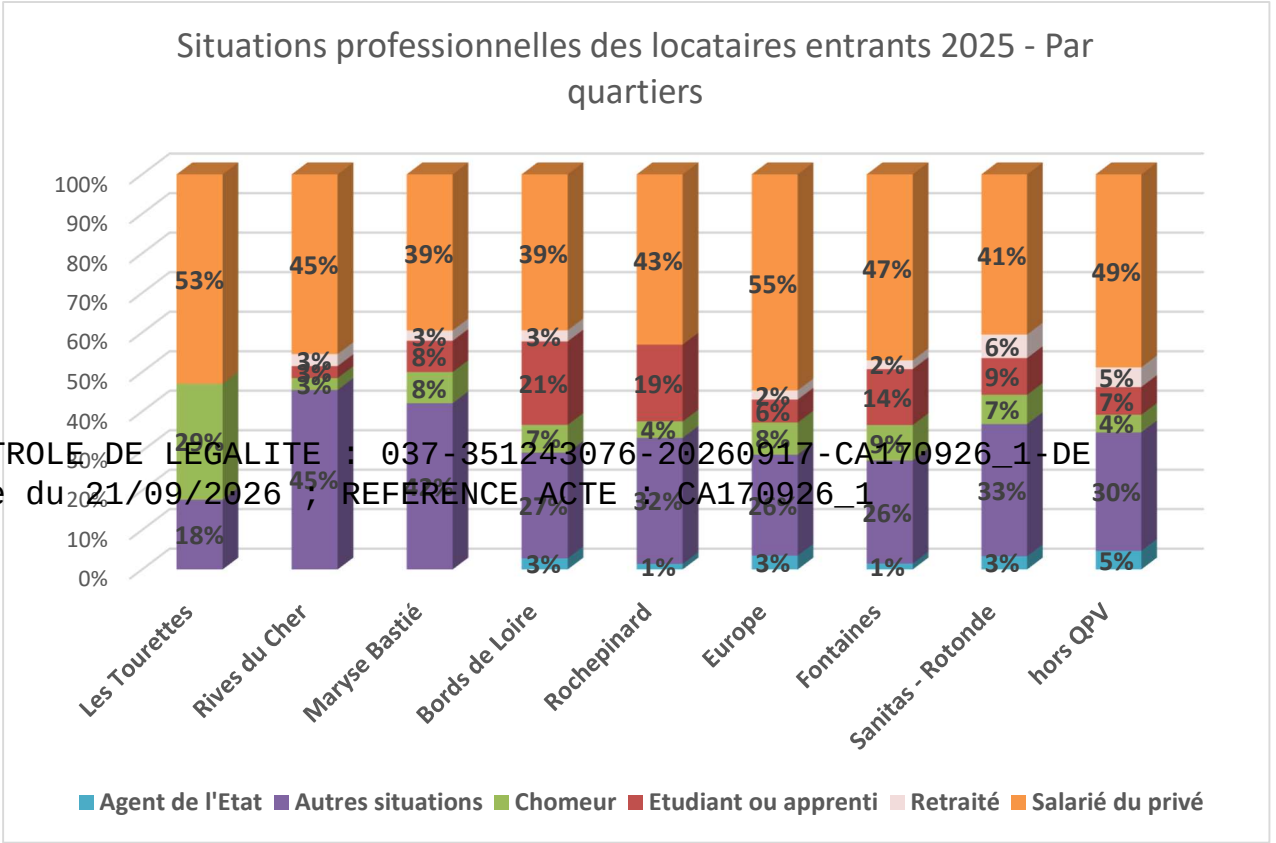
2021	2022	2023	2024	2025
9.55%	9.20%	8.67%	7.71%	8.29%

**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



• 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)	351223076	20260917	CA170926_1	DE 7%
Fond de Solidarité Logement	20260917	CA170926_1	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%
AR CONTROLE DE LEGALITE en date du 21/09/2026 ;	037-351243076	20260917-CA170926_1	20260917-CA170926_1 - 18.5% hors NPNRU
REFERENCE ACTE		CA170926_1	

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 Bâtisseurs 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 de 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

AR CONTROLE DE LEGALITE n° 20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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	282 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

AR CONTRÔLE DE SIGNATURE : 037 - 351243076 - 20260917 - CA170926_1 - DE

en date du 21/09/2026, par le bailleur. REFERENCE CALEOL : CA170926_1
les 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.

AR CONTRE LE PAS-EGALITE de den 037-351243076 - 20260917-CA17092641-DE
 en date du 21/09/2026 - REFERENCE ACTE CA170926_1

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
demande de pas-EGALITE déposée	10
souhaite renouer 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	Financet 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					13			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				2				058
061	LA MADELEINE	01/01/2009	Non connu	COL	33			3	13		11			6												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	Financ 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	PLS 130%	IND	10							5			5												199

	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.	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.	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
				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.	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
				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.	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
en

	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	5785,18	3126,67	54,23%			14	021
022	DELPERIER	44	24746,45	9319,52	37,66%			20	022
023	VERVEINE	15	22640,59	9046,14	6,36%		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

AR
en

	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	4289,9	1844,45	42,92%			6	131
132	FONTAINE POTIER	28	19284,3	7457,91	38,67%			11	132
133	DOUVRAGON	2	15408,8	6421,82	41,96%			17	136
137	JACQUES BREL	10	5718,99	1766,67	30,89%			5	137
141	LA GRENOUILLERE	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	COUV RAT 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 GRENOUILLERE		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	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 0371351243076-20260917-CA170926-1
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926-1

	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	VOUSSET	278	12	4,32%	86	30,94%	172	61,87%	1	0,46%	017
018	WALVEIN	105	7	6,67%	20	19,05%	55	52,38%	3	2,86%	018
019	VOLTAIRE	12	6	5,33%	1	8,33%	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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926-1 DE
en date du 25/09/2026 ; REFERENCE ACTE CA170926-1

	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 DE	16		0,00%	1	6,25%	1	6,25%		0,00%	116
117	AFFLUENTS	15		0,00%	1	6,67%	5	33,33%		0,00%	117
118	RAY LOUSAC	23		0,00%	1	4,35%	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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

► 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
 en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

► 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^{os} 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1

En janvier 2025, la résidence n^o 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

Relogements NPNRU – Ch. Colomb

Situation au 31/12/2025

Bâtiments 075

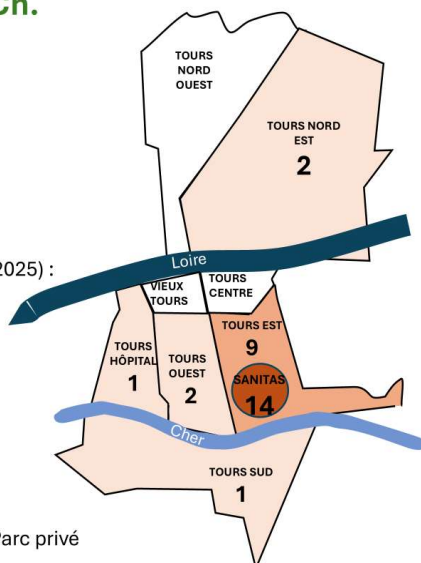
32, 34, et 36 rue Théophile Vénien
et 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand

Parmi les 57 locataires à reloger (mars 2025) :

→ **2 départs volontaires**

→ **30 relogements réalisés dont :**

- 14 au Sanitas
- 1 en QPV hors Sanitas
- 14 hors QPV
- 1 hors département (Finistère) Parc privé



Bâtiment	relogement réalisé	ménage à reloger (hors Emergence)
075	30	25

ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

- 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



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1



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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

COMPTABILITÉ

ANNEXE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

9 – LES COMPTABILITES ANNEXES

Concession d'Aménagement de Monconseil (Ville de Tours)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 Opérations et autres immobilisations corporelles en cours			0,00		0,00
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00			0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (4)				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				

AR COMROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926_1

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT	
Capital	100000
Reserves	100000
Dettes	100000
Total	300000

AR CONTROLE DE LEGALITE' **037-351243076-20260917-CA170926_1** DE
 en date du 21/09/2026, REFERENCE ACTE : CA170926_1



Inauguration de la résidence PARC'COEUR- TOURS NORD



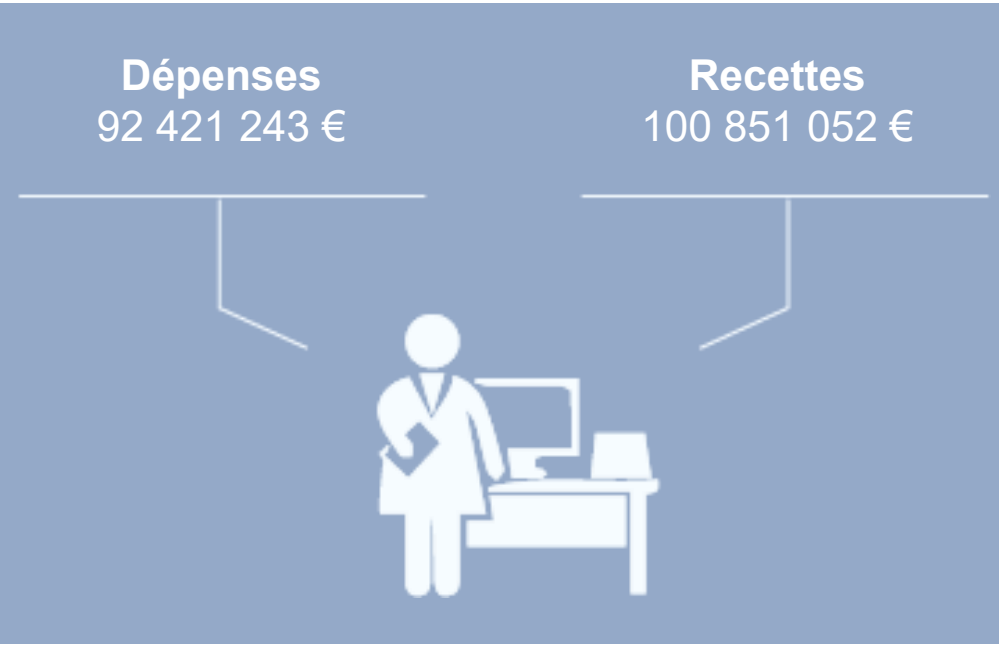
Inauguration du Hameau de la Thibaudière - FONDETTES



► FONCTIONNEMENT



BUDGET FONCTIONNEMENT



Résultat
8 429 809 €

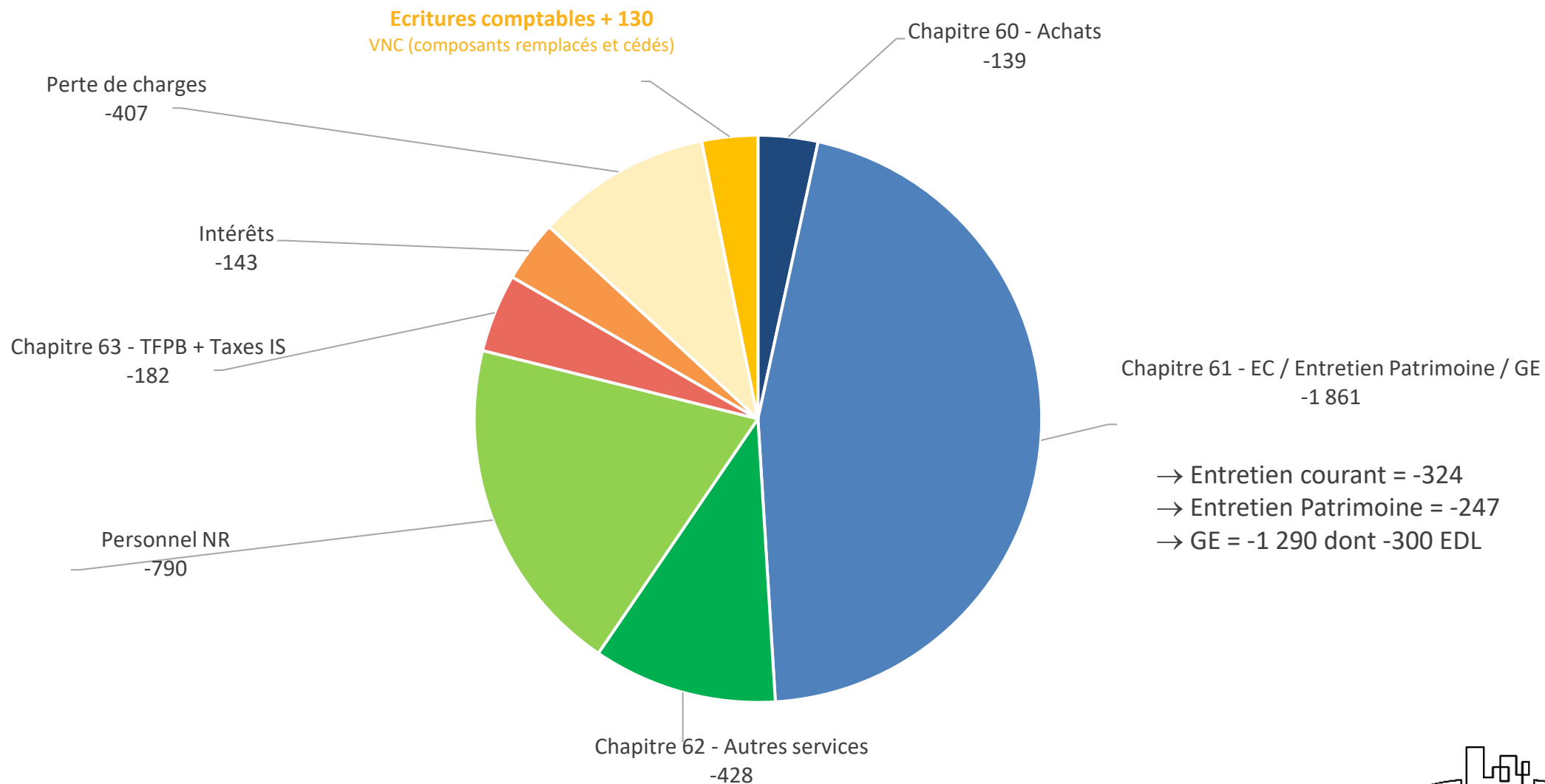
SECTION DE FONCTIONNEMENT 2025

	Budget initial	Budget après virements ou DM	Réel	Variation	Consommation
 DÉPENSES Classe 6	98 097 935	98 500 885	92 421 243	-6 428 619	93,83%
 RECETTES Classe 7	98 173 273	98 628 368	100 851 052	2 222 684	102,25%
 RÉSULTAT	75 338	127 483	8 429 809		
AUTOFINANCEMENT NET	1 659 661	1 673 474	7 319 791		



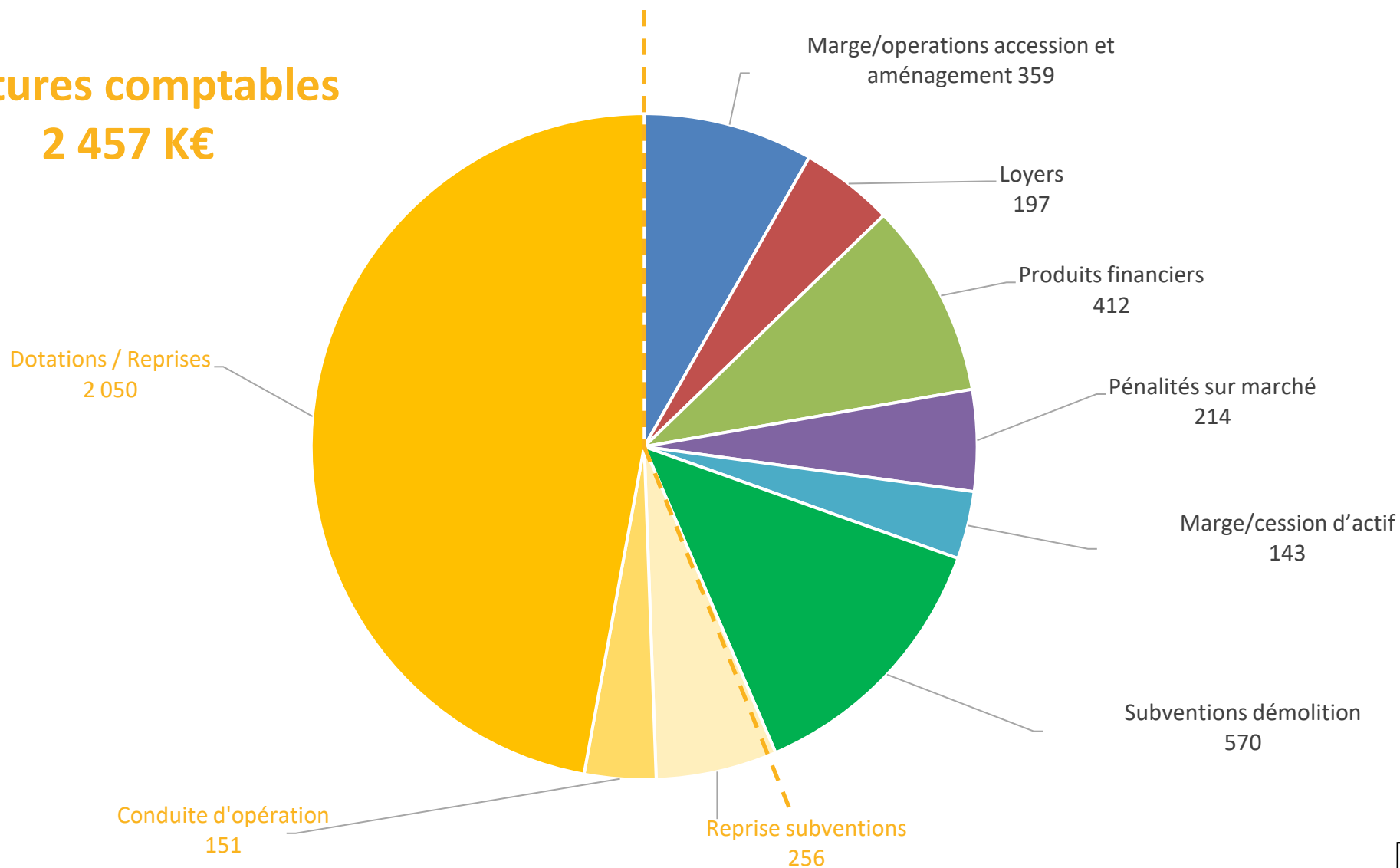
SECTION DE FONCTIONNEMENT – Zoom sur les dépenses en K€

-4 000 K€ par rapport à l'EPRD modifié

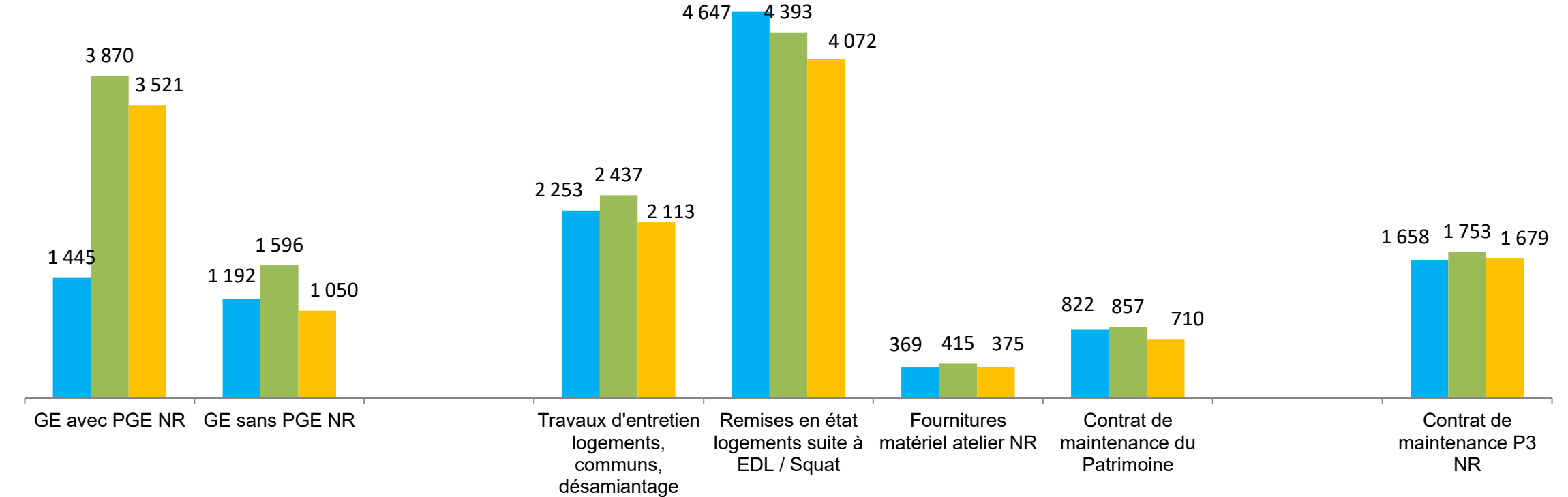


SECTION DE FONCTIONNEMENT – Zoom sur les recettes en K€ +4 300 K€ par rapport à l'EPRD modifié

Ecritures comptables
2 457 K€



MAINTENANCE - ENTRETIEN COURANT DU PATRIMOINE / TRAVAUX GROS ENTRETIEN



Gros Entretien

Entretien Courant

Maintenance

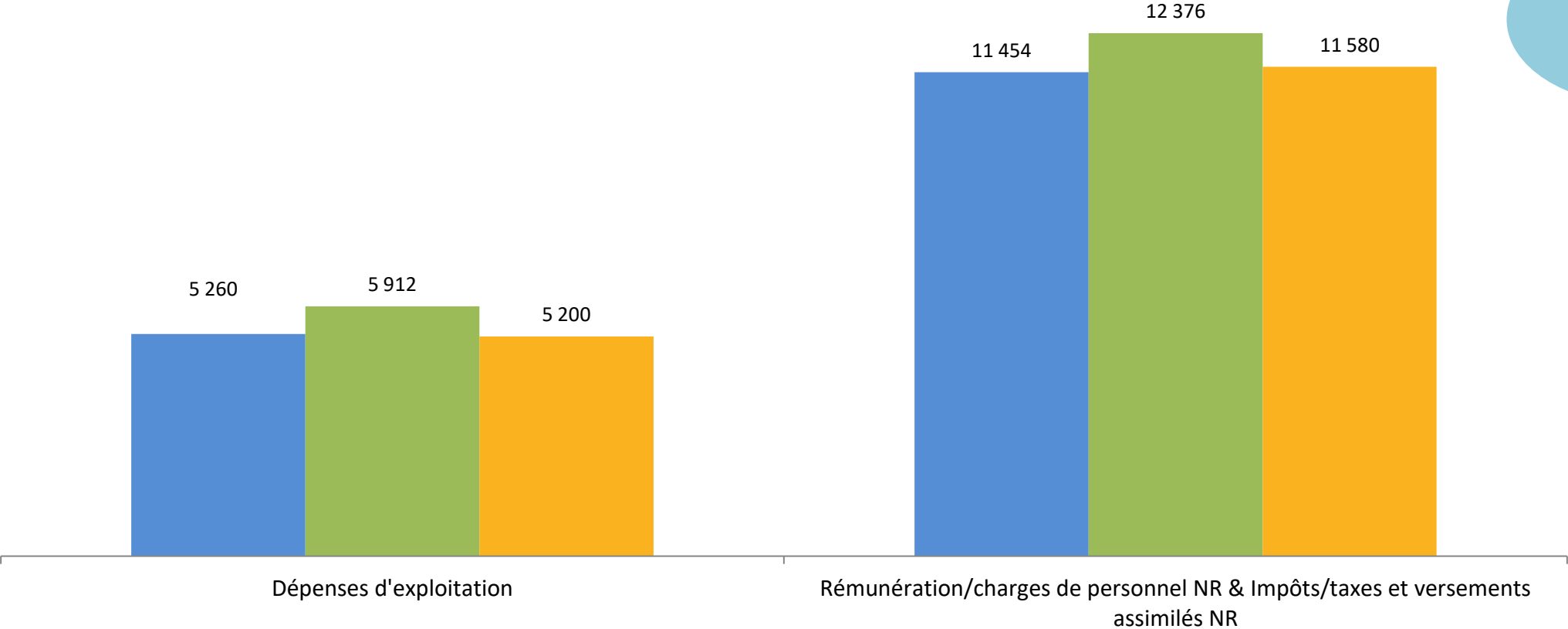
■ Réel 2024 ■ Budget 2025 ■ Réel 2025

ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN SUR 4 ANS



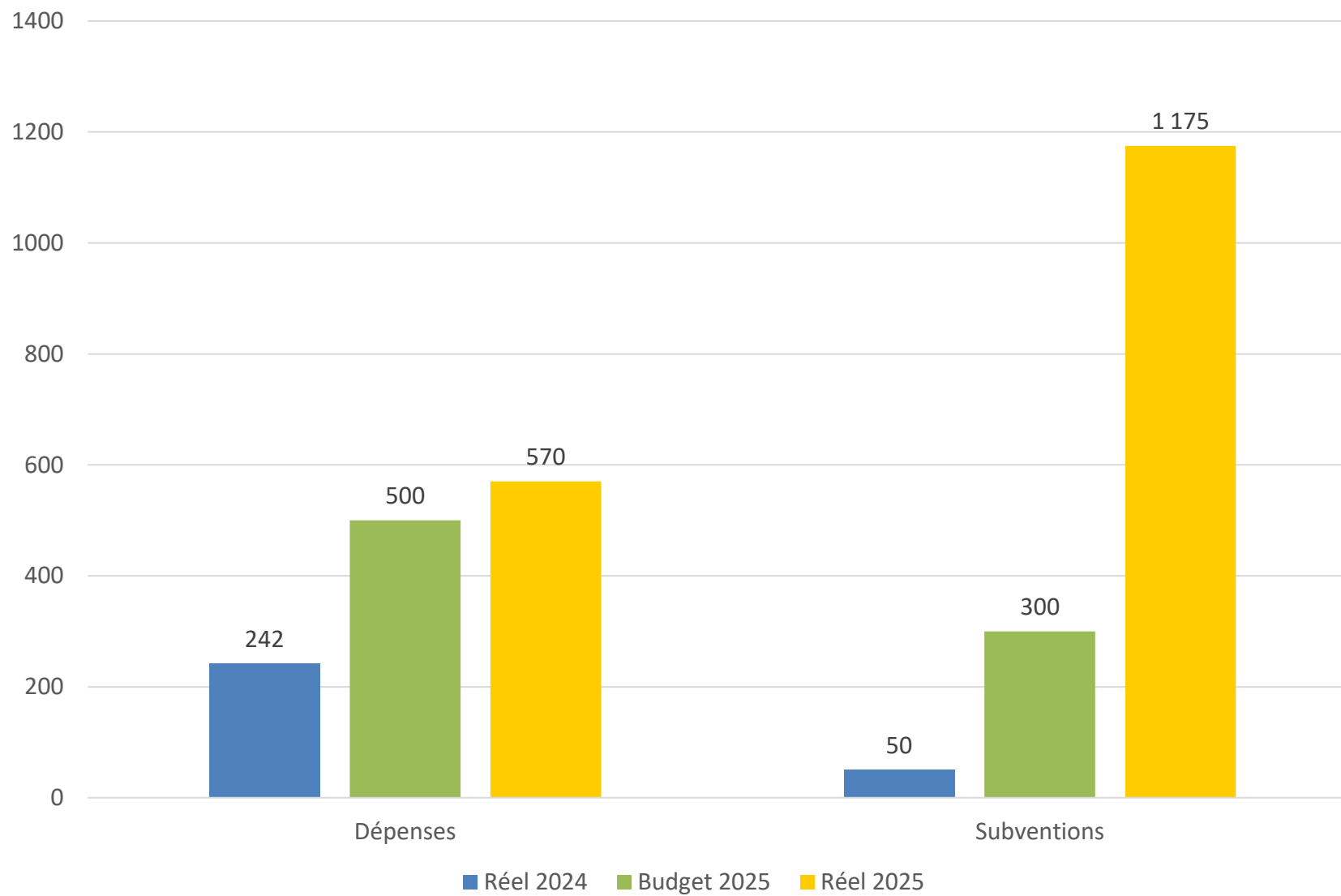
FRAIS DE STRUCTURE - DEPENSES D'EXPLOITATION

330 salariés
au
31/12/2025

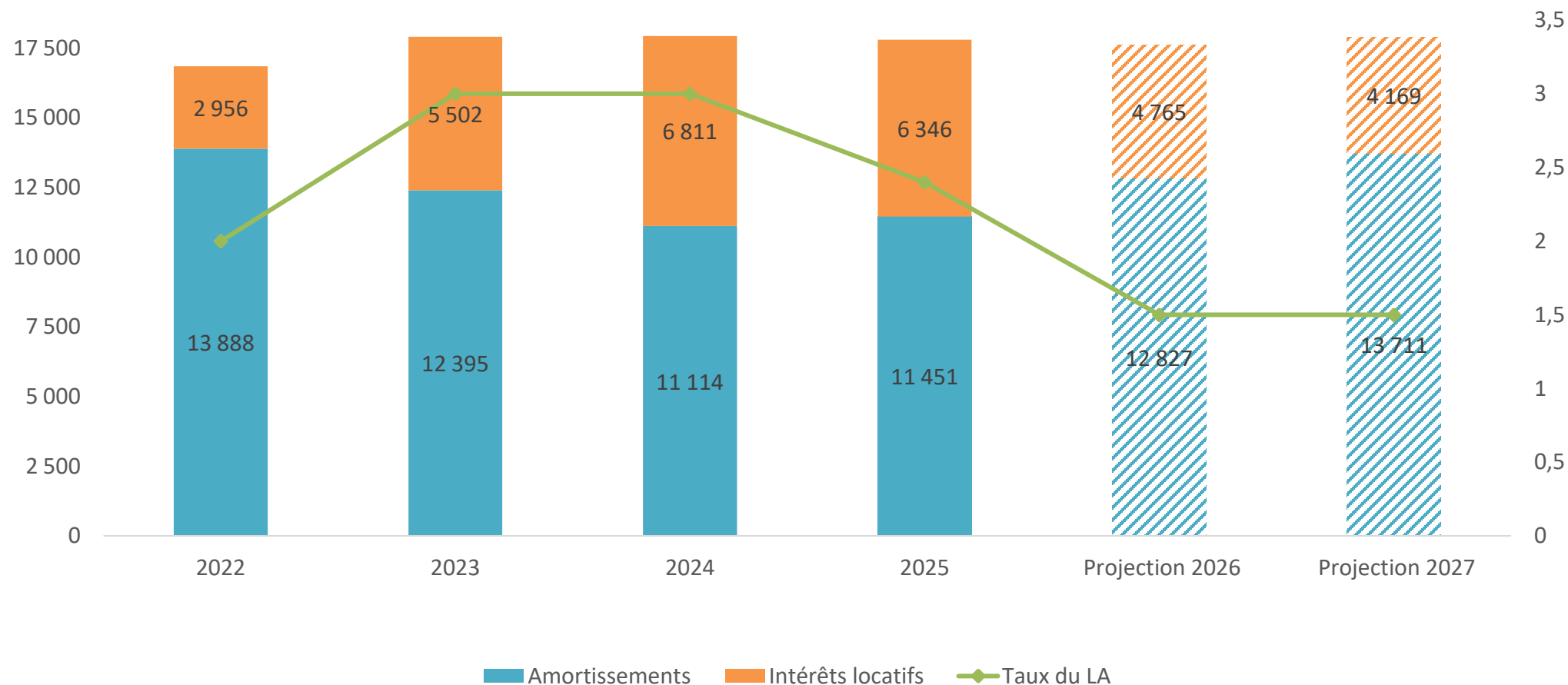


■ Réel 2024 ■ Budget 2025 ■ Réel 2025

DEMOLITION ANRU – Dépenses / Recettes



ANNUITES D'EMPRUNTS



Taux du livret sur l'année 2025 :

Du 01/01 au 31/01/25 = 3,0%

Du 01/02 au 31/07/25 = 2,4%

Du 01/08 au 31/12/25 = 1,7%

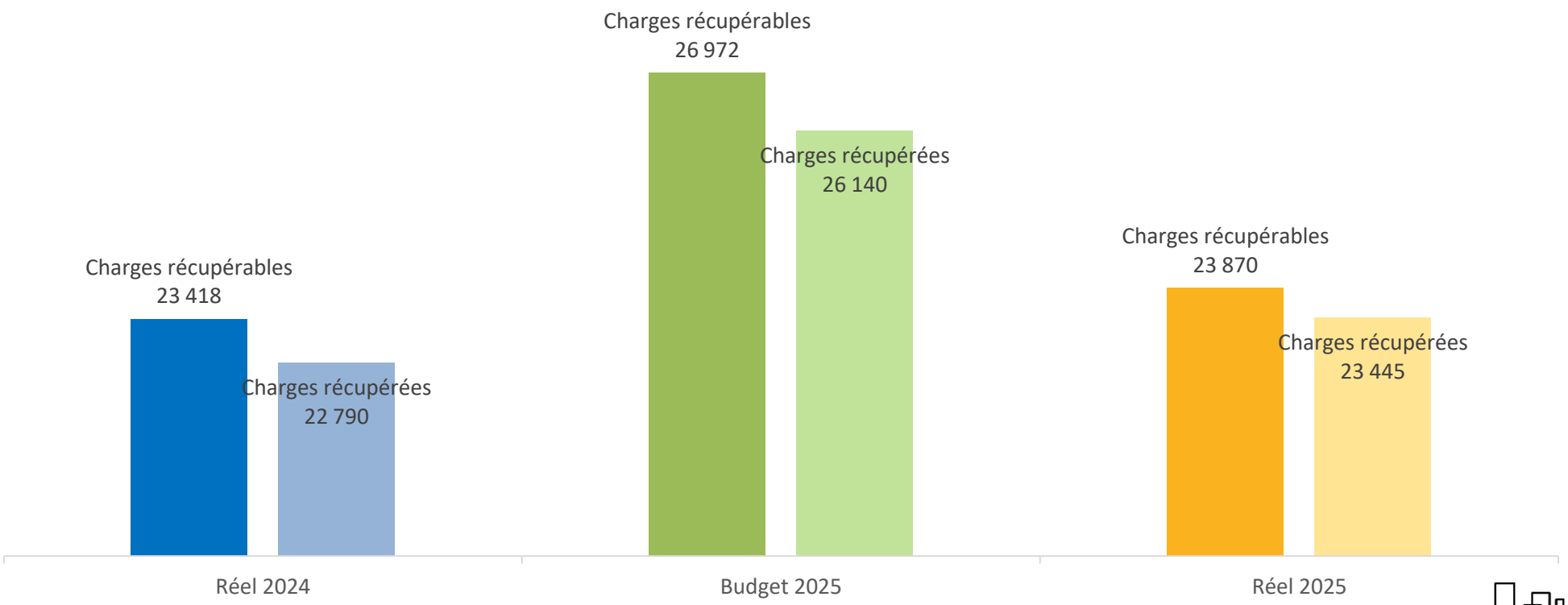


PERTE DE CHARGES LOCATIVES

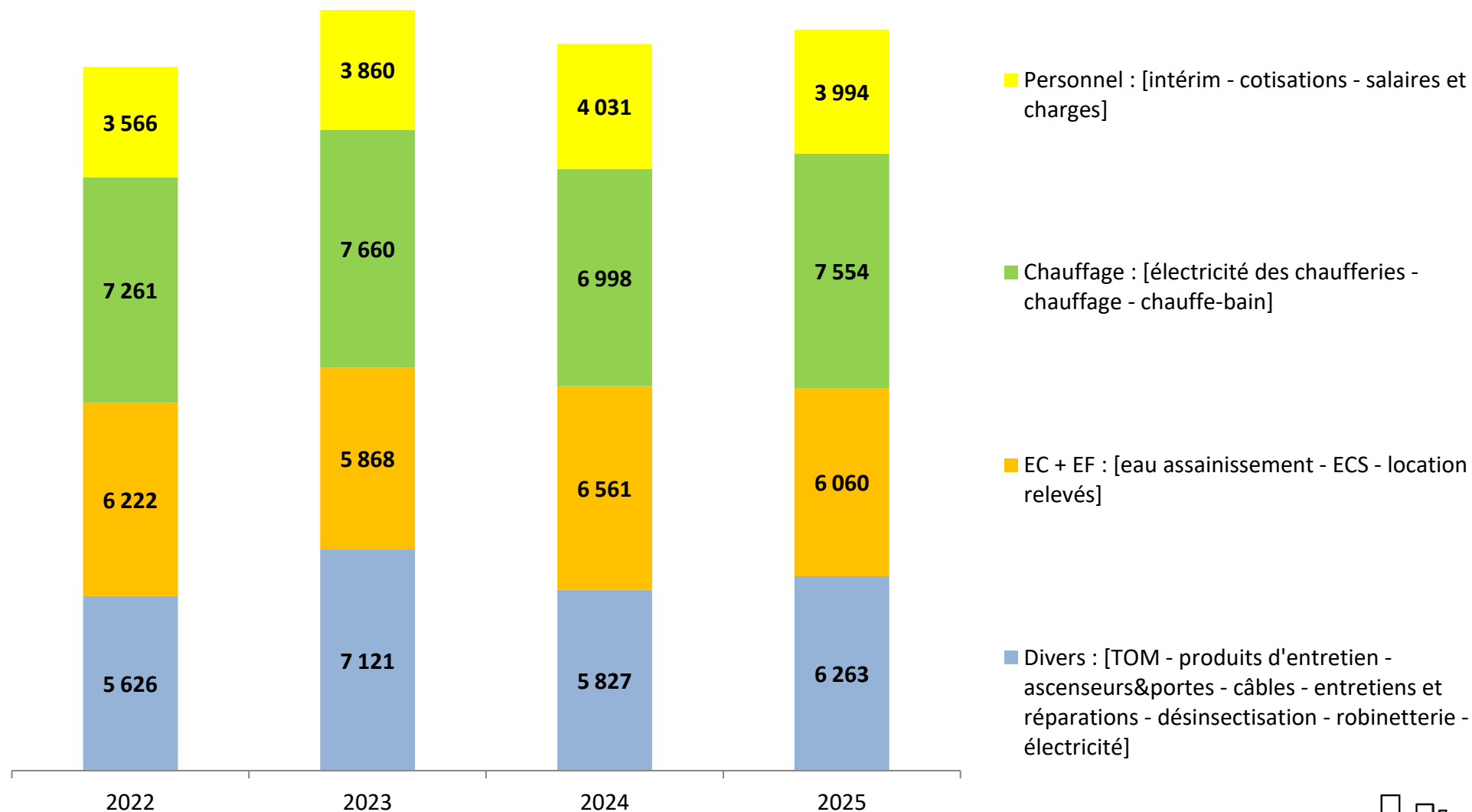
Perte de charges
locatives
= 628 K€

Perte de charges
locatives
= 832 K€

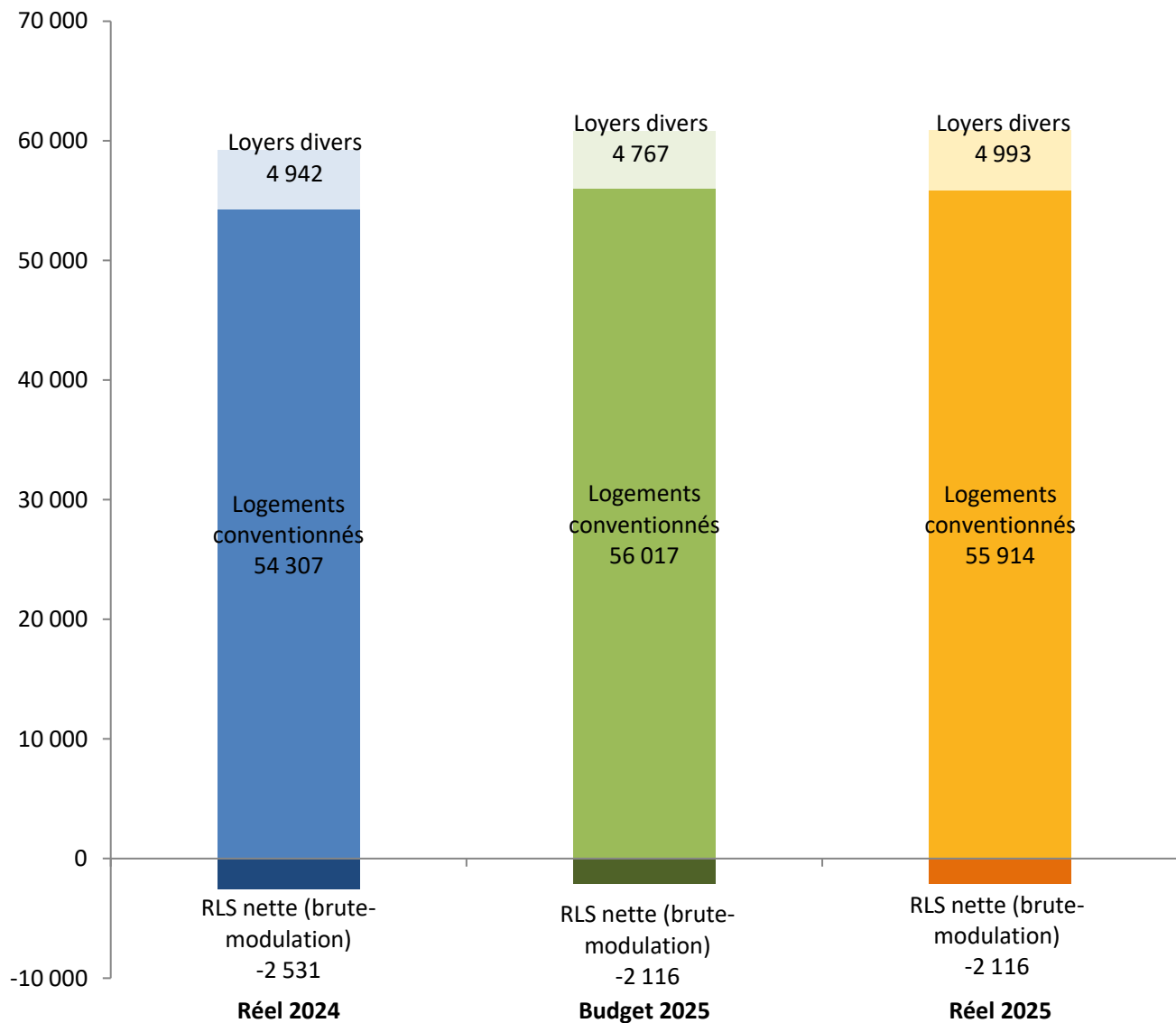
Perte de charges
locatives
= 407 K€



EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 4 ANS



LOYERS



Loyers Nets (hors modulation) =
51 883 K€

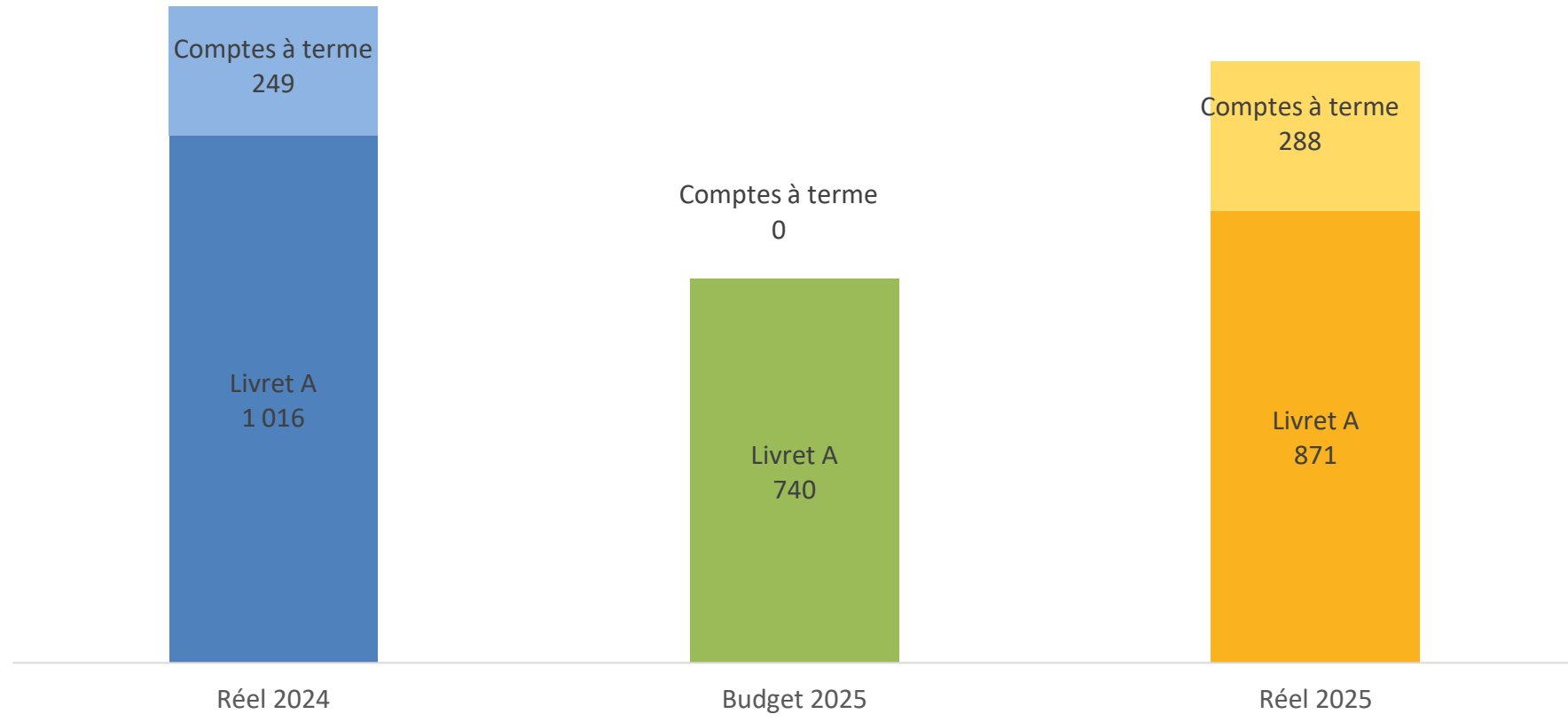
Loyers Nets (avec modulation) =
53 999 K€

Taux de vacance financière (hors démolition) =
3,65%

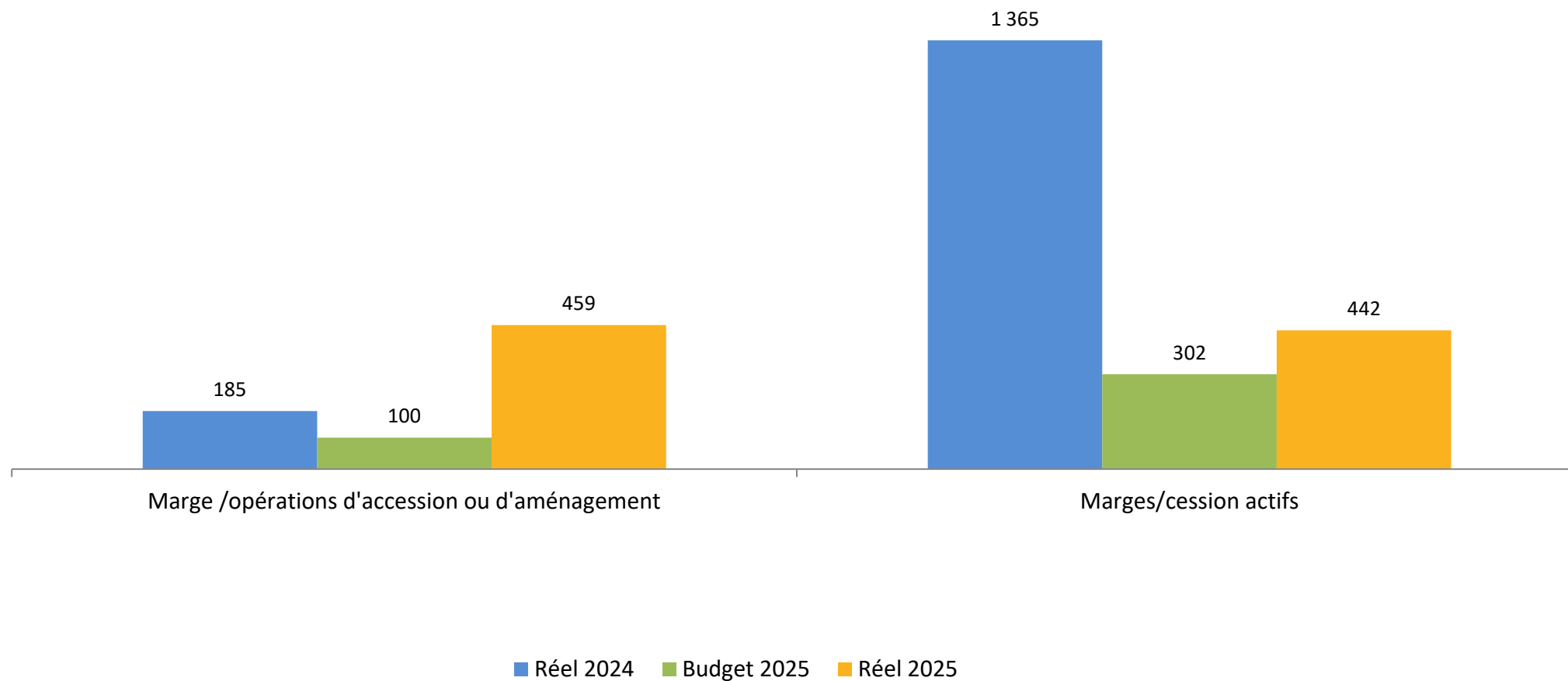
14073 Logements Familiaux
+1 526 logements Foyers et RU



PRODUITS FINANCIERS



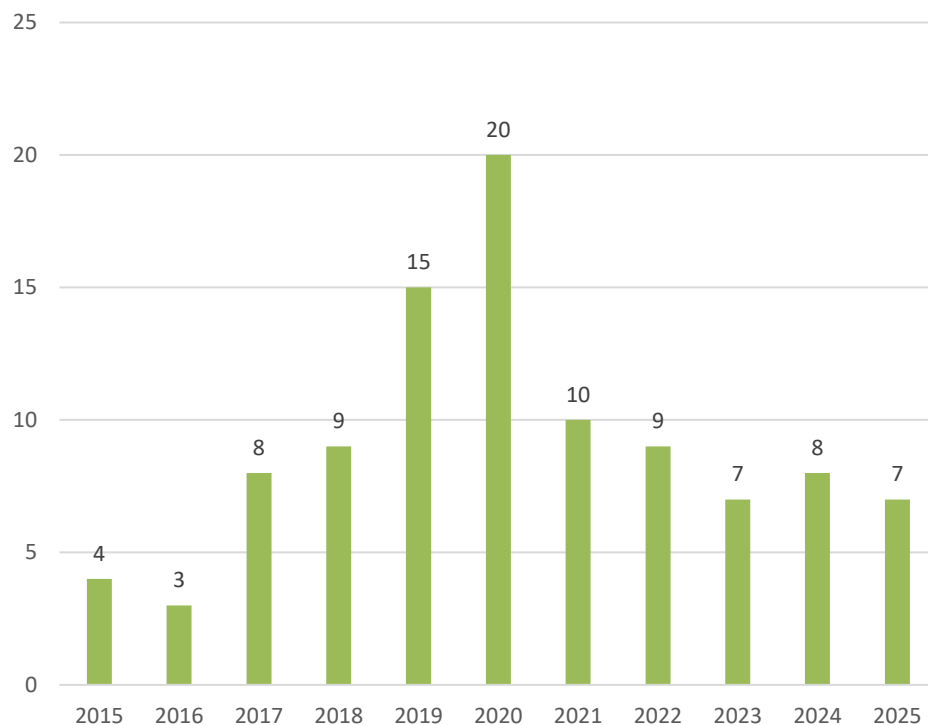
MARGE SUR PRODUITS DES VENTES



FOCUS SUR LES VENTES HLM SUR 10 ANS

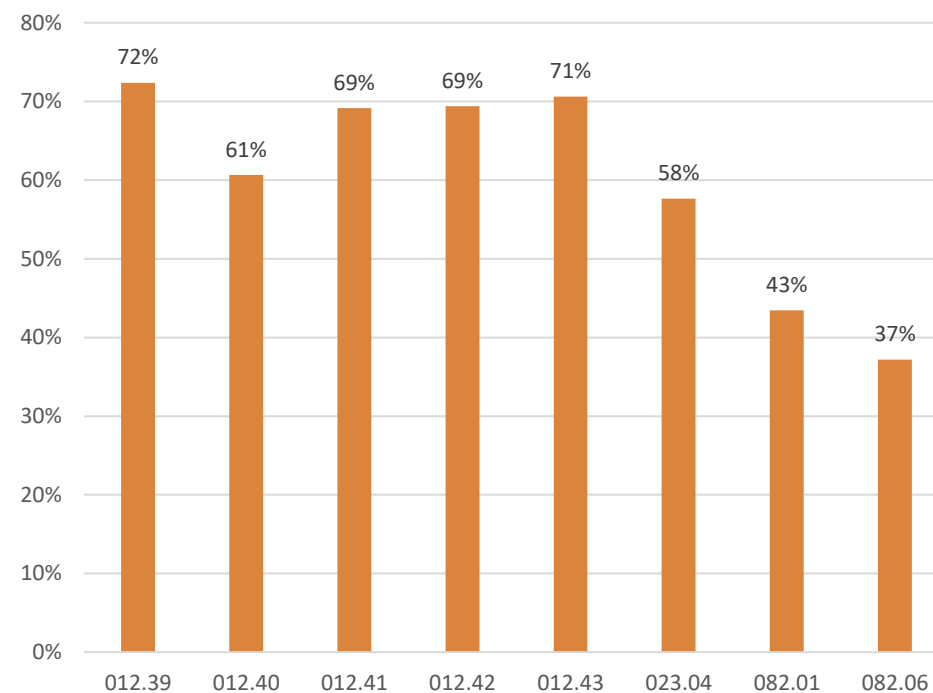
100 lgts vendus
en 10 ans

Nbre lgts vendus/année

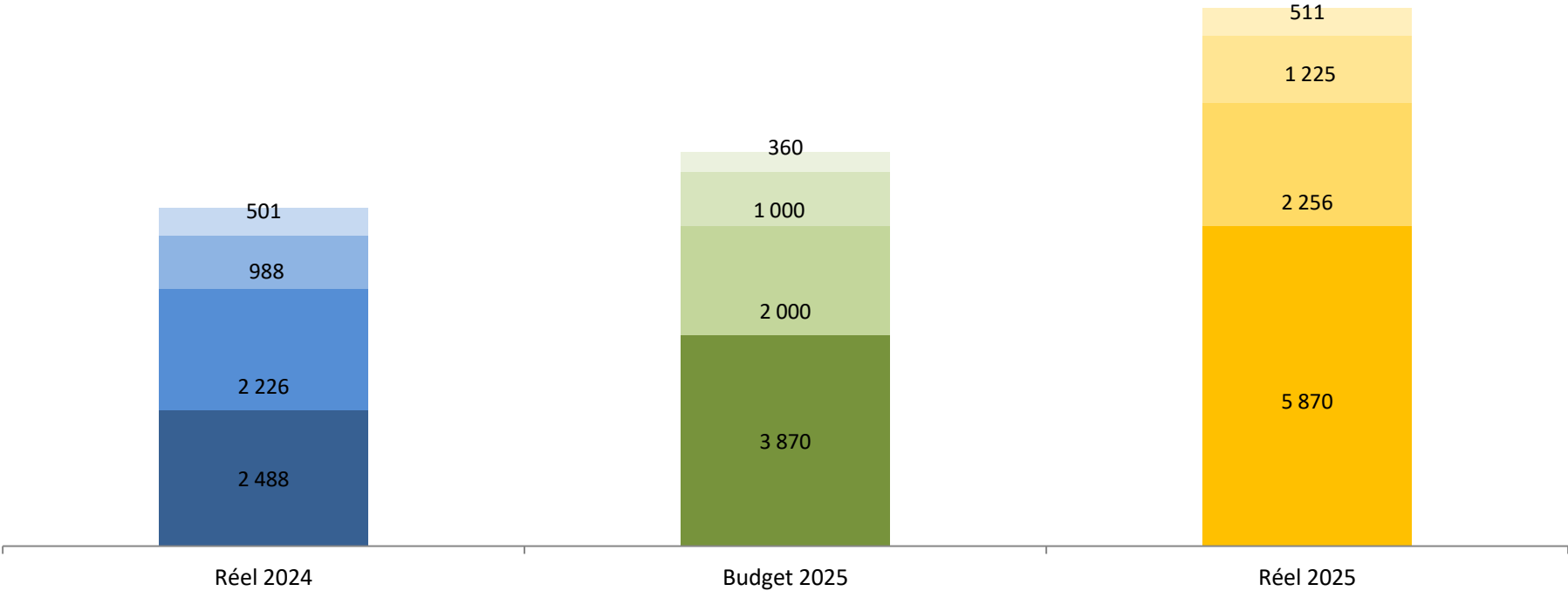


Marge moyenne
par lgt vendu de
45 k€

% marge par bâtiment

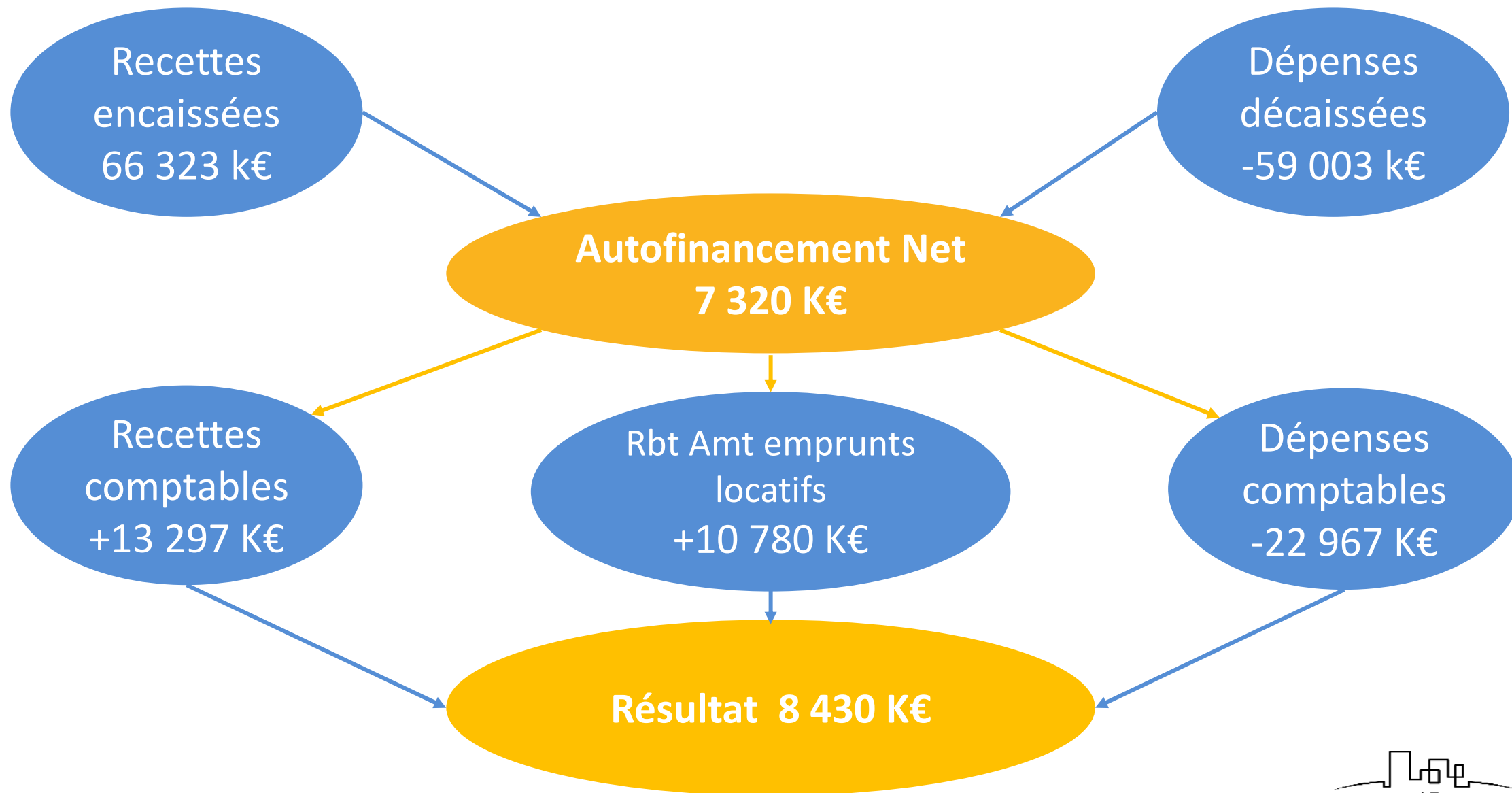


ECRITURES COMPTABLES

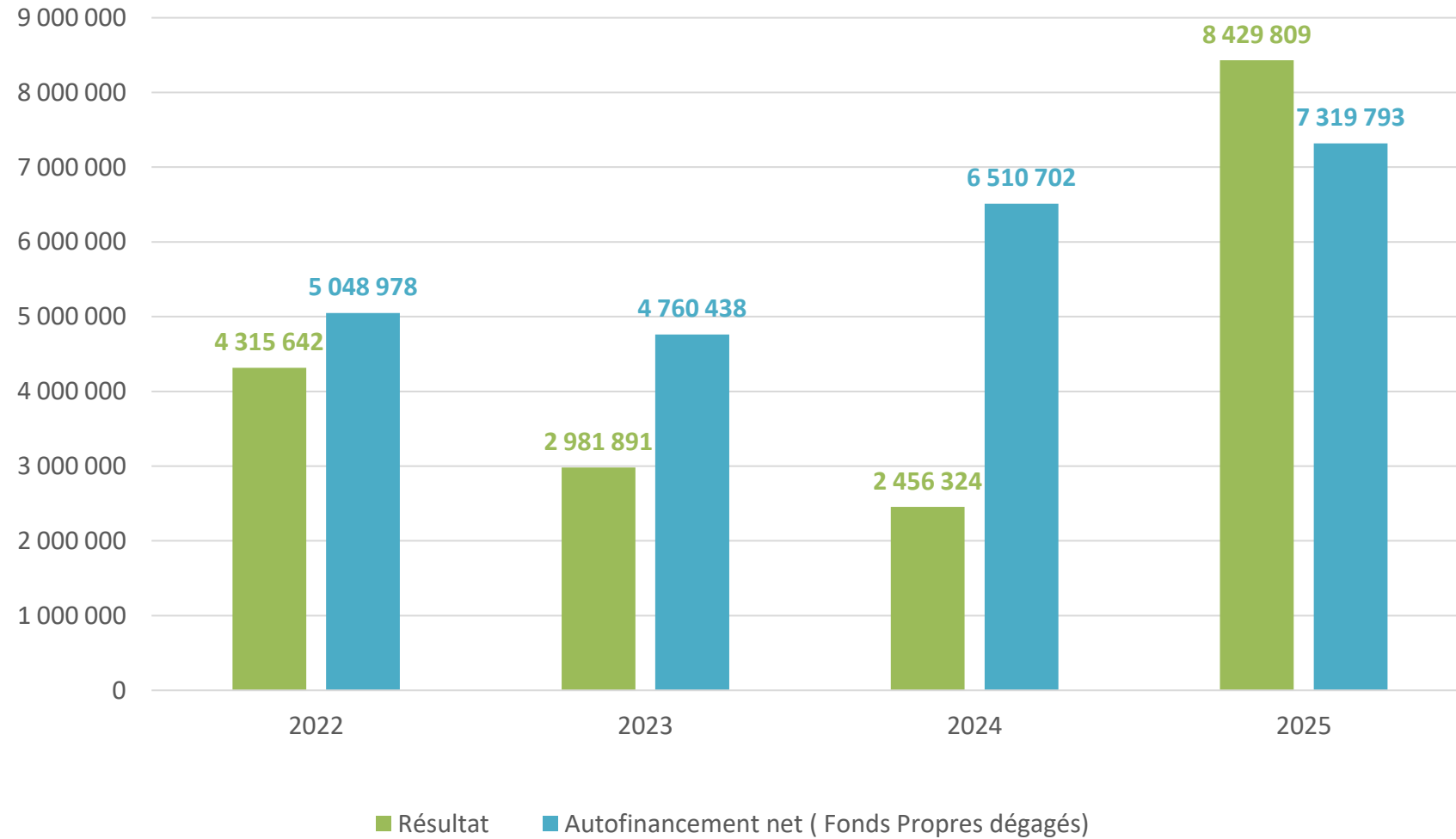


Conduite d'opération
Reprise provisions sur créances douteuses et charges d'exploitation
Reprise sur subventions
Reprise sur Gros Entretien (PGE logts & foyers)

AUTOFINANCEMENT NET - RESULTAT



SECTION DE FONCTIONNEMENT – EVOLUTION DU RESULTAT & AUTOFINANCEMENT NET





INVESTISSEMENT

BUDGET D'INVESTISSEMENT

Dépenses
31 342 438 €

Recettes
36 720 868 €



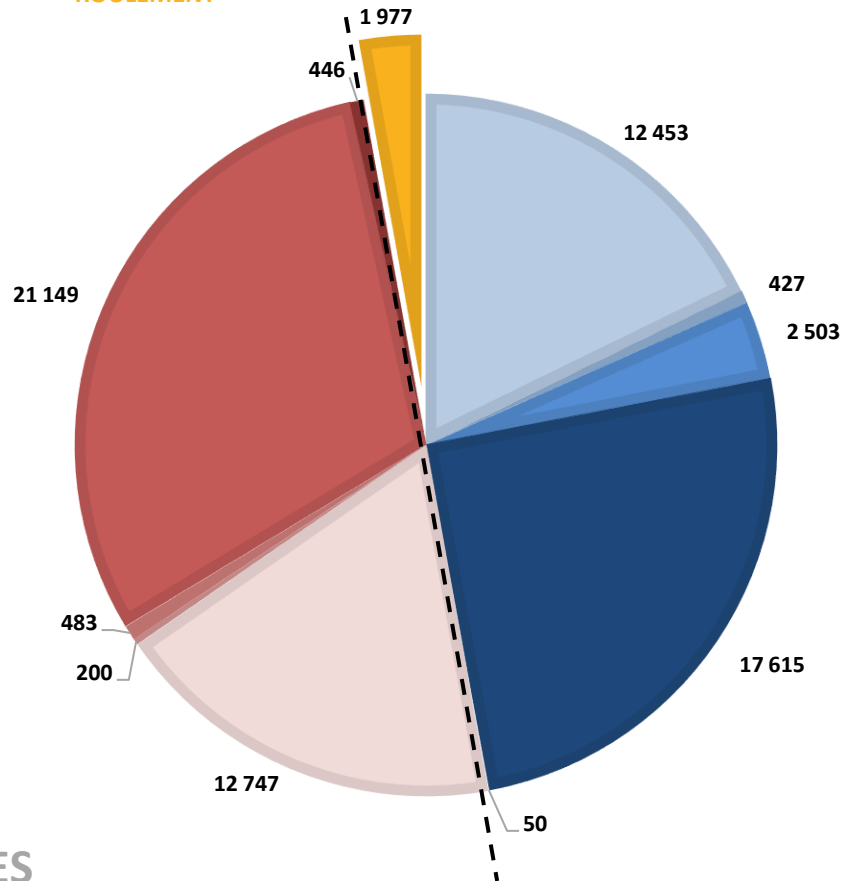
Apport en fonds de roulement
5 378 430 €



SECTION INVESTISSEMENT

BUDGET 2025

PRELEVEMENT EN FONDS DE ROULEMENT



DÉPENSES

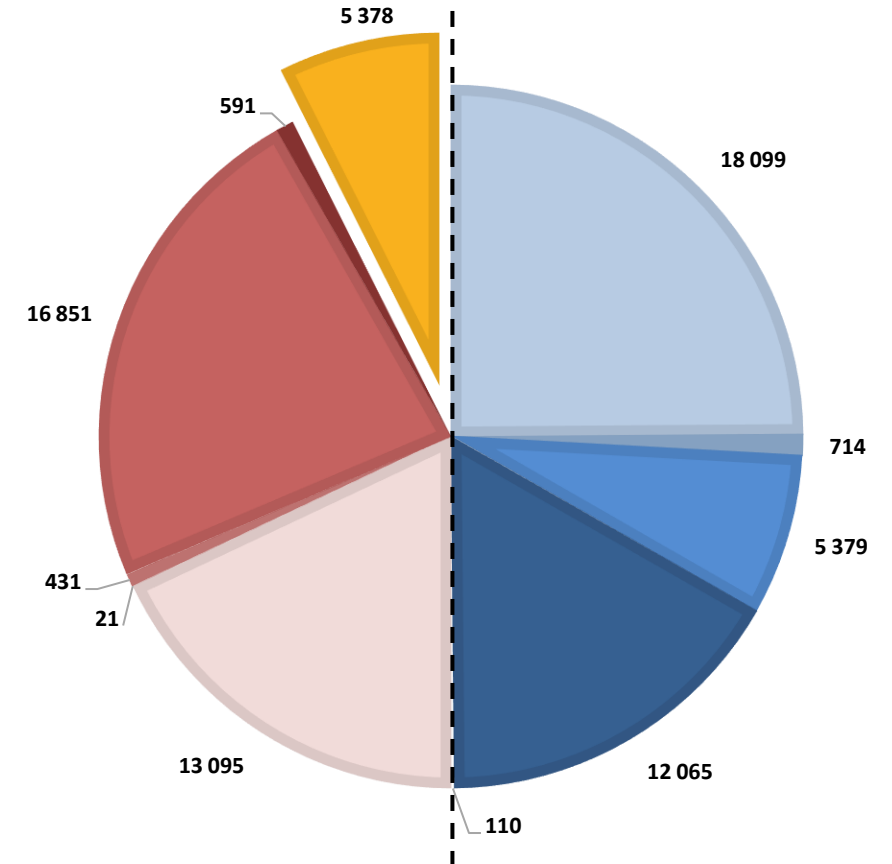
- REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES
- AUTRES IMMO FINANCIERES
- IMMO INCORPORELLES ET CORPORELLES
- CONSTRUCTION / REHABILITATION ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS
- TERRAINS

RECETTES

- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT
- PRODUITS DES CESSIIONS
- SUBVENTIONS NOTIFIEES
- EMPRUNTS ENCAISSES
- VARIATIONS DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES & AUTRES DEPOTS

REEL 2025

APPORT EN FONDS DE ROULEMENT





Les livraisons :
10 logements (Pavillons de St Martin)



Les pavillons St Martin



Les Casernes

Les Constructions en cours :

20 logements (La Vallée)
6 logements (La Logerie)
49 logements (Les Casernes)



La Vallée Rochecorbon

6 342 K€

LES INVESTISSEMENTS 2025

Les Réhabilitations et Résidentialisations Livrées

62 pavillons (Bords du Cher)

en cours :

51 pavillons (Beaujardin)

73 pavillons (Jolivet)

Résidentialisations NPNRU Sanitas/Pasteur
Aménagement des Halls des Bats 14-19-27
et 15-17-18-34 au Sanitas



Beaujardin



Jolivet

Remplacements Composants En cours notamment :

Création ascenseurs + ITE + Réfection
étanchéité + électricité (Petit Beaumont)
Remplacement chaudières + isolation sous
porches + Réfection électricité logement
(Lamartine)
Réfection étanchéité Cités Rives du Cher
Mme de Grignan



Halls Sanitas



Petit Beaumont

10 508 K€



STRUCTURE FINANCIERE DU BILAN AU 31 12 2025

Emplois		Ressources	
Actif Net	380,98 M€	Ressources propres et Provisions	158,98 M€
Dont constructions	342,09 M€	Subventions nettes	56,93 M€
Dont autres actifs	38,89 M€	Emprunts	229,40 M€
Total	380,98 M€	Total	445,31 M€
Fonds de Roulement	64,33 M€		
Fonds de Roulement		64,34 M€	
Provisions, dépôts & cautionnement		-23,91 M€	
Amortissements des emprunts courus non échus		-5,31 M€	

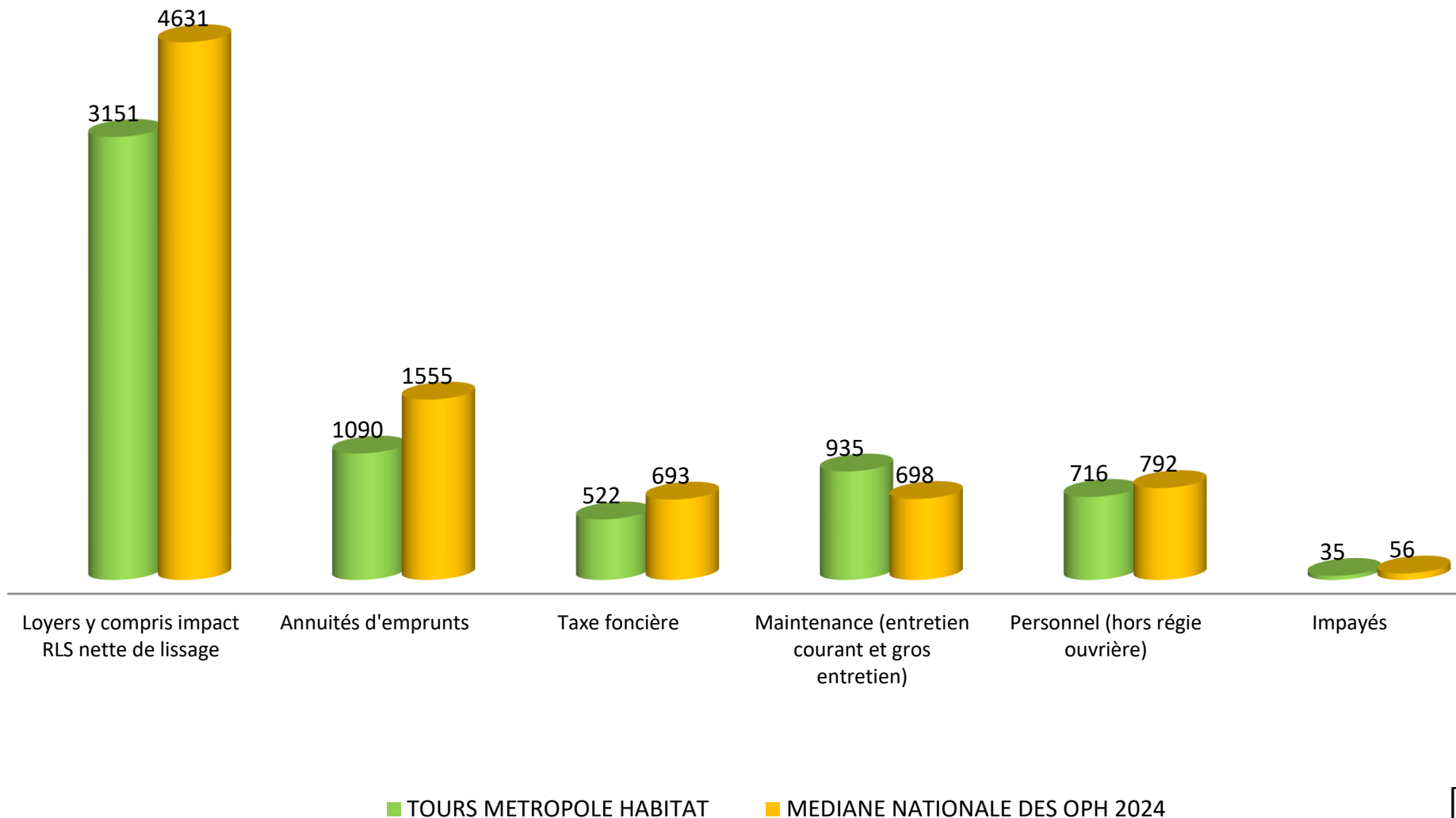
Potentiel Financier au 31/12/2025 35,11 M€

Potentiel financier à Terminaison 31/12/2025 18,47M€



PRINCIPAUX RATIOS

(en €/logement/an par rapport au DIS 2024)





► PRESENTATION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Affectation du résultat des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)

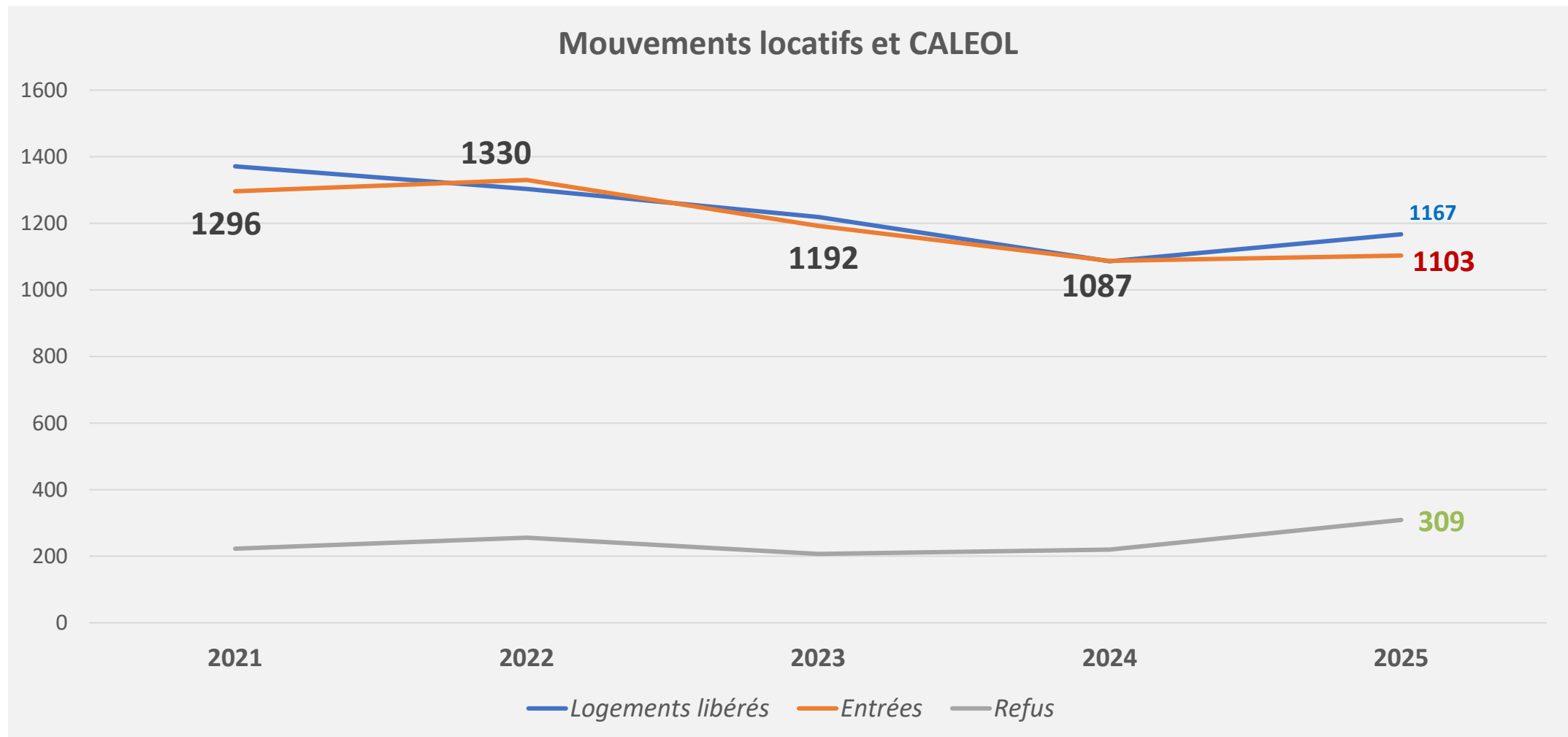
	Au 31 12 2025	Affectation sur 2026			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12 – Résultat	8 429 809,25	437 822,46	436 494 ,65	7 991 986,79	7 506 153,48
C/11 – Report à nouveau	55 972 839,40	0,00	0,00	55 972 839,40	10 591 814,03
TOTAUX	64 402 648,65	437 822,46	436 494,65	63 964 826,19	18 097 967,51



ATTRIBUTIONS - 2025

Activité de la Commission d'Attribution des Logements

Au cours de l'année 2025, les membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 52 reprises (*rythme hebdomadaire*) et ont examiné **2 156 dossiers**.





Une forte pression offre/demande

- Des besoins exprimés en logements sociaux importants

19 772 demandes en attente dans le département au 31/12/2025 (+ 1%)

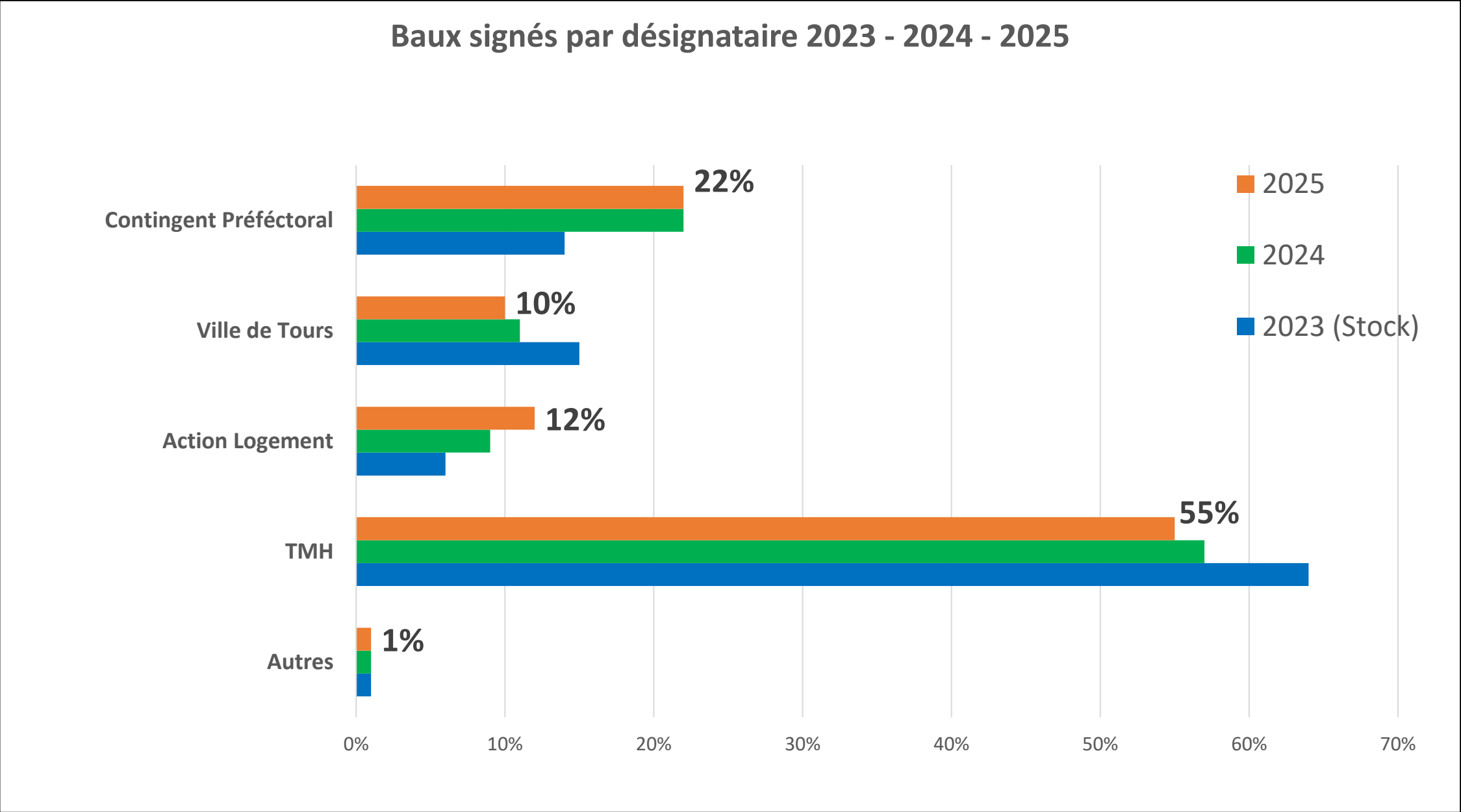
Près de 8 600 demandes en attente sur Tours (en 1^{er} choix) au 31/12/2025

- Un taux de rotation qui reste faible malgré une légère augmentation en 2025

Occupants du parc social plus captifs

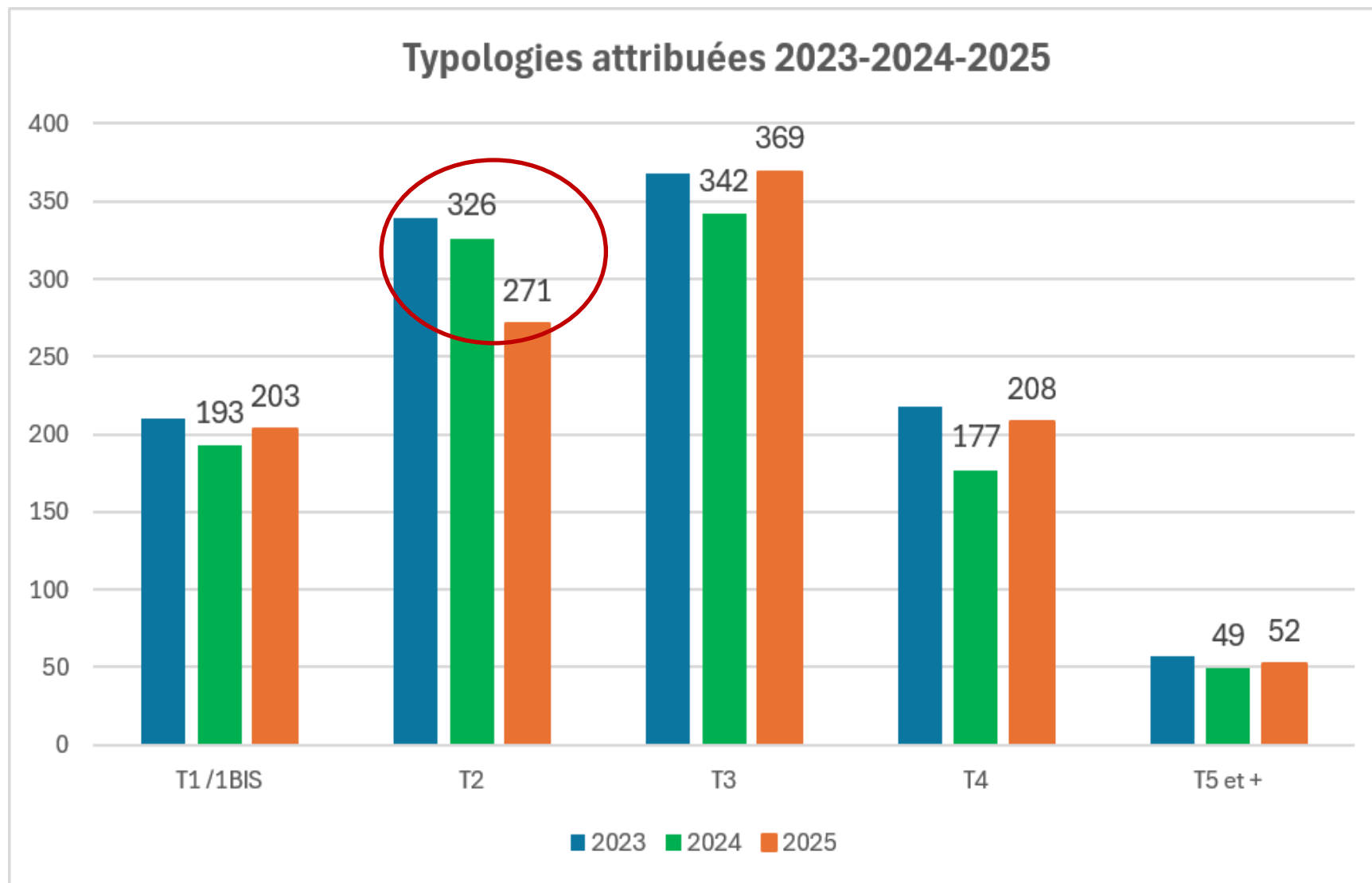
Des parcours résidentiels freinés

<i>Taux de rotation TMH</i>	
2021	9,55%
2022	9,20%
2023	8,67%
2024	7,71%
2025	8,29%



STRUCTURE ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

1 103 locataires entrés en 2025 (16 de plus qu'en 2024 / +1,4%)



- Pression accentuée sur T2
- 65% des attributions en QPV

Mutations

235 attributions au profit de ménages déjà locataires TMH (21%)
dont 9 « Mutations à Caractère Social »

Ressources

Revenu des locataires entrants – appartenance au 1^{er} quartile*

**ressources des demandeurs de logement social dont le niveau est le plus bas (Fichier départemental de la demande)*

	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%

- **Au titre des critères du CCH** (*Code de la Construction de de l'Habitation*)
=> **59%** des locataires entrants (649)
- **Contingent Préfectoral**
=> **22%** des locataires entrants (245) / 14% en 2023
- **Droit Au Logement Opposable (DALO)**
=> **9** injonctions préfectorales : 6 attributions suivies Entrée des lieux + 3 refus demandeurs
- **Protocole Départemental de prévention et de Lutte contre les violences faites aux Femmes**
=> **32** victimes reçues et 21 relogements

- **Partenariat avec France Handicap-APF**
 - 6 ménages relogés
- **Relogement et Accompagnement des Réfugiés (RAR et AGIR)**
 - 42 familles logées + accompagnement social réalisé par E&S
- **En faveur des associations d'insertion**
 - Près de 350 logements mis à disposition dont 33 mobilisés en 2025

Relogements NPNRU – Ch. Colomb

Situation au 31/12/2025

Bâtiments 075

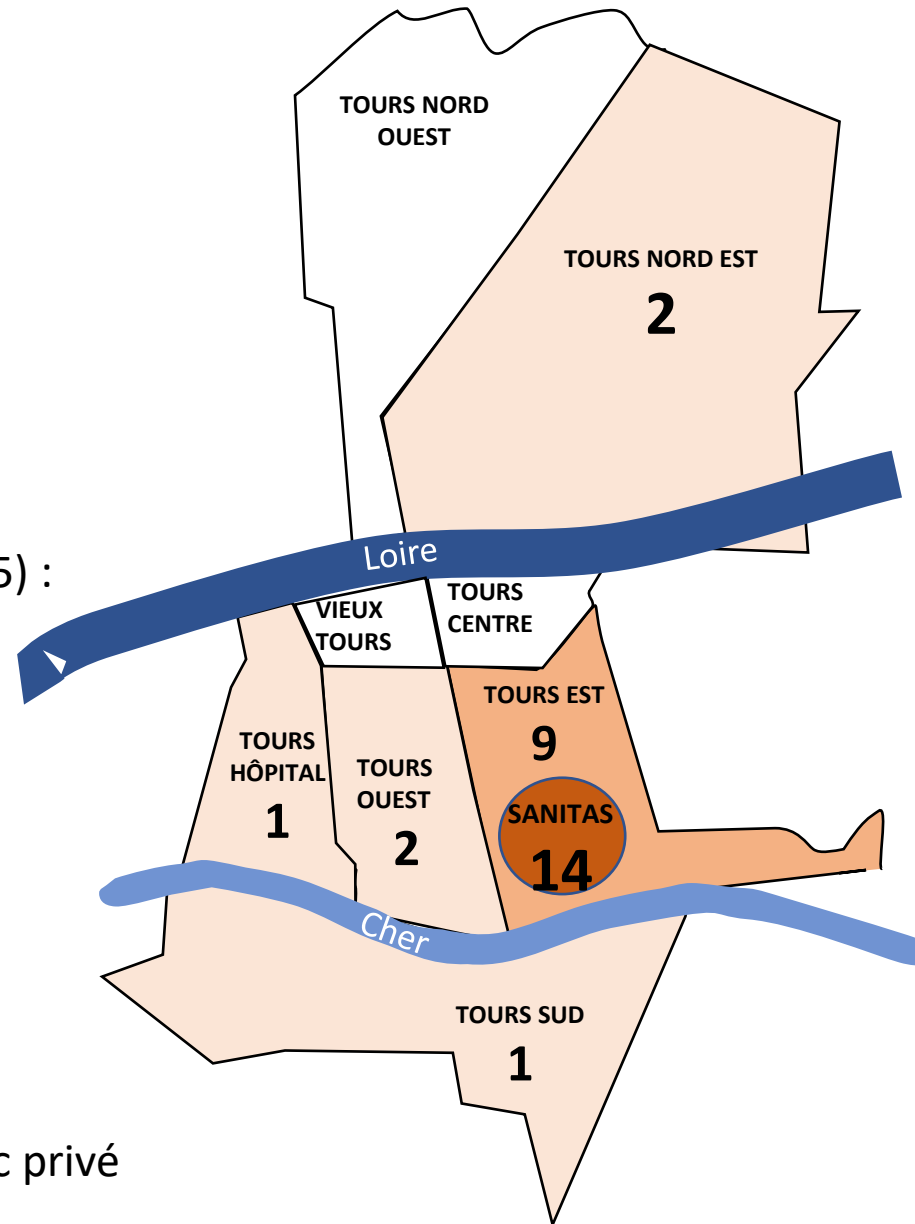
32, 34, et 36 rue Théophile Venien
et 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand

Parmi les 57 locataires à reloger (mars 2025) :

→ **2 départs volontaires**

→ **30 relogements réalisés** dont :

- 14 au Sanitas
- 1 en QPV hors Sanitas
- 14 hors QPV
- 1 hors département (Finistère) Parc privé



Bâtiment	relogement réalisé	ménage à reloger (hors Emergence)
075	30	25

➡ Attributions aux plus modestes hors Quartiers Prioritaires

Attributions (baux signés)	Total	hors QPV	1 ^{er} quartile hors QPV	%	Objectif CIA
2024	1087	387	101	26.1%	25%
2025	1103	383	102	26.6%	25%

➡ Propositions aux plus forts revenus en Quartiers Prioritaires

Propositions suite CAL (suivies ou non de baux signés)	Total	en QPV	Quartiles 2 3 4	%	Objectif CIA
2024	1323	826	609	73.7%	75%
2025	1420	720	506	70,3%	75%

Dossiers examinés 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 DONNÉE PAR LOCATAIRES	
Sans suite après messages et courrier	29
Ne souhaite pas déménager	42
En réflexion	10
Favorable à un déménagement	8
dont demande déposée	4

Examen de l'Occupation des Logements

93 locataires en situation de sous-occupation **n'ayant pas formulé de demande de mutation** ont été examinés

Personnes **seules ou en couple**, qui occupent des grands logements

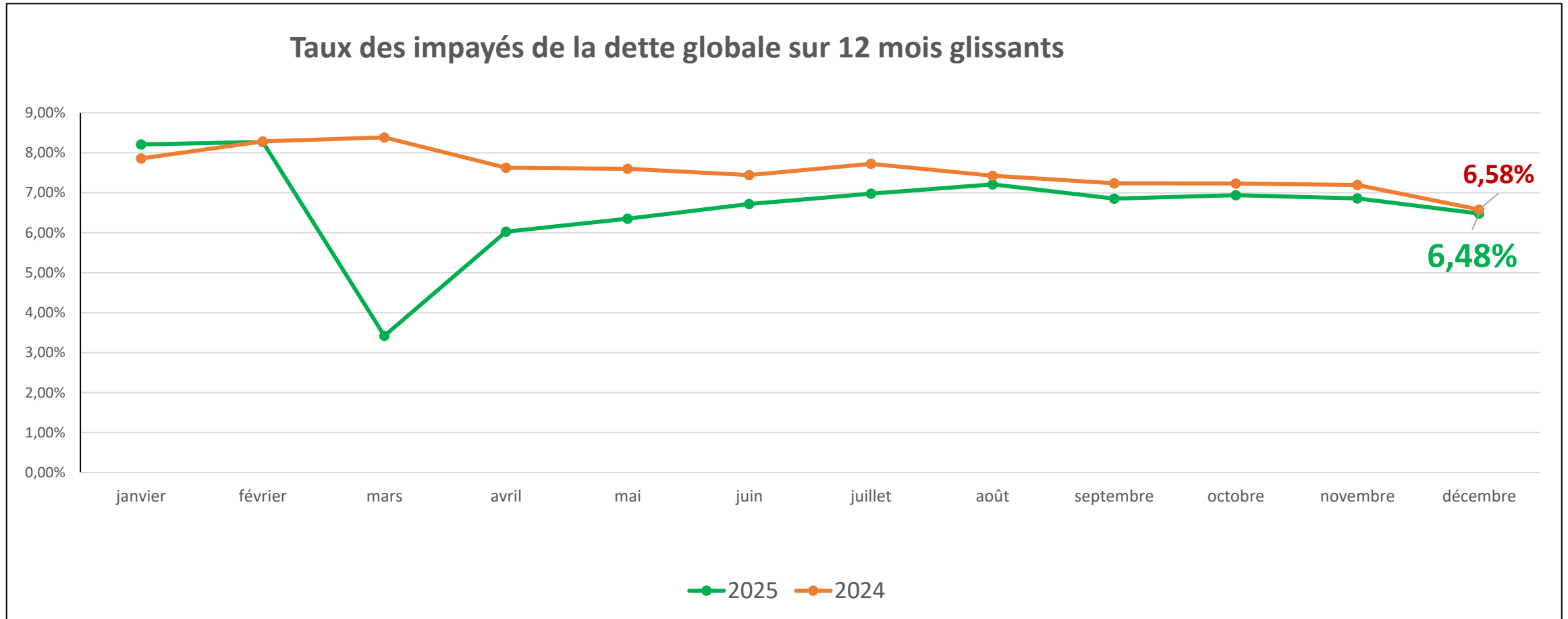
4 locataires ont déposé une DLS en 2025 et 2 d'entre eux ont déménagé début 2026.



RECOUVREMENT - 2025

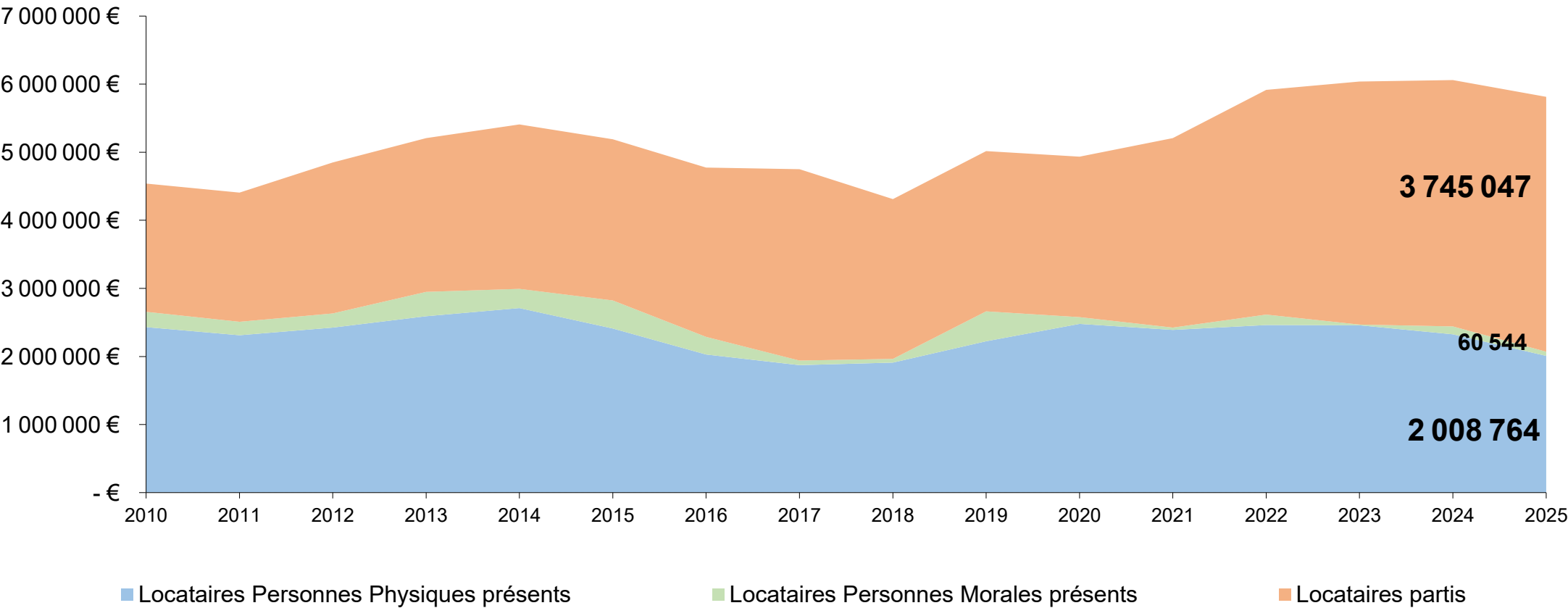


61 983 007 € quittancés au titre de l'année 2025 (loyers + charges hors APL)



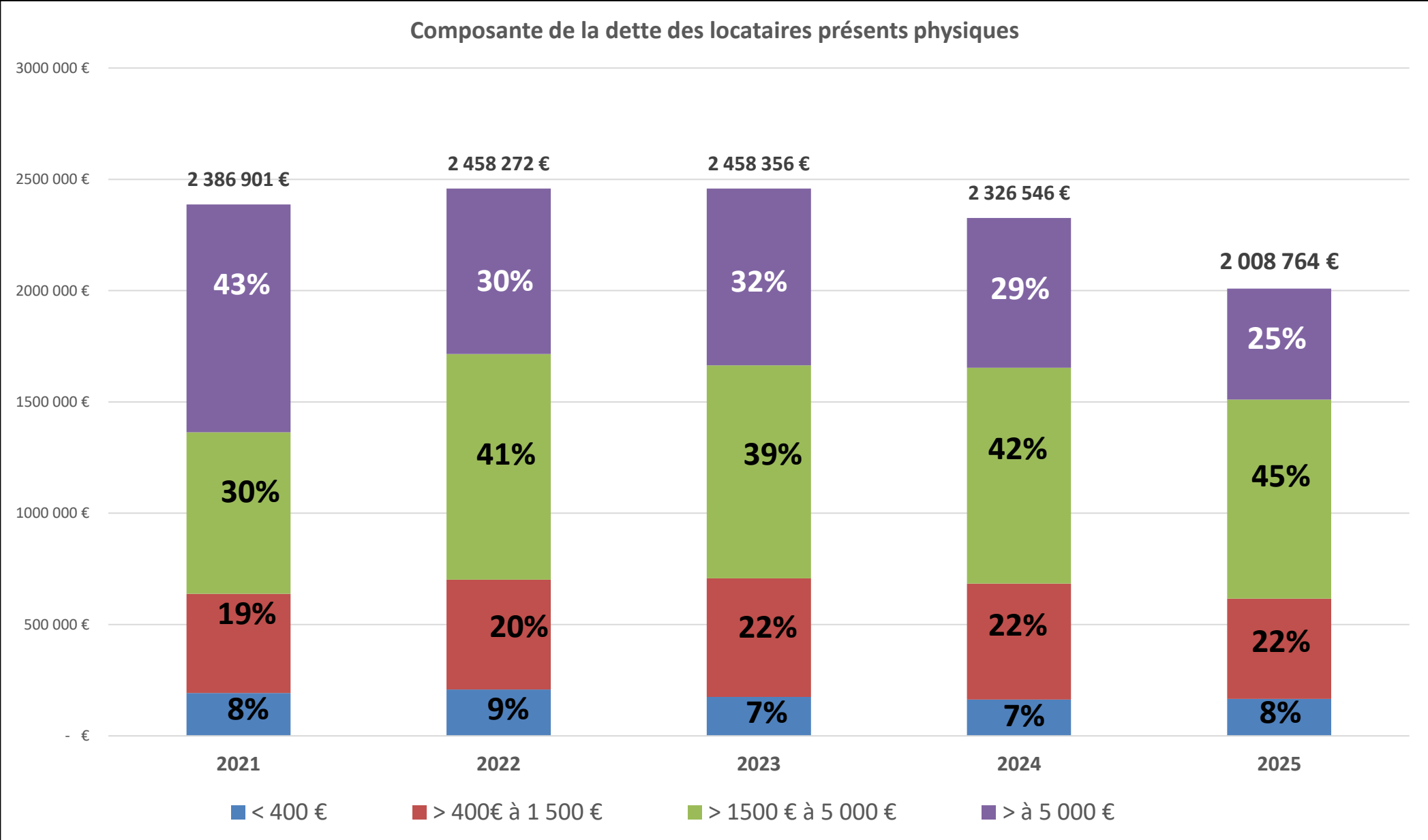
Au 31/03/2026, taux des impayés au titre de 2025 : 3,21%

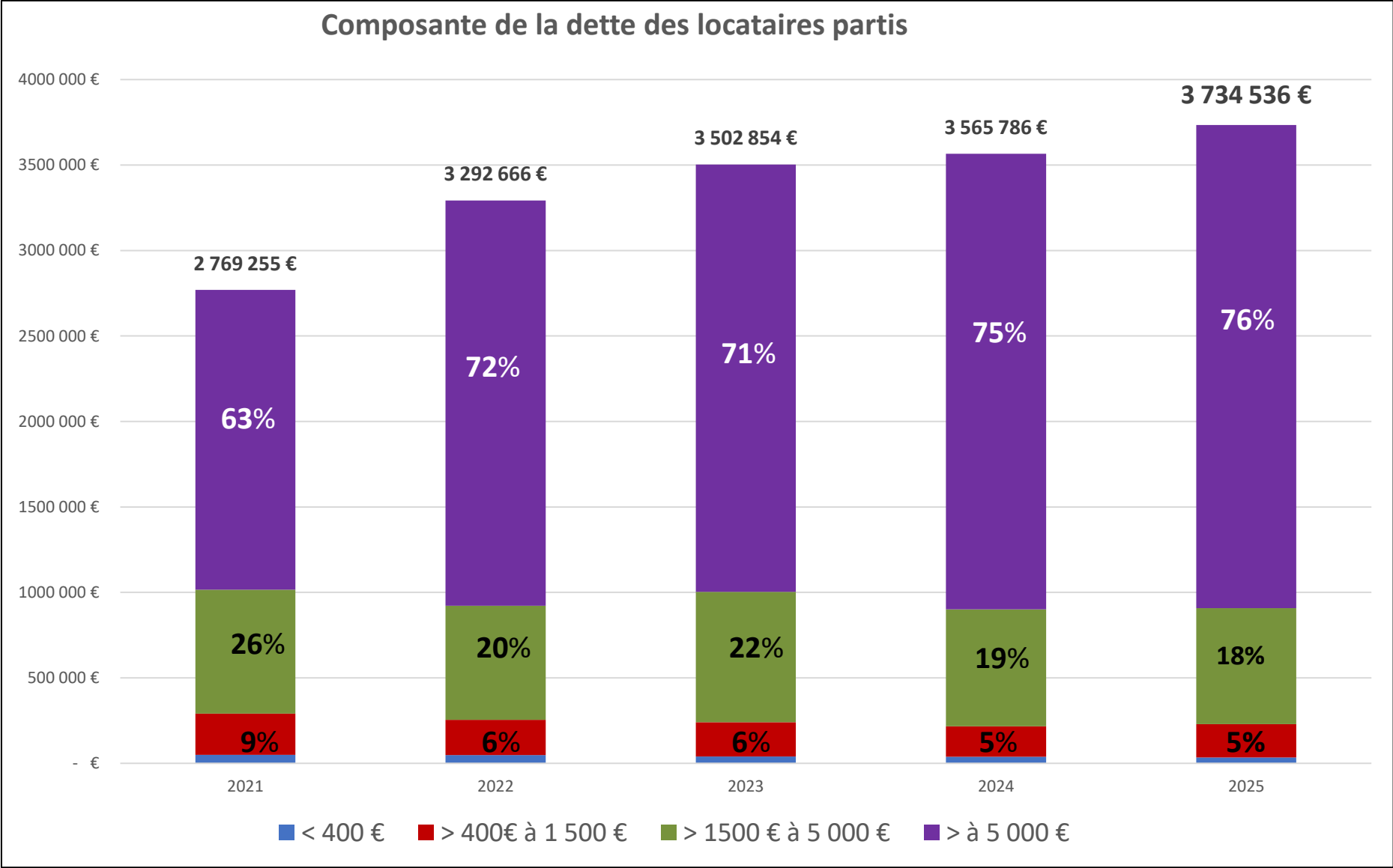
STRUCTURE DE LA DETTE - 5,8 Millions €



Evolution	2023/2024	2024/2025
Locataires partis	+ 1,3 %	+ 3,5 %
Locataires présents	- 5,3 %	- 13,6 %

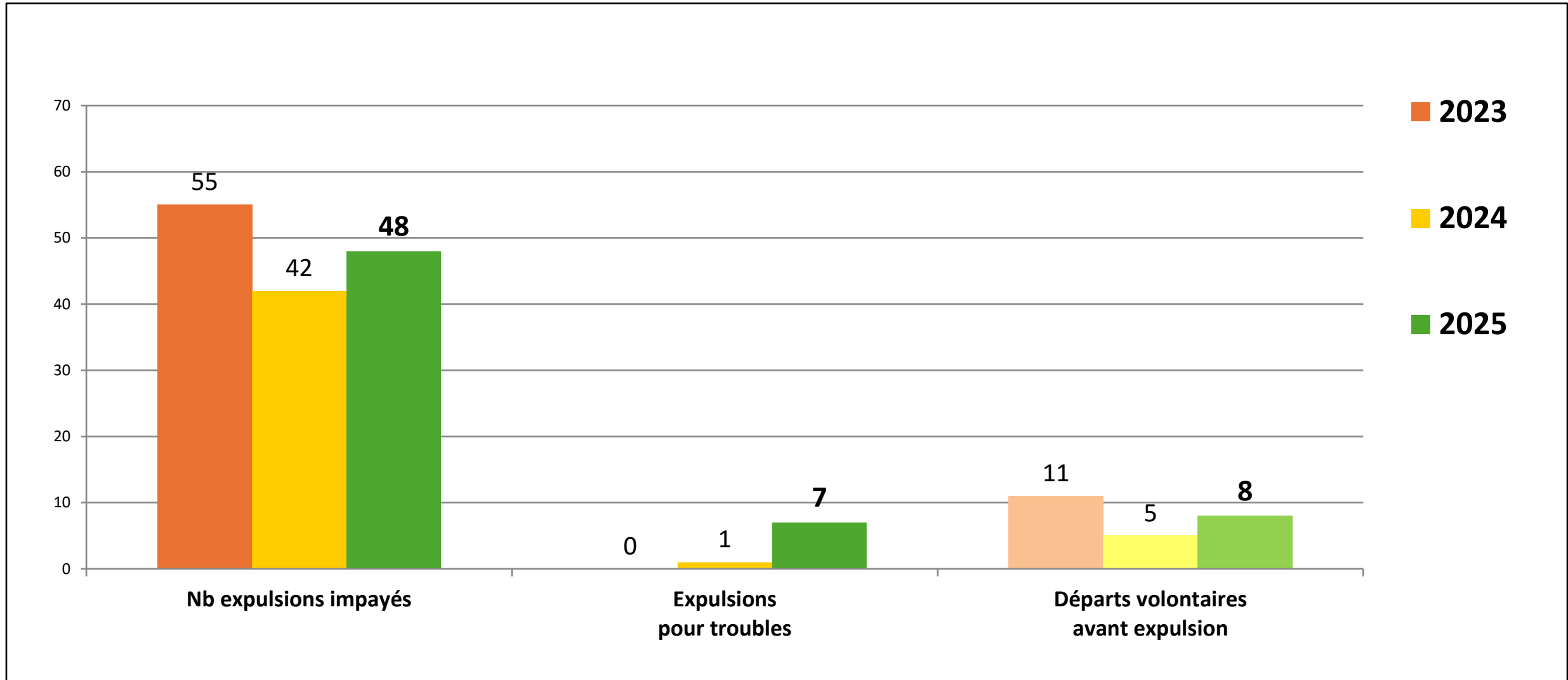
TRANCHES DE DETTE des locataires présents (physiques)





Allongement des
délais de procédure
depuis 2024

25% de la dette liée
aux travaux de remise
en état



55 expulsions en 2025



TOURS MÉTROPOLE HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS

Office Public de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025



RSM Paris
5-7, rue des Italiens
75009 Paris
France
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00
www.rsmfrance.fr

TOURS MÉTROPOLE HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
Office Public de l'Habitat
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux administrateurs de l'Office,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office TOURS MÉTROPOLE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 20/09/2026, REFERENCE ACTE CA170926_1
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 5.2. de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par l'office décrites dans la note 5.2. de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note 5.5 « Créances locataires » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à la dépréciation. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note 5.11.1 « Provisions pour gros entretien » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnité de fin de carrière

La note 5.11.2 « Provisions pour indemnité de départ à la retraite » de l'annexe précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926-1-DE
en date du 21/09/2026 : REFERENCE ACTE : CA170926-1

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'Office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Office.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

– il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

– il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

– il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

– il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

– il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 10 juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Hélène KERMORGANT

Associée

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2025			TOTAUX PARTIELS	Exercice 2024
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET		NET
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITALUX				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
	21 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
	22 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				21 992 415,41	11 432 935,29
	2212 Terrains	135 415,98	0,00	135 415,98		0,00
	2212-2213-2218-2235 Immeubles en construction, en cours d'achèvement	2 656 999,45	0,00	2 656 999,45		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 (I)	735 828 019,11	354 842 034,94	380 985 984,17	380 985 984,17	379 115 994,33
ACTIF CIRCULANT	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/attributionnaires	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
COMPTES	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

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
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	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Reserves 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)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves 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	Reserves diverses	166 701,61		166 701,61
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	55 972 839,40	55 972 839,40	54 433 019,90
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
11 (SEM)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 591 814,03		9 897 959,21
11 (SEM)	Report de l'exercice précédent	42 380 025,37	58 428 809,25	2 456 324,39
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	942 648,13		1 609 257,52
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	56 928 999,06	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
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
162	DETTES FINANCIERES (1)		232 298 190,54	233 719 093,39
163	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
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		8 310 374,18	8 425 236,86
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	6 415 492,44		6 921 606,78
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	973 626,80		258 804,85
	Dettes fiscales, sociales et autres	921 254,94		1 244 825,23
	DETTES DIVERSES		1 082 609,97	1 085 773,56
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	608 941,92		997 240,36
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	473 668,05		88 533,20
	Autres	0,00		0,00
4871-4878	Produits constatés d'avance		4 900 125,72	3 602 632,22
4872	Au titre de l'exploitation et autres	4 664 805,64		3 466 367,69
	Produits des ventes sur lots en cours	235 320,08		136 264,53
	TOTAL DETTES (III)	249 303 424,12	249 303 424,12	250 860 789,93
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	465 213 492,29	465 213 492,29	458 313 792,82
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

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
	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			38 239 758,39	0,00	37 311 438,32	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		(26 941,70)	(26 941,70)		522 869,81	
601	Approvisionnement	44 297,72	401 060,74	445 358,46		387 010,50	
602	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	Approvisionnement	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 localifs	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 localifs	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	
626	Copisements et réimpressions		54 794,00	54 794,00		74 663,00	
Autres 621-625	Autres	0,00	362 295,14	362 295,14		85 491,95	
63-64	Impôts, taxes, versements assimilés	245 419,75	10 245,06	12 169 083,66	0,00	11 959 520,13	0,00
63512	Taxes foncières	0,00	8 146 599,03	1 400 710,70		1 362 922,95	
63512	Autres	2 609 219,08	12 554,85	8 146 599,03		7 959 607,13	
635-637	Autres			2 621 773,93		2 636 990,05	
64	Charges de personnel			13 279 460,65	0,00	13 185 992,19	0,00
641-6481	Salaire 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		3 249 430,79	
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	
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	
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	
66	CHARGES FINANCIERES			6 356 977,72	0,00	6 811 289,81	0,00
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
661121	Charges d'intérêts (2) :						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		6 223 950,42	6 223 950,42	0,00	6 706 563,20	0,00
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		122 684,63	122 684,63		104 249,61	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
661	Intérêts sur autres opérations		10 342,67	10 342,67		477,00	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 258 835,04	0,00	1 839 945,77	0,00
671	Sur opérations de gestion		630 450,13	630 450,13		290 269,00	
67	Sur opérations en capital :						
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		556 564,46	556 564,46		763 710,61	
678	Autres		1 071 820,45	1 071 820,45		660 866,16	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	125 100,00	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		125 100,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		36 635,00	36 635,00		19 109,00	
	TOTAL DES CHARGES	23 870 401,20	71 781 907,48	95 652 308,68	0,00	95 990 108,10	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			8 429 809,25	0,00	2 456 324,39	0,00
	dont relevant du SIEG			7 942 648,13		1 609 257,52	
	dont ne relevant pas du SIEG			487 161,12		847 066,87	
	TOTAL GENERAL			104 082 117,93	0,00	98 446 432,49	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
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	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
5	Ventes d'immeubles bâtis	2 142 807,11			2 617 696,40	
6	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	Ventes d'autres immeubles	961 012,97			130 000,00	
8	Récupération des charges locatives	23 445 427,79			22 790 116,17	
9	Loyers :					
10	Loyers des logements non conventionnés	98 189,67			93 277,86	
11	Loyers des logements conventionnés	51 881 548,72			49 421 063,47	
12	Suppléments de loyers	195 716,22			115 859,13	
13	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 289 578,91			3 504 608,34	
14	Logements en location - accession et accession invendus	158 434,06			13 144,94	
15	Autres	1 254 795,54			1 215 001,99	
16	Prestations de services :					
17	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	31 194,01			13 632,52	
22	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
26	Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	Produits des activités annexes :					
28	Régularisation de charges de gestion imputables à l'entité gestionnaire	0,00			0,00	
29	Autres	983 039,27			905 266,56	
30	Production stockée (ou déstockage)		(1 235 027,15)	0,00	(498 951,29)	0,00
31	Immeubles en cours	(1 569 944,82)			(2 772 871,44)	
32	Immeubles achevés	334 917,67			2 273 920,15	
33	Production immobilisée		510 881,96	0,00	501 082,65	0,00
34	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
35	Autres productions immobilisées	510 881,96			501 082,65	
36	Subventions d'exploitation		595 012,37	0,00	410 097,66	0,00
37	Primes à la construction	0,00			0,00	
38	Subventions d'exploitation diverses	535 114,90			373 258,12	
39	Subventions pour travaux d'entretien	59 897,47			36 839,54	
40	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		10 327 025,79	0,00	5 875 750,09	0,00
41	Provisions pour gros entretien	5 870 477,05			2 488 076,29	
42	Dépréciations de créances	847 491,97			844 178,29	
43	Autres reprises	3 609 056,77			2 543 495,51	
44	Transferts de charges d'exploitation	327 807,98	327 807,98		332 865,13	
45	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	1 305 105,00	1 305 105,00		1 428 512,00	
46	Autres produits	10 158,71	10 158,71		32 165,42	
47	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						
49	PRODUITS FINANCIERS		1 167 927,77	0,00	1 272 878,70	0,00
50						
51	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	D'autres immobilisations financières (2)		9 279,31	0,00	7 466,01	0,00
56	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres	9 279,31			7 466,01	
58	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 158 648,46	1 158 648,46		1 265 412,69	
59	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
60	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	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	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	Produits des cessions d'éléments d'actif	714 075,00			1 938 038,00	
69	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 256 123,24			2 226 264,09	
70	Autres	1 204 597,68			254 363,62	
71	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
72	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						

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20260917-CA170926-1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926-1

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 modifié 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. Éléments 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026. REFERENCE ACTE : CA170926_1

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
Equiperment 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	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026, REMPLACÉ PAR l'ANC HLM en CA170926_1. Les valeurs des composants sont évaluées 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
Equipe ment de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE

en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

5.4 Stocks

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 normative »), 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 :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026. REFERENCE ACTE : PGE70926_1

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1
Certains 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



Grégoire SIMON

Tableau n° 1

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail				
8028	Autres engagements reçus		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		0,00	TOTAL		72 755 964,07

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926 1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	2 608 837,82
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	TOTAL		2 608 837,82

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00	TOTAL		0,00

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					0,66			0,34
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%
1064 Réserves d'exploitation affectées à l'investissement (spécifique CPH)		(442 706,61)		(442 706,61)		0,00		
10653 Réserves affectées à l'investissement (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10660 Réserves sur cessions immobilières		1 380 264,30		1 335 162,44		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 : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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)	0,09	0,11	0,12	0,11

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_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	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	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						
	Total I	2 413 886,02	219 766,81	0,00	0,00	119 663,96	2 513 988,87
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	1 019 708,20	445 449,70	0,00	250 249,70	0,00	1 214 908,20
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 608 429,09	(43,44)	250 249,70	0,00	53 062,20	36 805 573,15
212	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
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	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 additions et remplacements de composants		0,00	1 955 743,74	0,00	514 871,39	
	Acquisitions et remplacements de composants (1)		0,00	982 462,83	0,00	760 530,86	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	58 659 922,23	0,00	(518 724,94)	0,00	6 035 133,61	44 106 073,68
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions 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	
21315-2135- 21415-2145	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						
	Total IV	247 312,73	1 435,20	0,00	0,00	7 094,67	241 653,26
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
2182	Matériel de transport	994 475,22	1 766,10	0,00	0,00	29 147,47	967 093,85
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 134 418,62	118 619,59	0,00	0,00	45 264,49	1 207 773,72
2184	Mobilier	748 210,81	7 182,79	0,00	0,00	1 270,80	754 122,80
2188	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
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	135 415,96	0,00	0,00	0,00	135 415,96
2313-2314- 2318-235	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
238	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	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 600,00	(400,00)	0,00	0,00	0,00	180 200,00
2678-2768	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
	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	Matériel technique - matériel - outillage	74 802,78	7 301,88	0,00	7 094,67	233 009,78
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
2816	Installations générales / Agencements et aménagements divers (sauf 28161)	37 645,47	2 491,80	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 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:

55ans

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					
28161	Installations générales - Agencements divers - Travaux 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.

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	20 176 403,19	6 942 177,96	9 449 533,82	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

(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	
239/277	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournissement et comptes rattachés Clients créiteurs	7 998 061,16	7 998 061,16	(0,60)		
419		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	11 631 440,41	473 667,45	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	27 388 329,11	55 292 716,50	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

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	367 102,96	367 102,96	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

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4. Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6) : - Filiales (7) <											

AR CONTROLE DE LOCALITE : 037-351243076-20260907-CA170926_1 DE
en date du 01/09/2026 REFERENCE ACTE : CA170926_1

(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).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale

(3) L'important inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "obs" au

(4) Mentionner dans cette colonne le total des coûts 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

Observations :

--

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	188,00	188,00	0,00	0,00
Cadres	38,00	38	0	0
Non cadres	150,00	150	0	0
Gardiens d'immeubles	57,00	57,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	57,00	57		
Personnels d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
Personnel de maintenance	85,00	85,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	85,00	85		
TOTAL	330,00	330,00	0,00	0,00
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		

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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	336,00
- Fins de contrats au cours de l'année	- 32	1 -	33,00
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 27	0 +	27,00
= 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.

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 : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE 037 251243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

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 + Menuis + 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 Mefre Bat 34-48 (FAT02)		81,53			81,53
012RUR07	Sanitas - NPNRU Luyne - Résid Bat 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 (FAT03)		0,00			0,00
012RUR08	Sanitas - NPNRU Cambré Bosco - Résid Bat 15 à 17 (FAT01)		51,50			51,50
012RUR09	Sanitas - NPNRU Curie Devinière - Résid Bat 01-02-03-04-05-06-07-08 (FAT01)		35,25			35,25
012RUR10	Sanitas - NPNRU Curie Varrennes - Résid Bat 01-07-08 (FAT06)		0,00			0,00
012RUR11	Sanitas - NPNRU Curie Devinière - 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 Mefre 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 8 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	Sapallé - BRS				1 097,91	1 097,91
					0,00	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 incorporels en immobilisation par les comptes 72.

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

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1

(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 : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926 1

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

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
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.

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT
	Récupérable	Non récupérable	
1	2	3	4
Détail des charges :			
CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1			
Divers (total des montants non significatifs)			
TOTAL	0.00	0.00	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260917-CA170926_1-DE
en date du 21/09/2026 ; REFERENCE ACTE : CA170926_1