



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 SEPTEMBRE 2026

Présents

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat,
Monsieur CONTE, Vice-Président de Tours Métropole Habitat

Monsieur AUVILLE, Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur BRESILLION, Madame BROSSARD,
Madame DJABER, Madame FROMIAU, Madame GOBLET, Monsieur GRATEAU, Madame HOSTACHE,
Madame JOVENEUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT,
Madame QUINTON, et Monsieur VALLET, Administrateurs.

Excusés

Monsieur CHANDENIER, Administrateur, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON
Madame LEMAURE, Administratrice, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Monsieur MIRAULT, Administrateur, dont le pouvoir a été attribué à Mr BOILLE
Monsieur THOMAS, Administrateur.

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, en tant que Secrétaire Générale de Tours Métropole Habitat,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de Tours Métropole Habitat,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de Tours Métropole Habitat,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,
Monsieur MAUPERIN, Chef de service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et
des Solidarités d'Indre-et-Loire,

Présidence de Monsieur DENIS, Président

SUIVI DE L'EPRD 2026 – DECISION MODIFICATIVE N°1

(A/311)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 11 décembre 2025, il avait approuvé le budget (EPRD) 2026, avec un résultat excédentaire de 274 126 €.

Il est nécessaire d'effectuer, sur les Sections Fonctionnement et Investissement, des transferts de comptes à comptes et décisions modificatives sur le budget 2026 entraînant :

- la diminution de dépenses et de recettes d'investissement suite à des reports de travaux ou projets en attente,
- des réajustements sur les comptes de fonctionnement.

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

CONCERNANT LA SECTION FONCTIONNEMENT

Le montant de la Décision Modificative s'élève à – 5 396 800 € en dépenses et à – 2 579 163 € en recettes, portant un résultat prévisionnel à **+ 3 091 763 €**.

Les principales modifications sont :

En dépenses :

Charges d'exploitation (- 416 K€), notamment :

- 180 K€ en honoraires d'architectes, BE & consultants,
- 85 K€ de cotisation CGLLS
- 90 K€ d'achats (électricité NR + fournitures ateliers et bureaux)
- 113 K€ sur les contrats maintenance / désinsectisation (baisse 1/3 des demandes + diminution location par le squat),
- + 70 K€ en charges de personnel (85 K€ de charges – 15 K€ d'Intérim)

⇒ Incidence sur le résultat

Entretien Courant et Gros Entretien : - 2 411 K€ répartis ainsi :

- 2 025 K€ de Gros Entretien avec PGE Logements et Foyers : décalage de certaines consultations et recalage du planning des travaux de la Rotonde et Rives du Cher

⇒ pas d'incidence sur le résultat

- 386 K€ Entretien Courant et Gros Entretien, notamment :

- 66 K€ Entretien Courant (Maintien à domicile),
- 500 K€ travaux suite Etats des Lieux (baisse de la vacance et surestimation budget),
- 90 K€ travaux de remise en état des Lieux suite squat
- 80 K€ report de travaux dans les communs
- + 70 K€ entretien dans les logements suite à réclamation
- + 300 K€ impact du contrat de chauffage au Sanitas compte tenu de la non-signature de l'avenant n°8 sur réduction du P3

⇒ Incidence sur le résultat

Taxes foncières : - 100 K€

⇒ Incidence sur le résultat : Valeur locative + 0,9 % (budget + 2 %)

Charges de gestion courantes (- 821 K€), notamment

- 969 K€ (- 1 069 K€ Démolition bâts 30 et 31 du Sanitas report des travaux en 2027 et + 85 K€ Travaux sinistres – contrepartie en recettes)

⇒ Pas Incidence sur le résultat

+ 163K€, dont VNC 150 K€, vente Avenue Maginot 2 appartements + garage+ cession fonciers TMVL pour seconde ligne du Tram)

⇒ Incidence sur le résultat

Charges financières (+ 128 K€) :

Augmentation du TLA au 01/08/2026 : + 1,7 % (budget réalisé sur un taux moyen du TLA à 1,5 %)

⇒ Incidence sur le résultat

Charges récupérables (- 1 777 K€)

Recalage des budgets de Chauffage ECS et Electricité suite à la variation des index

⇒ Pas incidence sur le résultat

Total Dépenses : 5 396 800 K€, dont incidence sur le résultat : - 836 K€.

En recettes :

Marge sur accession (+ 51 K€)

Plus-value sur la vente du terrain Opération Luxembourg + recalage du montant de la production immobilisée

⇒ Incidence sur le résultat

Loyers et redevances (+ 951 K€), notamment :

- + 300 K€ : diminution de la vacance (budget 3,5 % - réel au 08/2026 : 3,09 %)
- + 620 K€ : diminution du taux de la RLS (budget 4,5 % - réel 3,65 % sur l'année)

⇒ Incidence sur le résultat

Subventions (- 459 K€)

-1 069 K€ report des travaux de la démolition des Bâts 30 et 31

⇒ pas d'incidence sur le résultat

+ 600 K€ avec le remboursement par l'ANRU des pertes d'exploitation et du forfait de déménagement de l'opération de démolition Christophe Colomb PSR



Incidence sur le résultat

Produits de gestion courante (+ 324 K€)

+ 85 K€ de remboursement de sinistres



pas d'incidence sur le résultat

+ 268 K€ : vente (avenue Maginot + fonciers Tram) plus value global de 118 K€,

- 29 K€ : pénalités SLS



Incidence sur le résultat

Produits financiers (+ 250 K€)

Revenus du placement de comptes à terme réalisés en 11/2025



Incidence sur le résultat

Reprise PGE (- 2 025 K€)



pas d'incidence sur le résultat

Récupération des charges locatives (- 1 711 K€)

Recalage du budget



Incidence globale sur le résultat – 66 K€

Total Recettes : - 2 579 163 €, dont incidence sur le résultat : +1 980 K€.

CONCERNANT LA SECTION INVESTISSEMENT

Le montant de la Décision Modificative s'élève à – 7 195 000 € en dépenses et à – 7 332 000 € en recettes, mais l'augmentation de la CAF de 4 724 637€, entraînant au global sur le budget d'investissement un apport sur fonds de roulement de **1 010 063 €**.

En dépenses :

Entre autres :

- 4 045 K€ sur les opérations de Construction, notamment :

- 1 500 K€ (Carrefour Mame : décalage de la signature de l'acte de VEFA avec le Promoteur Edouard Denis au 1^{er} Trimestre 2027)
- 813 K€ (Les Casernes : décalage des travaux suite aux intempéries (livraison prévue en 03/2027 au lieu de 12/2026))

- 1 200 K€ (Chanoine Marcault : décalage consultation + lots infructueux d'où un décalage des ordres de service (démarrage en 11/2026 au lieu de 02/26 prévu au budget initial)
- + 540 K€ (La Vallée : décalage des travaux de 2025 sur 2026)
- 1 580 K€ (Quartus : Difficultés du promoteur à équilibrer le projet)
-
- + 470 K€ (Luxembourg : signature de l'acte de VEFA avec Nexity en 06/2026 et démarrage en 09/2026)

- 4 165 K€ sur les opérations de réhabilitation, résidentialisation & Remplacement de composants,
notamment :

- 1 750 K€ (Réhabilitation Desmoulins : décalage de la consultation suite au problème de traitement de l'amiante sur les façades)
- 1 070 K€ (Rives du Cher - remplacement des garde-corps : prolongation de la période de préparation + défaut de coordination d'une entreprise au démarrage et
- 400 K€ pour le Remplacement des VMC, (décalage des études)
- 1 110 K€ (création des ascenseurs, aménagement des halls de la Rotonde: recalage planning)

+ 1 300 K€ (remboursement anticipé de l'emprunt PSLA Parc'Cœur suite aux levées d'option)

En recettes :

Le décalage des dépenses entraîne un décalage dans la souscription des emprunts et la notification des subventions.

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



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à effectuer, pour les Sections « Fonctionnement » et « Investissement », des transferts de Comptes à Comptes et Décisions Modificatives sur le budget initial 2026, voté lors du Conseil d'Administration du 11 décembre 2025.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 17/09/2026 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**



Signé électroniquement par :
Grégoire SIMON
Le 21/09/2026 à 15:46