

IN-SITU

LE JOURNAL DE TOURS HABITAT MARS 2018
N°131

P 02
TOUR(S)HABITAT
devient TOURS HABITAT

P 03
Halls : La qualité
des nettoyages en hausse

P 07
Et si être propriétaire
devenait possible ?

DOSSIER

BUDGET ET LOI DE FINANCES 2018

TOUR(S)HABITAT devient TOURS HABITAT



Des parenthèses supprimées et une Baseline ajustée.

OBJECTIF : Être cohérent avec la modification du logo de l'agglomération de TOUR(S)PLUS devenue TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE



Christophe BOUCHET

Un nouveau président pour TOURS HABITAT

Christophe BOUCHET, Maire de Tours, et 1^{er} Vice-président de Tours Métropole Val de Loire a été élu jeudi 7 décembre, Président de TOURS HABITAT.

Il succède à Serge BABARY, ancien maire de la ville, élu sénateur d'Indre et Loire en septembre dernier, qui occupait cette fonction depuis 2014. Lors du premier Conseil d'Administration, Christophe BOUCHET a souhaité qu'Alexandra SCHALK-PETITOT puisse continuer à l'accompagner comme vice-présidente de TOURS HABITAT et a confirmé la parfaite complémentarité qui existe entre les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale de TOURS HABITAT assurée par Grégoire SIMON.

Retrouvez la composition du Conseil d'Administration sur tours-habitat.fr / Qui sommes-nous / notre organisation.



La maison de projet ouvre ses portes au Sanitas

Depuis le 1^{er} février dernier, les habitants sont invités à découvrir et donner leurs avis sur les projets de réaménagement du quartier du Sanitas. La maison de projet, située place neuve, a été inaugurée par la Ville de Tours, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et ses partenaires, et sera ouverte au public tous les jeudis de 15h à 18h. Pour rappel, le Sanitas fait partie des 4 quartiers concernés par des projets de transformation et d'amélioration de quartier (avec Maryse Bastié, La Rabaterie à Saint Pierre des Corps, la Rabière à Joué les Tours). Un projet piloté par l'Etat et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).



Un site web et une application sont également disponibles pour recueillir les avis des habitants : www.maisondeprojets.tours-metropole.fr et l'application de **Fluicity**.

Médiateur des litiges de la consommation

TOURS HABITAT fait son maximum pour répondre au quotidien à vos demandes et gérer vos réclamations. Toutefois, il peut arriver qu'une demande nous échappe ou que vous ne soyez pas d'accord avec la réponse que nous vous avons apportée : dans ce cas, nous mettons à votre disposition les services d'un médiateur des litiges de la consommation.

Votre demande doit répondre à des critères précis.

Informations disponibles sur www.lemediateurhlm.org

Maison de projet – Galerie Neuve- Place neuve – Tous les jeudis de 15h à 18h

HALLS : La qualité des nettoyages en hausse

Dans le but d'améliorer la qualité de service et le cadre de vie des habitants, chaque année, une enquête est réalisée sur l'ensemble des résidences.

L'OBJECTIF : évaluer la qualité de service sur l'entretien et le nettoyage des parties communes (Hall d'entrée, ascenseur, cage d'escalier, locaux communs).

Comment : 40 halls tirés au sort sont visités et inspectés par un prestataire mandaté. (10 halls dans chaque secteur : Nord, Sud, Est, Ouest)

Au centre de l'enquête il y a le travail de l'agent de propreté mais aussi les matériaux et matières plus ou moins évidents à nettoyer et l'environnement (la météo, les chantiers en cours, la vétusté...). Au-delà de tous ces facteurs, le lien et la relation avec les résidents restent primordiaux pour le bien vivre ensemble et le respect du travail.

Les locataires rencontrés lors de cette enquête, sont globalement satisfaits du nettoyage, ce qu'ils reprochent ce sont la plupart du temps les comportements des voisins et les incivilités commises.



DES CHIFFRES

Près de
900 halls
d'entrée nettoyés
quotidiennement

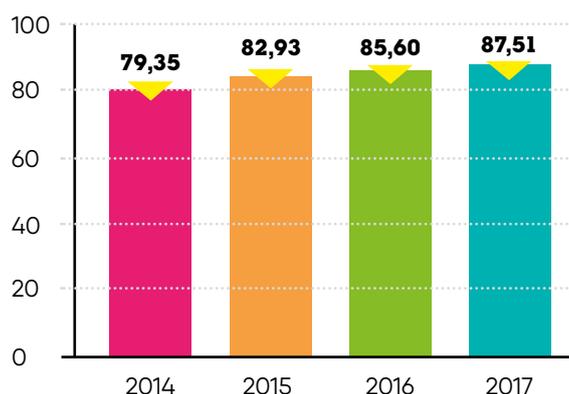
90 agents
de maintenance
mobilisés

J'AI LA SATISFACTION
DU TRAVAIL ACCOMPLI
QUAND LES PERSONNES
ME REMERCIENT POUR
CE QUE JE FAIS
QUOTIDIENNEMENT

Pascal M. Agent de Maintenance

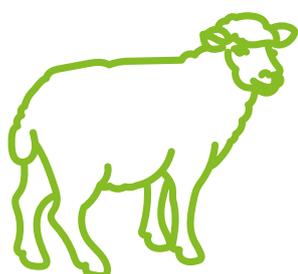
Les résultats : en progression !

Avec une moyenne de 87,51/100



L'entretien des paliers : on en parle aussi !

Retrouvez l'article dans
« Au rythme des quartiers »
Un palier propre, on compte
sur vous. (tours-habitat.fr
> Qui sommes-nous ?
> Actualités)
Et la campagne d'affichage
prochainement dans votre
résidence.



Eco-pâturage à Rochecorbon : des chèvres et des moutons pour entretenir les espaces verts

Après la démolition de l'ancienne usine de fabrication de matériel médical, le site Corona au lieu-dit « la Planche » à ROCHECORBON, se met au vert ! TOURS HABITAT, propriétaire du site, a décidé, dans une recherche de gestion responsable et de conservation de la biodiversité, d'expérimenter l'éco-pâturage, avec l'aide de l'entreprise ECO OUEST MOUTON.

Des chèvres et des moutons sont donc installés depuis début janvier pour débroussailler naturellement ce talus difficile d'accès, dans l'attente de la réalisation d'un projet immobilier.



Le contexte :

Loi de Finances pour 2018

Adoptée en décembre dernier par le parlement, la Loi de Finances pour 2018, prévoit de réaliser cette année une économie de plusieurs centaines de millions d'euros sur le budget consacré au logement, portant l'essentiel de l'effort sur le parc HLM.

Comment ?

Une baisse des APL des locataires de l'habitat social sera mise en place, et compensée par une diminution des loyers à la charge des bailleurs sociaux (RLS : Réduction de Loyer de Solidarité). Pour les locataires, le loyer restant à payer, après une déduction de l'APL sera le même. Le budget 2018 de TOURS HABITAT a donc été établi suivant les répercussions de la Loi de finances pour 2018.

EN BREF

L'impact des mesures gouvernementales sur le budget 2018 :

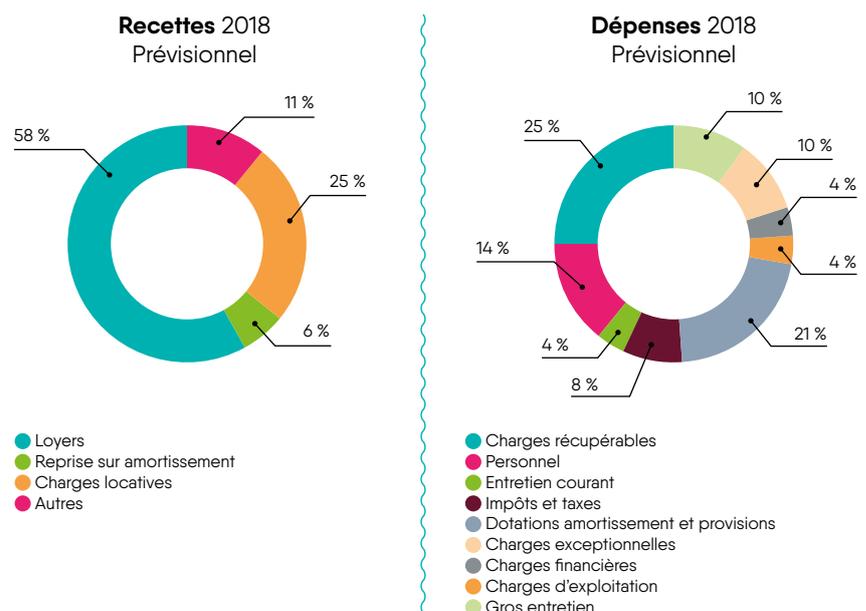
- > La mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui entraîne une baisse des ressources pour TOURS HABITAT comparable à une vacance de logements qui passerait de 3% à 13%.
- > L'augmentation de la cotisation CGLLS* (CGLLS : Cotisation à une caisse dont le rôle essentiel est de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de l'équilibre de ceux qui sont les plus fragiles)
- > L'augmentation de la TVA, qui passe de 5,5% à 10% (y compris sur les opérations en cours de réalisation puisque la TVA sera calculée au moment de la livraison)

Budget 2018

Le budget 2018 est donc fortement impacté par ces nouvelles dispositions réglementaires. Pour TOURS HABITAT, cet impact est évalué à hauteur de 6 millions d'euros : 3 millions sur la RLS et 3 millions portés par l'augmentation de la cotisation CGLLS.

Pour les locataires, ce budget de fonctionnement n'aura pas d'incidence sur les quittances puisque la baisse de l'APL sera compensée par la RLS, mais à terme, c'est l'entretien qui pourrait être concerné et donc l'état du patrimoine : ravalements, aménagements des parties communes, travaux d'entretien... Mais TOURS HABITAT souhaite maintenir un bon niveau d'entretien courant de son parc. Ce sont essentiellement des interventions lourdes sur certaines résidences qui pourront être reportées. Pour limiter l'effet des pertes sur le budget, il faudra donc dans les années à venir trouver d'autres recettes (ventes HLM ou accession à la propriété par exemple.)

BUDGET DE FONCTIONNEMENT



- > Total Recettes : **83 257 430€**
(Moins 3 millions par rapport à 2017 suite à la mise en place du RLS)
- > Total Dépenses : **83 152 020€**
(Plus 3 millions associés à la hausse de la CGLLS)
- > Soit un excédent de **95 410€**

Budget

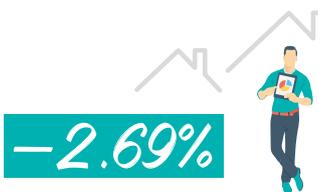
Voici à titre d'exemples, les postes budgétaires qui vont évoluer en 2018 :



pour les travaux de gros entretien avec le décalage au-delà de 2018 de certains travaux de ravalement et sur des cages d'escalier.



de budget sur les travaux d'entretien des logements et des parties communes et du maintien à domicile



par rapport au budget global de fonctionnement 2017

BUDGET D'INVESTISSEMENT

En matière d'investissement, TOURS HABITAT réinvestit chaque année des fonds propres dans de nouveaux projets au service des locataires, que ce soit en constructions ou en réhabilitation.

« IL EST DIFFICILE DE RÉDUIRE UN BUDGET D'UNE ANNÉE SUR L'AUTRE, CERTAINES DÉPENSES ÉTANT PROGRAMMÉES À L'AVANCE. C'EST LE CAS DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTIONS NEUVES QUI SONT INSCRITS À LA PROGRAMMATION PARFOIS PLUSIEURS ANNÉES AVANT LE DÉMARRAGE DES TRAVAUX OU BIEN DES PROGRAMMES DE RÉHABILITATIONS. »

Grégoire SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT

Le budget de l'année 2018 reste ambitieux : **65,2 millions €**

- > **18 280 000€** consacrés aux constructions neuves
- > **19 550 000€** pour le remplacement de composants : menuiseries extérieures, couvertures, chaudières, étanchéité, rénovation des ascenseurs
- > **8 250 000€** pour les réhabilitations

A terme, les projets et interventions pour améliorer le quotidien des locataires seront remis en cause ou décalés si TOURS HABITAT perd de sa capacité à investir du fait de la baisse des ressources.



Un programme de réhabilitations important a été entrepris ces dernières années pour répondre aux exigences de la loi Grenelle II et rendre les bâtiments le moins énergivores possibles.

Grâce à cette anticipation, aujourd'hui le patrimoine de TOURS HABITAT se trouve en moyenne en étiquette C. Au-delà de la démarche écologique, c'est le confort des locataires qui s'en trouve amélioré et les charges locatives sont très sensiblement diminuées (jusqu'à 50%).

Consommation énergétique du parc Moyenne étiquette C

Logement économe

0,07 %	< 50	A
11,60 %	51 à 90	B
62,33 %	91 à 150	C
22,92 %	150 à 230	D
2,88 %	231 à 330	E
0,01 %	331 à 450	F
1,85 %	> 450	G

Logement énergivore

% de logements classés, en Kwhep/m².an

TRAVAUX

NEUF

TOURS NORD

Quartier de la Milletière

Les travaux des résidences de la Milletière Est et Ouest ont débuté récemment. Au total 35 logements collectifs répartis sur 2 résidences.



Résidence La Milletière Est,
architecte : 4point19, Atelier d'architecture



Résidence La Milletière Ouest :
architecte : PHI3

Résidence La Milletière

Milletière Est :

- > Construction de 20 logements (type 2 : 9, type 3 : 3, type 4 : 5, type 5 : 3)
- > Démarrage chantier février 2018
- > Livraison juillet 2019.

Milletière Ouest :

- > Construction de 15 logements (type 2 : 7, type 3 : 1, type 4 : 4, type 5 : 3)
- > Démarrage chantier juin 2017
- > Livraison décembre 2018.

REPLACEMENT DES MENUISERIES : plus de confort et des charges limitées

TOURS HABITAT a entrepris un vaste programme de remplacement de menuiseries extérieures. L'objectif : apporter plus de confort aux habitants tout en maîtrisant les charges locatives.

En effet, les menuiseries représentent une part importante des déperditions de chaleur d'un logement et leur remplacement peut parfois permettre une économie non négligeable sur les charges de chauffage. Changer ses fenêtres permet aussi d'améliorer l'isolation phonique.

CHANTIERS EN COURS :

- > Secteur du Sanitas – 713 logements
- > Résidence Marescot – 158 logements
- > Secteur des Fontaines – 437 logements

RÉHABILITATIONS

COMMERCES À CHATEAUBRIAND : travaux de rénovation

Les travaux des commerces situés au pied du Beffroi à Tours Nord vont bientôt démarrer.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX :

- > démolition de l'auvent devant les commerces
- > remplacement des vitrines des locaux
- > réaménagement de l'accessibilité et du parvis



Avant



Après

Propriétaire

Passer de locataire à propriétaire, avec TOURS HABITAT c'est possible

Afin de favoriser l'accès à la propriété, TOURS HABITAT met régulièrement en vente des logements de son patrimoine locatif refaits à neuf* et offre la possibilité à ses locataires de devenir propriétaire.

Une accession sécurisée et facilitée

TOURS HABITAT vous propose des prix particulièrement attractifs et un accompagnement personnalisé jusqu'à la remise des clés.

Vous pouvez ainsi bénéficier :



d'un prix de vente
préférentiel règlementé



d'une vente sans aucun
frais d'agence ni de dossier



d'un accompagnement personnalisé
dans le changement de votre statut
de locataire à propriétaire (de la promesse
de vente à la remise des clés)

* Refaits à neuf : faïences / peintures / revêtements de sols

Devenir propriétaire pour le prix d'un loyer

Simulation pour
un logement **Type 3** :
68 000€

- > Apport 0€
- > Bénéficiaire du prêt à **Taux 0**
- > Prêt TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE
- > **Prêt 1%** Logement (selon employeur)

MENSUALITÉS
ESTIMÉES :

300€
par mois

Simulation pour
un logement **Type 4** :
85 000€

- > Apport 0€
- > Bénéficiaire du prêt à **Taux 0**
- > Prêt TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

MENSUALITÉS
ESTIMÉES :

420€
par mois

Pour vous aider, un conseiller vous accompagnera tout au long des étapes de votre achat,
en vous proposant, entre autres, une étude de financement personnalisée.

SERVICE COMMERCIAL : 02 47 60 13 22

servicecommercial@tours-habitat.fr | tours-habitat.fr / Devenir propriétaire

CHANGER DE VIE NE TIENT QU'À VOUS !

4 RÉSIDENCES À TOURS,
4 FOIS PLUS DE CHANCES
DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE !

LES ARTS
RÉSIDENCE

Rue Thomas
Lavollée

RÉSIDENCE
L'ESCALE

Rue Robert
Ranjard

LE CALLIGRAMME
RÉSIDENCE

Rue Louis Mirault

RÉSIDENCE
LES NAIADES

Boulevard Winston
Churchill

Nous mettons aujourd'hui en vente les
appartements de nos résidences existantes
afin de vous faciliter l'accèsion.

**DEVENEZ
PROPRIÉTAIRE
avec**

TOURSHABITAT

NOS APPARTEMENTS À VENDRE

- À PARTIR DE 59 000 €
- DU T3 (59 M²) AU T5 (97 M²)
- AIDES AU FINANCEMENT
- AIDES À L'ACCESSION
- 0 % D'HONORAIRES

Tours Habitat, partenaire de votre vie !

Renseignements au 02 47 60 13 22 ou sur www.tours-habitat.fr