

---

# Compte-rendu du Conseil d'Administration

---

► Mercredi 22 Juin 2022 à 16 h 00  
à TOURS HABITAT  
(salle du Conseil d'Administration)



## Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,

Madame BA-TALL (en visio), Monsieur DHENNE, Madame DJABER, Madame GOBLET (visio), Madame JOVENEUX, Monsieur LECONTE, Madame MERCIER, Monsieur MIRALT, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

## Excusés

Monsieur ARNOULD, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur DHENNE  
Madame BOUAKKAZ, dont le pouvoir a été attribué à Madame QUINTON  
Monsieur COMMANDEUR,  
Monsieur FRANCOIS, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET  
Madame GOLDANI-BLANCHET, qui avait donné pouvoir à Monsieur DENIS  
Monsieur GRATEAU, dont le pouvoir a été attribué à Madame MERCIER  
Monsieur MARTINS, qui avait donné pouvoir Monsieur MIRALT,  
Madame MOSNIER, dont le pouvoir a été attribué à Madame JOVENEUX,  
Madame THOMAS Brigitte, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT  
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et de l'Aménagement de TOURS HABITAT,

## Absentes

Madame MORLEGHEM,  
Madame MUNSCH MASSET,

## Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT  
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,  
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,  
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,  
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,  
Monsieur MARCONNET, Directeur du Patrimoine de TOURS HABITAT,  
Madame KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de TOURS HABITAT, représentant le Cabinet RSM  
Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS

# SOMMAIRE

<i>ADMINISTRATION GENERALE</i>	5
1. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MAI 2022	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT	6
3. CONFLITS D'INTERETS POUR LES ADMNISTRATEURS REPRESENTANT TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	7
4. ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : VALIDATION DU PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL	8
<i>FINANCES COMPTABILITE</i>	12
5. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2021	13
6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2021 AU COMPTE 11 « REPORT A NOUVEAU »	17
7. OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2021	18
8. VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2021	21
9. ASL FONTAINE POTTIER : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2021	22
10. CROUS – RESIDENCE UNIVERSITAIRE DE LA CROIX MONTOIRE – MISE AUX NORMES DE BUREAUX DU CENTRE NATIONAL DE FORMATION – CONVENTION DE MANDAT : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2021	23
11. ADMISSIONS EN NON-VALEUR POUR LE 2EME TRIMESTRE 2022	24
12. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2022	25
13. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	25

DEVELOPPEMENT_AMENAGEMENT_VENTE	27
14. TOURS – ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MONCONSEIL – ACQUISITION DU LOT E	<b>28</b>
CONSTRUCTION ET REHABILITATION	30
15. RESIDENCE DESMOULINS PSR – OPPORTUNITE D'ANTICIPATION DE LA DATE DE RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHALEUR URBAIN TOURS OUEST DE TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE (TM-ED)	<b>31</b>
16. RESIDENCES CHAUMIER PSR ET BORDS DE LOIRE – OPPORTUNITE D'ANTICIPATION DE LA DATE DE RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHALEUR URBAIN TOURS OUEST DE TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE (TM-ED)	<b>32</b>
QUESTIONS DIVERSES	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
ANNEXES	35

# ADMINISTRATION GENERALE

## 1. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MAI 2022

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 11 mai 2022, joint en annexe.

## 2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que les prochaines séances du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 sont prévues :

> le **Mercredi 21 septembre 2022 à 16 H 00**

> le **Mercredi 19 octobre 2022 à 17 H 30**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'avant-projet de budget pour l'exercice 2023 et les hausses de loyers à pratiquer au 1<sup>er</sup> janvier 2023,

> le **Mercredi 14 décembre 2022 à 16 H 00**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'examen du projet de Budget pour l'année 2023.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

### 3. CONFLITS D'INTERETS POUR LES ADMNISTRATEURS REPRESENTANT TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

---

(A/13 – A/4)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale expliquent au Conseil d'Administration que la Loi 3DS (loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) est venue clarifier dans son article 217 les éventuels conflits d'intérêt pour les Administrateurs des OPH élus de la Collectivité de Rattachement.

La loi vient consacrer dans le code général des collectivités territoriales (nouvel article L1111-6) un principe de représentation des collectivités au sein d'organismes tiers par leurs élus, dont les OPH, et ce en neutralisant le risque de conflit d'intérêt :

*« Les représentants d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales désignés pour participer aux organes décisionnels d'une autre personne morale de droit public ou d'une personne morale de droit privé en application de la loi ne sont pas considérés, du seul fait de cette désignation, comme ayant un intérêt, au sens de l'article L. 2131-11 du présent code, de l'article 432-12 du code pénal ou du I de l'article 2 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, lorsque la collectivité ou le groupement délibère sur une affaire intéressant la personne morale concernée ou lorsque l'organe décisionnel de la personne morale concernée se prononce sur une affaire intéressant la collectivité territoriale ou le groupement représenté. »*

Les Administrateurs de TOURS HABITAT, par ailleurs représentants de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (six Elus et sept personnes qualifiées) ne sont donc pas considérés, du seul fait de leur désignation, comme étant en situation de conflit d'intérêt, lorsque TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE délibère sur une affaire intéressant TOURS HABITAT (pour les six élus) et réciproquement lorsque TOURS HABITAT délibère sur une affaire intéressant la Métropole (pour les treize représentants de TMVL). Ces administrateurs peuvent donc prendre part aux votes.

Ce principe comporte des exceptions :

*« Toutefois, à l'exception des délibérations portant sur une dépense obligatoire au sens de l'article L. 1612-15 du présent code et sur le vote du budget, les représentants mentionnés au I du présent article ne participent pas aux décisions de la collectivité territoriale ou du groupement attribuant à la personne morale concernée un contrat de la commande publique, une garantie d'emprunt ou une aide revêtant l'une des formes prévues au deuxième alinéa du I de l'article L. 1511-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 1511-3, ni aux commissions d'appel d'offres ou à la commission prévue à l'article L. 1411-5 lorsque la personne morale concernée est candidate, ni aux délibérations portant sur leur désignation ou leur rémunération au sein de la personne morale concernée. »*

Ainsi, les représentants de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, par ailleurs administrateurs de TOURS HABITAT, s'ils peuvent voter les dépenses obligatoires (article L1612-15 CGCT) et le budget de TOURS HABITAT, devront toutefois s'abstenir de participer, pour ceux qui sont élus métropolitains :

- aux décisions de TMVL attribuant à TOURS HABITAT un marché, une garantie d'emprunt ou une aide revêtant la forme d'une prestation de services, subvention, bonification d'intérêts, prêt et avance remboursable à taux nul ou à des conditions plus favorables que celles du marché, rabais sur le prix de vente, location ou location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, ou crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché,
- aux Commissions d'Appels d'Offres de TMVL (ou commission Délégation de Service Public) lorsque TOURS HABITAT est candidat,
- aux délibérations portant sur la désignation des représentants de TMVL au sein de TOURS HABITAT.

Sur les décisions précitées, les élus métropolitains concernés devront appliquer l'obligation de déport, sans quoi leur participation au vote pourrait consommer le délit de prise illégale d'intérêt. Et cette obligation de déport doit être entendue largement : les administrateurs devront s'extraire du processus d'instruction, d'élaboration et de présentation de la décision, puis de son vote, y compris par le biais d'un pouvoir, et de sa mise en œuvre.

La présente délibération sera transmise pour information à TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.



Les Administrateurs prennent acte de cette information.

## 4. ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : VALIDATION DU PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL

(A/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 23 mars 2022, il avait été informé que les élections des représentants de locataires devaient être organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022, en application de la réglementation fixée par le Décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'Administration des Offices Publics de l'Habitat et modifié par le Décret n°2022-613 du 22 avril 2022.

Ils rappellent également qu'un Protocole d'Accord National, relatif à l'organisation de ces élections, a été signé le 14 décembre 2021 entre la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat et 6 Organisations de locataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF et DAL), Cet Accord a été transmis à TOURS HABITAT par mail le 14 décembre 2021.

Par courrier en date du 23 février 2022, TOURS HABITAT a invité les 5 Associations représentatives sur le plan local, à savoir : l'AFOC, INDECOSA-CGT-37, la CLCV Touraine, la CNL 37 et la CSF 37, à participer à la Commission Electorale du jeudi 7 avril 2022 à 9 H 30 en vue de l'établissement d'un Protocole d'Accord Local.

Les Administrateurs, représentant les Locataires siégeant actuellement au Conseil d'Administration de l'Office, ont également été informés, par courrier en date du 23 février 2022.

Messieurs GRATEAU et MARTINS, Administrateurs représentant le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT (OPH), désignés lors du Conseil d'Administration du 23 mars 2022, ont également été informés, par courrier en date du 24 mars 2022.

L'AFOC 37, la CLCV 37, la CNL 37, la CSF 37, l'Association INDECOSA-CGT-37 ainsi que Messieurs GRATEAU et MARTINS ont participé à cette réunion de concertation.

Lors de cette réunion, le Protocole d'Accord Local a été établi, afin de définir les modalités d'organisation de ces élections, dont les principales dispositions sont les suivantes :

- la date du scrutin a été arrêtée au mardi 6 décembre 2022 à partir de 14 H 00
- le calendrier électoral a été établi de la façon suivante :

► **Information des locataires :**

Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 27 septembre 2022 (au moins 10 semaines avant la date de l'élection), soit entre le 19 septembre et le 27 septembre 2022

► **Dépôt des candidatures à l'Office :**

Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 11 octobre 2022 à 15 H 00 (au moins 8 semaines avant la date de l'élection), soit entre le 28 septembre et 11 octobre 2022

► **Notification des candidatures :**

Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 4 novembre au plus tard (au moins un mois avant la date de l'élection), soit entre le 26 octobre et le 4 novembre 2022

► **Envoi du matériel de vote :**

Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 21 novembre 2022, (au moins deux semaines avant la date de l'élection), soit entre le 7 novembre au 21 novembre 2022 au plus tard

Conformément à l'article 10 du Protocole d'Accord National, les Représentants des Associations ont retenu un double mode de scrutin :

- le vote par correspondance avec bulletin de vote et enveloppe-réponse T pré-affranchie et système de dépouillement automatique des votes par lecture de codes-barres
- le vote par internet

Le protocole d'accord local est joint en annexe au présent compte-rendu.

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale indiquent que, conformément à l'article 3 du Protocole d'Accord National, une Commission électorale paritaire, compétente pour les questions relatives à l'organisation et le déroulement des élections, à la composition de la liste électorale ainsi que sur les conditions d'éligibilité des candidats et la validation des listes, a été mise en place.

Elle est composée comme suit :

- de représentants de chaque liste :

Pour l'AFOC 37 :	Madame SABARE
Pour la CLCV TOURAINE :	Madame BOTELLA
Pour la CNL 37:	Monsieur VERON
Pour la CSF37 :	Madame MOUGIN
Pour l'INDECOSA-CGT-37 :	Monsieur ROCHER
- des représentants de TOURS HABITAT (OPH), Administrateurs désignés lors du Conseil d'Administration du 23 mars 2022, à savoir :
  - Monsieur GRATEAU } Administrateurs ne représentant pas
  - Monsieur MARTINS } les locataires

Il est proposé au Conseil d'Administration de décider qu'il appartiendra à la Commission Electorale du lundi 17 octobre 2022 de valider l'éligibilité des candidatures, la recevabilité des listes et d'approuver la liste électorale.

Il est à noter que la réglementation impose que la commission électorale soit présidée par le Président de TOURS HABITAT ou par son représentant. Il est proposé que le Conseil d'Administration désigne le représentant du Président, en cas d'empêchement de celui-ci, parmi les Administrateurs déjà membres de la commission.

La liste des candidats ainsi que la liste électorale seront soumises pour information au Conseil d'Administration du 19 octobre 2022.

Par ailleurs, il est proposé que le Bureau de vote, le jour du dépouillement, soit composé des Membres de la Commission Electorale, d'un Huissier de Justice, du Représentant Légal de TOURS HABITAT, pour siéger à la Commission Electorale.



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

- d'accepter les conditions d'organisation de ces élections telles qu'elles ont été arrêtées en concertation avec les Associations de Locataires et d'autoriser le Directeur Général à signer le Protocole d'Accord Local,
- de donner mandat à la Commission Electorale du lundi 17 octobre 2022 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 dépouillement prévu le mardi 6 décembre 2022.
- de désigner :
  - Monsieur GRATEAU, en tant que Titulaire,
  - et
  - Monsieur MARTINS, en tant que Suppléant,pour représenter le Président de TOURS HABITAT afin de présider la Commission Electorale le 17 octobre 2022 et le jour du scrutin.

# FINANCES COMPTABILITE

## 5. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2021

(A/322)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable présentent au Conseil d'Administration le Rapport d'Activité ainsi que le Compte Administratif et Financier pour l'exercice 2021, 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 2021 qui se solde par un résultat de 6 861 665,32 €.

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.

La Directrice Financière et Comptable alerte le Conseil d'Administration sur l'impact de l'augmentation du taux de rémunération du livret A, passé à 1,5 % : la majorité des emprunts de TOURS HABITAT est indexée sur ce taux. S'il devait être à nouveau augmenté et passer à 2 %, le budget pourrait être déséquilibré.

Sur le budget de fonctionnement, Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), souhaite avoir des informations sur les deux dossiers en cours devant le tribunal des prud'hommes. Le Directeur Général indique qu'il s'agit de deux dossiers qui concernent des personnels non cadres. A la demande du Commissaire aux comptes, la totalité du montant de l'indemnité réclamée par la partie adverse est inscrite en provision. Ces dossiers devraient obtenir une décision d'ici la fin de l'année 2022.

Concernant le budget d'investissement, le Directeur Général explique quelles sont les difficultés actuelles pour produire de nouveaux logements. L'Union Sociale pour l'Habitat de la Région Centre Val de Loire a adressé une lettre à ce sujet à Madame la Préfète de Région. Les coûts de construction ont beaucoup augmenté, faisant craindre un difficile équilibre financier des projets à l'avenir. Plus que la pénurie de matériaux, ce qui est en cause, c'est la pénurie de main d'œuvre qui oblige les entreprises à revoir à la baisse leurs carnets de commandes et à augmenter les prix sur les chantiers qu'elles sont en capacité de réaliser. Le risque étant que les organismes HLM, qui sont tenus d'obtenir des prix de sortie raisonnables pour leurs nouvelles résidences, compte tenu du plafonnement des loyers, ne soient plus en capacité de construire.

Monsieur MIRAULT souhaite savoir si les deux années passées qui ont été marquées par la crise sanitaire, ont eu pour effet de ralentir l'entretien du patrimoine et quelles conséquences cela peut avoir.

Le Directeur Général indique que le patrimoine a déjà fait l'objet dans sa totalité de programmes de réhabilitation, et ce avant la crise sanitaire. TOURS HABITAT est de ce point de vue plutôt en avance par rapport à d'autres Organismes HLM qui ont vu ces deux dernières années leur patrimoine, moins bien entretenu, se dégrader.

A l'issue de la présentation et après discussions, le Directeur Général reprend la conclusion du Rapport d'Activité 2021, en mettant l'accent sur la situation financière globalement satisfaisante de l'Office, au regard notamment de certains ratios comparés à la médiane nationale.

Avec des loyers inférieurs de 20 % par rapport aux autres OPH, et un niveau de maintenance supérieur du fait de l'ancienneté du parc, TOURS HABITAT va devoir faire face dans les années à venir à une forte augmentation de ses charges (augmentation des coûts de l'énergie, du prix des matériaux, de la fiscalité, de la RLS potentiellement). Il conviendra donc de maîtriser encore plus les coûts de gestion (déjà inférieurs à la moyenne nationale), l'endettement, les impayés, la vacance locative.

Pour autant, cette augmentation des charges laisse craindre des difficultés pour les locataires à assurer le règlement de celles qui leur sont répercutées au travers de leur quittance, avec le risque de voir le taux d'impayés locatifs augmenter.

Pour ce qui est des investissements, TOURS HABITAT reste en capacité de construire, mais doit composer avec des coûts de construction en forte augmentation et des appels d'offres qui s'avèrent plus souvent infructueux, les entreprises hésitant à s'engager sur des prix ou proposant des prix très supérieurs au budget arrêté par l'Office. De ce fait également, certains programmes du Plan Stratégique de Patrimoine pourraient devoir être reportés d'un ou plusieurs exercices. Ceci étant, TOURS HABITAT a réalisé depuis de nombreuses années des réhabilitations sur l'ensemble du patrimoine, qui affiche aujourd'hui des performances énergétiques supérieures au parc immobilier privé (en moyenne, classe énergétique en C). Son Plan Stratégique de Patrimoine est donc plus avancé que certains autres organismes HLM, qui se voient dans l'obligation d'accélérer leurs programmes de travaux d'économie d'énergie pour permettre à leurs locataires de moins souffrir de l'augmentation des coûts du gaz en particulier.

Une grande vigilance sera donc nécessaire dans les années à venir pour contrer le niveau d'inflation, dès lors que les recettes de l'Office (les loyers) ne suivront pas nécessairement une même augmentation.

\*\*\*\*\*

Le Cabinet RSM, représenté par Madame Hélène KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de TOURS HABITAT, présente le rapport joint également au compte-rendu.

Madame KERMORGANT 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 HABITAT relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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.* »

Le Directeur des Services à la Clientèle présente le Rapport d'Activité de la Commission d'Attributions de Logements, Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

Le Directeur des Services à la Clientèle fait état d'une relative baisse de la rotation (nombre de locataires quittant leur logement durant l'année ramené au nombre de logements sur le patrimoine) qui se situe pour 2021 en dessous de 10 %, alors qu'elle était au-dessus les années précédentes.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), souhaite savoir si l'on peut identifier les causes des refus de logements par les demandeurs.

Le Directeur des Services à la Clientèle précise que les raisons des refus sont rarement communiquées par les demandeurs. TOURS HABITAT fait visiter les logements avant le passage en commission d'attribution, sauf pour les dossiers des ménages prioritaires fléchés sur le contingent préfectoral au titre de l'urgence.

Il est à noter que l'enregistrement de leur demande par les demandeurs se fait désormais à plus de 60 % via internet (contre 40 % avant).

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), évoque la question des demandes d'échange de logement et le temps parfois très long avant de recevoir une offre de TOURS HABITAT. Pourtant, il serait pertinent que les locataires qui le souhaitent puissent bénéficier par exemple d'un logement plus petit, s'ils se retrouvent seuls après le départ de leurs grands enfants. Est-ce qu'une bourse d'échanges est envisagée entre les locataires ?

Le Directeur Général indique que cette bourse d'échanges est en cours de constitution sous l'égide de la Métropole ; elle concernerait l'ensemble des bailleurs sociaux, mais sa mise en œuvre est complexe. Il s'agira d'un outil de plus pour satisfaire les locataires mais pas de l'unique solution pour gérer les demandes d'échanges.

Le Directeur des Services à la Clientèle précisant que les jeunes sortis de l'Aide Sociale à l'Enfance sont désormais considérés eux aussi comme des demandeurs prioritaires. Madame JOVENEUX souhaite savoir comment cette priorité pourra être mise en œuvre au regard des autres publics prioritaires.

Le Directeur Général explique qu'il appartient à la CALEOL d'analyser les demandes prioritaires, de les évaluer et d'y répondre. Le système de cotation de la demande peut l'y aider, mais avec cet écueil : les points attribués lors de la cotation en fonction de la situation du demandeur le sont sur la base d'informations déclaratives qu'il n'est pas toujours aisé de vérifier.

Monsieur MIRAULT demande à quel moment sera mis en œuvre le principe de la gestion en flux des réservations.

Le Directeur Général précise que la gestion en flux devrait être mise en place fin 2023. TOURS HABITAT a été reçu par Madame la Préfète dans la semaine précédant la réunion du Conseil d'Administration ; certains points restent à éclaircir en particulier sur les exigences de l'Etat.

Madame ROCHER, Administratrice représentant les syndicats (INDECOSA CGT), demande s'il est difficile de reloger des demandeurs du premier quartile en dehors des QPV.

Le Directeur Général explique que l'attribution de logements - hors QPV - aux demandeurs du premier quartile reste difficile dans la mesure où les résidences concernées sont plus récentes donc les loyers plus chers. Même si l'objectif de mixité sociale est important à respecter, il convient de ne pas fragiliser les locataires en leur attribuant des logements dont les loyers pèseraient trop lourds sur leur budget. Mais TOURS HABITAT s'évertue à respecter cette injonction dans les logements les plus anciens hors QPV.

Madame ROCHER souhaite savoir si TOURS HABITAT compte appliquer le dispositif de remise en ordre des loyers qui permet de baisser certains loyers du parc immobilier en, en augmentant d'autres en contrepartie.

Le Directeur Général indique que ce dispositif est en réflexion à la Métropole.

Madame JOVENEUX souhaite qu'il soit fait état, au travers ce rapport d'activité de la Commission d'Attribution, des efforts importants déployés par TOURS HABITAT pour le logement des jeunes.

\*\*\*\*\*

Le Directeur des Services à la Clientèle présente le Rapport d'Activité des impayés et recouvrement. Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

Le Directeur des Services à la Clientèle explique en particulier que la dette des locataires partis a augmenté en 2021. En effet, les expulsions ont repris après un arrêt en 2020, transférant vers les locataires partis des dettes jusque-là comptabilisées chez les locataires présents.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), note que les aides FSL et CPSL s'élèvent à 73.000 euros et souhaite connaître la répartition entre les deux.

Le Directeur Général précise que les aides CPSL s'élèvent à environ 23.000 euros, le reste provenant du FSL

Madame QUINTON ajoute que les aides CPSL sont octroyées par la Ville de Tours, via le CCAS.

Madame JOVENEUX souhaite savoir si le prestataire auquel est confié le recouvrement des dettes des locataires partis ; est rémunéré en fonction des résultats obtenus.

Le Directeur Général explique qu'en effet, la rémunération est basée sur un pourcentage des sommes recouvrées.

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 2021 dans les conditions suivantes :

	Au 01.01.2021	+	-	Au 31.12.2021
C/12-Résultat	6 226 568,17	6 861 665,32	6 226 568,17	6861665,32 (*)
C/11-Report à nouveau	47 563 520,41	5 425 929,70 (1)	982 157,58(2)	52 007 292,53
<b>TOTAUX</b>	<b>53 790 088,58</b>			<b>52 007 292,53</b>

(\*) dont 5 670 857.51 € des activités relevant du SIEG

(1) Affectation du résultat 2020

(2) Cf : Délibération du Conseil d'Administration du 09/12/2021 : 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 2021 et de décider :

- d'adopter le résultat d'exploitation pour l'année 2021 : 6 861 665.32 €.
- d'approuver le bilan annexé à la présente délibération, qui est arrêté définitivement, pour un montant de 433 729 311,70 €, 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 Comptes et de prendre acte du contenu du rapport présenté.

## 6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2021 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 2021.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser l'affectation du résultat de l'exercice 2021 s'élevant à 6 861 665.32 €, dans les conditions suivantes :

	Au 31 12 2021	Affectation sur 2022			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12-Résultat	6 861 665,32	687619,54 (3)	575 111,71	6 174 045,78	5 095 745,80
C/11-Report à nouveau	52 007 292,53	0,00	0,00	52 007 292,53	52 007 293,53
<b>TOTAUX</b>	<b>58 868 957,85</b>	<b>0,00</b>	<b>575 111,71</b>	<b>58 181 338,31</b>	<b>57 103 039,33</b>

(3) Plus-value de la vente :

- 4 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43), 2 au Rives du Cher Bat 04 et 4 situés à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06
- Maison 8 Rue Armand Rivière à Tours
- Local activité Clément Marot à Tours
- Terrain Maison d'Ardoise à Fondettes

## 7. OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2021

(A/411)

Monsieur DENIS, en sa qualité de Président, indique au Conseil d'Administration qu'au vu des résultats issus du Compte Financier 2021 exposés ci-dessous, les objectifs de performance assignés le 20/07/2021, à l'issue du Conseil d'Administration du 22/06/2021, pour une période de 3 ans, par lui-même à Monsieur Grégoire SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT, sont atteints pour trois d'entre eux (au total au nombre de 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<sup>er</sup> Avenant en date du 25/01/2019, et de son 2<sup>ème</sup> avenant en date du 20/07/2021 et, d'autre part, du courrier susvisé adressé par Monsieur DENIS à Monsieur SIMON fixant, pour la période allant d'Août 2021 à Juillet 2024, 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 locative de plus de 3 mois (hors vacance technique)
- ❸ Les dépenses de maintenance réalisées qui couvrent l'entretien courant et le gros entretien par an et par logement
- ❹ Le suivi et l'avancement du dossier « NPNRU »

Les indicateurs retenus et les résultats qui ressortent du Compte Financier 2021 sont les suivants :

Exercice 2021	Objectifs à atteindre	Résultats issus du Compte Financier 2021
<b>Impayés de l'exercice :</b> Taux des impayés totaux de l'exercice	Inférieur ou égal à 6,1 %	<b>6,23 %</b>
<b>Vacance locative :</b> Taux de la vacance locative de plus de 3 mois (Hors vacance technique)	Inférieur ou égal à 1,8 %	<b>0,74 %</b>
<b>Travaux de maintenance (gros entretien, entretien courant) :</b> Montant en Euros HT par logement et par an	Mini 610 € HT Maxi 922,85 € HT	<b>661,84 € HT/logt/an</b>
<b>Suivi et avancement du dossier NPNRU</b>	Objectifs fixés par la convention et son avenant en terme de déménagements et de démolitions	<b>Relogements Bâtiments 12.03/12.04/12.09/12.12 réalisés - Curage et désamiantage engagés</b>

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<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2021, la part variable est par conséquent fixée à 12 %.

Monsieur Emmanuel DENIS, Président de TOURS 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, en précisant qu'eu égard à la période rendue difficile par les impacts budgétaires des décisions gouvernementales, les mesures prises par TOURS HABITAT ont été pertinentes et ont permis de maintenir des comptes équilibrés tout en préservant les intérêts des locataires.

Monsieur LECONTE demande si un ou des objectifs pourraient être écartés en vertu de la notion d'imprévisibilité, si une année il(s) ne pouvai(en)t pas être atteint(s) du fait de la situation sociale, en tout cas d'événements extérieurs.

Monsieur DENIS, Président, répond que la seule possibilité est de réviser la liste des objectifs pour l'année suivante.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), note qu'avait été écartée l'idée d'un objectif relatif à la satisfaction des locataires, ce que confirme Monsieur DENIS, Président.

Le Directeur des Services à la Clientèle rappelle que l'évaluation de la satisfaction des locataires est faite par le cabinet Règle de 3. Les questions sont communes à tous les organismes HLM, arrêtées dans les années 2000 par l'Union Sociale pour l'Habitat, et ce pour permettre les comparaisons. Les enquêtes sont faites de façon groupées et pilotées par les Associations régionales d'organismes HLM. Des pistes d'amélioration sont chaque fois dégagées en fonction des résultats.

Monsieur DENIS, Président, propose qu'en dehors des objectifs qui sont assignés au Directeur Général, une présentation des plans d'actions soit faite au Conseil d'Administration lors d'une prochaine séance.

Madame ROCHER, INDECOSA CGT, remarque que l'un des objectifs du Directeur Général porte sur le suivi et l'avancement du dossier NPNRU. Elle rappelle que son association est opposée aux démolitions prévues dans le projet. Elle souhaite que les questions des reconstructions et de la clause d'insertion puissent être débattues en Conseil d'Administration, au travers d'un suivi de dossier.

Monsieur DENIS, Président, explique que le champ d'intervention de TOURS HABITAT ne couvre pas tout le projet NPNRU, certaines actions relevant d'autres acteurs publics. TOURS HABITAT est aujourd'hui attendu sur le relogement et les démolitions ; d'année en année les missions qui sont assignées à l'Office, et donc à son Directeur Général, seront redéfinies et réévaluées en fonction de l'avancement du projet. Il propose qu'un focus soit fait une fois par an devant le Conseil d'Administration sur les réalisations de TOURS HABITAT relevant du NPNRU.

Après discussions, Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT, décide qu'il appartiendra au Directeur Général, sans que ses objectifs ne soient formellement modifiés pour l'année à venir, de présenter :

- lors d'une prochaine réunion du Conseil d'Administration, le plan d'actions élaboré pour répondre à la dernière enquête de satisfaction des locataires,
- une fois par an, le bilan des actions réalisées par TOURS HABITAT sur le dossier NPNRU.



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.
- 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<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> avenants sus-évoqués.

En conséquence, en Juillet 2022, 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<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2021, étant précisé que le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 22 Juin 2021, sur proposition de son Président, avait validé ce pourcentage, et donc son montant.

## 8. VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2021

(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 2021 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 2021, (convention de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zac de Monconseil) entre la Ville de Tours et TOURS HABITAT en date du 14/04/2006.

Après s'être fait présenter le Budget Primitif de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » de l'exercice 2021, 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 :

<b>Montant initial de la Convention TTC</b>	<b>18 675 184.00 €</b>
<b>Montant réactualisé de la Convention (Crac 2021) TTC</b>	<b>29 902 733.00 €</b>
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2020 (Hors écritures de constatation de stocks)	-34 934 175.74 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2019 (Hors écritures de constatation de stocks)	34 100 156.76 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2020 (Invest.) / Déficit</b>	<b>-18 726 110.91 €</b>
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2020 (Fonct.) / Excédent</b>	<b>17 892 091.93 €</b>

<b>Autorisations budgétaires 2021 (budget primitif et décisions modificatives)</b>	
Débit (Invest.)	-4 238 654 €
Crédit (Invest.)	3 253 105 €
Débit (Fonct.)	-709 150 €
Crédit (Fonct.)	3 034 155 €
<b>Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2021</b>	
Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2021	-3 970 667.49 €
<b>Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)</b>	
Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	-10 230.04 €
<b>Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2021</b>	
Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2021	3 251 948.39 €
<b>Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)</b>	
Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	2 574 827.26 €
<b>Résultat net à la clôture de l'exercice (Invest.) / Déficit</b>	<b>-718 719.10 €</b>
<b>Résultat net à la clôture de l'exercice (Fonct.) / Excédent</b>	<b>2 564 597.22 €</b>

Montant cumulés des dépenses au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	-38 915 073.27 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	39 926 932.41 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2021 (Invest.) / Déficit</b>	<b>-19 444 830.01 €</b>
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2021 (Fonct.) / Excédent</b>	<b>20 456 689.15 €</b>

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, 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 2021 n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et d'affecter le résultat d'exploitation de 1 845 878.12 € au compte de Report à nouveau.

## 9. ASL FONTAINE POTTIER : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2021

(FONTAINE POTTIER 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 2021 de l'opération référencée en titre.

Il est rappelé qu'il a été décidé lors de l'Assemblée Générale de l'ASL du 12/12/2017 de confier la gestion à un Syndic extérieur à partir du 01/01/2018, à l'exception de la gestion du contrat de maintenance et d'exploitation de la chaufferie, de la sous-station et de son réseau de chaleur jusqu'au 30/06/2020, puis la gestion totale à compter du 01/07/2020.

L'exploitant de la chaufferie ayant transmis ses factures de l'année 2020, en décembre 2020, il a été nécessaire d'ouvrir un Budget Primitif de l'« ASL FONTAINE POTTIER » sur l'exercice 2021, afin d'une part de les comptabiliser et les régler et d'autre part, de percevoir le remboursement par le Syndic.

Le détail des dépenses et recettes effectuées, le Conseil délibère et statue sur les sommes présentées ci-après :

Montant cumulés des dépenses (Exploit.) au 31/12/2020	-182 819.66 €
Montant cumulés des recettes (Exploit.) au 31/12/2020	167 490.18 €
<b>Résultats cumulés (Exploit.) à la clôture de l'exercice 2020 / Déficit</b>	<b>- 15 329.48 €</b>

<b>Autorisations budgétaires 2021 (budget primitif et décisions modificatives)</b>	
Débit	-37 000.00 €
Crédit	37 000.00 €
<b>Dépenses nettes (Exploit.) au 31/12/2021</b>	
	<b>-3 456.24 €</b>
<b>Recettes nettes (Exploit.) au 31/12/2021</b>	
	<b>18 785.72 €</b>
<b>Résultat net (Exploit.) à la clôture de l'exercice / excédent</b>	<b>15 329.48 €</b>

Montant cumulés des dépenses (Exploit.) au 31/12/2021	-186 275.90 €
Montant cumulés des recettes (Exploit.) au 31/12/2021	186 275.90 €
<b>Résultats cumulés (Exploit.) à la clôture de l'exercice 2021</b>	<b>0 €</b>

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'approuver l'ensemble de la comptabilité de l'« ASL FONTAINE POTTIER » qui est soumise à son examen et de déclarer que les états financiers dressés pour l'exercice 2021, n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et qu'il convient de procéder à **la clôture de cette comptabilité annexe**.

## 10. CROUS – RESIDENCE UNIVERSITAIRE DE LA CROIX MONTOIRE – MISE AUX NORMES DE BUREAUX DU CENTRE NATIONAL DE FORMATION – CONVENTION DE MANDAT : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2021

(CROIX MONTOIRE 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 2021 de l'opération référencée en titre, une convention de mandat ayant été passée entre le CROUS et TOURS HABITAT le 29/08/2012.

Après s'être fait présenter le Budget Primitif du « CROUS – CROIX MONTOIRE - Mise aux Normes des bureaux du CNF » de l'exercice 2021, et les décisions modificatives qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux récapitulatifs des titres de recettes, les bordereaux des mandatements, les Etats Financiers dressés par le Comptable, le Conseil d'Administration délibère et statue sur les sommes présentées ci-après :

<b>Montant de la Convention</b>	<b>1 815 163.35 €</b>
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2020	-1 572 420.00 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2020	1 450 654.73 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2020</b>	<b>- 121 765.27 €</b>
<b>Autorisations budgétaires 2021 (budget primitif et décisions modificatives)</b>	
Débit	-122 000.00 €
Crédit	122 000.00 €
Dépenses nettes au 31/12/2021	0€
Recettes nettes au 31/12/2021	108 739.58€
<b>Résultat net à la clôture de l'exercice</b>	<b>108 739.58 €</b>
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2021	-1 572 420.00 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2021	1 559 394.31 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2021</b>	<b>- 13 025.69 €</b>

La Directrice Financière et Comptable explique que la convention de mandat est arrivée à son terme ; ce dossier va pouvoir être clôturé pour TOURS HABITAT. En effet, ce compte financier restait ouvert dans la mesure où une action contentieuse avait été intentée par TOURS HABITAT au nom du CROUS, contre l'architecte Monsieur RIFAI, redevable d'une dette en raison d'une mauvaise exécution de son contrat. Le juge administratif saisi a estimé que le CROUS devait procéder lui-même au recouvrement de la dette, le mandat de TOURS HABITAT étant insuffisant pour y procéder.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'approuver l'ensemble de la comptabilité de « CROUS - CROIX MONTOIRE - Mise aux Normes des bureaux du CNF » (mandat CROUS/ TOUR(S)HABITAT) qui est soumise à son examen et de déclarer que les états financiers dressés pour l'exercice 2021, n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et d'affecter le résultat d'exploitation de 108 739.58 € au compte de Report à nouveau.

## 11. ADMISSIONS EN NON-VALEUR POUR LE 2EME TRIMESTRE 2022

(A/311)

Sur présentation des dossiers individuels de 68 locataires, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

	LOYERS	TRAVAUX	FRAIS DE POURSUITES	AUTRES	TOTAL
68 dossiers locataires	77 544.73	79 332.91	11 137.29		168 014.93
<b>Total 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 (deuxième partie)</b>	<b>77 544.73</b>	<b>79 332.91</b>	<b>11 137.29</b>		<b>168 014.93</b>
<b>Rappel 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (DCA 23/03/22)</b>	73 272.59	68 349.38	8 908.80		150 530.77
<b>TOTAL</b>					<b>318 545.70 €</b>

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2022 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 aux votes, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

## 12. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

(A/311)

Dans le cadre de la procédure de surendettement des particuliers, suite à la Loi du 1<sup>er</sup> août 2003 et au Décret du 24 février 2004, et sur présentation de 18 dossiers individuels de locataires, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration que soient admis au titre du rétablissement personnel suite aux faillites personnelles (effacement de la dette) pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2022, la somme de 38 992.82 €.

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2022 prévoit les crédits de dépense au compte 65421 « Pertes sur créances irrécouvrable par décision du juge » pour un montant de 250 000 €.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'admettre l'effacement de la dette pour les montants ci-dessus au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## 13. 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 millions 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 2021, elles seront couvertes par un emprunt de :

• Réfection bouclage ECS – Bat 04 Chateaubriand	250 000 €
• Rénovation des Ascenseurs – Cités diverses	805 000 €
• Remplacement menuiseries extérieures locaux activités Bat 02 – Chateaubriand	50 000 €
• Remplacement vêtements façades – Champ Joli	45 000 €
• Réhabilitation 5 pavillons Bords de Loire, Beaujardin Gal Renault	<u>200 000 €</u>
	<b>1 350 000 €</b>

De plus, des consultations ont été lancées concernant des travaux budgétés sur l'exercice 2022, notamment :

- Remplacement des panneaux bois et ravalement des façades – Résidence Louis Lumière 400 000 €
- Réhabilitation du siège comprenant d'une part, au 3<sup>ème</sup> étage le remplacement des menuiseries extérieures et des panneaux bois, l'installation de panneaux photovoltaïques, et d'autre part, la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses, l'installation de la climatisation, le réaménagement intérieur de bureaux et la création d'un local vélo 1 527 000 €

Le montant de ces travaux s'élève à 1 927 000 € et seront financés à hauteur de 1 650 000 € par emprunt et 277 000 € par fonds propres.

Une consultation a été lancée le 30/05/2022 auprès de plusieurs organismes bancaires, (Crédit Agricole, Caisse d'Epargne, Banque Postale, Société Générale) afin de contracter un emprunt global de 3 000 000 €.

- Durée du prêt : 20 ans
- Taux fixe
- Echéances constantes et semestrielles
- Sans garantie
- Réception des propositions le 17/06/2022

La Directrice du Service Finances/Comptabilité indique que 4 Organismes bancaires ont répondu à cette consultation, à savoir :

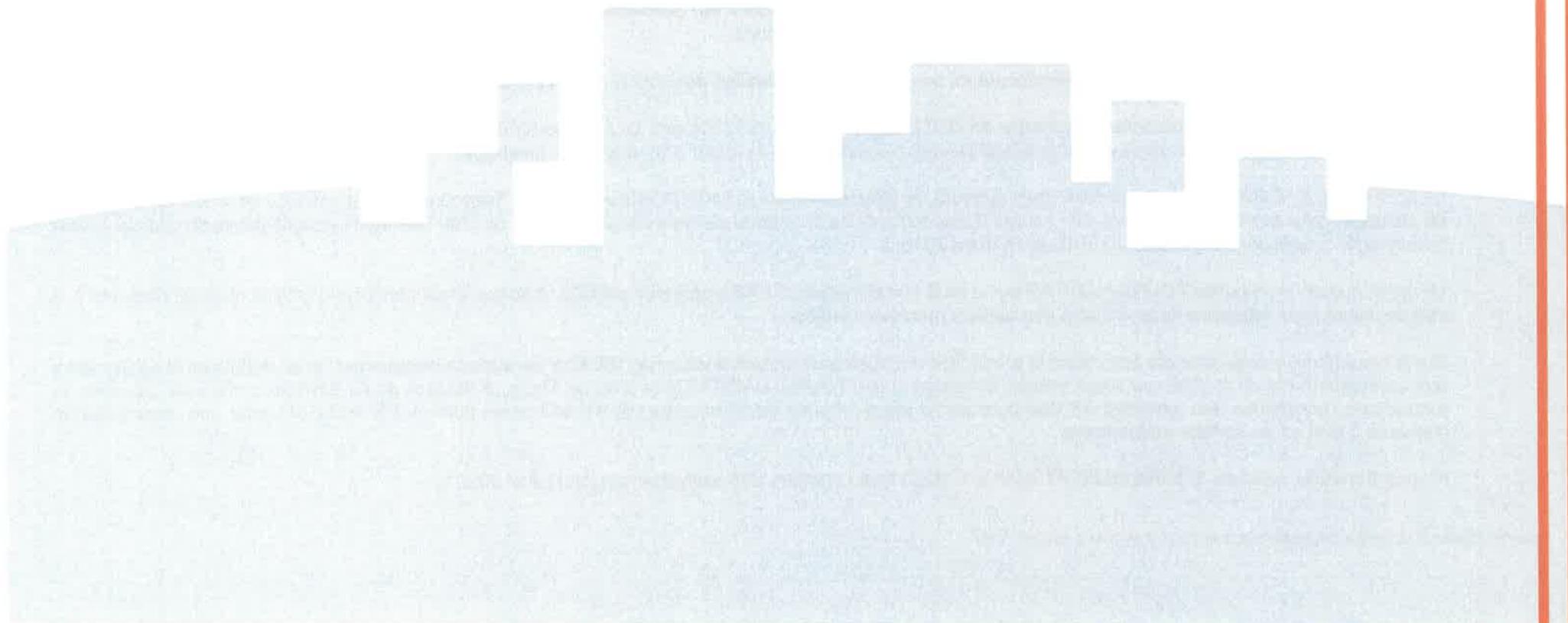
- La Banque Postale,
- Le Crédit Agricole,
- La Caisse d'Epargne,
- La Société Générale

Après analyses de la consultation, l'offre de la Caisse d'Epargne a été retenue, proposant un taux fixe de 1.85 % sur 20 ans.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes, (Mr ARNOULD, par l'intermédiaire de Monsieur DHENNE à qui il a donné pouvoir, ne prend pas 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 d'Epargne.

# DEVELOPPEMENT AMENAGEMENT VENTE



## 14. TOURS – ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MONCONSEIL – ACQUISITION DU LOT E

(ZAC DE MONCONSEIL C/15)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que l'emprise de la Zone d'Activité Economique (ZAE) de Monconseil a été cédée par TOURS HABITAT à Tours Métropole Val de Loire en 2010 pour un montant de 960 000 €, afin de développer des bâtiments à vocation économique, conformément aux délibérations prises lors des séances des 22/10/2009 et 17/06/2010.

Lors de la séance du 23 janvier 2020, anticipant la fin prochaine de la concession d'aménagement signée entre LIGERIS et TOURS METROPOLE VAL de LOIRE (TMVL), le Conseil d'Administration avait approuvé la présentation à TMVL d'une offre d'achat conjointe de la SET et de TOURS HABITAT à hauteur de 1 800 000 €, dont 900 000 € à charge de TOURS HABITAT, pour l'acquisition des ilots D, E, F, H, I, J ainsi que les voiries de desserte et espaces communs de la ZAE.

La rupture amiable du contrat de concession d'aménagement avec LIGERIS a été délibérée en Conseil Métropolitain du 13 février 2020 et la proposition d'achat conjoint formulée par la SET et TOURS HABITAT est restée sans suite.

A ce jour, TMVL échange avec différents interlocuteurs pour la commercialisation des ilots D, E, F, H, I, J.

L'ilot E est constitué de deux parcelles cadastrées AY 650 (1 565 m<sup>2</sup>) et AY 645 (104 m<sup>2</sup>). La parcelle AY 650 est grevée par la présence d'un transformateur électrique dont l'emprise foncière devrait être détachée avant cession, afin de rester propriété de la collectivité.

La fiche de lot E, établie par l'agence RVA dans le cadre de l'étude urbaine de MONCONSEIL en 2017, prévoit une constructibilité de 2 930 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que l'aménagement d'un square d'une soixantaine de mètres carrés à l'angle nord-est de l'ilôt. Ces éléments ont été repris dans le permis d'aménager modificatif obtenu par LIGERIS le 14 mars 2018.

Le projet que pourrait porter TOURS HABITAT sur le lot E comporterait 35 à 40 logements sociaux, éventuellement un local d'activité et serait présenté à la ville de Tours pour validation dans le cadre des ateliers des avant-projets.

Sur la base d'une charge foncière adaptée à la production de logements locatifs sociaux de 160 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher, et en déduisant la participation aux aménagements de la ZAC qui serait versée directement par TOURS HABITAT à la Ville de Tours, à hauteur de 45 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher, le montant de l'acquisition des parcelles AY 650 pour partie (hors emprise transformateur) et AY 645 serait porté à 336 950 € HT pour une constructibilité d'environ 2 930 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

France Domaine, saisi par TOURS HABITAT le 1<sup>er</sup> juin 2022, fera connaître son estimation courant juillet 2022.

Monsieur MIRAULT demande si l'objectif est d'abandonner sur cette ZAE la construction de bureaux, comme prévue initialement.

Le Directeur Général explique que cette zone garde sa vocation économique sur la plupart des lots, mais quelques projets de logements y sont ajoutés.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV) souhaite savoir si la hauteur maximale est R+6. Il ajoute que les associations de locataires pourraient être consultées pour donner leur avis sur les projets de constructions neuves afin que les logements correspondent mieux aux usages des locataires. Il serait bénéfique par exemple de gagner en clarté dans les logements.

Le Directeur Général précise que sur la ZAE, la hauteur pourrait dépasser R+6 mais est limitée en cohérence avec les autres constructions. Pour ce qui est de la pertinence des options prises par les architectes en matière de construction, il rappelle que ces derniers doivent faire face à de nombreuses contraintes qui impliquent des choix en terme de conception.

Monsieur LECONTE ajoute que la réglementation urbaine est de plus en plus complexe. Parfois certaines réglementations viennent s'entrechoquer : performances thermiques, acoustiques,... L'architecte doit de plus composer avec la configuration de la parcelle et les exigences d'aménagement. Par exemple que le lot E, la constructibilité est limitée par l'obligation de construire des parkings.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général de TOURS HABITAT à :

- acquérir auprès de TOURS METROPOLE VAL de LOIRE les parcelles constitutives de l'ilot E, cadastrées AY n° 650 pour partie selon découpage cadastral à intervenir et AY 645 de la ZAC de Monconseil à Tours nord d'une contenance d'environ 1 600 m<sup>2</sup>, au prix total de 336 950 € HT,
- signer une éventuelle promesse de vente, puis l'acte authentique de vente ainsi que tout acte et pièce s'y rattachant,
- mandater le paiement du prix principal et des frais annexes,
- signer la convention de participation financière aux équipements de la ZAC et mandater le paiement de ladite participation à hauteur de 45 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher.

# CONSTRUCTION ET REHABILITATION

## 15. RESIDENCE DESMOULINS PSR – OPPORTUNITE D'ANTICIPATION DE LA DATE DE RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHALEUR URBAIN TOURS OUEST DE TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE (TM-ED)

(G/103)

Le Directeur Général et le Directeur du Patrimoine informent le Conseil d'Administration que, compte tenu de l'évolution du coût actuel du gaz et de la disparition à fin 2022 de l'indice B1 (ex tarif réglementé remplacé par le PEG), il a été décidé de confier une étude technico-économique au Bureau d'Etudes CDC Conseil, afin de juger l'opportunité d'anticiper le raccordement de la résidence DESMOULINS PSR (58 logements) au réseau de chaleur de TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE (TM-ED).

En effet, cette résidence, composée de deux bâtiments situés respectivement rue Louis Desmoulins, boulevard Preuilley et rue du Dr Chaumier est d'ores et déjà prévue d'être raccordée dès 2024, date de fin du contrat d'exploitation actuel.

Les deux chaufferies (une par bâtiment) sont actuellement gérées par la Société ENGIE COFELY qui dispose d'un contrat P1 (fourniture du combustible), P2 (entretien de la production et des réseaux secondaires) et P3 (gros entretien).

Dans l'hypothèse d'un raccordement anticipé, un avenant au marché n°2012/175 devra être réalisé pour retirer la prestation P1, et amoindrir le coût de la prestation P2. En effet, il n'y aura plus de chaudières à entretenir.

Les différentes simulations réalisées par le Bureau d'Etudes CDC Conseil indiquent que :

- Le réseau de chaleur est moins onéreux que le gaz naturel dès lors que le prix de l'énergie atteint une valeur seuil (de l'ordre de 44 € HT/MWh<sub>pcs</sub>) :
  - Cette valeur seuil a été atteinte pour la première fois en août 2021,
  - Les prix futurs des marchés gaziers indiquent un coût 2023 proche de 70 € HT/MWh<sub>pcs</sub> et de 50 € HT/MWh<sub>pcs</sub> en 2024. Ils avoisineraient donc ceux de l'actuel bouclier tarifaire, à valeur d'octobre 2021.
- Le réseau de chaleur a un coût énergétique relativement stable. Par exemple, l'évolution du gaz que l'on connaît actuellement n'impacte le réseau qu'à hauteur de sa part (26 %), les 74 % restants étant issus de la biomasse.

- La part R2 (entretien, réparation et investissement du réseau) représente une partie importante du prix de l'énergie chaleur (40 % à 60 %) :
  - En cas de DJU importants, cela amoindrit la facture énergétique,
  - A contrario en cas de DJU faible, la facture énergétique ne s'en trouve pas amoindrie.

En conclusion, la rentabilité économique du réseau de chaleur est satisfaisante actuellement du fait d'un prix de l'énergie gaz naturel fort. Toutefois, elle serait moins bonne, en cas de retour à des prix constatés avant la hausse de 2021.

Par ailleurs, le passage à l'énergie réseau de chaleur doit également être observé selon les axes suivants :

- Augmentation du prix relativement faible,
- Sécurisation de la production,
- Utilisation de ressources locales.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, de raccorder dès l'année 2022, la résidence DESMOULINS PSR au réseau de chaleur TM-ED, et le cas échéant, d'autoriser le Directeur Général à :

- signer un avenant à la police d'abonnement proposée par TOURS METROPOLE ENERGIES DURABLES,
- signer l'avenant au marché n°2012/175.

## 16. RESIDENCES CHAUMIER PSR ET BORDS DE LOIRE – OPPORTUNITE D'ANTICIPATION DE LA DATE DE RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHALEUR URBAIN TOURS OUEST DE TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE (TM-ED)

(G/103)

Le Directeur Général et le Directeur du Patrimoine informent le Conseil d'Administration que, compte tenu de l'évolution du coût actuel du gaz et de la disparition à fin 2022 de l'indice B1 (ex tarif réglementé remplacé par le PEG), il a été décidé de confier une étude technico-économique au Bureau d'Etudes CDC Conseil, afin de juger l'opportunité d'anticiper le raccordement des ensembles CHAUMIER PSR (50 logements) & BORDS DE LOIRE (72 logements collectifs) au réseau de chaleur de TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE (TM-ED).

En effet, ces deux résidences sont alimentées par une chaufferie commune localisée sur la parcelle de la résidence CHAUMIER PSR. Une imposante chaudière de 1 135 kW y est installée et la maintenance est complexe en raison de l'exiguïté du local.

De plus, la puissance de ce générateur impose de se conformer à l'Arrêté du 3 août 2018 (réglementation PIC). Ainsi, les installations d'une puissance supérieure à 1 mW sont désormais soumises à déclaration ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Ces dispositions conduiront à des travaux de mise en conformité, à plus ou moins court terme, notamment en matière de sécurité.

Cette chaufferie est actuellement gérée par la Société IDEX ENERGIES qui dispose d'un contrat P1 (fourniture du combustible), P2 (entretien de la production et des réseaux secondaires) et P3 (gros entretien).

Dans l'hypothèse d'un raccordement anticipé, un avenant au marché n°2013/145 devra être réalisé pour retirer la prestation P1, et amoindrir le coût de la prestation P2. En effet, il n'y aura plus de chaudières à entretenir.

Les différentes simulations réalisées par le Bureau d'Etudes indiquent que :

- Le réseau de chaleur est moins onéreux que le gaz naturel dès lors que le prix de l'énergie atteint une valeur seuil (de l'ordre de 44 € HT/MWh<sub>pcs</sub>) :
  - Cette valeur seuil a été atteinte pour la première fois en août 2021,
  - Les prix futurs des marchés gaziers indiquent un coût 2023 proche de 70 € HT/MWh<sub>pcs</sub> et de 50 € HT/MWh<sub>pcs</sub> en 2024. Ils avoisineraient donc ceux de l'actuel bouclier tarifaire, à valeur d'octobre 2021.
- Le réseau de chaleur a un coût énergétique relativement stable. Pour exemple, l'évolution du gaz que l'on connaît actuellement n'impacte le réseau qu'à hauteur de sa part (26 %), les 74 % restants étant issus de la biomasse.
- La part R2 (entretien, réparation et investissement du réseau) représente une partie importante du prix de l'énergie chaleur (40 % à 60 %) :
  - En cas de DJU importants, cela amoindrit la facture énergétique,
  - A contrario en cas de DJU faible, la facture énergétique ne s'en trouve pas amoindrie.

En conclusion, la rentabilité économique du réseau de chaleur est satisfaisante actuellement du fait d'un prix de l'énergie gaz naturel fort. Toutefois, elle serait moins bonne, en cas de retour à des prix constatés avant la hausse de 2021.

Par ailleurs, le passage à l'énergie réseau de chaleur doit également être observé selon les axes suivants :

- Augmentation du prix relativement faible,
- Sécurisation de la production,
- Utilisation de ressources locales.

Enfin, il convient de préciser que la résiliation partielle du contrat avec IDEX ENERGIES entraînerait une pénalité de 5 000 € non récupérable auprès des locataires.

Sur la délibération 15 comme sur la délibération 16, Monsieur LECONTE estime que l'éthique sociale doit pousser à sortir de l'énergie fossile. Le raccordement au réseau de chaleur de TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE est donc incontournable.

Monsieur DENIS, Président, et Monsieur MIRAULT, affirment leur soutien à cette démarche.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, de raccorder dès l'année 2022, les résidences CHAUMIER PSR (50 logements) & BORDS DE LOIRE (72 logements collectifs) au réseau de chaleur de TOURS METROPOLE ENERGIE DURABLE (TM-ED), et le cas échéant, d'autoriser le Directeur Général à :

- signer la police d'abonnement proposée par TOURS METROPOLE ENERGIES DURABLES,
- signer l'avenant au marché n°2013/145,
- signer la convention avec TOURS METROPOLE ENERGIES DURABLES, afin de créer une servitude de passage d'un réseau de chaleur sur la parcelle cadastrée section EL numéro 72,
- signer, par la suite, l'acte notarié de convention de servitudes correspondant.

\*\*\*\*\*

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,

LA SEANCE EST LEVEE A 18 H 45.

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**



# ANNEXES

## **POINT N°4**

# **ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : VALIDATION DU PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL**

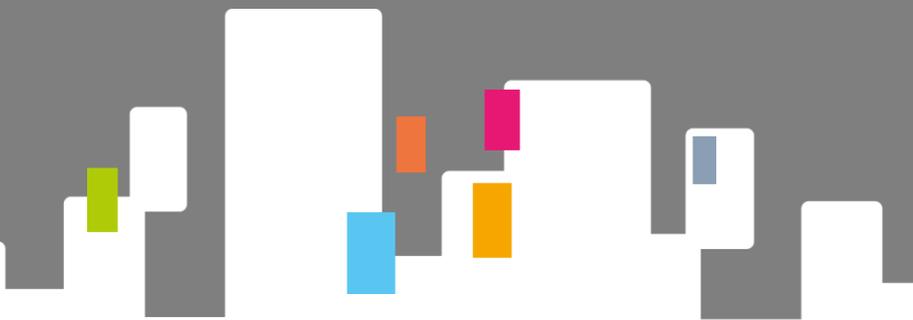
---

# ELECTION DES ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LES LOCATAIRES Protocole d'Accord Local

---

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Commission Electorale du  
jeudi 7 avril 2022 à 9 h 30  
à TOURS HABITAT





---

# SOMMAIRE

---

PREAMBULE \_\_\_\_\_ 4

CALENDRIER ELECTORAL \_\_\_\_\_ 5

FORMATION D'UNE COMMISSION ELECTORALE \_\_\_\_\_ 6

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022  
INFORMATION DES LOCATAIRES REFERENCE ACTE : CA210922\_1 \_\_\_\_\_ 6

RECEVABILITE DES CANDIDATURES \_\_\_\_\_ 8

LISTE ELECTORALE \_\_\_\_\_ 11

ORGANISATION DES ELECTIONS \_\_\_\_\_ 11

MATERIEL DE VOTE \_\_\_\_\_ 13

BUDGET DE « FRAIS DE CAMPAGNE » \_\_\_\_\_ 14

DEPOUILLEMENT \_\_\_\_\_ 14

## Etaient présents :

---

### L'Association FO Consommateurs (AFOC), représentée par

Madame Françoise SABARE, Membre de l'AFOC

### La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV), représentée par

Madame Marie-Claude FOURRIER, Présidente de la CLCV Touraine  
Madame Laura BOTELLA, Membre de la CLCV Touraine,

### La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par

Monsieur Jimmy VERON, Membre de la CNL 37

### La Confédération Syndicale des Familles (CSF), représentée par

Madame Jocelyne MOUGIN, Membre de la CSF

### L'Association INformation de DEfense des Consommateurs Salariés-Indre et Loire (INDECOSA-CGT-37), représentée par

Monsieur Pierre ROCHER, Membre de l'Association INDECOSA-CGT-37

### TOURS HABITAT (OPH)

Monsieur MARTINS, Administrateur

Monsieur GRATEAU, Administrateur

Monsieur SIMON, Directeur Général, Représentant Légal de TOURS HABITAT

Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT

Madame GIRAULT, Responsable du Service Secrétariat de Direction/Communication

## Se sont excusés :

---

Monsieur GIRAUD, Président de la CNL 37

Monsieur MARINIER, Président de l'AFOC

Madame ROCHER, Membre de l'INDECOS-CGT-37

## PREAMBULE

Le mandat des Administrateurs représentant les locataires aux Conseils d'Administration des Offices Publics de l'Habitat expire fin 2022.

Les Administrateurs, représentant les locataires, sont élus tous les quatre ans dans le cadre d'un scrutin organisé dans les conditions ci-après :

En application des Articles R.421-4 à R.421-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (Ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 et Décret d'application n°2008-566 du 18 juin 2008, relatif à l'Administration des Offices Publics de l'Habitat (OPH)), et conformément à la délibération du Conseil Métropolitain de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE du 27 juillet 2020, le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT (OPH) est composé de 23 Membres, dont 4, représentant les locataires.

A ce jour, sont représentées au Conseil d'Administration de TOURS HABITAT (OPH) :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 la Confédération Nationale du Logement (CNL) : Madame DJABER,

- la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV Touraine) : Monsieur MOURABIT
- l'Association INformation de DEFense des Consommateurs Salariés-Indre et Loire (INDECOSA-CGT-37) : INDECOS-CGT-37 n'est plus représentée au sein du Conseil d'Administration, Madame MORLEGHEM ne faisant plus partie de l'Association
- l'Association FO Consommateurs (AFOC) : Monsieur VALLET

Conformément aux dispositions du décret 2008-566 du 18 juin 2008, la date des élections est fixée entre le 15 Novembre et le 15 décembre 2022. Il est toutefois recommandé, conformément à l'article 13 du Protocole d'Accord National d'effectuer les opérations de dépouillement entre le 27 novembre et le 11 décembre 2022.

Un Protocole d'Accord National, relatif à l'organisation de ces élections, a été signé le 14 décembre 2021 entre la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat et 6 Organisations de locataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF et DAL), Cet Accord a été transmis à TOURS HABITAT par mail le 14 décembre 2021.

Les articles 1 et 2 du Protocole d'Accord National prévoient la conclusion de Protocoles d'Accords Locaux portant sur les modalités d'organisation des opérations électorales, la mise en place d'une Commission Electorale.

Il est demandé, à ce titre, aux Offices d'organiser la concertation avec les Associations de Locataires, en préalable à la consultation de leur Conseil d'Administration.

Par courrier en date du 23 février 2022, TOURS HABITAT a invité les 5 Associations représentatives sur le plan local, à savoir : l'AFOC, INDECOSA-CGT-37, la CLCV Touraine, la CNL 37 et la CSF 37, à participer à la Commission Electorale du jeudi 7 avril 2022 à 9 H 30 en vue de l'établissement d'un Protocole d'Accord Local.

Les Administrateurs, représentant les Locataires siégeant actuellement au Conseil d'Administration de l'Office, ont également été informés, par courrier en date du 23 février 2022.

Les 2 Administrateurs représentant le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT (OPH), désignés lors du Conseil d'Administration du 23 mars 2022, ont également été informés, par courrier en date du 24 mars 2022.

Les dispositions qui font l'objet de la concertation sont validées par le Conseil d'Administration du 22 juin 2022, conformément aux dispositions de l'article 2 du Protocole d'Accord National.

La concertation relative au Protocole d'accord local porte sur les points suivants :

## CALENDRIER ELECTORAL

Le Protocole National recommande que les élections se tiennent entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022.

La date de dépouillement retenue est le :

**mardi 6 décembre 2022 à partir de 14 H 00**

au siège de TOURS HABITAT (OPH)

10 Rue Maurice Bedel à Tours

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243106-2022-0922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Par conséquent, conformément au calendrier préconisé dans le Protocole d'Accord National et au décret n°2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections, le calendrier électoral peut s'établir de la façon suivante :

Calendrier électoral avec dépouillement le mardi 6 décembre 2022
<p>► <b>Information des locataires :</b> Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 27 septembre 2022 (au moins 10 semaines avant la date de l'élection), Soit entre le 19 septembre et le 27 septembre 2022</p>
<p>► <b>Dépôt des candidatures à l'Office :</b> Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 11 octobre 2022 à 15 H 00 (au moins 8 semaines avant la date de l'élection). <u>Soit entre le 28 septembre et 11 octobre 2022</u></p>
<p>► <b>Notification des candidatures :</b> Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 4 novembre au plus tard (au moins un mois avant la date de l'élection) Soit entre le 26 octobre et le 4 novembre 2022</p>
<p>► <b>Envoi du matériel de vote :</b> Par rapport à la date du scrutin prévu le 6/12/2022, avant le 21 novembre 2022, (au moins deux semaines avant la date de l'élection). soit entre le 7 novembre au 21 novembre 2022 au plus tard</p>

Est joint en annexe le rétroplanning du déroulement des élections.

## FORMATION D'UNE COMMISSION ELECTORALE

Conformément à l'article 3 du Protocole d'Accord National, TOURS HABITAT a mis en place une Commission électorale paritaire, compétente pour les questions relatives à l'organisation et le déroulement des élections, à la composition de la liste électorale ainsi que sur les conditions d'éligibilité des candidats et la validation des listes. Toute contestation relative à l'inscription sur les listes est soumise au Juge judiciaire qui statue dans les conditions prévues par le code électoral.

Elle est aussi réunie afin de statuer sur le report de la date du vote et du dépouillement en cas de difficultés dans l'acheminement du matériel électoral (intempéries, dysfonctionnement postal ou de distribution...).

Un exemplaire du protocole d'accord local lui sera envoyé.

Elle est composée comme suit :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022  
en date du 22/09/2022

Pour l'AFOC : Madame SABARE  
Pour la CLCV TOURAINE : Madame BOTELLA  
Pour la CNL : Monsieur VERON  
Pour la CSF : Madame MOUGIN  
Pour l'INDECOSA-CGT-37 : Monsieur ROCHER

- des représentants de TOURS HABITAT (OPH), constitués par des Administrateurs représentant les Membres du Bureau de vote, désignés lors du Conseil d'Administration du 23 mars 2022 à savoir :

- -Monsieur GRATEAU, } Administrateurs ne représentant pas
- Monsieur MARTINS } les locataires

La commission électorale est présidée par le Président de TOURS HABITAT ou son représentant. Il appartiendra au Conseil d'Administration qui validera le présent protocole de désigner le Président de la commission.

## INFORMATION DES LOCATAIRES

### INFORMATIONS SUR LE DEROULEMENT DES ELECTIONS

- Conformément à l'article 4 du Protocole d'Accord National et au Décret n°2022-613 du 22/04/2022, et au plus tard le 27 septembre 2022 (10 semaines avant la date de l'élection), une note d'information fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et conditions requises pour être candidat(s) et sensibilisant les locataires aux délais d'acheminement des enveloppes en cas de vote par correspondance, est portée à la connaissance des locataires par voie d'affichage dans les halls d'entrées, et diffusée individuellement dans les boîtes aux lettres.

Cette note d'information indiquera que les candidats doivent se présenter sous l'égide d'une association reconnue par les Organisations Nationales, sans citer de nom d'Associations. Il appartiendra aux Associations de Locataires de communiquer par le biais d'affichage dans les halls d'immeubles.

- Conformément à l'article 9 du Protocole d'Accord National et au Décret n°2022-613 du 22/04/2022, et au plus tard le 4 novembre 2022, TOURS HABITAT portera, par note d'information, les listes de candidats à la connaissance des électeurs. La communication d'informations personnelles (adresse, profession...) d'un-e candidat-e, en complément du nom et du prénom devra être précédée d'une autorisation expresse de ce dernier.

Sur la notification des candidatures seront mentionnés le genre, le nom, le prénom, la commune et le nom de la résidence des candidats).

La note d'information recommandera aux locataires de voter en plus grand nombre possible, dans le respect de toute neutralité, à l'égard de chaque liste.

- Conformément à l'article 14 du Protocole d'Accord National, les résultats du dépouillement seront affichés dans tous les immeubles de TOURS HABITAT et paraîtront dans l'ensemble des supports de communication de l'Office (IN SITU, Site internet...)

AR CONTROLE DE LEGALITE  
en date du 22/09/2022 ;

037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## CAMPAGNE DE COMMUNICATION DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 7 du Protocole d'Accord National, les adresses des immeubles composant le patrimoine de TOURS HABITAT (OPH) seront communiquées, à chaque liste de candidats et à chaque association nationale reconnue représentative des locataires, ainsi que le nombre de logements par immeuble, sous forme papier, d'une part, et sous forme électronique, d'autre part, (format excel) dès que le Protocole d'Accord Local aura été approuvé par le Conseil d'Administration du 22 juin 2022.

Pendant la campagne électorale, il est convenu de faciliter l'information des locataires par les Associations, notamment par l'accès aux panneaux d'affichage de l'Office prévus par l'Article 44 de la loi 86-1290 du 23/12/1986 modifiée et à l'ensemble des halls d'immeubles (remise temporaire de 2 jeux comprenant 4 badges postaux contre décharge), sans restriction, pour toutes les associations dès la signature du protocole d'accord local, et ce jusqu'à la veille de l'élection. Les affichages opérés par les associations devront respecter un format maximum A3. Les Surveillants d'immeubles seront informés de cette campagne d'affichage.

Il sera demandé aux locataires de respecter cet affichage et de ne pas enlever les affiches des Associations. Les Associations elles mêmes s'engagent à ne pas supprimer les affiches des autres Associations.

Egalement, conformément à l'article 4 du Protocole d'Accord National, il sera procédé par l'Office à une demande auprès de Tours Métropole Val de Loire pour l'utilisation de panneaux d'affichage électoral aux endroits habituels dans les quartiers concernés du 15 novembre au 5 décembre 2022.

Par ailleurs, une salle sera mise à la disposition des Associations, en fonction de leur demande et de la disponibilité de la Salle St Lidoire (réservations à faire auprès du Surveillant d'immeubles joignable sur le numéro de téléphone suivant : 02.36.97.23.38).

## COMMUNICATION PAR TOURS HABITAT AU TRAVERS DE DIVERS SUPPORTS

Il est prévu des articles faisant état des élections des représentants de locataires à partir de juin 2022 :

- **Dans « IN SITU »,**
  - un article sera rédigé dans le bulletin diffusé en juin 2022, précisant : l'éligibilité, les missions des Administrateurs, comment faire acte de candidature, communication des coordonnées de chaque Association et les horaires d'ouverture au Public.
  - un article sera rédigé dans le bulletin diffusé en octobre 2022, rappelant aux locataires le calendrier électoral et qui peut voter, ainsi que le rôle des Administrateurs.
- **Site internet de TOURS HABITAT ([www.tours-habitat.fr](http://www.tours-habitat.fr))**
  - Une information, permettant aux électeurs d'accéder aux informations concernant les opérations électorales, sera accessible via le site internet de l'Office.
- **Information sur les avis d'échéance**

AR CONTROLE DE LEGALITE 037351243076-20220921-CA210922\_1 Une mention figurera sur les avis d'échéance d'octobre et novembre 2022 rappelant la date du scrutin. en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- **Modification de la flamme sur la machine à affranchir**
  - Une mention figurera sur les enveloppes affranchies par l'Office dès septembre 2022 jusqu'au jour du scrutin.
- **Panneau Publicitaire Avenue Proud'hon**
  - Une affiche d'information sera apposée sur le panneau situé avenue Proud'hon dès septembre 2022 jusqu'au jour du scrutin.

Il sera procédé à une demande auprès de la Ville de Tours et de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE pour une parution dans leurs magazines respectifs, sous réserve de leurs accords.

Dans la période entre l'information des locataires adressée officiellement par TOURS HABITAT (au moins dix semaines avant les élections) et l'envoi du matériel de vote, une information sera faite auprès des nouveaux locataires lors de la signature de leurs baux par le Service Locations.

## RECEVABILITE DES CANDIDATURES

L'appel de candidatures rappellera notamment :

- les conditions définies conformément à l'article R 421.7 2°/ du Code de la Construction et de l'Habitation pour être éligibles,
- les conditions de recevabilité des listes fondées sur la qualité des Associations présentant ces candidatures,
- les conditions générales d'exercice de la fonction d'Administrateur.

### Concernant l'éligibilité des candidats :

L'article R.421-7 2°/ du Code de la Construction et de l'Habitation (modifié par le Décret n°2008-566 du 18 juin 2008 et par le décret n°2022-613 du 22 avril 2022) stipule les conditions d'éligibilité des candidats, à savoir :

*Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation de l'office dans lequel ils se présentent comme candidat et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges dûment respecté. Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.*

A cette occasion, il est rappelé que :

- le candidat doit être impérativement titulaire et signataire du bail d'habitation auprès de TOURS HABITAT,

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022. Le candidat ne peut pas être salarié de TOURS HABITAT, mais un retraité locataire peut présenter sa candidature. REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- Un conjoint d'un salarié peut être candidat à condition qu'il soit signataire d'un bail d'habitation (un conjoint de salarié logé est donc inéligible).

Conformément à l'article 6 du Protocole d'Accord National, il ne sera pas fait obstacle aux candidatures des locataires participant à un refus de paiement collectif, ou bénéficiaires d'un délai de paiement octroyé par l'Office, ou ayant fait l'objet d'une décision de justice octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges, ou dont la demande a été déclarée recevable par la Commission de surendettement.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le (ou la) candidat(e) locataire peut ne pas être à jour du paiement du loyer et des charges pour pouvoir se présenter, dès lors que les dits candidats respectent une décision de justice, un procès-verbal de conciliation homologué ou un plan d'apurement conclu avec l'office. TOURS HABITAT prendra donc bien soin pour apprécier la situation financière des candidats locataire qui présenteraient une dette locative, de vérifier que ces derniers respectent bien les engagements de résorption de cette dette qu'ils ont pris ou qui leur ont été imposés par la décision de justice.

Les associations devront être extrêmement attentives à l'éligibilité des candidats et de vérifier en particulier qu'ils ne soient pas en situation d'impayés.

### Concernant les conditions de recevabilité des listes

L'article L.421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule :

- « 1°) Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe et présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement.
- 2°) Ces associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation et indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ».

Conformément à la Loi Egalité Citoyenneté et à l'article 8 du Protocole d'Accord National, chaque liste devra :

- fournir une attestation justifiant de l'existence de l'association et de la conformité de son objet social aux dispositions de l'article L.421-9 du CCH et de son affiliation à une organisation nationale de locataires mentionnée à l'article L.421-9 du CCH. L'Association atteste de son affiliation à une organisation nationale par une lettre accréditive signée par un représentant dûment mandaté à cet effet par l'Organisation nationale siégeant à la Commission de concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.
  
- joindre :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- une pièce d'identité (carte d'identité ou passeport) valide
- une déclaration individuelle de candidature signée par chaque candidat(e),
- une déclaration sur l'honneur de non-condamnation pénale et de filiation, conformément aux dispositions de l'article L423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article L.421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT (OPH) étant composé de 23 Membres, chaque liste devra comporter 8 noms, composée alternativement d'un candidat de chaque sexe.

Les listes de candidats constituées, conformément aux articles L.421-9 et R421-7 3° al 2 du CCH, doivent être complètes pour être déposées

**au plus tard le mardi 11 octobre 2022 à 15 H 00**

**(soit 8 semaines avant la date du scrutin)**

**uniquement au siège de TOURS HABITAT,  
contre la délivrance d'un reçu.**

*Les listes ainsi que les documents nécessaires à leur dépôt pourront être transmis également par courrier électronique. La remise sera effective lorsque le destinataire, après avoir pu en prendre connaissance, en aura accusé réception.*

Ce délai est nécessaire pour procéder aux vérifications indispensables et pouvoir ainsi réunir la Commission Electorale le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 00 qui statuera sur l'éligibilité des candidats.

Le Conseil d'Administration du 22 juin 2022 donnera mandat à la Commission Electorale du 17 octobre 2022 pour valider la recevabilité des candidatures.

Toute liste qui ne comportera pas l'ensemble des documents énoncés et qui ne sera pas remise dans le délai imparti, sera refusée.

L'Office signalera aux déposants au plus tard 48 heures, en jours ouvrés, après le dépôt des listes, toute situation pouvant constituer un cas ou une présomption d'irrecevabilité d'une ou plusieurs candidatures en leur rappelant la date limite de dépôt de la liste rectifiée.

TOURS HABITAT adressera sous les 48 heures, en jours ouvrés, à l'association un récépissé ou un accusé de réception attestant de la pré-recevabilité des listes dont la réception a été constatée. Toute contestation relative à l'inscription sur les listes est soumise au Juge d'instance.

En cas d'erreurs dans la vérification des différents documents, émanant de TOURS HABITAT, le délai de dépôt des listes serait reporté au 18 octobre 2022 à 16 h.

La liste des candidats sera soumise pour information au Conseil d'Administration du 19 octobre 2022.

## LISTE ELECTORALE

L'article R.421-7 1°/ du Code de la Construction et de l'Habitation (modifié par le Décret 2008-566 du 18 juin 2008 et par le décret n°2022-613 du 22 avril 2022) stipule la qualité des électeurs, à savoir :

« Sont électeurs les personnes physiques :

- les locataires qui ont conclu avec l'Office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'Office »
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou charges justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'Office.
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés à l'article L.442-8-1 un contrat de sous-location d'un logement de l'Office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'Office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection ».

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.

La liste nominative des sous-locataires résidant en foyer ou en diffus sera demandée aux associations gestionnaire pour l'envoi du matériel de vote. L'information préalable diffusée en septembre et la liste des candidats seront communiquées aux sous locataires par le gestionnaire directement.

L'établissement de la liste électorale sera effectué par TOURS HABITAT (OPH), conformément aux dispositions contenues dans le Code de la Construction et de l'Habitation, et au plus tard six semaines avant la date du scrutin, conformément à l'article 5 du Protocole d'Accord National.

Le Conseil d'Administration du 22 juin 2022 donnera mandat à la Commission Electorale du 17 octobre 2022 pour approuver la liste électorale qui aura été arrêtée au 14 octobre 2022 à 17 h 00.

Elle sera soumise pour information au Conseil d'Administration du 19 octobre 2022.

## ORGANISATION DES ELECTIONS

Les conditions d'organisation, arrêtées dans le cadre de ce Protocole, seront soumises au Conseil d'Administration du 22 juin 2022 pour décision.

Conformément à l'article 10 du Protocole d'Accord National, un double mode de scrutin est retenu :

- le vote par correspondance avec bulletin de vote et enveloppe-réponse T pré-affranchie et système de dépouillement automatique des votes par lecture de codes-barres
- le vote par internet

Les points d'organisation suivants sont retenus :

### Concernant les conditions techniques de mise en œuvre du système, les dispositions prises pour garantir le secret du vote et la sincérité des opérations électorales

Le matériel de vote devra respecter les grands principes suivants :

- Concernant le vote par correspondance :

- Un système de « double enveloppe » comprenant une enveloppe-réponse T, dispensée d'affranchissement comportant un code-barres correspondant à l'identification de l'électeur et une enveloppe interne ne portant aucune inscription ou marque d'identification dans laquelle le locataire insère son bulletin de vote qu'il aura préalablement détaché du porte-adresse.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 Il ne sera pas exigé que le bulletin de vote comporte la signature à l'extérieur (risque de votes « nuls » trop importants et absence de garantie sur l'authenticité des signatures).

- Concernant le vote par internet :

Les modalités d'utilisation de cette nouvelle technique seront conformes à la délibération de la CNIL n°2010-371 du 21 octobre 2010 portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote électronique.

Le site internet sera ouvert par le prestataire dès le lendemain de l'envoi du matériel de vote.

Le Prestataire devra joindre à son offre les conclusions des rapports d'expertise indépendante et devra être en mesure de fournir toute information sur la sécurité et sur le traitement mis en place.

- Le Prestataire décrira comment les votes internet et les votes par correspondance sont cumulés en temps réel sur son dispositif de vote et comment le double vote éventuel est rejeté.

### concernant les modalités pratiques d'acheminement des documents de vote

Conformément à l'article 12 du Protocole d'Accord National, le matériel de vote sera adressé par voie postale au tarif prioritaire.

### Concernant les critères généraux de détermination du vote « blanc » ou « nul »,

L'expression du vote se fera par un bulletin de vote comportant un seul code-barres.

Les votes seront considérés comme « nuls » ou « blancs » dans les cas suivants :

Votes « Nuls » :

- un bulletin de vote modifié, surchargé, raturé ou panaché avec plusieurs codes-barres.

Votes « Blancs » :

- un bulletin de vote ne comportant pas de code-barres,
- une enveloppe sans bulletin de vote

Il ne sera pas prévu d'expression de vote « étiquette vote Blanc ».

Enfin, en cas de double vote (correspondance et internet), l'expression de vote formulée sur internet primera, au détriment du vote par correspondance.

## MATERIEL DE VOTE

TOURS HABITAT procédera à une consultation, dès l'approbation par le Conseil d'Administration du Protocole d'Accord Local, afin de sélectionner un prestataire extérieur qui sera chargé de l'élaboration du matériel de vote et du dépouillement du scrutin.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022. Une simulation de matériel de vote sera faite au préalable, avant l'ouverture du bureau de vote, afin de vérifier que les conditions permettant le secret du vote sont bien remplies.

Par ailleurs, si besoin, une simulation préalable pourra être faite devant la Commission Electorale.

Le matériel de vote comportera :

1°/ Une **enveloppe porteuse** (format 16.1 cm x 22.8 cm), avec fenêtre, dans laquelle doit apparaître le nom et l'adresse du locataire électeur figurant sur la note explicative

et portant au recto :

- l'identification de l'Organisme (logo)

et

- la mention suivante en couleur différente :

**« ELECTIONS 2022 DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION »**

2°/ une **enveloppe-réponse T** (dispensée d'affranchissement) personnalisée avec l'identification de l'électeur. Au préalable, TOURS HABITAT ouvrira une boîte postale auprès de la Poste pour conserver les votes qui seront retirés le jour du dépouillement.

3°/ un **porte adresse / notice explicative** (format A4 sur papier blanc 200 gr) :

- Au recto : Porte adresse (imprimé en quadrichromie) comportant :

- les code-barres, les noms et prénoms des personnes constituant chaque liste et le logo de chaque liste, classée par ordre alphabétique, à savoir : l'AFOC, la CLCV Touraine, la CNL, la CSF et l'INDECOSA-CGT37 (ordre modifiable en fonction des listes déposées). Les noms sont imprimés au-dessus de l'étiquette code -barres.

Ce document est personnalisé avec l'adresse du locataire ainsi que des codes de vote en cas de vote internet.

Le recto comporte en pied de page un bulletin de vote, détachable du porte-adresse, sur lequel l'électeur collera son expression de vote qu'il insérera ensuite dans l'enveloppe-réponse T.

- Au verso : Notice explicative (imprimé en noir et blanc) précisant les conditions et les modalités de vote (correspondance et électronique) décrites de façon claire et précise

4°/ les **professions de foi** non reliées entre elles, mises sous pli par ordre alphabétique, à savoir : l'AFOC, la CLCV Touraine, la CNL, la CSF et l'INDECOSA-CGT37.

- o Concernant les professions de foi :

Les Associations fourniront une maquette de leur profession de foi respective, comportant le nom et le sigle de l'association concernée, qui sera imprimée par le Prestataire de Service retenu, présentant les caractéristiques suivantes :

- format A4,
- présentation en support informatique (PDF – à valider par le prestataire) et sur papier 80 gr
- impression en recto-verso, quadrichromie.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

La rédaction de la profession de foi reste à l'initiative et sous la responsabilité de chacune des listes, l'Office ne pouvant être sollicité pour apporter un quelconque jugement sur le contenu et la présentation des textes.

La date de remise des maquettes des Professions de Foi par les Associations à TOURS HABITAT est fixée le vendredi 28 octobre 2022 à 15 h 00 dernier délai. Les Professions de Foi finalisées avec bon à tirer seront à transmettre au plus tard avant cet horaire, sous format électronique pdf à TOURS HABITAT afin que l'Office en accuse réception.

## BUDGET DE « FRAIS DE CAMPAGNE »

Conformément à l'article 11 du Protocole d'Accord National, TOURS HABITAT met à disposition un budget de « frais de campagne » de 1.50 € par logement (montant alloué environ 23.800 €, calculés sur le nombre de logements gérés, à savoir 15 862 € au 31/12/2021). Cette somme sera répartie de façon égalitaire entre toutes les associations ayant déposé une liste, pour la réalisation de matériels de campagne électorale (affiches, tracts...). Les fonds sont versés sur la base d'éléments justificatifs des dépenses engagées.

## DEPOUILLEMENT

### Dépouillement du 6 décembre 2022 à 14 h 00

Les enveloppes-réponses T provenant de la Boîte Postale ouverte spécialement pour ce vote seront retirées le mardi 6 décembre 2022 à 8 H 30 auprès de la Poste, en présence d'un Huissier de Justice.

Les enveloppes-réponses T déposées dans les boîtes aux lettres du siège de TOURS HABITAT (OPH) ainsi que des Antennes Centre, Sud, Ouest et Nord et de la vitrine seront prises en compte jusqu'au mardi 6 décembre 2022 à 9 H 00.

Les votes par internet seront pris en compte jusqu'au mardi 6 décembre 2022 à 9 H 00.

Le dépouillement du scrutin est prévu le mardi 6 décembre à 14 h 00 au siège de TOURS HABITAT – 1 Rue Maurice Bedel – 37000 TOURS (salle du Conseil d'Administration)

Conformément à l'article 14 du Protocole d'Accord National, et avec la participation du Prestataire de service, le bureau de vote composé de la Commission Electorale, un Huissier de Justice, et le Représentant légal, assisteront à la collecte des votes par correspondance et par internet, et au dépouillement.

Le Bureau de Vote se prononcera sur la validité des bulletins (distinction entre bulletins blancs et bulletins nuls). Le nombre de votants, diminué du nombre de bulletins blancs et du nombre de bulletins nuls correspond au nombre de suffrages exprimés. Il sera à reporter sur le procès-verbal de dépouillement.

Le vote est secret. Il s'agit d'un vote au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste sans radiation ni panachage.

A l'issue des opérations de dépouillement, un procès-verbal est dressé et signé par l'ensemble des Membres de la Commission Electorale. Le procès-verbal du résultat du scrutin sera remis à chaque représentant des listes et sera transmis à Madame la Préfète d'Indre et Loire.

Les résultats seront affichés immédiatement dans les halls d'entrées des immeubles et feront l'objet d'une information sur les différents supports de TOURS HABITAT (IN SITU, Site internet,...)

Dès que possible, il sera ensuite affiché dans chaque hall une affiche sur laquelle figureront les noms, les photos et les numéros de téléphone des nouveaux Administrateurs représentant les locataires.

Les représentants des locataires élus siègeront au Conseil d'Administration à compter de la clôture du dépouillement des élections, à savoir à la séance du mercredi 14 décembre 2022.

Signé à Tours, le

**◆ Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)**



Monsieur MARINIER  
Secrétaire Général de l'AFOC 37

**◆ Pour la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV Touraine)**



Madame Laura BOTELLA  
Représentante de la CLCV Touraine

**◆ Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL)**



Monsieur VERON  
Membre de la CNL

◆ **Pour la Confédération Syndicale des Familles (CSF)**



Madame MOUGIN  
Membre de la CSF,

◆ **Pour l'Association INformation et DEfense des Consommateurs Salariés-Indre et Loire (INDECOSA-  
CGT-37**



Monsieur ROCHER

Président d'INDECOSA-CGT-37

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351245076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du ~~22/09/2022~~ REFERENCE ACTE : CA210922\_1

◆ **Pour TOURS HABITAT**



Monsieur GRATEAU  
Administrateur



Madame HOSTACHE  
Secrétaire Générale



Monsieur MARTINS  
Administrateur



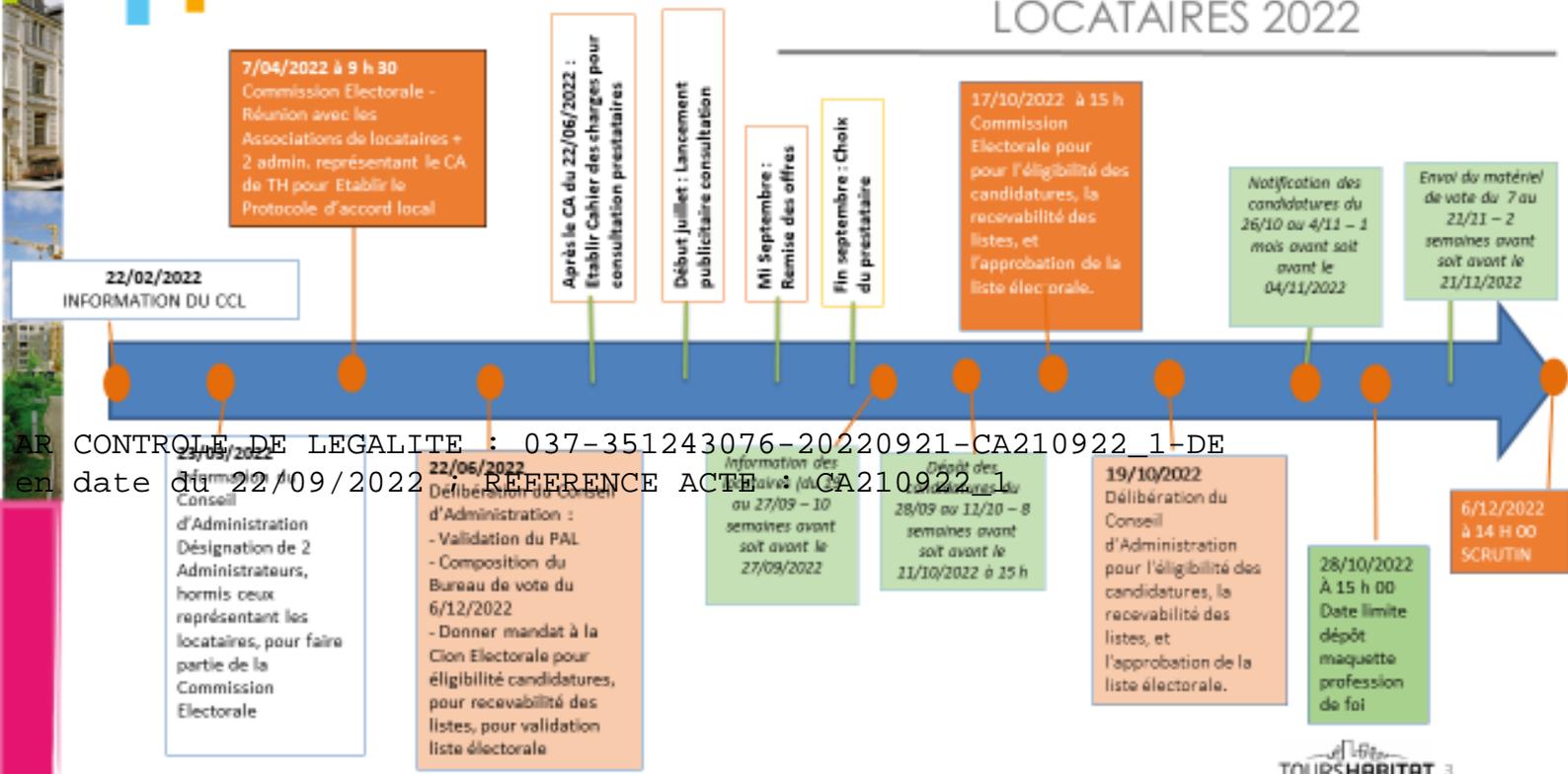
Monsieur SIMON  
Directeur Général

# ANNEXE

## RETROPLANNING

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# ELECTIONS DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES 2022

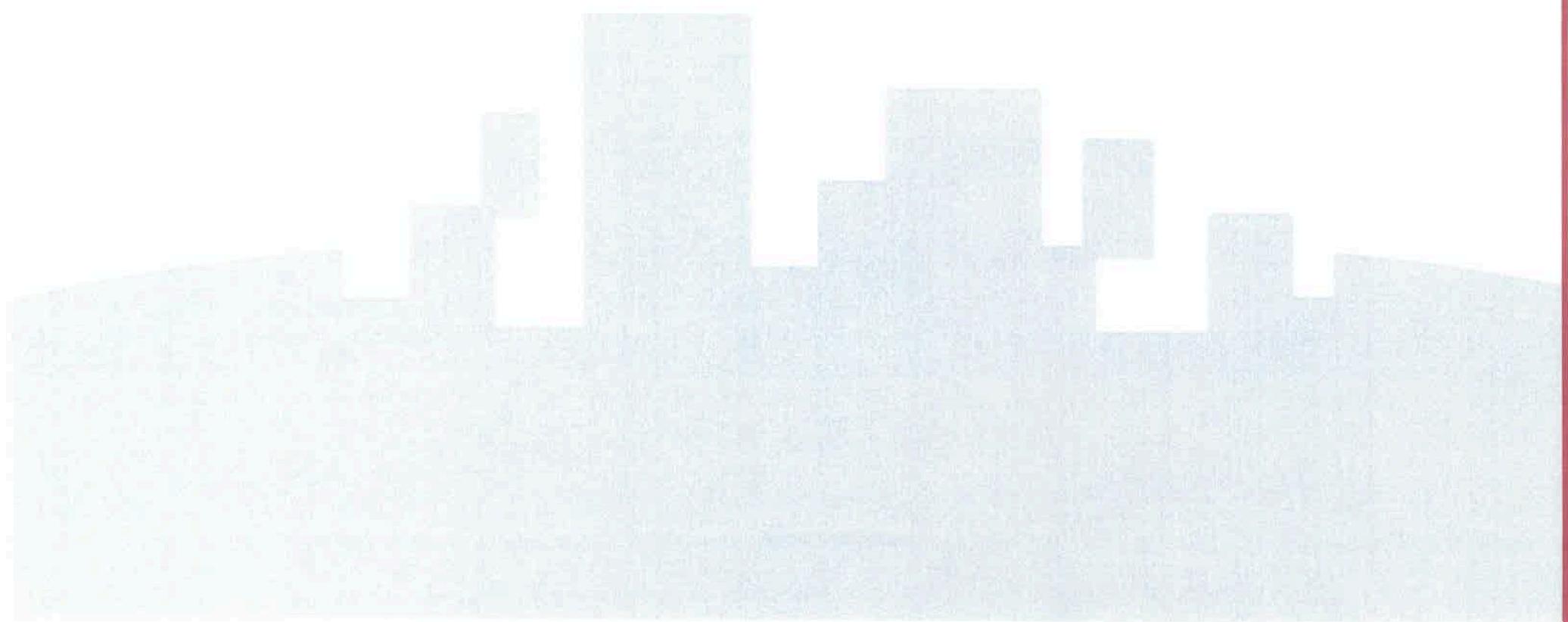


CONTROL DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 REFERENCE ACTE CA210922\_1



## POINT N°5

# PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2021



*Résidence La Fuye - Chauceaux-sur-Choisille*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

*Résidence La Guignardière - Chambray-Lès-Tours*

# Rapport d'activité 2021

---

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 HABITAT pour l'exercice 2021.

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

1) Le Compte de Résultat Prévisionnel (Fonctionnement)

2) Le Tableau de Financement Prévisionnel (Investissement)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

3) Le Rapport Financier de l'exercice 2021 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) Les documents annexes :

- Les comptabilités annexes
- Le détail des réserves foncières
- Le bilan de recouvrement et des poursuites
- Le rapport d'activité de la commission d'attribution des logements
- Le tableau de bord social d'occupation du patrimoine



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1





# SOMMAIRE

## **1 : COMPTE DE RESULTAT 2021 ..... 2**

### **1.1 - COMPARAISON ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET LE BUDGET RECTIFIE ..... 3**

### **1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2021 ..... 6**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE ..... 6  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

> **1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€ ..... 7**

> **1.2.3 : COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT ..... 8**

> **1.2.3.10 - CHAPITRE 60 (sauf 603) - ACHATS (hors 609) ..... 8**

1.2.3.101 - C/601 : Achats de terrains variation (c/31)

1.2.3.102 - C/602.2 : Fournitures stockables, part NR

1.2.3.103 - C/604.1 et 608 : Achats d'études et prestations de services et frais annexes de la production stockée

1.2.3.104 - C/606.1 : Fournitures non stockables, part NR

1.2.3.105 - C/606 : Fournitures d'entretien et de petits équipements, part NR

> **1.2.3.11 - CHAPITRE 603 - VARIATIONS DE STOCKS ..... 9**

> **1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (sauf 61521) - SERVICES EXTERIEURS (hors 619) ..... 9**

1.2.3.121 - C/611 : Sous traitance générale, part NR

1.2.3.122 - C/612 : Loyers des Baux emplytéotiques

1.2.3.123 - C/613 : Locations mobilières et immobilières

1.2.3.124 - C/614 : Charges de copropriété, part NR

1.2.3.125 - C/615 : Entretiens et réparations, par NR

1.2.3.126 - C/616 : Assurances

1.2.3.127 - C/618 : Documentation, frais de colloques et séminaires

> **1.2.3.13 - CHAPITRE 61521 - DEPENSES DE GROS ENTRETIEN NR ..... 12**

1.2.3.131 - C/615.210 : Gros entretien avec PGE, part NR

1.2.3.132 - C/615.215 : Gros entretien sans PGE, part NR

1.2.3.133 - C/615.218 : contrat d'entretien part P3, part NR

> **1.2.3.14 - CHAPITRE 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS ..... 13**

1.2.3.141 - C/621 : Personnel extérieur à l'Office, part NR

1.2.3.142 - C/622 à C/628 : Autres services extérieures, part NR

> **1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (sauf 63512) - IMPÔTS / TAXES ET VERSEMENTS ..... 13**

1.2.3.151 - C/631 : Impôts, taxes et versements assimilés (Ad. des impôts)

1.2.3.152 - C/633 : Impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes)

1.2.3.153 - C/635 : Autres impôts, taxes et versements assimilés

>	1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 - TAXES FONCIERES .....	14
	1.2.3.161 - C/635.12 : Impôts, fonciers	
>	1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (chapitres 64, 641, 6481, 62, 63, 68 et 063) .....	16
>	1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (sauf 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE .....	20
>	1.2.3.19 - CHAPITRE 654 - PERTE SUR CREANCES IRRECOUVRABLE .....	21
>	1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIERES .....	21
>	1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (sauf 6732 et 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES .....	22
	1.2.3.211 - C/671 : Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
	1.2.3.212 - C/678 : Autres charges exceptionnelles	
>	1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE .....	23
>	1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (sauf 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS ..	23
	1.2.3.231 - C/681.1 : Amortissements	
	1.2.3.232 - C/681.5 : Provisions pour risques d'exploitation	
	1.2.3.233 - C/681.7 : Provisions pour créances douteuses	
	1.2.3.234 - C/686.3 : Amortissements aux intérêts compensateurs	
>	1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISION POUR GROS ENTRETIEN .....	25
>	1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔTS SUR LES BENEFICES .....	26
>	1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RECUPERABLES .....	26
>	<b>1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT .....</b>	<b>28</b>
>	1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (sauf 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITES .....	28
	1.2.4.101 - C/701 : Ventes d'immeubles	
	1.2.4.102 - C/706 : Prestations services aménageur	
	1.2.4.103 - C/708 : Produits annexes	
>	1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS .....	28
	1.2.4.111 - C/704.1 : Loyers logements non conventionnés	
	1.2.4.112 - C/704.2 : Supplément de loyer de Solidarité	
	1.2.4.113 - C/704.3 : Loyers des logements conventionnés	
	Graphique : Vacance et départs de 2012 à 2021	
	Graphique : Evolution des logements vacants de 2018 à 2021	
	1.2.4.114 - C/704.4 : Loyers des commerces	
	1.2.4.115 - C/704.5 : Loyers des garages	
	1.2.4.116 - C/704.6 : Loyers des foyers et des résidences universitaires	
>	1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKEE .....	32
>	1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE .....	33
>	1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTION D'EXPLOITATION .....	33

>	1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE .....	34
	1.2.4.151 - C/758.300 : Produits de la Modulation RLS	
	1.2.4.152 - C/758.801 : Autres produits de gestion NR	
>	1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS .....	34
>	1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (sauf 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS .....	34
	1.2.4.171 - C/771 : Frais de pénalités, recouvrement et SLS, dégrèvement impôt	
	1.2.4.172 - C/777 : Reprise sur subventions	
	1.2.4.173 - C/778 : Autres produits exceptionnels	
>	1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ELEMENTS D'ACTIF .....	35
>	1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (hors 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENT ET PROVISIONS .....	35
	1.2.4.191 - C/781.74 : Reprise sur provisions sur créances douteuses	
	1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISION SUR GROS ENTRETIEN .....	35
>	1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES .....	36
>	1.2.4.25 - CHAPITRE 703 - RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES .....	36

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1



## 2 : TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL POUR 2021 ..... 38

### 2.1 - ECART ENTRE LE BUDGET ET SON EXECUTION EN 2021 ..... 39

>	2.1.1 - DEPENSES D'INVESTISSEMENT en K€ .....	39
>	2.1.2 - RECETTES D'INVESTISSEMENT en K€ .....	40
>	2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT en K€ .....	41
>	2.1.3.10 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS .....	41
>	2.1.3.11 - CHAPITRE 164.1 - DEPÔTS DE GARANTIES DE LOCATAIRES .....	41
>	2.1.3.12 - CHAPITRE 211.1 - OPERATIONS FONCIERES (terrains nus) .....	41
>	2.1.3.13 - CHAPITRE 211.5 - OPERATIONS FONCIERES (terrains bâtis) .....	41
>	2.1.3.14 - CHAPITRE 205/215/218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES .....	41
>	2.1.3.15 - CHAPITRE 231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS OU A L'ETUDE .....	42
>	2.1.3.16 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE RESIDENTIALISATION .....	43
>	2.1.3.17 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS .....	44
>	2.1.3.18 - CHAPITRE 26 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS .....	47
>	2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT en K€ .....	48
>	2.1.4.10 - CHAPITRE 13 - SUBVENTIONS .....	48
>	2.1.4.11 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS .....	48
>	2.1.4.12 - CHAPITRE 165.1 - DEPÔTS DE GARANTIES DE LOCATAIRES .....	48

### 2.2 - LES RESERVES FONCIERES COMPTABILISE EN STOCKS (D'ORDRE BUDGETAIRE) ..... 49

>	2.2.1 - CHAPITRE 311.1 - OPERATIONS FONCIERES (réserves foncières) .....	49
>	2.2.2 - CHAPITRE 32 - FOURNITURES CONSOMMABLES (stocks produits) .....	49
>	2.2.3 - CHAPITRE 331 - OPERATIONS D'AMENAGEMENT (lotissements et terrains en cours d'am.) ..	50
>	2.2.3.10 - CHAPITRE 332 - OPERATIONS FONCIERES (constructions neuves en cours) .....	50
>	2.2.3.11 - CHAPITRE 358 - OPERATIONS FONCIERES (stocks logements temporairement loués) ....	50

<b>2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS .....</b>	<b>51</b>
> 2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL SUR 2021 à 2026 .....	51
> 2.3.2 - GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES .....	52
> 2.3.3 - GROS ENTRETIEN DES FOYERS .....	53
<b>2.4 - FIXATION AU 31.12.2021 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE .....</b>	<b>54</b>

### **3 : LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2021**

PAR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

<b>3.1 - LES PRINCIPES GENERAUX .....</b>	<b>56</b>
<b>3.2 - LA SITUATION DE L'EXPLOITATION .....</b>	<b>56</b>
> 3.2.1 - FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE .....	56
> 3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT .....	59
> 3.2.3 - LA CAPACITE D'AUTOFIANNCEMENT .....	61
> 3.2.4 - RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM .....	61
<b>3.3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN .....</b>	<b>62</b>
> 3.3.1 - FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL .....	62
> 3.3.2 - POTENTIER FINANCIER .....	63
> 3.3.3 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT .....	64
> 3.3.4 - LA TRESORERIE .....	65



## 4 : COMPTES ANNUELS 2021 ..... 67

- BILAN
- COMPTE DE RESULTAT
- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
- SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS (charges / produits / résultat)
- BUDGET SYNTHETIQUE
- TABLEAU DE FINANCEMENT (emplois / ressources)
- ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE
- SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1 ..... 69

## 6 : ANNEXES ..... 73

- LES COMPTABILITES ANNEXES
- LES RESERVES FONCIERES
- LE BILAN DE RECOUVREMENT ET DES POURSUITES
- LE RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (C.A.L)
- LE TABLEAU DE BORD SOCIAL D'OCCUPATION DU PATRIMOINE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# COMPTE DE RESULTAT 2021



# 1- COMPTE DE RESULTAT 2021

Le Compte de Résultat est comparé au Budget (EPRD) 2021, approuvé dans un premier temps par le Conseil d'Administration du 15 octobre 2020 au titre de l'avant-projet de Budget, puis voté lors de la séance du 10 décembre 2020.

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 27 septembre 2021.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Le Compte de Résultat 2021 se présente de la manière suivante :

	EPRD PRIMITIF 2021 € (1)	EPRD 2021 APRES VIREMENT et DM € (2)	COMPTE FINANCIER 2021 € (3)	Variations (3-2)
DEPENSES : CLASSE 6	88 053 610.00	85 052 093.00	80 610 044.55	-4 442 048.45
RECETTES : CLASSE 7	88 738 303.00	88 112 656.00	87 471 709.87	-640 946.13
RESULTAT	684 693.00	3 060 563.00	6 861 665.32	3 801 102.32

Le compte de résultat 2021 est clôturé avec un solde créditeur de 6 861 665.32 €.

Le budget de fonctionnement a été consommé en dépenses à hauteur de 94.77% et de 99.27% en recettes.

Pour rappel, en 2020, le compte de résultat avait été clôturé avec un solde créditeur de 6 226 568.17 €.

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

Comme indiqué ci-dessus, il est rappelé qu'une Décision Modificative a été présentée au Conseil d'Administration du 27 septembre 2021 dû entre autres :

- à la diminution de dépenses et de recettes d'investissement suite à des reports de travaux
- à des réajustements sur les comptes de fonctionnement

### Concernant la Section Fonctionnement

Le montant de la Décision Modificative portait le résultat prévisionnel à 3 060 563 €.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022, REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Les principales modifications étaient :

Chapitre 60 : - 1 540 000 € dont -1 500 000 € sur le compte 604 « Variation des stocks achats, travaux de la production stockée ». Il s'agissait des travaux des opérations de l'Envol et de PSLA des Hauts de Sainte Radegonde et de Rochecorbon, qui ont été décalés en 2022, ce qui entraînaient également une baisse sur le chapitre 71, mais également sur les comptes de stock « 33 » en dépenses et en recettes.

Chapitre 61521 : - 200 000 €, sur le poste Gros entretien avec PGE dans les communs, ce sont des travaux de ravalement décalés sur 2022, entraînant une baisse sur le chapitre 78157.

Chapitre 62 : - 268 000 € correspondant entre autre, à une surestimation des budgets des frais de poursuites récupérables et non récupérables, et à des prestations de consultants non engagées sur des projets informatiques et autres.

Chapitre 67 : - 550 000 € dont :

- 1 000 000 € de travaux de démolition des bâtiments 3-4-12 décalés en partie sur 2022 entraînant de fait une baisse de la subvention à recevoir sur le chapitre 74.

+ 450 000 € sur les dépenses liées, à des sinistres dans les logements et les communs entraînant une augmentation des indemnités à recevoir sur le chapitre 77 pour 400 000 €.

Chapitre 675 : 500 000 € correspondant à la sortie d'actifs, suite aux cessions de la Maison Rue d'Armentière et de deux logements complémentaires à la Milletière dans le cadre de la Vente HLM non prévues dans le budget initial, entraînant une augmentation sur le chapitre 775 pour 600 000€.

Chapitre 68157 : 500 000 € de dotation pour provision pour gros entretien, compte tenu de la revalorisation des prix de revient de diverses opérations.

Chapitre 063 : - 600 000 € de charges récupérables suite à l'évolution des taux d'actualisation du gaz, électricité et de la TICGN moins importante que celle prévue dans le budget initial, et à une revalorisation de la Taxe d'ordures ménagères compte tenu d'une augmentation du taux de 21%, entraînant de fait une baisse du poste sur le chapitre 703 « charges récupérées » pour 584 130 €.

Chapitre 70: 1 655 000 € correspondant, notamment à la cession du terrain au profit de la SCCV des Hauts de Sainte Radegonde entraînant une baisse de 522 000 € sur le chapitre 71.

Chapitre 704: 859 000 € correspondant à une baisse du montant de la RLS à hauteur de 500 000 € et à une augmentation du poste loyers compte tenu d'une mise en location rapide des nouvelles opérations livrées en 2021.

Chapitre 72: 240 000€ correspondant au résultat du nouveau mode de calcul de la conduite d'opération sur les opérations d'investissement.

Chapitre 75: 1 020 000€ correspondant à la vente de CEE hauteur de 1 320 000 € et à une diminution de 300 000 sur le poste « produit de la modulation de la RLS ».

### Concernant la Section Investissement

Le montant de la Décision Modificative s'élevait en dépenses à - 6 000 000 € correspondant à :

6 500 000 € de reports de travaux sur les opérations de constructions et de remplacement de composants suite à des problèmes d'approvisionnements de matières premières et des retards dans l'obtention de permis de construire ou de déclarations de travaux.

et à + 500 000 € correspondant au remboursement anticipé d'emprunts suite à des cessions d'actifs.

Il est précisé que la cotisation principale de la CGLLS initialement prévue au compte 628301 "Cotisations CGLLS" a été imputée au débit du compte 758300 "Produits de la modulation RLS".

*"Le lissage prévu au L 452-4 du CCH, permettant de rééquilibrer l'effort financier des organismes de logement social au regard de leur proportion de locataires bénéficiaires de l'APL, est compris dans la cotisation principale à la CGLLS. Si, du fait de cette modulation, la cotisation principale est rendue créditrice, elle est alors à inscrire en compte **7583 "Produit de la cotisation CGLLS" (et non pas au crédit du compte 6283).***

Pour éviter les écarts entre le budget et le réel, il a été procédé à une diminution de 993 517€ sur ces deux comptes au niveau du budget, n'entraînant aucune variation sur le résultat prévisionnel.

→ **DÉPENSES :**

CHAPITRES	INTITULÉ	MONTANT €	+	-	TOTAL €
	<b>BUDGET INITIAL</b>	88 053 610			88 053 610
60 (sauf 603)	Achats (hors 603)			-1546 000	-1546 000
61	Services Extérieurs			-44 500	-44 500
61521	Dépenses de Gros Entretien sur biens immobiliers		254 000	-200 000	54 000
62	Autres services extérieurs (hors 629)			-1290 017	-1290 017
63 (sf 63512)	Impôts, taxes et versements		2 000		2 000
63512	Taxes Foncières			-50 000	-50 000
64-641	Charges Personnel (hors 641, 6481)		102 000	-94 000	8 000
6481	Autres Charges de Personnel			45 000	45 000
66	Charges financières			-50 000	-50 000
67	Charges exceptionnelles (hors 6732, 675)			-580 000	-580 000
675	VNC des éléments sortis		500 000		500 000
68	Dotations Amortissements			-100 000	-100 000
68157	Provisions pour GE		500 000		500 000
69	Impôts sur les sociétés		150 000		150 000
063-6732	Charges récupérables			-600 000	-600 000
<b>BUDGET RECTIFIÉ</b>		<b>88 053 610</b>	<b>1 553 000</b>	<b>-4 554 517</b>	<b>85 052 093</b>

→ **RECETTES :**

CHAPITRES	INTITULÉ	MONTANT €	+	-	TOTAL €
	<b>BUDGET INITIAL</b>	88 738 303			88 738 303
70	Produits des activités		1655 000		1655 000
704	Loyers		859 000		859 000
71	Production stockée			-2 022 000	-2 022 000
72	Production immobilisée		240 000		240 000
74	Subventions exploitation			-1000 000	-1000 000
75	Autres produits de gestion courante		1020 000	-993 517	26 483
76	Produits Financiers			-50 000	-50 000
77 (sf 7723/757)	Produits exceptionnels			-100 000	-100 000
775	Produits cession éléments actif		600 000		600 000
78 (sf 78157)	Reprise sur amortissements				0
78157	Reprise Provisions pour Gros Entretien			-200 000	-200 000
79	Transfert de charges			-50 000	-50 000
703	Récupération des charges récupérables			-584 130	-584 130
<b>BUDGET RECTIFIÉ</b>		<b>88 738 303</b>	<b>4 374 000</b>	<b>-4 999 647</b>	<b>88 112 656</b>

## 1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2021

### 1.2.1 : DEPENSES DE FONCTIONNEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	ÉCARTS	
§	CHAPITRES					En +	En -
123.10	60 (sf 603)	Achats (hors 609),	5 473	3 927	1 950		-1 977
123.11	603	Variations de stocks	-1 030	-1 030	-36	994	
123.12	64 (sf 61524)	Services extérieurs (hors 619)	4 064	4 839	4 341		-318
123.13	61521	Dépenses de gros entretien non récupérable	10 070	10 124	8 122		-2 002
123.14	62	Autres services extérieurs	4 304	3 014	2 545		-469
123.15	63 (sf 63512)	Impôts, taxes et versements	1 187	1 189	1 079		-110
123.16	63512	Taxes foncières	6 550	6 500	6 403		-97
123.171	64(sf 641, 6481)	Charges de personnel (hors rémunération),	2 686	2 592	2 367		-225
123.172	641	Rémunération personnel	7 052	7 155	7 143		-12
123.173	6481	Autres charges de personnel	173	218	132		-86
123.18	65 (sf 654)	Autres charges de gestion courante	52	52	47		-5
123.19	654	Pertes sur créances irrécouvrables	900	900	483		-417
123.20	66	Charges financières	2 720	2 670	2 471		-199
123.21	67(sf 6732, 675)	Charges exceptionnelles	2 617	2 037	1 152		-885
123.22	675	Valeur Nette Comptable des éléments sortis	1 900	2 400	2 013		-387
123.23	68 (sf 68157)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	15 802	15 702	15 957	255	
123.24	68157	Provisions pour Gros Entretien	1 000	1 500	2 090	590	
123.25	69	Impôt sur les bénéfices	100	250	298	48	
123.26	063	Charges récupérables	21 593	20 993	21 853	860	
TOTAL DES CHARGES			88 053	85 052	80 610	2 747	-7 189
							-4 442
Excédent			685	3 061	6 862	3 801	
TOTAL GÉNÉRAL			88 738	88 113	87 472		

## 1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	ÉCARTS	
§	CHAPITRES					En +	En -
124.10	70 (sf 703, 704)	Produits des activités	802	2 457	2 577	120	
124.11	704	Loyers	48 421	49 280	49 547	267	
124.12	71	Production stockée	3 600	1 578	660		-918
124.13	72	Production immobilisée	60	300	344	44	
124.14	74	Subventions exploitation	2 080	1 080	1 307	227	
124.15	75	Autres produits de gestion courante	2 630	2 657	2 660	3	
124.16	76	Produits exceptionnels	2 022	1 162	1 181	19	
124.17	77 (sf 7723, 775)	Produits exceptionnels	4 373	4 273	4 961	688	
124.18	775	Produits cession éléments actif	2 000	2 600	2 701	101	
124.19	78 (sf 78157)	Reprise sur amortissements	1 042	1 042	478		-564
124.20	78157	Reprise Provisions pour Gros Entretien	2 300	2 100	899		-1 201
124.21	79	Transfert de charges	365	315	246		-69
124.22	703	Récupération des charges locataires	20 853	20 269	20 911	642	
TOTAL DES PRODUITS			88 738	88 113	87 472	2 111	-2 752
TOTAL GÉNÉRAL			88 738	88 113	87 472		-641

AR CONTRÔLE DE LEGALITÉ 037391243976-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 26/09/2022. RÉFÉRENCE ACTE : CA210922\_1

## 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) : 1 950 K€ SOIT 2.42% DES DEPENSES

Budget 3 927 K€ ; écart (- 1 977 K€) ; soit : -50.35%

#### 1.2.3.101 - C/601 – Achats de terrains variation (C/31) : 44 K€ (- 956 K€)

Un budget de 1 000 K€ a été provisionné afin d'acquérir des opportunités foncières au cours de l'exercice qui sont comptabilisées en compte de stock. Pour les acquisitions, il est nécessaire, en fin d'année, de passer d'une part, une écriture comptable sur ce compte qui constate les variations des achats et des ventes de terrains et d'autre part, une écriture sur le compte 6031 (crédit) du même montant. Toutefois, comme chaque année, ce budget n'est pas totalement consommé.

Variation "stock de terrains en cours d'aménagement" cpte 3321 :  
de l'opération L'Envol Accession pour :

32 679.65 €

Variation "stock de terrains en cours cpte 3111 :

10 962.56 €

**43 642.21 €**

#### 1.2.3.102 - C/602.2 - Fournitures stockables, part non récupérable : 415 K€ (- 19 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 :	17 902.13 €
Fourniture atelier :	385 186.92 €
Fourniture de bureau :	12 354.53 €
	<b>415 443.58 €</b>

#### 1.2.3.103 - C/604.100 et 608- Achats d'études et prestations de services et frais annexes de la production stockée : 1 136 K€ (- 964 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 :	88 577.22 €
Coronna - Roche carbon	70 743.08 €
L'Envol Accession	82 864.40 €
Parc Cœur	893 607.39 €
<b>Total :</b>	<b>1 135 792.09 €</b>

#### 1.2.3.104 - C/606.1 - Fournitures non stockables, part non récupérable : 186 K€ (+11 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 : 169 K€ (- 49 K€)**

Les fournitures diverses représentent, en particulier, l'achat de petits matériels et outillages, de fournitures de bureau et d'imprimés informatiques, et les achats de protection contre le COVID (masques, gel hydro alcoolique, plexiglass, ...).

**1.2.3.11 - CHAPITRE 603 – VARIATIONS DE STOCKS : - 36 K€ SOIT - 0.04% DES DEPENSES**

Budget C/chapitre 603 en recettes

**\*Variations de stocks d'approvisionnement**

Produits d'entretien (non récupérable)	:	- 10 249.50 €
Fournitures Régie Ouvrière	:	- 5 787.93 €
Fournitures de Bureau	:	- 4 082.60 €
		<b>- 20 120.03 €</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
Il est nécessaire de passer une écriture comptable qui constate cette variation entre l'année N-1 et l'année N (voir § 4.2.2). REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Variation "stock de terrains en cours cpte 3111 :

	:	- 10 962.56 €
--	---	---------------

\*Variation "stock de terrains en cours d'aménagement " cpte 3311 :

HSR et Rochecorbon	:	- 4 950.00 €
--------------------	---	--------------

**-15 912.56 €**

**1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (SAUF 61521) - SERVICES EXTÉRIEURS (HORS 619) : 4 541 K€ SOIT 5.63% DES DEPENSES**

Budget : 4 859 K€ ; écart (- 318 K€) ; soit : - 6.55%

**1.2.3.121 - C/611 – Sous-Traitance Générale, part non récupérable : 932 K€ (+ 44 K€)**

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

Il est à noter entre autre, que le montant des prestations de désinsectisation (blattes et punaises de lit) s'élève à 249 K€ soit +25 K€ par rapport au budget et à +66 K€ par rapport aux dépenses 2020.

**1.2.3.122 - C/612 – Loyers des Baux Emphytéotiques : 9 K€ (- 3 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 : 305 K€ (- 28 K€)**

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

288 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 (58 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 (19 K€)
- Loyers des bornes de paiement des antennes Centre, Sud, Nord (53 K€)
- Location de portes anti-squats : (158K€)

### 1.2.3.124 - C/614 – Charges de Copropriété, part non récupérable :70 K€ (+ 17 K€)

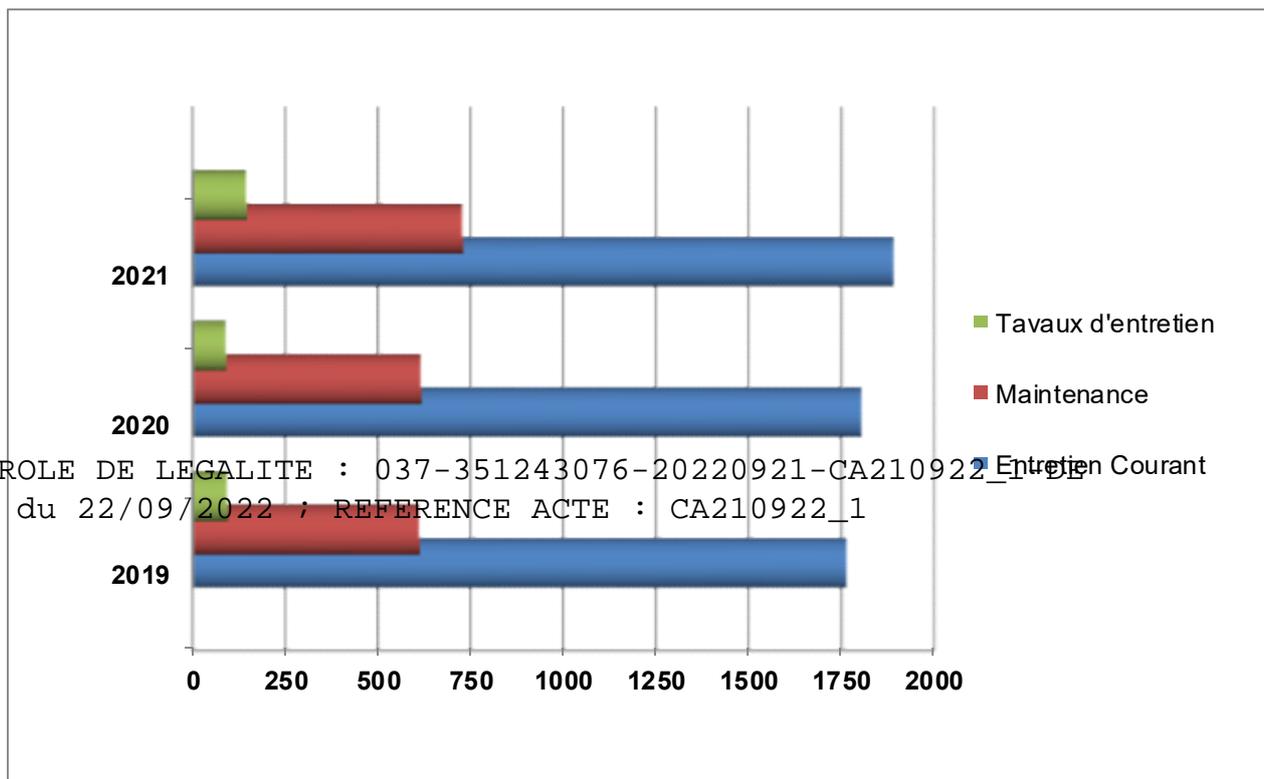
Il comprend les charges annuelles des copropriétés dans les cités suivantes : Fontaines, Rochepinard, Sanitas (Bâts 39 à 43), maison Jolivet, Jacques Prévert, Les Flamandes, Emile Delahaye, ASL Aragon/Triolet, Place de la Liberté, ASL Fontaine Pottier, Rives du Cher (Bât 04), Milletière (Bat 01 et 06).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 - REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 1.2.3.125 - C/615 - Entretien et Réparations : 2 764 K€ (- 273 K€)

	EPRD	EPRD APRES VIREMENTS et DM	RÉEL	Variations	
				+	-
C/615,11 - Entretien et réparations (NR)					
Entretien et réparation dans les logements	650	660	622		-38
Entretien et réparation dans les logements auto assuranc	40	50	64	14	
Entretien et réparation dans les communs	645	643	545		-98
Entretien et réparation dans les communs Auto assuranc	40	50	11		-39
Entretien et réparation dans les bât.Administ.	100	60	44		-16
Maintien à domicile	620	620	605		-15
Sous-total	2 095	2 083	1 891	14	-206
C/615.61 - Maintenance (NR)					
Maintenance matériel de bureau	72	72	75	3	
Maintenance matériel outillage	3	3	3	0	
Maintenance matériel informatique	670	670	623	0	-47
Maintenance installation siège	10	10	4		-6
Maintenance vidéo parking et siège	21	21	22	1	
Maintenance patrimoine (transformateur)	7	7	1		-6
Sous-total	783	783	728	4	-59
C/615.81 - Travaux d'entretien					
Travaux entretien matériel et outillage	3	4	3		-1
Travaux entretien matériel informatique	2	2	0		-2
Travaux entretien matériel de bureau	8	10	8		-2
Travaux entretien matériel de transport	55	55	54		-1
Travaux entretien désamiantage	100	100	80		-20
Sous-total	168	171	145	0	-26
<b>TOTAL EN K€</b>	<b>3 046</b>	<b>3 037</b>	<b>2 764</b>	<b>18</b>	<b>-291</b>

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



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

COMPTES	Année	2019 €	2020 €	2021 €
C/615.1 - Entretien Courant		1 764 821	1 804 155	1 891 675
C/615.61 - Maintenance		610 569	615 820	726 032
C/615.81 - Travaux d'entretien		94 206	89 590	145 826
	TOTAL	2 469 596	2 509 566	2 763 534
	Variations	-0.30%	1.62%	10.12%

Il est constaté une augmentation sur l'ensemble du poste d'entretien (NR) par rapport à l'année 2020, notamment due aux postes :

- Travaux pour le maintien à domicile : +180 k€
- Travaux de désamiantage dans les communs : + 30 k€
- Maintenance des matériels informatiques : + 60 k€

**1.2.3.126 - C/616 - Assurances : 427 K€ (-59 K€)**

**1.2.3.127 - C/618 – Documentation, frais de colloques et séminaires : 34 K€ (- 15 K€)**

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

10 K€ : frais de colloques et séminaires

**1.2.3.13 - CHAPITRE 61521 – DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN NON RECUPERABLE (NR) : 8 122 K€ SOIT 10.07% DES DEPENSES**

Budget : 10 124 K€ ; écart (- 318 K€) ; soit : - 6.55%

**1.2.3.131 - C/615.210 Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE), part non récup. : 851 K€ (- 1 249 K€)**

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

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

Un écart de - 1 249 K€ est constaté par rapport au budget essentiellement dû à des reports de travaux, notamment des ravalements des résidences Rotonde, Rives du Cher, Sanitas Bats 35 et 50 Blaise Pascal, Louis Lumière et des travaux dans les foyers et Résidences Universitaires.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022. REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**1.2.3.132 - C/615.215 Gros Entretien sans PGE, part non récup. : 5 802 K€ (- 763 K€)**

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

COMPTES	2019 €	2020 €	2021 €
C/61521511 - Logements	377 294	196 259	214 299
C/61521515 - Remises en état logts suite EDL	4 379 243	3 329 099	4 075 398
C/61521516 - Remises en état logts suite Squat	/	/	254 743
C/61521521 - Communs	659 022	1 117 445	1 063 627
C/61521531 - Commerces et Locaux associatifs	396 046	116 430	107 000
C/61521541 - Bâtiment administratif	150 883	48 875	72 713
C/61521551 – Travaux amélioration c. de travail	9 399	5 927	14 120
TOTAL	5 971 887	4 814 036	5 801 902
Variation	+ 9.71%	- 19.39%	20.52%

Ce poste retrouve au global le niveau de consommation des années précédentes (hors 2019 non-exécution de travaux compte tenu de la crise sanitaire).

Il est indiqué qu'il a été créé en 2021 un poste "Remise en état des logements suite à Squats" qui permet de chiffrer les coûts liés à cette problématique.

En 2021 le coût s'élève à :

- Mise en place de portes anti-squats (location mobilière) = 158 K€
- Remise en Etat des logements suite aux squats = 255 K€
- Vacance financière liée aux squats = 116 K€
- Mise à disposition de 2 agents temps plein

**1.2.3.133 - C/615.218 Contrats d'entretien part P3, (Garantie totale) part non récupérable : 1 470 K€ (+ 10 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.

**1.2.3.14 - CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS : 2 545 K€ SOIT 3.18% DES DEPENSES**

Budget : 3 014 K€ ; écart (- 469 K€) ; soit : - 15.56%

**1.2.3.141 - C/621 – Personnel extérieur à l'Office, part non récupérable : 717 K€ (+ 5 K€)**

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

15 K€ : personnel extérieur et coursier

**1.2.3.142 - C/622 à C/628 – Autres services extérieurs, part non récup. : 1 828 K€ (- 474 K€)**

COMPTE	EPRD	EPRD APRES VIREMENTS	RÉEL	Variations	
				+	-
AR C/622 - Remunérations Intermédiaires	1 401	1 211	1 005		-206
C/623 - Communication et Insertion	240	239	196		-43
C/624 - Frais de déménagement	58	20	17		-3
C/625 - Déplacements et Réception	63	66	49		-17
C/626 - Téléphone - Affranchissements	246	246	221		-25
C/627 - Frais Bancaires	38	43	41		-2
C/628 - Cotisations	1 563	477	299		-178
<b>TOTAL EN K€</b>	4 304	3 014	2 545		-469

Comme évoqué en introduction, la cotisation principale de la CGLLS a été comptabilisée en 2021 au débit du compte 7583 " Produits de la Modulation RLS" contrairement des années précédentes.

Les postes suivants ont été partiellement consommés, compte tenu, soit de projets reportés soit de surestimation des budgets initiaux :

- honoraires bureaux d'études : - 140 K€, projets reportés sur 2022
- frais de poursuites - 126 K€ et cotisations - 178 K€, surestimation budget

**1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (SAUF 63512) – IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS : 1 079 K€ SOIT 1.34% DES DEPENSES**

Budget : 1 189 K€ ; écart (- 110 K€) ; soit : - 9.24 %

**1.2.3.151 - C/631 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : 732 K€ (- 5 K€)**

Ces taxes sont directement liées aux charges de personnel et évoluent dans la même proportion que les comptes 64 dont l'analyse sera effectuée au § 123.17.

**1.2.3.152 - C/633 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes) : 330 K€ (- 99 K€)**

COMPTES	EPRD	EPRD PRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	Variations	
				+	-
C/63311100 – Versement de transport	142	142	130		-12
C/63331100 – Formation profes. AFPOLS-GRETA	240	240	161		-79
C/63341100 – Participation effort construction	41	40	36		-4
C/63361100 – Cotisation CNFPT	2	4	2		-2
C/63381000 – Cotisation patronale Financement OS	1	1	1		
<b>TOTAL EN K€</b>	427	429	330		-99

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
**1.2.3.153 - C/635 – Autres Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : 17 K€**  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

COMPTES	EPRD	EPRD PRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	Variations	
				+	-
C/63513100 – Autres impôts locaux	8	28	8		-20
C/63514100 – Taxe véhicules	10	7	5		-2
C/63541100 – Droit d'enregistrement.	3	3	1		-2
C/63581100 – Autres impôts et taxes	0	3	3		
<b>TOTAL EN K€</b>	45	41	17		-24

**1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 – TAXES FONCIÈRES : 6 403 K€ SOIT 7.94% DES DEPENSES**  
 Budget : 6 500 K€ ; écart (- 97 K€) ; soit : - 1.49 %

**1.2.3.161 - C/635.12 - Impôts Fonciers : 6 403 K€ (- 97 K€)**

**TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES**  
**PRÉVISION : 2022 A 2026**

ANNEES		TFPB en K€ courants
Réel	2021	6 403
Prévisions	2022	7 360
	2023	7 507
	2024	7 657
	2025	7 810
	2026	7 966

En 2021, la TFPB a augmenté de 0.60%. Les bases d'imposition (valeurs locatives) ont été majorées par l'Etat de 0.20% et les taux d'imposition des Collectivités Locales n'ont pas varié par rapport à 2020, seule la taxe spéciale revenant à la Région a augmenté.

*(la taxe spéciale d'équipement régionale (TSER) est une taxe perçue pour le financement de travaux figurant aux programmes d'équipement d'une région. Elle concerne les propriétaires ou usufruitiers d'un bien et les entreprises. Elle augmente la taxe foncière des propriétés bâties et la cotisation foncière des entreprises (CFE), sur lesquelles elle pèse depuis 2017. Elle apparaît sous la forme d'une ligne supplémentaire sur la feuille d'imposition foncière du particulier).*

▪ Commune	:	22.46 %
▪ Département	:	16.48 %
▪ Région	:	0.327%

En 2021, la répartition du produit de l'impôt foncier est la suivante :

▪ Commune	:	57.42 %
▪ Département	:	42.14 %
▪ Région	:	0.33 %

Il est à noter à compter de 2022, une augmentation 15.25% liée à l'évolution du taux d'imposition de la commune de +11.56% et de +3.4% sur les valeurs locatives.

En outre, il est rappelé que pour 2021, 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), en date du 29/09/2020. L'abattement sera maintenu jusqu'en 2023, conformément aux dispositions de la loi des finances 2022 qui prolonge la durée des contrats de ville et la période d'application de l'abattement de 30% pour les logements sociaux situés en QPV, sous réserve de la signature de l'avenant à la convention.

Sept quartiers prioritaires ont été retenus pour la Ville de Tours, regroupant les résidences suivantes (soit un total de 9 505 logts) :

- 1/ Sanitas
- 2/ Chateaubriand
- 3/ Les Fontaines
- 4/ Rochepinard
- 5/ Rives du Cher
- 6/ Maryse Bastié (Merlusine, Petit Beaumont),
- 7/ Bords de Loire (Port Bretagne, Champ de Mars, Gutenberg, Bords de Loire, Chantemoulin, Docteur Chaumier, Cité Roze, Louis Desmoulin, Les Affluents).

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 2021, le coût de ces actions représente 1 368 K€, hors surcoût de travaux dans les logements (1 191 K€), constaté en QPV.

**1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (REGROUPEMENT DES CHAPITRES 64, 641,6481 ET DES COMPTES DES CHAPITRES 62 ,63 ,67 ,68 ET 063) : 15 236 K€ SOIT 18.90% DES DEPENSES**  
 Budget : 15 865 K€ ; écart (- 629 K€) ; soit : - 3.97%

Les principaux comptes relatifs aux charges de personnel se présentent ainsi au 31.12.2021 :

CHAPITRE	INTITULES	EPRD	EPRD APRES VIREMENT et DM	Réel 2021
62111100'	'Intérim personnel siège, part non récupérable'	650 000,00	680 000,00	702 393,00
62263000'	'Honoraires Consultants divers	57 000,00	97 000,00	162 401,60
62550000	'Frais de déménagement personnel'	5 000,00	5 000,00	0,00
62560100	'Déplacement Personnel'	20 000,00	30 000,00	26 350,89
62840000	'Frais de recrutement personnel	18 000,00	18 000,00	15 691,80
	<b>CHAPITRE 62 Autres services extérieurs</b>	<b>750 000,00</b>	<b>830 000,00</b>	<b>906 837,29</b>
'63111100'	'Taxes sur salaires, part non récupérable'	737 000,00	737 000,00	731 662,89
'63181000'	'Taxe d'apprentissage	2 000,00	2 000,00	0,00
'63311100'	'Versement de transport, part non récupérable'	142 000,00	142 000,00	129 726,38
'63331100'	'Formation professionnelle AFPOLS-GRETA, part non r'	225 000,00	225 000,00	161 193,64
63381500	'Annuités de la dette de la commune pour hors obligation, par 037-3151243076 - 20220921000A 210925000b DE	0,00	0,00	0,00
'63541100'	'Participation effet de construction part non récupé'	4 500,00	4 500,00	35 931,00
'63361100'	'Cotisation CNFPT - Centre gestion, part non récupé'	2 300,00	4 300,00	2 298,87
63381000'	'Cotisation patronale, Financement OS, part non récupé'	1 120,00	1 120,00	1 039,52
	<b>CHAPITRE 63 (SAUF 63512) Impôt, taxes et Versements</b>	<b>1 155 920,00</b>	<b>1 157 920,00</b>	<b>1 061 852,30</b>
64511100'	'Cotisations URSSAF, part non récupérable'	1 528 000,00	1 528 000,00	1 334 631,77
'64531111'	'Capital décès CNP, part non récupérable'	6 000,00	8 000,00	2 163,00
'64531120'	'IRCANTEC, part non récupérable'	374 000,00	285 000,00	280 491,95
'64541000'	'Cotisations ASSEDIC part non récupérable'	0,00	0,00	0,00
64551100'	'CNRACL - Allocation invalidité, part non récupérab'	31 500,00	33 500,00	32 912,95
'64721100'	'Comité d'entreprise, part non récupérable'	18 000,00	18 000,00	16 342,00
64721110'	'Comité d'entreprise Subvention, part non récupérable'	116 000,00	116 000,00	115 347,00
'64751100'	'Médecine du travail, part non récupérable'	45 000,00	48 000,00	46 177,20
'64751110'	'Pharmacie, part non récupérable'	400,00	400,00	108,52
'64781100'	'Contrat de groupe, part non récupérable'	284 000,00	272 000,00	261 342,79
'64781110'	'Tickets restaurant, part non récupérable'	240 000,00	240 000,00	235 505,63
'64781120'	'Retraite complémentaire, part non récupérable'	42 000,00	42 000,00	41 183,98
64781130'	'Participation GMS FPT, part non récupérable'	800,00	800,00	432,00
	<b>CHAPITRE 64 (SAUF 641,6481) Charges Personnel</b>	<b>2 685 700,00</b>	<b>2 591 700,00</b>	<b>2 366 638,79</b>
'64111110'	'Salaires Personnel OPAC, part non récupérable'	6 290 000,00	6 390 000,00	6 591 990,61
'64111120'	'Salaires Personnel titulaire, part non récupérable'	110 000,00	112 000,00	112 850,61
'64131000'	'Primes et gratifications NR'	2 500,00	2 500,00	2 214,00
64141000'	'Indemnités et avantages divers	545 000,00	545 000,00	344 317,78
64170000'	'Avantages en nature	105 000,00	105 000,00	91 931,12
	<b>CHAPITRE 641 Rémunération Personnel</b>	<b>7 052 500,00</b>	<b>7 154 500,00</b>	<b>7 143 304,12</b>
'64810100'	'Indemnité chômage licenciement NR'	170 000,00	215 000,00	129 711,78
'64815000'	'Quote-part fonds national de compensat suppl famil'	3 500,00	3 500,00	2 124,00
	<b>CHAPITRE 6481 Autres charges de Personnel</b>	<b>173 500,00</b>	<b>218 500,00</b>	<b>131 835,78</b>
'67888000'	'Charges exceptionnelles'	35 000,00	5 000,00	3 412,50
	<b>CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675) Charges Exceptionnelles</b>	<b>35 000,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>3 412,50</b>
68750000'	'Dotations provisions pour risques'	479 000,00	479 000,00	211 381,54
	<b>CHAPITRE 68 (SAUF 68157) Dotations Amortissements</b>	<b>479 000,00</b>	<b>479 000,00</b>	<b>211 381,54</b>
'62122200'	'Intérim personnel F.ménage 100% et gardiens 75%, p'	530 000,00	530 000,00	646 185,09
'63112200'	'Taxes sur salaires, part récupérable'	224 100,00	224 100,00	221 008,11
'63312200'	'Versement transport, part récupérable'	51 000,00	51 000,00	-6 281,26
'63362200'	'Cotisations CNFPT CDG, part récupérable'	410,00	410,00	349,79
'64112210'	'Salaires Personnel OPAC, part récupérable'	2 325 000,00	2 295 000,00	2 121 200,10
'64112220'	'Salaires Personnel titulaire, part récupérable'	0,00	0,00	0,00
'64512200'	'Cotisations URSSAF, part récupérable'	322 000,00	352 000,00	319 713,30
64552200'	'CNRACL - Invalidité, part récupérable'	0,00	0,00	0,00
'64532210'	'Capital décès CNP, part récupérable'	0,00	0,00	0,00
'64532220'	'IRCANTEC, part récupérable'	128 000,00	128 000,00	106 407,72
'64782200'	'Contrat groupe, part récupérable'	115 000,00	115 000,00	104 974,75
64782300'	'Participation GMS FPT, part récupérable'	0,00	0,00	0,00
	<b>CHAPITRE 063 Charges récupérables</b>	<b>3 695 510,00</b>	<b>3 695 510,00</b>	<b>3 513 557,60</b>
'75880101'	'Autres produits de gestion', NR	-20 000,00	-20 000,00	-11 080,42
'78151000'	'Reprise Provisions pour risques'	-142 000,00	-142 000,00	0,00
78158000	'Reprise Provisions pour risques d'exploitation	0,00	0,00	0,00
'79130000	'Avantage en nature	-105 000,00	-105 000,00	-91 931,12
	<b>Total BUDGET PERSONNEL</b>	<b>15 760 130,00</b>	<b>15 865 130,00</b>	<b>15 235 808,38</b>

Le budget initial 2021 de 15 760 K€ a été modifié après la Décision Modificative du 27 septembre 2021.

En fin d'exercice, le total des dépenses (15 236 K€), est donc inférieur de 629 K€ par rapport aux prévisions budgétaires modifiées (soit -3.97%).

Les charges de Personnel correspondent au total à 18.90% des dépenses de l'exercice, soit 30.75% du total des loyers quittancés.

## CHAPITRE 62 - Autres services extérieurs : 907 K€

### C/621 - Personnel Extérieur (non récupérable) : 702 K€

Il s'agit :

des missions nécessaires pour soutenir les services concernés par des arrêts maladie, des congés de maternité, ou des surcroîts de travail ponctuels liés à des évolutions réglementaires ou internes à TOURS HABITAT (renouvellement du marché prévoyance; enquête SLS; sécurisation des logements squattés; traitement des indemnités journalières de sécurité sociale et de prévoyance, ...)

- des dépenses d'intérim correspondant aux périodes précédant les recrutements et qui entraînent une réduction des dépenses sur les comptes de traitements et de charges (631-633-641-645-647)

### C/62 - Autres (non récupérable) : 204 K€

- honoraires consultants divers : 162 K€

Le compte 622 630 « Honoraires Consultants divers » est supérieur au budget modifié (+ 65 K€) compte tenu essentiellement des honoraires de BDO (diverses interventions dans le cadre de la gestion de nos Accidents de Travail et notamment deux remboursements de cotisations pour 140 K€, 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 etc ...

De plus, le compte 628 410 : « Frais de recrutement personnel » a été créé en 2020 pour distinguer les recrutements effectués par le biais d'un cabinet de recrutement. On constate une légère diminution par rapport à notre prévision budgétaire initiale (- 2 K€) (Surveillants d'immeubles ; Coordinateur Pôle Etats des lieux).

- déplacement du personnel et déménagement : 26 K€

Les dépenses relatives aux déplacements du personnel (- 4 K€) par rapport à la prévision budgétaire modifiée. On constate une augmentation par rapport au budget initial 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 conséquences une augmentation du remboursement des frais d'utilisation du véhicule personnel à titre professionnel.

## CHAPITRE 63 (sauf 63512) - Impôts, taxes et versements : 1 062 K€

Le principal écart par rapport au budget, provient des dépenses en matière de formation professionnelle continue.

Elles représentent tout de même, 1.85% 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 63331100. 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 en matière d'obligation de travailleurs handicapés. A 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 2021 sera effectuée lors de la DSN d'avril 2022.

## CHAPITRE 64 (sauf 641, 6481) - Charges de personnel (hors rémunérations) NR : 2 367 K€

Le total des dépenses est inférieur au montant du budget prévisionnel modifié (- 225 K€).

Cet écart est lié principalement au compte 64511100 "Urssaf non récupérable" qui représente une variation négative de - 193 K€ par rapport au budget modifié.

Cet écart provient de la conjugaison des éléments suivants :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- taux de la cotisation "Accident du travail" qui a été budgété à hauteur de 4.00%. En réalité, le taux enregistré en 2021 s'élève à 2.47% soit - 1.53 point sur la masse des rémunérations
- un indus de cotisations "Accident de travail" de 112 k€ remboursés et déduit du compte 645111000 en 2021
- les indemnités journalières non récupérables réelles 2021 qui diminuent les cotisations
- le forfait social de 20% calculé sur l'intéressement
- réduction Fillon, désormais appelée : "la réduction générale des cotisations patronales" moins importante en réalité ce qui augmente nos dépenses
- baisse des taux de cotisations sécurité sociale Vieillesse et Maladie

En 2021, aucune revalorisation de notre taux de prévoyance n'a été effectué, hors il avait été budgété un taux à 2.17% contre 1.97% dans la réalité, soit une diminution au niveau du compte 64781100 « Contrat de groupe NR » (- 19 K€).

## CHAPITRE 641 - Rémunération du personnel (non récupérable) : 7 143 K€ soit :

Le chapitre 641 « Rémunération de personnel » présente une variation positive de - 11 K€ par rapport au budget rectifié.

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

- Point OPAC au budget : 69.09 €
- Valeur réelle : 69.09 €
  
- Point FPT au budget : 56.23 €
- Valeur réelle janvier 2018: 56,23 €
  
- SMIC au budget : 10,23 €
- Valeur réelle : 10,25 € jusqu'en septembre 2021 soit - 0.49%
- valeur réelle : 10.48 € à compter d'octobre 2021 soit +1.75%

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

<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.16	323 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.17	319 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.18	327 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.19	324 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.20	334 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.21	326 agents

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

	Compte Financier		Variations
	2020	2021	
Administratifs, Techniques, Ouvriers	186	191	+ 5
Surveillants d'Immeubles	60	54	- 6
Agents de Maintenance	88	81	- 7
soit	<b>334</b>	<b>326</b>	<b>- 8</b>

Nombre de recrutements en 2021 : + 25  
 Nombre de départs en 2021 : - 33

L'écart constaté provient en partie de départs survenus en 2020 pourvus définitivement en 2021, de la même manière, certains agents partis fin 2021 ne seront remplacés qu'en 2022.

**Le Bilan Social de l'exercice 2021 peut être présenté ainsi par comparaison entre le budget primitif 2021 et le compte financier 2021 :**

	BUDGET PRIMITIF	REEL 2021	Variations
Administratifs, Techniques, Ouvriers	199	191	- 8
Surveillants d'Immeubles	61	54	- 7
Agents de Maintenance	92	81	- 11
<b>Soit</b>	<b>352</b>	<b>326</b>	<b>- 26</b>

Il s'agit de la situation au 31/12/2021, la variation de - 26 postes étant liée à des départs qui seront régularisés, pour partie, en 2022.

#### **CHAPITRE 648.1 - Autres charges de personnel (non récupérable) : 132 K€**

##### **C/648.101 - Indemnités chômage licenciement, part non récupérable**

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

Le total des dépenses est inférieur à la prévision budgétaire modifiée (- 85 K€).

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

Ce montant de 2 K€ 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 - Dotations provisions pour risques 211 K€

Celle-ci a été inférieure de 268 K€ par rapport à la prévision budgétaire. En effet, depuis notre passage en comptabilité privée, le mode de calcul des dotations pour indemnités de fin de carrière a été modifié; la provision est désormais constituée du montant total.

- des CET pour l'ensemble des cadres
- des IFC calculées pour l'ensemble des salariés de Tours Habitat
- du reliquat total des ARE pour les anciens salariés qui prétendent aux allocations

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### CHAPITRE 063 - Charges récupérables 3 514 K€

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

- Le compte 62122200 « Intérim personnel ménage récupérable » présente une variation de + 116 K€ par rapport à la prévision budgétaire initiale. Ce poste intègre les remplacements liés aux absences et aux restrictions médicales du personnel de proximité.
- Le compte 64112210 « Salaires OPAC part récupérable » présente une variation de - 173 K€ par rapport au budget modifié.

Notamment, certains postes d'Agents de Maintenance, qui n'ont pas été compensés en fin d'exercice 2021, entraînent une baisse du compte 641 mais, en contrepartie, une hausse du compte 62122200 (intérim).

Les comptes 645 « Cotisations part récupérable » et 647 « autres charges sociales récupérables », calculées sur la base du budget initial, présentent une diminution directement liée au compte 641.

Les remboursements sur salaires et charges récupérables (indemnités journalières, prestations Collecteam) sont directement déduits du 64112210.

### 1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (SAUF 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE : 47 K€ SOIT 0.06% DES DEPENSES

Budget : 52 K€ ; écart (- 5 K€)

- 15 K€ ont été versés aux administrateurs au titre des indemnités pour frais de participation aux Conseils d'Administration et aux diverses Commissions.
- 32 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 : 483 K€ SOIT 060% DES DEPENSES

Budget : 900 K€ ; écart (- 417 K€) ; soit : - 46.36%

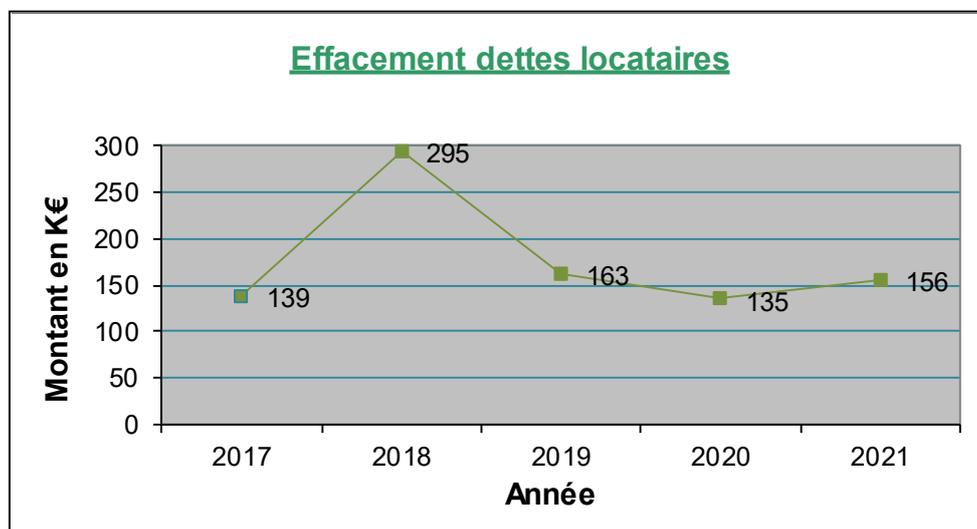
Ce chapitre regroupe les sommes provenant des créances de loyers, charges et autres, considérées comme irrécouvrables. Ce montant, correspond aux admissions en non-valeurs de l'exercice 2021.

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 : ..... 327 K€

AR CONTROLE DE C/654.2 – Effacement dettes locataires (R.R.P) 2022.0921 – CA21.0922\_1 156 K€ en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1



### 1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIÈRES : 2 471 K€ SOIT 3.06% DES DEPENSES

Budget : 2 670 K€ ; écart (- 199 K€) ; soit : - 7.47 %

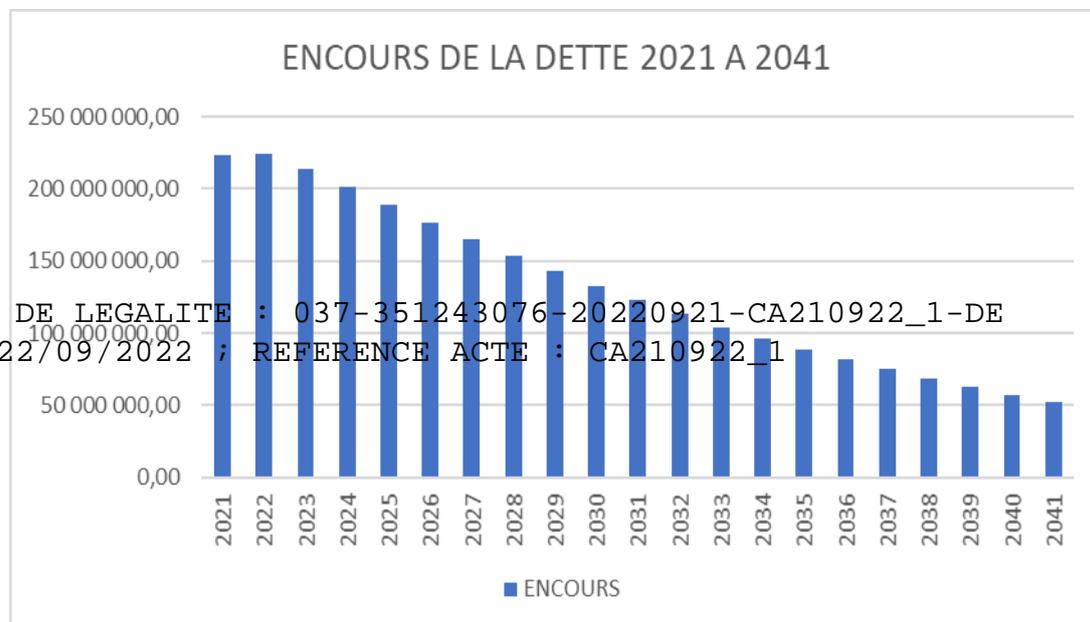
Ce chapitre regroupe essentiellement les charges d'intérêts des emprunts des opérations locatives et de ceux liés à la production de nouveaux logements mais également aux opérations de réhabilitation et de remplacement de composants.

COMPTES	2019 €	2020 €	2021 €
C/66112210 - Intérêts opérations loc (neuf et amélio) Finan. Définitif	3 029 239	2 785 269	2 470 610
C/66112400 - Intérêts préfinancement	18 792	0	0
C/66114100 - Intérêts PSLA	9 979	0	0
C/6611800 - Intérêts, autres destinations (ligne de trésorerie)	6 608	3916	0
TOTAL EN K€	3 064 618	2 789 185	2 470 610
<b>Variations</b>	+3.89%	-8.99%	-11.42%

### **Rappel : taux du livret A :**

Le taux du Livret A est resté à 0.50% pendant toute l'année 2021.

Il est rappelé que le montant global de la dette à fin 2021 s'élève à 223 119 K€, indexé sur le taux du livret A pour 83% et en taux fixe pour 17%.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### **1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (SAUF 6732, 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES : 1 152 K€ SOIT 1.43% DES DEPENSES**

Budget : 2 037 K€ ; écart (- 885 K€) ; soit : -43.43%

#### **1.2.3.211- C/671 - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion : 289 K€ (+ 47 K€)**

- des remboursements de provisions de pénalités sur marché : 40 K€

Il s'agit également de subventions accordées :

- au FSL (Fonds Solidarité Logement) : 47 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 : 202 K€

#### **1.2.3.212 - C/678 - Autres charges exceptionnelles : 863 K€ (- 932 K€)**

Ce compte se décompose ainsi :

##### **- C/678.6**

Travaux suite aux sinistres sur le patrimoine 405 K€

##### **- C/678.8**

Dépenses liées à des opérations abandonnées (Maison d'Ardoise Fondettes) 72 K€

Charges diverses 16 K€

Travaux de démolition NPNRU, des bâtiments 3-4-9-12 du bâtiment 37 au Sanitas 369 K€

### 1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ : 2 013 K€ SOIT 2.50% DES DEPENSES

Budget : 2 400 K€ ; écart (- 387 K€) ; soit - 16.11%

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	4 K€
→ Sortie des composants suite à cession (*)	2 009 K€

(\*) ventes de :

- 4 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43)

- 2 aux Rives du Cher Bat 04

- 4 situés à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06

- 1 Maison 8 Rue d'Armand Rivière à Tours

- 1 parcelle de Terrain Chemin de la Milletière, rétrocession à TMVL

- 1 terrain Rue Maison Ardoise à Fondettes à la SCV Maison ardoise

- 1 local d'activités Résidence Clément Marot, au profit de MMD SOS Tours Nord

### 1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (SAUF 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS : 15 957 K€ SOIT 19.79% DES DEPENSES

Budget : 15 702 K€ ; écart (+ 255 K€) ; soit : + 1.62%

#### 1.2.3.231 - C/681.1 - Amortissements : 13 951 K€ (- 472 K€)

Le calcul de la dotation aux amortissements a été effectué en application de la Réforme Comptable, à effet du 1<sup>er</sup> 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 : .....	13 495 K€
→ Amortissements des autres immobilisations : .....	456 K€

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

→ 86 K€ : immobilisations Incorporelles (licences Informatiques)
→ 370 K€ : immobilisations Corporelles (matériel, mobilier et outillage...)

#### 1.2.3.232 - C/681.5 - Provisions pour risques d'exploitation : 944 K€ (+ 465 K€)

Suite au passage en comptabilité commerciale le calcul des provisions pour les indemnités de départs à la retraite prend en considération l'ensemble du personnel en fonction entre autre de son âge, de son ancienneté ...et représente un montant de 1 381 K€. La variation entre 2020 et 2021 est de -38 K€.

De plus, il est provisionné les comptes épargne temps pour l'ensemble des cadres au 31/12/21 ainsi que le reliquat total des ARE pour les anciens salariés qui prétendent aux allocations chômage. La variation entre 2020 et 2021 est de + 249 K€.

Une provision a été constituée 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<sup>er</sup> juillet 2021.

Ces dépenses seront réalisées sur les exercices 2022 et 2023 sans contrepartie de recettes complémentaires, de ce fait une provision a pu être comptabilisée.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2021 à 733 K€.

### 1.2.3.233 - C/681.7 - Provisions pour Créances Douteuses : 905 K€ (+ 105 K€)

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement 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, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre

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

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

Les taux suivants sont appliqués :

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

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

Au 31 décembre 2020, la provision pour créances douteuses s'élevait à :	4 271 K€
Il a été admis en non valeurs en 2021 (DCA des 22/06-09/12/21)	- 478 K€
D'où une provision disponible de	<u>3 793 K€</u>
<b>Dotation réglementaire 2021 :</b>	<b><u>904 K€</u></b>
<b>Nouvelle provision disponible au 31 décembre 2021</b>	<b>= 4 697 K€</b>

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/687.5 - Dotations aux provisions pour risques : 156 K€

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés à deux procédures de licenciement et les actions engagées devant le Conseil des Prud'hommes. Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2021 à 156 K€.

### 1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN : 2 090 K€ SOIT 2.59% DES DEPENSES

Budget : 1 500 K€ ; écart (+ 590 K€)

#### 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 : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022. REFERENCE ACTE : CA210922\_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 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.

#### 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.

Ce montant se décompose ainsi :

- Dotation à la PGE pour les Foyers et les Résidences Universitaires : 495 K€
- Dotation à la PGE dans le cadre du plan-pluriannuel 2022-2026 : 1 594 K€

→ 1 216 K€ concernant l'année

→ 378 K€ dus à la réactualisation des coûts des travaux suite aux Appels d'Offres, aux estimations des maîtres d'oeuvre, et dotations sur des travaux complémentaires programmés pour 2022 à 2025 :

- Réajustement du coût des ravalements Blaise Pascal, Vieux Colombier, des bâtiment 50 du Sanitas, des peintures des cages d'escaliers de Grammont, bâtiment 36 du Sanitas

Provision pour Gros Entretien « disponible » pour les logements	11 221 692	= 788.80 €/Logt
<hr/>	<hr/>	
Nombre de logements en service au 31.12.21	14 277	

Provision pour GE et RC « disponible » pour foyers + RU	4 761 539	= 3 004.12 €/Logt
<hr/>	<hr/>	
Nombre de logements en service au 31.12.21	1 585	

En 2020, pour l'ensemble des offices, la médiane nationale des PGE (logt + foyers) se situe à 239 €/logt (DIS 2020) contre 933 €/logt pour Tours Habitat.

### 1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES : 298 K€ SOIT 0.10% DES DEPENSES

Budget : 250 K€ ; écart (+ 48 K€)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1  
 Tours Habitat a comptabilisé 298 K€ d'impôt sur les sociétés, au titre de l'exercice 2021. Cette forte augmentation par rapport aux années précédentes s'explique par les plus-values réalisées sur les cessions des terrains des Hauts de Sainte Radegonde et de Maison d'Ardoise à Fondettes.

### 1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RÉCUPÉRABLES : 21 853 K€ SOIT 27.11% DES DEPENSES

Budget : 20 993 K€ ; écart (+ 860 K€) ; soit : + 4.10%

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 21 853 K€, est en forte augmentation par rapport à l'année 2020 (18 844 K€) soit + 3 009 K€.

Cette augmentation est due essentiellement à :

+ 2 200 K€ sur les postes de chauffage et eau chaude sanitaire compte tenu de l'évolution des prix du gaz et du pétrole à compter du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, malgré la mise en place du bouclier tarifaire.

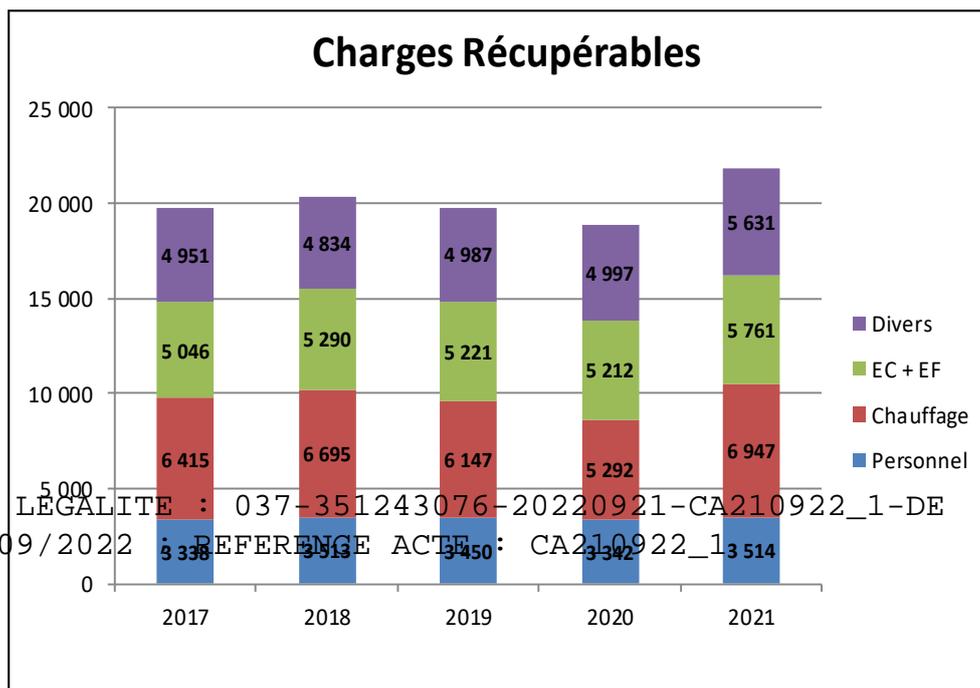
Valeur Prix du Gaz :

Index	B1	PEG
01/01/2021	3,43	16,223
01/02/2021	3,61	20,493
01/03/2021	3,91	17,377
01/04/2021	3,68	17,239
01/05/2021	3,74	20,011
01/10/2021	6,43	63,71
01/11/2021	8,15	92,366
01/12/2021	10,19	80,73

+ 420 K€ sur la Taxe d'ordures ménagères, son taux ayant augmenté de +21% en 2021.

+ 172 K€ sur les dépenses de personnel mais qui retrouvent leur niveau de 2018. En effet, il est rappelé qu'en 2020 compte tenu de la crise sanitaire, où l'activité des agents de maintenance avait été réduite lors du confinement, une partie des dépenses de personnel avaient été déduites des charges récupérables à hauteur de 132 K€.

## Charges Récupérables



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 REFERENCE ACTE : CA210922\_13514

CHAPITRES 063-064	2018 K€	2019 K€	2020 K€	2021 K€
<b>Personnel</b> [C/62 intérim – C/63 cotisations – C/64 salaires et charges]	3 513	3 450	3 342	3 514
<b>Chauffage</b> [C/60 Electricité - C/61 chauffage/chauffe-bain/chaudières]	6 695	6 147	5 292	6 947
<b>Eau Chaude – Eau Froide</b> [C/60 Eau assainissement – C/61 ECS Location relevés EC/EF]	5 290	5 221	5 212	5 761
<b>Divers</b> [C/60 variations stocks – C/61 Ascenseurs/Portes – câbles - entretiens et réparations]	4 834	4 987	4 997	5 631
<b>TOTAL EN K€</b>	20 333	19 804	18 844	21 853
<b>Variations</b>	+3.07%	-2.60%	-4.85%	15.97%

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

**80 610 044.55 €**

## 1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

### 1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (SAUF 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITÉS : 2 577 K€ SOIT 2.94% DES RECETTES

Budget : 2 457 K€ ; écart (+ 119 K€)

#### 1.2.4.101 - C/701 - Ventes d'immeubles : 1 742 K€ (- 13 K€)

Dans ce compte a été enregistré :

- la vente du dernier logement de l'opération les Florantines, :	183 K€
- la vente de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement des Hauts de Sainte Radegonde au profit de la SCCV HSR :	1 559 K€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

#### 1.2.4.102 - C/706 - Prestations services aménageur : 85 K€ (+ 35 K€)

Cette rubrique enregistre les rémunérations perçues par Tours Habitat au titre des différentes conventions signées avec : le CROUS, la Ville de Tours (et en particulier la Concession d'Aménagement de l'Ecoquartier de Monconseil).

#### 1.2.4.103 - C/708 - Produits annexes : 749 K€ (+ 97 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...

### 1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS : 49 547 K€ SOIT 56.64% DES RECETTES

Budget : 49 280 K€ ; écart (+ 267 K€) ; soit : + 0.54%

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 15 octobre 2020 a décidé d'augmenter les loyers des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2021 de l'évolution de l'indice de l'IRL du 2<sup>ème</sup> Trimestre égale à 0.66%.

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	Variations	
				+	-
C/704.1 – Loyers logts non conventionnés	130	130	116		-14
C/704.2 - Supplément Loyer Solidarité	220	220	157		-63
C/704.3 - Loyers des Logements	49 050	49 350	49 807	457	
C/704.3 - RLS	-5 000	-4 500	-4 557		-57
C/704.4 - Loyers Commerciaux	608	667	610		-57
C/704.5 - Loyers Garages	550	550	548		-2
C/704.6 - Loyers Résidences Universitaires et des Foyers	2 863	2 863	2 866	3	0
C/704.7 - Loyers location-accession	0	0	0	0	
<b>TOTAL EN K€</b>	<b>48 421</b>	<b>49 280</b>	<b>49 547</b>	<b>460</b>	<b>-193</b>

## NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET DE DÉPARTS ANNUELS

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Nombre de vacants</b>					
Minimum mensuel	626	562	562	654	<b>665</b>
Maximum mensuel	727	637	687	724	<b>776</b>
Moyenne mensuelle	665	587	603	690	<b>731</b>
Taux moyen	4.71%	4.16%	4.31%	4.87%	<b>5.12%</b>
<b>Nombre de vacants de plus de 3 mois (hors vacance volontaire)</b>					
Moyenne mensuelle	173	149	117	112	<b>106</b>
Taux moyen	1.22%	1.06%	0.87%	0.79%	<b>0.74%</b>
<b>Nbre de départs annuels</b>					
Moyenne mensuelle	1455	1405	1397	1214	<b>1392</b>
Taux de rotation annuel	11.32%	10.25%	10.33%	8.74%	<b>9.55%</b>

Le nombre de logements vacants comprend la vacance technique volontaire consécutive à des projets de travaux (y compris les logements prévus à la démolition) et les logements mis en vente sur le secteur du Sanitas.

En 2021, la vacance locative de longue durée enregistre une nouvelle baisse par rapport à l'année précédente. Ce repli de la vacance locative est constant depuis le dernier trimestre de l'année 2016.

Cependant, Tours Habitat est confronté à quelques difficultés nuisant à la remise en location dans les meilleurs délais :

- des difficultés spécifiques observées sur certains secteurs : le Sanitas notamment qui concentre la majeure partie de la vacance de plus de trois mois. On notera ici les difficultés liées au phénomène de squats de logements vacants qui a imposé la pose de portes anti-squat au moment de chaque libération de logement, principalement sur le quartier du Sanitas, et qui allonge les délais de remise en location.

### 1.2.4.111 - C/704.1 - Loyers logements non conventionnés : 116 K€ (- 14 K€)

Ces loyers correspondent à la résidence Rond-Point Saint Sauveur et Couvrat Desvergnès.

### 1.2.4.112 - C/704.2 - Supplément de Loyer de Solidarité : 157 K€ (- 63 K€)

La géographie prioritaire de la politique de la Ville a évolué sur le territoire de la Métropole à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 selon les dispositions de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

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 2015-2022 de Tours Métropole Val de Loire.

Ainsi, sur le parc de Tours Habitat, au-delà des quartiers prioritaires : Fontaines, Rochepinard, Rives du Cher, Europe, Sanitas, Maryse Bastié, Bords de Loire, est également exonéré de SLS, le quartier de la Bergeonnerie.

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%.

AR CONTROLE DE JANVIER 2021 : 320 locataires ont été assujettis au SLS dont 114 locataires imposables d'après leurs revenus et 206 imposés forfaitairement pour non-réponse ou réponse incomplète.  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

#### 1.2.4.113 - C/704.3 - Loyers des Logements conventionnés : 45 250 K€ (+ 400 K€)

Il est rappelé que lors de sa séance du 15 octobre 2020, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas appliquer l'augmentation correspondant à celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du deuxième trimestre 2020.

Par ailleurs, le taux prévisionnel de vacance financière globale retenu pour le budget prévisionnel était de 3.84 %, et en réel il s'élève à 3,97%.

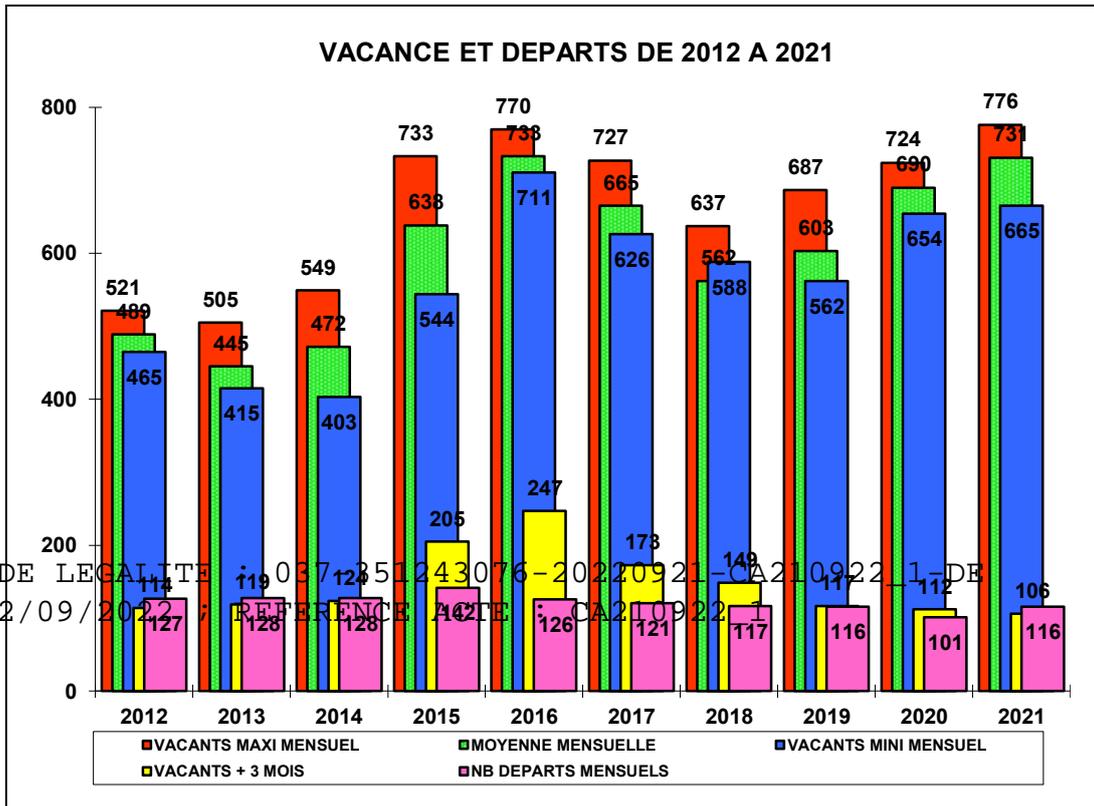
Le montant de la RLS brute s'élève à 4 483 K€.

### ANALYSE DES REVENUS DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES

Nouveaux entrants en cours d'exercice	Niveau moyen des revenus toutes ressources confondues y compris Allocations Familiales					Variation en % 2020/2021
	2017	2018	2019	2020	2021	
Ressources des locataires	1 308	1 321	1 364	1 416	<b>1 372</b>	<b>-3.11 %</b>
Nombre de locataires concernés	1 618	1448	1 424	1 194	<b>1 248</b>	

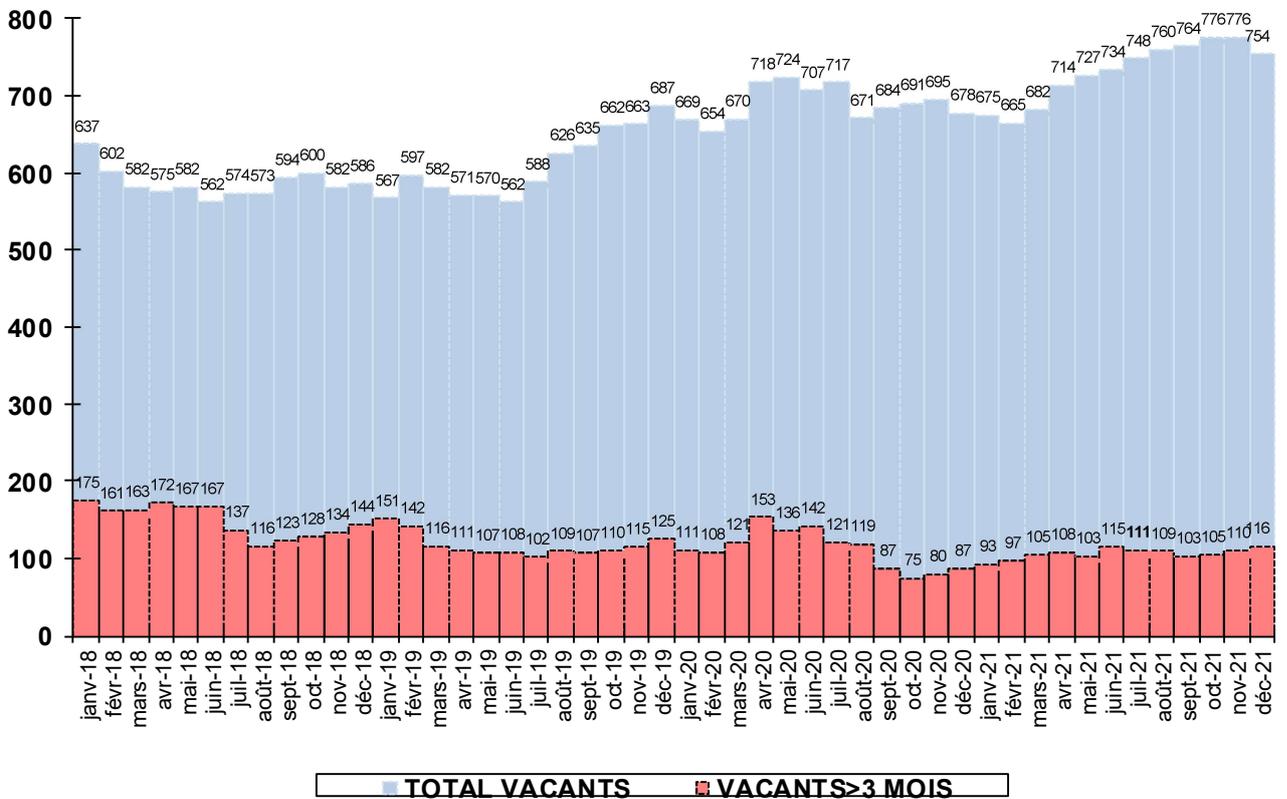
La moyenne des revenus des locataires entrés en 2021 (toutes ressources confondues y compris les Allocations Familiales) s'élève à 1 372 €/mois (- 3.11% par rapport à 2020).

### VACANCE ET DEPARTS DE 2012 A 2021

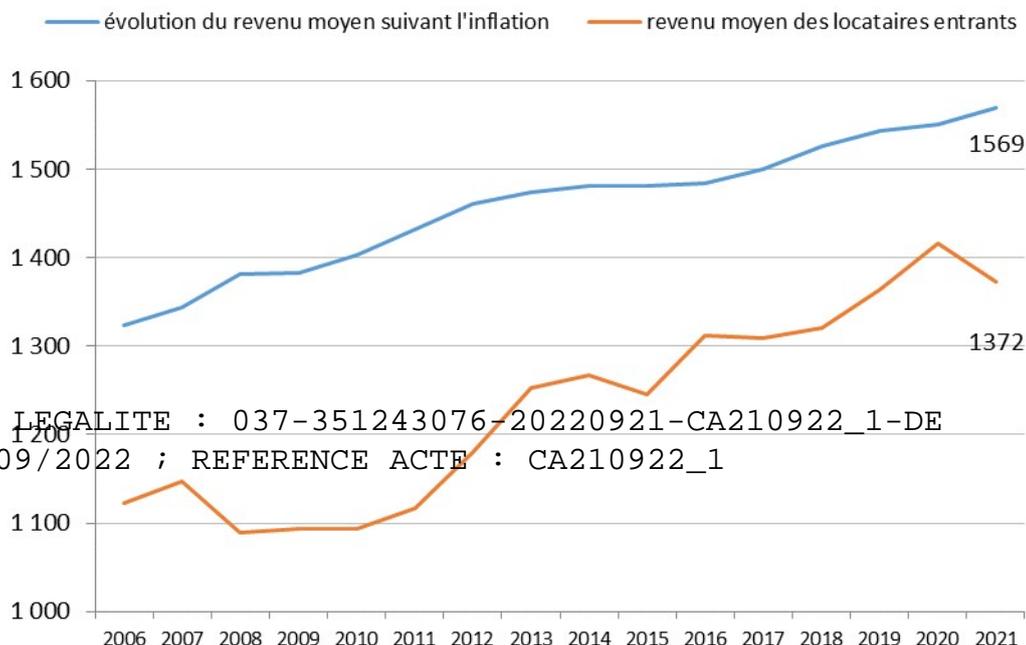


AR CONTROLE DE LEGALITE en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA2109221-DE

### EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS de 2018 à 2021



## Évolution du revenu moyen des nouveaux locataires de Tours Habitat par rapport à l'inflation



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**1.2.4.114 - C/704.4 - Loyers des commerces : 624 K€ (+ 12 K€)**

**1.2.4.115 - C/704.5 - Loyers des garages : 548 K€ (- 2 K€)**

**1.2.4.116 - C/704.6 - Loyers des Foyers et Résidences Universitaires : 2 866 K€ (+ 3 K€)**

Résidences Universitaires : Europa, 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, Dorgeles, Schweitzer, Résidence de l'Alternance.

**1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKÉE : 660 K€ SOIT 0.75% DES RECETTES**

Budget : 1 578 K€ ; écart (- 918 K€)

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.

Sortie de stock Les Florantines (PSLA) :	- 76 721.76 €
Sortie de stock terrains Hauts de Sainte Radégonde :	- 426 438.49 €
Variation de stock :	
Opération Aménagement Hauts Sainte Radégonde :	+ 84 927.22 € (contrepartie 601-604-608-6031)
Opération Aménagement Rochecorbon :	+ 69 443.08 € (contrepartie 604-608-6031)
Opération d'accession l'Envol :	+ 115 544.05 € (contrepartie 604-608)
Opération d'accession Parc Coeur :	+ 893 607.39 € (contrepartie 604-608)
<b>Total</b>	<b>- 660 361.49 €</b>

### 1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISÉE : 344 K€ SOIT 0.39% DES RECETTES

Budget : 300 K€ ; écart (+ 44 K€) ; soit : + 14.75%

Suite à une observation de l'ANCOLS et du Cabinet RSM, commissaire aux comptes de Tours Habitat, les modalités du calcul de la conduite d'opération ont été changées en 2021.

En effet, le règlement de l'ANC HLM stipule que les coûts internes de production " ... font partie des coûts directement attribuables, notion qui couvre tous les coûts engagés pendant la période d'acquisition ou de production qui court à compter de la date à laquelle le Conseil d'administration a pris la décision ferme de réaliser l'immobilisation et jusqu'à ce que celle-ci commence à fonctionner selon l'utilisation prévue."

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

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

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

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

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

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

Pour 2021, le montant de la conduite d'opération s'élève à 334 K€.

### 1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION : 1 307 K€ SOIT 1.49% DES RECETTES

Budget : 1 080 K€ ; écart (+ 227 K€)

En 2021, il a été perçu une quote-part de la subvention NPNRU correspondant aux pertes d'exploitation et aux coûts de relogement de l'opération de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas à hauteur de 1 074 585 €.

De plus, dans le cadre de la convention « Habitat et Cadre de Vie » signée avec la Carsat en 2018, 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 82 125 €.

Enfin, il est rappelé que la clause de revoyure 2020-2022 prévoyait des remises commerciales d'intérêts de la CDC de 50 M€ par an, répartie selon les loyers des organismes en N-1, pour venir compenser la baisse des APL dans le mécanisme de la RLS.

En 2021, la remise d'intérêt s'élève à 113 344€.

#### 1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : 2 660 K€ SOIT 3.04% DES RECETTES

Budget : 2 656 K€ ; écart (+ 3 K€)

##### 1.2.4.151 - C/758.300 - Produits de la Modulation RLS : 1 306 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.

De plus en 2021, la cotisation principale de la CGLLS a été imputée au débit de ce compte.

"Le lissage prévu au L 452-4 du CCH, permettant de rééquilibrer l'effort financier des organismes de logement social au regard de leur proportion de locataires bénéficiaires de l'APL, est compris dans la cotisation principale à la CGLLS. Si, du fait de cette modulation, la cotisation principale est rendue créditrice, elle est alors à inscrire en compte 7583 "Produit de la cotisation CGLLS" (et non pas au crédit du compte 6283)." REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Cette modulation s'élève pour 2021 à 2 300 K€, ramenant ainsi le montant de la Réduction de Loyers de Solidarité à 2 183 K€.

##### 1.2.4.152 - C/758.801 - Autres produits de gestion : 1 354 K€ (+ 4 K€)

Dans ce compte sont comptabilisés :

- la vente de CEE : 1 340 K€  
Compte tenu, d'une part de la fin de la 4<sup>ème</sup> période du dispositif des CEE et d'autre part de l'expiration du contrat d'accompagnement pour le dépôt des dossiers et leur valorisation avec la société Equinove au 31/12/2021, il a été vendu le stock de CEE en fin d'année 2021.
- les remboursements des tickets restaurants par les intérimaires : 11 K€
- les remboursements des frais divers : 20 K€

#### 1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS : 181 K€ SOIT 0.21% DES RECETTES

Budget : 162 K€ ; écart (+ 19 K€) ; soit : 11.66%

	Produits Financiers en 2021
• Livret A de la Caisse d'Épargne (Produits versés Ets Financiers) et Obligations (Produits nets sur cession)	161 884.26
• Participation SEMIVIT (dividendes) (Produits des autres Immo.financières)	18 894.65
	180 778.91

#### 1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (SAUF 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS : 4 961 K€ SOIT 5.67% DES RECETTES

Budget : 4 273 K€ ; écart (+ 688 K€) ; soit : + 16.11%

##### 1.2.4.171 - C/771 - Frais de pénalités, recouvrements et SLS, dégrèvement impôt : 2 530 K€ (+ 877K€)

- 33 K€ : recouvrements réalisés sur l'exercice 2021 après admissions en non-valeur de l'année 2020
- 58 K€ : pénalités perçues sur achats et vente (pénalités retard chantier)

- 0.5 K€ : frais de dossiers et de pénalités S.L.S
- 2 439 K€ : dégrèvement de TFPB suite aux travaux de maintien à domicile, création des ascenseurs et d'économies d'énergie,  
Il est à noter la régularisation des dépenses 2017 à 2018 de la création des ascenseurs des bâtiments 1 et 2 du Sanitas pour 1 872 K€

#### **1.2.4.172 - C/777 - Reprise sur subventions : 2 040 K€ (+ 140 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<sup>er</sup> janvier 2005, les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants.

#### **1.2.4.173 - C/778 - Autres produits exceptionnels : 391 K€ (- 329 K€)**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; Ce poste comprend principalement :  
REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- 333 K€ : remboursements d'assurances suite à des sinistres sur le patrimoine
- 58 K€ : remboursement et régularisation divers,

#### **1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ÉLÉMENTS D'ACTIF : 2 701 K€ SOIT 3.09 % DES RECETTES**

Budget : 2 600 K€ ; écart (+ 101 K€) ; soit : + 3.88%

- 970 K€ : vente de 4 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43) et 2 aux Rives du Cher Bat 04, et 4 à la Milletière (Bât 1 et 6)
- 360 K€ maison 8 Rue d'Armand Rivière à Tours
- 700 K€ terrain Rue Maison Ardoise à Fondettes à la SCVV Maison ardoise
- 667 K€ local d'activité Résidence Clément Marot, au profit de IMMO SOS Tours Nord
- parcelle de Terrain Chemin de la Milletière ,retrocession à TMVL, à l'euro symbolique

#### **1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (HORS 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS : 478 K€ SOIT 0.55% DES RECETTES**

Budget : 1 042 K€ ; écart (- 564 K€)

#### **1.2.4.191 - C/781.74 - Reprise sur provisions sur créances douteuses : 478 K€ (- 422 K€)**

Le montant des admissions en Non-Valeurs pour l'exercice 2021, admis lors des séances du Conseil d'Administration des 22/06/2021 et 09/12/2021, est couvert par une reprise sur la provision pour créances douteuses (cf. Bilan des recouvrements et des poursuites).

#### **1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN : 899 K€ SOIT 1.03% DES RECETTES**

Budget : 2 100 K€ ; écart (- 1 201 K€)

Ce montant se décompose ainsi :

- travaux inscrits dans le Plan Pluri-Annuel, relatifs à l'année 2021, réalisés totalement ou partiellement sur l'exercice et reprise des dotations sur les opérations abandonnées ou trop provisionnées pour 754 K€
- travaux réalisés dans les Foyers et Résidences Universitaires à hauteur de 145 K€

**1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES : 246 K€ SOIT 0.28% DES RECETTES**  
Budget : 315 K€ ; écart (- 69 K€) ; soit : -22.05%

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

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

**1.2.4.22 - CHAPITRE 703 - RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES : 20 911 K€ SOIT 23.91% DES RECETTES**  
Budget : 20 269 K€ ; écart (+ 641 K€)

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922_1-DE en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922_1	BUDGET PRIMITIF	BUDGET AVEC VIREMENTS ou DM	Réel 2021	Variations	
				+	-
C/703.1 - Charges prestations communes Charges de personnel de ménage, gardiennage, ascenseurs, espaces verts...	10 160	10 160	7 947		- 2 213
C/703.2 – Impôts taxes droits	2 136	2 136	1 751		-385
C/703.3 – Charges individuelles (Charges de chauffage, ECS, chaudières, ...)	7 987	7 403	10 739	3 336	
C/703.5 – Réparations locatives	570	570	474		-96
<b>TOTAL EN K€</b>	<b>20 853</b>	<b>20 269</b>	<b>20 911</b>	<b>3 336</b>	<b>-2 694</b>

L'écart entre les charges récupérables réglées par l'office (21 853 K€) et les charges récupérées auprès des locataires (20 911 K€) représente la perte de charges supportée par Tours Habitat dans le cadre entre autre de ces logements vacants, soit 942 K€ (4.50%).

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

**87 471 709.87 €**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# SECTION D'INVESTISSEMENT



## 2 - TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL POUR 2021 (INVESTISSEMENT)

La Section d'Investissement est comparée au Budget Primitif 2021, voté et approuvé lors du Conseil d'Administration du 10 décembre 2020.

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 2021 et ont été présentées au Conseil d'Administration lors de sa séance du 27 septembre 2021.

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 de dépenses et de recettes, de construction, de réhabilitation, d'entretien, d'achat ou de remplacement de composants, prévus sur l'exercice comptable et leur réalisation effective.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la réforme budgétaire et comptable prévoit la consolidation d'un Tableau de Financement annexé au budget qui reprend les comptes de la section d'investissement. Toutefois, celle-ci n'est plus présentée dans la même configuration que les années précédentes.

En outre, l'équilibre entre les dépenses et les recettes ne peut être évalué qu'en tenant compte de la capacité d'autofinancement dégagée par la section de fonctionnement.

Ainsi, l'analyse sera présentée dans le rapport financier, en annexe.





## 2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

### 2.1.3.10 - C/16 - EMPRUNTS : 14 115 K€

Il s'agit des remboursements des annuités des emprunts souscrits auprès de la CDC, du CIL 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 : 356 K€

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

OPÉRATIONS FONCIÈRES	DÉTAIL DES ACQUISITIONS	MONTANT 2021 €
HSR - Foyer AJH	Dépenses liées à l'opération	247 547,72
HSR - 8 logements PLS/PLAI	Dépenses liées à l'opération	194 331,83
LES CASERNES	Dépenses liées à l'opération	-631,36
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>441 248,19</b>

### 2.1.3.13 - C/211.5 - OPÉRATIONS FONCIÈRES (Terrains bâtis) : 30 K€

OPÉRATIONS FONCIÈRES	DÉTAIL DES ACQUISITIONS	MONTANT 2021 €
31 Rue C, Colomb	Achat Maison	30 218,72
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>30 218,72</b>

### 2.1.3.14 - C/205 - 215 et 218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES : 467 K€

Ce compte reprend l'ensemble des acquisitions faites au titre de 2021 :

→ Concessions et droits - Logiciels .....	36 904.51 €
→ Outillage et matériel divers .....	8 014.65 €
→ Matériel de transport .....	105 097.66 €
→ Matériel de bureau et informatique .....	142 531.05 €
→ Mobilier du bureau .....	62 631.31 €
→ Mobilier Urbain (jeux) .....	112 132.37 €

### 2.1.3.15 - C/231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS ou À L'ETUDE : 5 176 K€

Le tableau, ci-dessous, reprend l'ensemble des dépenses des programmes de construction neuve actuellement en cours sur l'exercice 2021.

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
CLEMENT MAROT LOT16	Locaux activités et commerces	2 536,63
LES JARDINS PERCHES	Construction de 75 logts (60 PLUS et 15 PLAI)	17 144,46
ELYSEE	Restructuration de 6 logts PLS	2 088,33
FONDETTES	Maison d'Ardoise Construction de 40 logts	-67 177,30
CLOS DE LA CHAPELLE : 037-251243076-20220021-CA210922_1-DE	Construction de 50 logts (40 PLAI et 10 PLAI)	63 722,98
VEFA GALILEE 2022 ; REFERENCIE AGEVIE 037-251243076-20220021-CA210922_1-DE	Construction de 22 logts (17 PLUS et 5 PLAI)	30 331,36
MILLETIERE 2 EST	Construction de 20 logts (13 PLUS et 7 PLAI)	24 660,98
MILLETIERE 2 OUEST	Construction de 15 logts (13 PLUS et 2 PLAI)	59 237,23
ROCHECORBON	Construction de 20 logements (14 PLS et 6 PLAI)	24 101,67
COURTELINE	Extension et Acquisition Amélioration 12 lgts (3 PLUS, 1 PLAI et 8 PLS)	320 278,40
LA FUYE - CHANCEAUX/CHOISILLE	Construction 8 lgts + extension 5 lgts (9 PLUS et 4 PLAI)	1 658 410,68
VEFA NEXITY LES ALIZES	Construction de 34 logts (24 PLUS et 10 PLAI)	42 915,73
VEFA PIERREVAL	Construction de 16 logts (13 PLUS et 3 PLAI)	15 114,11
COUV RAT DESVERGNES	Acquisition Amélioration de 46 logts PLAI	1 130 576,13
LA GUIGNARDIERE	Construction de 22 lgts (10 PLUS et 5 PLAI et 7 PLS)	984 113,42
CLOS MOREAU PENSION DE FAMILLE	Construction 20 lgts PLAI	276 754,59
FONDETTES AGEVIE EPHAD	Construction de 70 lgts PLS	310 688,45
FONDETTES AGEVIE LOGTS	Construction 15 lgts (4 PLUS et 9 PLAI et 2 PLS)	78 055,15
LES CASERNES	Construction de 19 lgts (11 PLUS et 7 PLAI)	13 129,76
Maison 31 rue C. Colomb	Etude de faisabilité	189 103,64
FONDETTES	Les Roncières, étude faisabilité	307,17
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 176 093,57</b>

**2.1.3.16 - C/231.31 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION, RÉSIDENTIALISATION ET BATIMENT ADMINISTRATIF : 4 414 K€**

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
CITE ROZE	Réhabilitation thermique et intérieure 29 logts	42 821,02
JOLIVET	Réhabilitation thermique 73 lgts	7 881,22
BEAUJARDIN	Réhabilitation thermique 51 lgts	5 505,81
BORDS DU CHER	Réhabilitation thermique 62 lgts	6 692,51
SANITAS	Création ascenseurs et halls (Bâts 8-11-16-22-23-24-25-28-29-30-33)	2 525 782,40
SANITAS	Halls + gardes corps Bat 07-10	-130 869,47
SANITAS	NPNRU Réha Bat 34	-1 593,78
SANITAS	NPNRU Réha Bat 48	-2 243,78
SANITAS	NPNRU Résidentialisation Nioche - Bat 49	24,48
SANITAS	NPNRU Foiny - Résidentialisation Bat 22 23 24 25 2	12 413,45
SANITAS	NPNRU Foiny - De Gaulle Résidentialisation Bat 33	2 262,83
SANITAS	NPNRU Meffre Réam 7 Hall + Résid Jardin Meffre B	2 260,20
SANITAS	NPNRU Luynes -Résid Bat 05 + jardin	2,07
SANITAS	NPNRU Cangé Bosc -Résid Bat 14 à 17	3 607,32
SANITAS	NPNRU Espelosin -Résid Bat 18	1 843,61
SANITAS	NPNRU Curie Varrennes -Résid Bat 01-07-08	2,07
SANITAS	NPNRU Curie Deviniere -Résid Bat 02-10-11	2,07
ROTONDE	NPNRU	35 204,60
PASTEUR	NPNRU Bat 8 9 10 11 12 + 4	44,80
LABADIE	Réhabilitation thermique et intérieure 82 logts	56 595,41
FOYER CHAMBRERIE	Extension et réhabilitation	1 032 909,14
SEVERINE	Réhabilitation thermique et intérieure 32 logts	167 862,88
DESMOULINS	Réhabilitation thermique et intérieure 58 logts	58,04
CHAPELON	Réhabilitation thermique 27 logts	498 737,00
SIEGE TOURS HABITAT	Aménagement Bat 30 et Extension	146 593,31
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 414 399,21</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 2.1.3.17 - C/231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS : 5 409 K€

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
GENERAL RENAULT	Remise en état logts 02-24-25-54+rempl.	101 908,11
BORDS DE LOIRE	Remise en état logts 04-08	77 450,52
JOLIVET	Remise en état logts 20-73	30 589,37
BEAUJARDIN	Remise en état logts 05-30-36 + rempl. Chaudières	148 166,05
BORDS DU CHER	Remise en état logts54-102 + rempl. Chaudières	79 818,34
PETIT BEAUMONT	Pose remplacement chaudières	7 077,19
PETIT BEAUMONT	Création 2 asc bat 1 + réfection élec lgts + étanchéité + ré	61 555,94
GRAMMONT	Pose remplacement chaudières	4 655,84
SANITAS	Remise en état logts à la vente (bâts 39-43)	67 675,46
SANITAS	Remplacement menuiseries extérieures (bât 49)	41 289,82
SANITAS	Rénovation ascenseurs bat 35	8 375,58
SANITAS	Rempl. menuiseries extérieures (bâts 28 à 32 / 34-48 / 51)	5 596,93
SANITAS	Rempl. menuiseries extérieures (bâts 5-6-22-23-24-25-26)	20 973,39
SANITAS	Rempl. menuiseries extérieures (bâts 39 à 43)	57 396,10
SANITAS	Rénovation ascenseurs 2018 (bâts 7-10-14-27-34)	44 002,76
CHAMPS DE MARS	Bats surélévation - rempl menuiserie+radiateur+chauffage	13 337,65
CHAMPS DE MARS	Remise en état logt 013.07.003	1 829,45
ROTONDE	Etanchéité terrasses + désenfumage verrières tous bâts	12 217,88
MUSSET	Rempl. Menuiseries + portes palières + chauffe bains	52 290,37
WALVEIN	Travaux ascenseurs bat 2	163 655,29
WALVEIN	remise en état logt 31	15 537,85
VOLTAIRE	Remplacement 4 chaudières P3R - Bat 03	1 263,78
DELPERIER	Rénovation ascenseur bat 05	3 842,60
RIVES DU CHER	Remise en état logts à la vente (bât 04)	28 092,52
RIVES DU CHER	Création cabinet médical bat 02	280,83
RIVES DU CHER	Trx ascenseurs Bat 02	14 213,76
RIVES DU CHER	Remplaement gardes corps	11 257,62
CLOS MOREAU	Rempl menuiseries, gardes corps, halls	1 389 848,53
CLOS MOREAU	Rénovation ascenseurs bat 02-04	15 121,92
CHATEAUBRIAND	Rempl couverture bat 8 11 12 (désenfumage)	7 443,43
CHATEAUBRIAND	réaménagement centre commercial	308,00
CHATEAUBRIAND	Réfection bouclage ECS bat 4	208 979,77
CHATEAUBRIAND	Remaniage couverture (bât 09)	269 149,12
CHATEAUBRIAND	Réaménagement Antenne Nord	1 655,40
CHATEAUBRIAND	Rempl. Menuiseries bat 02	52 620,00
PASTEUR	Travaux ascenseurs	153 081,45
ROCHEPINARD	Rénovation ascenseurs bat 4	3 184,35
ROCHEPINARD	Rempl. Réseaux d'évacuation EU EV	11 363,00
ROCHEPINARD	Travaux ascenseurs	7 931,66
FONTAINES	Requalif. Allée Monteverdi	67,57
FONTAINES	Rénovation ascenseurs bats 09-18	1 618,92
FONTAINES	Rempl. Couvertures bats 19 à 21	210,41
FONTAINES	Travaux ascenseurs bats 07-08-10-19-20-21	1 533,39

AR C  
en date du 22/09/2022 ;

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
LES FONTAINES	Rénovation ascenseurs 2020 (bâts 2 3 11 13 14 15)	8 745,97
LES FONTAINES	Rénovation VMC combles bats 1 à 6-9-11 à 18	1 894,45
LES FONTAINES	Rénovation interphonie (bâts 13-14)	2 564,77
LES FONTAINES	Rénovation interphonie (bâts 01-02-04-06)	2 564,77
LES FONTAINES	Rénovation interphonie (bâts 07-08-09)	2 564,77
LES FONTAINES	Rénovation interphonie (bâts 11 à 16 + 19 à 21)	2 564,76
LABADIE	Rempl. Menuiseries extérieures	-3 333,80
LABADIE	Rempl. Menuiseries extérieures / couverture isolation port	-35 288,56
PORTE ST GENAIS	Remplacement menuiseries ext façade arrière bois	150 707,81
GUTENBERG	Travaux ascenseurs 2018	3 340,85
GUTENBERG	Rempl réseaux EF-EC	2 587,20
CHARGOT	Travaux ascenseurs 2016 bats 1-2-3-4	1 825,52
CHARGOT	Travaux ascenseurs 2021: CA210922 1	5 231,92
LA MARTINIERE	Rempl Chaudières	20 099,40
LAMARTINE	Travaux ascenseurs 2017 bat 3 4 5 6	17 612,35
LAMARTINE	Rénovation ascenseurs 2018 bat 1-2-7-8	3 389,89
LAMARTINE	Remplacement chaudières	38 628,93
LAMARTINE	Réfection étanchéité tous les bats	125 837,69
LA CHAMBRERIE	Remplacement chaudières	204 827,21
CLOS ST LIBERT	Remplacement chaudières Coup de Pouce	30 132,48
MAISON 11 DEVILDE	Remise en état	35 450,90
LA MADELEINE	Remplacement chaudières	1 229,23
MME DE GRIGNAN	Réfection étanchéité talus	20 811,09
MME DE GRIGNAN	Rempl radiateurs	36 079,47
MME DE GRIGNAN	Rénovation interphonie + contrôle acces Bat 1 et 2	23 046,78
FOYER G. DOLBEAU	création système incendie	-5 561,01
PAVE ST SAUVEUR	Trx ascenseurs 2018	3 340,87
PAVE ST SAUVEUR	Travaux remplacement réseaux ECS + bouclage	31 608,50
PAVE ST SAUVEUR	Rénovation interphonie	2 704,36
ST BARTHELEMY	Rempl Chaudières	352,65
LOUIS DESMOULINS	Rénovation interphonie + contrôle acces Bat 1 et 2	23 343,35
BERGEONNERIE	Rempl Menuiseries ext / Porte entrées + VMC+ ITE	65 095,90
BERGEONNERIE	Rempl. Radiateurs + robinets thermostatiques	22 214,80
CLOS MOREAU	Rempl Menuiseries ext / garde corps / halls	500 875,08
CHATEAUBRIAND PSR	Réfection couverture	336 612,58
GUTENBERG PSR	Travaux ascenseurs 2018	3 340,85
GUTENBERG PSR	Rempl réseaux EF-EC	4 804,80
LA MILLETIERE	Réaménagement des espaces extérieurs	30 189,20
LA MILLETIERE	Réfection étanchéité + halls (bâts 02 à 05)	368,81
LA MILLETIERE	Remise en état logt à la vente (bâts 01 et 06)	56 268,76
LA MILLETIERE	Réfection étanchéité + halls (bâts 01 et 06)	217,94
RASPAIL	Rempl Chaudières P3R	18 030,00
RASPAIL	Rénovation interphonie	3 033,61
STEPHANE PITARD	Remplacement chaudières	1 891,84
STEPHANE PITARD	Rénovation interphonie et contrôle d'accès bat 01	4 995,94

AR C  
en date du 22/09/2022 ;

CHARGOT DE LEGALITE REFERENCE ACTE: CA210922 1

CHARGOT REFERENCE ACTE: CA210922 1

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
AGNES SOREL	Travaux ascenseurs 2017 bats 1 et 2	1 074,62
AGNES SOREL	Rénovation interphonie et contrôle d'accès bats 1 et 2	99,00
BROSSOLETTE	Rempl 2 chaudières	353,88
E D'ORVES	Rempl 3 chaudières	530,79
SACRISTANERIE	Remplacement chaudières coup de pouce	7 235,08
LA PASSERELLES	Remplacement chaudière coup de pouce	3 603,37
SIEGE	Rempl Menuiseries + bardage + Pose Panneaux Photovol	11 150,08
SIEGE	Création local vélo transparence Bat 30	3 094,72
SIEGE	Réaménagement RDC + 1er étage + 2e étage	200 961,29
LA PRESLE	Remplacement chaudières coup de pouce	10 249,39
FELIX FAURE	Remplacement chaudières coup de pouce	3 812,68
LOUIS LUMIERE	Rempl panneaux façades	478,52
LOUIS LUMIERE	Rempl chaudières	1 471,73
BRASSENS	Remplacement chaudières coup de pouce	29 721,07
VIEUX COLOMBIER	Rempl chaudières	640,70
SAINTE ANNE	Sainte Anne - Rempl chaudières	322,53
RU TONNELE	RU Tonnellé - Remplacement des panneaux de façades	142,34
BRENNUS	Brennus - rempl panneaux façades	22 711,99
BRENNUS	Brennus - remplacement chaudières	380,00
BRENNUS	Rénovation interphonie	1 022,51
CLEMENT ADER	Remplacement chaudières	83,80
ERMITAGE	Rempl chaudières	566,03
CHAM JOLI	Reprise vêtue façades	42 303,25
AFFLUENTS	Remplacement chaudières	558,73
GAY LUSSAC	Remplacement chaudières	866,07
MARCONI	Remplacement chaudières Coup de Pouce	36 748,69
JULES GUESDE	Remplacement chaudières	632,43
ROND POINT ST SAUVEUR	Rempl menuiseries + élec communs	23 454,83
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>5 409 582,72</b>

AR C  
en date du 22/09/2022

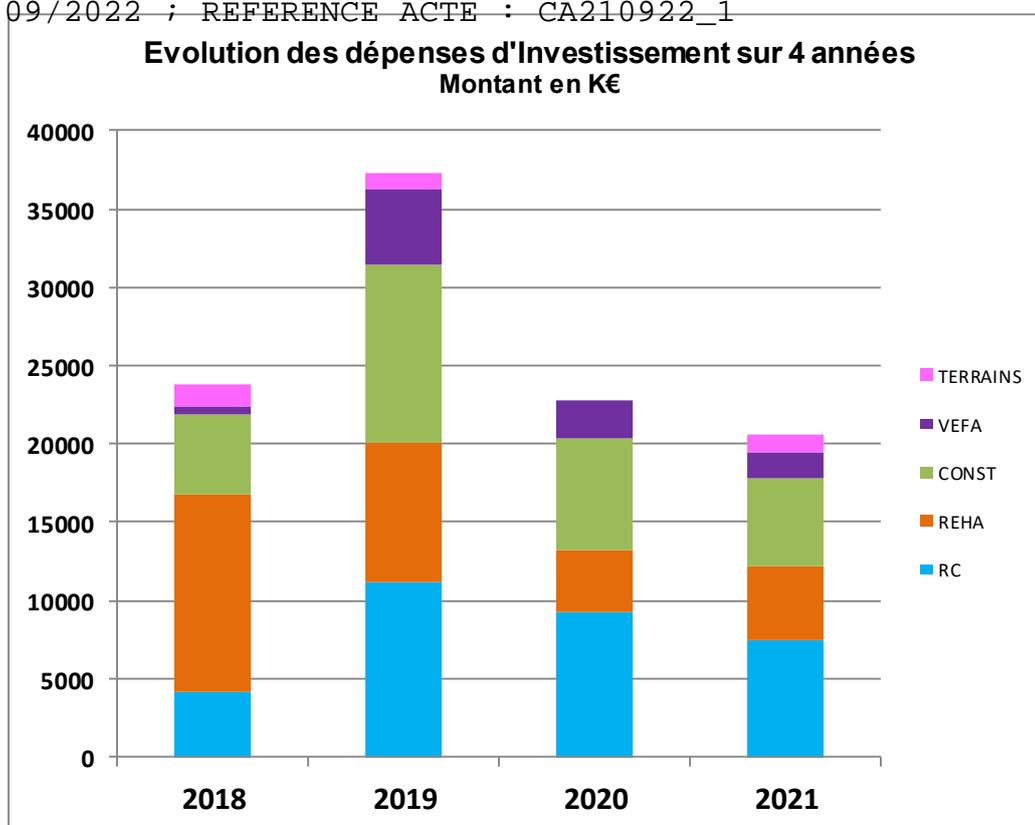
LOUIS LUMIERE  
LOUIS LUMIERE  
BRASSENS  
VIEUX COLOMBIER  
SAINTE ANNE  
RU TONNELE  
BRENNUS  
BRENNUS  
BRENNUS  
CLEMENT ADER  
ERMITAGE  
CHAM JOLI  
AFFLUENTS  
GAY LUSSAC  
MARCONI  
JULES GUESDE  
ROND POINT ST SAUVEUR

037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
REFERENCIE ACTE : CA210922\_1

Nous observons en 2021 une diminution des dépenses en raison, d'une part, du volume plus réduits des programmes de réhabilitation et de constructions neuves par rapport aux 4 dernières années, et d'autre part, au décalage important de travaux compte tenu de la situation sanitaire, mais également des consultations infructueuses en raison soit du manque de soumission des entreprises, soit par le dépassement des budgets dû à la hausse et/ou l'absence de stock des matières premières.

- Sur les opérations neuves ce sont 34 logements (Résidences G. Moineaux et La Guignardière) qui ont été réceptionnés en 2021, mais la majorité des dépenses correspond à des opérations en cours comme la Fuye à Chanceaux, Couvrat Desvergnés. la Pension de Famille de Clos Moreau et l'EPHAD de Fondettes.
- Concernant les Réhabilitations, les dépenses ont concerné essentiellement les opérations : Foyer de la Chambrerie, Séverine, Chapelon, la création des ascenseurs des bâtiments 8-11-16-22 à 25-28-30 du Sanitas.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1



**2.1.3.18 - C/26 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS : 331 K€**

Il s'agit des apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération, soit 331 K€ pour l'année 2021.

## 2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT

Elles peuvent être répertoriées en deux sections :

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

Il s'agit principalement :

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

AR CONTROLE DE LEGALITE N° 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Il s'agit des subventions prévisionnelles qui ont été notifiées au cours de l'année 2021 concernant les opérations de Construction et de Réhabilitation.

### 2.1.4.11 - C/16 - EMPRUNTS : 10 166 K€

Ces emprunts sont octroyés suite à 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, CIL et des autres organismes bancaires.

### 2.1.4.12 - C/165.1 - DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 411 K€

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

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

### 2.2.1 - C/311.1 OPÉRATIONS FONCIÈRES (RESERVES FONCIERES) : 11 K€

Le détail des parcelles figure dans les annexes « Les Réserves Foncières ».

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
FONDETTES	Travaux fauchage	<b>10 962,56</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 962,56</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022. À noter qu'à fin 2021, la réserve foncière comprend, à long terme, un total de 62 267 m<sup>2</sup>, suite aux différents mouvements effectués durant l'année. Ces acquisitions foncières sont financées par emprunts, fonds propres ainsi que par des aides au portage foncier et immobilier destinées à faciliter la production d'opérations de logements sociaux et ce, dans la limite du prix estimé par France Domaine.

### 2.2.2 - C/32 FOURNITURES CONSOMMABLES (STOCKS PRODUITS) : 429 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.

**Ce chapitre se répartit comme suit :**

COMPTE	LIBELLE	STOCK FINAL 31/12/2020 MONTANT EN € A	STOCK FINAL 31/12/2021 MONTANT EN € B	VARIATION DES STOCKS MONTANT EN € B-A
3222	Stock produit d'entretien	31 240,73	36 739,60	5 498,87
3223	Stock fournitures et matériels ateliers	373 328,02	379 115,95	5 787,93
3225	Stocks fournitures de bureau	9 444,23	13 526,83	4 082,60
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>414 012,98</b>	<b>429 382,38</b>	<b>15 369,40</b>

## 2.2.3 - C/331 OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT (LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT) : 154 K€

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
ROCHECORBON CORONNA	Dépenses 2021	69 443,08
HAUTS SAINTE RADEGONDE	Dépenses 2021	84 927,22
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>154 370,30</b>

### 2.2.3.10 - C/332 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (CONSTRUCTION NEUVES EN COURS) : 1 009 K€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
L'ENVOL - MAME CHAUMIER	Dépenses 2021	115 544,05
PARC CŒUR - HSR	Dépenses 2021	893 607,39
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 009 151,44</b>

### 2.2.3.11 - C/358 - OPÉRATIONS FONCIÈRES (STOCKS LOGEMENTS TEMPORAIREMENT LOUES) : - 77 K€

ENSEMBLE IMMOBILIER	OBJET DES TRAVAUX	MONTANT 2021 €
LES FLORANTINES	sortie stock suite vente	-76 721,76
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-76 721,76</b>

## 2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS

### 2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL DES LOGEMENTS SUR 2021 à 2026

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1



CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX		Montant Global		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026						
						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	Dotation	reprise	Provision au 31/12
38	PORT BRETAGNE	Peinture paliers d'étage et cage d'escalier de secours Ravalement avec ITE part PGE	CAGES ITE		2017-2018 2027																			
039	LABADIE	Ravalement façades : pierre et peinture Peinture cages d'escaliers + lgts	RAV CAGES+LGTS	494 768,00 181 000,00	2021-2023 2021-2023	482 441,10 178 773,51	5 886,99 0,00	476 554,11 178 773,51	276 554,11 100 000,00	200 000,00 78 773,51	200 000,00 78 773,51													
040	PORTE St. GENAIS	Peinture cages d'escaliers	CAGES	50 000,00	2022	49 988,45	38,92	49 949,53	49 949,53															
041 081	GUTENBERG HLM GUTENBERG PSR	Ravalement façades Peinture Halls, cages escaliers + circulations	RAV CAGES	500 000,00 150 000,00	2029 2029							366 666,00 90 000,00		366 666,00 90 000,00	33 333,00 15 000,00	399 999,00 105 000,00	33 333,00 15 000,00			433 332,00 120 000,00				
043	JUSTICES	Ravalement des Façades	RAV	680 000,00	2027				498 668,00	0,00	498 668,00	45 333,00	0,00	544 001,00	45 333,00	589 334,00	45 333,00	634 667,00	45 333,00	0,00	680 000,00			
050	LA MARTINIERE	Ravalement des Façades	RAV	120 000,00	2025	88 000,00	8 000,00	96 000,00	8 000,00		104 000,00	8 000,00		112 000,00	8 000,00	120 000,00		120 000,00						
051	LAMARTINE	Ravalement de façades Peinture Halls, cages escaliers + circulations	RAV CAGES	100 000,00	2017-2018 2024	70 000,00	10 000,00	80 000,00	10 000,00		90 000,00	10 000,00		100 000,00	100 000,00									
054	CLOS SAINT LIBERT	Ravalement façades peinture	RAV	51 400,00	2022	47 974,00	3 426,00	707,49	50 692,51		50 692,51													
057	MEFFRE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	CAGES	25 000,00	2027	0,00	0,00	0,00	15 000,00		15 000,00	2 500,00		17 500,00	2 500,00	20 000,00	2 500,00	0,00	22 500,00	2 500,00	25 000,00			
064	FOSSE MARINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	CAGES	30 000,00	2025	18 000,00	3 000,00	21 000,00	3 000,00		24 000,00	3 000,00		27 000,00	3 000,00	30 000,00		30 000,00						
070	LES MOULINS	Ravalement façades ITE part PGE Peinture Halls, cages escaliers + circulations+ lgts	ITE CAGES+LGTS	30 000,00 20 000,00	2021-2022 2021-2022	27 785,18 108 000,00		10 714,82	27 785,18		27 785,18													
073	DESMOULINS PSR	Ravalement façades peinture sur isolation extérieure Peinture cages d'escaliers	ITE CAGES	172 000,00 100 000,00	2024-2025 2024-2025	137 602,00 70 000,00	11 466,00 10 000,00	689,84 0,00	148 378,16 80 000,00	11 466,00 10 000,00	159 844,16 90 000,00	11 466,00 10 000,00		171 310,16 100 000,00	71 310,16 50 000,00	100 000,00 50 000,00		100 000,00 50 000,00						
074	BERGEONNERIE PSR	Ravalement façades ITE part PGE Peinture cages d'escaliers	ITE CAGES	230 000,00 40 000,00	2019-2021 2019-2021	3 262,08 23 428,64		3 262,08 23 428,64	0,00 0,00															
082	LA MILLETIERE	Peinture cages d'escaliers Ravalement des façades	CAGES RAV	90 000,00 527 252,00	2019 2018-2019	0,00		0,00																
85	RASPAIL	Ravalement façades peinture sur isolation extérieure Peinture Hall	RAV CAGES	25 000,00	2017-2018 2026		15 000,00		15 000,00	2 500,00	17 500,00	2 500,00		20 000,00	2 500,00	22 500,00	2 500,00	0,00	25 000,00		25 000,00			
087	BLAISE PASCAL	Ravalement de façades	RAV	225 000,00	2022	224 905,05	50 000,00	3 334,96	271 570,09		271 570,09													
089	AGNES SOREL	Peinture de sols des cages escaliers et coursives	CAGES	102 000,00	2022	102 000,00		35,20	101 964,80		101 964,80													
95	LA SACRITAINE	Ravalement de façades	RAV	40 000,00	2022	37 333,33	2 666,67		40 000,00		40 000,00													
096	CHAPELON	Ravalement de façades peinture	RAV	100 000,00	2021-2022	65 000,00		23 922,77	41 077,23		41 077,23													
101	LA PRESLE	Ravalement de façades	RAV	20 000,00	2022	18 666,66	1 333,34		20 000,00		20 000,00													
105	LOUIS LUMIERE	Ravalement façades peinture+ traitement bardage Peinture cages d'escaliers	RAV CAGES	120 000,00	2022 2018	120 000,00 0,00		301,73 0,00	119 698,27		119 698,27													
106	BRASSENS	Ravalement façades	RAV	54 000,00	2022	45 734,00	8 266,00	360,99	53 639,01	0,00	53 639,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
108	VIEUX COLOMBIER	Ravalement façades peinture Peinture cages d'escaliers	RAV CAGES	81 000,00 10 000,00	2022 2021	59 854,80 10 000,00	21 145,20	644,79 10 000,00	80 355,21 0,00		80 355,21 0,00													
112	BRENNUS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations Ravalement façades peinture	CAGES RAV	12 000,00 162 000,00	2021 2022-2023	12 000,00 0,00	0,00	12 000,00	0,00		0,00		62 000,00	62 000,00										
115	ERMITAGE	Ravalement façades peinture Peinture Halls, cages escaliers + circulations	RAV CAGES	38 000,00 6 000,00	2026 2026	27 868,00 3 600,00	2 533,00	27 868,00 3 600,00	2 533,00 600,00	30 401,00 4 200,00	2 533,00 600,00	32 934,00 4 800,00	2 533,00 600,00	35 467,00 5 400,00	2 533,00 600,00	38 000,00 6 000,00	2 533,00 600,00	38 000,00 6 000,00						
117	AFFLUENTS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations Ravalement façades peinture	CAGES RAV	7 000,00 38 000,00	2026 2026	4 200,00 27 868,00	700,00	4 200,00 27 868,00	700,00 2 533,00	4 900,00 30 401,00	700,00 2 533,00	5 600,00 32 934,00	700,00 2 533,00	6 300,00 35 467,00	700,00 2 533,00	7 000,00 38 000,00	700,00 2 533,00	7 000,00 38 000,00						
119	MARCONI	Ravalement façades peinture	RAV	52 266,00	2022	52 266,00	0,00	553,49	51 712,51		51 712,51													
122	A, BELLE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations Ravalement façades peinture	CAGES RAV	3 500,00 15 000,00	2021 2024	2 450,00 12 000,00	0,00	2 450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
143	LES FLAMMANDES	Ravalement façades peinture	RAV	70 000,00	2022	65 333,33	0,00	30 000,00	35 333,33		35 333,33													
<b>TOTAL</b>						<b>10 381 217,58</b>	<b>1 594 537,00</b>	<b>754 062,56</b>	<b>11 221 692,02</b>	<b>1 024 239,23</b>	<b>4 017 244,72</b>	<b>8 228 686,53</b>	<b>1 134 902,00</b>	<b>2 956 916,99</b>	<b>6 406 671,54</b>	<b>884 232,00</b>	<b>2 869 661,54</b>	<b>4 421 242,00</b>	<b>286 729,00</b>	<b>1 245 000,00</b>	<b>3 462 971,00</b>	<b>208 797,00</b>	<b>899 000,00</b>	<b>2 772 768,00</b>

AR CONTROLE DE LOCALITE : 037-351243076-202209221-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## 2.3.2 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES AU 31/12/2021

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES  
AU 31/12/2021**

			024 H.BOUCHER convention loc jusqu'à 2038	025 C.COLOMB convention loc jusqu'à 2031	055 EUROPA fin bail 12/2024	063 GARENNES fin bail 09/2028	066 TECHNOPOLE fin bail 06/2029	111 TONNELLE fin bail 06/2039	TOTAL
2	AN	a	28 217,79	74 083,16	896 296,95	765 264,39	648 055,64		2 411 917,92
0	DOTATION	b	2 898,11	14 455,23	62 232,04	60 335,58	109 984,19		249 905,15
1	REPRISE	c	5 061,55	0,00	5 096,68	16 679,62	147 732,68		174 570,53
	Frais 2%	d= c*2%			101,93	333,59	2 954,65		3 390,18
5	SF	e = a+b-c-d	26 054,35	88 538,39	953 330,37	808 586,75	607 352,50		2 483 862,37
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
	Frais 2%	d= c*2%			41,94	36,31	455,97		534,22
6	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
	Frais 2%	d= c*2%			52,29	128,09	1 172,71		1 353,09
7	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
	Frais 2%	d= c*2%			575,13	213,20	1 803,54		4 501,94
8	SF	e = a+b-c-d	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,93
2	AN	a	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,93
0	DOTATION	b	18 246,02	15 388,11	65 362,73	63 441,43	115 677,08		278 115,37
1	REPRISE	c	0,00	7 284,28	12 105,72	36 954,99	53 391,75		109 736,74
	Frais 2%	d= c*2%			242,11	739,10	1 067,84		2 049,05
9	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
	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
	Frais 2%	d= c*2%			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220911-C2320922  
en date du 30/09/2022 ; REFERENCE ACTUELLE : 037-351243076-20220911-C2320922

### 2.3.3 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS AU 31/12/2021

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS  
AU 31/12/2021**

			029	035	037	042	048	049	065	065	068	110	121	125	130	133	133.01.902	138	159	TOTAL	
			SCHWEITZER	BEAU SITE	BERGEONNERIE	GUTENBERG	CHAMBRERIE	MARTINIERE	GERMAINE DOLBEAU	GERMAINE DOLBEAU	A.CAMUS	CHANTEMOULIN	LA BAZOCHÉ	GILBERT LELORD	RUE TRAVERSIERE	RESIDENCE DU COLOMBIER	MAISON DES ELFES	MAISON RELAIS MUTUALITE	RESIDENCE ALTERNANCE		
			CCAS	ADAPEI	AFTAM (Local 901)	CCAS	Entr'Aide Ouvrière	ANAI	Entr'Aide Ouvrière 75%	Emergence 25%	Entr'Aide Ouvrière	Fondation VERDIER	FICOSIL	LES ELFES	AJH	LES ELFES	LES ELFES				
2	AN	a	341 042,91		108 724,01	179 185,50	71 908,93	46 063,44	51 351,16	17 117,04	202 370,79	1 636,45	9 777,79	5 596,13	0,00	0,00	907,68	724,29		1 233 049,12	
0	DOTATION	b	0,00		18 078,95	17 468,14	6 866,62	8 596,30	9 867,95	3 289,32	17 948,57	910,21	8 316,22	7 388,58	2 609,61		2 696,44	2 407,28		106 444,19	
1	REPRISE	c	341 042,91		9 300,25	170 251,48	917,40	151,61	5 313,59	1 771,20	11 392,57	0,00	839,95	183,39	112,57		0,00	0,00		541 276,92	
5	Frais 2%	d= c*2%			0,00															0,00	
	SF	e = a+b-c-d	0,00		117 502,71	26 402,16	77 858,15	54 508,13	55 905,52	18 635,16	208 926,79	2 546,66	17 254,06	12 801,32	2 497,04	0,00	3 604,12	3 131,57		798 216,39	
2	AN	a	0,00	0,00	117 502,71	26 402,16	77 858,15	54 508,13	55 905,52	18 635,16	208 926,79	2 546,66	17 254,06	12 801,32	2 497,04	0,00	3 604,12	3 131,57		798 216,39	
0	DOTATION	b	0,00	7 000,00	17 903,43	17 998,97	6 623,97	8 495,91	9 776,48	3 258,83	17 822,52	901,37	9 936,37	9 135,84	3 464,45		2 745,14	2 591,33		117 654,60	
1	REPRISE	c	0,00	3 073,97	78 931,54	33 269,81	1 228,64	0,00	7 007,44	2 335,81	1 023,47	3 448,03	1 311,59	391,15	0,00		0,00	4 328,34		136 349,79	
6	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00															0,00	
	SF	e = a+b-c-d	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	
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	4 384,83	96 691,30	39 504,48	80 506,33	70 261,49	79 775,31	24 437,48	170 753,41	911,31	42 585,40	38 425,28	12 126,37	8 402,28	11 938,19	5 990,28	1 036 914,74	
1	REPRISE	c	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	
9	Frais 2%	d= c*2%	163,02	0,00	4 535,04	415,67	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	
	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	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	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	19 378,66	18 775,06	7 898,85	9 225,04	10 367,87	3 455,95	19 222,27	954,40	10 749,01	11 937,50	5 621,69	8 816,34	2 969,65	2 803,26		132 175,55	
2	REPRISE	c	0,00	-150,21	0,00	1 303,61	0,00	5 260,68	17 658,43	5 886,14	53 728,10	0,00	2 663,30	420,00	1 531,31	0,00	8 023,44			293 538,62	
0	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00															0,00	
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98	0,00	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	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	0,00	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	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	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	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															0,00	
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98	0,00	153 910,09	94 422,32	101 591,02	86 786,87	40 143,75	11 226,97	103 308,10	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

AR CONTROLÉ EN DATE DU 22/09/2022 ; LEGALITE 37-351243078-20220921-CA210922\_1 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## 2.4 - FIXATION AU 31 DÉCEMBRE 2021 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE

CATEGORIES	TOTAL	NON CONV	CONV ACC CADRES	CONV PALULOS/PAM	CONV PLA-PLUS-PLS
<b>PATRIMOINE CONSTRUIT ET LOUE</b>					
<b>LOGEMENTS</b>					
LOGTS H.L.M.O.	9 502		712	8 787	
LOGTS PLA PLUS PLS PC-Autres	2 754	36			2 718
LOGTS PLR	953			953	
LOGTS PSR	1 068			1 068	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>14 277</b>	<b>36</b>	<b>712</b>	<b>10 808</b>	<b>2 718</b>
<b>ET RESIDENCES UNIVERSITAIRES</b>					
4 RESIDENCES UNIVERSITAIRES	948				948
2 RESIDENCES ETUDIANTS	184			88	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 132</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>948</b>
<b>FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES</b>					
2 FOYERS PERSONNES AGEES	122			122	
6 FOYERS HANDICAPES	126			27	99
4 FOYERS REINSERTION SOCIALE	83				83
1 RESIDENCE SOCIALE	50				50
1 PENSION FAMILLE	14				14
2 FOYERS JEUNES TRAVAILLEURS	58	1			57
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>453</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>149</b>	<b>303</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>15 862</b>	<b>133</b>	<b>712</b>	<b>11 045</b>	<b>3 969</b>
<b>DIVERS</b>					
GARAGES : 2327 réels					
LOCAUX COMMERCIAUX ET BUREAUX	111	111			
LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS	112	112			
BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX					
<b>PATRIMOINE TOTAL CONSTRUIT ET LOUE</b>	<b>16 085</b>	<b>356</b>	<b>712</b>	<b>11 045</b>	<b>3 969</b>
<b>PATRIMOINE EN COURS DE CONSTRUCTION OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)</b>					
<b>LOGEMENTS</b>					
LIVRES SUR 2022-2024 (sous réserves adaptations)	145				145
<b>SOUS -TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>145</b>				<b>145</b>
<b>FOYERS</b>					
PROGRAMMES (2022-2024)	125				125
<b>SOUS -TOTAL FOYERS</b>	<b>125</b>				<b>125</b>
<b>PATRIMOINE TOTAL EN COURS DE CONSTRUCTION OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)</b>	<b>270</b>				<b>270</b>
<b>TOAL GENERAL PATRIMOINE</b>	<b>16 355</b>	<b>356</b>	<b>712</b>	<b>11 045</b>	<b>4 239</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE



## 3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2021

### 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 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- 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 2020 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 2020	RÉEL 2021	MEDIANE NATIONALE 2020
<b>NIVEAU DES LOYERS</b>			
Loyers hors RLS	49 625 730	49 847 909	
RLS	-4 528 627	-4 482 609	
Modulation RLS	1 446 037	1 306 401	
Supplément de loyers	216 471	157 061	
<b>LOYERS NETS</b>	<b>46 759 611</b>	<b>46 828 763</b>	
Locations diverses (commerces & parkings)	1 184 868	1 158 562	
Residences universitaires & Foyers	2 871 682	2 865 858	
<b>LOYERS CORRIGÉS</b>	<b>150 816 161</b>	<b>50 853 183</b>	
Nombre de logements locatifs	15 849	15 862	
Loyers par logement par an (en €)	3 206	3 206	<b>3 935</b>
<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>116 923</b>	<b>1 307 130</b>	
En € par logement	7,38	82,41	<b>7</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>			
Autres prestations de services (mission maîtrise d'ouvrage, concession d'am	47 198	84 851	
Produits des activités annexes (loyers antennes, locaux professionnels)	715 657	749 316	
Production immobilisée	358 041	344 255	
Autres produits gestion courante	33 585	1 353 720	
Transfert de charges d'exploitation	224 239	245 541	
<b>TOTAL autres produits</b>	<b>1 378 720</b>	<b>2 777 683</b>	
En € par logement	87	175	<b>125</b>
<b>MARGE SUR ACCESSION</b>	116 425	1 239 331	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>164 583</b>	<b>180 779</b>	
En € par logement	10	11	<b>16</b>
<b>TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>52 592 812</b>	<b>56 358 106</b>	
En € par logement	3 318	3 553	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922-1-DE  
en date 27/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922

<b>DEPENSES D'EXPLOITATION</b>	<b>RÉEL 2020</b>	<b>RÉEL 2021</b>	<b>MEDIANE NATIONALE 2020</b>
<b>ANNUITES D'EMPRUNTS</b>			
Amortissements (hors préfi et hors remboursement anticipé)	12 552 870	13 793 612	
Intérêts locatifs	2 785 269	2 470 610	
Intérêts compensateurs	5 140	0	
<b>TOTAL ANNUITES</b>	<b>15 343 279</b>	<b>16 264 222</b>	
En € par logement	968	1 025	<b>1 336</b>
<b>TAXE FONCIERE</b>	<b>6 337 745</b>	<b>6 403 103</b>	
En € par logement	400	404	<b>485</b>
<b>MAINTENANCE (y compris Régie)</b>			
Entretien courant	2 861 965	3 239 005	
Gros entretien	7 430 834	8 122 184	
Régie ouvrière (salaires et charges)	1 150 863	1 156 179	
<b>TOTAL MAINTENANCE</b>	<b>11 443 662</b>	<b>12 517 368</b>	
En € par logement	922	1 078	<b>616</b>
<b>PERSONNEL (hors régie)</b>			
Rémunération + charges sociales	<b>8 904 636</b>	<b>9 547 452</b>	
En € par logement	562	602	<b>680</b>
<b>IMPAYES</b>			
Pertes sur créances irrécouvrables et PRP	751 661	482 749	
Dotations dépréciations de créances	439 850	904 836	
Reprises pour dépréciations de créances	-751 661	-478 419	
Recouvrement sur non valeurs	-59 551	-32 726	
<b>TOTAL IMPAYES</b>	<b>380 299</b>	<b>876 441</b>	
En € par logement	24	55	<b>58</b>
<b>PERTE DE CHARGES LOCATIVES</b>	<b>476 066</b>	<b>942 303</b>	
En € par logement	30	59	<b>48</b>
<b>AUTRES DEPENSES D'EXPLOITATION</b>			
Assurances, autres services extérieurs, cotisations ....	<b>4 148 378</b>	<b>4 605 742</b>	
En € par logement	262	290	<b>308</b>
Cotisations CGLLS et Mutualisation	89 691	103 480	
<b>TOTAL AUTRES DEPENSES</b>	<b>4 238 069</b>	<b>4 709 222</b>	
<b>TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION</b>	<b>47 123 756</b>	<b>51 260 111</b>	
En € par logement	2 973	3 232	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 27/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

	<b>RÉEL 2020</b>	<b>RÉEL 2021</b>
RECETTES D'EXPLOITATION	52 592 812	56 358 107
DEPENSES D'EXPLOITATION	47 123 756	51 260 111
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>5 469 056</b>	<b>5 097 996</b>
En € par logement	<b>345</b>	<b>321</b>

Malgré une augmentation d'une part, des produits (Subvention d'exploitation +1200 K€ Subvention NPNRU perçue dans le cadre de la démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas et autres produits de gestion + 1300 K€ de vente de CEE) et d'autre part de la marge sur accession + 1100 K€ (marge sur vente terrain au profit de la SCCV HSR), l'autofinancement courant baisse en 2021 de 370 K€ compte tenu d'une augmentation des charges et notamment :

- ❶ des impayés
- ❷ des dépenses de maintenance
- ❸ des pertes de charges
- ❹ des annuités des emprunts

### 3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT

	RÉEL 2020	RÉEL 2021	MEDIANE NATIONALE 2020
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>5 469 056</b>	<b>5 097 996</b>	
<u>RECETTES EXCEPTIONNELLES</u>			
Frais dossiers et pénalités SLS	147 177	312	
Indemnités assurance	313 245	333 147	
Produits divers	2 631 949	2 554 877	
<b>TOTAL</b>	<b>3 092 371</b>	<b>2 888 335</b>	
<u>CHARGES EXCEPTIONNELLES</u>			
Subventions accordées	-171 707	-201 739	
Dépenses couvertes par assurance	-195 924	-405 446	
Dépenses diverses	-1 803 985	-497 771	
<b>TOTAL</b>	<b>-2 171 616</b>	<b>-1 104 956</b>	
AR CONTROLE DES SOCIÉTÉS : 037-351243076-20220921-CA210922_1-DEB 000 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922_1			
Remboursement des amortissements des Emprunts hors locatifs (1-8)	212 230	1 379 793	
Dotations et reprises pour dépréciations de créances douteuses	-311 811	426 417	
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>6 215 606</b>	<b>8 389 585</b>	
En € par logement	<b>392</b>	<b>529</b>	<b>533</b>

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 2020	RÉEL 2021	MEDIANE NATIONALE 2020
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (I)</b>	<b>6 215 606</b>	<b>8 389 585</b>	
<u>RECETTES COMPTABLES</u>			
Reprise sur provisions	4 209 030	1 377 604	
Reprise sur subventions	2 080 180	2 039 693	
Produits cessions d'actifs	1 602 796	2 700 952	
<b>TOTAL (II)</b>	<b>7 892 006</b>	<b>6 118 249</b>	
<u>DEPENSES COMPTABLES</u>			
Dotations et Provisions	19 149 207	18 046 568	
VNC des éléments cédés	1 072 476	2 013 419	
<b>TOTAL (III)</b>	<b>20 221 683</b>	<b>20 059 987</b>	
Remboursement des amortissements des Emprunts locatifs (IV)	<b>12 340 639</b>	<b>12 413 819</b>	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>6 226 568</b>	<b>6 861 665</b>	
(V) = (I)+(II)-(III)+(IV)			
En € par logement	<b>393</b>	<b>433</b>	<b>501</b>

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 **59 247 K€**,

diminué des charges d'exploitation qui sont représentées par :

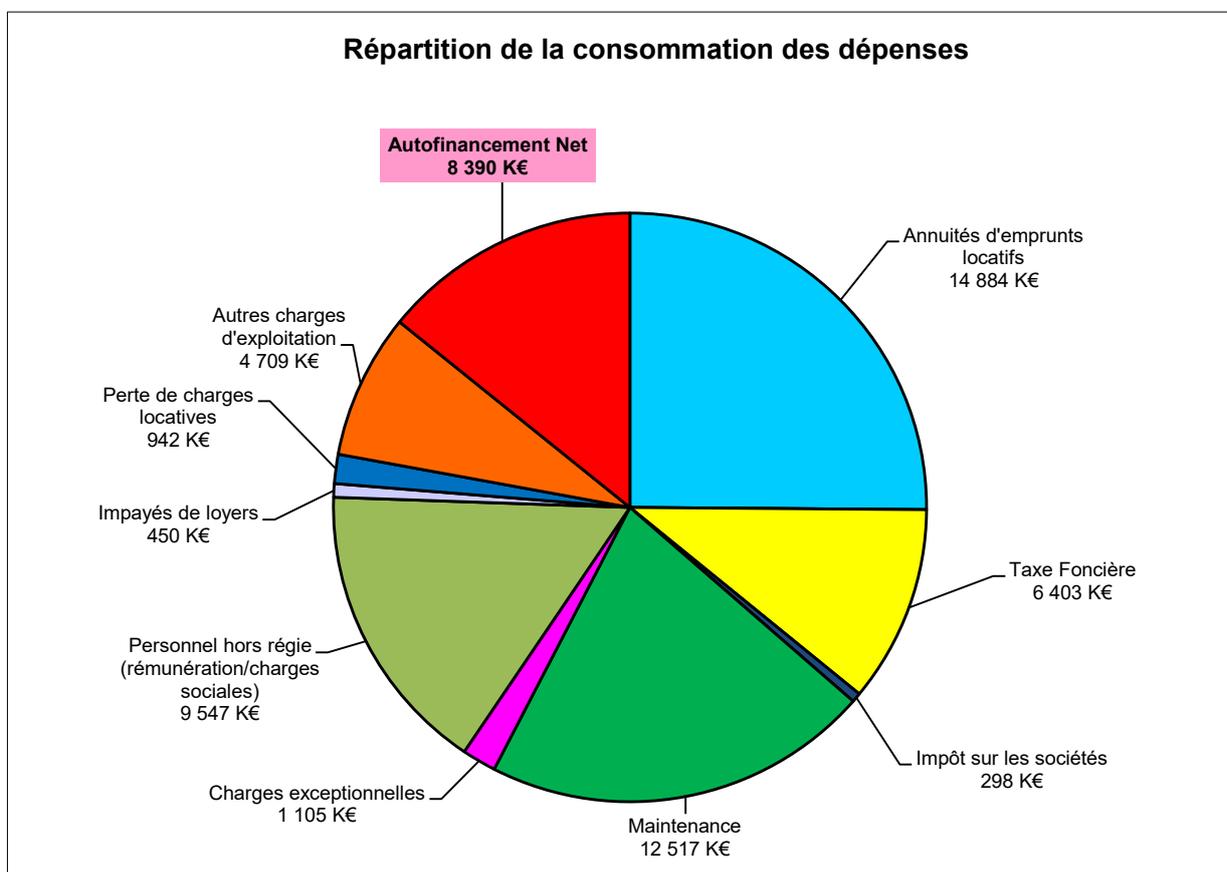
- les annuités d'emprunts locatifs
- les dépenses d'entretien courant et de gros entretien sur le patrimoine
- la taxe foncière
- les charges de personnel non récupérables
- les impayés de loyers
- les pertes de charges locatives dues entre autres à la vacance
- les autres charges (assurance, cotisation 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 **50 857 K€**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037 351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

dégageant ainsi un autofinancement Net de **8 390 K€**.



### 3.2.3 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	2020	2021
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>6 226 568</b>	<b>6 861 665</b>
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (C/68)	19 154 347	18 046 568
- Reprises sur amortissements et provisions (C/78)	-4 209 030	-1 377 604
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (C/675)	1 072 477	2 013 419
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (C/775)	-1 602 796	-2 700 952
- Dotations aux provisions et réserves (C/777)	-2 080 180	-2 039 693
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>18 561 386</b>	<b>20 803 404</b>
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 ,2,22)	-12 340 639	-12 413 819
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (C/6863)	-5 140	0
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>6 215 607</b>	<b>8 389 585</b>

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 autre 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.

	2021	2020	2019
<b>a) Autofinancement Net</b>	<b>8 389 585</b>	6 215 606	5 276 084
<b>b) Total des produits financiers</b>	<b>180 779</b>	168 450	299 317
<b>c) Total des produits d'activités</b>	<b>73 034 212</b>	69 077 362	70 063 050
<b>d) Charges récupérées</b>	<b>-20 910 772</b>	-18 367 718	-19 129 462
<b>e) Dénominateur du ratio d'Autofinancement Net HLM (5-ETD)</b> : 037-351243076-202209214-CA210922_143DE	51 232 905		
<b>Ratio D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (en %)</b>	<b>16.04%</b>	12.22%	10.30%

Soit une moyenne sur 3 ans de 12.85%

## 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 soit pour couvrir 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
<p><b>EMPLOIS STABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actif immobilisé brut</li> <li>- Charges à répartir sur plusieurs exercices</li> </ul>	<p><b>RESSOURCES STABLES</b></p> <p><u>Ressources propres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capitaux propres</li> <li>- Amortissements</li> <li>- Dépréciations</li> <li>- Provisions</li> </ul> <p><u>Dettes financières stables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprunts</li> <li>- Dépôts et cautionnement reçus</li> </ul>
<p><b>FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL</b></p>	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

CALCUL DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL					
EMPLOIS STABLES			RESSOURCES PERMANENTES		
	2020	2021		2020	2021
Immobilisations incorporelles	2 622 118	2 653 529	Capitaux propres	163 286 747	171 193 315
Immobilisations corporelles	648 148 862	652 620 751	Provisions pour risques et charges	17 150 102	19 441 711
Immobilisations corporelles en cours	13 155 893	21 690 771	Dettes financières	230 555 152	226 661 683
Immobilisations financières	387 452	718 952	Amortissements	293 862 421	306 926 022
Charges à répartir sur plusieurs	0	0	Dépréciations clients douteux	4 270 823	4 697 240
<b>Total (A)</b>	<b>664 314 325</b>	<b>677 684 003</b>	<b>Total (B)</b>	<b>709 125 245</b>	<b>728 919 971</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT (C=B-A)</b>	<b>44 810 920</b>	<b>51 235 968</b>			

### 3.3.2 - POTENTIEL FINANCIER

	2020	2021
Fonds de roulement	44 810 920	51 235 968
Dépôts de garantie et autres provisions	-3 487 320	-3 542 894
Provisions pour risques et charges	-17 150 102	-19 441 711
Dépréciations clients douteux	-4 270 823	-4 697 240
Amortissement courus non échus	-6 931 939	-6 669 644
<b>Potentiel Financier</b>	<b>12 970 736</b>	<b>16 884 479</b>

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.

AR CONTROLE DES LOGICIELS DE LA DIFFERENCE ENTRE L'ACTIF CIRCULANT (ou dette à court terme) et le passif circulant (ou dettes à court terme) en date du 22/09/2022 - REFERENCE ACTE : CA210922\_1

BILAN	
ACTIF	PASSIF
	<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>
<p><b>ACTIF CIRCULANT</b></p> <p><b><u>Actif circulant d'exploitation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stocks et en-cours</li> <li>- Avances et acomptes versés</li> <li>- Créances clients</li> <li>- Charges constatées d'avance</li> </ul> <p><b><u>Actif circulant hors exploitation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autres créances hors exploitation</li> <li>- Valeurs mobilières de placement</li> </ul>	<p><b>PASSIF CIRCULANT</b></p> <p><b><u>Dettes d'exploitation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avances et acomptes reçus</li> <li>- Dettes fournisseurs</li> <li>- Dettes fiscales et sociales (sauf IS)</li> <li>- Autres dettes d'exploitation</li> <li>- Produits constatés d'avance</li> </ul> <p><b><u>Dettes hors exploitation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dettes sur immobilisations</li> <li>- Dettes fiscales (IS à payer)</li> <li>- Autres dettes hors exploitation</li> </ul>

## CALCUL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

### ACTIF CIRCULANT

### DETTES À COURT TERME

	2020	2021		2020	2021
Stock en cours	8 124 001	8 810 695	Dettes fournisseurs	5 691 723	7 562 521
Créances clients et locataires	5 852 561	6 034 628	Clients créditeurs	2 832 311	510 984
Créances douteuses (Valeur Brute)	5 547 480	5 466 326	Dettes fiscales et sociales	637 920	1 037 919
Subventions à recevoir	3 942 885	9 634 279	Intérêts courus non échus	1 283 958	1 204 135
Autres créances d'exploitation	1 092 208	5 794 271	Dettes sur immobilisations	11 444 487	304 856
Créances hors exploitation	1 100 430	23 889	Autres dettes et comptes transitoires	0	1 380 545
Créances sur acquéreurs	0	0	Produits constatés d'avance (Signature des VEFA Villon + Triolet)	133 302	4 431 642
Charges constatées d'avance	483 757	522 777			
<b>Total (A)</b>	<b>26 143 322</b>	<b>34 286 876</b>	<b>Total (B)</b>	<b>12 023 700</b>	<b>16 432 602</b>

<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (C=A-B)</b>	<b>14 119 622</b>	<b>17 854 274</b>
---	-------------------	-------------------

### 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 :  
51 235 968 - 17 854 274 = 33 381 694 €

Répartie de la façon suivante :

- 31 742 904€ de placement sur le livret A,
- 1 613 681 € de compte courant
- 25 109 € de caisse.

La trésorerie nette 2021 couvre 5.05 mois de dépenses.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# COMPTES ANNUELS 2021



## 4 - COMPTES ANNUELS 2021

---

BILAN (annexe III)

COMPTE DE RESULTAT (annexe IV)

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : annexe littéraire et annexes réglementaires (annexe V)

SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS (CHARGES, PRODUITS, RÉSULTAT)

BUDGET SYNTHÉTIQUE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

TABLEAU DE FINANCEMENT (EMPLOIS, RESSOURCES)

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

## 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 :

AR CONTROLE DE LEGALITE N° 391243076 du 22/09/2022, REFERENCE ACTE : CA210922\_1  
Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social relatif aux comptes annuels des organismes de logement social en date du 22/09/2022 ;

- le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
  - l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
  - l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
  - 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 2021

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les OLS de « présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

## 3. Faits Majeurs de l'exercice 2021

- Changements des modalités du calcul de la conduite d'opération

Conformément au 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 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 : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types en date du 31/12/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- 100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maitrise 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

Le coût de conduite interne de l'exercice 2021 estimé selon cette méthode ressort à 344 K€ contre 358 K€ en 2020 (méthode forfaitaire)

- Provision pour autres charges

Une provision a été constituée pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part, des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Ces dépenses seront réalisées sur les exercices 2022 et 2023 sans contrepartie de recettes complémentaires.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2021 à 733 K€.

- Provision pour litiges

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés à des deux procédures de licenciement et les actions engagées pardevant le Conseil des Prud'hommes.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2021 à 156 K€.

## 4. Eléments Postérieurs

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement à la clôture.

## 5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

### Actif

#### 5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux,

escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

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

## 5.2 Immobilisations corporelles

### Immobilisations locatives

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

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

- au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux ;
- au coût de production pour les actifs produits par l'office ;

AR CONTROLE DE LEGALITE n° 037-351243076-20220921-CA210922\_1 DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

à la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange. DE  
Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme aux recommandations de l'ANC (cf (a) des faits majeurs de l'exercice 2021).

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 21/09/2022. Les immeubles dans le patrimoine correspondant 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
Equipement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

### **Travaux d'amélioration et de réhabilitation**

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

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

### Dépréciation des immobilisations locatives

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

### Bâtiments administratifs

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

### Immobilisation en cours

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

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

### Autres immobilisations corporelles

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

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

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 €
- des dépôts et cautionnement pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon,
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération : 466 800 €

## 5.4 Stock

### Opérations d'accession à la propriété

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

### Petits équipements

Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par régie et 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 quittancement 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, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

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

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

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
  - Remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
  - Est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
  - Est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
  - Créances inférieures à 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, détaillé la variation des capitaux propres pour 2021 :

	au 31/12/2020	Affectation du résultat 2020	Affectation ressources	Subventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2021	au 31/12/2020
Dotations et autres fonds propres	2 317,23							2 317,23
Excedents d'exploitation affectés à l'investissement	52 374 869,55		982 157,58					53 357 027,13
Plus value nette sur cessions immobilières	6 551 817,67	800 638,47						7 352 456,14
Réserves diverses	166 701,61							166 701,61
Report à nouveau	47 563 520,41	5 425 929,70	-982 157,58					52 007 292,53
Résultat de l'exercice	6 226 568,17	-6 226 568,17					6 861 665,32	6 861 665,32
Subventions d'invest	99 442 869,10			3 084 595,67	-203 234,52		0,00	102 324 230,25
Subventions inscrites au résultat	-49 041 916,81					-1 836 458,63		-50 878 375,44
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>163 286 746,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 084 595,67</b>	<b>-203 234,52</b>	<b>-1 836 458,63</b>	<b>6 861 665,32</b>	<b>171 193 314,77</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## 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. Provisions pour risques et charges

### 5.10.1 Provisions pour gros Entretien

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

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, 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, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans
- sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans
- 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.

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

Tous 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.

#### **5.10.2 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ volontaire : CA210922\_1
- Age estimé de départ : 62 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
  - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
  - Taux d'actualisation financière : 0,89%
  - Taux charges patronales : 47,9%
  - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2021 la provision pour IFC est de 1 381 K€.

Les provisions pour médaille du travail et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

#### **5.10.3 Autres provisions pour risques et charges**

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

(Cf (b) et (c) des faits majeurs de l'exercice 2021)

### **5.11. 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 ;

### **5.12. 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

### 5.13. 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 appliqué pour la première fois en 2021)

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 Logements 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 Tours Habitat 51705 pour la ventilation des produits et des charges.

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **5 670 857.51 €**

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Tours, le 07/06/22

Le Directeur Général



Grégoire SIMON

**BILAN - ACTIF**

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Exercice 2020	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	2 653 528,92	2 545 328,27	108 200,65	108 200,65	156 730,82
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	2 653 528,92	2 545 328,27	108 200,65		156 730,82
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	652 620 751,47	304 380 694,03	348 240 057,44	348 240 057,44	356 751 827,85
2111	Terrains nus	870 374,59	0,00	870 374,59		1 532 616,04
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 418 499,93	0,00	36 418 499,93		36 174 205,25
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	544 989 758,97	263 891 060,56	281 098 698,41		288 544 038,72
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	1 965 996,22	1 552 568,99	413 427,23		700 114,73
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 182 103,48	1 582 490,76	4 599 612,72		4 604 485,44
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	56 752 224,14	32 950 021,58	23 802 202,56		24 218 943,09
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	5 441 794,14	4 404 552,14	1 037 242,00		977 424,58
<b>22</b>	<b>Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	21 690 770,87	0,00	21 690 770,87	21 690 770,87	13 155 893,27
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	21 690 770,87	0,00	21 690 770,87		13 155 893,27
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>	718 952,08	0,00	718 952,08	718 952,08	387 452,08
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	538 752,08	0,00	538 752,08		207 252,08
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
274	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741-2742	Prêts pour acquisition	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	180 200,00	0,00	180 200,00		180 200,00
2678-2748	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>TOTAL (I) :</b>	<b>677 684 003,34</b>	<b>306 926 022,30</b>	<b>370 757 981,04</b>	<b>370 757 981,04</b>	<b>370 451 904,02</b>
<b>31 (net 319)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>	8 810 694,91	0,00	8 810 694,91	8 810 694,91	8 124 001,46
33	Terrains à aménager	3 987 558,49	0,00	3 987 558,49		3 976 595,93
	Immeubles en cours	4 393 754,04	0,00	4 393 754,04		3 656 670,79
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		76 721,76
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	429 382,38	0,00	429 382,38		414 012,98
409	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	24 929 515,11	4 697 240,05	20 232 275,06	20 232 275,06	12 164 310,55
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 034 628,36	4 697 240,05	1 337 388,31		1 577 407,47
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		4 330,71
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	5 466 326,28	0,00	5 466 326,28		5 547 479,56
418	Produits non encore facturés	1 090 297,58	0,00	1 090 297,58		219 071,79
42-43-44 sauf 441	Autres	2 703 983,39	0,00	2 703 983,39		873 136,02
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 634 279,50	0,00	9 634 279,50		3 942 885,00
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>	23 888,87	0,00	23 888,87	23 888,87	1 100 430,41
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		19 638,54
46 (sauf 461)	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	23 888,87	0,00	23 888,87		1 080 791,87
478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>50</b>	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>DISPONIBILITES</b>	33 381 694,96	0,00	33 381 694,96	33 381 694,96	30 691 297,85
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	31 742 903,99	0,00	31 742 903,99		29 081 019,73
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	1 613 681,47	0,00	1 613 681,47		1 590 903,62
53-54	Caisse, régies d'avances et accrédiés	25 109,50	0,00	25 109,50		19 374,50
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	522 776,86	0,00	522 776,86	522 776,86	483 757,35
	<b>TOTAL (II) :</b>	<b>67 668 570,71</b>	<b>4 697 240,05</b>	<b>62 971 330,66</b>	<b>62 971 330,66</b>	<b>52 563 797,62</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL (III) :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL (IV) :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
476	<b>Différences de conversion - Actif (V)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL (V) :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V) :</b>	<b>745 352 574,05</b>	<b>311 623 262,35</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>423 015 701,64</b>

(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**

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020 5	
		Détail 3	Totaux partiels 4		
CAPITAUX PROPRES	<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>			59 095 706,06
	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
	<b>106</b>	<b>Réserves :</b>			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	53 357 027,13		52 374 869,55
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10685	Réserves sur cessions immobilières	7 352 456,14		6 551 817,67
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688	Réserves diverses	166 701,61		166 701,61
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	<b>11</b>	<b>Report à nouveau (a)</b>	52 007 292,53	52 007 292,53	47 563 520,41
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
	<b>12</b>	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	6 861 665,32	6 861 665,32	6 226 568,17
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	5 670 857,51		
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	Montant brut	Inscrit au résultat		
		102 324 230,25	(50 878 375,44)	51 445 854,81	51 445 854,81
<b>14</b>	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL (I) :</b>		<b>171 193 314,77</b>	<b>171 193 314,77</b>	<b>163 286 746,93</b>	
PROV. R&C	<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>			19 441 710,94
	151	Provisions pour risques	156 500,00		0,00
	1572	Provisions pour gros entretien	15 983 231,36		14 792 504,44
	153-158	Autres provisions pour charges	3 301 979,58		2 357 598,04
<b>TOTAL (II) :</b>		<b>19 441 710,94</b>	<b>19 441 710,94</b>	<b>17 150 102,48</b>	
DETTES	<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>			227 865 818,10
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	7 194 223,41		231 839 109,61
	163	Emprunts obligataires	0,00		7 793 551,46
	164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>			0,00
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	187 135 652,32		192 151 567,96
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	8 351,76		25 976,55
	1648	Autres établissements de crédit	28 780 561,32		27 096 736,13
	<b>165</b>	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 542 894,65		3 487 319,90
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	16881	Intérêts courus non échus	1 204 134,64		1 283 957,61
	16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	<b>5181-519</b>	<b>Crédits et lignes de trésorerie</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>229</b>	<b>Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>419</b>	<b>Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs</b>		510 983,89	2 832 310,52
	4191 - 4197-4198	Autres comptes créditeurs	0,00		0,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	510 983,89		2 832 310,52
		<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		8 600 440,79	6 329 642,62
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	7 562 476,66		5 655 250,04
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	44,60		36 472,91
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	1 037 919,53		637 919,67
		<b>DETTES DIVERSES</b>		1 685 401,18	1 444 486,95
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>				
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	304 856,01		1 444 486,95	
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00	
	<b>Autres dettes :</b>				
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00	
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	0,00		0,00	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagement	1 380 545,17		0,00	
478	Autres comptes transitoires	0,00		0,00	
Cptes de REGUL.	<b>487</b>	<b>Produits constatés d'avance :</b>			4 431 642,03
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	4 298 339,50		0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	133 302,53		133 302,53
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00
<b>TOTAL (III) :</b>		<b>243 094 285,99</b>	<b>243 094 285,99</b>	<b>242 578 852,23</b>	
477	<b>Différences de conversion - Passif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>(I) + (II) + (III) + (IV) :</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>423 015 701,64</b>

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.  
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>21 853 074,84</b>	<b>52 666 147,84</b>	<b>74 519 222,68</b>	<b>70 947 672,62</b>
<b>60-61-62</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance de tiers</b>	<b>16 706 497,26</b>	<b>17 122 009,37</b>	<b>33 828 506,63</b>	<b>29 864 439,46</b>
<b>60 (net de 6092)</b>	<b>Achats stockés :</b>				
601	Terrains		43 642,21	43 642,21	25 337,63
602	Approvisionnements	43 522,35	415 443,58	458 965,93	443 415,37
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
<b>603</b>	<b>Variations des stocks (a) :</b>				
6031	Terrains		(15 912,56)	(15 912,56)	257 501,03
6032	Approvisionnements	4 750,63	(20 120,03)	(15 369,40)	4 114,34
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 135 792,09	1 135 792,09	100 887,72
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	4 867 706,90	354 979,32	5 222 686,22	5 148 137,32
<b>61-62 (net de 619 et 629)</b>	<b>Services extérieurs :</b>	<b>11 790 517,38</b>	<b>15 208 184,76</b>	<b>26 998 702,14</b>	<b>23 885 046,05</b>
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	10 809 726,33	932 065,86	11 741 792,19	9 232 425,67
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	24 158,44	1 891 674,94	1 915 833,38	1 818 856,96
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	370 372,71	8 122 184,10	8 492 556,81	7 755 554,31
6156	Maintenance	0,00	726 032,99	726 032,99	615 820,62
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	145 826,23	145 826,23	89 590,70
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	9 108,81	9 108,81	11 132,37
616	Primes d'assurances	0,00	426 975,29	426 975,29	448 504,01
621	Personnel extérieur à l'organisme	646 185,09	716 894,18	1 363 079,27	1 277 922,45
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 005 150,77	1 005 150,77	843 507,59
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	196 413,92	196 413,92	121 985,30
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	48 646,54	48 646,54	25 542,40
629	Autres	59 925,19	919 970,22	860 045,03	1 583 639,37
Autres 61 et 62	Autres				
<b>63 (net de 630, 6339 et 6259)</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>2 494 281,71</b>	<b>7 482 543,85</b>	<b>9 976 825,56</b>	<b>9 462 661,53</b>
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	215 076,64	1 061 852,30	1 276 928,94	1 253 804,58
63512	Taxes foncières	15 882,50	6 403 103,49	6 418 985,99	6 354 267,47
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	2 263 322,57	17 588,06	2 280 910,63	1 854 589,48
<b>64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)</b>	<b>Charges de personnel</b>	<b>2 652 295,87</b>	<b>9 641 778,69</b>	<b>12 294 074,56</b>	<b>11 598 427,03</b>
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	2 121 200,10	7 275 139,90	9 396 340,00	8 735 064,31
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	531 095,77	2 366 638,79	2 897 734,56	2 863 362,72
<b>681</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>17 890 068,01</b>	<b>17 890 068,01</b>	<b>19 149 207,48</b>
	<b>Dotations aux amortissements :</b>			<b>14 855 774,49</b>	<b>14 216 866,09</b>
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		11 218 593,49	11 218 593,49	11 769 831,71
Autres 6811	Autres immobilisations		2 732 345,09	2 732 345,09	2 007 184,37
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants	0,00	904 835,91	904 835,91	439 850,01
<b>6815</b>	<b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>			<b>3 034 293,52</b>	<b>4 932 341,39</b>
68157	Provisions pour gros entretien		2 089 911,98	2 089 911,98	2 574 743,35
Autres 6815	Autres provisions		944 381,54	944 381,54	2 357 598,04
<b>65 (sauf 655)</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>0,00</b>	<b>529 747,92</b>	<b>529 747,92</b>	<b>872 937,12</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		482 749,45	482 749,45	751 660,81
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	46 998,47	46 998,47	121 276,31
<b>655</b>	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>66 (net de 669)</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>2 470 609,61</b>	<b>2 794 325,13</b>
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	5 140,04
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	<b>Charges d'intérêts :</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 470 609,61	2 470 609,61	2 785 268,96
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	3 916,13
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
<b>67</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>3 322 212,26</b>	<b>3 293 824,69</b>
671	Sur opérations de gestion	0,00	289 359,72	289 359,72	307 561,98
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>2 876 352,54</b>	<b>2 986 262,71</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	2 013 419,17	2 013 419,17	1 072 476,56
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		2 013 419,17	2 013 419,17	1 072 476,56
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		862 933,37	862 933,37	1 913 786,15
<b>687</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :</b>			<b>156 500,00</b>	<b>0,00</b>
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		156 500,00	156 500,00	0,00
<b>69</b>	<b>Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés</b>		<b>298 000,00</b>	<b>298 000,00</b>	<b>74 624,00</b>
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		298 000,00	298 000,00	74 624,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>21 853 074,84</b>	<b>58 756 969,71</b>	<b>80 610 044,55</b>	<b>77 110 446,44</b>
				<b>6 861 665,32</b>	<b>6 226 568,17</b>
				<b>5 670 857,51</b>	
				<b>87 471 709,87</b>	<b>83 337 014,61</b>
				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>79 629 224,95</b>	<b>76 333 616,91</b>
<b>70</b>	<b>Produits des activités</b>		73 034 212,57	69 077 362,32
<b>701</b>	<b>Ventes d'immeubles:</b>		1 742 491,72	570 562,51
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 742 491,72		197 972,51
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		372 590,00
703	Récupération des charges locatives	20 910 771,62	20 910 771,62	18 367 718,19
<b>704</b>	<b>Loyers :</b>		49 546 782,20	49 376 226,82
7041	Loyers des logements non conventionnés	115 641,19		142 934,02
7042	Suppléments de loyers	157 061,30		216 471,32
7043	Loyers des logements conventionnés	45 249 659,29		44 954 168,64
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 865 858,12		2 871 682,21
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		6 103,06
Autres 704	Autres	1 158 562,30		1 184 867,57
<b>706</b>	<b>Prestations de services :</b>		84 851,47	47 198,13
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	84 851,47		47 198,13
708	Produits des activités annexes	749 315,56	749 315,56	715 656,67
<b>71</b>	<b>Production stockée (ou destockage) (a)</b>	660 361,49	660 361,49	(76 513,89)
<b>72</b>	<b>Production immobilisée</b>		344 254,71	358 040,94
7222	Immeuble en apport (fractions financières)	0,00		0,00
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	344 254,71		358 040,94
<b>74</b>	<b>Subventions d'exploitation</b>		1 307 130,35	185 127,58
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	1 225 005,36		116 922,99
744	Subventions pour travaux de gros entretien	82 124,99		68 204,59
<b>781</b>	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		1 377 603,80	4 209 030,02
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	899 185,06		1 466 254,21
78174	Reprises sur dépréciations des créances	478 418,74		751 660,81
autres 781	Autres reprises	0,00		1 991 115,00
<b>791</b>	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	245 541,48	245 541,48	224 238,82
<b>75 sauf 755</b>	<b>Autres produits de gestion courante</b>	2 660 120,55	2 660 120,55	2 356 331,12
<b>755</b>	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	0,00	0,00	0,00
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>180 778,91</b>	<b>168 499,52</b>
761	De participations	0,00	0,00	0,00
<b>762</b>	<b>D'autres immobilisations financières :</b>		18 894,65	15 437,30
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	18 894,65		15 437,30
<b>763-764</b>	<b>D'autres créances et revenus de VMP</b>	161 884,26	161 884,26	153 062,22
<b>765-766-768</b>	<b>Autres</b>	0,00	0,00	0,00
<b>786</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	0,00	0,00	0,00
<b>796</b>	<b>Transferts de charges financières :</b>	0,00	0,00	0,00
<b>767</b>	<b>Produits nets sur cessions de VMP</b>	0,00	0,00	0,00
<b>77</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>7 661 706,01</b>	<b>6 834 898,18</b>
<b>771</b>	<b>Sur opérations de gestion</b>	2 529 805,80	2 529 805,80	1 746 769,85
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
<b>Sur opérations en capital :</b>			5 131 900,21	5 088 128,33
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		2 700 951,67	1 602 796,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	2 700 951,67		1 602 796,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 039 693,15	2 039 693,15	2 080 179,61
778	Autres	391 255,39	391 255,39	1 405 152,72
<b>787</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	0,00	0,00	0,00
<b>797</b>	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>83 337 014,61</b>
			0,00	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>87 471 709,87</b>	<b>83 337 014,61</b>
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772) C7721 (hors récupération de charges locatives) C7723 (complément de récupération de charges locatives)		36 612,00	0,00
			36 612,00	

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production  
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Annexe V Tableaux n°1 et 2

Tableau n° 1  
**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**ENGAGEMENTS**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 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	11 071 050,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
<b>TOTAL</b>		<b>11 071 050,00</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	24 151 421,20
	Dont : Restes à payer sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	24 151 421,20
80188	- Engagements divers	
<b>TOTAL</b>		<b>24 151 421,20</b>

**COMMERCIALISATION**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>



Annexe V  
 Tableau n° 2

**2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)**

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
<b>ORIGINES :</b>					
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		47 563 520,41		
12	- Résultat de l'exercice N - 1		6 226 568,17		
	dont résultat courant (1)				
	- Prélèvement sur les réserves (2)	4 840 298,50	0,00		0,00
<b>AFFECTATIONS :</b>					
<b>- Affectations aux réserves</b>					
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		982 157,58		
	1068 Autres réserves		800 638,47		
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	800 638,47			
	10688 Réserves diverses	0,00			
<b>TOTAL</b>			<b>53 790 088,58</b>		<b>53 790 088,58</b>

AR ~~CONTROLE DE LEGALITE~~ : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**ANNEXE V**

**Tableau n° 3**

**3A - RESULTAT DE L'OFFICE  
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
- Chiffre d'affaires	55 180 200,43	52 143 720,67	50 933 588,09	50 709 644,13	52 123 440,95
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	16 519 618,08	17 878 433,91	20 389 356,57	21 246 509,67	23 828 629,53
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	4 182 999,61	6 776 096,59	6 449 937,31	6 226 568,17	6 861 665,32
<b>Personnel</b>					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	319,00	327,00	324,00	334,00	326,00
- Montant de la masse salariale de l'exercice	8 150 735,29	8 489 708,90	8 466 946,84	8 600 310,12	9 264 504,22
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 993 965,24	3 173 193,21	2 796 558,12	2 863 362,72	2 897 734,56

**3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)**

**Annexe V**  
**Tableau 3b**

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	5 276 084,25	6 215 607,16	8 389 585,08	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	299 316,91	168 499,52	180 778,91	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	70 063 050,64	69 077 362,32	73 034 212,57	
d) Charges récupérées (comptes 703)	19 129 462,55	18 367 718,19	20 910 771,62	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM</b>	<b>51 232 905,00</b>	<b>50 878 143,65</b>	<b>52 304 219,86</b>	
<b>a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)</b>	<b>10,30%</b>	<b>12,22%</b>	<b>16,04%</b>	<b>12,85%</b>

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

ANNEXE V  
Tableau n°4

**TABLEAU DES MOUVEMENTS  
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 622 117,64	36 904,51	0,00	0,00	5 493,23	2 653 528,92
<b>TOTAL I</b>	<b>2 622 117,64</b>	<b>36 904,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>	<b>2 653 528,92</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	1 532 616,04	441 248,19	0,00	643 475,11	460 014,53	870 374,59
Terrains aménagés, loués, bâtis	36 174 205,25	30 299,53	643 475,11	0,00	429 479,96	36 418 499,93
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>37 706 821,29</b>	<b>471 547,72</b>	<b>643 475,11</b>	<b>643 475,11</b>	<b>889 494,49</b>	<b>37 288 874,52</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	5 225 630,58	587 115,63	1 520 188,20	
Aditions et remplacements de composants (1)		1 074,62	3 169 438,62	909 738,43	243 981,69	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135)	563 217 137,53	0,00	8 395 069,20	1 496 854,06	1 764 169,89	568 352 257,40
Constructions locatives sur sol d'autrui (hors aditions et remplacements de composants)	0,00	0,00	0,00	582 482,41	22 984,11	
Aditions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	209 318,62	209 176,28	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214)	6 033 854,77	6 031 046,61	209 318,62	791 659,19	22 984,11	35 355 721,93
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145)	0,00	0,00	148 248,71	0,00	0,00	6 182 103,48
<b>[A+B+C] TOTAL III</b>	<b>605 212 038,91</b>	<b>1 074,62</b>	<b>8 752 636,53</b>	<b>2 288 513,25</b>	<b>1 787 154,00</b>	<b>609 890 082,81</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage</b>	<b>242 724,19</b>	<b>8 014,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 948,01</b>	<b>243 790,83</b>
<b>DIVERS</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
Matériel de transport	969 680,52	105 097,66	0,00	0,00	30 424,70	1 044 353,48
Matériel de bureau et matériel informatique	950 680,41	142 531,05	0,00	0,00	34 782,56	1 058 428,90
Mobilier	733 822,02	62 631,31	0,00	0,00	54 914,23	741 539,10
Diverses	2 287 186,92	112 132,37	0,00	0,00	91 545,46	2 307 773,83
<b>TOTAL V</b>	<b>4 987 277,87</b>	<b>422 392,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211 666,95</b>	<b>5 198 003,31</b>
<b>Immeubles en location - vente et affectation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains et aménagements terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	5 322 546,12	6 295 738,41	0,00	4 202 625,35	0,00	7 415 659,18
. Additions et remplacements de composants (1)	7 833 347,15	8 703 262,47	0,00	2 261 497,93	0,00	14 275 111,69
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL VII</b>	<b>13 155 893,27</b>	<b>14 999 000,88</b>	<b>0,00</b>	<b>6 464 123,28</b>	<b>0,00</b>	<b>21 690 770,87</b>
<b>( II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII</b>	<b>661 304 755,53</b>	<b>15 902 030,26</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>2 895 263,45</b>	<b>674 311 522,34</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations et créances rattachées	207 252,08	331 500,00	0,00	0,00	0,00	538 752,08
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	180 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180 200,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IX</b>	<b>387 452,08</b>	<b>331 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>718 952,08</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>664 314 325,25</b>	<b>16 270 434,77</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>2 900 756,68</b>	<b>677 684 003,34</b>

- (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 réhabilitation.  
(2) Total général colonne 7 = 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

ANNEXE V  
Tableau n°5

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)**  
**SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES  1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE  2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2)  5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE  6
		Amortissement linéaire  3	Autres méthodes (1)  4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 465 386,82	85 434,68	0,00	5 493,23	2 545 328,27
<b>TOTAL I</b>	<b>2 465 386,82</b>	<b>85 434,68</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>	<b>2 545 328,27</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives sur sol propre (4)	259 968 936,01	12 364 844,87	0,00	640 536,13	271 693 244,75
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	25 746 151,59	977 238,90	0,00	22 984,11	26 700 406,38
Bâtiments administratifs	1 429 369,33	153 121,43	0,00	0,00	1 582 490,76
<b>TOTAL III</b>	<b>287 144 456,93</b>	<b>13 495 205,20</b>	<b>0,00</b>	<b>663 520,24</b>	<b>299 976 141,89</b>
<b>Installations techniques. - Matériel - Outillage</b> TOTAL IV	<b>222 848,47</b>	<b>7 472,30</b>	<b>0,00</b>	<b>6 948,01</b>	<b>223 372,76</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales, agencements et aménagements divers	19 286,27	4 590,80	0,00	0,00	23 877,07
Matériel de transport	770 042,83	85 673,83	0,00	30 424,70	825 291,96
Matériel de bureau et matériel informatique	799 182,19	106 209,48	0,00	34 782,56	870 609,11
Mobilier	500 644,88	40 264,53	0,00	54 623,31	486 286,10
Diverses	1 940 572,84	126 087,76	0,00	91 545,46	1 975 115,14
<b>TOTAL V</b>	<b>4 029 729,01</b>	<b>362 826,40</b>	<b>0,00</b>	<b>211 376,03</b>	<b>4 181 179,38</b>
<b>Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)</b> TOTAL VI	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>293 862 421,23</b>	<b>13 950 938,58</b>	<b>0,00</b>	<b>887 337,51</b>	<b>306 926 022,30</b>

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ..... Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

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

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

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:  ans

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)**  
**VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

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
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	5 493,23	0,00	5 493,23
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	0,00	640 536,13	0,00	640 536,13
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	22 984,11	0,00	22 984,11
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>663 520,24</b>	<b>0,00</b>	<b>663 520,24</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations techniques (Matériel informatique)	0,00	0,00	6 948,01	0,00	6 948,01
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	30 424,70	0,00	30 424,70
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	34 782,56	0,00	34 782,56
Mobilier	0,00	0,00	54 623,31	0,00	54 623,31
Diverses	0,00	0,00	91 545,46	0,00	91 545,46
<b>TOTAL V</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211 376,03</b>	<b>0,00</b>	<b>211 376,03</b>
<b>Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>887 337,51</b>	<b>0,00</b>	<b>887 337,51</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

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

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922-1 DE  
en date du 22/09/2022 : REFERENCE ACTE : CA210922-1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

ANNEXE V

Tableau n°7

**TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Provisions pour gros entretien	14 792 504,44	2 089 911,98	899 185,06	15 983 231,36
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 357 598,04	944 381,54	0,00	3 458 479,58
<b>TOTAL II</b>	<b>17 150 102,48</b>	<b>3 034 293,52</b>	<b>(2) 899 185,06</b>	<b>19 441 710,94</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
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
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	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, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	4 270 822,88	904 835,91	478 418,74	4 697 240,05
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>4 270 822,88</b>	<b>904 835,91</b>	<b>478 418,74</b>	<b>4 697 240,05</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>4 270 822,88</b>	<b>904 835,91</b>	<b>478 418,74</b>	<b>4 697 240,05</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>21 420 925,36</b>	<b>3 939 129,43</b>	<b>1 377 603,80</b>	<b>24 138 950,99</b>

**RENOIS**

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	3 939 129,43	1 377 603,80
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	156 500,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 381 234,00

(\*) 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).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Annexe V

TABLEAU N°8  
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 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)	7 194 223,41	570 323,89	1 723 920,80	4 899 978,72	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	215 924 565,40	13 558 441,95	46 624 118,22	155 742 005,23	
165	Dépôts et cautionnement reçus	3 542 894,65	Non ventilable ( 3 )		3 542 894,65	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	1 204 134,64	1 204 134,64		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	<b>TOTAL I Dettes financières</b>	<b>227 865 818,10</b>	<b>15 332 900,48</b>	<b>48 348 039,02</b>	<b>164 184 878,60</b>	<b>0,00</b>
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 867 377,27	7 867 377,27		0,00	
419	Clients créditeurs	510 983,89	510 983,89		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	554 296,68	554 296,68		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	188 578,85	188 578,85		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	295 044,00	295 044,00		0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	1 380 545,17	1 380 545,17		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00			0,00	
	<b>TOTAL II</b>	<b>10 796 825,86</b>	<b>10 796 825,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	4 298 339,50	2 000 000,00	2 298 339,50	0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	133 302,53		133 302,53	0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	<b>TOTAL III</b>	<b>4 431 642,03</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 431 642,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>	<b>243 094 285,99</b>	<b>28 129 726,34</b>	<b>50 779 681,05</b>	<b>164 184 878,60</b>	<b>0,00</b>

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		10 165 797,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		14 114 840,27
(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.

ANNEXE V

Tableau n°9  
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
26	Titres de participation et créances rattachées	538 752,08		538 752,08
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	180 200,00		180 200,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
	<b>TOTAL I</b>	<b>718 952,08</b>	<b>0,00</b>	<b>718 952,08</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 034 628,36	6 034 628,36	
416	Locataires douteux ou litigieux	5 466 326,28	5 466 326,28	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	1 090 297,58	1 090 297,58	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	12 338 262,89	12 338 262,89	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	23 888,87	23 888,87	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
	<b>TOTAL II</b>	<b>24 953 403,98</b>	<b>24 953 403,98</b>	<b>0,00</b>
486	Charges constatées d'avance	522 776,86	151 811,86	370 965,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>522 776,86</b>	<b>151 811,86</b>	<b>370 965,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>26 195 132,92</b>	<b>25 105 215,84</b>	<b>1 089 917,08</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	5 335 940,00
subventions d'exploitation à recevoir	4 298 339,50
TVA	93 491,00

ANNEXE V

Tableau N°10  
**ELEMENTS RELEVANT  
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
<b>BILAN :</b>			
- Immobilisations financières :	0,00	0,00	0,00
- Créances diverses :	0,00	0,00	0,00
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
<b>COMPTE DE RESULTAT :</b>			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**ANNEXE V**

Tableau n°12

**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES  
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
<b>32 - Approvisionnements :</b> 322 - Fournitures consommables :        TOTAL I	  429 382,38       429 382,38	        0,00	  429 382,38 0,00 0,00 0,00 0,00  429 382,38	        0,00
<b>50 - Valeurs mobilières de placement :</b>        TOTAL II	        0,00	        0,00	        0,00	        0,00
<b>TOTAL (I + II)</b>	<b>429 382,38</b>	<b>0,00</b>	<b>429 382,38</b>	<b>0,00</b>

Tableau n°13

**13 - 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
		1	2
<b>211 - Terrains</b>			<b>24 018,64</b>
	Frais acquisition	24 018,64	
	Divers (montants non significatifs)		
<b>213/214 - Constructions</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>231 - Immobilisations corporelles en cours</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
	Divers (montants non significatifs)		
	Divers (montants non significatifs)		
<b>31 - Terrains à aménager</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>33 - Immeubles en cours</b>			<b>57 803,00</b>
	Taxes foncières Rochecorbon	36 636,00	
	Taxe aménagement Envol	21 167,00	
	Divers (montants non significatifs)		
<b>35 - Immeubles achevés</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>TOTAL</b>			<b>81 821,64</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE  
 en date du 22/09/2022 ;

Divers (montants non significatifs) ;  
 037351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 REFERENCE ACTE : CA210922\_1







Tableau n° 17

17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	0,00			0,00	
Autres (détailler si significatif) :				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/07/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

486 - Charges constatées d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Assurances DO sur opérations d'investissement	370 965,10	
Factures syndic de copropriétés	151 811,76	
<b>TOTAL</b>	<b>522 776,86</b>	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	133 302,53	subvention FNAP pour travaux fouilles archéo HSR
Autres (détailler si significatif) :		
Subvention FNAP pour travaux fouilles archéologiques HSR		
<b>TOTAL</b>	<b>133 302,53</b>	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

ANNEXE V

Tableau n°18  
**18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)**

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	(1) 0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	245 541,48		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
<b>TOTAL</b>	<b>245 541,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

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

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

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

Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel ainsi que les frais de poursuites récupérables



ANNEXE V

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		<b>289 359,72</b>
Rbt frais de pénalités sur marchés	40 283,84	
Subventions accordées ( QPV + FSL)	249 075,88	
Divers : montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		<b>2 013 419,17</b>
Cessions (2) :		2 008 908,13
	2 008 908,13	
Divers : montants non significatifs		
<b>DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922_1-DE</b>		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		4 511,04
22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922_1	4 511,04	
Divers : montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		<b>862 933,37</b>
Dépenses sinistres	405 446,38	
Dépenses NPNRU Démolitions Sanitas	369 374,83	
Abandon opération Maison Ardoise	72 075,46	
Divers : montants non significatifs	16 036,70	
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>156 500,00</b>
provisions litiges prud'hom	156 500,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>3 322 212,26</b>	<b>3 322 212,26</b>

II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		<b>2 529 805,80</b>
Pénalités sur marchés	58 156,99	
Recouvrement sur creances admises en non valeurs	32 726,12	
Degrevement impot	2 438 611,00	
Pénalités SLS	311,69	
Divers : montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		<b>2 700 951,67</b>
	2 700 951,67	
Divers : montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		<b>2 039 693,15</b>
	2 039 693,15	
Divers : montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		<b>391 255,39</b>
indemnités assurances	333 146,83	
Divers : montants non significatifs	58 108,56	
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)</b>		<b>0,00</b>
Divers : montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 661 706,01</b>	<b>7 661 706,01</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

AR CONTROLE  
en date du

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

ANNEXE V

Tableau 21

**21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS**

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration	15 300,03	152,00
Organes de direction	534 972,74	1 701,60

Tableau 22

**22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE**

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
<b>Cadres</b>	<b>33,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32,80</b>
Direction et chargés de mission	7,00			7,00
Administratifs	19,00			18,80
Techniques	7,00			7,00
Sociaux	0,00			0,00
<b>Employés</b>	<b>210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>207,78</b>
Administratifs	110,00			108,40
Techniques	100,00			99,38
Sociaux	0,00			
<b>Ouvriers</b>	<b>29,00</b>	<b>29,00</b>		<b>29,00</b>
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>54,00</b>			<b>54,00</b>
<b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>326,00</b>	<b>29,00</b>	<b>0,00</b>	<b>323,58</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Annexe XII Fiche n°1-a

**SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES (1 - 2)		
1			2			3		
						2021	2020	
701	Ventes d'immeubles	1 742 491,72	601	Achats de terrains	43 642,21			
			6031	Variation des stocks : terrains	(15 912,56)			
70471	Loyers des logements en location-accession	0,00	604 - 605 -608	Achats liés à la production de stocks immobilisés	1 135 792,09			
7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			Variation des stocks :					
			7133	Immeubles en cours (signe inversé)	(737 083,25)			
			7135	Immeubles achevés (signe inversé)	76 721,76			
	<b>Total .....</b>	<b>1 742 491,72</b>		<b>Total .....</b>	<b>503 160,25</b>	<b>Marge sur accession</b>	<b>1 239 331,47</b>	<b>116 425,30</b>
7061-7062	Rémunération gestion, location-atr...	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261 - 76262	Revenus des prêts accession	0,00						
	<b>Total .....</b>	<b>0,00</b>		<b>Total .....</b>	<b>0,00</b>	<b>Marge sur prêts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7041	Loyers des logements non conventionnés	115 641,19	Dotations aux amortissements :					
7043	Loyers des logements conventionnés	45 249 659,29	681112 - 681113 - 681114 - 681115					
704	Autres loyers	4 181 481,72		Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
			681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
			681123 et 681124	Constructions locatives (sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245) :	13 342 083,77			
742	Primes à la construction	0,00	6872	Dotation aux provisions réglementaires	0,00			
743	Subventions d'exploitation	1 225 005,36	6863	Intérêts compensateurs à répartir	0,00			
777	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	2 039 693,15	Charges d'intérêts nettes de bonifications (c.669) :					
			661121	Opérations locatives - Crédits relais et avances	0,00			
7963	Intérêts compensateurs	0,00	6611221	Opérations locatives - Financements définitifs	2 470 609,61			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
			661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
7872	Reprises d'amortissements dérogatoires	0,00						
703 - 7732	Récupération des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	20 910 771,62	6... et 6732	Charges locatives récupérables (et réduction de récupération de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	21 853 074,84			
	<b>Total .....</b>	<b>73 722 252,33</b>		<b>Total .....</b>	<b>37 665 768,22</b>	<b>Marge sur locatifs</b>	<b>36 056 484,11</b>	<b>35 096 133,64</b>
72 sauf 7222 et 72232	Production immobilisée	344 254,71						
7064 - 7065 - 7066 - 7068 :								
	Autres prestations de services	84 851,47						
708	Produits des activités annexes	749 315,56						
	<b>Total .....</b>	<b>1 178 421,74</b>				<b>Productions diverses</b>	<b>1 178 421,74</b>	<b>1 120 895,74</b>
						<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>38 474 237,32</b>	<b>36 333 454,68</b>
744	Subventions pour travaux de gros entretiens	82 124,99	Consommations de l'exercice en provenance de tiers (1) :					
			602	Achats d'approvisionnements	415 443,58			
			6032	Variation des stocks des approvisionnements	(20 120,03)			
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	354 979,32			
			611	Sous-traitance générale	932 065,86			
			612	Redevances de crédits-bail et loyers des baux	9 108,81			
			6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 891 674,94			
			6152	Gros entretien sur biens immobiliers	8 122 184,10			
			6156	Maintenance	726 032,99			
			6158	Autres travaux d'entretien	145 826,23			
			628	Divers	299 276,91			
			Autres 61 et 62	Autres, part non récupérable	3 082 014,92			
			635 - 637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	6 420 691,55			
	<b>Total .....</b>	<b>82 124,99</b>		<b>Total .....</b>	<b>22 379 179,18</b>		<b>(22 297 054,19)</b>	<b>(21 574 313,47)</b>
						<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>16 177 183,13</b>	<b>14 759 141,21</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Annexe XII Fiche 2

				VALEUR AJOUTEE	16 177 183,13	14 759 141,21
				Charges de personnel :		
				631 - 633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	1 061 852,30	
				641 - 6481 Rémunérations	7 275 139,90	
				645 - 647 et 6485 Charges sociales	2 366 638,79	
				<b>Total .....</b>	<b>10 703 630,99</b>	<b>(10 703 630,99) (10 055 498,94)</b>
				<b>EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION</b>	<b>5 473 552,14</b>	<b>4 703 642,27</b>
Reprises :			Dotations :			
7811	Sur amortissements	0,00	681118	Amortissements des autres immobilisations incorporelles	85 434,68	
78157	Sur provisions pour gros entretien	899 185,06	68112315 - 6811235 et 68112415 - 6811245			
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	0,00		Amortissements des autres constructions	153 121,43	
			681125 - 681128	Amortissements des autres immobilisations	370 298,70	
7816	Sur provision pour dépréciation des immobilisations	0,00	6812	Amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00	
78173	Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00	68157	Provisions pour gros entretien	2 089 911,98	
78174	Sur provision pour dépréciation des créances	478 418,74	Autres 6815	Autres provisions d'exploitation	944 381,54	
			6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00	
791	Transferts de charges d'exploitation	245 541,48	68173	Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	0,00	
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	2 660 120,55	68174	Dotations pour dépréciations des créances	904 835,91	
			654	Pertes sur créances irrécouvrables	482 749,45	
			651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	46 998,47	
	<b>Total .....</b>	<b>4 283 265,83</b>		<b>Total .....</b>	<b>5 077 732,16</b>	<b>(794 466,33) (27 927,37)</b>
				<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 679 085,81</b>	<b>4 675 714,90</b>
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	
	<b>Total .....</b>	<b>0,00</b>		<b>Total .....</b>	<b>0,00</b>	<b>RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN</b>
						<b>0,00 0,00</b>
761	Produits des participations	0,00	661	Autres charges d'intérêts	0,00	
762 sauf 76261 et 76262	Produits des autres immobilisations financières	18 894,65	667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00	
763 -764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	161 884,26	666 - 668	Autres charges financières	0,00	
765 - 766 - 768	Autres produits financiers	0,00	686 sauf 6863	Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières	0,00	
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00				
786	Reprises sur provisions financières	0,00				
796 sauf 7963	Autres transferts de charges financières	0,00				
	<b>Total .....</b>	<b>180 778,91</b>		<b>Total .....</b>	<b>0,00</b>	<b>RESULTAT FINANCIER</b>
						<b>180 778,91 164 583,39</b>
				<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>4 859 864,72</b>	<b>4 840 298,29</b>
771 - 7731	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 529 805,80	671 - 6731	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	289 359,72	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 700 951,67	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	2 013 419,17	
778	Autres produits exceptionnels	391 255,39	678	Autres charges exceptionnelles	862 933,37	
787 sauf 78725	Autres reprises sur provisions exceptionnelles	0,00	687 sauf 68725	Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	156 500,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00				
	<b>Total .....</b>	<b>5 622 012,86</b>		<b>Total .....</b>	<b>3 322 212,26</b>	<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>
						<b>2 299 800,60 1 460 893,88</b>
			69	Participation des salariés	298 000,00	
				Impôts sur les bénéficiaires et assimilés		
				<b>Total</b>	<b>298 000,00</b>	<b>(298 000,00) (74 624,00)</b>
				<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>6 861 665,32</b>	<b>6 226 568,17</b>

(1) part non récupérable

## CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

Annexe XIII  
Tableau 1

		Exercice 2021	Exercice 2020
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)</b>	*	<b>5 473 552,14</b>	<b>4 703 642,27</b>
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)	*	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	13 342 083,77	13 204 617,27
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	*	(2 039 693,15)	(2 080 179,61)
<b>+ Autres produits d'exploitation</b>			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*	245 541,48	224 238,82
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	2 660 120,55	2 356 331,12
<b>- Autres charges d'exploitation</b>			
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	(482 749,45)	(751 660,81)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(46 998,47)	(121 276,31)
<b>+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	*	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>+ Produits financiers</b>			
Sous-total	*	180 778,91	180 778,91
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	*	0,00	0,00
- Charges financières	*	0,00	0,00
Sous-total	*	0,00	0,00
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	*	0,00	0,00
	*	0,00	(3 916,13)
<b>- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)</b>		<b>(12 413 818,80)</b>	<b>(12 340 639,42)</b>
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>		<b>6 918 816,98</b>	<b>5 359 656,72</b>
<b>+ Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	2 529 805,80	1 746 769,85
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/7731) (4)	*	0,00	0,00
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	391 255,39	1 405 152,72
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*	0,00	0,00
<b>- Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(289 359,72)	(307 561,98)
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/6731) (4)	*	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles (c/678)	*	(862 933,37)	(1 913 786,15)
<b>- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)</b>	*	<b>(298 000,00)</b>	<b>(74 624,00)</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>8 389 585,08</b>	<b>6 215 607,16</b>

<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>6 861 665,32</b>	<b>6 226 568,17</b>
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		18 046 568,01	19 154 347,52
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(1 377 603,80)	(4 209 030,02)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		2 013 419,17	1 072 476,56
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(2 700 951,67)	(1 602 796,00)
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(2 039 693,15)	(2 080 179,61)
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)</b>		<b>20 803 403,88</b>	<b>18 561 386,62</b>
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(12 413 818,80)	(12 340 639,42)
+ ou - Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		0,00	(5 140,04)
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>8 389 585,08</b>	<b>6 215 607,16</b>

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

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique

### 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)	5 473 000,00	- 1 540 000,00	- 6 000,00	3 927 000,00	1 949 857,20	-50,35%
<b>CHAPITRE 603</b>	<b>Variation des stocks (annulation stock initial)</b>	- 1 030 000,00			- 1 030 000,00	- 36 032,59	0,00%
CHAPITRE 61 (SAUF 61521)	Services Extérieurs (hors 619)	4 903 550,00	-	- 44 500,00	4 859 050,00	4 540 593,64	-6,55%
CHAPITRE 61521	Dépenses gros entretien sur biens immobiliers	10 070 100,00	- 200 000,00	254 000,00	10 124 100,00	8 122 184,10	-19,77%
CHAPITRE 62	Autres services extérieurs (hors 629)	4 304 400,00	- 1 261 517,00	- 28 500,00	3 014 383,00	2 545 407,02	-15,56%
CHAPITRE 63 (SAUF 63512)	Impôt, taxes et Versements assim (hors 6319,6339,6359)	1 187 340,00	-	2 000,00	1 189 340,00	1 079 440,36	-9,24%
CHAPITRE 63512	Taxes Foncières	6 550 000,00	-	- 50 000,00	6 500 000,00	6 403 103,49	-1,49%
CHAPITRE Autres 64	Charges Personnel (hors 6419,6459,6479,6489)	2 685 700,00		- 94 000,00	2 591 700,00	2 366 638,79	-8,68%
CHAPITRE 641	Rémunération Personnel (hors 6419)	7 052 500,00		102 000,00	7 154 500,00	7 143 304,12	-0,16%
CHAPITRE 6481	Autres charges de Personnel, rémunérations, indem	173 500,00		45 000,00	218 500,00	131 835,78	-39,66%
CHAPITRE 65 (SAUF 654)	Autres charges de gestion courante	52 000,00		-	52 000,00	46 998,47	-9,62%
CHAPITRE 654	Pertes sur Créances irrécouvrables	900 000,00		-	900 000,00	482 749,45	-46,36%
CHAPITRE 66	Charges financières (hors 6691)	2 720 000,00		- 50 000,00	2 670 000,00	2 470 609,61	-7,47%
CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675)	Charges Exceptionnelles	2 617 000,00	- 550 000,00	- 30 000,00	2 037 000,00	1 152 293,09	-43,43%
CHAPITRE 675	VNC des éléments sortis	1 900 000,00	500 000,00	-	2 400 000,00	2 013 419,17	-16,11%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations et provisions	15 801 600,00		- 100 000,00	15 701 600,00	15 956 656,03	1,62%
CHAPITRE 68157	Provisions pour GE	1 000 000,00	500 000,00	-	1 500 000,00	2 089 911,98	39,33%
CHAPITRE 69	Participation des salaires, IS	100 000,00	150 000,00	-	250 000,00	298 000,00	19,20%
CHAPITRE 71	Production stockée (annulation de stock initial)	-			-		0,00%
<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)</b>		<b>66 460 690,00</b>	<b>- 2 401 517,00</b>	<b>-</b>	<b>64 059 173,00</b>	<b>58 756 969,71</b>	<b>-8,28%</b>
CHAPITRE 063	Charges récupérables	21 592 920,00	- 600 000,00	-	20 992 920,00	21 853 074,84	4,10%
CHAPITRE 6732	Réduction de Récupération de Charges Loc sur Ex, Antérieurs	-		-	-	-	0,00%
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>88 053 610,00</b>	<b>- 3 001 517,00</b>	<b>-</b>	<b>85 052 093,00</b>	<b>80 610 044,55</b>	<b>-5,22%</b>
<b>RESULTAT EXCEDENT</b>		<b>684 693,00</b>	<b>3 369 387,00</b>		<b>3 060 563,00</b>	<b>6 861 665,32</b>	

**SITUATION DEVELOPEE 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)	<b>Produits des activités</b>	<b>802 400,00</b>	<b>1 655 000,00</b>		<b>2 457 400,00</b>	<b>2 576 658,75</b>	<b>4,853%</b>
CHAPITRE 704	Loyers	48 421 100,00	859 000,00		49 280 100,00	49 546 782,20	0,541%
CHAPITRE 71	Production stockée (constatation de stock final)	3 600 000,00	- 2 022 000,00		1 578 000,00	660 361,49	-58,152%
CHAPITRE 72	Production immobilisée	60 000,00	240 000,00		300 000,00	344 254,71	14,752%
CHAPITRE 74	Subventions exploitation	2 080 000,00	- 1 000 000,00	-	1 080 000,00	1 307 130,35	21,031%
CHAPITRE 75	Autres Produits de Gestion courante	2 630 000,00	1 020 000,00	- 993 517,00	2 656 483,00	2 660 120,55	0,137%
CHAPITRE 76	Produits Financiers	211 900,00	- 50 000,00		161 900,00	180 778,91	11,661%
CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	4 372 500,00	- 100 000,00	-	4 272 500,00	4 960 754,34	16,109%
CHAPITRE 775	Produits cession éléments actif	2 000 000,00	600 000,00		2 600 000,00	2 700 951,67	3,883%
CHAPITRE 78 (Hors 78157)	Reprise sur Amortissements, dépréciations, provisions	1 042 000,00	-		1 042 000,00	478 418,74	-54,086%
CHAPITRE 78157	Reprise PGE	2 300 000,00	- 200 000,00		2 100 000,00	899 185,06	-57,182%
CHAPITRE 79	Transfert de charges	365 000,00	- 50 000,00		315 000,00	245 541,48	-22,050%
CHAPITRE 603	Variations de Stock (constatation de stock final)	-	-		-	-	
CHAPITRE 061	RRR et bonifications d'intérêts	-	-		-	-	
CHAPITRE 062	Remboursement sur salaires et charges, NR	-	-		-	-	
<b>TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES</b>		<b>67 884 900,00</b>	<b>952 000,00</b>	<b>- 993 517,00</b>	<b>67 843 383,00</b>	<b>66 560 938,25</b>	<b>-1,890%</b>
CHAPITRE 703	Récupération de charges locatives	20 853 403,00	- 584 130,00	-	20 269 273,00	20 910 771,62	3,165%
CHAPITRE 7723	Compléments de récupérations charges locatives sur exercices antérieurs	-		-	-	-	
CHAPITRE 064	Atténuation des charges récupérables	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>88 738 303,00</b>	<b>367 870,00</b>	<b>- 993 517,00</b>	<b>88 112 656,00</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>-0,727%</b>
<b>DEFICIT</b>							

### SITUATION DEVELOPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		684 693,00	3 369 387,00		3 060 563,00	6 861 665,32	
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>88 053 610,00</b>	<b>-3 001 517,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85 052 093,00</b>	<b>80 610 044,55</b>	
CHAPITRE 675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	1 900 000,00	500 000,00	0,00	2 400 000,00	2 013 419,17	-16,11%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations, provisions	15 801 600,00	0,00	-100 000,00	15 701 600,00	15 956 656,03	1,62%
CHAPITRE 68157	Provisions pour gros entretien	1 000 000,00	500 000,00	0,00	1 500 000,00	2 089 911,98	39,33%
<b>TOTAL 1</b>		69 352 010,00	-4 001 517,00	100 000,00	65 450 493,00	60 550 057,37	-7,49%
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>88 738 303,00</b>	<b>367 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>88 112 656,00</b>	<b>87 471 709,87</b>	-0,73%
CHAPITRE 775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 000 000,00	600 000,00	0,00	2 600 000,00	2 700 951,67	3,88%
CHAPITRE 777	Quote part des subventions virée au résultat	1 900 000,00		0,00	1 900 000,00	2 039 693,15	7,35%
CHAPITRE 78 (SAUF 78157)	Reprises aux Amortissements, dépréciations, provisions	1 042 000,00	0,00	0,00	1 042 000,00	478 418,74	-54,09%
CHAPITRE 78157	Provisions pour gros entretien	2 300 000,00	-200 000,00	0,00	2 100 000,00	899 185,06	-57,18%
CHAPITRE 7963	Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>TOTAL 2</b>		81 496 303,00	-32 130,00	0,00	80 470 656,00	81 353 461,25	1,10%
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT OU INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>		<b>12 144 293,00</b>	<b>3 969 387,00</b>	<b>-100 000,00</b>	<b>15 020 163,00</b>	<b>20 803 403,88</b>	38,50%

**BUDGET SYNTHÉTIQUE**

Désignation de l'office : TOURS HABITAT - OPH

Exercice : 2021

**COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL**

**PRÉVISIONS**

		CHARGES (1)	PRODUITS		
<b>60 (sauf 603)</b>	Achats (hors 609)	1 949 857,20	2 576 658,75	<b>70 (sauf 703, 704)</b>	Produits des activités
<b>603</b>	Variation des stocks	-36 032,59	49 546 782,20	<b>704</b>	Loyers
<b>61 (sauf 61521)</b>	Services extérieurs (hors 619)	4 540 593,64	660 361,49	<b>71</b>	Production stockée (constatation SF)
<b>61521</b>	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	8 122 184,10	344 254,71	<b>72</b>	Production immobilisée
<b>62</b>	Autres services extérieurs (hors 629)	2 545 407,02	1 307 130,35	<b>74</b>	Subventions d'exploitation
<b>63 (sauf 63512)</b>	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	1 079 440,36	2 660 120,55	<b>75</b>	Autres produits de gestion courante
<b>63512</b>	Taxes foncières	6 403 103,49	180 778,91	<b>76</b>	Produits financiers
<b>641</b>	Rémunérations du personnel (hors 6419)	7 143 304,12	4 960 754,34	<b>77 (sauf 7723, 775)</b>	Produits exceptionnels (hors 7732)
<b>6481</b>	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	131 835,78	2 700 951,67	<b>775</b>	Produits des cessions d'éléments d'actif
<b>Autres 64</b>	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 366 638,79	478 418,74	<b>78 (sauf 78157)</b>	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
<b>65 (sauf 654)</b>	Autres charges de gestion courante	46 998,47	899 185,06	<b>78157</b>	Provisions sur gros entretien
<b>654</b>	Pertes sur créances irrécouvrables	482 749,45	245 541,48	<b>79</b>	Transferts de charges
<b>66</b>	Charges financières (hors 6691)	2 470 609,61			
<b>67 (sauf 675, 6732)</b>	Charges exceptionnelles	1 152 293,09			
<b>675</b>	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	2 013 419,17			
<b>68 (sauf 68157)</b>	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	15 956 656,03	0,00		
<b>68157</b>	Provisions pour gros entretien	2 089 911,98			
<b>69</b>	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	298 000,00			
		0,00			
	<b>Total des charges non récupérables</b>	<b>58 756 969,71</b>	<b>66 560 938,25</b>	<b>Total des produits hors récupération de charges</b>	
<b>"063"</b>	<b>Total des charges récupérables</b>	<b>21 853 074,84</b>	<b>20 910 771,62</b>	<b>703</b>	Récupération des charges locatives
		0,00	0,00		
		0,00			
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>80 610 044,55</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	
	<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>6 861 665,32</b>	<b>0,00</b>	<b>RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)</b>	
	<b>TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT</b>	

*Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)*

RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	6 861 665,32	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (675)	2 013 419,17	2 700 951,67	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+68157)	18 046 568,01	2 039 693,15	- Quote-part des subventions virée au résultat (777)
		1 377 603,80	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
		0,00	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
<b>TOTAL (I)</b>	<b>26 921 652,50</b>	<b>6 118 248,62</b>	<b>TOTAL (II)</b>
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>20 803 403,88</b>	<b>0,00</b>	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Exercice 2020		Exercice 2021				
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	Ecart réalisations-prévisions (en %)
	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>0,00</b>						
	<b>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>21 262 235,13</b>	<b>30 470 500,00</b>	<b>-6 500 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23 970 500,00</b>	<b>16 270 434,77</b>	<b>-32,12%</b>
	<b>- Immobilisations incorporelles : (Valeur Brute)</b>	<b>139 212,88</b>	<b>160 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-79 000,00</b>	<b>81 000,00</b>	<b>36 904,51</b>	
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	139 212,88	160 000,00	0,00	-79 000,00	81 000,00	36 904,51	
232	Immobilisations incorporelles en cours							
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles							
	<b>- Immobilisations corporelles : (Valeur Brute)</b>	<b>20 988 603,81</b>	<b>29 550 500,00</b>	<b>-6 500 000,00</b>	<b>79 000,00</b>	<b>23 129 500,00</b>	<b>15 902 030,26</b>	<b>-31,25%</b>
211	Terrains	1 114 084,56	70 000,00	0,00		70 000,00	471 547,72	
212	Agencements et aménagements de terrains							
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	8 716,19	8 500,00	0,00	0,00	8 500,00	8 014,65	
218	Autres immobilisations corporelles	363 468,42	385 000,00		79 000,00	464 000,00	422 392,39	
221	Immeubles en location-vente							
2312	Terrains en cours							
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	1 198 985,08	681 039,00		0,00	681 039,00	361 799,40	
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	18 303 349,56	28 405 961,00	-6 500 000,00	0,00	21 905 961,00	14 638 276,10	
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							
	<b>- Immobilisations financières :</b>	<b>134 418,44</b>	<b>760 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>760 000,00</b>	<b>331 500,00</b>	<b>-56,38%</b>
26	Participations et créances rattachées à des participations	134 218,44	760 000,00	0,00	0,00	760 000,00	331 500,00	
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
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	6 487,88	0,00	0,00	0,00	0,00	13 300,00	
	<b>Remboursement des dettes financières :</b>	<b>14 609 626,51</b>	<b>14 406 000,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 906 000,00</b>	<b>14 470 397,34</b>	<b>-2,92%</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	707 123,68	655 000,00	0,00	0,00	655 000,00	649 328,05	
163	Emprunts obligataires							
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	13 574 729,05	13 401 000,00	500 000,00	0,00	13 901 000,00	13 465 512,24	
1649	Refinancement de dette							
1651	Dépôts de garantie des locataires	322 633,74	350 000,00		0,00	350 000,00	355 557,05	
1654	Redevances (location-accession)							
1658	Autres dépôts							
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)	5 140,04	0,00		0,00	0,00	0,00	
071	Annulation de titres sur exercices clos ( 1 )							
	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>35 878 349,52</b>	<b>44 876 500,00</b>	<b>-6 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 876 500,00</b>	<b>30 754 132,11</b>	<b>-20,89%</b>
	<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>1 841 898,08</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 425 047,91</b>	
	<b>TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>37 720 247,60</b>	<b>44 876 500,00</b>		<b>0,00</b>	<b>38 876 500,00</b>	<b>37 179 180,02</b>	<b>-4,37%</b>

\* 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 2020		Exercice 2021				
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	Ecart réalisations-prévisions (en %)
	<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>18 561 386,62</b>	<b>12 144 293,00</b>	<b>2 875 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 020 163,00</b>	<b>20 803 403,88</b>	<b>38,50%</b>
	<b>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>1 602 796,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>600 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 600 000,00</b>	<b>2 700 951,67</b>	<b>3,88%</b>
775	Cession d'éléments d'actif	1 602 796,00	2 000 000,00	600 000,00	0,00	2 600 000,00	2 700 951,67	
278	Prêts accession							
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0,00	0,00				0,00	
	<b>Augmentation des capitaux propres :</b>	<b>2 020 852,68</b>	<b>790 900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>790 900,00</b>	<b>3 097 895,67</b>	<b>291,69%</b>
102	Dotations							
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital							
13 ( hors 139 * )	Comptabilisation des subventions d'investissement	2 020 852,68	790 900,00	0,00	0,00	790 900,00	3 097 895,67	
	<b>Augmentation des dettes financières :</b>	<b>15 535 212,30</b>	<b>26 582 800,00</b>	<b>-10 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 582 800,00</b>	<b>10 576 928,80</b>	<b>-36,22%</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	126 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50 000,00	
163	Emprunts obligataires					0,00		
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	15 027 939,77	26 182 800,00	-10 000 000,00	0,00	16 182 800,00	10 115 797,00	
1649	Refinancement de dette					0,00		
1651	Dépôts de garantie des locataires	399 992,53	400 000,00	0,00		400 000,00	411 131,80	
1654	Redevances (location-accession)	-18 720,00					0,00	
1658	Autres dépôts	0,00					0,00	
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières							
168 ( hors 1688 * )	Autres emprunts et dettes assimilées							
070	<b>Annulation de mandats sur exercices clos (2)</b>	<b>0,00</b>					<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>37 720 247,60</b>	<b>41 517 993,00</b>	<b>-6 524 130,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 993 863,00</b>	<b>37 179 180,02</b>	<b>6,24%</b>
	<b>PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>3 358 507,00</b>	<b>0,00</b>		<b>3 882 637,00</b>		<b>-100,00%</b>
	<b>TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>37 720 247,60</b>	<b>44 876 500,00</b>		<b>0,00</b>	<b>38 876 500,00</b>	<b>37 179 180,02</b>	<b>-4,37%</b>

\* comptes non budgétaires en crédit

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

Désignation de l'office : TOURS HABITAT - OPH

			REEL 2021	PREVISIONS		
				BUDGET 2022	PREVISIONS 2023	
<b>RESSOURCES</b>	Apports - c/102 et c/103					
	Réserves - c/106					
	Report à nouveau - c/110					
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)					
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)					
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)					
	Provisions réglementées - c/14(Amt Dérogatoires)					
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)					
	Provisions pour gros entretien - c/1572					
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28 (*)					
	Dépréciations des immobilisations - c/29					
	Autres dépréciations d'actifs c/39, c/49 et c/59					
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)					
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165					
	Droits de l'affectant - c/229					
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC					
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883					
<b>TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)</b>		<b>709 125 244</b>	<b>44 810 919</b>	<b>40 928 284</b>	<b>37 569 398</b>	
<b>EMPLOIS</b>	Immobilisations (valeurs brutes) :					
	Compte 20					
	Compte 21					
	Compte 22 (sauf 229)					
	Compte 23					
	Compte 26					
	Compte 27					
	Charges à répartir (en net) - c/481					
	Primes de remb. des obligations (en net) - c/169					
	<b>TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)</b>		<b>664 314 325</b>			
	<b>Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)</b>		<b>44 810 919</b>	<b>51 235 968</b>	<b>37 569 398</b>	<b>34 793 398</b>
				<b>6 425 049</b>	<b>-3 358 886</b>	<b>-2 776 000</b>
				<b>12 970 735</b>	<b>16 884 479</b>	<b>15 035 593</b>
			<b>6 425 049</b>	<b>-3 358 886</b>	<b>-2 776 000</b>	
			<b>2 291 608</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 900 000</b>	
			<b>55 575</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	
			<b>-262 295</b>	<b>-660 000</b>	<b>-85 000</b>	
			<b>426 417</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	
			<b>3 913 744</b>	<b>-1 848 886</b>	<b>-941 000</b>	
			<b>16 884 479</b>	<b>15 035 593</b>	<b>14 094 593</b>	

\* y compris dépréciation clients douteux

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

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)	Ecart réalisations-prévisions (en%)
<b>EMPLOIS</b>								
31	Terrains à aménager	1 000 000,00		0,00	1 000 000,00	10 962,56	-989 037,44	-98,90%
33	Immeubles en cours	3 600 000,00	-1 500 000,00	0,00	2 100 000,00	1 163 521,74	-936 478,26	-44,59%
35	Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
<b>TOTAL 1</b>		4 600 000,00	-1 500 000,00	0,00	3 100 000,00	1 174 484,30	-1 925 515,70	-62,11%
<b>RESSOURCES</b>								
31	Terrains à aménager	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
33	Immeubles en cours	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
35	Immeubles achevés	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL 2</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>BFR (EMPLOIS-RESSOURCES)</b>		4 600 000,00	-1 500 000,00	0,00	3 100 000,00	1 174 484,30	-1 925 515,70	-62,11%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# SYNTHÈSE ET CONCLUSION



## 5 - SYNTHÈSE GÉNÉRALE ET CONCLUSION

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

Ce rapport comprend :

- le Résultat Financier et Comptable 2021
- le Rapport Financier
- les Comptabilités annexes
- le Bilan du Contentieux Locatif

→ l'État des Réserves Foncières

→ le Rapport d'Activité de la Commission d'Attribution de Logements

→ le Tableau de Bord Social d'Occupation du Patrimoine

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

- 1) délibérer sur le Rapport d'Activité 2021 du Directeur Général
- 2) d'arrêter le Résultat d'Exploitation de l'exercice 2021

### Rapport d'Activité :

Le résultat d'exploitation obtenu en 2021 (6 862 K€) est plus important que l'excédent budgétaire prévisionnel 3 060 K€.

Les principales variations de comptes par rapport au résultat prévisionnel recalé, qui expliquent en grande partie le résultat obtenu, sont les suivantes :

- Economies sur les frais de personnel (rémunérations et charges) liées essentiellement à des postes non pourvus et des recrutements différés en 2021 (- 530 K€)
- Des dépenses de gros entretien pour des travaux qui n'ont pu être réalisés en 2021 notamment des travaux de ravalement et dans les communs (- 1 330 K€)
- des dépenses d'intérêts locatifs, de cotisations CGLLS et des frais de poursuites moins importantes qu'estimées au budget (- 465 K€)
- Des produits supérieurs au prévisionnel recalé notamment les dégrèvements d'impôts obtenus sur les dépenses 2017-2019 concernant les opérations de création d'ascenseurs des bâtiments 1-2 du Sanitas (+800 K€), la subvention NPNRU perçue sur les dépenses d'exploitation de la démolition des bâtiments 3.-4-9-12 du Sanitas (+ 225 K€)

Le résultat dégagé en 2021 va alimenter le "Report à Nouveau", qui permettra d'affecter des fonds propres nécessaires tant sur les opérations neuves que sur les travaux de réhabilitation et de remplacement de composants (éléments structurants du bâti) et de maîtriser ainsi l'endettement.

Il est important d'identifier notre besoin en fonds propres sur les prochaines années. D'après le plan stratégique patrimoniale voté par le Conseil d'Administration, entre 2022 et 2024, pour réaliser les programmes de réhabilitations et de constructions neuves, il conviendra de puiser sur ces réserves 14 400 k€.

Les ratios présentés ci-dessous (année 2021), comparés à ceux de la médiane nationale des OPH (Dossier Individuel de Situation), soulignent la situation financière globalement satisfaisante de l'Office :

En € par an/logement

TOURS HABITAT	Médiane nationale des OPH ( 2020)	
Loyers (y compris impact RLS nette de lissage)	3 151 €	3 935 €
Annuités d'emprunts	1 025 €	1 336 €
Taxe foncière	404 €	485 €
Maintenance (entretien courant et gros entretien)	789 €	614 €
Personnel (hors Régie Ouvrière)	602 €	680 €
Impayés	55 €	58 €

Si l'on exclut les recettes exceptionnelles telles que la vente de terrains ou de CEE, qui ne peuvent pas être considérées comme pérennes, l'office doit faire face à ses charges avec ses seuls loyers, qui restent inférieurs de 20 % à ceux des autres OPH du territoire national. Alors que notre niveau de maintenance est supérieur en raison de l'ancienneté de notre patrimoine, nos seuls moyens d'action pour y parvenir restent la maîtrise de notre endettement, la maîtrise de nos coûts de fonctionnement et l'optimisation de nos ratios de gestion (impayés et vacance locative).

L'année 2022 verra nos charges fixes considérablement augmenter en raison de la hausse des coûts de l'énergie, du prix des matériaux et de l'augmentation de la fiscalité. L'absence de produits exceptionnels nous conduira à réduire nos travaux d'entretien afin de maintenir un budget en équilibre.

Le plus inquiétant concerne la capacité de nos locataires à payer leurs charges locatives qui ont subi de fortes hausses malgré le bouclier tarifaire décidé par le gouvernement. Depuis plusieurs années, nous arrivons, grâce à l'implication des équipes, à maîtriser notre niveau d'impayés, mais il faut craindre que sur les mois qui viennent, l'endettement ne s'accroisse et vienne impacter notre trésorerie.

Concernant la section d'investissement, il convient de constater que les projets ont été ralentis compte tenu d'une part, de la crise sanitaire qui a perduré en 2021 et d'autre part, en raison de consultations infructueuses. En effet, certaines consultations ont dû être reportées, les entreprises n'ayant pas répondu ou bien à des niveaux de prix bien au-dessus des budgets envisagés. Malheureusement, cette situation perdure sur le début de l'année 2022 et pourrait nous amener à reporter d'un ou plusieurs exercices le programme de travaux envisagé dans notre plan stratégique patrimonial. L'augmentation des prix et des délais n'est pas acceptable pour les bailleurs sociaux qui doivent par ailleurs faire face à des recettes (les loyers) qui ne suivent pas obligatoirement le niveau de l'inflation. Mais si la commande publique venait à fortement se réduire, c'est tout le secteur du BTP qui pourrait en subir les conséquences.

**Le Résultat Financier de Tours Habitat pour 2021 a été arrêté, en accord avec le Cabinet RSM, Commissaire aux Comptes de TOURS HABITAT à la somme de : 6 861 665.32 € (dont activités relevant du SIEG 5 670 857.51 €)**

### 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 2021 dans les conditions suivantes :

	Au 01.01.2021	+	-	Au 31.12.2021
C/12-Résultat	6 226 568,17	6 861 665,32	6 226 568,17	6861665,32 (*)
C/10-Report à nouveau	52 007 292,53	0,00	1 982 157,58(2)	52 007 292,53
<b>TOTAUX</b>	<b>53 790 088,58</b>			<b>52 007 292,53</b>

(\*) dont 5 670 857.51 € des activités relevant du SIEG

(1) Affectation du résultat 2020

(2) Cf : Délibération du Conseil d'Administration du 09/12/2021 : Affectation de Ressources des Programmes terminés et soldés

	Au 31 12 2021	Affectation sur 2022			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12-Résultat	6 861 665,32	687 619,54 (3)	575 111,71	6 174 045,78	5 095 745,80
C/11-Report à nouveau	52 007 292,53	0,00	0,00	52 007 292,53	52 007 293,53
<b>TOTAUX</b>	<b>58 868 957,85</b>	<b>687 619,54</b>	<b>575 111,71</b>	<b>58 181 338,31</b>	<b>57 103 039,33</b>

(3) Plus-value de la vente :

- 4 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43), 2 au Rives du Cher Bat 04 et 4 situés à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06
- Maison 8 Rue Armand Rivière à Tours
- Local activité Clément Marot à Tours
- Terrain Maison d'Ardoise à Fondettes

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 HABITAT. Il invite les Administrateurs à approuver le Rapport d'Activité et à adopter le résultat comptable de l'exercice écoulé, soit 6 861 665.32 €.

À Tours, le 07 juin 2022

Le Directeur Général



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# ANNEXES



## 6 - ANNEXES

---

### LES COMPTABILITES ANNEXES

- Concession d'Aménagement de Monconseil (Ville de Tours)
- Domaine de la Croix Montoire « Mise aux Normes des bureaux du Centre National de Formation » (Crous d'Orléans-Tours)
- ASL Fontaine Pottier

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## Concession d'Aménagement de Monconseil (Ville de Tours)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_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 31/12/2024 (Avenant N°10 du 16/12/2020).

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2021) a été présenté et voté le 6 décembre 2021 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, et le montant des dépenses prévisionnelles de la convention a été réévalué à 26 313 148 € HT.

<b>Montant initial de la Convention TTC</b>	<b>18 675 184.00 €</b>
<b>Montant réactualisé de la Convention (Crac 2021) TTC</b>	<b>29 902 733.00 €</b>
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2020 (Hors écritures de constatation de stocks)	-34 934 175.74 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2019 (Hors écritures de constatation de stocks)	34 100 156.76 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2020 (Invest.) / Déficit</b>	<b>-18 726 110.91 €</b>
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2020 (Fonct.) / Excédent</b>	<b>17 892 091.93 €</b>

<b>Autorisations budgétaires 2021 (budget primitif et décisions modificatives)</b>	
Débit (Invest.)	-4 238 654 €
Crédit (Invest.)	3 253 105 €
Débit (Fonct.)	-709 150 €
Crédit (Fonct.)	3 034 155 €
<hr/>	
Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2021	-3 970 667.49 €
Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	-10 230.04 €
Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2021	3 251 948.39 €
Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	2 574 827.26 €
<b>Résultat net à la clôture de l'exercice (Invest.) / Déficit</b>	<b>-718 719.10 €</b>
<b>Résultat net à la clôture de l'exercice (Fonct.) / Excédent</b>	<b>2 564 597.22 €</b>

Montant cumulés des dépenses au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	-38 915 073.27 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2021 (Hors écritures de constatation de stocks)	39 926 932.41 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2021 (Invest.) / Déficit</b>	<b>-19 444 830.01 €</b>
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2021 (Fonct.) / Excédent</b>	<b>20 456 689.15 €</b>

## BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Exercice 2020	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
20	Frais d'établissement					
201	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
2082-2083-2084	Autres (1)					
203-205-206-2085-2088	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
232-237						
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
21	Terrains nus					
2111	Terrains aménagés, loués, bâtis					
2112-2113-2115	Agencements et aménagements de terrains					
212	Constructions locatives (sur sol propre)					
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)					
214(sf 21415,2145 et 21418)	Bâtiments administratifs					
21315-2135-21415-2145	Autres ensembles immobiliers					
21318-21418	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.					
215-218	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
219	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
220	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
221	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
222	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
223	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
224	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
225	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
226	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
227	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
228	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
229	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
230	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
231	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
232	Terrains					
2312	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
2313-2314-2318	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles					
238						
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
26-27	Participations					
261-266-267 (sauf 2678)	Titres immobilisés					
272	Prêts pour accession					
2781-2782	Autres					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Intérêts courus					
2768						
	(I) ...					
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
31 (net 319)	Terrains à aménager	22 697 048,40		22 697 048,40	22 697 048,40	22 326 380,91
33	Immeubles en cours	22 697 048,40		22 697 048,40		22 326 380,91
35 sauf 358 (net 359)	<b>Immeubles achevés :</b>					
358	Disponibles à la vente					
37	Temporairement loués					
32	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
409	Approvisionnements					
	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>					
411 (sauf 4113)	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	178 759,32		178 759,32	178 759,32	105 555,00
412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L					
413-414-417	Créances sur acquéreurs					
415	Clients - autres activités et autres					
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
418	Clients douteux ou litigieux					
42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés	178 759,32		178 759,32		105 555,00
441	Autres					
458	Subventions à recevoir					
46 (sauf 461)	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>	1 393 181,64		1 393 181,64	1 393 181,64	12 636,47
461 (sauf 4615)	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
4615	Débiteurs divers	12 636,47		12 636,47		12 636,47
47 (sauf 476-4781)	Opérations pour le compte de tiers					
50	Opérations d'aménagement	1 380 545,17		1 380 545,17		
511	Comptes transitoires ou d'attente					
515	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
516	<b>DISPONIBILITES</b>					
518	Valeurs à l'encaissement					
Autres 51	Compte au Trésor					
53-54	Comptes à terme					
	Intérêts courus					
	Autres établissements financiers et assimilés					
	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
486	<b>Charges constatées d'avance</b>					
	(II) ...	24 268 989,36		24 268 989,36	24 268 989,36	22 444 572,38
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>					
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
476-4781	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>24 268 989,36</b>		<b>24 268 989,36</b>	<b>24 268 989,36</b>	<b>22 444 572,38</b>
			(1) Dont droit au bail			
			(2) Dont à moins d'un an			
			(3) Dont à plus d'un an			

AR en

ACTIF IMMOBILISE

ACTIF CIRCULANT

COMPTES DE REGULARISATION

037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 037-351243076-20220921-CA210922\_1

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020	
		Détail	Totaux partiels		
1	2	3	4	5	
CAPITAUX PROPRES	<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	<b>106</b>	<b>Réserves :</b>			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	<b>11</b>	<b>Report à nouveau (a)</b>	17 892 091,93	17 892 091,93	16 410 937,08
	<b>12</b>	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	2 564 597,22	2 564 597,22	1 481 154,85
	<b>13</b>	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		250 605,00	
		<b>Montant brut</b>			
		250 605,00	250 605,00		
	<b>Inscrit au résultat</b>				
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922_1-DE					
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922_1					
	(I) ...	20 707 294,15	20 707 294,15	17 892 091,93	
PROV. R&C	<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) ...			
	<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM				
1648	Autres établissements de crédit				
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>				
1651	Dépôts de garantie des locataires				
1654	Redevances (location-accession)				
1658	Autres dépôts				
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>				
166	Participation des salariés aux résultats				
167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières				
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts				
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				
16881	Intérêts courus non échus				
16882	Intérêts courus capitalisables				
16883	Intérêts compensateurs				
	(III) ...				
	(IV) ...				
DETTES	<b>518-519</b>	<b>Crédits et lignes de trésorerie</b>			
	<b>229</b>	<b>Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>			
	<b>419</b>	<b>Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs</b>			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs			
		<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs			
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
		<b>DETTES DIVERSES</b>			
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
		Fournisseurs d'immobilisations			
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérées			
		<b>Autres dettes :</b>			
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
	4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente				
	<b>Produits constatés d'avance :</b>				
487	Au titre de l'exploitation et autres				
4871-4878	Produits des ventes sur lots en cours				
4872	Rémunérations des frais de gestion PAP				
4873					
	(III) ...	3 561 695,21	3 561 695,21	4 552 480,45	
477-4782	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Passif</b>				
	(IV) ...				
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>24 268 989,36</b>	<b>22 444 572,38</b>	
		(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes. (b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur (1) Dont à plus d'un an (2) Dont à moins d'un an			

## Domaine de la Croix Montoire « Mise aux normes des bureaux du Centre National de Formation » (Crous d'Orléans – Tours)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le CROUS d'Orléans-Tours a mandaté Tours Habitat (OPH) par convention de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la réalisation des travaux « de mise aux normes et réaménagement des bureaux du Centre National de Formation du Domaine de la Croix Montoire » à Tours.

La convention a été signée le 29 août 2012 entre le Crous d'Orléans-Tours et Tours Habitat (OPH) avec un budget global de 957 000 € HT.

Toutefois compte tenu d'une part, du résultat des consultations de travaux, et d'autre part de deux opérations complémentaires, l'une concernant la toiture de la Résidence Trianon, et l'autre portant sur les travaux relatifs au classement ERP du Château, un avenant de 559 441.69 € HT a été contracté le 13/04/2015, ramenant le budget à 1 516 441.69 € HT soit 1 815 163.35 € TTC.

Les travaux ont été réalisés entre 2014 et 2017.

Le solde de cette convention a été demandé le 02/04/2019 au CROUS pour un montant de 121 602.76€. Toutefois compte tenu du recours exercé par Monsieur RIFAI, architecte de l'opération qui conteste la régularité du titre exécutoire et le bien fondé des pénalités appliquées à son encontre (11 324.50 € pour retard de présentation des DOE, retard dans la vérification du projet de décompte d'une entreprise, retard de présentation du PV de réception et des levées de réserves), le quitus a été bloqué par le CROUS.

Toutefois, après plusieurs relances, le CROUS a accepté en 2021 de procéder partiellement au paiement à hauteur de 108 739.58€

Le solde sera versé qu'à la fin de cette procédure contentieuse.

<b>Montant de la Convention</b>	<b>1 815 163.35 €</b>
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2020	-1 572 420.00 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2020	1 450 654.73 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2020</b>	<b>- 121 765.27 €</b>
<b>Autorisations budgétaires 2021 (budget primitif et décisions modificatives)</b>	
Débit	-122 000.00 €
Crédit	122 000.00 €
Dépenses nettes au 31/12/2021	0€
Recettes nettes au 31/12/2021	108 739.58€
<b>Résultat net à la clôture de l'exercice</b>	<b>108 739.58 €</b>
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2021	-1 572 420.00 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2021	1 559 394.31 €
<b>Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2021</b>	<b>- 13 025.69 €</b>

## BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2021			Exercice 2020	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels	
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	201	Frais d'établissement				
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation				
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)				
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes				
	<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	2111	Terrains nus				
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis				
	212	Agencements et aménagements de terrains				
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)				
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)				
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs				
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers				
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.				
	22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou recrus en adjudication				
	23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				
	231	Terrains				
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours				
	238	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles				
	<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations				
	272	Titres immobilisés				
	2781-2782	Prêts pour accession				
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres					
2768	Intérêts courus					
	(I) ...	<b>1 568 470,91</b>		<b>1 568 470,91</b>	<b>1 568 470,91</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>31 (net 319)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	33	Terrains à aménager				
		Immeubles en cours				
	35 sauf 358 (net 359)	<b>Immeubles achevés :</b>				
	358	Disponibles à la vente				
	37	Temporairement loués				
	32	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
		Approvisionnement				
	409	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>				
		<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L				
	412-4113	Créances sur acquéreurs				
	413-414-417	Clients - autres activités et autres				
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs				
	416	Clients douteux ou litigieux				
	418	Produits non encore facturés				
	42-43-44 sauf 441	Autres				
	441	Subventions à recevoir				
			10 863,18		10 863,18	10 863,18
	458	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				
	46 (sauf 461)	Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
	461 (sauf 4615)	Débiteurs divers				
	4615	Opérations pour le compte de tiers				
47 (sauf 476-4781)	Opérations d'aménagement					
	Comptes transitoires ou d'attente					
50	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
	<b>DISPONIBILITES</b>					
511	Valeurs à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes à terme					
518	Intérêts courus					
Autres 51	Autres établissements financiers et assimilés					
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	486	<b>Charges constatées d'avance</b>				
		10 863,18		10 863,18	10 863,18	
	481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>				
	169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>				
	476-4781	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>( I + II + III + IV + V )</b>		<b>1 579 334,09</b>	<b>1 579 334,09</b>	
				(1) Dont droit au bail		
				(2) Dont à moins d'un an		
				(3) Dont à plus d'un an		

AR  
en

ONTROLE DE L'ACTIVITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
Date du 22/09/22, REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020	
		Détail 3	Totaux partiels 4	5	
CAPITAUX PROPRES	<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	<b>106</b>	<b>Réserves :</b>			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	11	<b>Report à nouveau (a)</b>	(162,51)	(162,51)	(162,51)
	12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>			
	13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		1 555 607,73	1 446 868,15
			Montant brut      Inscrit au résultat		
			1 555 607,73		1 446 868,15
145	<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES - Amortissements dérogatoires</b>				
		(I) ...	1 555 445,22	1 555 445,22	1 446 705,64
PROV. R&C	<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) ...			
	<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM				
1648	Autres établissements de crédit				
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>				
1651	Dépôts de garantie des locataires				
1654	Redevances (location-accession)				
1658	Autres dépôts				
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>				
166	Participation des salariés aux résultats				
167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières				
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts				
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				
16881	Intérêts courus non échus				
16882	Intérêts courus capitalisables				
16883	Intérêts compensateurs				
518-519	<b>Crédits et lignes de trésorerie</b>				
229	<b>Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>				
419	<b>Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs</b>				
4195	Locataires-Excédents d'acomptes				
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs				
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs				
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers				
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres				
	<b>DETTES DIVERSES</b>				
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
			23 888,87	132 628,45	
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérées				
	<b>Autres dettes :</b>				
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers				
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
4615	Opérations d'aménagement				
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente				
		23 888,87		132 628,45	
Cptes de REGUL.	<b>487</b>	<b>Produits constatés d'avance :</b>			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
4872	Produits des ventes sur lots en cours				
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP				
	(III) ...	23 888,87	23 888,87	132 628,45	
477-4782	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Passif</b>	(IV) ...			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>( I + II + III + IV )</b>	<b>1 579 334,09</b>	<b>1 579 334,09</b>	
(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes. (b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur (1) Dont à plus d'un an (2) Dont à moins d'un an					

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## ASL FONTAINE POTTIER



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Le Directeur Général rappelle aux membres du Conseil d'Administration, que suite à la construction de l'opération FONTAINE POTTIER comprenant 84 logements au total dont 24 en VEFA à la TOURANGELLE SA D'HLM, il a été créé une ASL (Association Syndicale Libre), régie par les dispositions de l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

La liste des équipements et services assurés par l'ASL est la suivante :

- l'entretien des espaces verts non privatifs, notamment du jardin collectif et de l'aire de jeux
- la gestion et le renouvellement du contrat de maintenance et d'exploitation de la chaufferie, de la sous-station et de son réseau de chaleur
- la gestion de l'éclairage extérieur collectif (entretien, consommables)

L'Association Syndicale est entrée en fonction dès l'achèvement des constructions, soit le 20/11/2015.

Il a été décidé lors de l'Assemblée Générale du 12/12/2017 de confier la gestion à un Syndic extérieur à partir du 01/01/2018, à l'exception de la gestion du contrat de maintenance et d'exploitation de la chaufferie, de la sous-station et de son réseau de chaleur jusqu'au 30/06/2020, puis la gestion totale à compter du 01/07/2020.

Toutefois, l'exploitant de la chaufferie ayant transmis ses factures de l'année 2020, en décembre 2020, il a été nécessaire d'ouvrir un Budget Primitif de l'« ASL FONTAINE POTTIER » sur l'exercice 2021, afin d'une part de les comptabiliser et les régler et d'autre part, de percevoir le remboursement par le Syndic, permettant ainsi **la clôture** de cette comptabilité annexe au 31/12/2021.

Le bilan 2021 est présenté ci-après :

Montant cumulés des dépenses (Exploit.) au 31/12/2020	-182 819.66 €
Montant cumulés des recettes (Exploit.) au 31/12/2020	167 490.18 €
<b>Résultats cumulés (Exploit.) à la clôture de l'exercice 2020 / Déficit</b>	<b>- 15 329.48 €</b>

<b>Autorisations budgétaires 2021 (budget primitif et décisions modificatives)</b>	
Débit	-37 000.00 €
Crédit	37 000.00 €
Dépenses nettes (Exploit.) au 31/12/2021	-3 456.24 €
Recettes nettes (Exploit.) au 31/12/2021	18 785.72 €
<b>Résultat net (Exploit.) à la clôture de l'exercice / excédent</b>	<b>15 329.48 €</b>

Montant cumulés des dépenses (Exploit.) au 31/12/2021	-186 275.90 €
Montant cumulés des recettes (Exploit.) au 31/12/2021	186 275.90 €
<b>Résultats cumulés (Exploit.) à la clôture de l'exercice 2021</b>	<b>0 €</b>

## BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Exercice 2020	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
20	Frais d'établissement					
201	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
2082-2083-2084	Autres (1)					
203-205-206-2085-2088	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
232-237						
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
21	Terrains nus					
2111	Terrains aménagés, loués, bâtis					
2112-2113-2115	Agencements et aménagements de terrains					
212	Constructions locatives (sur sol propre)					
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)					
214(sf 21415,2145 et 21418)	Bâtiments administratifs					
21315-2135-21415-2145	Autres ensembles immobiliers					
21318-21418	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.					
215-218	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation					
219	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation	20220921		CA210922_1-DE		
220	Immeubles en location-vente, en location, attribution ou location affectation	CA210922_1				
2312	Terrains					
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
238	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles					
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
26-27	Participations					
261-266-267 (sauf 2678)	Titres immobilisés					
272	Prêts pour accession					
2781-2782	Autres					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Intérêts courus					
2768						
	(I) ...					
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours					
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
358	Temporairement loués					
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
32	Approvisionnements					
	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>					
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>					3 205,00
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L					
412-4113	Créances sur acquéreurs					
413-414-417	Clients - autres activités et autres					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux					
418	Produits non encore facturés					
42-43-44 sauf 441	Autres					3 205,00
441	Subventions à recevoir					
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>					
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement					
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente					
50	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
	<b>DISPONIBILITES</b>					
511	Valeurs à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes à terme					
518	Intérêts courus					
Autres 51	Autres établissements financiers et assimilés					
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
	<b>Charges constatées d'avance</b>					
486						3 205,00
	(II) ...					
	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>					
481						
	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
169						
	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)</b>					
476-4781						
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>					<b>3 205,00</b>
				(1) Dont droit au bail		
				(2) Dont à moins d'un an		
				(3) Dont à plus d'un an		

AR  
en

ACTIF IMMOBILISE

ACTIF CIRCULANT

COMPTES DE REGULARISATION

037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
acte du 22/09/2022  
037-351243076-20220921-CA210922\_1

037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
acte du 22/09/2022  
037-351243076-20220921-CA210922\_1

037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
acte du 22/09/2022  
037-351243076-20220921-CA210922\_1

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

N° de compte	PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020	
		Détail	Totaux partiels	5	
1	2	3	4	5	
CAPITAUX PROPRES	<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	<b>106</b>	<b>Réserves :</b>			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	11	<b>Report à nouveau (a)</b>	(15 329,48)	(15 329,48)	(4 637,37)
	12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	15 329,48	15 329,48	(10 692,11)
	13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
			Montant brut	Inscrit au résultat	
			1 446 868,15		
145	<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES - Amortissements dérogatoires</b>				
		(I) ...		(15 329,48)	
PROV. R&C	<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) ...			
DETTES	<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit			
	165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			
		<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
	166	Participation des salariés aux résultats			
	167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
	16881	Intérêts courus non échus			
	16882	Intérêts courus capitalisables			
	16883	Intérêts compensateurs			
	518-519	<b>Crédits et lignes de trésorerie</b>			
	229	<b>Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>			
	419	<b>Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs</b>			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs				
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs				
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers				
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres				
	<b>DETTES DIVERSES</b>				
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	Fournisseurs d'immobilisations				
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérées				
	<b>Autres dettes :</b>				
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers				
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
4615	Opérations d'aménagement				
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente				
	<b>Produits constatés d'avance :</b>				
487	Au titre de l'exploitation et autres				
4871-4878	Produits des ventes sur lots en cours				
4872	Rémunérations des frais de gestion PAP				
4873					
	(III) ...				
477-4782	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Passif</b>				
	(IV) ...				
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>3 205,00</b>	
		<b>( I + II + III + IV )</b>			
	(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes. (b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur (1) Dont à plus d'un an (2) Dont à moins d'un an				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## DÉTAIL DES EMPRISES FONCIÈRES AU 31 DECEMBRE 2021

### 1 - RÉSERVE FONCIÈRE À COURT TERME (Opération de construction)

**TOURS NORD :**  
**FRANCOIS VILLON**  
**AVENUE MAGINOT – PLACE DE LA TRANCHEE**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**TOURS CENTRE :**  
**5, 7, 11 et 13 RUE JULES GUESDE**

### 2 - RÉSERVE FONCIÈRE À LONG TERME (opération de construction)

**TOURS NORD :**  
**RUE DU LUXEMBOURG/SAPAILLE**

**TOURS CENTRE :**  
**ZI DU MENNETON**

**TOURS SUD :**  
**MONTJOYEUX**

**FONDETTES**

**ZONE NA**

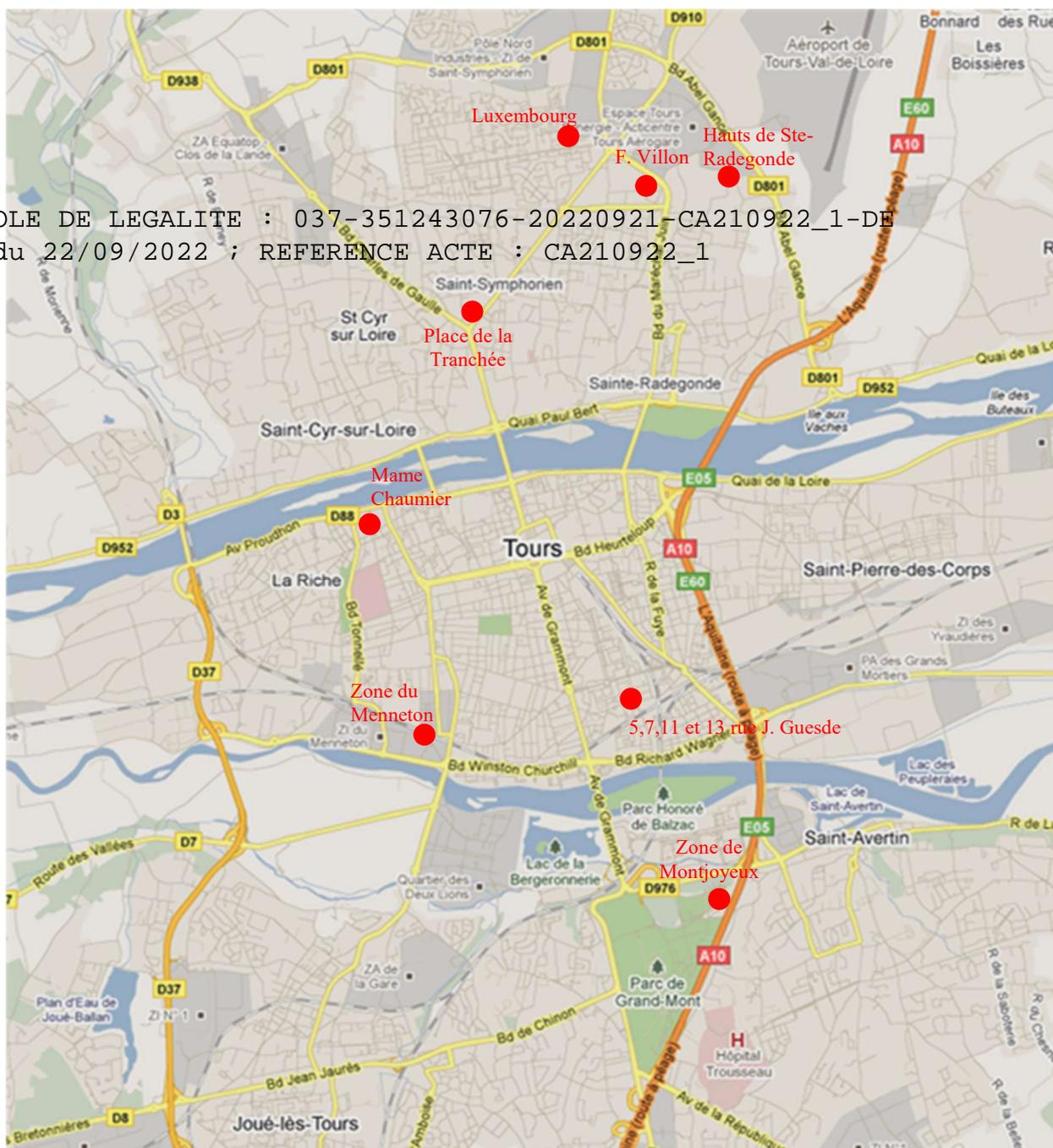
### 3 - RÉSERVE FONCIÈRE À LONG TERME (opération d'aménagement)

**TOURS NORD :**  
**HAUTS DE SAINTE RADEGONDE**  
**ACCESSION PSLA PARC COEUR**

**TOURS CENTRE :**  
**ACCESSION DIRECTE L'ENVOL**

**ROCHECORBON :**  
**SITE LA PLANCHE (Ex CORONNA)**

PLAN DE SITUATION GENERAL



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- Hors Ville de TOURS : FONDETTES – ZONE NA / PARC CŒUR
- Hors Ville de TOURS : ROCHECORBON : La Planche – Site Corona Médical

# LE BILAN DU RECOUVREMENT ET DES POURSUITES POUR L'ANNEE 2021

## 1. INTRODUCTION : LES IMPAYÉS

- 1.1 Evolution des impayés
- 1.2 La composante de la dette totale
- 1.3 La provision pour créances douteuses
- 1.4 Le Surendettement des particuliers
- 1.5 Les encaissements

AR CONTROLE DE LEGALITE n° 037-251243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## 2. LES LOCATAIRES PRÉSENTS

- 2.1 La composante de la dette des locataires présents
- 2.2 Le précontentieux
- 2.3 La mise en jeu des garanties
- 2.4 Les aides accordées par le FSL et la Ville de TOURS
- 2.5 Le Contentieux Locatif
- 2.6 Le suivi des impayés par la CAF (et MSA)
- 2.7 Les baux résiliés judiciairement

## 3. LES LOCATAIRES PARTIS

- 3.1 La composante de la dette des locataires partis
- 3.2 Les relances et poursuites internes
- 3.3 Le recouvrement externe
- 3.4 Les demandes d'indemnisation de l'Etat
- 3.5 Les créances irrécouvrables

## 4. CONCLUSION

# 1. Introduction : LES IMPAYÉS

## 1.1. Evolution des Impayés

Mise en recouvrement du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 : 52 792 036 €  
*Loyers+ charges hors APL*

Le montant total recouvré sur l'année 2021 (y compris années antérieures) : 49 444 655 €  
*(à partir des balances clients)*

Au titre de l'exercice 2021 :

Au 31 décembre 2021 il restait dû 7 545 950 €  
Au 31 janvier 2022, il restait dû 3 213 292 €  
Au 31 mars 2022, il restait dû 2 014 205 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### Évolution des impayés de l'exercice (APL déduite) de 2011 à 2021

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
2011	48 041	19.12		6.74	4.56
2012	50 978	19.12		6.35	4.87
2013	51 716	19.82		5.33	4.01
2014	50 675	20.20	14.54	5.92	3.82
2015	49 192	20.65	14.94	6.04	4.14
2016	47 094	20.30	14.35	5.96	3.37
2017	46 258	19.94	14.22	5.31	3.31
2018	48 125	18.56	13.88	4.67	3.41
2019	51 176	19.18	14.78	5.53	3.60
2020	50 941	18.88	14.69	5.89	3.80
2021	52 792		14.29	6.09	3.81

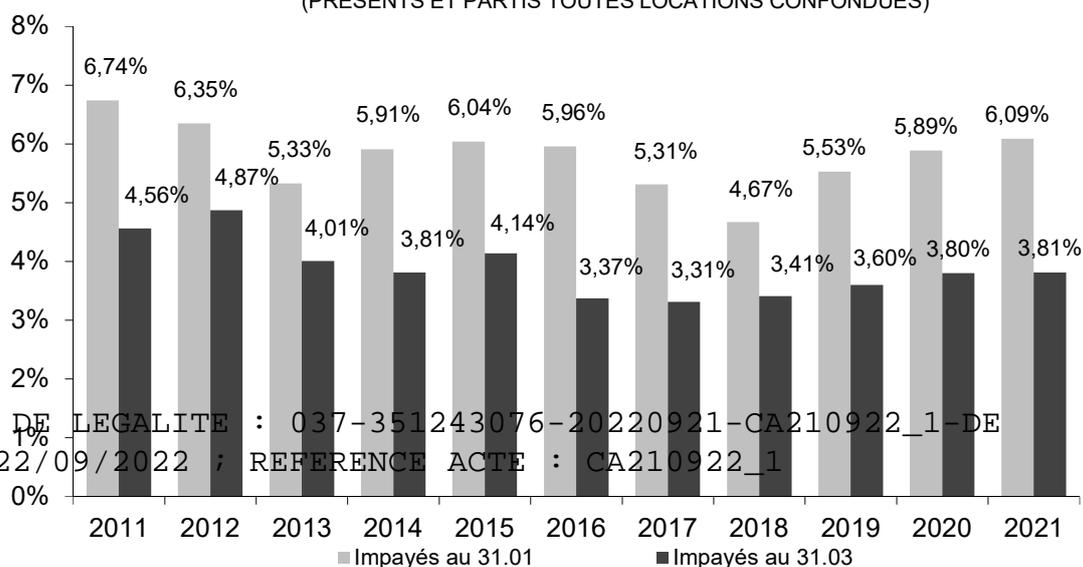
Le taux des impayés au 31 décembre de l'année est traditionnellement élevé car il prend en compte l'échéance de décembre qui n'est exigible qu'au mois de janvier de l'année suivante.

Le taux à fin mars 2022 tient compte des régularisations des charges négatives de 2021 qui viennent en diminution des comptes locataires débiteurs (- 46 976.04 € pour les cités non chauffées). Exceptionnellement nous n'aurons pas les chiffres de la régularisation de charges 2021 pour les citées chauffées. En effet, le gouvernement n'avait pas inclus les bailleurs sociaux dans le bouclier tarifaire du gaz fin 2021. Ce bouclier a finalement été étendu aux logements sociaux par un décret du 9 avril 2022.

C'est un mécanisme limitant le prix du gaz au tarif réglementé pour la période de novembre 2021 à juin 2022. Le tarif est ramené à celui du mois d'octobre 2021. Il s'agit d'une aide versée par l'Etat aux fournisseurs d'énergie, qui doivent ensuite la répercuter sur les charges de chauffage de leurs clients. Au moment de la rédaction de ce rapport d'activité la nouvelle facture de ces charges ne nous est pas encore parvenue.

## ÉVOLUTION DU TAUX DES IMPAYÉS DE L' EXERCICE DE 2011 A 2021

(PRÉSENTS ET PARTIS TOUTES LOCATIONS CONFONDUES)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 1.2. La composante de la dette totale

#### COMPOSANTE DE LA DETTE Période 2011 - 2021

Années	Locataires présents			Locataires Partis(1)	TOTAL GÉNÉRAL
	Personnes physiques	Personnes morales	Total		
2011	2 311 325	194 756	2 506 081	1 897 328	4 403 409
2012	2 422 233	206 397	2 628 630	2 220 319	4 848 949
2013	2 588 191	357 984	2 914 175	2 259 351	5 205 526
2014	2 709 033	282 993	2 992 026	2 414 977	5 407 003
2015	2 407 488	414 225	2 821 713	2 364 913	5 186 626
2016	2 025 894	260 513	2 286 407	2 485 157	4 771 564
2017	1 871 336	66 532	1 937 868	2 810 520	4 748 388
2018	1 906 223	55 265	1 961 488	2 348 220	4 309 708
2019	2 220 561	440 153	2 660 714	2 353 921	5 014 635
2020	2 477 864	97 621	2 575 485	2 356 163	4 931 648
<b>2021</b>	<b>2 386 992</b>	<b>33 768</b>	<b>2 420 760</b>	<b>2 784 085</b>	<b>5 204 845</b>

## La dette des locataires personnes physiques :

- **La dette des locataires présents**

En janvier 2021, la dette des personnes physiques présentes s'élevait à 2 576 337€. En décembre 2021, nous atteignons la somme de 2 386 992€. Malgré la crise sanitaire et le report de la trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2021, la dette a diminué de plus de 7%.

- **La dette des locataires partis**

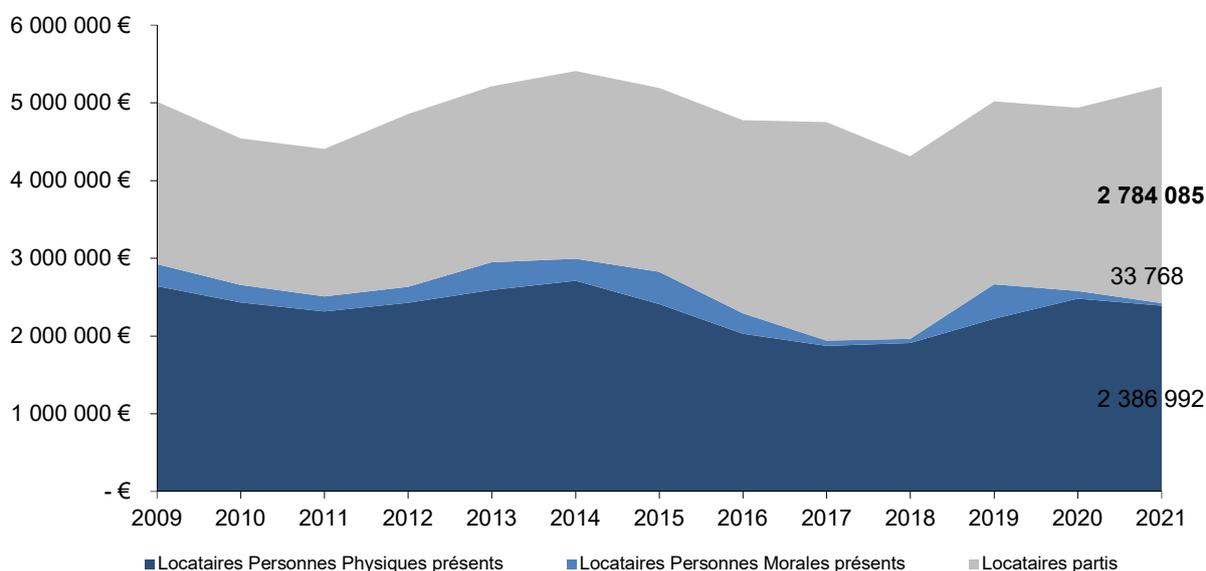
On constate une forte augmentation sur la dette des locataires partis (+ 18%) dû notamment à la crise sanitaire et à un montant d'admission en non-valeur plus faible sur l'année 2021. De plus, beaucoup de locataires ayant prévu de partir de leur logement ont reporté leur déménagement en 2021.

Elle représente 53% de la dette globale des personnes physiques, soit 5 points de plus par rapport à l'année précédente.

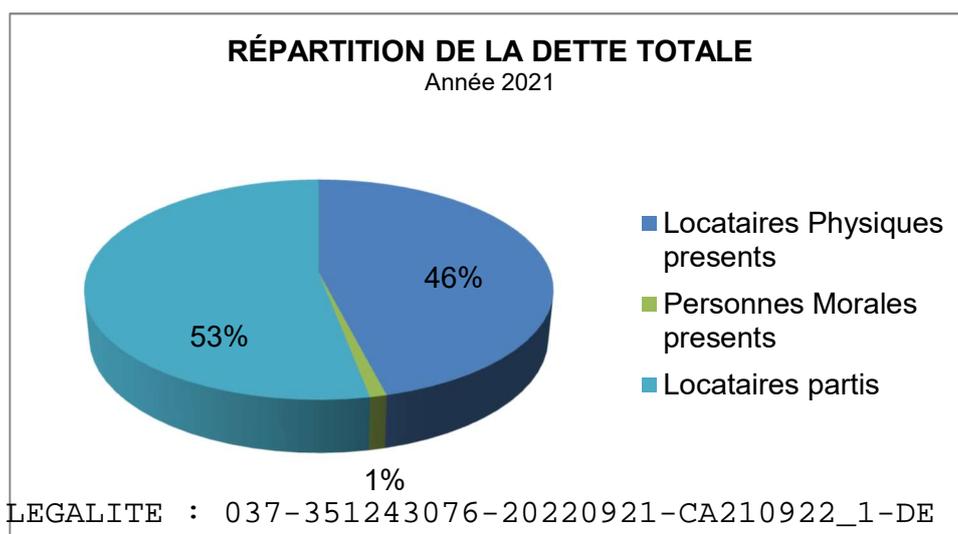
- **La dette des personnes morales**

La dette des personnes morales continue de diminuer pour atteindre 33 768€ (chiffre jamais atteint) pour les présents et 14 384€ pour les partis.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037351243076-20220921 CA210922\_1 DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1



REPARTITION DE LA DETTE TOTALE			
ANNEE	LOCATAIRES PRESENTS	PERSONNES MORALES	LOCATAIRES PARTIS
2011	53%	4%	43%
2012	50%	4%	46%
2013	50%	7%	43%
2014	50%	5%	45%
2015	46%	8%	46%
2016	42%	6%	52%
2017	39%	2%	59%
2018	44%	1%	55%
2019	44%	9%	47%
2020	50%	2%	48%
2021	46%	1%	53%



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 1.3. 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.

La dotation aux provisions pour créances douteuses est en augmentation par rapport à 2020, en raison d'un volume d'admission en non-valeur moins important pour l'année 2021.

Evolution des provisions pour créances douteuses de 2018 à 2021

	2018	2019	2020	2021
<b>Locataires partis</b> 100%	2 365 717	2 383 493	2 371 163	2 810 200
<b>Locataires présents</b>	1 759 344	2 199 141	2 221 764	1 941 274
<b>Provision à constituer</b>	4 125 061	4 582 634	4 592 927	4 751 474
Variation N/N-1	<b>-10%</b>	<b>+11%</b>	<b>+0.2%</b>	<b>+3%</b>

### 1.4. Le surendettement des particuliers

Evolution du nombre de dossiers de surendettement

Années	Nombre de dossiers recevables	Gel de la dette de 24 mois		Plans de versement sur 2 à 84 mois
		Nombre	Montant	Nombre
2018	137	12	31 145	82
2019	83*	4*	4 949*	28*
2020	80	7	11 943	20
<b>2021</b>	<b>79</b>	<b>6</b>	<b>16 994</b>	<b>50</b>

(\*) : Les données de 2019 comprennent les dossiers jusqu'au mois de septembre.

## Evolution des procédures de rétablissement personnelle

Années	2018	2019	2020	2021
Nombre de procédures	146	73	51	47
Montant comptabilisé en €	365 708€	162 633€	148 781€	162 053€
Dont dossiers passés en non-valeur	71 104€	NC	13 488€	43 576€
Pourcentage sur la dette globale des personnes physiques (€)	9%	3%	6%	3.1%

AR CONTROLE : Aucun effacement de dette n'est appliqué entre les mois de novembre et décembre de l'année en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 1.5. Les encaissements

L'Office a encaissé en moyenne **4 252 133€** par mois.

Sans surprise, le numéraire est en augmentation par rapport à 2020. En effet, lors du 1er confinement du 17 mars au 7 mai 2020, aucun paiement en espèces n'avait été réalisé en avril 2020.

Les paiements par Chèques et TIP continuent de diminuer suite notamment à la suppression du TIP comme moyen de paiement depuis juin 2019.

Les paiements par Carte Bleue et virement sont également en baisse mais reste en hausse par rapport à 2019.

Les prélèvements automatiques continuent d'augmenter, 66% des locataires ont opté pour le prélèvement ce qui représente un peu plus de 63% des montants encaissés. Le taux de rejet est stable d'une année sur l'autre (3,5%).

	2019	2020	2021	Evolution 2020/2021	% des paiements
<b>Espèces</b>	2 451 783	1 892 790	2 515 801€	<b>+33%</b>	<b>4.93%</b>
<b>Carte bleue</b>	7 453 169	8 199 145	7 879 790€	<b>-3.9%</b>	<b>15.44%</b>
<b>Virement</b>	5 719 911	6 401 217	6 031 150€	<b>-5.8%</b>	<b>11.82%</b>
<b>Chèque/ TIP</b>	3 323 749	2 742 777	2 294 430€	<b>-16.3%</b>	<b>4.50%</b>
<b>Prélèvement</b>	30 539 672	31 668 610	32 304 427€	<b>+2%</b>	<b>63.31%</b>

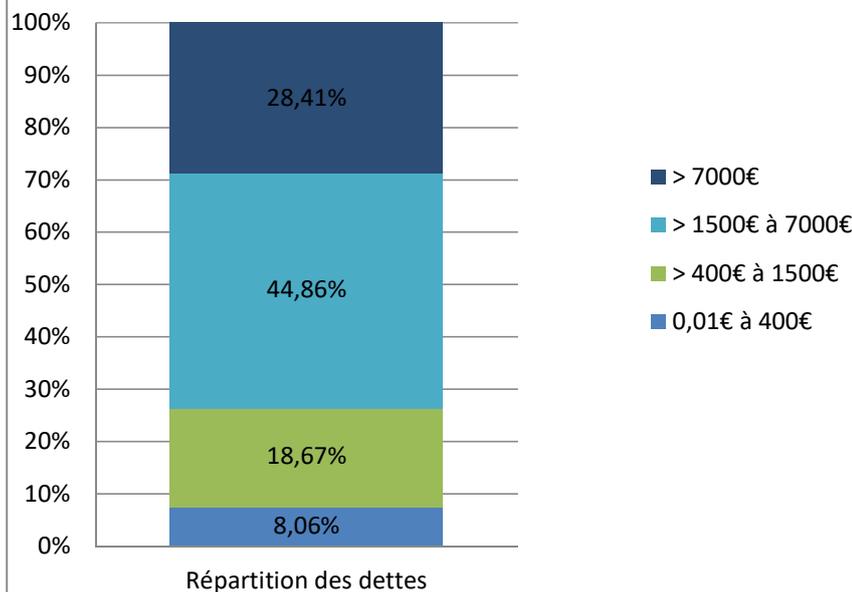
## 2. LES LOCATAIRES PRÉSENTS

### 2.1. La composante de la dette des locataires présents

Personnes physiques par tranches d'impayés	Montant							Évolution 2020 – 2021 en %
	30.12.15	30.12.16	30.12.17	30.12.18	30.12.19	30.12.20	30.12.21	
0.01€ à 400€	228 692	231 081	241 571	232 051	241 095	199 206	<b>192 320</b>	-3.5%
>400€ à 1500€	551 239	498 449	455 713	485 040	538 409	413 171	<b>445 714</b>	+7.9%
>1 500€ à 7 000€	1 255 078	1 014 631	923 488	811 463	1 079 672	1 144 624	<b>1 070 860</b>	-6.4%
>7 000€	372 477	281 530	250 248	277 636	361 352	720 809	<b>678 096</b>	-5.9%
<b>TOTAL</b>	<b>2 407 488</b>	<b>2 025 894</b>	<b>1 871 336</b>	<b>1 906 223</b>	<b>2 220 561</b>	<b>2 477 864</b>	<b>2 386 992</b>	<b>-3.7%</b>

#### COMPOSANTE DE LA DETTE DES LOCATAIRES PRÉSENTS

au 31 décembre 2021



## 2.2. Le précontentieux

Années	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires et appels reçus)	Locataires reçus	Intervention surveillants d'Immeubles	Relances E- mail (envoyés)	TOTAL
2016	9 709	2 634	813		13 156
2017	10 684	2 551	1 019		14 254
2018	11 873	2 734	969		15 576
2019	13 395	2 905	974	564	17 838
2020	16 205	2 043	784	1 995	21 027
<b>2021</b>	<b>12 789</b>	<b>2 285</b>	<b>275</b>	<b>1 149</b>	<b>16 685</b>

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 est adressée par l'Office vers le 20 de chaque mois. Une seconde lettre de l'Office est envoyée aux locataires si aucun versement n'est intervenu avant la fin du mois. Ensuite, si l'ensemble de ces relances courriers 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).

En outre, ce sont **20 571 courriers automatisés** qui ont été envoyés aux locataires tout au long de l'année 2021 afin de les informer de leur retard de paiement et des risques de poursuites contentieuses.

En **2021, le service précontentieux a envoyé 7 109 SMS** en invitant les locataires à reprendre contact avec les services de l'Office soit une hausse de 32% par rapport à 2020 (en effet, durant le 1er confinement du printemps 2020, aucun SMS n'avait été envoyé).

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 (réunion PCP) :

- 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) ...
- Orientation vers le Chargé de Recouvrement à domicile.
- Depuis janvier 2016, le fichier de la mise en demeure est transféré à notre Huissier et les courriers partent à son en-tête.

**Chaque mois, pour 2021, 371 dossiers en moyenne ont été examinés, soit 100 de moins par rapport à 2020.**

Depuis la crise sanitaire, le précontentieux est en baisse d'activité notamment sur la réception des locataires. Ces derniers sont moins enclins à se déplacer. Pourtant, le nombre d'appels téléphoniques entrant ou sortant est en baisse par rapport à 2020 et est revenu presque au niveau de l'année 2019.

L'Office doit toujours s'orienter sur de nouveaux moyens d'actions avec pour objectif de mieux sensibiliser et accompagner les locataires rencontrant un premier impayé de loyers. Une action « préventive » semble aujourd'hui indispensable pour limiter l'augmentation du nombre de débiteurs.

Dans l'objectif de prévenir les impayés naissants, Tours Habitat a souhaité tester un poste de Chargé de Recouvrement à domicile qui réalise des encaissements auprès de locataires en premier impayé, ceci depuis septembre 2015.

La mission du Chargé de Recouvrement à domicile porte sur les locataires qui sont au stade du Précontentieux, lesquels ont reçu une mise en demeure avec 2 mensualités de retard de loyers.

Un nouveau chargé de recouvrement est arrivé début 2020 mais sa mission a été interrompue en raison de la crise sanitaire pour reprendre au mois de juin. Le recrutement n'a néanmoins pas abouti. TOURS HABITAT a finalement trouvé un remplaçant arrivé au cours du mois de janvier 2021 et qui a obtenu de

très bon résultat tout au long de l'année. La baisse du nombre des interventions des surveillants d'immeubles s'explique, du moins en partie, par la présence de ce nouvel encaisseur.

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

Leurs missions sont d'autant plus indispensables que les ressources des locataires diminuent. L'Office est en effet de plus en plus confronté à des ménages en difficultés économiques mais également sociales. Les conseillères ont donc 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 d'échange de logement plus adapté à leurs ressources.

Pour l'année 2021, les conseillères ont suivi une moyenne de **325** ménages en continu dont 21% au niveau du pré-contentieux. Cette charge de travail toujours plus importante 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, CIL, bailleurs, associations...) aux réflexions communes qui sont menées à l'échelle du Département notamment au travers de groupes de travail du PDALHPD. C'est notamment 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, en termes d'impayés, l'action conjointe de l'ensemble des intervenants sociaux est un gage de réussite.

Cette année, les dossiers ont commencé à être transmis plus en amont aux CESF, au stade du pré-contentieux, afin de prévenir un éventuel passage en contentieux (commandement de payer).

Depuis 2016, dans le cadre de la création du Service Développement Social Urbain, les ménages présentant des troubles du comportement, ainsi que des difficultés d'entretien du logement, jusque-là suivis par les conseillères du service recouvrement, ont été pris en charge par une CESF rattachée à ce nouveau service.

### 2.3. La mise en jeu des garanties

Chaque mois, les antennes de secteur et le service précontentieux sollicitent la mise en jeu des garanties institutionnelles, principalement : FSL et ACTION LOGEMENT.

Depuis 2015, on constate une baisse assez conséquente des garanties FSL mises en jeu.

S'agissant des garanties LOCAPASS, il faut rappeler qu'elles se sont arrêtées en avril 2019 après avoir connu une « baisse » de la couverture passant de 18 mois de garantie (sur 36 mois maximum) à 9 mois de garantie (sur 36 maximum). Depuis cette date, la garantie VISALE a pris le relais uniquement pour les demandeurs étudiants ou alternants.

Ainsi, le nombre de mise en jeu de garantie Loca-Pass va progressivement s'éteindre dans les prochaines années qui ne sera pas compensé par les mises en jeu de garanties VISALE dans la mesure où une moindre population est concernée (en 2021, seules 18% des attributions ont bénéficié d'une garantie VISALE, pourcentage qui a néanmoins doublé par rapport à 2020).

#### Garantie FSL

Années	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Montant des mises en jeu (en €)	46 265	60 873	64 487	49 577	43 395	38 542	23 720	22 556	21 894	<b>20 046</b>
Variation	- 15%	+ 32%	+6%	-23%	-12%	-11%	-38%	-4.9%	-2.9%	<b>-8.4%</b>

## Garanties Action Logement

Années	2017		2018		2019		2020		2021		Variation du montant 2020-2021
	Mise en jeu	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	
CIL	151 240	322	222 112		179 436	268	112 784	163	<b>42 208</b>	<b>71</b>	<b>-63%</b>
GIC	358	1									-
VISALE									<b>8 047</b>	<b>11</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>151 598</b>	<b>323</b>	<b>222 112</b>	<b>353</b>	<b>179 436</b>	<b>268</b>	<b>112 784</b>	<b>163</b>	<b>50 255</b>	<b>82</b>	<b>-55%</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 2.4. 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
2011	124	105 218	56	25 071	130 289
2012	127	91 521	82	30 106	121 627
2013	135	106 958	82	32 878	139 836
2014	133	79 841	44	20 016	99 857
2015	86	68 358	40	19 847	88 205
2016	91	73 894	31	14 984	88 877
2017	61	64 737	41	19 062	83 799
2018	55	47 890	36	16 751	64 641
2019	28	25 010	32	13 134	38 144
2020	57	56 425	53	24 175	80 600
2021	59	49 153	57	23 946	73 099
<b>Variation 2020-2021</b>	<b>+4%</b>	<b>-13%</b>	<b>+8%</b>	<b>-1%</b>	<b>-9%</b>

Sur la durée, nous constatons une diminution du montant des secours accordés tant par le FSL que par la CPSL. Cependant, au titre des années 2020 et 2021, nous avons sollicité de manière plus conséquente le FSL et la CPSL, en raison, encore une fois, du contexte sanitaire.

### 2.5. Le contentieux locatif

Procédure de résiliation par Tours Habitat	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Évolution 2020/2021
Nombre de locataires ayant fait l'objet de Commandement de payer par Huissier	453	392	444	460	499	398	<b>376</b>	<b>-6%</b>
Assignations devant le Tribunal	253	218	211	246	274	152	<b>210</b>	<b>+38%</b>
Ordonnances signifiées	189	134	131	157	186	100	<b>129</b>	<b>+29%</b>
Commandement de quitter les lieux	122	128	116	109	114	91	<b>119</b>	<b>+31%</b>
Tentative d'expulsion	97	80	100	92	91	69	<b>83</b>	<b>+20%</b>
Départ avant expulsion	14	9	5	8	8	8	<b>14</b>	<b>+75%</b>
Expulsion par huissier	25	19	25	30	39	17*	<b>30</b>	<b>+76%</b>

\* dont 1 pour troubles de voisinage

- **Commandements de payer.** En 2021, nous constatons de nouveau une baisse mais moins importante dû notamment à la crise sanitaire. Le taux de commandements réglés enregistre une forte baisse : 20% en 2021 contre 32% pour 2020.
- **Assignations devant le Tribunal et décisions du Juge.** En 2021, les assignations sont reparties à la hausse (chiffres identiques à 2017).
- **Commandements de quitter les lieux et tentatives d'expulsions par huissier.** La signification de ces 2 actes sont également repartis à la hausse.
- **Expulsions.** En 2021, le nombre d'expulsion est équivalent à celui de 2018 malgré la fin de la trêve hivernale reportée au 1er juin.

#### L'intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) au niveau du contentieux :

Les CESF se saisissent automatiquement des situations pour lesquelles un Commandement de quitter les lieux a été signifié, ou au stade de la Commission de conciliation si aucune action n'a été possible en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 2.6. 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.

CAF	Dossiers étudiés	Suspension APL	Rétablissement APL	Validation protocole
2017	1180	144	116	110
2018	1202	233	200	104
2019	1608	290	160	62
2020	1 567	223	183	49
<b>2021</b>	<b>500</b>	<b>393</b>	<b>301</b>	<b>68</b>
<b>Variation 2020-2021</b>	<b>-1.4%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>-14.5%</b>	<b>+38.8%</b>

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, ruptures des plans et protocoles, mises à jour, signature nouveau bail, ...

Dans les plans transmis à la CAF, sont compris les plans CAF et les plans Judiciaires.

Le Décret du 06 juin 2016 modifie les critères de la saisine CAF. Désormais le signalement auprès de la CAF s'effectuera sur la base de 2 loyers résiduels ou plein, charges comprises.

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...).

Depuis le début de l'année 2013, l'Office présente des dossiers pour lesquels les locataires, en impayé, bénéficient d'une garantie FSL qui n'a pas encore été sollicitée.

## 2.7. Les baux résiliés judiciairement

Année	Occupant sans titre	Nombre	Montant dette €
2011		239	970 795
2012		244	965 030
2013		269	1 048 659
2014		300	1 079 805
2015		322	1 091 339
2016		321	1 117 767
2017		312	930 803
2018		296	847 888
2019		289	957 618
2020		270	1 140 063
2021		281	1 254 614

AR CONTROLE DE LEGALITE : 2020 7-351243076-2021 0921-CA210922\_214063  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

A retenir : les occupants bénéficiant d'un Protocole Cohésion Sociale ne signent pas de nouveau bail avant extinction de leur dette locative et après reprise de versement du loyer, pendant une période de 3 mois.

En 2021, 127 baux ont été résiliés, soit 37% de plus qu'en 2020.

En 2021, l'Office constate une légère augmentation du nombre de locataires ayant leurs baux résiliés. Le retard pris au niveau du Tribunal Judiciaire en 2020 a commencé à être rattrapé fin 2021. Pour rappel :

- le **délai** entre l'**Assignation** du locataire pour impayés et la date d'**Audience** s'établit entre 3 et 4 mois alors qu'auparavant Tours Habitat enregistrait un délai de 2 à 3 mois maximum. En 2019, nous avons déjà constaté un allongement de ce délai qui n'a fait que se confirmer et s'aggraver en 2020 (pour mémoire, la réglementation prévoit un délai minimum de 2 mois entre la signification de l'Assignation et la date d'Audience mais ne prévoit pas de délai maximum),
- 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
2011	116	31
2012	90	42
2013	94	33
2014	128	39
2015	164	31
2016	135	70
2017	110	54
2018	104	42
2019	62	30
2020	49	22
<b>2021</b>	<b>68</b>	<b>20</b>

Pour pallier à la diminution de signature de ces plans, le service contentieux a réagi rapidement en mettant en place le « Plan Bail Résilié ». C'est un plan d'apurement classique signé lorsqu'un protocole a déjà été mis en place mais rompu (ou après une mise à jour de la dette suite à un protocole, le locataire crée une nouvelle dette). La création de ce plan permet de faire un suivi et de réengager les

locataires dans l'apurement de leur dette. Par ailleurs, le FSL accepte le versement d'une aide suite à la signature de ce plan.

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). Autrement dit nous ne pouvons pas demander l'APL qui remonte à plus de deux ans à partir de la date de notre demande.

Ce plan est envoyé à la CAF. Nous demandons en même temps la fin de suspension de l'APL courante. Cependant depuis 2021, cette règle n'est plus d'actualité. L'APL mensuelle n'est plus rétablie et nous devons au fur et à mesure des paiements demander des rappels APL. Cette nouveauté diminue fortement l'intérêt de faire signer des plans bail résilié. Ce plan devient donc uniquement utile dans le cadre d'une demande de secours FSL. En 2021, 25 de ces plans ont été signés contre 48 en 2020.

**La signature de nouveaux baux**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_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.

Les Protocoles d'Accord de la Loi de Cohésion Sociale prévoient, à leur issue, la signature de nouveaux baux. Ces derniers peuvent également être signés en cours de Protocole si la dette s'est résorbée (paiement du locataire, secours obtenu). Afin de percevoir les rappels APL dans leur intégralité, l'Office fait systématiquement signer un Protocole Cohésion Sociale lorsque le bail d'un locataire est résilié judiciairement et que le paiement du loyer est devenu régulier pendant au moins 3 mois.

En 2021, ce sont 46 nouveaux baux qui ont été signés, soit une baisse de 10% comparé à 2020. 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Nb de nouveaux baux signés</b>	66	45	60	34	37	61	53	50	63	51	<b>46</b>

## 3. LES LOCATAIRES PRÉSENTS

### 3.1. La composante de la dette des locataires partis

Tranches d'impayés	Montant		Evolution 2020/2021
	30.12.20	30.12.21	
0.01€ à 400€	50 410	50 004	-0.8%
>400€ à 1500€	221 337	241 604	+9.2%
>1 500€ à 7 000€	1 006 526	1 160 032	+15.3%
>7 000 €	1 003 468	1 317 616	+31.3%
<b>TOTAL</b>	<b>2 282 158</b>	<b>2 769 702</b>	<b>+21.4%</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 - REFERENCE ACTE : CA210922\_1

La dette des locataires partis personnes physiques est principalement composée de créance supérieure à 1500€.

La dette des locataires partis a bien été maîtrisée en 2020. En revanche elle subit une importante augmentation en 2021 en raison, d'une part du montant global du passage en perte moins important que les années précédentes, et d'autre part de la hausse du nombre de locataires ayant donné leur préavis en 2021. En effet, la crise sanitaire de 2020 a eu pour effet de reporter le départ de locataires en 2021.

### 3.2. Les relances et poursuites internes

Année	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires)	Locataires reçus	Relances E-mail (envoyés)	1 <sup>er</sup> courrier après EDLS validé	TOTAL
2020	1 039	101	406	1 235	2 781
<b>2021</b>	<b>449</b>	<b>81</b>	<b>229</b>	<b>692</b>	<b>1 451</b>

En 2020, 349 appels et 68 E-mails ont été reçus des locataires. En 2021, ces chiffres sont en baisse ce qui reflète la baisse des relances : 275 appels et 37 E-mails reçus.

Cette diminution des relances s'explique par la présence depuis fin janvier 2021 d'un prestataire, Les Commissaires de l'Ouest (Etude d'huissiers) qui effectuent le recouvrement des dettes des locataires partis. Les équipes du pré-contentieux et contentieux ont donc eu moins de dossiers à relancer en 2021.

### 3.3. Recouvrement externe

Année	Nb de dossiers transmis		Montant transmis		Encaissements
	Pré-ctx	Ctx	Pré-ctx	Ctx	
<b>2021</b>	<b>367</b>	<b>191</b>	<b>333 728</b>	<b>1 258 089</b>	<b>22 287€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>558</b>		<b>1 591 817 €</b>		<b>1.4%</b>

Parmi les dossiers transmis, 60 ont été passés en perte pour 166 092€.

33 requêtes d'injonction de payer ont été transmises fin 2021. Cependant un délai d'un an est annoncé pour avoir l'ordonnance. Par ailleurs début 2022, 22 dossiers ont été transmis pour faire des saisies.

### 3.4. 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).

- **2017.** L'Office n'a pas transmis de requête en indemnisation mais les demandes pour 56 dossiers sur les années 2014-2015-2016 ont été adressées à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale en date du 08 février 2018.
- **2018.** L'Office a reçu la somme de 73 628.01 € représentant 3 années (2014-2015-2016).
- **2019.** Les requêtes en indemnisation pour les années 2017 et 2018 ont été envoyées le 4 décembre 2019. Elles sont au nombre de 35 pour 69 425.76€.

▪ **2020.** Suite aux requêtes envoyées en 2019, l'Office a reçu la somme de 66 507.60€.

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- **2021.** La prescription étant de 4 ans pour solliciter des indemnités à l'Etat, les dossiers des locataires partis, ayant eu une réquisition de FP signifiée à partir du 1er janvier 2017, ont été revus. 247 237€ ont été demandés pour 80 dossiers et 100 563€ ont été reçus.

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Montant des indemnités versées par l'Etat	109 992.23 €	39 761.21 €	-	73 628.01 €	-	66 507.60 €	100 563 €

### 3.5. Les créances irrécouvrables

Seuls les impayés des locataires partis peuvent faire l'objet d'une présentation en créances irrécouvrables. Les dossiers proposés en perte ont fait l'objet de relances par l'Office et poursuites de la part de la Trésorerie (jusqu'en septembre 2019 aboutissant à une situation de carence avérée). Il est précisé que les encaissements peuvent toujours se faire sur des créances dites irrécouvrables (montant encaissé en 2021 : 30 622€).

Les principaux motifs d'abandon des poursuites sont :

- pour les personnes physiques: personne décédée sans héritier, et personne insolvable (saisie bancaires infructueuses, absence d'employeur depuis plusieurs années, procès-verbal de carence émis par un huissier du trésor public),
- pour les sociétés : procédure de liquidation judiciaire

Evolution des créances admises en non-valeur de 2018 à 2021

Loyers et charges	2018	2019	2020	2021
Admission en non-valeur	694 071	646 006	619 269	333 712
% sur dettes locataires partis	30%	27%	26%	12%
Nombre de dossiers	158	179	219	247

## 4. CONCLUSION

### ► L'action du service recouvrement :

En 2021, le volume des impayés des locataires présents enregistre une baisse de 3.7% par rapport à l'année 2020. Malgré la crise sanitaire cette dette a pu être maîtrisée. Le nombre d'expulsion est revenue « à la normale » permettant une diminution des dettes de plus de 7 000€.

Les expulsions ayant été plus importantes que l'année précédente, cette part de dette s'est donc reportée sur celle des locataires partis qui a fortement augmenté en 2021 (+ 18% par rapport à 2020).

Un suivi important des dossiers en Précontentieux (courriers de relance, SMS, interventions des Surveillants d'immeubles, appels téléphoniques) est effectué par le Siège et les Antennes. La relance par e-mail a été développée au cours de l'année 2019. Début 2021 un nouveau chargé de recouvrement à domicile est arrivé dans l'équipe du pré-contentieux et les résultats sont très satisfaisants. De plus, il intervient ponctuellement sur des dossiers du contentieux.

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

L'Office a également mis en place fin 2014, le paiement par téléphone (vente à distance via un terminal TPE) dont les résultats restent satisfaisants. Ce mode de paiement a évolué en 2020. Ainsi chaque agent du service recouvrement et des antennes peuvent encaisser directement depuis leur ordinateur via une application fournie par le Crédit Agricole, « E-Transaction ». Cette dernière a pu être mise en place dès le 31 mars 2020. Ce moyen de paiement a été d'une utilité fondamentale en plein confinement.

### ► Résultats sur les objectifs pour 2021 :

1. Prendre en main l'outil informatique sur les indicateurs et commencer à l'exploiter : La mise en place des indicateurs a bien avancé mais a subi un blocage informatique ne permettant pas encore l'exploitation de cet outil
2. Lancer les premières procédures de recouvrement forcé sur des dossiers ciblés de locataires présents et partis : elles ont été lancées sur les locataires partis via notre prestataire de recouvrement externe, les Commissaires de l'Ouest (injonctions de payer et saisies)
3. Continuer d'inciter les locataires à adopter le paiement par prélèvement automatique : le nombre de locataire réglant par prélèvement automatique reste stable par rapport à 2020 mais le montant prélevé continue d'augmenter (+ 2%)

### ► Les objectifs pour 2022 :

- Engager les procédures de recouvrement forcé sur des dossiers ciblés de locataires présents en interne
- Finaliser l'outil informatique sur les indicateurs
- Utiliser l'enveloppe des créances à passer en perte (> 600 000€) pour les dettes qui ne permettent pas d'envisager un minimum de recouvrement
- Mettre en place un process sur les demandes d'indemnisation de l'Etat pour les dossiers sur lesquels sa responsabilité peut être mise en jeu
- Limiter les effets de la régularisation des charges : repérer rapidement les ménages où la régularisation va créer ou aggraver une dette non résorbable rapidement afin de proposer des solutions via notamment des aides (FSL, Soli'AL, ...)

# RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Conformément à l'article R 441.9 du C.C.H., le présent rapport fait le bilan des attributions de logements réalisées par TOURS HABITAT pour l'année 2021.

## 1. Commission d'Attribution des Logements

AR CONTROLE DE LEGALITE : 0370351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## 2. Bilan des attributions 2021

- 2.1. Logements attribués et rotation
- 2.2. Caractéristiques des ménages logés
- 2.3. Attributions par réservataires

## 3. Les orientations spécifiques de Tours Habitat

- 3.1. Favoriser le parcours résidentiel : traitement des mutations
- 3.2. Participation aux instances visant l'accès au logement des plus fragiles
- 3.3. S'adapter aux besoins des locataires
- 3.4. Favoriser l'accueil des publics fragiles
- 3.5. Politique de peuplement et mixité sociale

## 4. Poursuite des réformes de la gestion de la demande et des réservations

- 4.1. L'Examen de l'Occupation des Logements
- 4.2. Cotation de la demande et gestion des réservations en flux

## Introduction : Eléments de contexte

Au 31/12/2021, Tours Habitat compte **14 277 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. Tous Habitat attribue avec ses partenaires réservataires **60% des logements sociaux libérés à Tours**.  
(Source : [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr) - 2021).

# 1. LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)

## 1.1. Composition de la CALEOL

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_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 2021, les Membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 25 reprises. Le rythme des commissions est bimensuel. En raison du contexte sanitaire, certaines CALEOL se sont tenues en « distanciel » ou en format mixte.

Depuis juin 2020, 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
- Madame BOUAKKAZ - Elue de la Ville de La Riche
- Monsieur GRATEAU – Représentant CAF 37
- Madame MERCIER – Représentante UDAF
- Mme MORLEGHEM – Représentante des locataires

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 :

- Monsieur FERREIRA– Directeur des Services à la Clientèle TOURS HABITAT
- Madame VIVIER – Responsable Service Location TOURS HABITAT
- Monsieur BERNON – Service Location TOURS HABITAT
- Madame MOTTAZ – Service Location TOURS HABITAT
- Madame BESNARD – Responsable Service Logement et Solidarité MAIRIE de TOURS
- Madame BOURDIEU ou Madame JAMAIN-DUBOIS – Service du Logement Mairie de TOURS

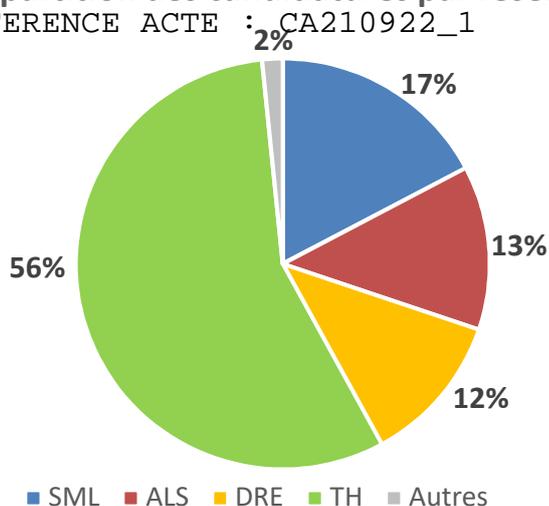
## 1.2. Activité de la CALEOL

Au cours des 25 séances, les membres ont examiné **1 819 dossiers** présentés par les différents réservataires :

- Action Logement,
- Préfecture : Agent de l'Etat et Droit de Réservation Etat (DRE),
- Ville de Tours,
- Ville de Chanceaux-sur-Choisille,
- Ville de Chambray-Lès-Tours,
- Association Le Mai,
- France Handicap – APF,
- Tours Habitat.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-251243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Répartition des candidatures par réservataire

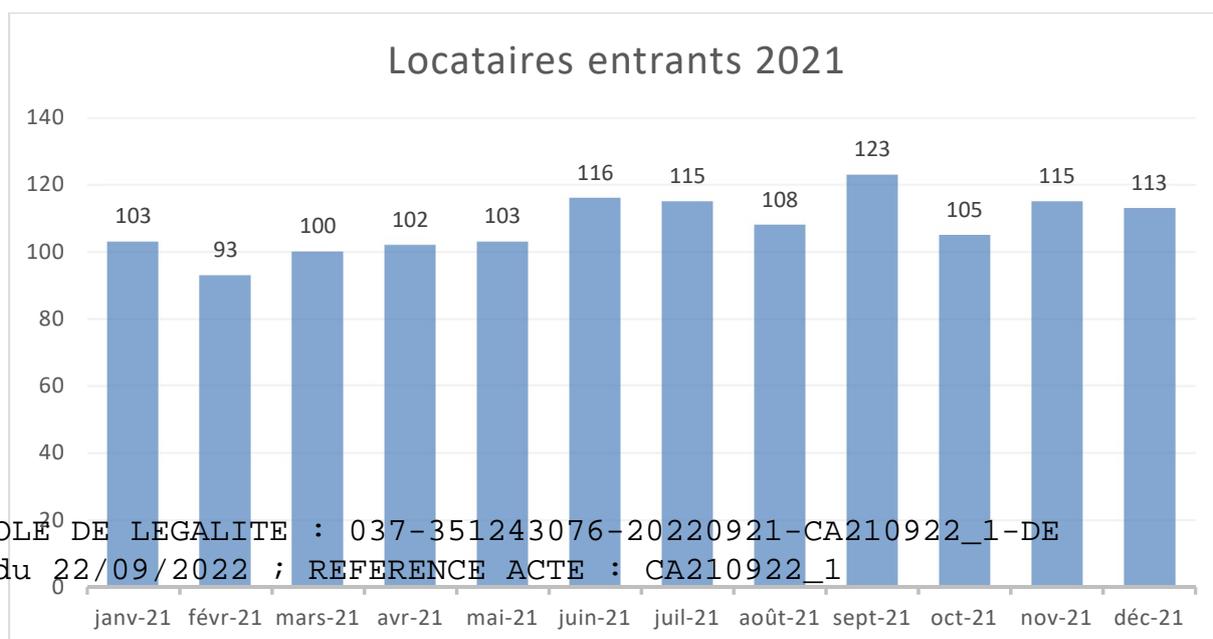


Suite à l'examen des candidatures en CALEOL :

- 284 ont été retenus « suppléants », positionnés en 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> position
- 223 ont refusé le logement proposé (soit 17% des propositions post CALEOL)
- **1 296 ont signé un contrat de location entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021**

Ce taux de refus ne tient pas compte des propositions verbales qui peuvent être faites en amont par les différents Conseillers Clientèle.

Suite aux décisions prises par la CALEOL : en moyenne, 108 nouveaux locataires ont intégré le parc de Tours Habitat chaque mois.



Nous avons accueilli 1296 nouveaux locataires en 2021.

Parmi ces nouveaux locataires 34 ont emménagé dans des logements neufs :

- 22 au sein de la résidence ASTELIA à Chambray les Tours
- 12 au sein de la Résidence GEORGES MOINEAU à Tours Centre

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
LOGT LIBERES	1514	1455	1405	1397	1227	<b>1371</b>
ENTREES	1554	1 598	1448	1433	1226	<b>1296</b>
REFUS	256	159	164	159	121	<b>223</b>
	16%	10%	11%	11%	9%	<b>17%</b>

La grande majorité des candidats présentés en CAL ont déjà visité les logements qui leur sont proposés, excepté pour les logements neufs ou individuels et les candidats DRE pour lesquels la visite est organisée post CAL. Lorsque les dossiers sont acceptés par la Commission, ils sont transmis aux Chargées de Clientèle de TOURS HABITAT qui convoquent les attributaires pour la signature du bail.

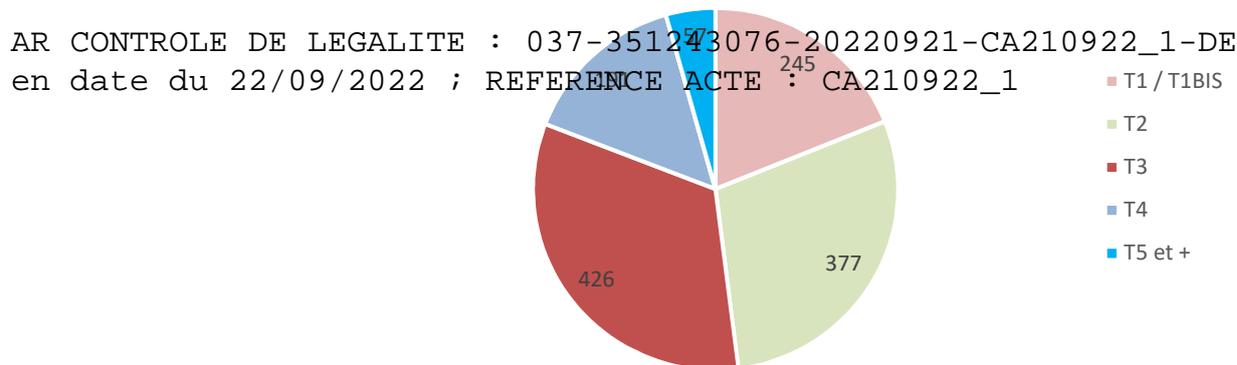
Par ailleurs, le service a mis en location 185 places de parking ou jardins.

## 2. BILAN DES ATTRIBUTIONS 2021

### 2.1. Logements attribués et rotation

En 2021, le Service Location a signé **1296 baux d'habitation** dont 34 en sein de résidences neuves. En plus de ces 1296 logements loués, Tours Habitat a également mis à disposition 5 logements de fonction pour les surveillants d'immeubles.

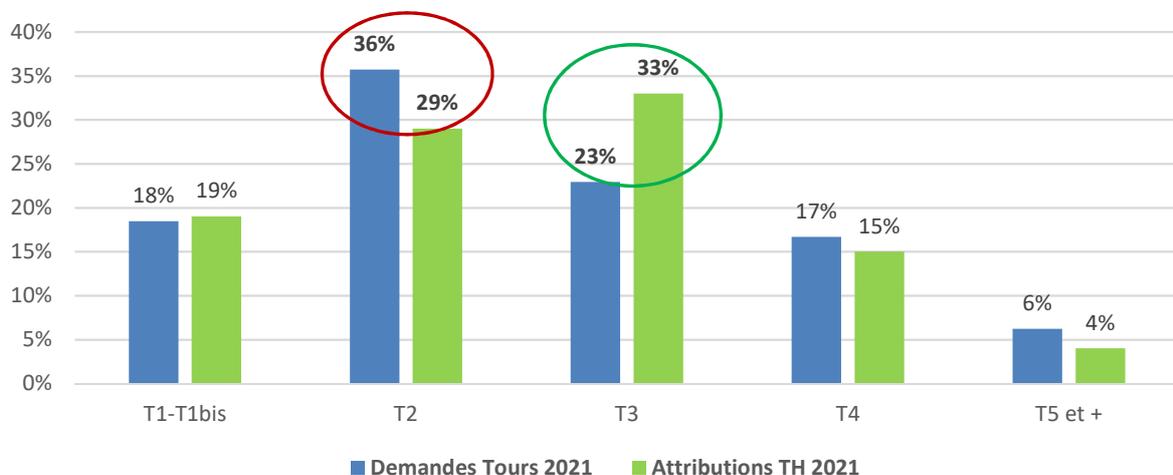
#### Typologie des logements attribués en 2021



La proportion de logements attribués est stable depuis plusieurs années déjà : un tiers de type 3, et quasiment la moitié de petits logements (de la chambre au T2). Ce chiffre est le reflet des catégories de ménages entrants. Ainsi, en 2021, Tours Habitat a relogé 46% de célibataires.

La comparaison entre la typologie des logements demandés en 2021 sur la commune de Tours au sein du fichier commun de la demande et les logements effectivement attribués permet de vérifier l'adéquation entre offre et demande :

#### Typologies demandées / attribuées



Si la part des logements attribués est globalement en adéquation avec la demande pour les T1/T1bis et T4, on note néanmoins :

- Une **forte pression sur les T2 qui s'accroît** : la demande est supérieure de 7 points à l'offre (+ 5 points en 2021).
- Un rapport offre/demande détendu pour les T3 : l'offre est supérieure de 10 points à la demande (+ 7 points en 2021). La vacance commerciale des logements de Tours Habitat touche principalement cette typologie.

Ces informations permettent de définir la 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 Evolution du **taux de rotation\*** depuis 2015 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
11.33%	10.72%	10.92%	9.88%	9.74%	8.51%	<b>9.55%</b>

\*rapport entre le nombre de logements libérés et nombre total de logements

Après 3 années consécutives de baisse, le taux de rotation augmente de 1 point sans pour autant atteindre le niveau d'avant crise sanitaire.

## 2.2. Caractéristiques des ménages logés

### • Des personnes seules

En 2021, comme les années précédentes, la majorité des attributions sont réalisées au profit de personnes seules (46%).

En 2021, les familles monoparentales représentent 30% de nos attributions. Ces ménages sont majoritairement des femmes.

Couples avec enfants	11%
Familles monoparentales	30%
Couples sans enfant	7%
Personnes seules	46%
Colocations	2%
Associations	4%

### • Des Locataires « jeunes »

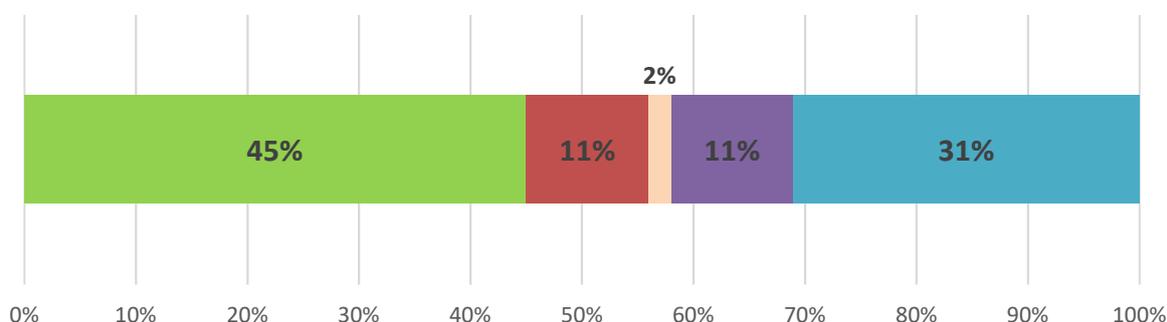
**35% des nouveaux locataires ont moins de 30 ans** et 63% moins de 40 ans. Le jeune âge de ces derniers constitue une caractéristique forte des entrants de Tours Habitat.

Permettre aux jeunes ménages de débiter ou poursuivre un parcours locatif au sein du parc social, financièrement plus accessible, est un des rôles premiers des bailleurs sociaux. Par ailleurs, le patrimoine de Tours Habitat est idéalement situé en milieu urbain à proximité des services.

18 - 24 ans	20%
25 à 29 ans	15%
30 à 39 ans	28%
40 à 59 ans	26%
60 - 74 ans	6%
75 ans et +	1%

- Diversité des situations face à l'emploi

Situations professionnelles - Locataires entrants 2021



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

En 2021, on peut noter une augmentation des profils étudiants et apprentis qui se poursuit : + 2 points entre 2020 et 2021.

La mise en place du fichier partagé a donné accès à des profils différents et ainsi l'Office continue d'accueillir un public diversifié : salariés, personnes sans emploi...

Par ailleurs, depuis l'ouverture de l'Agence de Tours Habitat au 222 avenue Grammont en 2017 et la mise en ligne d'offres sur le site le « Bon Coin », une démarche proactive est engagée auprès d'un public plus actif qui ne rechercherait pas naturellement à accéder à un logement locatif social.

- Revenus

	2020	2021
Total entrants (hors association)	1202	1244
Nb 1 <sup>er</sup> quartile (revenus les plus bas)	289	323
% 1 <sup>er</sup> quartile	24%	25%

Près d'1 nouveau locataire sur 4 fait partie des demandeurs dont les ressources sont les plus faibles (1<sup>er</sup> quartile). Cette part est relativement stable entre 2020 et 2021.

- Garanties financières

	2020	2021
Garantie VISALE (Action Logement)	9%	17.8%
Garantie FSL	18%	26.7%
Garant privé	0%	0.3%
Sans garant	72%	61.9%

Pour la première fois depuis plusieurs années, la part de nouveaux locataires couverts par une garantie augmente de 10 points. Le Fond de Solidarité Logement se porte garant pour plus d'un quart de nos nouveaux locataires entrés cette année.

Cela s'explique notamment par la réduction des délais de traitement des demandes de garantie par les services du FSL. En effet, jusqu'en 2020, l'importance des délais de traitement des dossiers par le FSL pouvait imposer à Tours Habitat de faire entrer les locataires rapidement afin de limiter la vacance locative.

## • Nationalité des Ménages

Au cours de l'année 2021, l'Office a relogé 52% de familles françaises, 2% de familles originaires de l'UE (hors France) et 41% de familles étrangères hors UE. On peut noter une progression de 4 points de la part des familles étrangères hors UE.

## • Les publics prioritaires - Droit de Réserve de l'Etat et dispositif DALO

- Priorités règlementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Globalement sur l'année 2021, **930 attributions ont été réalisées au profit de publics prioritaires** (au regard de la définition des 13 critères de priorité précisés par le CCH), contre 936 en 2020.

- Droit de Réserve Etat (DRE)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022. REFERENCE ACTE : CA210922\_1  
La Commission d'Attribution examine, avant la visite du logement par les candidats, les dossiers contingentés **DRE** sur les logements réservés par la Préfecture. 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.

Ainsi, sur l'année 2021, la CALEOL a examiné 216 candidatures désignées comme prioritaires DRE :

- **196 familles ont été relogées**
- 20 dossiers DRE ont refusé le logement après CALEOL

- DALO

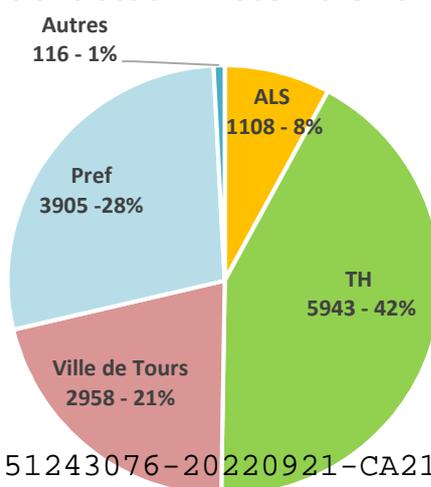
Au cours de l'année 2021, **3 injonctions** de relogement ont été réalisées auprès de TOURS HABITAT par la Commission de Médiation d'Indre-et-Loire instituant le **Droit Au Logement Opposable**. Parmi ces 3 dossiers, 2 ont l'objet d'une entrée dans les lieux en 2021 et 1 a refusé le logement attribué par Tours Habitat.

## 2.3. Attributions par réservataires

Certaines entités disposent de quotas de logements réservés. Ils sont appelés « **réservataires** » et disposent d'un **contingent**. La réservation permet au réservataire de présenter des candidats à l'attribution des logements réservés, aux fins d'examen en CALEOL.

A ce jour et en pratique, la gestion des réservations est organisée en **stock** c'est-à-dire que l'ensemble des logements qui font l'objet de la réservation sont clairement identifiés dans le patrimoine de Tours Habitat.

## Réservations Stock - Décembre 2021



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

■ ALS ■ TH ■ Ville de Tours ■ Pref ■ Autres

Parmi les 1 296 logements attribués en 2021, 38 % sont des logements **initialement réservés** à TOURS HABITAT.

De par le système de « Remise à disposition » en cas de prospection infructueuse par les réservataires initiaux, Tours Habitat est, dans les faits, à l'origine de 59 % des attributions annuelles.

	Réservation initiale (stock)	Part de la réservation initiale des biens attribués en 2021	Réservation effective (à l'origine du dossier)	Part de la réservation effective sur les attributions 2021
<b>TOURS HABITAT</b>	491	37,9%	764	59,0%
Communes	303	23,4%	246	19,0%
Action Logement	167	12,9%	100	7,7%
Prioritaire Etat	269	20,8%	175	13,5%
Agent de l'Etat	42	3,2%	5	0,4%
Autres	24	1,9%	6	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>1296</b>	<b>100 %</b>	<b>1296</b>	<b>100 %</b>

## 3. LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE TOURS HABITAT

### 3.1. Favoriser le parcours résidentiel : traitement des mutations

#### Priorisation des demandes de mutation présentant une inadéquation entre le logement et besoins du locataire

Parmi les 1296 locataires entrés, 236 correspondent à des échanges de logements. Ces dossiers représentent ainsi **18.3%** des mouvements locatifs.

	2019	2020	2021
Locataires entrants	1 433	1 226	1 296
Mutations	20,7%	21,8%	18,3%

Cette baisse correspond à la finalisation début 2021 des relogements NPNRU du secteur Nord du Sanitas (Marie Curie) comptabilisés dans les mutations.

En effet, Tours Habitat a relogé au sein de son parc 127 locataires entre janvier 2019 et février 2021.

Le service location de TOURS HABITAT reste au quotidien attentif et à l'écoute des besoins exprimés et s'attache à accompagner les parcours résidentiels de ses locataires.

TOURS HABITAT s'est investi depuis de nombreuses années dans une politique volontariste de parcours résidentiel. Avec près de 20% d'attributions réalisées au bénéfice des ménages de TOURS HABITAT, l'Office confirme sa volonté de satisfaire ses locataires.

En 2021, le Service location a répondu aux demandes de mutation suivantes :

	Chambre à type 1bis	type 2	type 3	type 4	type 5 à type 6
Total entrées	245	377	426	191	57
Dont échanges	10	42	86	75	23
Part des Echanges sur les attributions	4%	11%	20%	39%	40%

Le Service Location reste attentif aux situations de locataires en sous-occupation. En 2021, 31 ménages ont intégré un logement plus petit et adapté en taille.

#### Lever les freins pour les situations fragiles : « Echange à Caractère Social »

Au-delà de ces familles, TOURS HABITAT attache une attention particulière aux situations des ménages pour lesquels un échange de logement s'avère indispensable sur le plan budgétaire. C'est au travers de la procédure d'échange à caractère social que ces dossiers sont examinés. Au cours de l'année 2020, **9 familles ont pu bénéficier d'un échange** dans ce cadre (15 en 2019).

Il peut s'agir de locataires en sur-occupation, sous-occupation ou en perte de mobilité qui sont accompagnés dans l'accès à un logement plus adapté à leurs capacités financières, à leur composition familiale ou leur situation de santé. Cependant, des réparations ou même des dettes locatives freinent souvent le projet de mutation.

En cas d'impayés de loyer, la Commission recherche alors les solutions les plus adaptées : échelonnement des impayés de loyers, secours FSL, de la CRAM, de la Commission Politique Sociale du Logement de la Ville de Tours, d'Emmaüs ou encore du PASS-Assistance avec Action Logement. Cette procédure permet bien souvent de « remettre à flots » des familles qui, sans ce dispositif, se trouveraient rapidement en procédure de résiliation de bail et d'expulsion.

De plus, pour contribuer à faciliter la mobilité au sein du parc de ces locataires en difficulté, Tours Habitat a renouvelé en 2020 la convention de partenariat mise en place avec l'Association des Compagnons Bâisseurs. Cette collaboration permet de débloquer des dossiers de mutation situés en Quartiers Politiques de la Ville en faisant participer les locataires à la rénovation du logement qu'ils quittent.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 27/09/2022. Sur l'année 2020, 22 nouvelles familles ont pu ainsi bénéficier de ce partenariat (8 en 2020 et 5 en 2019).

### 3.2. Participation aux instances visant l'accès au logement des plus fragiles

**Commission mensuelle DRE « Sorties de structure d'hébergement et Délais anormalement longs »** initiée et pilotée par la DDETS d'Indre-et-Loire.

Tours Habitat participe à ces commissions mensuelles avec l'ensemble des bailleurs et partenaires sociaux, propose des logements pour des publics labélisés DRE dont les situations sont jugées prioritaires par l'Etat, en sortie de structures d'hébergement notamment.

**Comité technique mensuel RAR « Relogement et Accompagnement des Réfugiés »**

Fin 2014, les services de la Préfecture d'Indre-et-Loire ont sollicité les trois principaux bailleurs sociaux du département afin de répondre aux engagements de l'Etat par rapport à l'accueil des réfugiés Irakiens issus de minorités persécutées.

Le contexte législatif évoluant avec la circulaire d'avril 2018, les services décentralisés de l'Etat ont ouvert cette priorisation de relogement aux personnes reconnues « Réfugiées » ou « Bénéficiaire de la Protection Internationale » sans restriction de nationalité.

Ainsi, Tours Habitat participe au Comité technique RAR initié et piloté par la DDCS d'Indre-et-Loire. Tours Habitat est pourvoyeur de logements pour le public visé qui bénéficie, couplé à l'obtention d'un logement, d'un accompagnement social spécifique AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) assuré par l'association Entraide et Solidarité pour une durée variant de 4 mois à 12 mois en fonction des besoins identifiés.

Depuis fin 2014, TOURS HABITAT a ainsi relogé 145 familles dont **28 sur l'année 2021**, réparties sur l'ensemble du patrimoine de l'Office.

**Commission d'attribution mensuelle de l'association FICOSIL**

L'association est chargée d'assurer l'accompagnement des ménages orientés par la CUO (logement adapté) dans des logements mobilisés au sein du parc public et privé.

Tours Habitat qui participe activement à ces réunions partenariales a permis de loger **10 ménages au sein de son parc immobilier dans le cadre de sous-location.**

L'objectif de l'accompagnement lié à la sous-location, dont la durée peut être très variable, est d'offrir aux ménages un gain d'autonomie suffisant qui leur permettra de signer le bail à leur nom (glissement de bail).

En 2021, 1 sous-locataire de la FICOSIL est devenu locataire en titre de son logement.

### 3.3. S'adapter aux besoins des locataires

1. La collaboration avec l'**Association des Paralysés de France – France Handicap** s'est poursuivie durant l'année 2021 et a permis de reloger **4 ménages** touchés par le handicap et qui n'auraient pas pu trouver de solution pérenne sans le partenariat mis en place avec l'équipe de l'APF d'Indre-et-Loire.
2. Le partenariat avec l'Institut du Mai de Chinon a permis à 1 locataire de se voir attribuer un appartement adapté, puisque sa formation à la vie en autonomie prenait fin.
3. 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 3 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. Le 25 novembre 2021, un 4<sup>ème</sup> bailleur, Ligeris, a intégré le Protocole.  
Ainsi, sur l'année 2021, TOURS HABITAT a reçu 43 victimes, 50 propositions de logement ont été faites et **29 femmes ont été relogées** dans des délais très courts leur permettant ainsi d'échapper aux violences qu'elles subissaient.
4. Depuis septembre 2020, Tours Habitat accompagne l'association Les Elfes dans la mise en œuvre du **dispositif expérimental « Habitat Inclusif »**. Le projet consiste à accompagner dans l'accès à un premier logement un public en situation d'handicap mental. Le partenariat avec Tours Habitat est dimensionné pour 8 logements situés dans le quartier Nord de Tours. Le premier locataire bénéficiaire de ce dispositif est entré en logement en novembre 2020.  
La Conseillère en Economie Sociale et Familiale du service location pilote et examine avec « Les Elfes » les candidatures et identifie les logements adaptés aux diverses situations.  
Fin 2021, 8 logements mobilisés par Tours Habitat ont permis à 8 locataires en situation de handicap de bénéficier de l'accompagnement assuré par l'association.

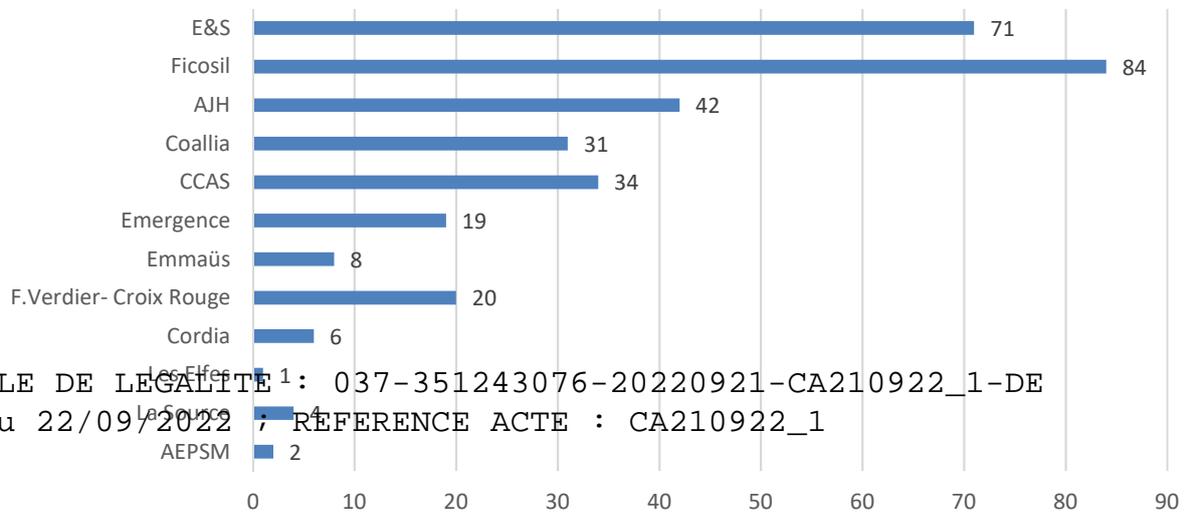
### 3.4. Favoriser l'accueil des publics fragiles

Tours 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 Solidarité, CCAS de la Ville de Tours, Jeunesse et Habitat, SOLIHA, Cordia, Emergence, AEPSM, Emmaüs 100 pour 1...

Fin 2021, Tours Habitat met à disposition **plus de 300 logements aux associations d'insertion par le logement** en appui de différents dispositifs d'accompagnement (AVDL, ASLL, RAR, CHRS, Hébergement d'urgence, Aide Sociale à l'Enfance...) et a mobilisé **52 nouveaux logements** en 2021 dont 13 hors des quartiers sensibles Politique de la Ville.

## Parc TH mobilisé en faveur d'associations d'insertion Janvier 2022



AR CONTROLE DE LEGALITE en date du 22/09/2022  
 REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### 3.5. Politique de peuplement et mixité sociale

#### ▪ Rappel des objectifs définis à l'échelle de Tours Métropole

La **Loi Egalité et Citoyenneté** de janvier 2017 prévoit la mise en place de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, instance pilotée par les EPCI positionnée au cœur de la politique territoriale de peuplement. Elle a été créée et installée à l'échelle de la Métropole de Tours, en juillet 2016. Elle adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné.

La CIL réunie le 24/10/2018 a défini 8 grandes orientations :

- ⇒ Poursuivre le développement d'une offre à bas loyer
- ⇒ Accueillir les ménages pauvres hors quartiers prioritaires, en veillant aux secteurs fragiles
- ⇒ Mobiliser, dans les quartiers prioritaires, les patrimoines HLM modernisés dans le cadre de la rénovation urbaine
- ⇒ Veiller à la prise en compte des délais anormalement longs et gérer les refus
- ⇒ Travailler en inter-réservataires : le relogement, les mises à disposition
- ⇒ Améliorer l'information des réservataires
- ⇒ Mieux satisfaire les demandes de mutations
- ⇒ Mettre en œuvre un accompagnement adapté lors de l'entrée dans le logement

La mise en œuvre de ces orientations approuvées par la CIL doit faire l'objet d'une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** signée 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 à des ménages à bas revenus hors QPV ont été fixés en mars 2019, et présentés pour validation de la CIL à l'automne 2019 :

- ⇒ **Engagement à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire d'atteindre collectivement un taux de 25% d'attributions (baux signés) au 1<sup>er</sup> quart des demandeurs les plus pauvres (1<sup>er</sup> quartile du fichier des demandeurs) hors quartiers politique de la ville (QPV), au plus tard en 2023.**
- ⇒ **Des objectifs différenciés selon les bailleurs et les communes**
- ⇒ **Un objectif fixé à Tours Habitat de 24% à horizon 2023.**

		OBJECTIFS DEFINIS PAR LA CIA				
Situation 2017 base des réflexions		2019	2020	2021	2022	2023
Tours Métropole		18%	19%	21%	23%	25%
Tours Habitat (dont réservataires)		16%	18%	19%	22%	24%

Sont également comptabilisés dans l'objectif global :

- Les relogements NPNRU hors QPV sans prise en compte du niveau des ressources
- Les baux signés hors QPV par des associations d'insertion par le logement.

L'atteinte des objectifs fixés à Tours Habitat est un enjeu à poursuivre collectivement.

De par le système de réservation, 59% du parc échappe à la gestion directe des attributions par Tours Habitat, aussi, il convient de sensibiliser régulièrement les partenaires réservataires tels que la Ville de Tours et Action Logement.

- Les objectifs quantitatifs en termes d'attributions à réaliser en QPV à des ménages aux revenus les plus hauts (3 quartiles supérieurs) :

- ⇒ **75% des attributions en QPV (pas nécessairement suivies de baux signés)**

#### ▪ Bilan 2021 et suivi des objectifs

→ Attributions suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile

Attributions TH (baux signés)	Total	en QPV	hors QPV	Q1 hors QPV		%	Rappel objectif CIA
				Total	détail		
2019	1433	840	593*	85	73 ménages 12 associations	14,33%	18%
2020	1226	735	491	108	94 ménages 14 associations	21,99%	19%
2021	1296	814	482	99	86 ménages 13 associations	21,99%	21%

\* dont 183 attributions de logements dans 6 résidences neuves.

La non atteinte de l'objectif fixé à Tours Habitat en 2019 (première année de mise en œuvre de la CIA) s'expliquait par un volume exceptionnel de livraisons de logements neufs : 183 logements localisés en dehors des QPV, correspondant à une offre difficilement accessible aux demandeurs dont les ressources sont les plus faibles (loyers de sortie en neuf restent plus élevés que ceux du patrimoine plus ancien).

Après une année 2020 marquée par un dépassement de l'objectif de + 2 points, **le taux de 20,5% d'attributions enregistrées en 2021** en faveur des plus bas revenus illustre le fruit du travail de sensibilisation réalisé auprès du pôle prospection du Service Location de Tours Habitat, auprès des différents réservataires et auprès des administrateurs membres de la CALEOL.

→ Attributions 2ème, 3ème et 4ème quartiles en QPV

Attributions TH (suivies ou non de baux signés)	Total	en QPV	Quartiles	%	Rappel objectif CIA
<del>2018</del>	<del>1839</del>	<del>980</del>	<del>688</del>	<del>70,2%</del>	75%
<del>2019</del>	<del>1839</del>	<del>980</del>	<del>688</del>	<del>70,2%</del>	
<del>2020</del>	<del>1490</del>	<del>896</del>	<del>653</del>	<del>72,9%</del>	
<del>2021</del>	<del>1748</del>	<del>1006</del>	<del>691</del>	<del>68,7%</del>	
<b>2019</b>	1839	980	688	70,2%	75%
<b>2020</b>	1490	896	653	72,9%	75%
<b>2021</b>	<b>1748</b>	<b>1006</b>	<b>691</b>	<b>68.7%</b>	75%

Après 2 années de progression, l'objectif d'attribution en QPV en faveur des demandeurs dont le niveau de ressources est plus élevé n'est pas atteint ; il baisse de 4 points entre 2020 et 2021 (retour au niveau de 2018).

## 4. POURSUITE DES REFORMES DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES RESERVATIONS

### 4.1. 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 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

• Rappel du cadre d'intervention des CALEOL

Le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Cet examen s'applique aux contrats de location en cours tous les 3 ans ; ce délai de 3 ans court à compter de la date de signature de bail.

Le service compétent du bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement « 9m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16m<sup>2</sup> pour un couple et 9m<sup>2</sup> / personne supplémentaire, dans la limite de 70m<sup>2</sup> 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.

Critères	précision logement proposé	Sanction en cas de 3 propositions refusées	Exceptions
Sur-occupation du logement		-	
Sous-occupation	- Le loyer du logement proposé doit être inférieur à celui du logement d'origine - Financement du déménagement par le BS (1000 € / entrep ou forfait 400 €)	Perte du droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la notification de la 3ème offre de logt	- sauf logements situés en QPV - sauf locataires de 65 ans et + - locataires handicapés (ou personne à charge) - locataire en perte d'autonomie physique ou psychique (ou personne à charge)
Logement adapté quitté par un des occupants présentant un handicap (considérant que le logement adapté a été attribué à l'origine à un ménage d'un des membres est PH)	- Le loyer du logement proposé doit être inférieur à celui du logement d'origine - Financement du déménagement par le BS (1000 € / entrep ou forfait 400 €)	Perte du droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la notification de la 3ème offre de logt	
Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte de mobilité nécessitant l'attribution d'un logement adapté		-	
LE DE LEGALITE Dépassement du plafond de ressources applicable au logement	: 037-35124307 REFERENCE ACTE	si ressources > 20% du 2ème trimestre consécutives (enquête S.S) : perte du droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de 18 mois (à compter du 01/01 suivant la dernière enquête)	20200921-CA2109221 20210922-CA2109221 20220921-CA2109221 2022_1-DE

## • Travaux préalables à la mise en œuvre de l'Examen de l'Occupation des Logements par Tours Habitat

En 2020, Tours Habitat a fait le choix de construire un projet cohérent en termes de priorisation des situations prévues par la loi au regard de la nature de son patrimoine et en y associant les membres de son Conseil d'Administration.

Aussi durant le 1<sup>er</sup> semestre 2021, une étudiante en Master 2 Droit du Patrimoine a intégré le Service Location dans le cadre d'un contrat d'apprentissage et a travaillé à la mise en œuvre opérationnelle de l'Examen de l'Occupation des Logements par Tours Habitat.

Sur la base d'un état des lieux précis et exhaustif, cette étude a permis de dégager des axes de priorisation d'intervention au regard des situations des locataires et du rapport offre/demande au sein du patrimoine de Tours Habitat.

### Critères de priorisation et mise en œuvre opérationnelle

L'identification et le traitement des situations « EOL » font l'objet d'une intervention à 3 niveaux :

- Lors des Commissions d'Attribution des Logements (CAL), identification, parmi les dossiers de mutation, des demandeurs relevant d'un des critères « EOL ».
- Les locataires relevant d'un des **critères « EOL » retenus prioritaires par le Conseil d'Administration du 13/10/2021\*** n'ayant pas formulé de demande de changement de logement, sont examinés en fin de séance CALEOL.  
En cas de validation par les membres de la CALEOL, le service location invite le locataire à déposer une demande de mutation pour traitement.
- Priorisation du traitement des demandes de mutation EOL par les conseillers clientèle pour examen en CAL.

\* Rappel des situations à traiter en priorité en fonction des différents critères d'examen :

- *sur-occupation* : ensemble des situations
- *sous-occupation* :
  - *priorité 1* : traiter les demandes d'échanges déjà enregistrées
  - *priorité 2* : traiter les situations de sous-occupation accentuées (soit une différence de + 4 entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces du logement)
- *dépassement de plafond*
  - 2.1.1. *priorité 1* : traiter les demandes d'échanges en cours
  - 2.1.2. *priorité 2* : traiter les situations occupants un logement PLAI
- *reconnaissance de handicap*
  - *priorité 1* : ancienneté de la demande
  - *priorité 2* : en fonction de la nature des besoins

## 4.2. Cotation de la demande et gestion des réservations en flux

AR CONTROL Le D pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du territoire (ELAND) du 24/11/2018, en date du 27/09/2022. Le DSDS du 21/02/2022 prévoit des évolutions en matière d'attribution :

- Mise en place de la **cotation de la demande**, via le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs (PPGDID), au plus tard le **31 décembre 2023**.
- Modification de la gestion des réservations pour passer d'un dispositif de réservation en stock (identification physique des logements) à une **gestion en flux** (pourcentage ou nombre annuel de logements mis à disposition du réservataire), au plus tard le **24 novembre 2023**.

### • Cotation

La grille de cotation de la demande a été validée par Tours Métropole Val de Loire en Juillet 2021. Elle comprend 33 critères susceptibles de générer des points de cotation (800 maximum). Sa mise en œuvre, avec intégration dans l'outil Imhoweb, est opérationnelle depuis mars 2022 pour une période test de 6 mois. Pendant cette phase test, les demandeurs n'ont pas accès aux informations relatives à la cotation de leur demande.

**Le total déploiement de la cotation est prévue pour le 01/09/2022.**

### • Passage des réservations en stock vers une gestion en flux

Les travaux et réflexions sont engagés avec l'ensemble des partenaires, réservataires notamment, et se poursuivront en 2021.

	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 d'échanges	Cité
001	CITE ROZE	01/01/1980	Non connu	COL	29			8	9		8					3			1								001
002	GENERAL RENAULT	01/01/1924	HLM	IND	74				14		60														2		002
003	BORDS DE LOIRE	01/01/1928	Non connu	COL	93				17		67			9											6	3	003
004	JOLIVET	01/01/1932	HLM	IND	73				11		62													2	4		004
005	BEAUJARDIN	01/01/1932	HLM	IND	51				14		37													1	3		005
006	BORDS DU CHER	01/01/1950	HLM	IND	62						18			44										1	2		006
007	PETIT BEAUMONT	01/01/1954	Non connu	COL	116				30		22			38			26							1	10	1	007
008	TONNELLE	01/01/1951	Non connu	COL	141			15	39		73			10										1	11	1	008
009	MERLUSINE	01/01/1956	Non connu	COL	172					44			82			42			4						16	2	009
010	GRAMMONT	01/01/1954	Non connu	COL	52				26		20			6										1	5	1	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1956	Non connu	COL	22				2		8			12											1		011
012	SANITAS	01/01/1959	Non connu	COL	2793		24	270	651	15	1056			412		153	147		37		27		1	301	288	77	012
013	CHAMP DE MARS	01/01/1957	PALULOS	COL	390		83	47	61		57		32	68			2		33		7			2	40	2	013
014	ELISE DREUX	01/01/1959	PALULOS	COL	30			5			6			11			8								3		014
015	LA ROTONDE	01/01/1961	Non connu	COL	402		1	44	34		125			162			27			9				16	55	12	015
016	URSULINES	01/01/1962	Non connu	COL	25				10		10			5											3	1	016
017	MUSSET	01/01/1963	PALULOS	COL	218						75					109			34					3	26	3	017
018	WALVEIN	01/01/1965	PALULOS	COL	105			12	18		24		4			35	12								6	1	018
019	VOLTAIRE	01/01/1964	PALULOS	COL	72			18	20		9		6	16			3								7		019
021	LES AMANDIERS	01/01/1953	PALULOS	COL	44				24		20														5		021
022	DELPERIER	01/01/1964	Non connu	COL	84			6	17		15		1			34	11								4		022
023	RIVES DU CHER	01/01/1966	PALULOS	COL	595		10	7	51		95			193		132	45		62					4	29	2	023
027	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	232			12	24		60			1		91	44								18	3	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	01/01/1968	Non connu	COL	17				10		7														3	1	029
030	CHATEAUBRIAND	01/01/1969	Non connu	COL	1169		16	92	289	24	363			1		314			70						110	9	030
031	PASTEUR	01/01/1970	Non connu	COL	294			3	12		107		9	1		89	46		27					2	30	5	031
033	ROCHEPINARD	01/01/1972	Non connu	COL	640		68	68	160	3	216			76		24			16		9			16	93	16	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1972	Non connu	COL	24						14			7		3									1		034
036	LES FONTAINES	01/01/1973	Non connu	COL	1673			319	610		513			129			102							2	140	23	036
038	PORT BRETAGNE	01/01/1975	Non connu	COL	108			36	35		37														7		038
039	PIERRE LABADIE	01/01/1975	Non connu	COL	82			16	20		32					13			1						11		039
040	PORTE SAINT GENAIS	01/01/1976	Non connu	COL	95			21	31	1	30			9		1	1		1						9	3	040
041	GUTENBERG	01/01/1977	Non connu	COL	81			13	13		28			9		18								1	6		041
043	LES JUSTICES	01/01/1977	Non connu	COL	340			70	89	11	123		4	11		13	18			1				2	38	5	043
045	CHARCOT	01/01/1979	Non connu	COL	236		2	36	55		114			25		4								2	26	5	045
047	ANVERS	01/01/1984	Non connu	IND	9									2			5			2							047
050	MARTINIERE	01/01/1990	Non connu	IND	57									40			17								5	3	050
051	LAMARTINE	01/01/1988	Non connu	COL	252			53	60		80		10	33	1	1	14								27	1	051
053	LA CHAMBRERIE	01/01/1999	Non connu	IND	100						38			54			8								4		053
054	CLOS ST LIBERT	01/01/1990	Non connu	COL	15						9			6											2		054
057	PLACE MEFFRE	01/01/1993	Non connu	COL	67		4	20	25		15			3										1	12	4	057
058	MAISONS DIVERSES	01/01/1990	Non connu	IND	25				3		3			14			3			2				4	2	1	058
061	LA MADELEINE	01/01/2009	Non connu	COL	33			3	13		11			6											6		061
062	MADAME DE GRIGNAN	01/01/1987	Non connu	COL	124		1	50	57	1	11		4											5	20	3	062
064	FOSSE MARINE	01/01/1993	Non connu	COL	41			10	13		2		9	1		6									7	1	064
067	PAVES ST SAUVEUR	01/01/1991	Non connu	COL	102			21	32		32		1	13											11	2	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													070
071	TONNELLE	01/01/1963	Non connu	COL	40			8	16		12			4											5	1	071
072	MERLUSINE	01/01/1964	Non connu	COL	48			4	8		16			16			4								2	1	072
073	LOUIS DESMOULINS	01/01/1964	Non connu	COL	58				6		27			24			1								7	2	073
074	BERGEONNERIE	01/01/1965	Non connu	COL	101			17	15		17			1		34			17						13	2	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1966	Non connu	COL	93				13		27			12		26	1		14					13	8	4	075
076	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	80				8		29			28			15								9	4	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1968	Non connu	COL	50			14	4		16					16								1	7		077
078	CHAMP DE MARS	01/01/1968	Non connu	COL	79			14	64					1											8	3	078

	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 d'échanges	Cité
079	CHATEAUBRIAND	01/01/1970	Non connu	COL	180			12	39		64					56			9						17	2	079
080	MARESCOT	01/01/1970	Non connu	COL	158			5	37		65			43			8								10	1	080
081	GUTENBERG	01/01/1976	Non connu	COL	149			57	47		43								2						14	1	081
082	LA MILLETIERE	01/01/1987	Non connu	COL	118			27	40		10		17	8		12	4							5	17	1	082
085	RASPAIL	01/01/1993	Non connu	COL	107			16	36		15			24			16								3		085
086	STEPHANE PITARD	01/01/1999	Non connu	COL	15			4	5		5			1													086
087	BLAISE PASCAL	01/01/1989	Non connu	COL	77			18	20		26			12			1							1	7		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								9	1	089
091	BROSSOLETTE	01/01/1997	Non connu	IND	2									2													091
092	CHEMIN VERT	01/01/1997	Non connu	IND	3			2			1													3	2	1	092
093	PERE GORIOT	01/01/1997	Non connu	IND	5			2	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														1		095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	01/01/1999	Non connu	IND	20						7			13													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											4		105
106	GEORGES BRASSENS	01/01/2001	Non connu	COL	14						7			7													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										1		119
120	JULES GUESDE	01/01/2008	Non connu	IND	17				1		7			7			2										120
122	ANTOINE BELLE	01/03/2008	Non connu	COL	6			2	2						2										1		122
123	BEFFROI	01/01/2009	Non connu	COL	7							2		5											1		123
124	LES BASTIONS	01/01/2010	Non connu	COL	103		8		44		20	16		9	4		2								6		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											3		127
128	PETIT BEAUSEJOUR	01/01/2010	Non connu	COL	31				10		12			6	1		2								3		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								5		132
136	LOUIS ARAGON	01/01/2011	Non connu	COL	47			9	18		12				3		3	2							7	1	136
137	JACQUES BREL	01/02/2011	Non connu	COL	20				8		9			3											2		137
141	LA GRENOUILLERE	01/01/2012	Non connu	COL	32				10		11			10			1								4		141
142	EMILE DELAHAYE	01/01/2012	Non connu	COL	90			26	18		44			2										2	15	3	142
143	LES FLAMANDES	01/01/2011	Non connu	COL	24				9		11			4											3		143
145	JACQUES PREVERT	01/01/2012	Non connu	COL	12				4		4			4										1	2	1	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	01/02/2011	AUTRES	COL	25		12	11			1			1										1			148
149	CLEMENT MAROT	01/01/2017	Non connu	COL	37				15		15			6			1							1	5		149
150	LE PETIT PRINCE	01/04/2017	Non connu	COL	20				6		7			5			2								3		150
151	JARDINS PERCHES	15/11/2019	Non connu	COL	76			3	35		16			15			7							1	6		151

	Cité	Mise en service	Financt 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 d'échanges	Cité	
152	JEAN MEUNIER	01/01/2014	Non connu	COL	44		1	1	19		22			1											6		152	
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)		AUTRES	COL																							154	
155	ELYSEE		Non connu	COL	6				2			3													1		155	
156	LA TERRASSE LIGERIS	01/01/2016	Non connu	COL	54		1		17		24			8			4								2		156	
160	WINSTON CHURCHILL	01/01/2015	Non connu	COL	42				19		12			9			2								3	1	160	
162	PIERRE SEMARD	01/07/2013	PLA I	COL	20				10		4			4			2								1		162	
165	CLOS LA CHAPELLE	16/01/2019	Non connu	COL	53				24		13			11			5								5		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											3		168	
169	LA MILLETIERE 2		Non connu	COL	35				16		4			8	1		5	1							4		169	
174	GEORGES MOINEAUX	22/03/2021	Non connu	COL	12		2		6		2			2													174	
179	LES ALIZES	01/08/2019	Non connu	COL	34				19		9			6											3		179	
180	HONORINE		Non connu	COL	16		1		8		3			4										1	4		180	
186	COUVRAT DESVERGNES	01/01/2019	AUTRES	COL	46				16		14			16										7	6	1	186	
187	ASTELIA	01/01/21	Non connu	COL	22	0	1	0	10	0	5	0	0	4	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	187
					<b>14277</b>	<b>13</b>	<b>236</b>	<b>1550</b>	<b>3467</b>	<b>99</b>	<b>4553</b>	<b>21</b>	<b>180</b>	<b>1860</b>	<b>21</b>	<b>1225</b>	<b>661</b>	<b>4</b>	<b>328</b>	<b>14</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>404</b>	<b>1371</b>	<b>222</b>		

Cité		Impayés Loyers&Charges							Expulsions						Cité
		Total Impayés		NB Loc	Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
					< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
001	CITE ROZE	10624,73	4	27	1		1	1		2				001	
002	GENERAL RENAULT	-1402,96	6	70										002	
003	BORDS DE LOIRE	3346,84	17	90	1					2				003	
004	JOLIVET	-112,12	11	67						1		2		004	
005	BEAUJARDIN	-420,37	7	49										005	
006	BORDS DU CHER	-2611,77	14	60										006	
007	PETIT BEAUMONT	27625,7	32	108	2		3	1		3				007	
008	TONNELLE	14936,57	36	135	2	1	1	3		2				008	
009	MERLUSINE	8211,93	56	164	2	1	1	2		5		2		009	
010	GRAMMONT	1618,79	6	49			1			2				010	
011	DOCTEUR CHAUMIER	3564,22	5	21	1									011	
012	SANITAS	467405,26	740	2228	40	35	25	62	1	93		20		012	
013	CHAMP DE MARS	49141,44	101	359	7	8	2	6		17				013	
014	ELISE DREUX	2854,49	5	28				1	1					014	
015	LA ROTONDE	85017,49	133	342	9	5	7	12		15		2		015	
016	URSULINES	3283,35	5	23		1								016	
017	MUSSET	53944,24	45	202	4	2	1	1		6				017	
018	WALVEIN	9315,94	17	101	2			1		2				018	
019	VOLTAIRE	6625,77	13	69				1	1	1				019	
021	LES AMANDIERS	1876,88	9	44				1						021	
022	DELPERIER	27319,65	16	81	1		2	1		3				022	
023	RIVES DU CHER	88701,12	172	560	5	11	1	10		10				023	
027	CLOS MOREAU	76877,82	68	214	1	4	3	7		7				027	
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	1424,44	4	17						1				029	
030	CHATEAUBRIAND	157686,68	250	1104	13	5	8	13		27	1	2		030	
031	PASTEUR	33087,35	64	278	5	1		2		8				031	
033	ROCHEPINARD	149566,2	169	566	9	8	8	13		23		6		033	
034	CHRISTOPHE COLOMB	2645,45	4	22	1									034	
036	LES FONTAINES	301328,84	433	1555	25	10	21	45		53		10		036	
038	PORT BRETAGNE	10323,25	27	99	2	1	1	1		4				038	
039	PIERRE LABADIE	14573,71	21	76	1	2				1		2		039	
040	PORTE SAINT GENAIS	5845,76	18	90	2		1	1				2		040	
041	GUTENBERG	5457,44	9	77	1	1				2				041	
043	LES JUSTICES	19652,89	60	322	1	3	2	1		6		2		043	
045	CHARCOT	8477,62	45	227				1	4	4	1			045	
047	ANVERS	1724,7	2	9						1				047	
050	MARTINIERE	4675,92	9	55										050	
051	LAMARTINE	35972,02	39	236	5	1	1	2		5		2		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	10035	12	98		1		1					053
054	CLOS ST LIBERT			14								2	054
057	PLACE MEFFRE	9868,02	15	60	1	2		2		1			057
058	MAISONS DIVERSES	738,62	5	19									058
061	LA MADELEINE	19192,44	5	31	1		1			2			061
062	MADAME DE GRIGNAN	26684,18	32	111	2		2	4		6			062
064	FOSSE MARINE	6975,45	8	38	1		2	1		1			064
067	PAVES ST SAUVEUR	7376,87	17	97						2		2	067
069	BARTHELEMY			1									069
070	SEVERINE	1578,92	9	32						3			070
071	TONNELLE	4517,25	10	38	2					1			071
072	MERLUSINE	3686,25	13	47	1					1			072
073	LOUIS DESMOULINS	17073,95	11	54			2			2			073
074	BERGEONNERIE	11020,13	34	93		2		1		6			074
075	CHRISTOPHE COLOMB	8768,84	26	74	3			2		1			075
076	CLOS MOREAU	1495,74	17	79						3			076
077	DOCTEUR CHAUMIER	1309,18	8	48						1			077
078	CHAMP DE MARS	3968,8	10	73	2	3		4		3			078
079	CHATEAUBRIAND	9787,18	33	167	2		1	2		1		2	079
080	MARESCOT	31221,69	30	147	3	5	1	4		1			080
081	GUTENBERG	3976,28	19	146	1			1		1			081
082	LA MILLETIERE	16924,3	37	104	1	1	2			5		2	082
085	RASPAIL	6394,33	28	104	1		1	1		3			085
086	STEPHANE PITARD	902,02	3	15						1			086
087	BLAISE PASCAL	2775,75	19	76						2			087
088	DORGELES												088
089	AGNES SOREL	18544,13	13	56		2		1		1			089
091	BROSSOLETTE	-277	1	2									091
092	CHEMIN VERT												092
093	PERE GORIOT	10,68	2	5									093
094	ESTIENNE D'ORVES	387,12	1	3						1			094
095	SACRISTAINERIE	2027,51	1	4	1			1		1			095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	-157,35	3	19									096
097	LA PASSERELLE	1580,31	1	2						1			097
101	PRESLE			6									101
102	PAV.GEORGES COLLON												102
103	FELIX FAURE			2									103
104	CEZANNE			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	2834,51	6	37	1								105
106	GEORGES BRASSENS	2399,08	4	14					1				106
107	MATTEOTI	-205,33	1	2									107
108	VIEUX COLOMBIER	-2,45	2	17									108
109	SAINTE ANNE			3									109
110	CHANTEMOULIN			14									110
112	BRENNUS	8582,34	5	27			1						112
113	ADER		2										113
115	ERMITAGE	5775,12	2	13		1							115
116	CHAMP JOLI			16									116
117	AFFLUENTS	1381,54	2	14									117
118	GAY LUSSAC	2005,64	3	23									118
119	MARCONI	3893,98	4	15	1								119
120	JULES GUESDE	823,94	3	17									120
122	ANTOINE BELLE	467,55	2	5									122
123	BEFFROI	499,63	1	7									123
124	LES BASTIONS	14418,07	19	99	1		2						124
126	PRIEURE SAINTE ANNE			3									126
127	GEORGES MELIES	14681,04	8	43	1	1	2		1	1			127
128	PETIT BEAUSEJOUR	1865,6	4	31									128
129	DANIEL MAYER	68,59	3	28									129
130	TRAVERSIERE			2									130
131	MICKAEL FARADAY	-218,93	1	17									131
132	FONTAINE POTTIER	6059,25	14	56	2					3			132
136	LOUIS ARAGON	15185,83	10	44	1	1				1			136
137	JACQUES BREL	-57,97	3	19									137
141	LA GRENOUILLERE	9823,18	6	30		1				1			141
142	EMILE DELAHAYE	20666,87	31	81						1			142
143	LES FLAMANDES	98,89	3	24									143
145	JACQUES PREVERT	9038,24	3	10						1			145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR			23									148
149	CLEMENT MAROT	16707,96	11	31	2		1			1			149
150	LE PETIT PRINCE	452,37	5	20									150
151	JARDINS PERCHES	5768,2	21	72		1				2			151
152	JEAN MEUNIER	4237,45	13	44				1		2			152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)												154
155	ELYSEE	-548,32	2	6									155
156	LA TERRASSE LIGERIS	-6964,85	26	54									156

Cité		Impayés Loyers&Charges					Expulsions						Cité			
		Total Impayés		NB Loc		Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
						< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés		T.Vois.	Impayés	T.Vois.
160	WINSTON CHURCHILL	-324,13	11	40											160	
162	PIERRE SEMARD	1634,82	7	18	1						2				162	
165	CLOS LA CHAPELLE	3487,58	12	53							2				165	
167	11 RUE JULES GUESDE			3											167	
168	GALILEE	810,48	7	22											168	
169	LA MILLETIERE 2	211,64	7	34							2				169	
174	GEORGES MOINEAUX	-515,75	3	12											174	
179	LES ALIZES	-160,51	1	34											179	
180	HONORINE	516,45	5	15							1				180	
186	COUV RAT DESVERGNES	188,09	5	38	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	186	
187	ASTELIA	981,58	5	22											187	
		<b>2 065 141,14</b>	<b>3 376</b>	<b>12 945</b>	<b>176</b>	<b>122</b>	<b>113</b>	<b>222</b>	<b>1</b>	<b>379</b>	<b>3</b>	<b>60</b>	<b>0</b>			

	Cité	Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB& SDAPL	Autres Plans	Cité
001	CITE ROZE	7	2503,07	835,06	33,36%		1	3	001
002	GENERAL RENAULT	19	4878,56	2270,17	46,53%			1	002
003	BORDS DE LOIRE	35	12186,83	4845,67	39,76%		2	1	003
004	JOLIVET	20	5783,83	2244,34	38,80%		1	5	004
005	BEAUJARDIN	9	2712,48	1514,7	55,84%		1		005
006	BORDS DU CHER	17	6535,59	3217,77	49,23%		2	3	006
007	PETIT BEAUMONT	63	23285,68	11179,4	48,01%		2	4	007
008	TONNELLE	69	22467,78	10571,26	47,05%		4	8	008
009	MERLUSINE	105	35528,09	17702,76	49,83%		2	14	009
010	GRAMMONT	22	8044,22	3198,42	39,76%		1		010
011	DOCTEUR CHAUMIER	13	5347,49	2891,75	54,08%			3	011
012	SANITAS	1418	583312,02	259482,08	44,48%		56	154	012
013	CHAMP DE MARS	216	82246,83	34547,47	42,00%		3	19	013
014	ELISE DREUX	15	6426,29	3568,47	55,53%			1	014
015	LA ROTONDE	216	87949,37	37793,69	42,97%		9	24	015
016	URSULINES	11	5680,06	1561,2	27,49%		1	1	016
017	MUSSET	132	66660,51	28928,9	43,40%		6	17	017
018	WALVEIN	51	24977,76	10927,62	43,75%		2	5	018
019	VOLTAIRE	29	11599,94	4649,66	40,08%		1	1	019
020	LES AMANDIERS	25	7764,46	3938,66	50,73%			2	020
021	ON DE LA	4	424,9	206,08	48,52%			4	021
022	RIVES DU CHER	159	18049,71	7298,1	40,45%		16	27	022
023	CLOS MOREAU	122	61440,63	26701,9	43,46%		5	14	023
027	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	6	3036,45	1213,29	39,96%		1		027
029	CHATEAUBRIAND	594	276641,51	116724,68	42,19%		11	52	029
030	PASTEUR	172	98426,59	39960,97	40,60%		7	9	030
031	ROCHEPINARD	384	175634,09	72369,97	41,20%		18	35	031
033	CHRISTOPHE COLOMB	11	5515,62	1711,78	31,04%			2	033
034	LES FONTAINES	954	398732,64	163278,92	40,95%		29	121	034
036	PORT BRÉTAGNE	65	22299,69	9213,1	41,31%		1	6	036
038	PIERRE LABADIE	46	18828,77	7411,05	39,36%		4	5	038
039	PORTE SAINT GENAIS	46	19415,98	7160,39	36,88%		4		039
040	GUTENBERG	36	16194,18	6865,03	42,39%			2	040
041	LES JUSTICES	159	64672,4	26437,06	40,88%		5	16	041
043	CHARCOT	126	46719,02	22247,81	47,62%		2	11	043
044	ANVERS	1	596,62	320,27	53,68%				044
045	MARTINIÈRE	25	15191,03	6828,83	44,95%		1	1	045
047	LAMARTINE	123	62457,2	22430,6	35,91%		2	6	047
050	LA CHAMBRERIE	20	11795,17	3590,36	30,44%			1	050
051	CLOS ST LIBERT	9	3730,69	1850,78	49,61%				051
053	PLACE MEFFRE	40	17646,92	7012,66	39,74%		4	5	053
054	MAISONS DIVERSES	8	3924,12	1979,22	50,44%				054
055	LA MADELEINE	12	6336,35	2314,58	36,53%			2	055
056	MADAME DE GRIGNAN	71	30028,22	12895,86	42,95%		1	13	056
057	FOSSE MARINE	22	10283,65	3739,09	36,36%			2	057
058	PAVES ST SAUVEUR	54	29768,26	11463,19	38,51%		1	4	058
059	BARTHELEMY				#DIV/0!				059
060	SEVERINE	21	7557,26	3177,4	42,04%		3		060
061	TONNELLE	25	8415,27	3299,58	39,21%			2	061
062	MERLUSINE	33	15580,8	7392,28	47,44%		1	1	062
063	LOUIS DESMOULINS	31	12221,91	6016,96	49,23%		1	2	063
064	BERGEONNERIE	59	26160,21	11794,22	45,08%		2	2	064
065	CHRISTOPHE COLOMB	46	17072,56	7574,68	44,37%		1	12	065
066	CLOS MOREAU	51	20839,47	10682,81	51,26%			5	066
067	DOCTEUR CHAUMIER	30	11626,69	4933,73	42,43%			1	067
068	CHAMP DE MARS	44	13398,8	6279,32	46,86%			4	068
069	CHATEAUBRIAND	108	48518,57	19981,29	41,18%		4	12	069
070	MARESCOT	96	39994,81	14302,91	35,76%		2	3	070
071	GUTENBERG	94	34059,41	14424,73	42,35%		3	3	071
072	LA MILLETIERE	62	32846,72	13661,87	41,59%		3	5	072
073	RASPAIL	61	21233,34	10195,12	48,01%		2	4	073
074	STEPHANE PITARD	8	3853,03	1955,86	50,76%			1	074
075	BLAISE PASCAL	45	23529,07	9495,43	40,36%		1	3	075
076	DORGELES				#DIV/0!				076
077	AGNES SOREL	34	17056,2	7097,61	41,61%			1	077
078	BROSSOLETTE	1	436,77	26	5,95%				078
079	CHEMIN VERT				#DIV/0!				079
080	PERE GORIOT	5	1445,43	814,91	56,38%			1	080
081	ESTIENNE D'ORVES	3	1371,15	672,54	49,05%				081
082	SACRISTAINERIE	1	219,14	126,94	57,93%				082
083	PAVS ANDRE CHAPELON	9	2596,41	1145,18	44,11%			2	083
084	LA PASSERELLE				#DIV/0!				084
085	PRESLE	2	1089,64	641,56	58,88%				085
086	PAV.GEORGES COLLON				#DIV/0!				086
087	FELIX FAURE				#DIV/0!				087

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351248076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 09/09/2022 ; REFERENCE ATE : CA210922\_1

	Cité	Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB& SDAPL	Autres Plans	Cité
104	CEZANNE	2	891,18	72	8,08%				104
105	LOUIS LUMIERE	17	9814,21	2063,96	21,03%		1	1	105
106	GEORGES BRASSENS	5	3825,94	1445,69	37,79%			2	106
107	MATTEOTI	1	422,06	320,27	75,88%				107
108	VIEUX COLOMBIER	3	1715,75	657,09	38,30%				108
109	SAINTE ANNE				#DIV/0!				109
110	CHANTEMOULIN				#DIV/0!				110
112	BRENNUS	11	8589,5	2701,88	31,46%			3	112
113	ADER				#DIV/0!				113
115	ERMITAGE	3	1722,81	664,65	38,58%			1	115
116	CHAMP JOLI	7	3887,72	1275,27	32,80%			2	116
117	AFFLUENTS	8	4673,21	1752,3	37,50%		1		117
118	GAY LUSSAC	9	4585,05	1778,24	38,78%			1	118
119	MARCONI	8	6376,75	1431,53	22,45%		1	1	119
120	JULES GUESDE	11	6067,27	2468,14	40,68%				120
122	ANTOINE BELLE	3	1484,74	533,16	35,91%				122
123	BEFFROI	6	4137,08	1138,9	27,53%				123
124	LES BASTIONS	39	19924	6772,49	33,99%		2	5	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE				#DIV/0!				126
127	GEORGES MELIES	17	9555,9	2994,65	31,34%		2		127
128	PENY LAUSSEUR	19	6508,47	3224,08	50,32%			1	128
129	DANIEL MAYET	1	925,93	523,08	56,51%				129
130	TRAVERSIERE				#DIV/0!				130
131	MICKAEL FARADAY	9	5037,57	1925,41	38,22%				131
132	FONTAINE POTTIER	32	19154,62	6403,19	33,43%			2	132
136	LOUIS ARAGON	29	14813,88	5005,58	33,79%		1	2	136
137	JACQUES BREL	8	4056,17	2026	49,95%			1	137
141	LA GRENOUILLERE	15	7540,69	3210,64	42,58%		2		141
142	EMILE DELAHAYE	63	31479,38	13397,44	42,56%			6	142
143	LES FLAMANDES	17	8938,52	3129,79	35,01%			1	143
145	JACQUES PREVERT	4	1941,89	538,11	27,71%			2	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR				#DIV/0!				148
149	CLEMENT MAROT	19	9324,83	4249,78	45,57%			4	149
150	LE PETIT PRINCE	13	6746,52	3138,86	46,53%			3	150
151	JARDINS PERCHES	46	22072,81	9512,04	43,09%			3	151
152	JEAN MEUNIER	18	9972,69	3042,59	30,51%		3	3	152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)				#DIV/0!				154
155	ELYSEE	1	386,31	226,93	58,74%			1	155
156	LA TERRASSE LIGERIS	28	15501,35	6498,96	41,93%				156
160	WINSTON CHURCHILL	23	12129,18	4975,43	41,02%		1		160
162	PIERRE SEMARD	11	3383,39	1535,09	45,37%		3		162
165	CLOS LA CHAPELLE	38	18707,88	7548,95	40,35%		1	3	165
167	11 RUE JULES GUESDE				#DIV/0!				167
168	GALILEE	11	5586,4	3044,25	54,49%		1	1	168
169	LA MILLETIERE 2	21	10627,28	4618,44	43,46%				169
174	GEORGES MOINEAUX	6	2786,71	1438,05	51,60%			4	174
179	LES ALIZES	16	6999,18	1858,8	26,56%				179
180	HONORINE	8	3702,51	1887,79	50,99%	0	253	717	180
186	COUVRAT DESVERGNES	16	5650,36	3218,10	56,95%			2	186
187	ASTELIA	14	7382,38	2869,43	38,87%			1	187
		<b>7502</b>	<b>3 303 080,40</b>	<b>1 387 530,73</b>	<b>42,01%</b>	<b>0</b>	<b>506</b>	<b>1441</b>	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				Cité
		< 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		2	1	3	3	12	2	2	11	4	2	8		5	11	13	001
002	GENERAL RENAULT	1	1	7	20	20	31		1	7	11	8	43		9	14	47	002
003	BORDS DE LOIRE		7	12	19	19	21	2	4	22	11	13	37	7	19	19	46	003
004	JOLIVET		2	4	15	15	35			8	12	9	39	3	4	13	50	004
005	BEAUJARDIN			4	8	8	24		1	3	16	10	19	3	4	4	37	005
006	BORDS DU CHER			4	5	5	40			21	9	8	23	1	6	15	38	006
007	PETIT BEAUMONT		9	17	13	13	42	1	7	49	16	9	30	9	27	26	52	007
008	TONNELLE	5	19	23	27	27	26	9	11	50	24	13	29	15	35	36	51	008
009	MERLUSINE	3	17	30	37	37	28	10	15	64	35	18	25	16	68	35	50	009
010	GRAMMONT	1	3	9	11	11	10	1	2	14	6	4	23	6	14	8	22	010
011	DOCTEUR CHAUMIER		2	5	2	2	5		1	11	2	2	6	1	4	8	9	011
012	SANITAS	54	264	408	372	372	528	157	159	848	348	158	573	239	701	519	891	012
013	CHAMP DE MARS	25	45	69	49	49	81	34	32	133	63	13	76	36	143	57	142	013
014	ELISE DREUX	1	5	4	1	1	13			11	6	4	6	2	5	9	13	014
015	LA ROTONDE	13	31	47	50	50	97	16	26	169	48	26	65	29	113	66	158	015
016	URSULINES		3	2	2	2	10	2	1	6	7	1	7	2	5	5	12	016
017	MUSSET	6	12	31	36	36	73	8	15	91	35	12	45	24	64	40	83	017
018	WALVEIN		12	14	13	13	39	2	6	35	21	8	29	6	23	19	55	018
019	VOLTAIRE	1	9	8	10	10	23	4	6	21	6	7	27	6	18	8	39	019
021	LES AMANDIERS	2	5	11	5	5	9	5	1	18	9	5	5	8	11	5	20	021
022	DELPERIER	1	7	9	15	15	32	1	6	25	18	5	27	8	20	19	37	022
023	RIVES DU CHER	9	35	81	92	92	195	9	31	239	120	36	136	23	167	125	263	023
027	CLOS MOREAU	8	19	21	30	30	83	6	11	102	33	13	49	14	67	54	91	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	1	2	1	3	3	6		2	6	5		3	3	1	7	6	029
030	CHATEAUBRIAND	19	71	166	190	190	357	58	99	412	232	85	225	106	307	230	501	030
031	PASTEUR	2	8	32	34	34	112	11	14	120	40	22	77	26	82	47	131	031
033	ROCHEPINARD	12	81	89	89	89	152	53	70	238	83	38	102	82	183	120	215	033
034	CHRISTOPHE COLOMB			3	2	2	8	2		7	4	3	4	2	6	7	9	034
036	LES FONTAINES	18	170	279	284	284	368	76	149	607	290	121	364	136	465	354	670	036
038	PORT BRETAGNE	4	10	30	20	20	17	9	12	29	22	5	27	9	34	25	39	038
039	PIERRE LABADIE	1	13	14	12	12	20	8	9	27	10	9	16	11	21	22	25	039
040	PORTE SAINT GENAIS	6	6	11	11	11	37	7	11	31	15	7	21	8	26	17	43	040
041	GUTENBERG	1	10	6	11	11	27		6	27	12	5	29	5	15	14	45	041
043	LES JUSTICES	5	29	50	58	58	106	19	19	113	75	30	62	32	79	76	142	043
045	CHARCOT	7	18	43	42	42	63	11	14	64	41	18	79	26	58	46	101	045
047	ANVERS			1			8			2	1	4	2			3	6	047
050	MARTINIERE	1	1	4	4	4	37			26	15	6	9	4	12	14	26	050
051	LAMARTINE	8	15	22	40	40	94	17	12	90	47	23	50	18	80	64	80	051
053	LA CHAMBRERIE		2	4	4	4	78	2	2	30	36	13	15	4	13	10	72	053
054	CLOS ST LIBERT	1		2	2	2	6			5	4	1	4	1	2	2	9	054
057	PLACE MEFFRE	5	7	6	14	14	10	8	10	22	7	6	7	8	26	17	12	057
058	MAISONS DIVERSES	3	2	1	3	3	9			6	4		2	2	3	2	12	058
061	LA MADELEINE	1	3	2	2	2	17		2	19	3	1	7	6	8	7	11	061
062	MADAME DE GRIGNAN	6	10	18	20	20	31	24	15	49	16	6	2	29	51	20	17	062

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				Cité
		< 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	
064	FOSSE MARINE	1	1	4	11	11	16	4	6	16	12	1	1	8	11	10	12	064
067	PAVES ST SAUVEUR	2	8	9	24	24	35	11	12	39	16	8	14	15	39	23	23	067
069	BARTHELEMY						1			1						1		069
070	SEVERINE		1	7	10	10	5	1	2	8	4	3	14	1	5	7	19	070
071	TONNELLE	1	7	10	5	5	10	3	3	11	11	2	8	6	11	4	19	071
072	MERLUSINE	1	6	8	4	4	12	2	4	24	8	2	7	3	15	11	19	072
073	LOUIS DESMOULINS	1	7	10	4	4	14	2	2	30	6	5	10	5	16	16	19	073
074	BERGEONNERIE	5	5	19	15	15	26	3	8	41	15	8	20	13	32	20	33	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	3	5	14	10	10	19	2	5	27	13	6	23		26	12	39	075
076	CLOS MOREAU	3	6	10	11	11	26	2	6	28	18	8	14	9	26	12	32	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	2	5	8	9	9	13	4	4	13	11	7	8	5	13	9	21	077
078	CHAMP DE MARS	1	13	16	17	17	8	5	7	15	15	10	22	9	15	21	33	078
079	CHATEAUBRIAND	1	14	30	22	22	49	6	10	50	39	17	48	11	39	28	94	079
080	MARESCOT	2	11	35	26	26	42	3	9	42	31	13	56	8	34	36	78	080
081	GUTENBERG	1	23	36	34	34	20	10	13	34	27	17	45	15	30	25	77	081
082	LA MILLETIERE		7	14	15	15	39	3	21	51	15	10	6	11	48	30	20	082
085	RASPAIL	5	7	21	25	25	23	2	5	34	28	9	22	4	32	20	49	085
086	STEPHANE PITARD		1	1	3	3	8	1	3	8	1	1	1	1	9	3	2	086
087	BLAISE PASCAL	2	7	10	16	16	20	8	4	26	10	6	13	11	19	21	25	087
088	DORGELES																	088
089	AGNES SOREL		5	12	9	9	17	3	6	29	15	2	4	8	17	21	13	089
091	BROSSOLETTE						2						2			1	1	091
092	CHEMIN VERT																	092
093	PERE GORIOT		2	1	1	1				1		2	2		1	1	3	093
094	ESTIENNE D'ORVES			2			1			1	2					2	1	094
095	SACRISTAINERIE			1			3	1	1	1		2		1	3		1	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON		2	1	3	3	12			7	1	2	10		6	3	11	096
097	LA PASSERELLE			1			1				2						2	097
101	PRESLE			2			2			3	2	1			2	1	3	101
102	PAV.GEORGES COLLON															5		102
103	FELIX FAURE	1								1	1					1	1	103
104	CEZANNE				1	1					1		1			1	1	104
105	LOUIS LUMIERE			1	9	9	18	2	2	15	8	4	7	3	10	8	17	105
106	GEORGES BRASSENS			1			9			8	5		1		7	3	4	106
107	MATTEOTI				1	1				1	1					1	1	107
108	VIEUX COLOMBIER	1					11			8	5	2	2		3	4	10	108
109	SAINTE ANNE		1		1	1			1	1					3			109
110	CHANTEMOULIN																14	110
112	BRENNUS		1		3	3	19	1	2	13	8	1	3	1	14	5	8	112
113	ADER	1															2	113
115	ERMITAGE				2	2	9	1	2	6	2		2	3	7	1	3	115
116	CHAMP JOLI			3	4	4	6		4	3	1	2	6	1	5	1	9	116
117	AFFLUENTS		2	2	2	2	3			8	3	4			1	9	5	117
118	GAY LUSSAC		1		2	2	15		1	9	6	3	4		4	11	8	118

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				Cité
		< 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	
119	MARCONI				1	1	13			7	6	1	2	2	4	4	6	119
120	JULES GUESDE		1	2	2	2	10			9	4	2	2		1	14	2	120
122	ANTOINE BELLE		1				4	1	2	2	1			2	1	1	1	122
123	BEFFROI			2	1	1	4			6			1	1	1	5		123
124	LES BASTIONS	2	4	7	13	13	49	3	13	38	28	7	13	6	29	33	34	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	1					2	1	1	1				1	2			126
127	GEORGES MELIES		1	7	5	5	22		9	14	10	4	9	5	14	9	18	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	1	1	3	8	8	13	1	1	17	3	3	6	3	7	4	17	128
129	DANIEL MAYER		1		3	3	16	1	2	15	7	3		3	8	7	10	129
130	TRAVERSIERE	1													2			130
131	MICKAEL FARADAY	1		1	1	1	10			9	4	2	2		4	1	12	131
132	FONTAINE POTTIER		1	5	10	10	29	4	11	27	9	3	5	6	29	24		132
136	LOUIS ARAGON	1	6	6	9	9	15	3	6	22	5	3	7	6	16	24		136
137	JACQUES BREL			1	3	3	10	1	1	6	6	2	3	1	4	7	7	137
141	LA GRENOUILLE		2	2	7	7	14	1	4	18	2		5	4	9	19		141
142	EMILE DELAHAYE	3	12	11	16	16	22	10	20	38	5	4	7	13	42	30		142
143	LES FLAMANDES		3	2	2	2	15		3	13	4	1	3	3	12	6	2	143
145	JACQUES PREVERT				1	1	6	1	2	4	2	1	1	1	3	7		145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	7		1	1	1	1				1					10	13	148
149	CLEMENT MAROT	1	1	6	8	8	12		8	19	5	2	1	5	30			149
150	LE PETIT PRINCE	1	3	1	6	6	7	1	2	10	4	1	2	4	16			150
151	JARDINS PERCHES	1	6	10	13	13	33	5	10	34	11	6	7	4	70			151
152	JEAN MEUNIER	2	1	5	11	11	17	3	8	16	8	4	4	8	20	16		152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)																	154
155	ELYSEE		1				4	1	2	2	1			1	5			155
156	LA TERRASSE LIGERIS	2	1	5	9	9	24	1	7	28	4		12	3	51			156
160	WINSTON CHURCHILL		2	5	7	7	16	4	5	23	4	2	3	2	22	17		160
162	PIERRE SEMARD		2	7	3	3	5		1	8	2		8		9	10		162
165	CLOS LA CHAPELLE	1	2	8	11	11	10	4	5	29	9	1	5	5	48			165
167	11 RUE JULES GUESDE															3		167
168	GALILEE		1	3	2	2	2	1	3	15	2		1	3	19			168
169	LA MILLETIERE 2	1	2	2	5	5	16		7	22	4		1	3	31			169
174	GEORGES MOINEAUX	1	1	1	1	1	6	1	1	7	3			12				174
179	LES ALIZES			4	8	8	7	3	2	9	6	2	12	4	30			179
180	HONORINE	0	0	1	2	2	8	3	0	12	0	0	0	3	12	0	0	180
186	COUVRAT DESVERGNES	2	1	3	8	8	13	7	2	13	5	2	10	6	33			186
187	ASTELIA		2	1	2	2	11	3	2	13	3		1	22				187
		<b>294</b>	<b>1 174</b>	<b>2 006</b>	<b>2 158</b>	<b>2 158</b>	<b>3 980</b>	<b>718</b>	<b>1 067</b>	<b>5 007</b>	<b>2 333</b>	<b>1 001</b>	<b>2 943</b>	<b>1 270</b>	<b>4 091</b>	<b>2 858</b>	<b>5 245</b>	

Cité	Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité	
		Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux		
001	CITE ROZE	29		0,00%	29	100,00%	7	24,14%		0,00%	001
002	GENERAL RENAULT	74	2	2,70%	70	94,59%	19	25,68%	1	1,35%	002
003	BORDS DE LOIRE	93	6	6,45%	91	97,85%	35	37,63%		0,00%	003
004	JOLIVET	73	4	5,48%	67	91,78%	20	27,40%	6	8,22%	004
005	BEAUJARDIN	51	3	5,88%	49	96,08%	9	17,65%	2	3,92%	005
006	BORDS DU CHER	62	2	3,23%	60	96,77%	17	27,42%	8	12,90%	006
007	PETIT BEAUMONT	116	10	8,62%	113	97,41%	63	54,31%		0,00%	007
008	TONNELLE	141	11	7,80%	139	98,58%	69	48,94%	2	1,42%	008
009	MERLUSINE	172	16	9,30%	168	97,67%	105	61,05%		0,00%	009
010	GRAMMONT	52	5	9,62%	50	96,15%	22	42,31%		0,00%	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	22	1	4,55%	22	100,00%	13	59,09%		0,00%	011
012	SANITAS	2793	288	10,31%	2328	83,35%	1418	50,77%		0,00%	012
013	CHAMP DE MARS	390	40	10,26%	376	96,41%	216	55,38%		0,00%	013
014	ELISE DREUX	30	3	10,00%	29	96,67%	15	50,00%		0,00%	014
015	LA ROTONDE	402	55	13,68%	363	90,30%	216	53,73%		0,00%	015
016	URSULINES	25	3	12,00%	24	96,00%	11	44,00%	1	4,00%	016
017	WALVEIN	105	6	5,71%	103	98,10%	51	48,57%	2	1,90%	017
018	VOLTAIRE	72	7	9,72%	70	97,22%	29	40,28%	1	1,39%	018
019											019
021	LES AMANDIERS	44	5	11,36%	44	100,00%	25	56,82%	2	4,55%	021
022	DELPERIER	84	4	4,76%	84	100,00%	43	51,19%	2	2,38%	022
023	RIVES DU CHER	595	28	4,71%	577	96,97%	350	58,82%		0,00%	023
027	CLOS MOREAU	232	18	7,76%	222	95,69%	122	52,59%	7	3,02%	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	17	3	17,65%	17	100,00%	6	35,29%		0,00%	029
030	CHATEAUBRIAND	1169	110	9,41%	1130	96,66%	594	50,81%		0,00%	030
031	PASTEUR	294	30	10,20%	284	96,60%	172	58,50%		0,00%	031
033	ROCHEPINARD	640	93	14,53%	591	92,34%	384	60,00%		0,00%	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	24	1	4,17%	23	95,83%	11	45,83%		0,00%	034
036	LES FONTAINES	1673	140	8,37%	1611	96,29%	954	57,02%		0,00%	036
038	PORT BRETAGNE	108	7	6,48%	103	95,37%	65	60,19%		0,00%	038
039	PIERRE LABADIE	82	11	13,41%	79	96,34%	46	56,10%	2	2,44%	039
040	PORTE SAINT GENAIS	95	9	9,47%	93	97,89%	46	48,42%	6	6,32%	040
041	GUTENBERG	81	6	7,41%	79	97,53%	36	44,44%		0,00%	041
043	LES JUSTICES	340	38	11,18%	328	96,47%	159	46,76%	11	3,24%	043
045	CHARCOT	236	26	11,02%	228	96,61%	126	53,39%	6	2,54%	045
047	ANVERS	9		0,00%	9	100,00%	1	11,11%	1	11,11%	047
050	MARTINIÈRE	57	5	8,77%	55	96,49%	25	43,86%	3	5,26%	050
051	LAMARTINE	252	27	10,71%	243	96,43%	123	48,81%	12	4,76%	051
053	LA CHAMBRE	100	4	4,00%	99	99,00%	20	20,00%	8	8,00%	053
054	CLOS ST LIBERT	15	2	13,33%	14	93,33%	9	60,00%		0,00%	054
057	PLACE MEFFRE	67	12	17,91%	63	94,03%	40	59,70%		0,00%	057
058	MAISONS DIVERSES	25	2	8,00%	20	80,00%	8	32,00%		0,00%	058
061	LA MADELEINE	33	6	18,18%	33	100,00%	12	36,36%		0,00%	061
062	MADAME DE GRIGNAN	124	20	16,13%	115	92,74%	71	57,26%	2	1,61%	062
064	FOSSE MARINE	41	7	17,07%	41	100,00%	22	53,66%		0,00%	064
067	PAVES ST SAUVEUR	102	11	10,78%	97	95,10%	54	52,94%	1	0,98%	067
069	BARTHELEMY	1		0,00%	1	100,00%		0,00%		0,00%	069
070	SEVERINE	32		0,00%	32	100,00%	21	65,63%		0,00%	070
071	TONNELLE	40	5	12,50%	40	100,00%	25	62,50%		0,00%	071
072	MERLUSINE	48	2	4,17%	48	100,00%	33	68,75%		0,00%	072
073	LOUIS DESMOULINS	58	7	12,07%	56	96,55%	31	53,45%		0,00%	073
074	BERGEONNERIE	101	13	12,87%	95	94,06%	59	58,42%		0,00%	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	93	8	8,60%	77	82,80%	46	49,46%		0,00%	075
076	CLOS MOREAU	80	9	11,25%	79	98,75%	51	63,75%		0,00%	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	50	7	14,00%	48	96,00%	30	60,00%		0,00%	077
078	CHAMP DE MARS	79	8	10,13%	78	98,73%	44	55,70%		0,00%	078
079	CHATEAUBRIAND	180	17	9,44%	170	94,44%	108	60,00%		0,00%	079
080	MARESCOT	158	10	6,33%	156	98,73%	96	60,76%	1	0,63%	080
081	GUTENBERG	149	14	9,40%	147	98,66%	94	63,09%		0,00%	081
082	LA MILLETIERE	118	16	13,56%	108	91,53%	62	52,54%	3	2,54%	082
085	RASPAIL	107	3	2,80%	106	99,07%	61	57,01%		0,00%	085
086	STEPHANE PITARD	15		0,00%	15	100,00%	8	53,33%		0,00%	086
087	BLAISE PASCAL	77	7	9,09%	76	98,70%	45	58,44%		0,00%	087
088	DORGELES			#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!	088
089	AGNES SOREL	61	9	14,75%	58	95,08%	34	55,74%	1	1,64%	089
091	BROSSOLETTE	2		0,00%	2	100,00%	1	50,00%		0,00%	091

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-1351243076202209215-07A210922-61551E  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922-1

Cité	Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité	
		Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux		
092	CHEMIN VERT	3	2	66,67%		0,00%		0,00%		0,00%	092
093	PERE GORIOT	5		0,00%	5	100,00%	5	100,00%		0,00%	093
094	ESTIENNE D'ORVES	3		0,00%	3	100,00%	3	100,00%		0,00%	094
095	SACRISTAINERIE	5	1	20,00%	5	100,00%	1	20,00%		0,00%	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	20		0,00%	19	95,00%	9	45,00%	1	5,00%	096
097	LA PASSERELLE	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	097
101	PRESLE	6		0,00%	6	100,00%	2	33,33%		0,00%	101
102	PAV.GEORGES COLLON	5		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	102
103	FELIX FAURE	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	103
104	CEZANNE	2		0,00%	2	100,00%	2	100,00%		0,00%	104
105	LOUIS LUMIERE	39	4	10,26%	38	97,44%	17	43,59%	1	2,56%	105
106	GEORGES BRASSENS	14		0,00%	14	100,00%	5	35,71%		0,00%	106
107	MATTEOTI	2		0,00%	2	100,00%	1	50,00%		0,00%	107
108	VIEUX COLOMBIER	17		0,00%	17	100,00%	3	17,65%	2	11,76%	108
109	SAINTE ANNE	3		0,00%	3	100,00%		0,00%		0,00%	109
110	CHANTEMOULIN	14		0,00%	14	100,00%		0,00%		0,00%	110
111	BOENUS	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	111
112	ADER	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	112
113	ERMITAGE	15	3	20,00%	14	93,33%		0,00%		0,00%	113
115		15		0,00%	14	93,33%	3	20,00%		0,00%	115
116	CHAMP JOLI	16	1	6,25%	16	100,00%	7	43,75%		0,00%	116
117	AFFLUENTS	15		0,00%	14	93,33%	8	53,33%		0,00%	117
118	GAY LUSSAC	23		0,00%	23	100,00%	9	39,13%	2	8,70%	118
119	MARCONI	16	1	6,25%	16	100,00%	8	50,00%		0,00%	119
120	JULES GUESDE	17		0,00%	17	100,00%	11	64,71%		0,00%	120
122	ANTOINE BELLE	6	1	16,67%	5	83,33%	3	50,00%		0,00%	122
123	BEFFROI	7	1	14,29%	7	100,00%	6	85,71%		0,00%	123
124	LES BASTIONS	103	6	5,83%	102	99,03%	39	37,86%	1	0,97%	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	3	1	33,33%	3	100,00%		0,00%		0,00%	126
127	GEORGES MELIES	46	3	6,52%	45	97,83%	17	36,96%	1	2,17%	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	31	3	9,68%	31	100,00%	13	41,94%		0,00%	128
129	DANIEL MAYER	28	3	10,71%	28	100,00%	13	46,43%		0,00%	129
130	TRAVERSIERE	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	130
131	MICKAEL FARADAY	17		0,00%	17	100,00%	9	52,94%	1	5,88%	131
132	FONTAINE POTTIER	60	5	8,33%	58	96,67%	32	53,33%	1	1,67%	132
136	LOUIS ARAGON	47	7	14,89%	46	97,87%	29	61,70%	1	2,13%	136
137	JACQUES BREL	20	2	10,00%	19	95,00%	8	40,00%		0,00%	137
141	LA GRENOUILLERE	32	4	12,50%	31	96,88%	15	46,88%		0,00%	141
142	EMILE DELAHAYE	90	15	16,67%	84	93,33%	63	70,00%		0,00%	142
143	LES FLAMANDES	24	3	12,50%	24	100,00%	17	70,83%		0,00%	143
145	JACQUES PREVERT	12	2	16,67%	11	91,67%	4	33,33%		0,00%	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	25		0,00%	23	92,00%		0,00%		0,00%	148
149	CLEMENT MAROT	37	5	13,51%	34	91,89%	19	51,35%	1	2,70%	149
150	LE PETIT PRINCE	20	3	15,00%	20	100,00%	13	65,00%		0,00%	150
151	JARDINS PERCHES	76	6	7,89%	73	96,05%	46	60,53%		0,00%	151
152	JEAN MEUNIER	44	6	13,64%	44	100,00%	18	40,91%		0,00%	152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)			#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!	154
155	ELYSEE	6	1	16,67%	6	100,00%	1	16,67%		0,00%	155
156	LA TERRASSE LIGERIS	54	2	3,70%	54	100,00%	28	51,85%		0,00%	156
160	WINSTON CHURCHILL	42	3	7,14%	40	95,24%	23	54,76%		0,00%	160
162	PIERRE SEMARD	20	1	5,00%	19	95,00%	11	55,00%		0,00%	162
165	CLOS LA CHAPELLE	53	5	9,43%	53	100,00%	38	71,70%		0,00%	165
167	11 RUE JULES GUESDE	3		0,00%	3	100,00%		0,00%		0,00%	167
168	GALILEE	22	3	13,64%	22	100,00%	11	50,00%		0,00%	168
169	LA MILLETIERE 2	35	4	11,43%	34	97,14%	21	60,00%		0,00%	169
174	GEORGES MOINEAUX	12		0,00%	12	100,00%	6	50,00%		0,00%	174
179	LES ALIZES	34	3	8,82%	34	100,00%	16	47,06%		0,00%	179
180	HONORINE	16	4	25,00%	15	93,75%	8	50,00%		0,00%	180
186	COUV RAT DESVERGNES	46	6	13,04%	39	84,78%	16	34,78%	0	0,00%	186
187	ASTELIA	22		0,00%	22	100,00%	14	63,64%		0,00%	187
		<b>14 277</b>	<b>1 369</b>	<b>9,59%</b>	<b>13 356</b>	<b>93,55%</b>	<b>7 502</b>	<b>52,55%</b>	<b>104</b>	<b>0,73%</b>	

AR CONTREVENUS DE LEGALITE : 037-251243076-2022-0921-00A-210922-312910  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922-1

# Réhabilitations



*Résidence Couvrat-Desvergues*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 / REFERENCE ACTE : CA210922\_1



*Résidence Clos Moreau*



*Créations de 22 ascenseurs Sanitas  
Réaménagement des halls*



## BUDGET FONCTIONNEMENT

Dépenses  
80 610 044 €

Recettes  
87 471 709 €



Résultat  
6 861 665 €

## BUDGET D'INVESTISSEMENT

Dépenses  
30 754 132 €

Recettes  
37 179 180 €



Apport en fonds de roulement  
6 425 047 €

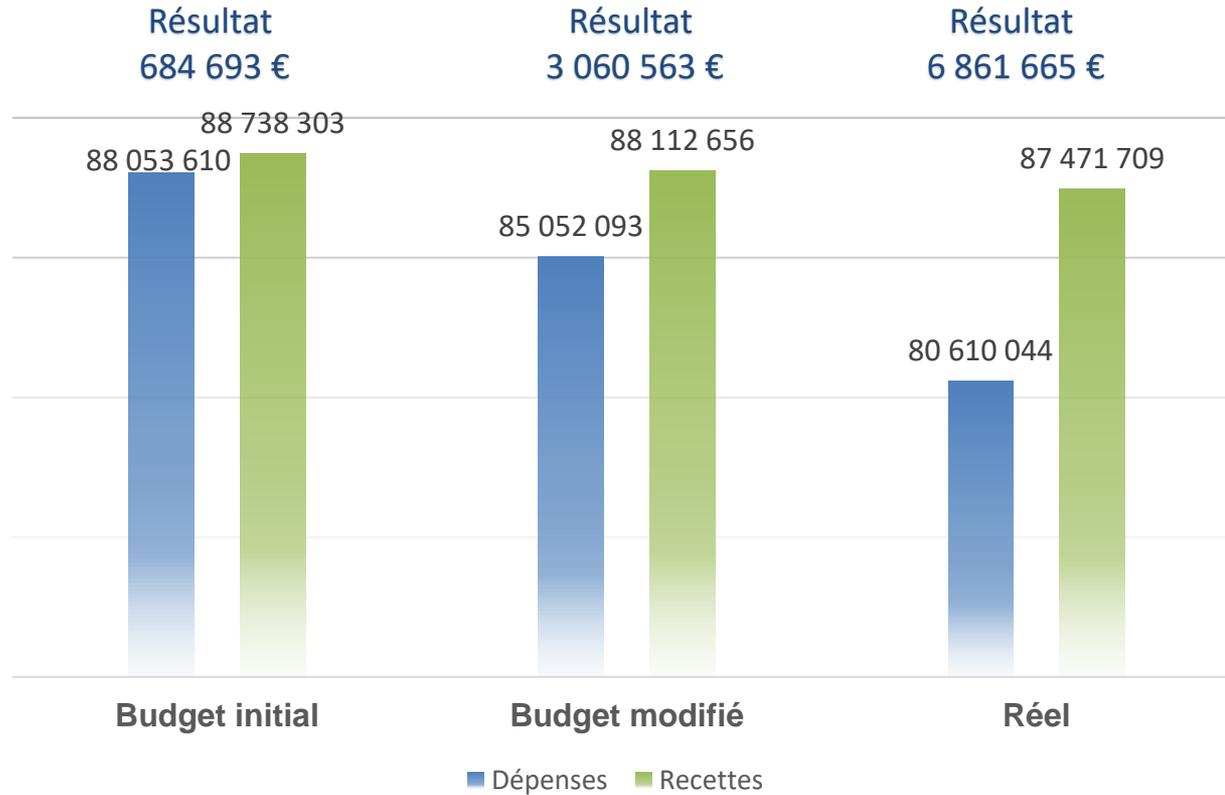


## ► FONCTIONNEMENT

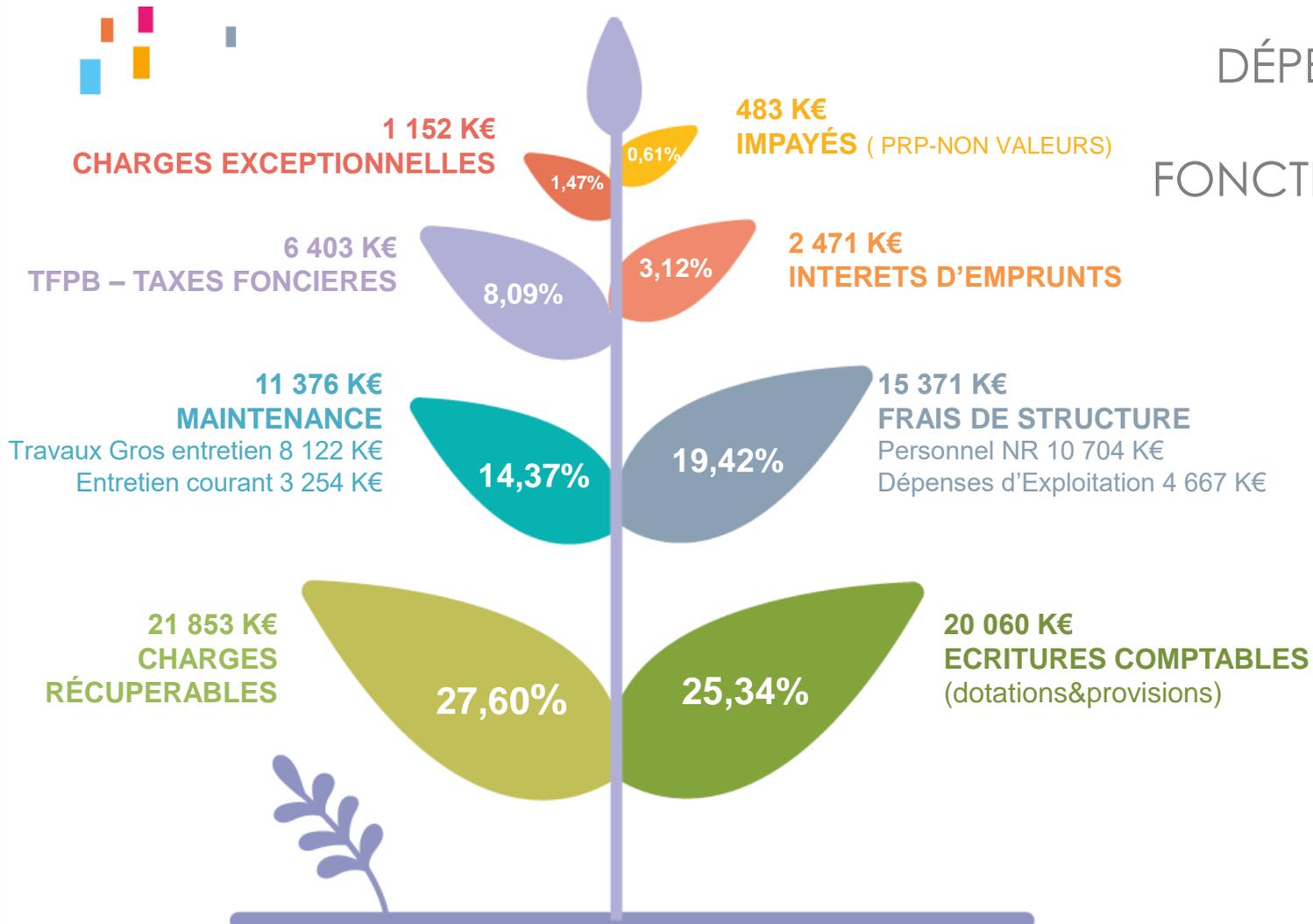
# SECTION DE FONCTIONNEMENT 2021

	EPRD A	EPRD après virements ou DM B	Compte Financier 2021 C	Variations C-B	Consommation
 DÉPENSES Classe 6	88 053 610	85 052 093	80 610 044,55	4 442 048,45	<b>94,78%</b>
 RECETTES Classe 7	88 738 303	88 112 656	87 471 709,87	640 946,13	<b>99,27%</b>
 <b>RÉSULTAT</b>	<b>684 693</b>	<b>3 060 563</b>	<b>6 891 665,32</b>	<b>- 3 831 102,32</b>	

# SECTION DE FONCTIONNEMENT 2021



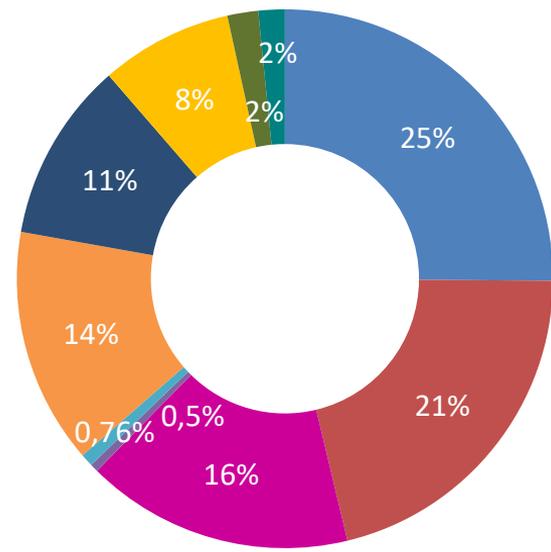
# DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT





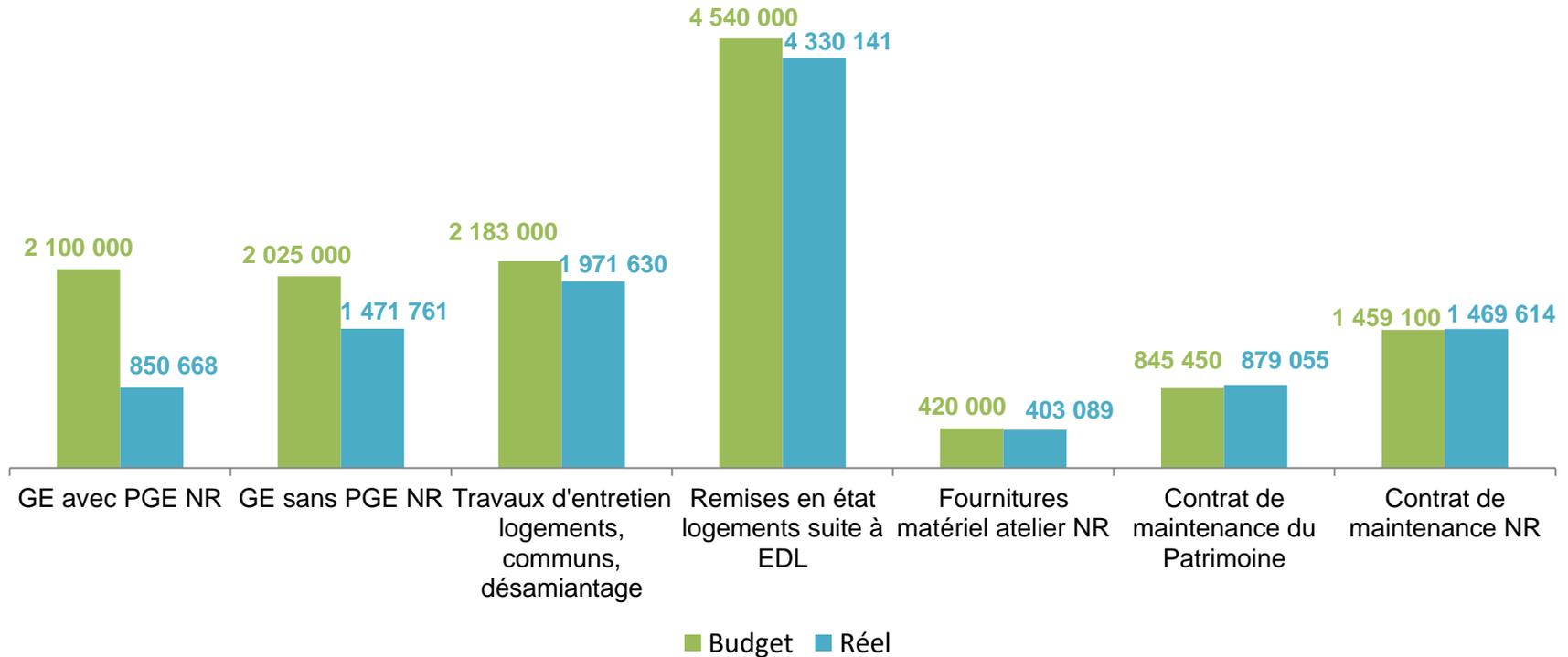
# DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT

100€ de loyer contribuent à :

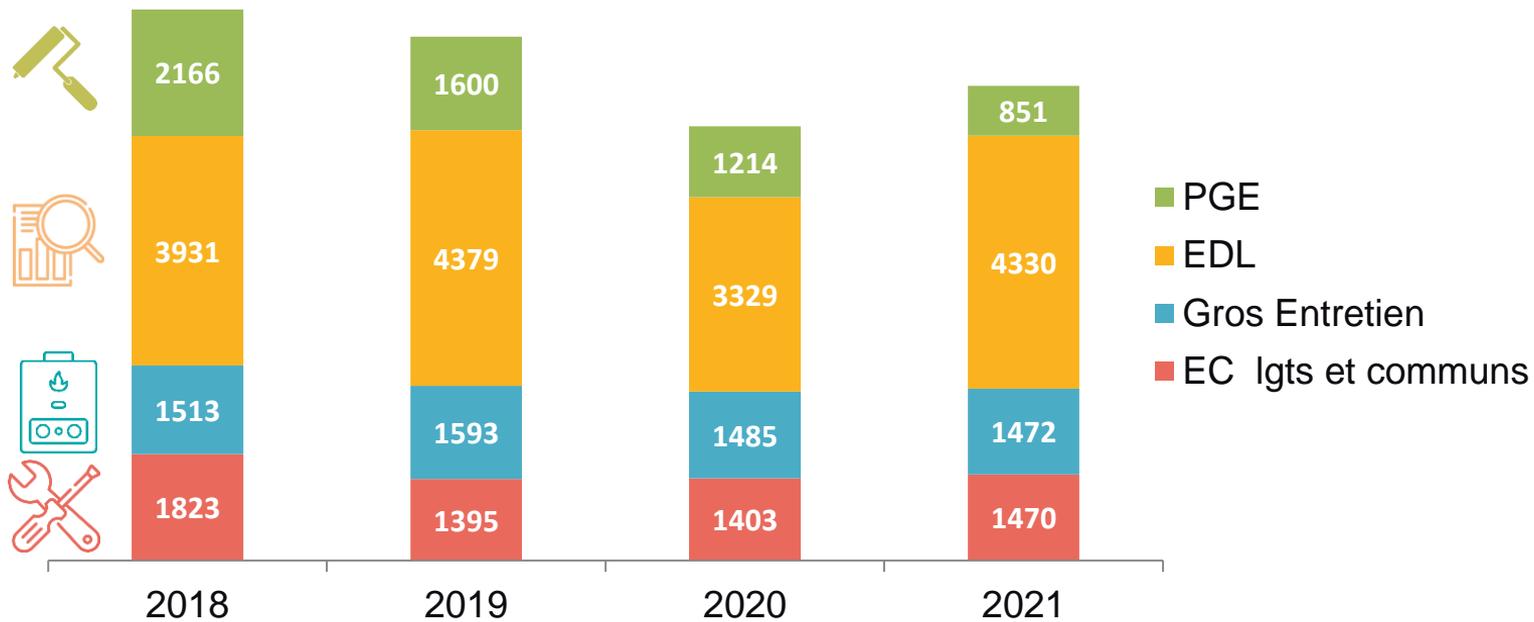


- Remboursement emprunts
- Travaux de maintenance
- Charges personnels
- Impôts sur les sociétés
- Impayés de loyers
- Excédent
- Taxes foncières
- Charges d'exploitations
- Charges exceptionnelles
- Perte de charges locatives

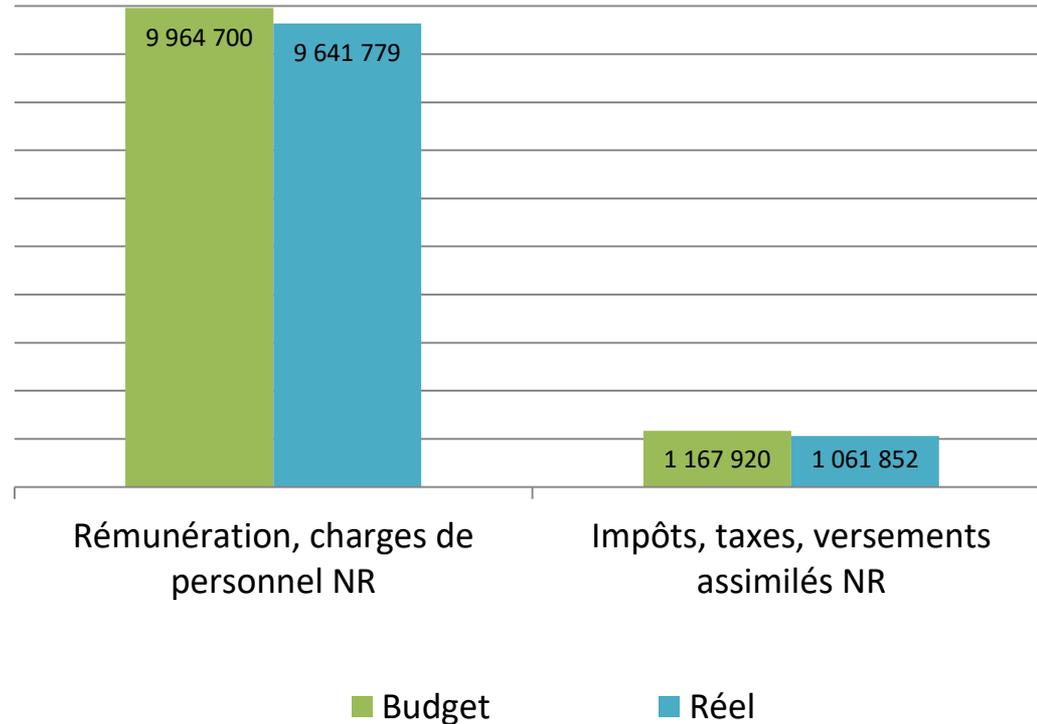
# MAINTENANCE - ENTRETIEN COURANT DU PATRIMOINE / TRAVAUX GROS ENTRETIEN



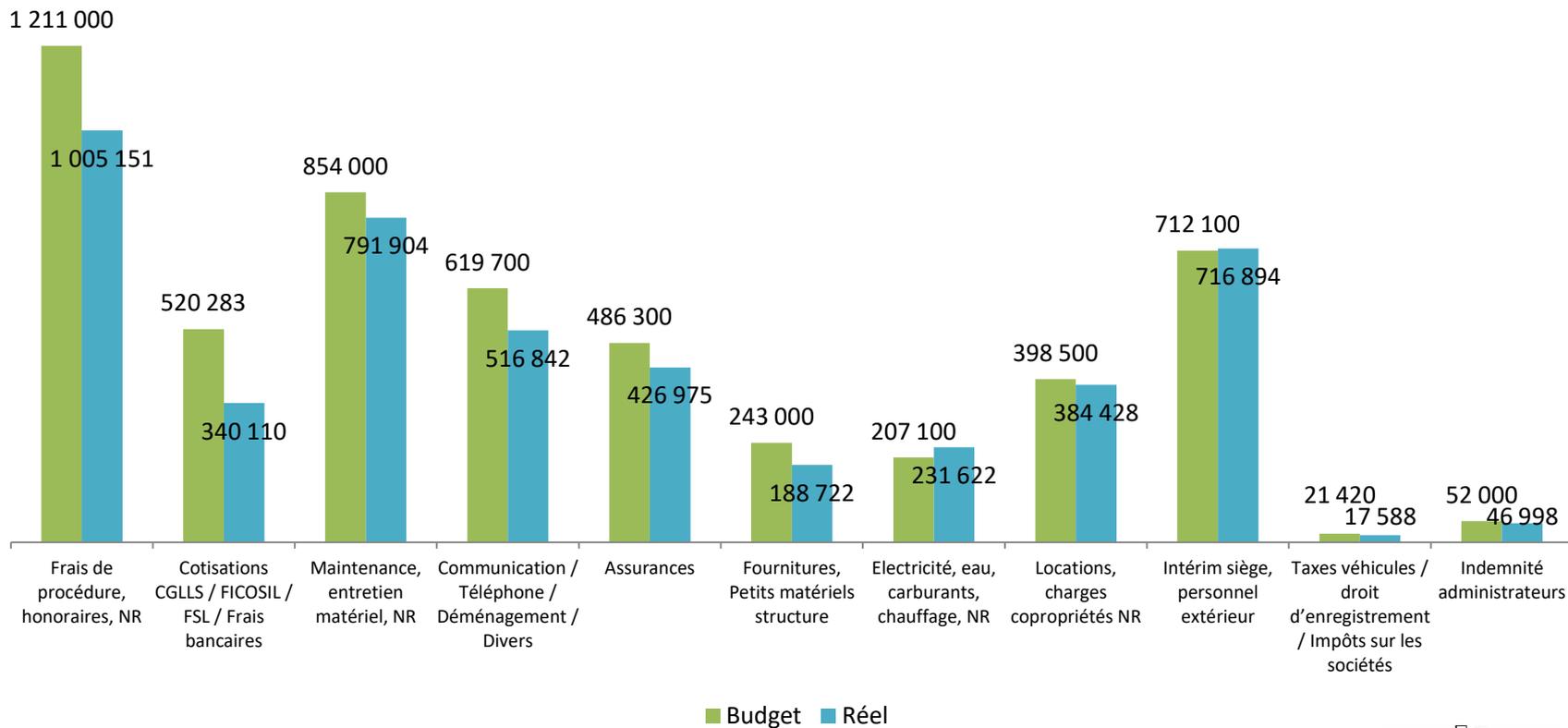
# ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN SUR 4 ANS



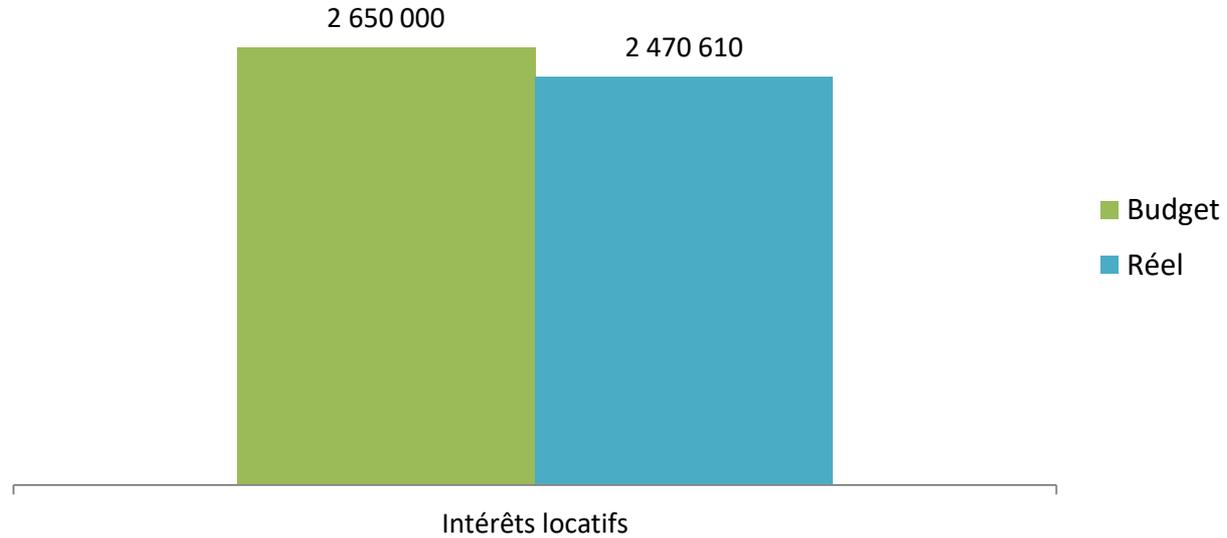
# FRAIS DE STRUCTURE - PERSONNEL NR



# FRAIS DE STRUCTURE - DEPENSES D'EXPLOITATION



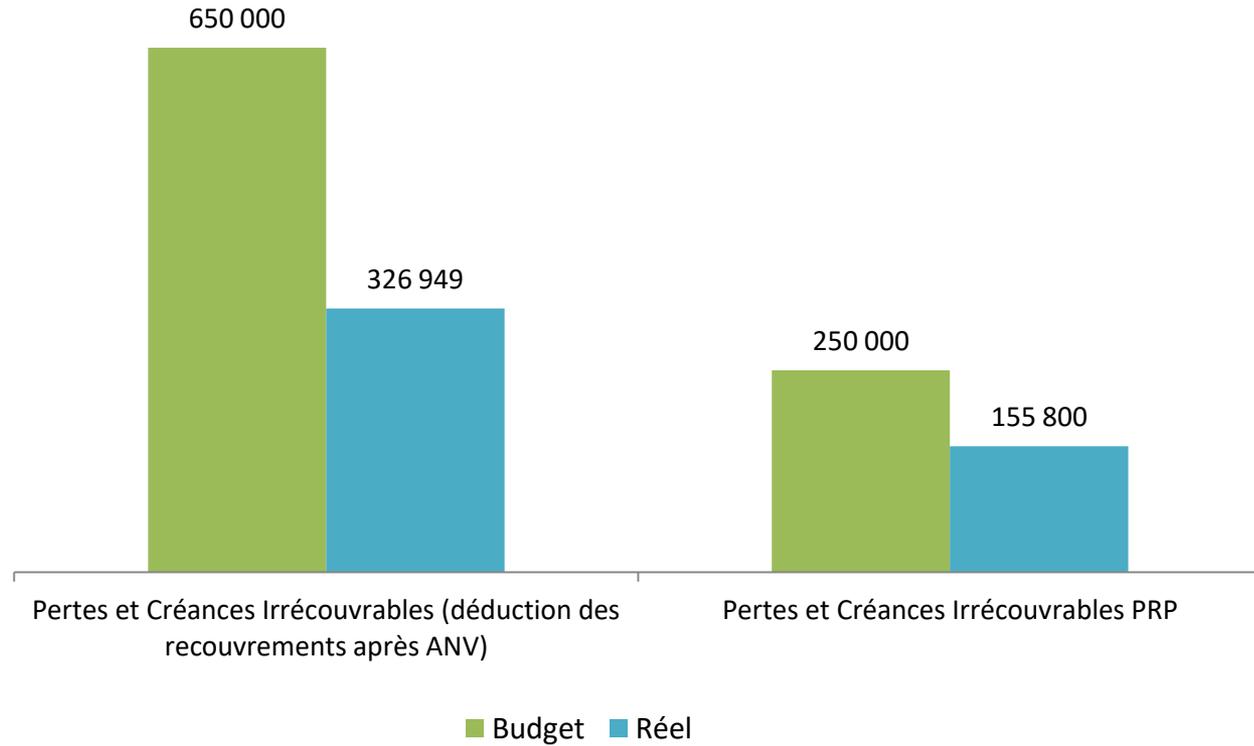
# ANNUITES D'EMPRUNTS



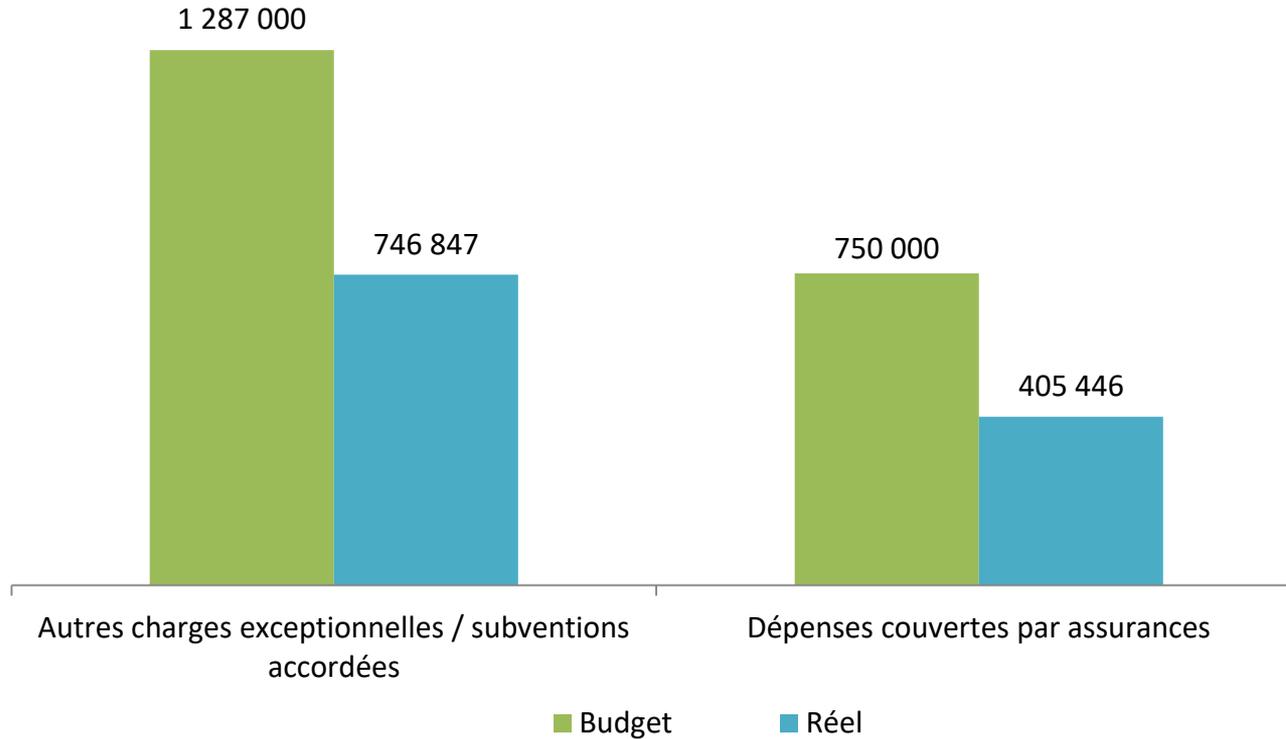
**Remboursement des amortissements = 13 793 612 €**

**Total annuités d'emprunts = 16 264 222 €**

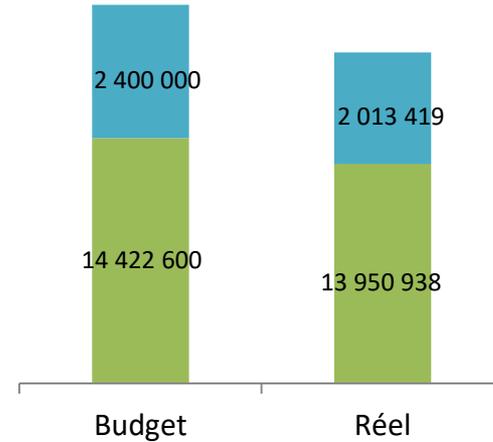
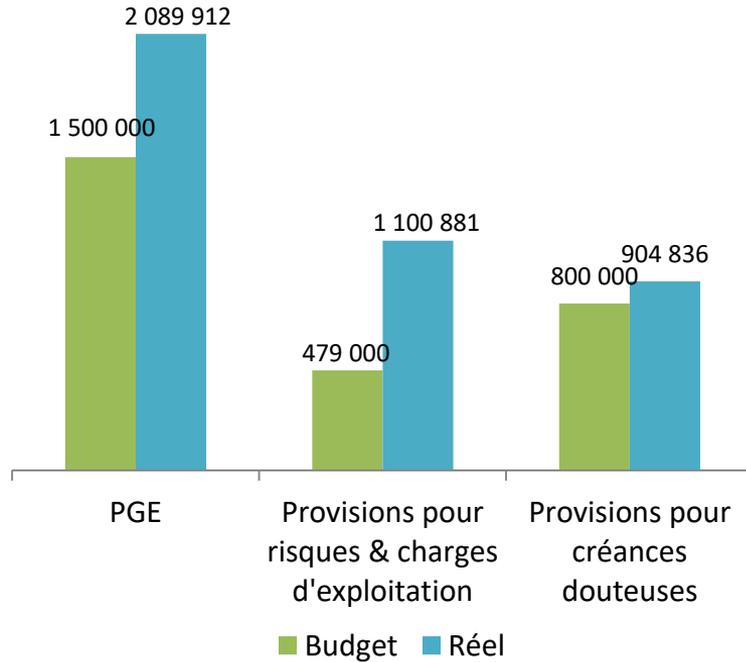
# PRP – CREANCES DOUTEUSES



# CHARGES EXCEPTIONNELLES

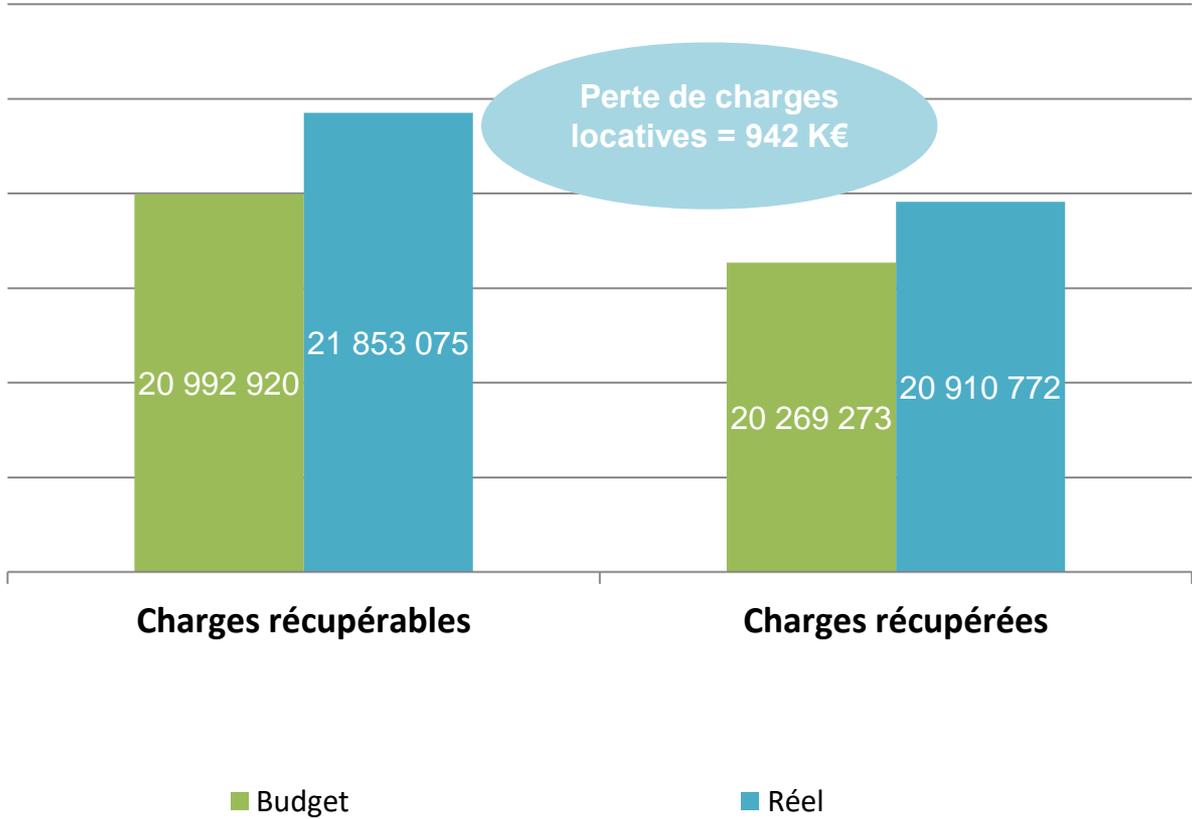


# ECRITURES COMPTABLES

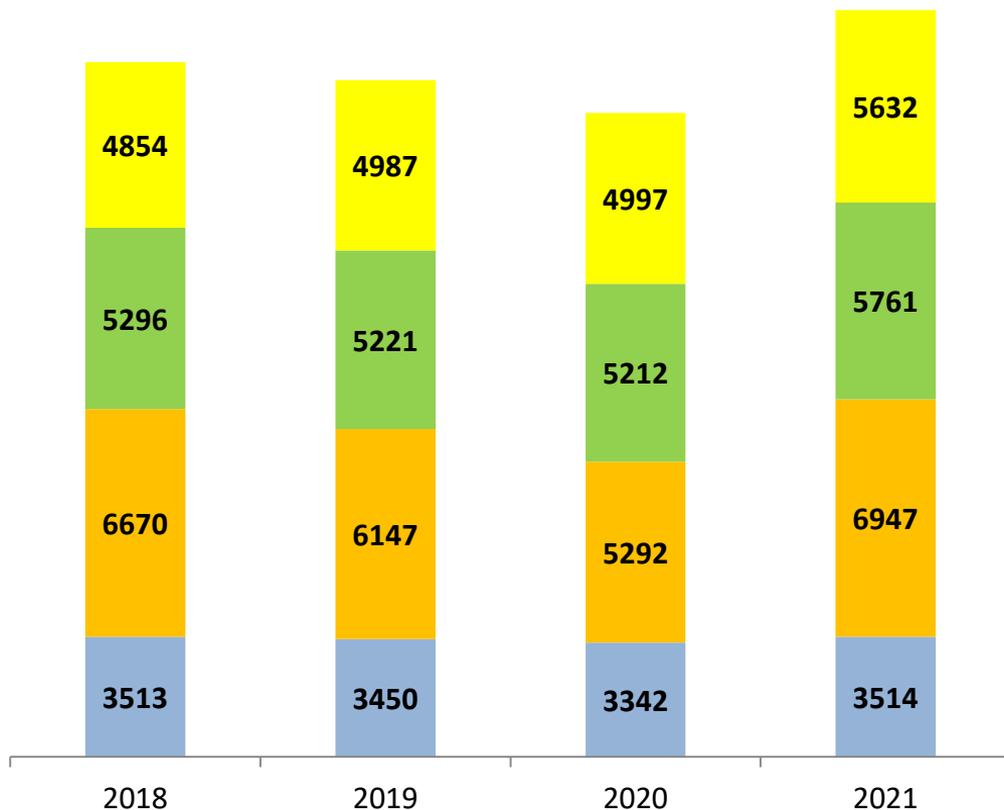


- VNC des composants remplacés/cédés
- Dotations aux amortissements / immo incorporelles & corporelles

# PERTE DE CHARGES LOCATIVES

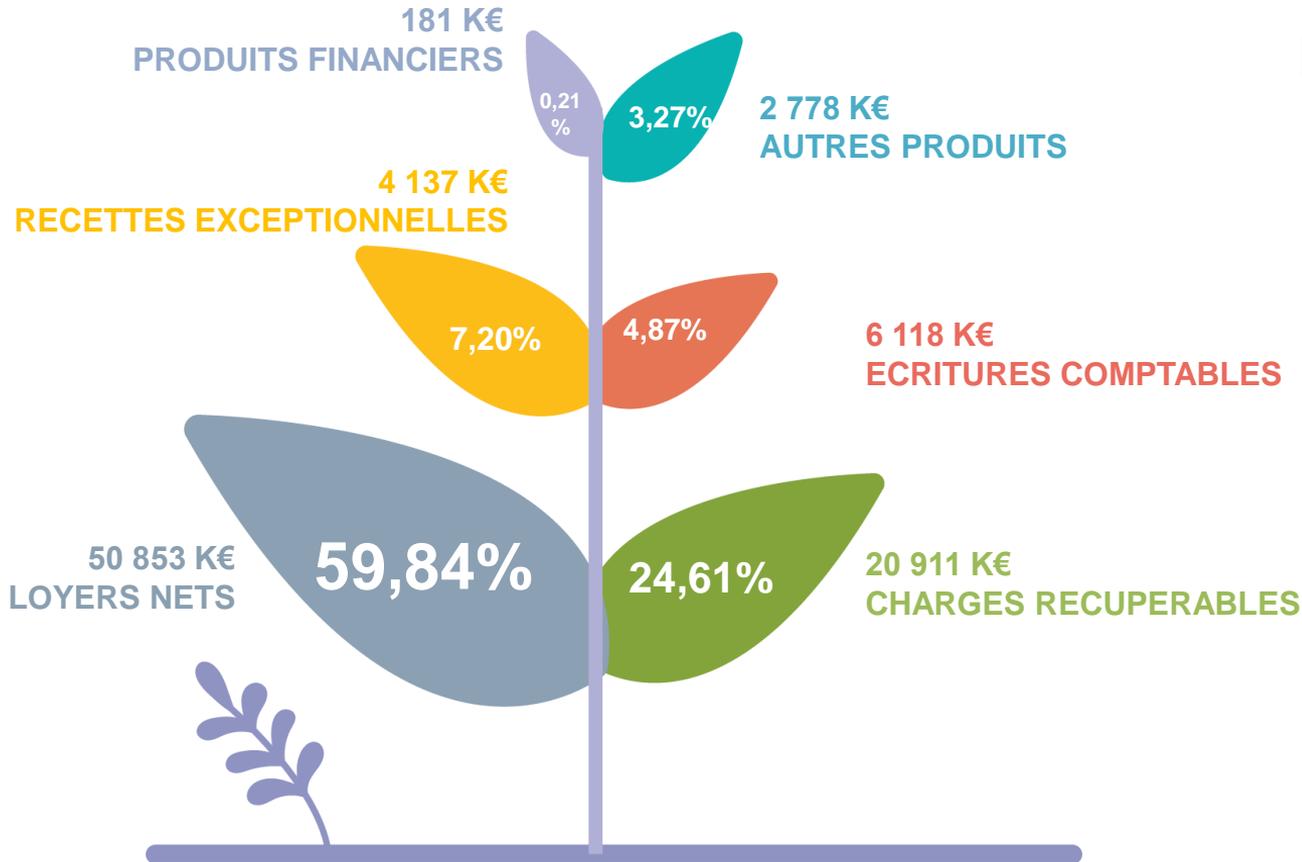


# EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 4 ANS

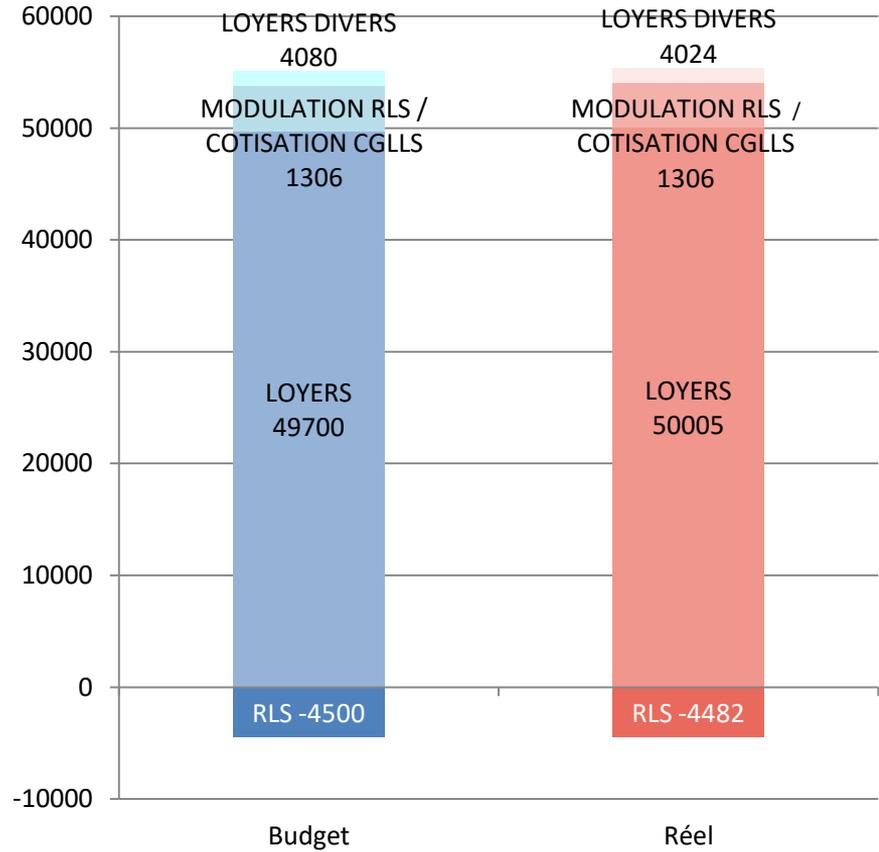


- Divers : [TOM - produits d'entretien - ascenseurs&portes - câbles - entretiens et réparations - désinsectisation - robinetterie]
- EC + EF : [eau assainissement - ECS - location relevés - Electricité communs + ascenseurs]
- Chauffage : [électricité des chaufferies - chauffage - chauffe-bain]
- Personnel : [intérim - cotisations - salaires et charges]

# RECETTES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT



# LOYERS



Loyers Nets =  
46 828 763 €

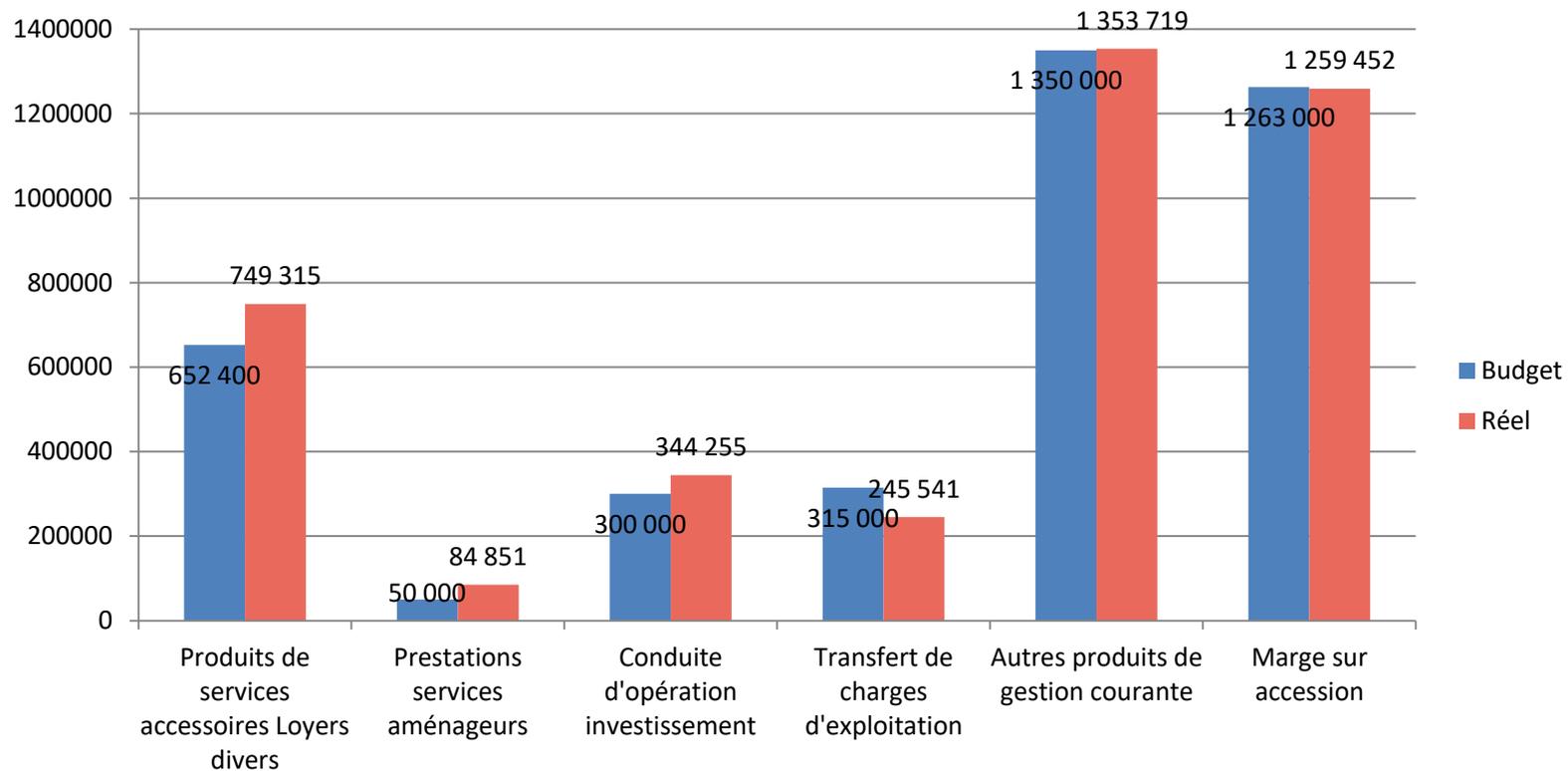
Loyers Divers =  
4 024 420 €

Taux de vacance financière (hors démolition) =  
3,97%

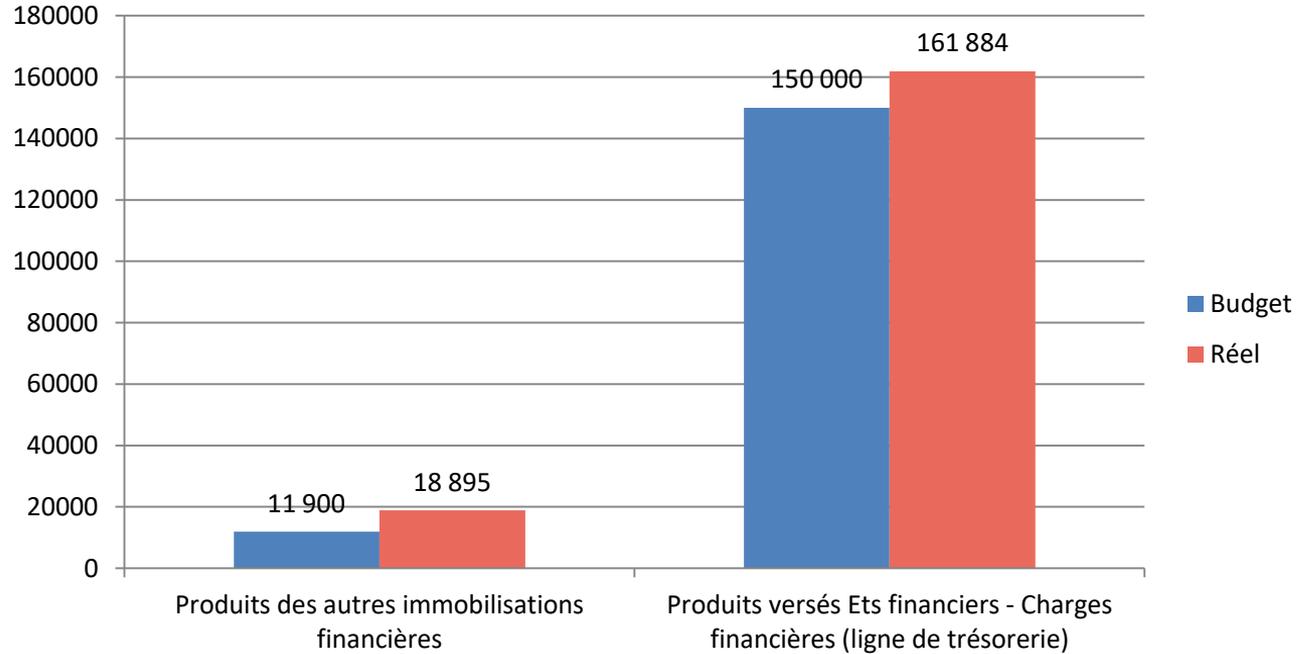
Loyer moyen mensuel quittancé =  
272,38€/mois

Loyer moyen mensuel médian national =  
327,92€/mois

# AUTRES PRODUITS

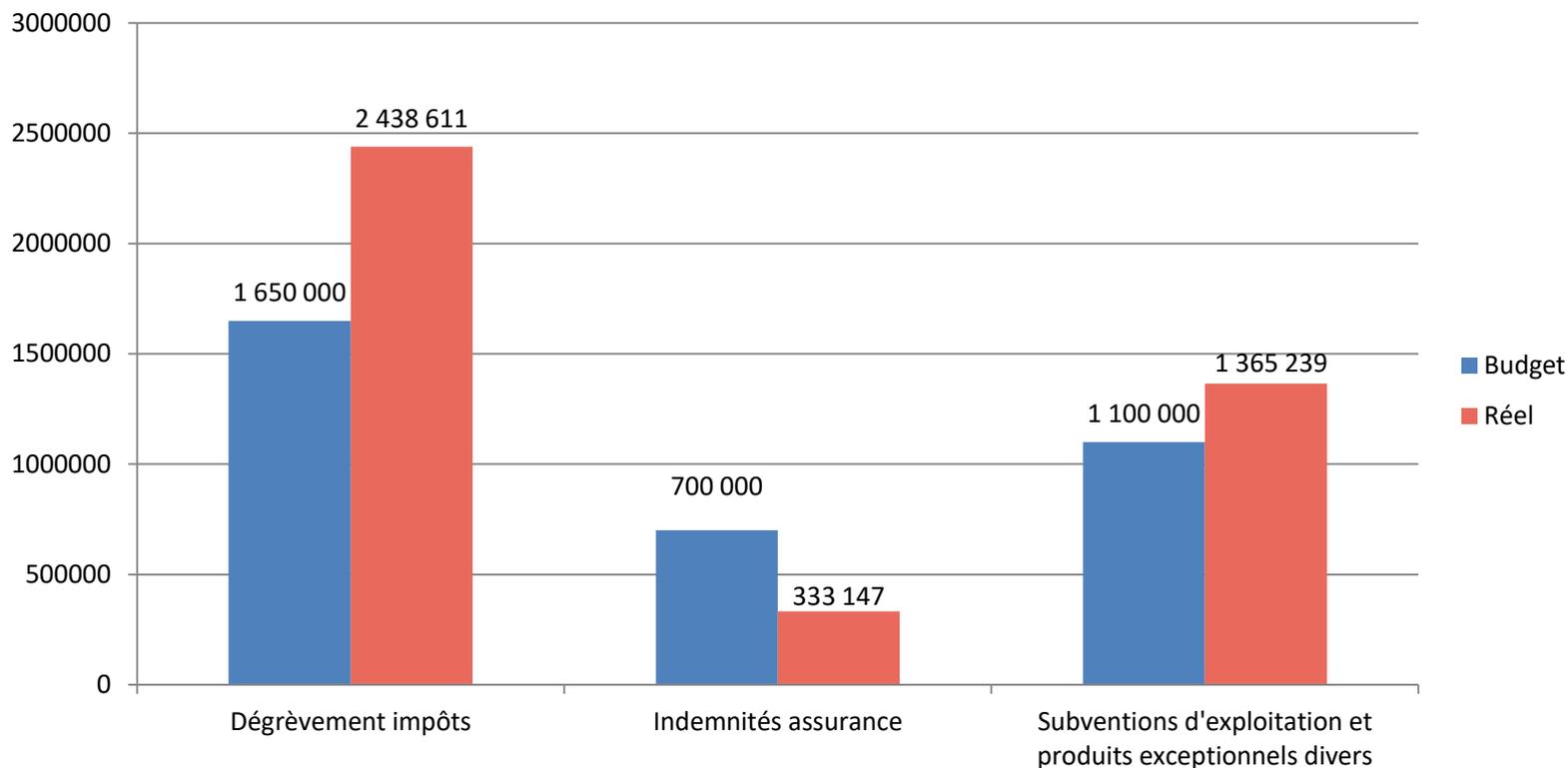


# PRODUITS FINANCIERS

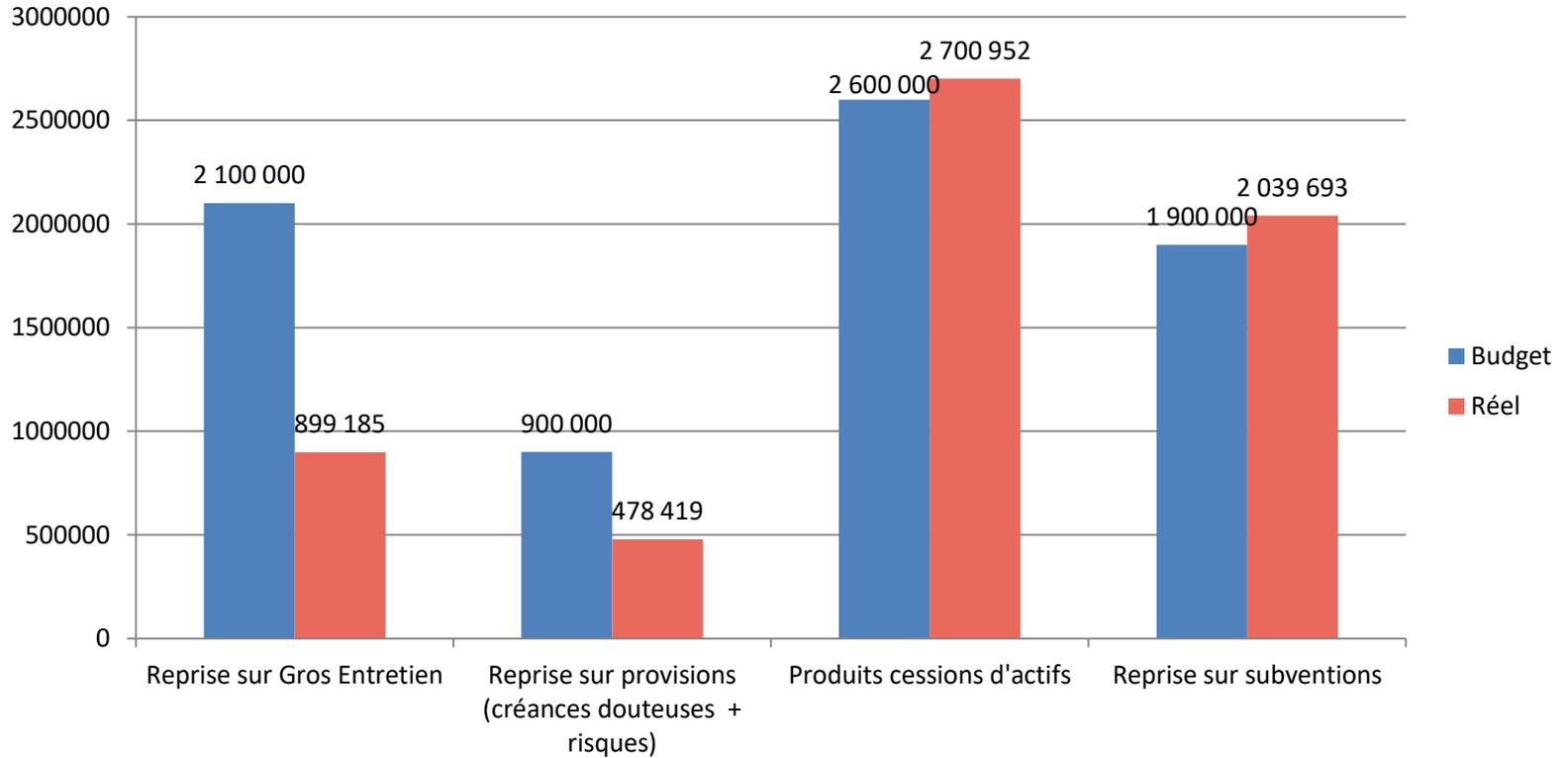




# RECETTES EXCEPTIONNELLES



# ECRITURES COMPTABLES



# AUTOFINANCEMENT NET - RESULTAT

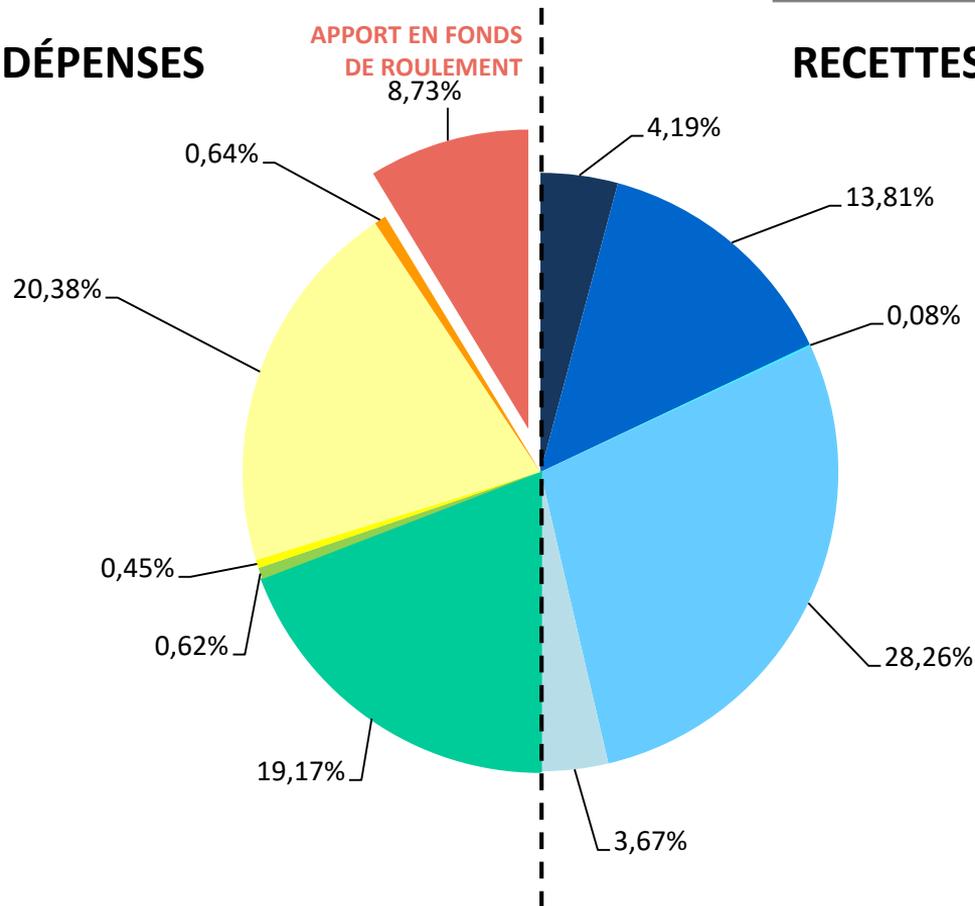
	REEL 2021
RECETTES D'EXPLOITATION	56 358 107
DEPENSES D'EXPLOITATION	-51 260 111
RECETTES EXCEPTIONNELLES	2 888 335
DEPENSES EXCEPTIONNELLES	-1 104 956
AMTS DES EMPRUNTS HORS LOCATIFS/CREANCES DOUTEUSES/IS	1 508 210
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b> Soit un ratio d'autofinancement de 16,04%	<b>8 389 585</b>
RECETTES COMPTABLES	6 118 249
DEPENSES COMPTABLES	-20 059 987
AMORTISSEMENTS DES EMPRUNTS LOCATIFS	12 413 819
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>6 861 666</b>



# INVESTISSEMENT

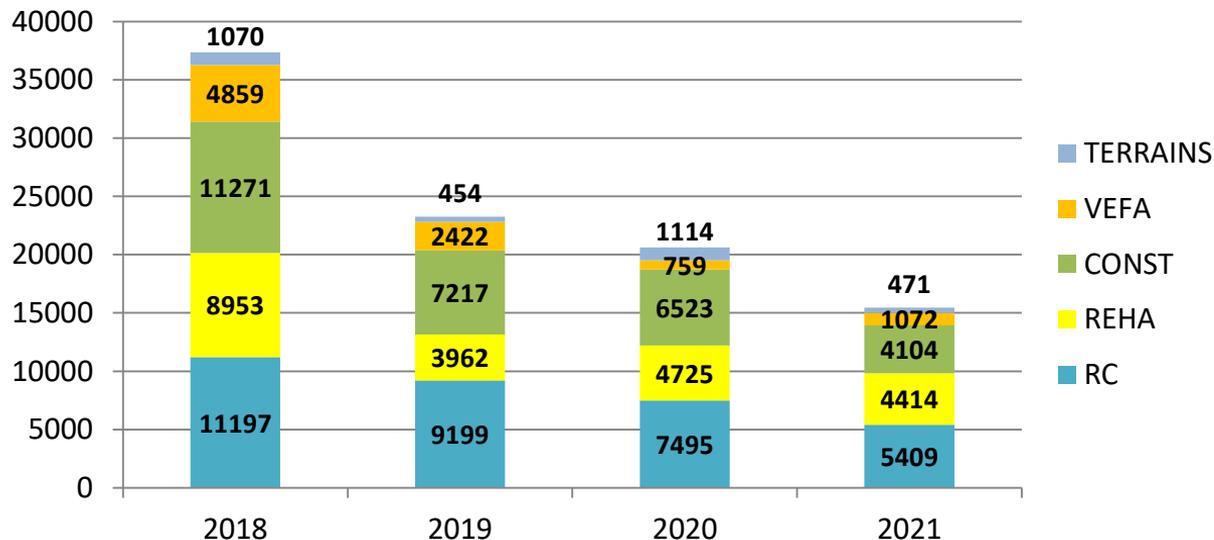
# SECTION INVESTISSEMENT 2021

## DÉPENSES



- SUBVENTIONS 3 084 K€
- EMPRUNTS 10 166 K€
- VARIATIONS DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES & AUTRES DEPOTS 56 K€
- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 20 803 K€
- PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF 2 701 K€
- REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES 14 115 K€
- IMMO INCORPORELLES 36 905 K€ / IMMO CORPORELLES 422 K€
- PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS 331 K€
- CONSTRUCTION 5 176 K€ / REHABILITATION ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS 9 462 K€ / BATIMENT ADMINISTRATIF 362 K€
- TERRAINS NUS / BATIS 472 K€
- APPOINT FONDS DE ROULEMENT 6 425 K€

# EVOLUTION DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT SUR 4 ANNEES



## Diminution des dépenses due essentiellement :

- Au décalage important des travaux compte tenu de la situation sanitaire
- Aux consultations infructueuses (manque de soumission des entreprises, dépassement des budgets dû à la hausse et/ou l'absence de stock des matières premières)
- **Opérations neuves** : ce sont 34 logements (Résidences G. Moineaux et La Guignardière) qui ont été réceptionnés en 2021, mais la majorité des dépenses correspond à des opérations en cours comme la Fuye à Chanceaux, Couvrat Desvergnès, la Pension de Famille de Clos Moreau et l'EPHAD de Fondettes.
- **Réhabilitations** : les dépenses ont concerné essentiellement les opérations Foyer de la Chambrière, Séverine, Chapelon, la création des ascenseurs des bâtiments 8-11-16-22 à 25-28-30 du Sanitas.

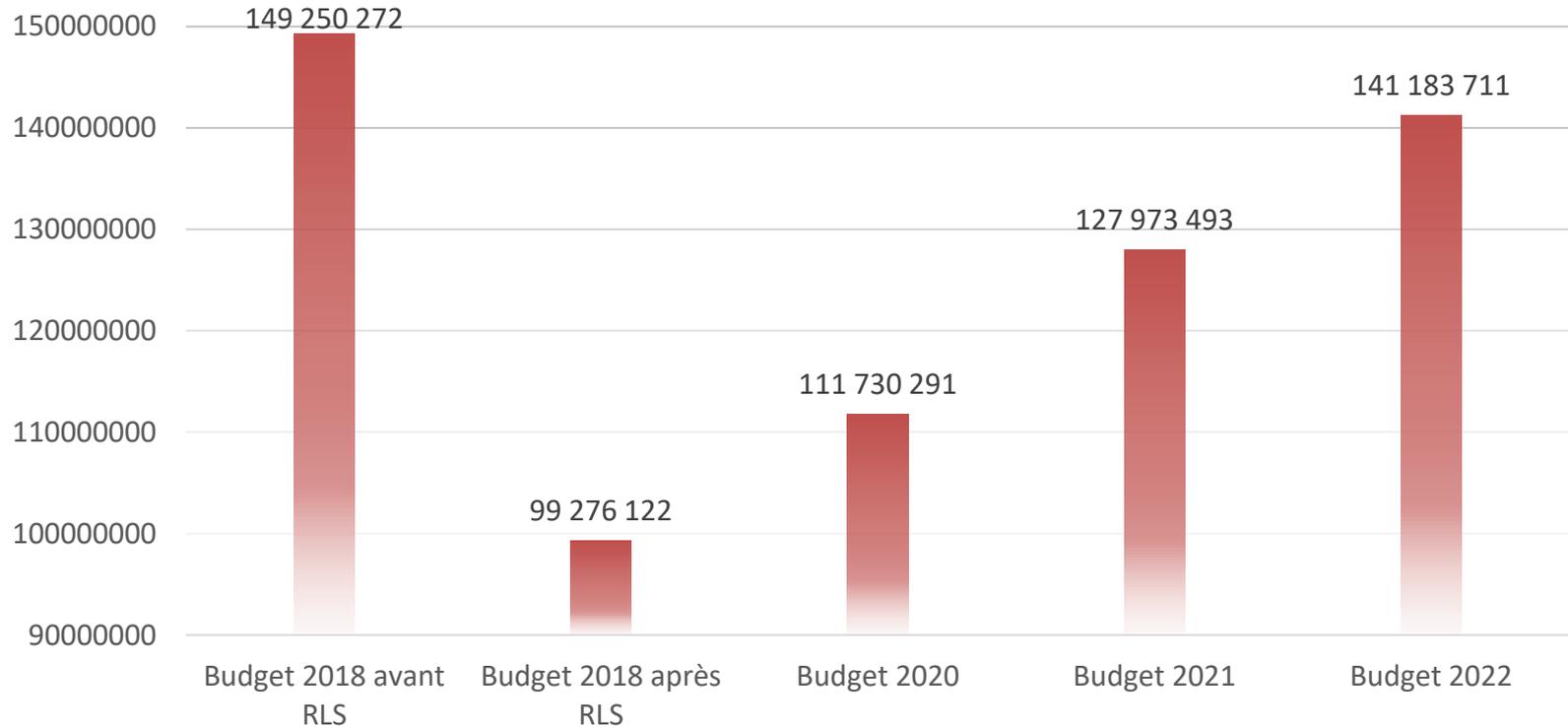
# ECRITURES COMPTABLES - RECETTES

	REEL 2021
DEPENSES INVESTISSEMENT	30 754 132
RECETTES INVESTISSEMENT	37 179 180
APPORT EN FONDS DE ROULEMENT	6 425 048
FONDS DE ROULEMENT AU 31/12/2021	51 235 968
PROVISION POUR RISQUES & CHARGES	-19 441 711
DEPOT & CAUTIONNEMENT	-3 542 894
AMORTISSEMENT NON ECHUS	-6 669 644
DEPRECIATIONS ACTIFS	-4 697 240
<b>POTENTIEL FINANCIER AU 31/12/2021</b>	<b>16 884 479</b>

**Estimation des fonds propres à affecter les 3 prochaines années ≈ 4 000 K€/an**

Le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectable au financement des immobilisations.

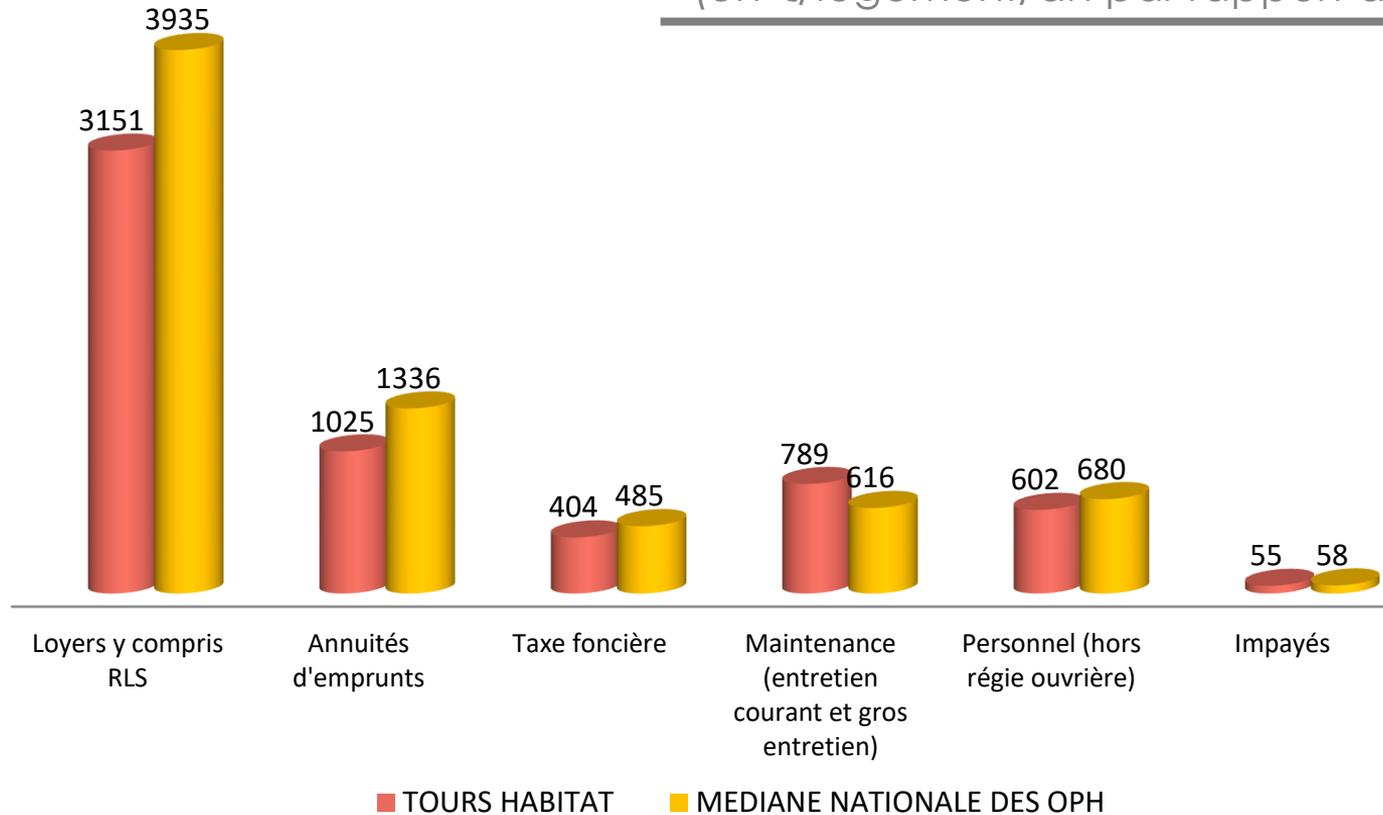
# REACTUALISATION DU PSP





# PRINCIPAUX RATIOS

(en €/logement/an par rapport au DIS 2020)





## ► PRESENTATION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



**RAPPORT D'ACTIVITÉ**  
**Commission d'Attribution des Logements 2021**

# Commission d'Attribution des Logements 2021

1. L'activité de la Commission d'Attribution des Logements
2. La structure et la répartition des logements attribués
3. Les caractéristiques de la population logée
4. Politique d'Attribution / Attributions 2020



Au cours de l'année 2021, les membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 25 reprises



	2017	2018	2019	2020	2021
<b>LOGEMENTS LIBERES</b>	1455	1 405	1 397	1 227	1 371
<b>ENTREES</b>	1 598	1 448	1 433	1 226	1 296
<b>REFUS</b>	159	164	159	121	223
	10%	11%	11%	9%	17%



Le fichier partagé

## 35 lieux d'enregistrement

**17 656** demandes au 1<sup>er</sup> juin 2022 (29% de la demande régionale)

## Saisies des demandes

- 16% par les communes
- 62% sur le site Internet
- 22% par les bailleurs

## Taux de pression

- 3,1 à l'échelle du Département
- 3,5 Tours Métropole Val de Loire



**59%** des demandes ont moins d'un an



**52%** des demandeurs sont seuls  
**14%** de ménages avec enfants



**40%** déjà locataires du parc social

## Principales caractéristiques de la demande

(exprimée sur la Ville de Tours en 1<sup>er</sup> choix, soit 7 980 demandes)

**73%** des demandes sont dans les plafonds PLAI

### Motifs des demandes par ordre décroissant :

- Logement trop petit
- Divorce, séparation
- Mutation professionnelle
- Logement inadapté au handicap ou perte mobilité
- Logement trop cher

**75%** des demandeurs sont originaires de la **Métropole**



**17%** des demandeurs résident hors du département

## LA STRUCTURE ET LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS



**Chaque réservataire réalise sur son contingent le rapprochement Offre / demande**

- Communes : **246 attributions.**
- Action Logement : **100**

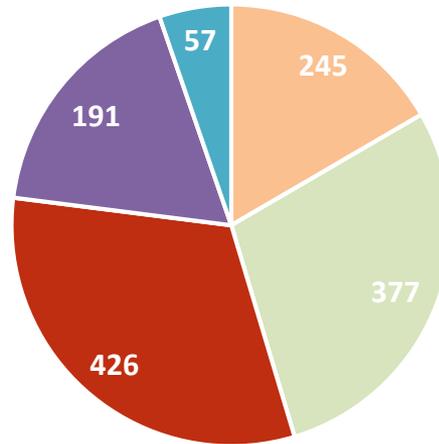


**Attributions Ménages prioritaires**

- En 2021 : **930 ménages relogés par Tours Habitat**

## LA STRUCTURE ET LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

Parmi **1 296 locataires entrés**, **236** correspondent à **des échanges** de logements, soit plus de 18% (objectif CUS 16%)



- t1/t1b
- T2
- T3
- T4
- T5 et +

## LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

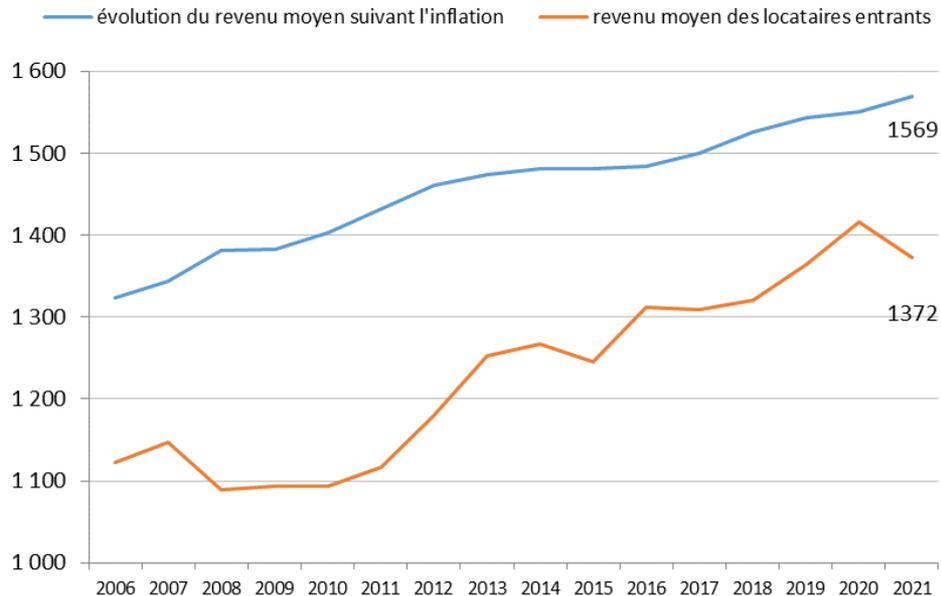


- 63% des nouveaux locataires ont moins de 40 ans, 7% ont 60 ans et plus
- 45% de ménages dont le chef de famille occupe une activité salariée
- $\frac{3}{4}$  des attributions de l'année au bénéfice de personnes seules et familles monoparentales

Couples avec enfants	11%
Familles monoparentales	30%
Couples sans enfant	7%
Personnes seules	46%
Colocations	2%
Associations	4%

# LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

- **Revenu moyen des locataires entrants en retrait sur l'année 2021**
  - **de 1416 euros en 2020 à 1372 euros en 2021**



# LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

## **Droit de Réserve de l'Etat**

- 196 ménages relogés
- 20 dossiers ont refusé le logement après CALEOL

## **Droit au Logement Opposable**

- 3 injonctions : 2 entrées et 1 refus après attribution

# LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

## **Actions avec l'APF**

- 4 familles relogées

## **Protocole Départemental de prévention et de Lutte contre les violences faites aux Femmes**

- 43 dossiers examinés, 50 propositions effectuées **et 29 femmes relogées**

<b>Orientations définies par le CA (janvier 2021)</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Résultats 2021</b>
1- Favoriser le parcours résidentiel	20% des attributions réservées aux mutations	Plus de 18% de mutations réalisées
	Priorité aux ménages à reloger NPNRU	-
	Mutations « sociales »	9 ménages ont bénéficié d'un échange dans ce cadre
2- Favoriser la mixité sociale et égalité des chances	Égalité des chances et nécessaire mixité au sein des quartiers	20% d'attributions Hors QPV au bénéfice ménages 1 <sup>er</sup> quartile (Objectif CIA 2021 : 21%) 69% d'attributions en QPV aux autres quartiles (objectif CIA 2021 : 75%)
	Attractivité des QPV et accueil des plus modestes hors QPV	
3- Prendre en compte les besoins des territoires		300 logements au bénéfice d'associations d'insertion par le logement dont 52 nouveaux logements mobilisés en 2021 (dont 13 Hors QPV) Mise à disposition de logement auprès de l'association Les Elfes en réponse à un appel à projets « logement inclusif » Relogement dans cadre protocole victimes violences,...

<b>Orientations définies par le CA (janvier 2021)</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Résultats 2020</b>
4- Accueillir les plus fragiles	Sortant de structures d'hébergement (Commission DRE)	Relogement assuré dans le cadre des relogements labellisés « DRE » (196 en 2021)
	Public réfugiés (RAR)	28 nouveaux ménages relogés
	CUO	Mise à disposition de logements auprès des associations d'insertion
	Commission d'attribution FICOSIL	Mobilisation de 10 logements en sous-location au bénéfice de ménages orientés par la CUO
	Protocole lutte contre violences conjugales	29 personnes relogées dans des délais très courts
5- S'adapter aux besoins spécifiques des locataires		Partenariat avec les associations APF, Le Mai Politique d'adaptation du patrimoine en lien avec la perte de mobilité

## DES ÉVOLUTIONS À VENIR DANS LES PRATIQUES D'ATTRIBUTION

Les dispositions de la Loi ELAN, notamment cotation de la demande et gestion des réservations en flux, ont été reportées à de nouvelles échéances par la Loi 3Ds du 21 février 2022 :

- Cotation de la demande, au plus tard le 31 déc. 2023
  - Grille de cotation validée par TMVL en juillet 2021 et testée sur Imhoweb depuis mars 2022 jusqu'en septembre 2022.
  - 33 critères générant au maximum 800 points par demande
- Gestion des réservations en flux, au plus tard le 24 novembre 2023
  - Échanges et réflexions se sont poursuivis sur l'année 2021 et toujours en cours sur l'année 2022
- Examen de l'Occupation des Logements
  - Critères d'examen prioritaire validés par le CA en Octobre 2021, et premières situations présentées en CALEOL depuis début 2022

## Exemple de mise en forme du scénario préférentiel

 <b>Logement actuel</b>	 <b>Conditions du logement actuel</b>	J'occupe un logement indigne OU J'occupe un logement non-décent et je vis avec un mineur	<b>+ 105 points</b>
		J'occupe un logement suroccupé et je vis avec un mineur	<b>+ 95 points</b>
		Je suis sans abri OU J'occupe un habitat de fortune	<b>+ 105 points</b>
		J'occupe un logement temporaire (hébergement, logement de transition) OU Je suis hébergé à l'hôtel	<b>+ 95 points</b>
		Je suis hébergé chez un tiers (parents, enfants, particulier...)	<b>+ 85 points</b>
		Mon loyer actuel est trop élevé	<b>+ 6 points</b>
		Mon logement actuel est inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	<b>+ 10 points</b>
		J'occupe un logement sous-occupé OU J'occupe un logement suroccupé et je ne vis pas avec un mineur	<b>+6 points</b>
		Je suis en procédure d'expulsion sans solution de relogement	<b>+ 95 points</b>
		 <b>Procédures en cours</b>	Mon logement est repris ou mis en vente par son propriétaire OU Je suis propriétaire et mon logement est en vente OU Mon logement sera bientôt démoli OU J'occupe un logement non-décent et je ne vis pas avec un mineur

## Exemple de mise en forme du scénario préférentiel

 <p>Situation du ménage</p>	 <p>Situation familiale et professionnelle</p>	Je suis en CDD ou en intérim	+ 3 points	
		Je sors d'une période de chômage de longue durée	+ 95 points	
		Je suis étudiant ou apprenti OU J'ai moins de 30 ans	+ 3 points	
		J'ai plus de 65 ans	+ 6 points	
		J'ai été victime de violences au sein de mon couple OU Je suis menacé(e) de mariage forcé OU J'ai été victime d'agression sexuelle OU Je suis engagée dans un processus de sortie de prostitution OU Je suis reconnu(e) victime de traite humaine	+ 105 points	
		J'ai changé de lieu de travail OU Mon lieu de travail est éloigné de mon logement	+ 10 points	
		Je divorce ou je me sépare OU Je suis un parent isolé OU Des personnes à ma charge quittent mon foyer OU Je me rapproche de ma famille	+ 6 points	
		Je suis reconnu(e) au titre du DALO	+ 800 points	
		Je suis en situation de handicap	+ 105 points	
		Je sors d'hébergement thérapeutique	+ 95 points	
	J'appartiens au premier quartile	+ 105 points		
	J'habite ou je travaille sur Tours Métropole Val de Loire	+ 3 points		
		 <p>Informations générales</p>		

## Exemple de mise en forme du scénario préférentiel

 <p>La demande</p>	 <p>Ancienneté</p>	Ma demande a entre 12 et 24 mois d'ancienneté	+3 points
		Ma demande a entre 24 et 30 mois d'ancienneté	+6 points
		Ma demande a plus de 30 mois d'ancienneté	+10 points
		Je suis locataire du parc social et ma demande a entre 19 et 38 mois d'ancienneté	+3 points
		Je suis locataire du parc social et ma demande a entre 38 et 47 mois d'ancienneté	+6 points
		Je suis locataire du parc social et ma demande a plus de 47 mois d'ancienneté	+10 points
	 <p>Traitement du dossier</p>	Je suis déjà locataire du parc social	+6 points
		Ma demande a été présentée entre 1 et 2 fois en CAL sans que je me voie proposer d'attribution	+6 points
		Ma demande a été présentée plus de 2 fois en CAL sans que je me voie proposer d'attribution	+10 points
		J'ai refusé un logement adapté à mes besoins et à mes capacités	- 3 points
J'ai fait une fausse déclaration	- 10 points		



**RAPPORT D'ACTIVITÉ**  
**Impayés et recouvrement 2021**

## LA COMPOSANTE DE LA DETTE

52 792 K€ quittancés en 2021,  
 au 31 mars 2022, le taux d'impayés était de de **3,81%** (contre 3,80% au 31 mars 2021)

Années	Locataires présents			Locataires Partis	TOTAL GÉNÉRAL
	Personnes physiques	Personnes morales	Total		
<b>2012</b>	2 422 233	206 397	2 628 630	2 220 319	4 848 949
<b>2013</b>	2 588 191	357 984	2 914 175	2 259 351	5 205 526
<b>2014</b>	2 709 033	282 993	2 992 026	2 414 977	5 407 003
<b>2015</b>	2 407 488	414 225	2 821 713	2 364 913	5 186 626
<b>2016</b>	2 025 894	260 513	2 286 407	2 485 157	4 771 564
<b>2017</b>	1 871 336	66 532	1 937 868	2 810 520	4 748 388
<b>2018</b>	1 906 223	55 265	1 961 488	2 348 220	4 309 708
<b>2019</b>	2 220 561	440 153	2 660 714	2 353 921	5 014 635
<b>2020</b>	2 477 864	97 621	2 575 485	2 356 163	4 931 648
<b>2021</b>	<b>2 386 992</b>	<b>33 768</b>	<b>2 420 760</b>	<b>2 784 085</b>	<b>5 204 845</b>

## LES PROCEDURES DE RESILIATION DE BAIL

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Évolution 2020/2021
Nombre de locataires ayant fait l'objet de Commandement de payer par Huissier	486	526	596	453	392	448	460	499	398	<b>376</b>	- 6%
Assignations devant le Tribunal (TGI)	202	235	216	253	218	211	246	274	152	<b>210</b>	+ 38%
Jugements signifiés	137	239	159	189	134	131	157	186	100	<b>129</b>	+ 29%
Commandement de quitter les lieux	127	120	122	122	128	116	109	114	91	<b>119</b>	+ 31%
Tentative d'expulsion	105	85	98	97	80	100	92	91	69	<b>83</b>	+ 20%
Départ avant expulsion	9	5	21	14	9	5	8	8	8	<b>14</b>	
Expulsion par huissier (* dont 1 pour troubles de voisinage)	29	20	26	25	19	25	30	39	17*	<b>30</b>	

## L'ACTION EN RECOUVREMENT

- **Dettes globales en augmentation** (près de 300K€ par rapport à 2021)
- Baisse de 100 K€ pour la dette des locataires présents
  - Garanties FSL et Action logement : 60 K€
  - Aides FSL et CPSL : 73K€
- Dette des locataires partis en nette augmentation qui s'explique en partie par le report de la trêve hivernale (31 mai 2021), l'accroissement des délais de procédures de résiliation de bail, mais encore par un montant d'Admission en Non-Valeur plus faible en 2021
  - Recouvrement des dettes des loc. partis par un prestataire extérieur peu satisfaisant (- 30 K€ encaissés en 2021)
- Nb de dossiers de surendettement stable (79) et légère hausse des PRP (162 053€)

## CE QU'IL FAUT RETENIR

- **Volume des impayés des locataires présents stabilisé** après trois années d'augmentation, mais **hausse significative** du **volume de dette des locataires partis**
- **Nb de dossiers surendettement en diminution** mais **PRP et effacement en augmentation**
- **Provision pour créances douteuses en augmentation, et faible niveau d'admissions en non-valeur** (de 619 K€ en 2020 à 333 K€ en 2021)
- Un prestataire désigné pour engager le recouvrement renforcé à compter de janvier 2021 sans **résultat notable**



## **TOURS HABITAT**

Siège social : 1 rue Maurice Bedel - 37033 TOURS

Office Public de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### **SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021



**RSM Paris**  
26, rue Cambacérés  
75 008 Paris  
France  
Tél.: +33 (0) 1 47 63 67 00  
Fax: +33 (0) 1 47 63 69 00

## TOURS HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS

Office Public de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

Au conseil d'administration de TOURS HABITAT,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office TOURS HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 2 de l'annexe des comptes annuels « changement de méthode comptable sur l'exercice 2021 » concernant le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative au traitement comptable du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général.

## Justification des appréciations

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022. REFERENCE AUDIT CA210922\_1  
La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 a créé des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte 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 5.10.1 « 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 5.10.2 « 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.

### **Changement de méthodes comptables**

Comme mentionné ci-avant, la note 2 de l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative au traitement comptable du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables appliqués par votre office, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

### **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 les 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**

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.823-10-1 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 organisme.

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 7 juin 2022

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 : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

# COMPTES ANNUELS 2021



**BILAN - ACTIF**

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Exercice 2020		
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7	
<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	2 653 528,92	2 545 328,27	108 200,65	108 200,65	156 730,82	
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00	
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	2 653 528,92	2 545 328,27	108 200,65		156 730,82	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	652 620 751,47	304 380 694,03	348 240 057,44	348 240 057,44	356 751 827,85	
2111	Terrains nus	870 374,59	0,00	870 374,59		1 532 616,04	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 418 499,93	0,00	36 418 499,93		36 174 205,25	
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	544 989 758,97	263 891 060,56	281 098 698,41		288 544 038,72	
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	1 965 996,22	1 552 568,99	413 427,23		700 114,73	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 182 103,48	1 582 490,76	4 599 612,72		4 604 485,44	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	56 752 224,14	32 950 021,58	23 802 202,56		24 218 943,09	
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	5 441 794,14	4 404 552,14	1 037 242,00		977 424,58	
<b>22</b>	<b>Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	21 690 770,87	0,00	21 690 770,87	21 690 770,87	13 155 893,27	
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	21 690 770,87	0,00	21 690 770,87		13 155 893,27	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00	
<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>	718 952,08	0,00	718 952,08	718 952,08	387 452,08	
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	538 752,08	0,00	538 752,08		207 252,08	
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
274	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
2741-2742	Prêts pour acquisition	0,00	0,00	0,00		0,00	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	180 200,00	0,00	180 200,00		180 200,00	
2678-2748	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	<b>TOTAL (I) :</b>	<b>677 684 003,34</b>	<b>306 926 022,30</b>	<b>370 757 981,04</b>	<b>370 757 981,04</b>	<b>370 451 904,02</b>	
<b>31 (net 319)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>	8 810 694,91	0,00	8 810 694,91	8 810 694,91	8 124 001,46	
33	Terrains à aménager	3 987 558,49	0,00	3 987 558,49		3 976 595,93	
	Immeubles en cours	4 393 754,04	0,00	4 393 754,04		3 656 670,79	
	<b>Immeubles achevés :</b>						
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00	
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		76 721,76	
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
32	Approvisionnements	429 382,38	0,00	429 382,38		414 012,98	
409	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	24 929 515,11	4 697 240,05	20 232 275,06	20 232 275,06	12 164 310,55	
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 034 628,36	4 697 240,05	1 337 388,31		1 577 407,47	
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		4 330,71	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
416	Clients douteux ou litigieux	5 466 326,28	0,00	5 466 326,28		5 547 479,56	
418	Produits non encore facturés	1 090 297,58	0,00	1 090 297,58		219 071,79	
42-43-44 sauf 441	Autres	2 703 983,39	0,00	2 703 983,39		873 136,02	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 634 279,50	0,00	9 634 279,50		3 942 885,00	
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>	23 888,87	0,00	23 888,87	23 888,87	1 100 430,41	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		19 638,54	
46 (sauf 461)	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	23 888,87	0,00	23 888,87		1 080 791,87	
478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00	
<b>50</b>	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>DISPONIBILITES</b>	33 381 694,96	0,00	33 381 694,96	33 381 694,96	30 691 297,85	
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00	
516	Comptes de placement court terme	31 742 903,99	0,00	31 742 903,99		29 081 019,73	
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00	
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	1 613 681,47	0,00	1 613 681,47		1 590 903,62	
53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	25 109,50	0,00	25 109,50		19 374,50	
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	522 776,86	0,00	522 776,86	522 776,86	483 757,35	
	<b>TOTAL (II) :</b>	<b>67 668 570,71</b>	<b>4 697 240,05</b>	<b>62 971 330,66</b>	<b>62 971 330,66</b>	<b>52 563 797,62</b>	
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>TOTAL (III) :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>TOTAL (IV) :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
476	<b>Différences de conversion - Actif (V)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>TOTAL (V) :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>(I) + (II) + (III) + (IV) + (V)</b>	<b>745 352 574,05</b>	<b>311 623 262,35</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>423 015 701,64</b>

(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**

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020 5		
		Détail 3	Totaux partiels 4			
CAPITAUX PROPRES	<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>				
	102	Dotations	2 317,23	60 878 502,11	59 095 706,06	
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		2 317,23	
	<b>106</b>	<b>Réserves :</b>				
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	53 357 027,13		52 374 869,55	
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	10685	Réserves sur cessions immobilières	7 352 456,14		6 551 817,67	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	10688	Réserves diverses	166 701,61		166 701,61	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	<b>11</b>	<b>Report à nouveau (a)</b>	52 007 292,53	52 007 292,53	47 563 520,41	
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021				
	<b>12</b>	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	6 861 665,32	6 861 665,32	6 226 568,17	
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	5 670 857,51			
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	Montant brut				
		Inscrit au résultat				
		102 324 230,25	(50 878 375,44)	51 445 854,81	51 445 854,81	50 400 952,29
<b>14</b>	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>					
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00		
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00		
<b>TOTAL (I) :</b>		<b>171 193 314,77</b>	<b>171 193 314,77</b>	<b>163 286 746,93</b>		
PROV. R&C	<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>				
	151	Provisions pour risques	156 500,00	19 441 710,94	17 150 102,48	
	1572	Provisions pour gros entretien	15 983 231,36		0,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	3 301 979,58		14 792 504,44	
<b>TOTAL (II) :</b>		<b>19 441 710,94</b>	<b>19 441 710,94</b>	<b>17 150 102,48</b>		
DETTES	<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>				
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	7 194 223,41	227 865 818,10	231 839 109,61	
	163	Emprunts obligataires	0,00		7 793 551,46	
	164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>				
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	187 135 652,32		192 151 567,96	
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	8 351,76		25 976,55	
	1648	Autres établissements de crédit	28 780 561,32		27 096 736,13	
	165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>				
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 542 894,65		3 487 319,90	
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00	
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
	1672-1673-1674-1678	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>				
	1675	Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00	
	1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00	
	1677	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00	
	168	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00	
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00	
	16881	Intérêts courus non échus	1 204 134,64		1 283 957,61	
	16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00	
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00	
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	<b>5181-519</b>	<b>Crédits et lignes de trésorerie</b>	0,00	0,00	0,00	
	<b>229</b>	<b>Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>	0,00	0,00	0,00	
	<b>419</b>	<b>Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs</b>		510 983,89	2 832 310,52	
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	0,00		0,00	
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	510 983,89		2 832 310,52	
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		8 600 440,79	6 329 642,62		
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	7 562 476,66		5 655 250,04		
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	44,60		36 472,91		
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	1 037 919,53		637 919,67		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		1 685 401,18	1 444 486,95		
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>					
40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	304 856,01		1 444 486,95		
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00		
	<b>Autres dettes :</b>					
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00		
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	0,00		0,00		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
4615	Opérations d'aménagement	1 380 545,17		0,00		
478	Autres comptes transitoires	0,00		0,00		
Cptes de REGUL.	<b>487</b>	<b>Produits constatés d'avance :</b>		4 431 642,03	133 302,53	
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	4 298 339,50		0,00	
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	133 302,53		133 302,53	
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00	
<b>TOTAL (III) :</b>		<b>243 094 285,99</b>	<b>243 094 285,99</b>	<b>242 578 852,23</b>		
477	<b>Différences de conversion - Passif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>(I) + (II) + (III) + (IV) :</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>433 729 311,70</b>	<b>423 015 701,64</b>	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.  
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>21 853 074,84</b>	<b>52 666 147,84</b>	<b>74 519 222,68</b>	<b>70 947 672,62</b>
<b>60-61-62</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance de tiers</b>	<b>16 706 497,26</b>	<b>17 122 009,37</b>	<b>33 828 506,63</b>	<b>29 864 439,46</b>
<b>60 (net de 6092)</b>	<b>Achats stockés :</b>				
601	Terrains		43 642,21	43 642,21	25 337,63
602	Approvisionnements	43 522,35	415 443,58	458 965,93	443 415,37
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
<b>603</b>	<b>Variations des stocks (a) :</b>				
6031	Terrains		(15 912,56)	(15 912,56)	257 501,03
6032	Approvisionnements	4 750,63	(20 120,03)	(15 369,40)	4 114,34
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 135 792,09	1 135 792,09	100 887,72
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	4 867 706,90	354 979,32	5 222 686,22	5 148 137,32
<b>61-62 (net de 619 et 629)</b>	<b>Services extérieurs :</b>	<b>11 790 517,38</b>	<b>15 208 184,76</b>	<b>26 998 702,14</b>	<b>23 885 046,05</b>
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	10 809 726,33	932 065,86	11 741 792,19	9 232 425,67
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	24 158,44	1 891 674,94	1 915 833,38	1 818 856,96
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	370 372,71	8 122 184,10	8 492 556,81	7 755 554,31
6156	Maintenance	0,00	726 032,99	726 032,99	615 820,62
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	145 826,23	145 826,23	89 590,70
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	9 108,81	9 108,81	11 132,37
616	Primes d'assurances	0,00	426 975,29	426 975,29	448 504,01
621	Personnel extérieur à l'organisme	646 185,09	716 894,18	1 363 079,27	1 277 922,45
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 005 150,77	1 005 150,77	843 507,59
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	196 413,92	196 413,92	121 985,30
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	48 646,54	48 646,54	25 542,40
629	Autres	0,00	6 240,61	6 240,61	60 564,30
Autres 61 et 62	Autres		(59 925,19)	919 970,22	1 583 639,37
<b>63 (net de 630, 6339 et 6259)</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>2 494 281,71</b>	<b>7 482 543,85</b>	<b>9 976 825,56</b>	<b>9 462 661,53</b>
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	215 076,64	1 061 852,30	1 276 928,94	1 253 804,58
63512	Taxes foncières	15 882,50	6 403 103,49	6 418 985,99	6 354 267,47
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	2 263 322,57	17 588,06	2 280 910,63	1 854 589,48
<b>64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)</b>	<b>Charges de personnel</b>	<b>2 652 295,87</b>	<b>9 641 778,69</b>	<b>12 294 074,56</b>	<b>11 598 427,03</b>
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	2 121 200,10	7 275 139,90	9 396 340,00	8 735 064,31
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	531 095,77	2 366 638,79	2 897 734,56	2 863 362,72
<b>681</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>17 890 068,01</b>	<b>17 890 068,01</b>	<b>19 149 207,48</b>
	<b>Dotations aux amortissements :</b>			<b>14 855 774,49</b>	<b>14 216 866,09</b>
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		11 218 593,49	11 218 593,49	11 769 831,71
Autres 6811	Autres immobilisations		2 732 345,09	2 732 345,09	2 007 184,37
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants	0,00	904 835,91	904 835,91	439 850,01
<b>6815</b>	<b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>			<b>3 034 293,52</b>	<b>4 932 341,39</b>
68157	Provisions pour gros entretien		2 089 911,98	2 089 911,98	2 574 743,35
Autres 6815	Autres provisions		944 381,54	944 381,54	2 357 598,04
<b>65 (sauf 655)</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>0,00</b>	<b>529 747,92</b>	<b>529 747,92</b>	<b>872 937,12</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		482 749,45	482 749,45	751 660,81
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	46 998,47	46 998,47	121 276,31
<b>655</b>	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>66 (net de 669)</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>2 470 609,61</b>	<b>2 794 325,13</b>
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	5 140,04
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	<b>Charges d'intérêts :</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 470 609,61	2 470 609,61	2 785 268,96
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	3 916,13
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
<b>67</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>3 322 212,26</b>	<b>3 293 824,69</b>
671	Sur opérations de gestion	0,00	289 359,72	289 359,72	307 561,98
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>2 876 352,54</b>	<b>2 986 262,71</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	2 013 419,17	2 013 419,17	1 072 476,56
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		2 013 419,17	2 013 419,17	1 072 476,56
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		862 933,37	862 933,37	1 913 786,15
<b>687</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :</b>			<b>156 500,00</b>	<b>0,00</b>
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		156 500,00	156 500,00	0,00
<b>69</b>	<b>Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés</b>		<b>298 000,00</b>	<b>298 000,00</b>	<b>74 624,00</b>
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		298 000,00	298 000,00	74 624,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>21 853 074,84</b>	<b>58 756 969,71</b>	<b>80 610 044,55</b>	<b>77 110 446,44</b>
				<b>6 861 665,32</b>	<b>6 226 568,17</b>
				<b>5 670 857,51</b>	
				<b>87 471 709,87</b>	<b>83 337 014,61</b>
				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>79 629 224,95</b>	<b>76 333 616,91</b>
<b>70</b>	<b>Produits des activités</b>		73 034 212,57	69 077 362,32
<b>701</b>	<b>Ventes d'immeubles:</b>		1 742 491,72	570 562,51
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 742 491,72		197 972,51
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		372 590,00
703	Récupération des charges locatives	20 910 771,62	20 910 771,62	18 367 718,19
<b>704</b>	<b>Loyers :</b>		49 546 782,20	49 376 226,82
7041	Loyers des logements non conventionnés	115 641,19		142 934,02
7042	Suppléments de loyers	157 061,30		216 471,32
7043	Loyers des logements conventionnés	45 249 659,29		44 954 168,64
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 865 858,12		2 871 682,21
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		6 103,06
Autres 704	Autres	1 158 562,30		1 184 867,57
<b>706</b>	<b>Prestations de services :</b>		84 851,47	47 198,13
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	84 851,47		47 198,13
708	Produits des activités annexes	749 315,56	749 315,56	715 656,67
<b>71</b>	<b>Production stockée (ou destockage) (a)</b>	660 361,49	660 361,49	(76 513,89)
<b>72</b>	<b>Production immobilisée</b>		344 254,71	358 040,94
7222	Immeuble en apport (fractions financières)	0,00		0,00
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	344 254,71		358 040,94
<b>74</b>	<b>Subventions d'exploitation</b>		1 307 130,35	185 127,58
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	1 225 005,36		116 922,99
744	Subventions pour travaux de gros entretien	82 124,99		68 204,59
<b>781</b>	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		1 377 603,80	4 209 030,02
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	899 185,06		1 466 254,21
78174	Reprises sur dépréciations des créances	478 418,74		751 660,81
autres 781	Autres reprises	0,00		1 991 115,00
<b>791</b>	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	245 541,48	245 541,48	224 238,82
<b>75 sauf 755</b>	<b>Autres produits de gestion courante</b>	2 660 120,55	2 660 120,55	2 356 331,12
<b>755</b>	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	0,00	0,00	0,00
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>180 778,91</b>	<b>168 499,52</b>
761	De participations	0,00	0,00	0,00
<b>762</b>	<b>D'autres immobilisations financières :</b>		18 894,65	15 437,30
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	18 894,65		15 437,30
<b>763-764</b>	<b>D'autres créances et revenus de VMP</b>	161 884,26	161 884,26	153 062,22
<b>765-766-768</b>	<b>Autres</b>	0,00	0,00	0,00
<b>786</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	0,00	0,00	0,00
<b>796</b>	<b>Transferts de charges financières :</b>	0,00	0,00	0,00
<b>767</b>	<b>Produits nets sur cessions de VMP</b>	0,00	0,00	0,00
<b>77</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>7 661 706,01</b>	<b>6 834 898,18</b>
<b>771</b>	<b>Sur opérations de gestion</b>	2 529 805,80	2 529 805,80	1 746 769,85
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
<b>775</b>	<b>Sur opérations en capital :</b>		5 131 900,21	5 088 128,33
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		2 700 951,67	1 602 796,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	2 700 951,67		1 602 796,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 039 693,15	2 039 693,15	2 080 179,61
778	Autres	391 255,39	391 255,39	1 405 152,72
<b>787</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	0,00	0,00	0,00
<b>797</b>	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>87 471 709,87</b>	<b>83 337 014,61</b>
			0,00	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>87 471 709,87</b>	<b>83 337 014,61</b>
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772) C7721 (hors récupération de charges locatives) C7723 (complément de récupération de charges locatives)		36 612,00	0,00
			36 612,00	

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production  
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

## 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 :

AR CONTROLE DE LEGALITE N° 391243176 du 22/09/2022, REFERENCE ACTE : CA210922\_1  
Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social relatif aux comptes annuels des organismes de logement social en date du 22/09/2022 ;

- le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
  - l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
  - l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
  - 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 2021

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les OLS de « présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

## 3. Faits Majeurs de l'exercice 2021

- Changements des modalités du calcul de la conduite d'opération

Conformément au 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 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 : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types en date du 31/12/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

- 100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maitrise 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

Le coût de conduite interne de l'exercice 2021 estimé selon cette méthode ressort à 344 K€ contre 358 K€ en 2020 (méthode forfaitaire)

- Provision pour autres charges

Une provision a été constituée pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part, des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Ces dépenses seront réalisées sur les exercices 2022 et 2023 sans contrepartie de recettes complémentaires.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2021 à 733 K€.

- Provision pour litiges

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés à des deux procédures de licenciement et les actions engagées pardevant le Conseil des Prud'hommes.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2021 à 156 K€.

## 4. Eléments Postérieurs

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement à la clôture.

## 5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

### Actif

#### 5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux,

escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

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

## 5.2 Immobilisations corporelles

### Immobilisations locatives

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

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

- au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux ;
- au coût de production pour les actifs produits par l'office ;

AR CONTROLE DE LEGALITE n° 037-351243076-20220921-CA210922\_1 DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

à la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange.  
Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme aux recommandations de l'ANC (cf (a) des faits majeurs de l'exercice 2021).

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 21/09/2022. Les immeubles dans le patrimoine correspondant 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
Equipement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

### **Travaux d'amélioration et de réhabilitation**

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

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

### Dépréciation des immobilisations locatives

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

### Bâtiments administratifs

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

### Immobilisation en cours

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

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

### Autres immobilisations corporelles

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

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

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 €
- des dépôts et cautionnement pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon,
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération : 466 800 €

## 5.4 Stock

### Opérations d'accession à la propriété

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

### Petits équipements

Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par régie et 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 quittancement 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, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

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

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

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
  - Remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
  - Est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
  - Est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
  - Créances inférieures à 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, détaillé la variation des capitaux propres pour 2021 :

	au 31/12/2020	Affectation du résultat 2020	Affectation ressources	Subventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2021	au 31/12/2020
Dotations et autres fonds propres	2 317,23							2 317,23
Excedents d'exploitation affectés à l'investissement	52 374 869,55		982 157,58					53 357 027,13
Plus value nette sur cessions immobilières	6 551 817,67	800 638,47						7 352 456,14
Réserves diverses	166 701,61							166 701,61
Report à nouveau	47 563 520,41	5 425 929,70	-982 157,58					52 007 292,53
Résultat de l'exercice	6 226 568,17	-6 226 568,17					6 861 665,32	6 861 665,32
Subventions d'invest	99 442 869,10			3 084 595,67	-203 234,52		0,00	102 324 230,25
Subventions inscrites au résultat	-49 041 916,81					-1 836 458,63		-50 878 375,44
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>163 286 746,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 084 595,67</b>	<b>-203 234,52</b>	<b>-1 836 458,63</b>	<b>6 861 665,32</b>	<b>171 193 314,77</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## 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. Provisions pour risques et charges

### 5.10.1 Provisions pour gros Entretien

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

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, 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, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans
- sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans
- 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.

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

Tous 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.

#### **5.10.2 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ volontaire : CA210922\_1
- Age estimé de départ : 62 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
  - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
  - Taux d'actualisation financière : 0,89%
  - Taux charges patronales : 47,9%
  - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2021 la provision pour IFC est de 1 381 K€.

Les provisions pour médaille du travail et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

#### **5.10.3 Autres provisions pour risques et charges**

Les provisions pour litiges sont calculées sur la base d'une évaluation des risques estimés par Tours Habitat et ses conseils (avocats et experts) et ce à partir des demandes formulées par les tiers. (Cf (b) et (c) des faits majeurs de l'exercice 2021)

### **5.11. 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 ;

### **5.12. 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

### 5.13. 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 appliqué pour la première fois en 2021)

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 Logements 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 Tours Habitat à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **5 670 857.51 €**

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Tours, le

Le Directeur Général

Grégoire SIMON

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Annexe V Tableaux n°1 et 2

Tableau n° 1  
**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**ENGAGEMENTS**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 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	11 071 050,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
<b>TOTAL</b>		<b>11 071 050,00</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	24 151 421,20
	Dont : Restes à payer sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	24 151 421,20
80188	- Engagements divers	
<b>TOTAL</b>		<b>24 151 421,20</b>

**COMMERCIALISATION**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>





**3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)**

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	5 276 084,25	6 215 607,16	8 389 585,08	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	299 316,91	168 499,52	180 778,91	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	70 063 050,64	69 077 362,32	73 034 212,57	
d) Charges récupérées (comptes 703)	19 129 462,55	18 367 718,19	20 910 771,62	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM</b>	<b>51 232 905,00</b>	<b>50 878 143,65</b>	<b>52 304 219,86</b>	
<b>a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)</b>	<b>10,30%</b>	<b>12,22%</b>	<b>16,04%</b>	<b>12,85%</b>

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**TABLEAU DES MOUVEMENTS  
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 622 117,64	36 904,51	0,00	0,00	5 493,23	2 653 528,92
<b>TOTAL I</b>	<b>2 622 117,64</b>	<b>36 904,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>	<b>2 653 528,92</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	1 532 616,04	441 248,19	0,00	643 475,11	460 014,53	870 374,59
Terrains aménagés, loués, bâtis	36 174 205,25	30 299,53	643 475,11	0,00	429 479,96	36 418 499,93
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>37 706 821,29</b>	<b>471 547,72</b>	<b>643 475,11</b>	<b>643 475,11</b>	<b>889 494,49</b>	<b>37 288 874,52</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	5 225 630,58	587 115,63	1 520 188,20	
Aditions et remplacements de composants (1)		1 074,62	3 169 438,62	909 738,43	243 981,69	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135)	563 217 137,53	0,00	8 395 069,20	1 496 854,06	1 764 169,89	568 352 257,40
Constructions locatives sur sol d'autrui (214) hors aditions et remplacements de composants	0,00	0,00	0,00	582 482,41	22 984,11	
Aditions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	209 318,62	209 176,28	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214) (sauf 21415-2145)	6 033 854,77	6 031 046,61	209 318,62	791 659,19	22 984,11	35 355 721,93
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145)		0,00	148 248,71	0,00	0,00	6 182 103,48
<b>[A+B+C] TOTAL III</b>	<b>605 212 038,91</b>	<b>1 074,62</b>	<b>8 752 636,53</b>	<b>2 288 513,25</b>	<b>1 787 154,00</b>	<b>609 890 082,81</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage</b>	<b>242 724,19</b>	<b>8 014,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 948,01</b>	<b>243 790,83</b>
<b>DIVERS</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
Matériel de transport	969 680,52	105 097,66	0,00	0,00	30 424,70	1 044 353,48
Matériel de bureau et matériel informatique	950 680,41	142 531,05	0,00	0,00	34 782,56	1 058 428,90
Mobilier	733 822,02	62 631,31	0,00	0,00	54 914,23	741 539,10
Diverses	2 287 186,92	112 132,37	0,00	0,00	91 545,46	2 307 773,83
<b>TOTAL V</b>	<b>4 987 277,87</b>	<b>422 392,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211 666,95</b>	<b>5 198 003,31</b>
<b>Immeubles en location - vente et affectation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains et aménagements terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	5 322 546,12	6 295 738,41	0,00	4 202 625,35	0,00	7 415 659,18
. Additions et remplacements de composants (1)	7 833 347,15	8 703 262,47	0,00	2 261 497,93	0,00	14 275 111,69
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL VII</b>	<b>13 155 893,27</b>	<b>14 999 000,88</b>	<b>0,00</b>	<b>6 464 123,28</b>	<b>0,00</b>	<b>21 690 770,87</b>
<b>( II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII</b>	<b>661 304 755,53</b>	<b>15 902 030,26</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>2 895 263,45</b>	<b>674 311 522,34</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations et créances rattachées	207 252,08	331 500,00	0,00	0,00	0,00	538 752,08
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	180 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180 200,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IX</b>	<b>387 452,08</b>	<b>331 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>718 952,08</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>664 314 325,25</b>	<b>16 270 434,77</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>9 396 111,64</b>	<b>2 900 756,68</b>	<b>677 684 003,34</b>

- (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 réhabilitation.  
(2) Total général colonne 7 = 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 DES AMORTISSEMENTS (I)**  
**SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES  1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE  2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2)  5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE  6
		Amortissement linéaire  3	Autres méthodes (1)  4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 465 386,82	85 434,68	0,00	5 493,23	2 545 328,27
<b>TOTAL I</b>	<b>2 465 386,82</b>	<b>85 434,68</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>	<b>2 545 328,27</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives sur sol propre (4)	259 968 936,01	12 364 844,87	0,00	640 536,13	271 693 244,75
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	25 746 151,59	977 238,90	0,00	22 984,11	26 700 406,38
Bâtiments administratifs	1 429 369,33	153 121,43	0,00	0,00	1 582 490,76
<b>TOTAL III</b>	<b>287 144 456,93</b>	<b>13 495 205,20</b>	<b>0,00</b>	<b>663 520,24</b>	<b>299 976 141,89</b>
Installations techniques. - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>222 848,47</b>	<b>7 472,30</b>	<b>0,00</b>	<b>6 948,01</b>	<b>223 372,76</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales, agencements et aménagements divers	19 286,27	4 590,80	0,00	0,00	23 877,07
Matériel de transport	770 042,83	85 673,83	0,00	30 424,70	825 291,96
Matériel de bureau et matériel informatique	799 182,19	106 209,48	0,00	34 782,56	870 609,11
Mobilier	500 644,88	40 264,53	0,00	54 623,31	486 286,10
Diverses	1 940 572,84	126 087,76	0,00	91 545,46	1 975 115,14
<b>TOTAL V</b>	<b>4 029 729,01</b>	<b>362 826,40</b>	<b>0,00</b>	<b>211 376,03</b>	<b>4 181 179,38</b>
<b>Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)</b> <b>TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>293 862 421,23</b>	<b>13 950 938,58</b>	<b>0,00</b>	<b>887 337,51</b>	<b>306 926 022,30</b>

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ..... Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

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

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

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:  ans

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)**  
**VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

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
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	5 493,23	0,00	5 493,23
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>	<b>0,00</b>	<b>5 493,23</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	0,00	640 536,13	0,00	640 536,13
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	22 984,11	0,00	22 984,11
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>663 520,24</b>	<b>0,00</b>	<b>663 520,24</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations techniques (Matériel informatique)	0,00	0,00	6 948,01	0,00	6 948,01
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	30 424,70	0,00	30 424,70
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	34 782,56	0,00	34 782,56
Mobilier	0,00	0,00	54 623,31	0,00	54 623,31
Diverses	0,00	0,00	91 545,46	0,00	91 545,46
<b>TOTAL V</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211 376,03</b>	<b>0,00</b>	<b>211 376,03</b>
<b>Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>887 337,51</b>	<b>0,00</b>	<b>887 337,51</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

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

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922-1 DE  
en date du 22/09/2022 : REFERENCE ACTE : CA210922-1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

## TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

ANNEXE V

Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Provisions pour gros entretien	14 792 504,44	2 089 911,98	899 185,06	15 983 231,36
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 357 598,04	944 381,54	0,00	3 458 479,58
<b>TOTAL II</b>	<b>17 150 102,48</b>	<b>3 034 293,52</b>	<b>(2) 899 185,06</b>	<b>19 441 710,94</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
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
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	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, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	4 270 822,88	904 835,91	478 418,74	4 697 240,05
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>4 270 822,88</b>	<b>904 835,91</b>	<b>478 418,74</b>	<b>4 697 240,05</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>4 270 822,88</b>	<b>904 835,91</b>	<b>478 418,74</b>	<b>4 697 240,05</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>21 420 925,36</b>	<b>3 939 129,43</b>	<b>1 377 603,80</b>	<b>24 138 950,99</b>

### RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	3 939 129,43	1 377 603,80
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	156 500,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 381 234,00

(\*) 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).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

Annexe V

TABLEAU N°8  
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 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)	7 194 223,41	570 323,89	1 723 920,80	4 899 978,72	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	215 924 565,40	13 558 441,95	46 624 118,22	155 742 005,23	
165	Dépôts et cautionnement reçus	3 542 894,65	Non ventilable ( 3 )		3 542 894,65	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	1 204 134,64	1 204 134,64		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	<b>TOTAL I Dettes financières</b>	<b>227 865 818,10</b>	<b>15 332 900,48</b>	<b>48 348 039,02</b>	<b>164 184 878,60</b>	<b>0,00</b>
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 867 377,27	7 867 377,27		0,00	
419	Clients créditeurs	510 983,89	510 983,89		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	554 296,68	554 296,68		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	188 578,85	188 578,85		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	295 044,00	295 044,00		0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	1 380 545,17	1 380 545,17		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00			0,00	
	<b>TOTAL II</b>	<b>10 796 825,86</b>	<b>10 796 825,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	4 298 339,50	2 000 000,00	2 298 339,50	0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	133 302,53		133 302,53	0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	<b>TOTAL III</b>	<b>4 431 642,03</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 431 642,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>	<b>243 094 285,99</b>	<b>28 129 726,34</b>	<b>50 779 681,05</b>	<b>164 184 878,60</b>	<b>0,00</b>

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		10 165 797,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		14 114 840,27
(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.

ANNEXE V

Tableau n°9  
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
26	Titres de participation et créances rattachées	538 752,08		538 752,08
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	180 200,00		180 200,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
	<b>TOTAL I</b>	<b>718 952,08</b>	<b>0,00</b>	<b>718 952,08</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 034 628,36	6 034 628,36	
416	Locataires douteux ou litigieux	5 466 326,28	5 466 326,28	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	1 090 297,58	1 090 297,58	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	12 338 262,89	12 338 262,89	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	23 888,87	23 888,87	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
	<b>TOTAL II</b>	<b>24 953 403,98</b>	<b>24 953 403,98</b>	<b>0,00</b>
486	Charges constatées d'avance	522 776,86	151 811,86	370 965,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>522 776,86</b>	<b>151 811,86</b>	<b>370 965,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>26 195 132,92</b>	<b>25 105 215,84</b>	<b>1 089 917,08</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	5 335 940,00
subventions d'exploitation à recevoir	4 298 339,50
TVA	93 491,00

ANNEXE V

Tableau N°10  
**ELEMENTS RELEVANT  
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
<b>BILAN :</b>			
- Immobilisations financières :	0,00	0,00	0,00
- Créances diverses :	0,00	0,00	0,00
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
<b>COMPTE DE RESULTAT :</b>			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE  
 en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**ANNEXE V**

Tableau n°12  
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES  
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
<b>32 - Approvisionnements :</b> 322 - Fournitures consommables :      	         	         	         	         
<b>TOTAL I</b>	<b>429 382,38</b>	<b>0,00</b>	<b>429 382,38</b>	<b>0,00</b>
<b>50 - Valeurs mobilières de placement :</b>      	      	      	      	      
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL (I + II)</b>	<b>429 382,38</b>	<b>0,00</b>	<b>429 382,38</b>	<b>0,00</b>









Tableau n° 17

**17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE**

**COMPTES DE REGULARISATION ACTIF**

**481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices**

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	0,00			0,00	
Autres (détailler si significatif) :				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/07/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

**486 - Charges constatées d'avance**

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Assurances DO sur opérations d'investissement	370 965,10	
Factures syndic de copropriétés	151 811,76	
<b>TOTAL</b>	<b>522 776,86</b>	

**COMPTES DE REGULARISATION PASSIF**

**487 - Produits constatés d'avance**

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	133 302,53	subvention FNAP pour travaux fouilles archéo HSR
Autres (détailler si significatif) :		
Subvention FNAP pour travaux fouilles archéologiques HSR		
<b>TOTAL</b>	<b>133 302,53</b>	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

ANNEXE V

Tableau n°18  
**18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)**

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	(1) 0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	245 541,48		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
<b>TOTAL</b>	<b>245 541,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

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

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

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

Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel ainsi que les frais de poursuites récupérables



ANNEXE V

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		<b>289 359,72</b>
Rbt frais de pénalités sur marchés	40 283,84	
Subventions accordées ( QPV + FSL)	249 075,88	
Divers : montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		<b>2 013 419,17</b>
Cessions (2) :		2 008 908,13
	2 008 908,13	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		4 511,04
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922_1-DE en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922_1	4 511,04	
Divers : montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		<b>862 933,37</b>
Dépenses sinistres	405 446,38	
Dépenses NPNRU Démolitions Sanitas	369 374,83	
Abandon opération Maison Ardoise	72 075,46	
Divers : montants non significatifs	16 036,70	
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>156 500,00</b>
provisions litiges prud'hom	156 500,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>3 322 212,26</b>	<b>3 322 212,26</b>

II. PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		<b>2 529 805,80</b>
Pénalités sur marchés	58 156,99	
Recouvrement sur creances admises en non valeurs	32 726,12	
Degrevement impot	2 438 611,00	
Pénalités SLS	311,69	
Divers : montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		<b>2 700 951,67</b>
	2 700 951,67	
Divers : montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		<b>2 039 693,15</b>
	2 039 693,15	
Divers : montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		<b>391 255,39</b>
indemnités assurances	333 146,83	
Divers : montants non significatifs	58 108,56	
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)</b>		<b>0,00</b>
Divers : montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 661 706,01</b>	<b>7 661 706,01</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20220921-CA210922\_1-DE

en date du 22/09/2022 ; REFERENCE ACTE : CA210922\_1

ANNEXE V

Tableau 21

**21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS**

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration	15 300,03	152,00
Organes de direction	534 972,74	1 701,60

Tableau 22

**22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE**

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
<b>Cadres</b>	<b>33,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32,80</b>
Direction et chargés de mission	7,00			7,00
Administratifs	19,00			18,80
Techniques	7,00			7,00
Sociaux	0,00			0,00
<b>Employés</b>	<b>210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>207,78</b>
Administratifs	110,00			108,40
Techniques	100,00			99,38
Sociaux	0,00			
<b>Ouvriers</b>	<b>29,00</b>	<b>29,00</b>		<b>29,00</b>
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>54,00</b>			<b>54,00</b>
<b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>326,00</b>	<b>29,00</b>	<b>0,00</b>	<b>323,58</b>