AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

Compte-rendu
du Conseil d'Administration

Mercredi 13 septembre 2023 à 16 h 00
à TOURS HABITAT
(salle du Conseil d'Administration
ou en visio-conférence)

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX (en visio), Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Monsieur THOMAS et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur LECONTE,
Madame MOSNIER, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MIRAULT

Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur FRANCOIS,
Madame GOLDANI-BLANCHET,
Madame ROCHER

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général 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,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame GUERREIRO DA COSTA, Ajointe de service - Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE 5

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2023 6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT 6
3. RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL FEDERAL ET DU COMITE FEDERAL D'AUTOCONTROLE DE 2023 : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 6
4. DELEGATION DU DIRECTEUR GENERAL AUX MEMBRES DU PERSONNEL EXERCANT LES FONCTIONS DE DIRECTEURS OU DE RESPONSABLES DE SERVICE 9
5. ENQUETE DE SATISFACTION : PRESENTATION DES RESULTATS 10

FINANCES COMPTABILITE 14

6. SUIVI DE L'EPRD 2023 – DECISION MODIFICATIVE N°1 15
7. RESIDENCES LES FONTAINES ET SANITAS – OPERATIONS INSCRITES AU PSP : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL 17

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE 20

8. TOURS - RESIDENCE CLOS DE LA CHAPELLE – CESSION PAR TOURS HABITAT DU LOCAL SITUE 21 AVENUE DANIEL MAYER AU PROFIT DE LA VILLE DE TOURS 21
9. FONDETTES – LES RONCIERES : ACQUISITION FONCIERE COMPLEMENTAIRE PAR LE PROMOTEUR KAUFMAN AND BROAD 22
10. MARYSE BASTIE – AMENAGEMENTS EXTERIEURS : CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES AVEC TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE 24
11. SANITAS – SITE DE LA PLACE ST PAUL : CESSION D'EMPRISES FONCIERES AU PROFIT DE LA VILLE DE TOURS 25

GESTION 27

12. RESIDENCE BLAISE PASCAL – PLACE NEUVE : REPRISE DU LOCAL COMMERCIAL RESILIE PAR LE GROUPE AUCHAN : 28
13. RESIDENCE GRAMMONT – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL SITUE 224 AVENUE DE GRAMMONT AU PROFIT DE LA SARL MILLES-J-ESTHETIQUE (INSTITUT DE BEAUTE) – MODIFICATION DE BAIL 30

QUESTIONS DIVERSES 31

14. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MONSIEUR PHILIPPE BOILLE, ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LES ASSOCIES DES COLLECTEURS DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR DOMINIQUE DHENNE 32
15. FORMATION DU BUREAU 32
16. SANITAS – BATIMENT 40 - REVENTE DU LOGEMENT SITUE 10 RUE ROBERT RANJARD (LOT 22) COMPRENANT UNE CAVE N°22 : RENONCEMENT DE TOURS HABITAT AU DROIT DE PRIORITE 34

ANNEXES 35

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

ADMINISTRATION GENERALE

Conseil d'Administration du 13 septembre 2023

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2023

(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 20 juin 2023, joint en annexe.

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

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les dates des prochaines séances à savoir :

> le **Jeudi 19 octobre 2023 à 14 H 00**
> le **Mardi 12 décembre 2023 à 16 H 00.**

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

3. RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL FEDERAL ET DU COMITE FEDERAL D'AUTOCONTROLE DE 2023 : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(A/60)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, par mail du 19 juillet 2023, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat a fait connaître les modalités de renouvellement partiel du Conseil Fédéral et du Comité Fédéral d'Autocontrôle, conformément aux statuts de la Fédération.

Il rappelle également la formation de ces deux Instances et les conditions de renouvellement de leurs membres.

CONSEIL FEDERAL

Le Conseil Fédéral est composé de 63 membres, répartis ainsi :

- Le Collège « Organismes Adhérents » : 44 Conseillers sont élus par les Organismes adhérents à la Fédération parmi les Administrateurs et Administratrices, à l'exclusion des Administrateurs et Administratrices siégeant en qualité de délégués des locataires,
- Le Collège « Directeurs Généraux – Directrices Générales » : 7 Conseillers sont élus par leurs pairs parmi les Directeurs Généraux et Directrices Générales des Organismes adhérents,
- Le Collège « Locataires » : 6 Conseillers sont élus par leurs pairs parmi les Administrateurs ou Administratrices d'Organismes siégeant en qualité de délégués des locataires,
- Le Collège « Cooptés » : 6 Conseillers sont désignés par le Conseil Fédéral parmi les Administrateurs et Administratrices et les Directeurs Généraux et Directrices Générales des organismes adhérents.

La durée du mandat des Conseillers Fédéraux est de 4 ans.

Deux Collèges sont concernés par le renouvellement statutaire de 2023 :

- **Collège « Organismes adhérents » (Présidents/Présidentes et Administrateurs/Administratrices, exceptés ceux représentants les locataires)**

Ce Collège comprend donc 44 Conseillers Fédéraux élus parmi les Administrateurs d'Organismes adhérents, à l'exception des représentants des locataires qui relèvent d'un autre collège électoral. L'élection se fait selon un scrutin plurinominal majoritaire à 2 tours, au niveau de chaque Circonscription électorale. La moitié des Membres de ce collège est soumise à renouvellement tous les 2 ans (répartition des tours A et B pour les 22 circonscriptions électorales).

En 2023, devront être renouvelés pour un mandat de 4 ans, les 22 Conseillers Fédéraux élus en 2018 dans le tour de renouvellement normal selon les circonscriptions électorales (Tour A) ; les membres sortants peuvent se représenter. En outre, il sera procédé au remplacement des Conseillers fédéraux qui, élus en 2021 (Tour B), auraient vu leur mandat interrompu ; terminant le mandat de leur prédécesseur, ils sont élus pour 2 ans.

Pour la Circonscription « Auvergne/Centre-Val de Loire/Limousin », le mandat de Monsieur Emmanuel RIOTTE, Président OPH du Cher, élu en 2018, est éventuellement à renouveler.

- **Collège « Directeurs Généraux / Directrices Générales»**

Ce Collège comprend 7 Conseillers Fédéraux titulaires (ainsi qu'un certain nombre de remplaçants) élus par leurs pairs parmi les Directeurs Généraux – Directrices Générales des Organismes adhérents.

L'élection se déroule également au scrutin plurinominal majoritaire à 2 tours, mais au niveau national.

En 2023, l'ensemble des Conseillers élus en 2018 devront être renouvelés pour un mandat de 4 ans (soit 7 Conseillers « titulaires » ainsi que 7 remplaçants).

COMITE FEDERAL D'AUTOCONTROLE

Le Comité Fédéral d'Autocontrôle est composé de 20 membres choisis parmi les Présidents/Présidentes, Administrateurs/Administratrices et Directeurs Généraux/Directrices Générales d'Organismes adhérents en fonction. Parmi ces membres, 10, dont le Président / la Présidente du Comité, sont désignés par le Conseil Fédéral et 10 autres sont élus par les Organismes adhérents ; le mandat est d'une durée de 4 ans.

Pour les membres élus, l'élection est organisée dans les mêmes conditions que celle des Conseillers Fédéraux. Comme ces derniers, ils sont renouvelés par moitié (5 membres) tous les deux ans, à l'occasion de chaque renouvellement partiel du Conseil Fédéral. Les deux Collèges électoraux « Organismes adhérents » et « Directeurs Généraux/Directrices Générales» du Comité Fédéral élisent leurs représentants en alternance par circonscription électorale (ou groupe de circonscriptions électorales). Les Membres sortants ne peuvent donc pas se représenter.

En 2023, devront être renouvelés les 5 membres du Comité Fédéral d'autocontrôle qui avaient été élus en 2018 pour un mandat de 4 ans au tour A. La Circonscription électorale « Auvergne / Centre-Val de Loire / Limousin » est concernée par ce renouvellement.

Compte tenu de l'alternance prévue dans les statuts, les candidatures sont à solliciter cette année auprès des Administrateurs / Administratrices d'Organismes adhérents.

Compte tenu du calendrier qui fixe **au 18 septembre 2023 la date limite de dépôt des candidatures**, les Administrateurs, hormis les Administrateurs représentant les locataires, ont été destinataires d'un courrier en date du 1er août 2023 leur proposant de faire acte de candidature soit au titre du Collège « Organismes Adhérents» du Conseil Fédéral, soit au titre du « Comité Fédéral d'Autocontrôle ».

Les Administrateurs de TOURS HABITAT ont été invités, par courrier du 1er août 2023, à présenter leur éventuelle candidature auprès du Secrétariat de Direction au plus tard le 1er septembre 2023.

Aucun Administrateur n'ayant fait acte de candidature ni au titre du Collège «Organismes adhérents » du Conseil Fédéral, ni au titre du « Comité Fédéral d'Autocontrôle », la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat en sera informée par courrier dès le 13 septembre 2023.

Les candidatures seront notifiées aux Organismes adhérents le 13 octobre 2023 et la date limite de vote électronique est fixée au 1er novembre 2023 minuit.

Le Directeur Général précise qu'il appartiendra à Monsieur DENIS de procéder au vote, en sa qualité de Président de TOURS HABITAT (OPH).

Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

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

(A/411)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 4 septembre 2020, le Conseil d'Administration l'avait autorisé à déléguer, de façon permanente, sa signature à ses Directeurs de Service ou à ses responsables de Services.

En application du Décret n° 2022-706 du 26 avril 2022, relatif à la Gouvernance des OPH et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation, ledit Décret autorisant explicitement les Directeurs Généraux d'OPH à signer des délégations de pouvoirs, lors de la séance du 7 février 2023, le Conseil d'Administration a adopté des modifications à son Règlement Intérieur autorisant le Directeur Général à :

- « déléguer à des Membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de Directeur ou de Chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats ; il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes,

- déléguer à des Membres du personnel de l'Office exerçant des fonctions de Directeur ou de Chef de service sa signature pour les compétences qu'il exerce par délégation du Conseil d'Administration »,

En tenant compte de ce qui précède et suite à la réorganisation des services intervenue au 1er juillet 2023, il est nécessaire de délibérer de nouveau sur les délégations octroyées par le Directeur Général à des salariés de TOURS HABITAT.

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

- à la Secrétaire Générale,
- à la Directrice Développement et Patrimoine,
- au Directeur des Services à la Clientèle,
- à la Directrice des Ressources Humaines,
- à la Directrice Financière et Comptable.

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

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

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

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

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

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

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

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

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à procéder aux délégations dans les conditions prévues à la présente délibération.

5. ENQUETE DE SATISFACTION : PRESENTATION DES RESULTATS

(A/71)

Le Directeur Général et le Directeur des Services à la Clientèle rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT réalise chaque année une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de locataires, environ 10 %. La réalisation de cette enquête et l'exploitation des résultats sont confiées à un prestataire extérieur, le Cabinet Règle de Trois. De plus, tous les 3 ans, TOURS HABITAT participe à une enquête de satisfaction menée par l'ensemble des Organismes HLM de la Région Centre-Val-de-Loire, réalisée par ce même prestataire. Il s'agit ici de restituer les résultats de cette dernière enquête de satisfaction régionale réalisée en décembre 2022.

L'enquête de satisfaction régionale a été réalisée par téléphone, du 5 au 23 décembre 2022, auprès d'un panel de 1 400 locataires. Chaque locataire interrogé a été invité à donner son sentiment sur différents thèmes, notamment : les conditions de vie, la propreté des espaces extérieurs et des parties communes, les équipements collectifs, l'emménagement, le logement et ses équipements, le traitement des demandes techniques et administratives, la qualité de l'accueil, ... ce questionnaire comprend 57 questions.

Le Directeur des Services à la Clientèle présente au Conseil d'Administration les résultats de l'enquête, à partir d'un diaporama joint en annexe.

Une première restitution des résultats a été réalisée dans le courant du mois de mars 2023 auprès de l'ensemble des managers de TOURS HABITAT.

La note de satisfaction globale de l'Organisme s'établit à 7.6/10, identique au score de l'enquête triennale de 2019. Il est à noter que la note régionale 2022 enregistre un léger repli à 7,5/10 permettant à TOURS HABITAT de dépasser pour la première fois la moyenne régionale.

On constate que de nombreuses thématiques enregistrent une progression de la satisfaction : entrée de nouveaux locataires, qualité de vie dans le quartier, traitement des demandes techniques, propreté des parties communes ... :

- Les échanges avec les équipes de proximité ou gardiens + 1,2 pt (de 7,9 à 9,0)
- Le traitement des demandes techniques dans les parties communes et espaces extérieurs + 1,1 pt (de 6,5 à 7,6)
- La propreté du logement lors de l'emménagement + 0,9 pt (de 6,8 à 7,7)
- Les conditions d'entrée dans le logement + 0,8 pt (de 7,5 à 8,0)
- La qualité de vie dans le quartier + 0,8 pt (de 5,5 à 6,3)
- La qualité des espaces publics dans le quartier + 0.8 pt (de 6,6 à 7,4)
- La qualité des explications et du suivi des demandes techniques pour le logement + 0,8 pt (de 5,4 à 6,2)
- Le sentiment de sécurité dans l'environnement proche + 0,5 pt (de 6,7 à 7,2)
- L'accueil lors des contacts avec l'organisme + 0,5 pt (de 7,5 à 8,0)
- La propreté des espaces extérieurs de l'immeuble/du logement + 0,5 pt (de 5,6 à 6,1)
- La propreté des parties communes de l'immeuble + 0,4 pt (de 6,7 à 7,1)
- Le fonctionnement des équipements du logement + 0,4 pt (de 6,5 à 6,9)
- Le fonctionnement des équipements techniques des parties communes + 0,3 pt (de 7,0 à 7,3)
- L'information et la communication de l'organisme + 0,2 pt (de 7,9 à 8,1)
- Le logement au global + 0,2 pt (de 7,0 à 7,2)

Certains thèmes sont considérés comme stables par le Cabinet qui a réalisé l'enquête : il s'agit notamment de :

- L'état du logement et des équipements lors de l'emménagement - 0,1 pt (de 7,2 à 7,1)
- Le rapport qualité/prix du logement = (de 7,3 à 7,3)

Cependant, on enregistre une insatisfaction des locataires sur certains thèmes :

- Le traitement des demandes liées aux troubles de voisinage + 0,1 pt (de 3,4 à 3,5)
- Le traitement des demandes de changement de logement 3,2

Le Cabinet Règle de Trois attire notre attention sur le contexte sociétal qui pèse bien évidemment sur les résultats. Au moment de la réalisation de l'enquête téléphonique, il faut se rappeler que :

- Le contexte économique inflationniste pesait déjà sur le pouvoir d'achat des uns et des autres,
- Des coupures d'électricité étaient envisagées,
- L'envolée du coût des matériaux compromettait les possibilités d'accession,
- ...

Plus généralement, la stabilité de la note de satisfaction globale mérite d'être soulignée, étant donné le contexte évoqué ci-dessus. De plus, la quasi-totalité des items connait une hausse de la satisfaction des locataires et vient récompenser les efforts réalisés par l'Office, tant en ce qui concerne les travaux d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine au cours des dernières années, que l'amélioration des procédures de traitement des demandes d'interventions techniques ou administratives. Il en est de même de la propreté des parties communes, dont l'évaluation réalisée par un prestataire chaque fin d'année révélait en fin d'année 2022 une qualité de la prestation d'entretien ménager.

Cette appréciation globale demeure satisfaisante au regard du patrimoine de l'Office qui est essentiellement urbain et composé majoritairement d'immeubles collectifs et de Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville importants.

Ce type d'habitat est plus nettement pénalisé sur les thèmes de la « qualité de vie dans le quartier », de la « propreté des espaces extérieurs » et des « parties communes ».

Les interventions dans les parties communes y sont toujours également un peu moins bien évaluées.

Enfin, ces résultats récompensent le travail réalisé par les équipes et encouragent à maintenir la vigilance sur les métiers de « base » d'un organisme Hlm, constitutifs de la satisfaction des locataires.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), souhaitant savoir comment sont posées les questions, le Directeur des Services à la clientèle indique que l'enquête est la même pour tous les Organismes HLM de la Région, afin de permettre des comparaisons ; les questions sont donc les mêmes pour tous et ne sont adaptées que si un logement est collectif ou individuel.

Sur la question des échanges de logement, le Directeur des Services à la clientèle note la nécessité de communiquer plus pour les locataires en demande. La satisfaction sur ce point peut en effet être améliorée, même si depuis un an déjà, chaque demandeur d'échange se voit adresser un courrier lui précisant dans quelles conditions sa demande pourra être traitée et quels sont les critères de priorité.

Concernant la communication en général à destination des locataires, Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), émet l'idée de faire appel à un Youtuber pour faire passer certains messages.

Le Directeur Général explique que TOURS HABITAT est de plus en plus présent sur les réseaux sociaux, au travers de messages ou de vidéos courtes. Il convient par contre de vérifier que les posts n'engendrent pas des débordements au travers des commentaires.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), revient sur les troubles de voisinage qui peuvent engendrer une grande insatisfaction chez les locataires voisins, d'autant plus quand ces voisins se voient dans l'obligation de déménager pour fuir une situation insupportable et doivent engager des frais de déménagement. Ces situations devraient pouvoir trouver un règlement différent qui ne pénalise pas les locataires voisins.

Le Directeur Général rappelle toute la difficulté à faire aboutir des procédures d'expulsion en cas de troubles de voisinage, d'autant plus si ces troubles émanent de locataires présentant des fragilités en lien avec la santé mentale. TOURS HABITAT s'entoure de tous les partenaires compétents pour faire aboutir ces dossiers mais il n'est pas aisé de trouver des solutions permettant de faire revenir le calme.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), demande si la question des squats est abordée par l'enquête de satisfaction, cet état de fait impactant de façon très négative la qualité de vie dans les quartiers, notamment le Sanitas.

Le Directeur Général indique que cette question n'est pas spécifiquement abordée, puisqu'elle ne concerne pas tous les Organismes HLM de la Région qui participent à l'enquête, mais en effet, c'est sur la question de la qualité de vie dans le quartier que l'on va retrouver l'impact des squats.

Le Directeur Général conclut le débat en relevant que les notes sont globalement plutôt en augmentation. Cette tendance positive est à noter. Il convient de remercier les équipes de TOURS HABITAT pour leur implication au quotidien.

▶ Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

FINANCES
COMPTABILITE

Conseil d'Administration du 13 septembre 2023

6. SUIVI DE L'EPRD 2023 – DECISION MODIFICATIVE N°1

(A/311)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 16 décembre 2022, il avait été approuvé le budget (EPRD) 2023, avec un résultat excédentaire de 17 254 €.

Il est nécessaire d'effectuer, sur les Sections Fonctionnement et Investissement, des transferts de comptes à comptes et décisions modificatives sur le budget 2023 entraînant :

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

A partir du diaporama joint au présent compte-rendu, la Directrice Financière et Comptable commente les différentes modifications apportées aux Sections Fonctionnement et Investissement, à savoir :

Concernant la Section Fonctionnement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à – 2 141 500 € en dépenses et à – 2 122 041 € en recettes, portant un résultat prévisionnel à 36 713 €.

Les principales modifications sont :

Chapitre 60 : Diminution des dépenses de stock (compte 31), notamment achat du terrain 11 Rue Jules Guesde pour 240 k€ prévu au budget initial et abandonné, d'où la répercussion sur les comptes de variations des stocks en dépenses et en recettes (compte 603) et sur le compte 31 en stock.

Chapitre 601 : Décalage de la vente des terrains de Fondettes en 2024 et du terrain du 15 Rue du Luxembourg (- 1 510 k€ valeur des terrains) contrepartie en 701

Chapitre 6152 : Décalage des travaux de ravalement et peinture des cages d'escaliers Rives du Cher et Fontaines (- 500 k€ contrepartie en 78157)

Chapitre 62 : Diminution des dépenses sur le compte des honoraires consultants divers

Chapitres 66 : Diminution de 200 k€ des charges financières (budget calculé sur un TLA à 3.5 % hors maintien du TLA à 3 % jusqu'en 2024)

Chapitre 67 : +120 k€ sinistre siège TOURS HABITAT (contrepartie en compte 78)

Chapitre 68 : Dotation + 270 k€, notamment 70 k€ sur la dotation des créances douteuses compte tenu de l'augmentation des impayés

Chapitre 063 : charges récupérables (- 158 k€)

Le budget de chauffage et d'eau chaude sanitaire a été calculé avec des indices du gaz PEG de juillet 2022 (indice 170) contre juillet 2023 (indice 30), soit – 1 344 k€.

Toutefois, un réajustement du budget d'électricité calculé avec le prix connu à juillet 2022 a été nécessaire ; également, le nouveau marché pour l'année 2023 a subi une augmentation de 206 % (+ 1 000 k€), tout comme le marché gaz cuisine (+ 186 k€ - variation des indices). La contrepartie se retrouve en chapitre 703 en prenant en compte le taux de vacance moyen annuel des logements.

Chapitre 70 : Décalage de la vente des terrains de Fondettes en 2024 et du terrain du 15 Rue du Luxembourg (2 110 k€) - contrepartie en 603, ainsi que les terrains à bâtir sur Rochecorbon (+ 600 k€) - contrepartie 71

Chapitre 704 : Baisse de la vacance (4.26 % prévus au budget initial, réel sur 8 mois : 3.80 %) et décalage de la démolition du bâtiment 29 du Sanitas

Chapitre 74 : Subventions perçues d'une part, dans le cadre de l'appel à projet Aide à la Vie Partagée par le Département, et d'autre part, pour les travaux réalisés pour la création du centre social des Fontaines par la Ville de Tours

Chapitre 775 : Vente du local Clos de la Chapelle à la Ville de Tours (+ 230 k€) - contrepartie sortie en 675

Concernant la Section Investissement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à – 7 671 900 € en dépenses et à – 7 270 000 € en recettes, correspondant entre autres :

En dépenses :

- Aux immobilisations corporelles :
  - – 7 000 k€ : report des travaux de remplacement de composants, notamment l'étanchéité des terrasses de la Rotonde, Rénovation des VMC aux Fontaines, Réfection des colonnes EU-EV à Gutenberg et suite à l'appel d'offres infructueux : décalage des opérations de réhabilitation Jolivet et Beaujardin

- – 1 000 k€ : décalage de la consultation des entreprises de l'opération de construction La Vallée à Rochecorbon et décalage des signatures des actes de VEFA (Luxembourg, Gambetta à Ballan Miré)

- Remboursement des dettes financières : + 320 k€ pour remboursement anticipé d'emprunts sur les ventes des logements de la Milletière

En recettes :

Le détail de ces opérations comptables est joint également au présent compte-rendu.

Monsieur DENIS, Président, souhaite savoir quel est le montant des investissements réalisés pour 2023, le taux de réalisation étant affiché dans les comptes à 80 %.

La Directrice comptable et financière indique que cela correspond à environ 20 millions d'euros.

Le Directeur Général rappelle que certaines années, TOURS HABITAT a pu engager jusqu'à 40 millions d'euros d'investissements, mais aujourd'hui les besoins sont moindres, en raison notamment des réhabilitations déjà réalisées.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à effectuer, pour les Sections « Fonctionnement » et « Investissement », des transferts de Comptes à Comptes et Décisions Modificatives sur le budget initial 2023, voté lors du Conseil d'Administration du 16 décembre 2022.

7. RESIDENCES LES FONTAINES ET SANITAS – OPERATIONS INSCRITES AU PSP : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(QF C/3 – RS C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable informent le Conseil d'Administration que les opérations de remplacement des extracteurs et des réseaux VMC en combles des 6 tours de la Résidence Les Fontaines, ainsi que l'opération de ravalement des façades et le remplacement des garde-corps sur les bâtiments situés 1 rue André Theuriet, 5 allée d'Espelosin et 5 allée des Granges Saint Martin (bâtiments 14, 19 et 27) de la Résidence du Sanitas ont été programmées en 2023 dans le Plan Stratégique de Patrimoine.

Le prix de revient prévisionnel de ces programmes s'établit à 2 544 229.61 €.

Le plan de financement prévisionnel est ainsi constitué :

Prêt à réhabilitation CDC 25 ans (TLA+0.6)	2 238 000.00 €
Autofinancement	306 229.61 €
	2 544 229.61 €

De ce fait, pour le financement de ces opérations, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 2 238 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt : **Montant :**	Prêt à réhabilitation 2 238 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : **-Durée de la phase de préfinancement:** **-Durée de la phase d'amortissement :** *Dont durée de la phase du différé d'amortissement :*	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
Profil d'amortissement :	**Echéance prioritaire avec intérêts différés**
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes (les administrateurs représentant la Ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire ayant exercé leur obligation de déport), d'autoriser le Directeur Général, délégataire dûment habilité :

- à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,

- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

Conseil d'Administration du 13 septembre 2023

8. TOURS - RESIDENCE CLOS DE LA CHAPELLE – CESSION PAR TOURS HABITAT DU LOCAL SITUE 21 AVENUE DANIEL MAYER AU PROFIT DE LA VILLE DE TOURS

(CLOS DE LA CHAPELLE CC C/34 – G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre de l'opération d'aménagement Monconseil, la Ville de TOURS avait souhaité réserver le local commercial situé en rez-de-chaussée de la résidence Clos de la Chapelle à Tours Nord, afin de répondre à la demande de local associatif émise par l'Association de quartier.

Dans cette optique, lors de sa séance du 23 mars 2022, le Conseil a été informé des conditions d'une convention d'occupation qui a été signée le 02 juin 2022 entre TOURS HABITAT et la Ville de TOURS, correspondant à une prise à bail du local par la Ville, avec option d'achat, situé 21 avenue Daniel Mayer, sur la parcelle cadastrée section AT n°537.

Le local se compose de deux niveaux, l'un en rez-de-chaussée de l'immeuble et l'autre en sous-sol pour des surfaces respectives de 85m² et 54m².
La Ville porte un intérêt marqué à devenir propriétaire de ce lieu de proximité afin de favoriser l'animation du quartier. En vue de concrétiser ce projet, la Ville a sollicité TOURS HABITAT par courrier du 2 février 2023 pour mettre en œuvre l'option d'achat.

En effet, conformément à l'article 14 dudit bail qui prévoit cette option et à ce qu'il avait été indiqué en séance du 23 mars 2022, le prix d'acquisition se compose de la valeur nette comptable du bien soit 108 492 € TTC, additionné du prix de revient des travaux d'aménagement intérieur soit 165 000,27 € TTC faisant apparaître un total de 273 492,27 € TTC.

Il a été convenu sur place avec le géomètre, les services de la Ville et ceux de TOURS HABITAT, la possibilité d'établir un état descriptif de division en volumes. Celui-ci est permis au regard de l'affectation du local pour un usage de salle de quartier.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent que le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 20 juin 2023, avait accepté, notamment, de céder ce local au prix de 295 190,67 € TTC.

Or, après vérification comptable, il s'avère que la délibération du Conseil d'Administration du 20 juin 2023 présente une erreur matérielle sur le montant du prix de cession TTC. La présente délibération est présentée pour corriger le montant de la valeur nette comptable du local.

Il est précisé que le Conseil Municipal a délibéré favorablement, lors de sa séance du 27 mars 2023 sur lesdites modalités d'acquisition, précisant que les frais afférents à celle-ci seront entièrement pris en charge par la Ville de Tours.

Après délibération et examen des caractéristiques de cette cession au profit de la Ville de Tours, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à :

- signer l'état descriptif de division en volume et tout document afférant,
- vendre ce local au prix de 273 492,27 € TTC,
- signer une promesse de vente éventuelle, puis un acte de vente,
- percevoir le versement du prix par la Ville de Tours.

La présente délibération vient annuler et remplacer celle prise lors de la séance du Conseil d'Administration du 20 juin 2023.

9. FONDETTES – LES RONCIERES : ACQUISITION FONCIERE COMPLEMENTAIRE PAR LE PROMOTEUR KAUFMAN AND BROAD

(FONDETTES les Roncières C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 21 septembre 2022, il avait autorisé la cession des emprises suivantes au Promoteur KAUFMAN & BROAD : ZY n°25, 160, 503, 228, 229, 230 et 231, situées principalement au lieudit « les Roncières » à Fondettes pour une superficie totale de 2 ha 75 a 32 ca.

Ce projet foncier s'est concrétisé par la signature d'une promesse de vente entre TOURS HABITAT et le Promoteur KAUFMAN & BROAD qui a été signée le 12 décembre 2022, sous conditions suspensives, pour une régularisation prévue par acte d'ici fin 2024.

Dans la continuité de ces futures acquisitions foncières sur ce site, ce même promoteur a saisi TOURS HABITAT, par courrier du 12 juin 2023, avec une nouvelle proposition pour l'acquisition d'emprises foncières complémentaires.

Il s'agit des parcelles cadastrées, section ZY n°195 – 200 – 201 – 161 – 225 – 224, situées Avenue du Général de Gaulle à Fondettes d'une contenance d'environ 4 215 m² pour un montant de 400 000 € HT. Il est à noter que la parcelle ZY 201 correspond à un chemin de desserte qui est en indivision avec deux autres propriétaires.

Après étude, TOURS HABITAT a répondu favorablement à cette offre, par courrier du 5 juillet 2023, sous réserve de l'avis du Conseil d'Administration, en confirmant qu'elle serait soumise aux conditions suspensives suivantes et mentionnées par le Promoteur :

- Purge du droit de préemption /origine de propriété trentenaire / absence d'inscription hypothécaire,
- Acquisition concomitante de l'ensemble des parcelles de l'assiette du projet,
- Obtention d'un permis de construire exprès, permettant la réalisation d'une opération de logements collectifs, intermédiaires et individuels, d'une surface plancher minimale de 11 200 m²,
- Part imposée de logements sociaux limitée à 50 %,
- Mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet permettant la réalisation de l'opération envisagée,
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement,
- Absence d'anomalies géotechniques du sol et du sous-sol,
- Absence de prescriptions archéologiques,
- Absence de servitudes susceptibles de nuire ou empêcher la réalisation du projet,
- Terrain libre de toute occupation ou location.

Sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration, la signature d'une promesse de vente pourrait être envisagée d'ici la fin de l'année 2023, puis celle-ci serait régularisée par un acte authentique, concomitamment à la cession des parcelles ZY n°25, 160, 503, 228, 229, 230, 231.

Après délibération et examen des modalités de cette future cession, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à :

- vendre les parcelles cadastrées section ZY n°195 – 200 – 161 – 225 – 224 et le tiers indivis de la parcelle ZY 201 au prix de 400 000 € HT,
- adapter le montant de TVA applicable,
- mandater les éventuels frais annexes,
- signer une promesse de vente, un éventuel avenant à la promesse de vente signée en décembre 2022 pour les autres parcelles, puis un acte de vente,
- percevoir le versement du prix.

10. MARYSE BASTIE – AMENAGEMENTS EXTERIEURS : CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES AVEC TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

(Maryse Bastié C/15 – C/52)

Le Directeur Général et le Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que le projet de renouvellement urbain du Quartier Maryse Bastié porte sur la transformation et la modernisation du site, avec notamment le réaménagement d'espaces publics et résidentiels.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT projettent une requalification des espaces extérieurs attenants (voirie et espaces verts) à certains bâtiments, avec :

- la définition des besoins de requalification des voies de circulation du quartier, afin notamment d'améliorer l'accessibilité vers les équipements actuels et futurs (quartier des casernes, construction de nouvelles crèches),
- la rénovation des grands axes structurants du quartier, à l'intérieur du quartier (rue Merlusine, rue Maryse Bastié) et sur ses axes nord (rue du Capitaine Pougnon) et sud (rue du Général Renault).
- la prise en compte des deux grands projets qui seront conduits en parallèle : le nouveau quartier des Casernes Beaumont-Chauveau et l'arrivée de la ligne 2 du tramway, entre ce quartier et le boulevard Tonnellé.

Ces travaux vont permettre de renforcer l'attractivité des logements, améliorer l'image du quartier, structurer les espaces extérieurs et en (re)définir les usages.

Les projets et limites foncières étant imbriqués, il est entendu entre TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT que :

- les opérations de travaux devront être réalisées par les mêmes entreprises,
- les études et prestations annexes (levés topographiques, repérage et géoréférencement, maîtrise d'œuvre, coordination SPS et procédures d'échanges fonciers) devront être réalisées par les mêmes intervenants.

Afin de mener à bien cette opération portant à la fois sur des terrains privés, propriété de TOURS HABITAT, et sur d'éventuelles futures emprises en Domaine Public (espaces communaux collectifs non clos) ainsi que des ouvrages (réseaux divers) relevant de compétences différentes, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT souhaitent créer un groupement de commandes permettant la mise en œuvre de la requalification des espaces extérieurs du Quartier Maryse Bastié. Ce groupement de commandes permettra de passer en commun les marchés de prestations intellectuelles et de travaux.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE sera le coordonnateur du groupement.

Les étapes clés de la conception telles que l'avant-projet (AVP), puis le projet (PRO) et le dossier de consultation des entreprises (DCE) ainsi que les demandes réglementaires faisant l'objet d'une demande préalable avec instruction par les Services de l'Etat ou ses délégataires, seront validées par le Comité de Pilotage (COPIL). Celui-ci sera composé d'au moins un représentant pour chacun des membres du groupement, désigné selon les fonctions et compétences qui leur sont propres.

La représentation de TOURS HABITAT au sein de ce COPIL sera assurée par un/une salariée de l'Office.

La Commission d'Examen des Offres (CEO) sera soit celle du coordonnateur, assisté d'un représentant de chaque membre du groupement, soit une Commission créée spécialement avec un représentant de chaque membre du groupement.

TOURS HABITAT doit donc désigner son représentant au sein de cette Commission.

Madame QUINTON et Monsieur GRATEAU se déclarent intéressés pour représenter TOURS HABITAT à cette Commission.

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

- d'autoriser le Directeur Général à négocier les termes et à signer la convention de Groupement de Commande pour la passation des marchés pour la réalisation, commune avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, de l'aménagement des espaces extérieurs du quartier Maryse Bastié dans le cadre du NPNRU,

- de désigner Madame QUINTON, Titulaire, et Monsieur GRATEAU, Suppléant, pour participer à la Commission du groupement qui sera amenée à se prononcer sur le choix de l'attributaire des marchés.

11. SANITAS – SITE DE LA PLACE ST PAUL : CESSION D'EMPRISES FONCIERES AU PROFIT DE LA VILLE DE TOURS

(RS C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 11 mai 2022, il a pris acte du projet de renouvellement urbain, pour lequel la Ville de Tours a défini une nouvelle opération d'aménagement sur le secteur Saint Paul à TOURS.

Cette opération d'aménagement prévoit l'acquisition par la Ville de TOURS auprès de TOURS HABITAT de l'emprise foncière libérée, suite à la démolition du bâtiment 012.37, comprenant la parcelle CV 462 pour partie, la parcelle CV 321 et la parcelle CV n°551 donnant sur le Boulevard du Général de Gaulle, ces dernières se situant dans le périmètre du Secteur d'Information des Sols (SIS).

A cet effet, TOURS HABITAT a sollicité GEOPLUS, afin d'établir au plus précis la division parcellaire dont les limites ont été étudiées en amont avec les services fonciers respectifs.

Ainsi, après division et bornage du géomètre, les parcelles destinées à être rétrocédées à la Ville de TOURS sont les suivantes :

- CV n°550 d'une superficie de 2 922 m², il est précisé que l'emprise foncière inclue la cession des trottoirs autour du bâtiment 012.35 afin de les restituer à l'espace public dans le cadre de l'opération d'aménagement portée par la Ville de TOURS et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

  En outre, puisque la cession aurait pour effet de classer ce foncier dans le domaine privé de la Ville de TOURS, il est convenu qu'une servitude de passage soit instaurée sur l'emprise desdits trottoirs, devant les halls d'entrée dudit immeuble, pour l'accès piétons et vélos (avant le classement dans le domaine public auprès de Tours Métropole Val de Loire).

- CV n°551 d'une superficie d'environ de 1 048 m²,

- CV n°321 d'une superficie de 10 m² (petite parcelle angle Nord-Est),

Le prix de cession des parcelles CV 550,551 et 321 pourrait se faire dans les conditions prévues dans la convention de renouvellement urbain pour un montant de 536 000 € HT.

La parcelle, cadastrée section CV n°552 de 166 m² (limite arrière sud entre le bâtiment 012.35 et le trottoir) sera éventuellement cédée à Tours Métropole Val de Loire dans le cadre des régularisations foncières ultérieures sur le quartier du SANITAS.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine expliquent, au travers d'un power-point, que la Ville de TOURS va lancer un appel à projet pour répondre aux besoins identifiés sur le site.

Madame QUINTON ajoute que des logements étudiants seront intégrés au projet, mais avec une dimension intergénérationnelle. L'espace France Service trouvera sa place également dans le bâtiment. En attendant la réalisation du projet, il convient de poursuivre les animations sur ce site, ce qui nécessite de résoudre la question de l'accès aux fluides, eau et électricité.

Après délibération et examen des modalités de ces rétrocessions au profit de la Ville de TOURS, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à :

- céder les parcelles cadastrées CV 550,551 et 321 au prix de 536 000 € HT
- adapter le montant de TVA applicable à la vente,
- signer la promesse éventuelle de cession, puis l'acte authentique notarié,
- mandater les éventuels frais annexes,
- percevoir les montants correspondant de ces cessions.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

GESTION

Conseil d'Administration du 13 septembre 2023

12. RESIDENCE BLAISE PASCAL – PLACE NEUVE : REPRISE DU LOCAL COMMERCIAL RESILIE PAR LE GROUPE AUCHAN :

(Blaise Pascal CC C/34)

Le Directeur Général et le Directeur des Services à la Clientèle rappellent au Conseil d'Administration, comme indiqué lors de la séance du 2 mai 2023, que le Groupe AUCHAN a notifié à TOURS HABITAT, par acte d'huissier délivré en date du 22 mars 2023, son souhait de mettre un terme au contrat de location qui les lie pour les locaux exploités 11, place Neuve à Tours.

Conformément aux clauses du bail commercial et au regard du respect de la période de préavis, la résiliation du bail interviendra à la date du 30 septembre 2023.

Deux enseignes du secteur de la grande distribution, Intermarché et Carrefour, ont fait part de leur intérêt pour la reprise de cette cellule commerciale et ont visité les locaux courant juin 2023. Cependant, seul Intermarché a transmis un dossier auprès de la Ville de Tours actant sa candidature, Carrefour ayant pris la décision de ne pas se positionner sur cette cellule.

Pour rappel, la cellule dispose d'une surface de vente d'environ 1 000 m² et de réserves de près de 500 m². Le loyer annuel s'élève à 154 864 € HT (185 836,80 € TTC) et les charges récupérables annuelles à 16 328 €. Le contrat de chauffage est à souscrire directement par le locataire auprès de DALKIA, exploitant.

Le dossier transmis par Intermarché évoque différentes conditions pour garantir la réussite du projet de reprise, dont certaines impactent plus particulièrement TOURS HABITAT :

- Reprise de l'activité sous l'enseigne NETTO, enseigne de discount appartenant au Groupement Les Mousquetaires (Intermarché)
- Date de réouverture : date de l'accord + 60 jours
- Demande d'un loyer fixe annuel : 120 000 € (toutes taxes incluses) bloqué jusqu'au transfert de l'activité sur le site Hallebardier
- 1ère facturation du loyer : à la date d'ouverture au public
- Clause de fin de bail liée au calendrier de la livraison du site Hallebardier
- Autorisation de livraison de nuit (entre 21 h et 9 h)
- Installation d'un dispositif de climatisation sur la façade arrière du bâtiment
- Sortie du dispositif de chauffage exploité par l'exploitant Dalkia

Par ailleurs, l'enseigne énumère des attentes qui ne relèvent pas de TOURS HABITAT, mais d'autres Collectivités concernant notamment le stationnement, la signalisation (enseigne lumineuse, drapeaux publicitaires…), l'exonération de taxes identique aux dispositifs ZFU et ZUS, l'appui du dispositif « zéro chômeur » pour le recrutement de l'équipe, l'exclusivité pour l'achat des murs du futur site Hallebardier, …

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), remarque que le loyer est relativement bas, comparé à celui que payait le Groupe Auchan.

Le Directeur Général explique qu'il fallait absolument maintenir une offre commerciale sur le quartier et que Intermarché est la seule enseigne à avoir fait une proposition. L'intérêt pour les locataires, souligné également par Monsieur DENIS, Président, mérite qu'un effort soit fait. Qui plus est, Intermarché va réaliser un investissement financier conséquent pour ouvrir ce super-marché, investissement qui ne pourra pas être amorti sur la durée relativement courte de l'occupation avant que cet espace ne soit transmis à la Ville dans le cadre du projet NPNRU (d'ici quelques années, pour y installer des salles de sport). Le Groupe Intermarché envisage donc l'installation place Neuve comme une étape avant son installation souhaitée sur le site du Hallebardier qui accueillera les commerces.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), précise que pour certains locataires, il serait très difficile de se rendre jusqu'à l'Intermaché de la rue Edouard Vaillant ; l'installation d'un super-marché place Neuve est donc indispensable.

Le Directeur Général ajoute que sans pouvoir l'imposer, la Ville et TOURS HABITAT espèrent qu'Intermarché réalisera des embauches sur le quartier.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l''unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'attribuer le local situé 11, place Neuve à Tours aux conditions suivantes :

- Reprise de l'activité sous l'enseigne NETTO, enseigne de discount appartenant au Groupement Les Mousquetaires (Intermarché)
- Date de réouverture : date de signature du bail commercial + 60 jours
- Loyer fixe annuel : 114.000 € HT bloqué jusqu'au transfert de l'activité sur le site Hallebardier
- 1ère facturation du loyer : à la date d'ouverture au public et au plus tard le 02/01/2024
- Clause de fin de bail liée au calendrier de la livraison du site Hallebardier
- Autorisation de livraison de nuit (entre 21 h et 9 h) sur l'arrière du bâtiment mais révocable en cas de plainte du voisinage
- Autorisation de livraison à partir de 6 h le matin sur le côté du bâtiment rue Theuriet pour les produits frais

- Installation d'un dispositif de climatisation sur la façade arrière du bâtiment, avec intégration dans l'environnement et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires

- Sortie du dispositif de chauffage exploité par l'exploitant Dalkia sous réserve de la négociation entre le Preneur et l'exploitant

et d'autoriser le Directeur Général à signer les actes qui en découlent.

13. RESIDENCE GRAMMONT – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL SITUE 224 AVENUE DE GRAMMONT AU PROFIT DE LA SARL MILLES-J-ESTHETIQUE (INSTITUT DE BEAUTE) – MODIFICATION DE BAIL

(Grammont CC C/34)

Le Directeur Général et le Directeur des Services à la Clientèle rappellent au Conseil d'Administration que le local situé 224, avenue de Grammont, précédemment occupé par la SAS Square Habitat a été attribué lors de la séance du 20 juin 2023 à Madame THIAM, afin d'y installer un institut de beauté sous l'enseigne MILLES-J-ESTHETIQUE.

Cette attribution a reçu un avis favorable, conformément au souhait de Madame THIAM, de bénéficier, dans un premier temps, d'un bail dérogatoire d'une durée maximale de 3 ans avec signature d'un bail commercial 3-6-9 à l'issue de cette période probatoire, si les parties confirment leur souhait de poursuivre leurs relations et que leurs obligations respectives ont bien été respectées.

Toutefois, Madame THIAM a informé TOURS HABITAT, par mail du 28 juillet 2023, que sa banque ne pourrait lui accorder son prêt qu'à la condition qu'elle signe un bail commercial classique dès le début de location, le bail précaire étant trop incertain au regard de la durée du prêt.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, de se soustraire à la signature d'un bail dérogatoire, afin de conclure dès à présent un bail commercial 3-6-9 au profit de la SARL MILLES-J-ESTHETIQUE, et d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte qui en découle.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

QUESTIONS DIVERSES

14. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MONSIEUR PHILIPPE BOILLE, ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LES ASSOCIES DES COLLECTEURS DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR DOMINIQUE DHENNE

(A/13)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, par courrier en date du 24 août 2023, ACTION LOGEMENT a informé le Président de TOURS HABITAT que Monsieur Philippe BOILLE, Président du Comité Régional Action Logement Centre – Val de Loire, représente ACTION LOGEMENT, en tant qu'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT, en remplacement de Monsieur Dominique DHENNE.

La désignation de Monsieur Philippe BOILLE prend effet à compter du 24 août 2023.

En application de l'article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette décision est valable pour la durée du mandat restant à courir.

Le Directeur Général remercie Monsieur DHENNE pour sa participation et son implication au sein du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches nécessaires auprès du Greffe du Tribunal de Commerce pour officialiser cette situation.

15. FORMATION DU BUREAU

(A/10)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, compte tenu de la modification qui a eu lieu au sein du Conseil d'Administration, il convient de recomposer le Bureau.

Pour rappel, le Bureau est actuellement composé de la façon suivante :

- Monsieur DENIS, Président de droit
- Madame BLUTEAU,
- **Monsieur DHENNE,**
- Monsieur FRANCOIS,
- Madame GOBLET, Vice-Présidente,
- Madame QUINTON,
- Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires

Monsieur BOILLE se déclare intéressé pour faire partie du Bureau.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, que la composition du Bureau est dorénavant la suivante :

- Monsieur DENIS, Président de droit
- Monsieur BOILLE
- Madame BLUTEAU,
- Monsieur FRANCOIS,
- Madame GOBLET, Vice-Présidente,
- Madame QUINTON,
- Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires

16. SANITAS – BATIMENT 40 - REVENTE DU LOGEMENT SITUE 10 RUE ROBERT RANJARD (LOT 22) COMPRENANT UNE CAVE N°22 : RENONCEMENT DE TOURS HABITAT AU DROIT DE PRIORITE

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration de la décision de Monsieur OUELHADJ, copropriétaire au 10, rue Robert RANJARD à TOURS, de vendre son appartement de type III situé au RDC qu'il a acquis, par acte notarié en date du 04 juin 2019.

Conformément aux dispositions du pacte de préférence indiquées dans l'acte d'acquisition, Maître POUREAU, Notaire en charge du dossier, a saisi TOURS HABITAT (OPH) par courrier recommandé reçu le 10 août 2023, afin que ce dernier puisse exercer ou non son droit de préférence sous un délai d'un mois, soit avant le 10 septembre 2023.

Par conséquent, le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, compte tenu des informations transmises sur la qualité du futur acquéreur, Monsieur EL MILLIGY, Ingénieur informatique, il a notifié à Maître POUREAU le renoncement de TOURS HABITAT à son droit de priorité.

Le Conseil d'Administration prend acte de cette revente.

******

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,

LA SEANCE EST LEVEE A 18 H 30.

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

ANNEXES

Conseil d'Administration du 13 septembre 2023

POINT 5

ENQUETE DE SATISFACTION RÉGIONALE : PRESENTATION DES RESULTATS

Les chiffres clés de l'enquête collective

ENQUÊTE TÉLÉPHONIQUE

CONDUITE ENTRE LE
17/10 ET LE
23/12/2022

57
QUESTIONS
(HORS QUESTIONS SPÉCIFIQUES
À CHAQUE ORGANISME)

18 BAILLEURS
DE LA RÉGION DU
CENTRE-VAL DE LOIRE

16 471
ENQUÊTES RÉALISÉES AU
NIVEAU RÉGIONAL

MÉTHODE DES
QUOTAS
(CF. PAGE SUIVANTE)

Les quotas réalisés

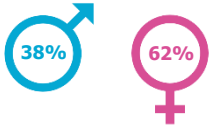
L'échantillon a été construit sur une base de **1400 locataires TOURS HABITAT à interroger** en respectant la répartition du patrimoine réel **en fonction des divisions territoriales et des typologies d'habitat**. Ils ont été **contactés sur la période du 5 au 23 décembre 2022**.

Le tableau ci-dessous présente le détail des quotas réalisés :

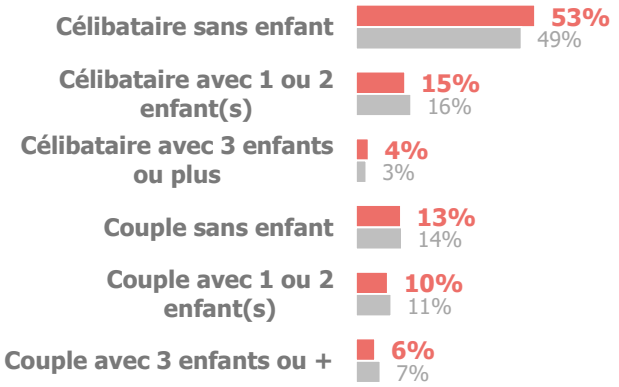
	Collectif en QPV	Collectif hors QPV	Individuel en QPV	Individuel hors QPV	**Total**
Antenne Centre Cher	377	100	0	26	**503**
Antenne Nord	133	146	0	19	**298**
Antenne Ouest	132	133	1	11	**277**
Antenne Sud	289	33	0	0	**322**
Total	**931**	**412**	**1**	**56**	**1400**

Profil de l'échantillon

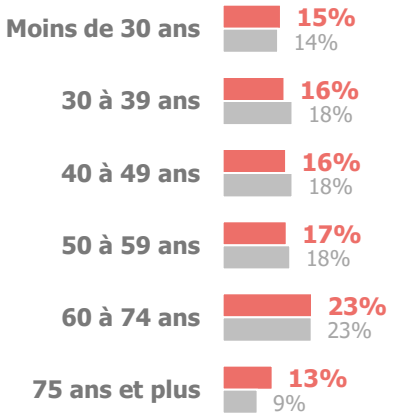
Sexe



Situation familiale



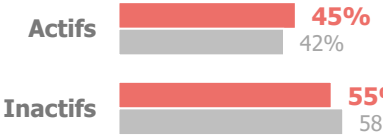
Age



2022
2019

Age moyen
51 ans

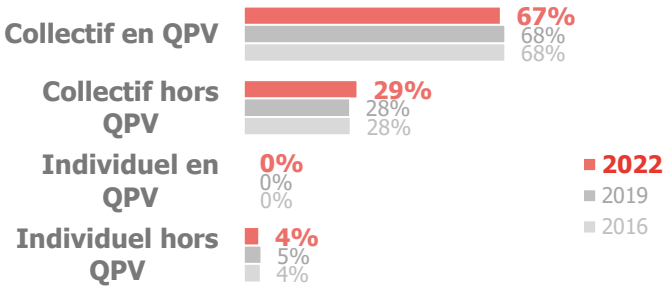
Activité professionnelle dans le foyer



Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Profil de l'échantillon

Typologies d'habitat (1)



(1) Les données sont issues des fichiers clients et les proportions obtenues dépendent des quotas fixés

Ancienneté dans le logement (2)

(2) Les données sont issues des fichiers locataires.

Les tranches d'ancienneté ont été définies de la manière suivante :

Moins de 2 ans : locataires ayant emménagé en 2021-2022

Entre 2 et 5 ans : 2017 à 2020

Entre 6 et 10 ans : 2012 à 2016

Plus de 10 ans : avant 2012

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

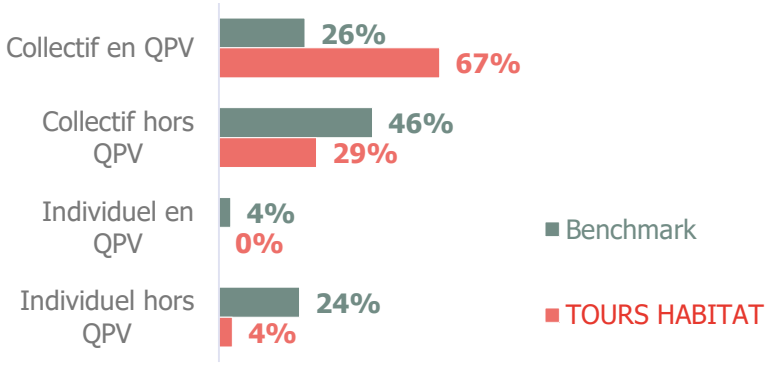
Profil de l'échantillon - Benchmark

Benchmark Métier

Taille de l'échantillon interrogé :

près de 86 000 locataires
répartis parmi 67 bailleurs
nationaux **hors Ile-de-France**

Typologies d'habitat



Benchmark Paramétré

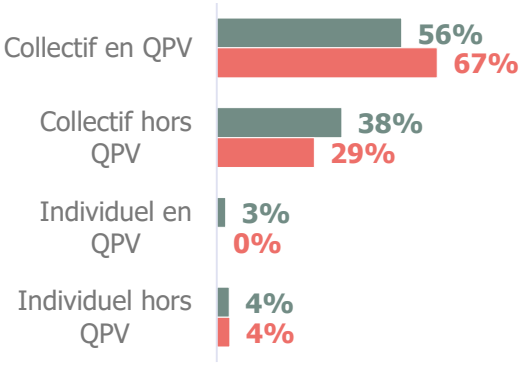
Taille de l'échantillon interrogé :

2 bailleurs ayant une structure comparable à la vôtre

Taille de patrimoine

- Benchmark Paramétré : 10000 à 20000 logements
- **TOURS HABITAT : 14315 logements**

Typologies d'habitat



Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les conditions de vie

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
Les conditions de logement en général (1)	35	42	12	11	6,9	6,7	**6,8**	-	6,8	6,8	**6,9**
La qualité de vie dans le quartier (2)	33	37	14	16	5,8 ↘	5,5 ↗	**6,3**	6,0	6,8	6,7 ↗	**7,0**
La qualité des espaces publics dans le quartier (3)	42	41	10	8	6,8	6,6 ↗	**7,4**	6,2	7,0	6,9 ↗	**7,2**
Le sentiment de sécurité dans l'environnement proche (4)	45	33	11	11	6,8	6,7 ↗	**7,2**	-	-	7,6	**7,8**

(1) Précisions : c'est-à-dire votre logement lui-même mais aussi son environnement, les services et les contacts que vous réserve votre bailleur
(2) Précisions : la tranquillité, l'ambiance générale…
(3) Précisons : voirie, espaces publics, éclairage, niveau d'équipements et de services
Attention : La formulation de la question était légèrement différente en 2016 (« la qualité des espaces et services publics dans le quartier (éclairage, ramassage des ordures, traitement des encombrants, propreté) »).
(4) La formulation est adaptée selon le type d'habitat : « Vous sentez-vous bien dans votre immeuble et votre logement [habitat collectif] / dans votre logement et ses abords immédiats [habitat individuel] ? »

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

La propreté des espaces extérieurs et des parties communes

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Métier	Région 2019	2022
La propreté des espaces extérieurs de l'immeuble/du logement	31	36	18	16	6,2	5,6	**6,1**	5,6	6,1	6,4	**6,5**
La propreté des parties communes de l'immeuble	45	33	11	11	6,7	6,7	**7,1**	6,1	6,4	6,6	**6,9**

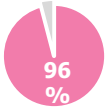
96 %

Locataires résidant en habitat collectif

(1) Précisions : abords immédiats, espaces verts, parkings extérieurs
La formulation est adaptée selon le type d'habitat : « Globalement, que diriez-vous de la propreté des espaces extérieurs de l'immeuble [habitat collectif] /du logement [habitat individuel] ? »

Base interrogée 2022 : 1400 locataires (propreté des espaces extérieurs) / 1343 locataires résidant en habitat collectif (propreté des parties communes).
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les équipements collectifs



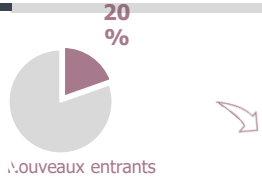
Locataires résidant en habitat collectif

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
Le fonctionnement des équipements techniques des parties communes (1)	44	36	12	8	6,9	7,0	7,3	7,0	6,8	6,8	7,2
Le fonctionnement des ascenseurs (2)	43	35	13	9	6,7	6,8	7,2	7,1	7,3	7,1	7,4

(1) Précisions : ascenseur, porte d'immeuble, interphones, barrière de parking, éclairage
(2) Si résidence équipée

Base interrogée 2022 : 1343 locataires résidant en habitat collectif.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

L’emménagement des nouveaux entrants



Tout à fait | Plutôt | Plutôt pas | Pas du tout

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
QA. Les conditions d’entrée dans le logement (1)	58	29	8	6	7,4	7,5 ↗	**8,0**	7,6	7,8	7,7	-
QA. La propreté du logement lors de l'emménagement	54	28	8	9	6,7	6,8 ↗	**7,7**	7,5	7,3	7,2	-
QA. L'état général du logement et des équipements lors de l'emménagement	44	34	12	11	7,0	7,2	**7,1**	-	7,0	7,3	-

(1) Précisions : informations données sur le bail/APL/charges, état des lieux, propreté du logement…

Base interrogée 2022 : 275 locataires ayant emménagé dans leur logement au cours des 2 dernières années. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Le logement et ses équipements

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	**2022**	Benchmark R3 Paramétré	Métier	Région 2019	**2022**
Le logement au global	46	35	10	9	-	7,2	**7,4**	7,0	7,3	7,2	**7,2**

262 locataires insatisfaits

Nouveau

Si « plutôt pas » ou « pas du tout » satisfait(e) : **Pour quelle(s) raison(s) ?**
En spontané (modalités non suggérées), plusieurs réponses possibles

	2022	Région
Des problèmes d'humidité, d'infiltrations, de moisissures	24%	26%
L'isolation thermique (été et hiver)	20%	30%
L'état ou le fonctionnement des appareils de chauffage…	16%	16%
L'état des revêtements muraux (peinture, tapisserie)	14%	11%
L'isolation phonique (bruits extérieurs et intérieurs)	14%	11%
Le logement est inadapté (taille, handicap, famille)	14%	13%
L'état des appareils sanitaires (douches ou baignoires, WC…)	11%	11%
L'état des fenêtres et menuiseries (portes, volets, fenêtres,…	10%	14%
L'état des revêtements de sol (carrelage, moquette, parquet)	9%	9%
L'état de l'installation électrique (prises électriques…)	9%	6%
Autre	9%	8%
Les travaux ont été mal réalisés	7%	4%
L'état de la robinetterie	4%	6%
La ventilation, l'aération	2%	3%
La présence de nuisibles (rats, cafards…)	2%	4%
Sa localisation (commune ou quartier)	2%	1%
L'accès internet	0%	0%

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats sont exprimés sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

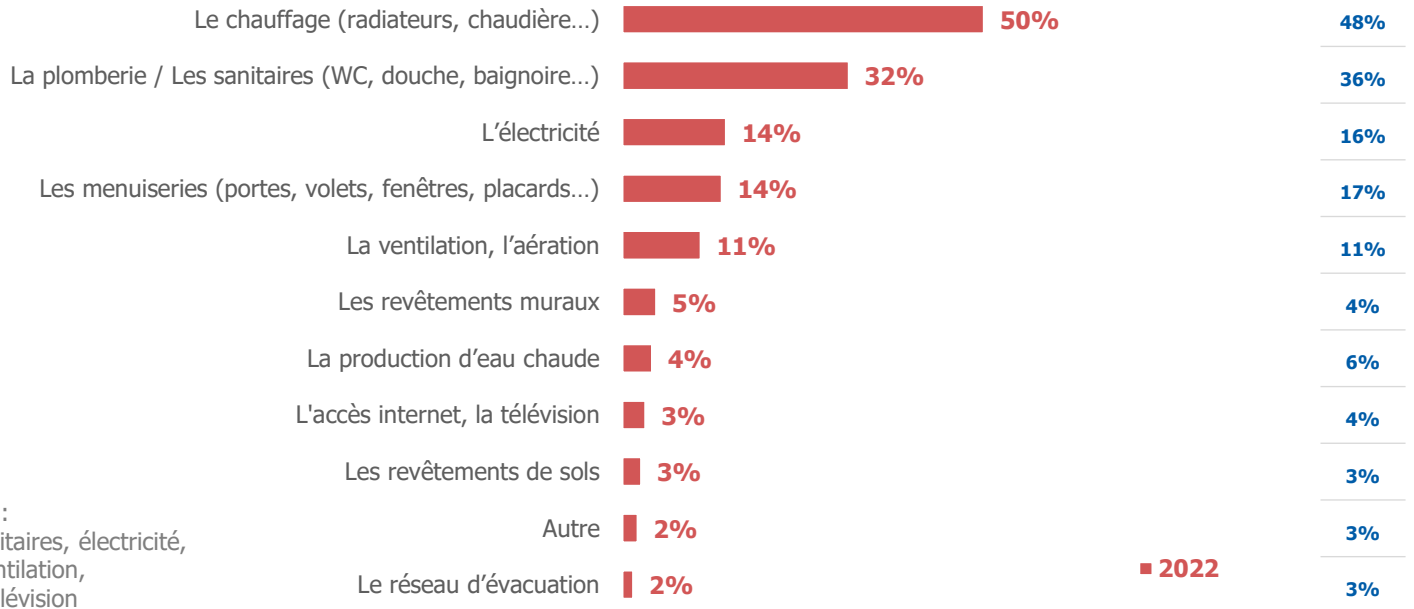
Le logement et ses équipements

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
Le fonctionnement des équipements du logement(1)	38	38	17	8	6,4	6,5 ↗	**6,9**	7,0	6,7	6,5 ↗	**6,9**

340 locataires insatisfaits

Nouveau

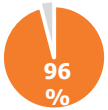
Si « plutôt pas » ou « pas du tout » satisfait(e) : **Pour quelle(s) raison(s) ?**
En spontané (modalités non suggérées), plusieurs réponses possibles



(1) Précisions : plomberie/sanitaires, électricité, chauffage, ventilation, menuiserie, télévision

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats sont exprimés sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les demandes techniques dans les parties communes et espaces extérieurs



Locataires résidant en habitat collectif

■ Tout à fait ■ Plutôt ■ Plutôt pas ■ Pas du tout

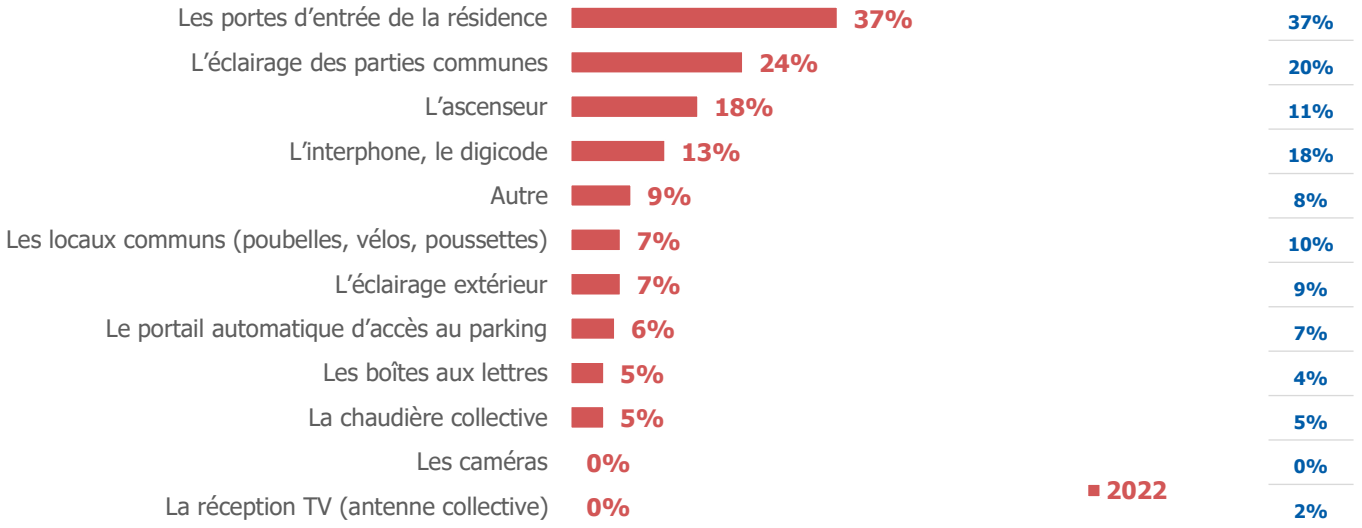
	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Métier	Région 2019	2022
Le traitement des demandes techniques dans les P.C. ou sur les équipements et espaces…	40	48	7	5	-	6,5 ↗	7,6	-	7,0	6,7 ↗	7,4

148 locataires insatisfaits

Nouveau

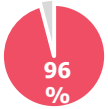
Si « plutôt pas » ou « pas du tout » satisfait(e) : **Quels équipements communs sont concernés par votre insatisfaction ?**

En spontané (modalités non suggérées), plusieurs réponses possibles



Base interrogée 2022 : 1343 locataires résidant en habitat collectif.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les interventions techniques dans les parties communes



Locataires résidant en habitat collectif

Nouveau

Tout à fait | Plutôt | Plutôt pas | Pas du tout

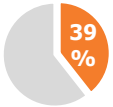
	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Métier	Région 2019	2022
QA. Les délais d'intervention suite aux pannes dans les ascenseurs	45	40	9	6	-	-	7,6	-	-	-	-

	Au global	Collectif en QPV	Collectif hors QPV	Individuel en QPV	Individuel hors QPV
QA. Les délais d'intervention suite aux pannes dans les ascenseurs	7,6	7,5	7,7	-	-

	Au global	Antenne Centre Cher	Antenne Nord	Antenne Ouest	Antenne Sud
QA. Les délais d'intervention suite aux pannes dans les ascenseurs	7,6	7,6	8,1	7,9	7,2

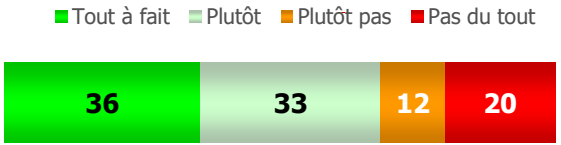
Base interrogée 2022 : 1343 locataires résidant en habitat collectif.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les demandes techniques pour le logement



Locataires qui ont formulé au moins une demande technique pour leur logement au cours des 12 derniers mois (parmi l'ensemble des interrogés)

La qualité des explications apportées et du suivi de la demande technique pour le logement (1)



Notes sur 10	2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
La qualité des explications apportées et du suivi de la demande technique pour le logement	6,3 ↘	5,4 ↗	**6,2**	6,3	6,3	6,2 ↗	**6,5**

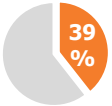
	Au global	Collectif en QPV	Collectif hors QPV	Individuel en QPV	Individuel hors QPV
La qualité des explications apportées et du suivi de la demande technique pour le logement	**6,2**	6,2	6,3	-	5,3

	Au global	Antenne Centre Cher	Antenne Nord	Antenne Ouest	Antenne Sud
La qualité des explications apportées et du suivi de la demande technique pour le logement	**6,2**	6,3	6,1	6,5	5,8

(1) Précisions : avant intervention
Attention : En 2016, la formulation de la question était différente (« La manière dont on a écouté et suivi votre demande »). Cette modification est à prendre en compte dans l'interprétation de l'évolution des résultats.

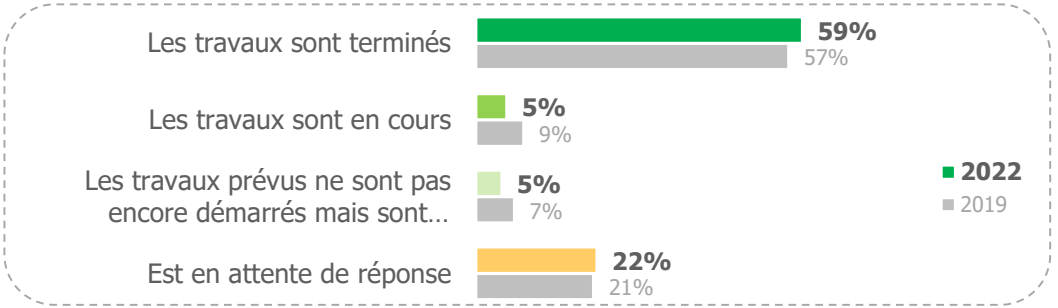
Base interrogée 2022 : 552 locataires qui ont formulé une demande d'intervention technique pour leur logement au cours des 12 derniers mois.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les demandes techniques pour le logement



Locataires qui ont formulé au moins une demande technique pour leur logement au cours des 12 derniers mois (parmi l'ensemble des interrogés)

Aujourd'hui, où en est cette demande… ?



Région	
63%	63%
5%	6%
6%	7%
20%	20%
5%	5%

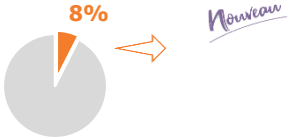
Locataires pour lesquels la demande est traitée, en cours de traitement ou en attente de réponse (501 interrogés) (1)

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Métier	Région 2019	2022
Nouveau Le traitement des demandes techniques pour le logement	42	32	14	12	-	-	6,9	-	6,3	-	6,8

(1) Les % sont exprimés sur la base des locataires qui ont formulé une demande technique pour leur logement dans les 12 derniers mois

Base interrogée 2022 : 552 locataires qui ont formulé une demande d'intervention technique pour leur logement au cours des 12 derniers mois.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

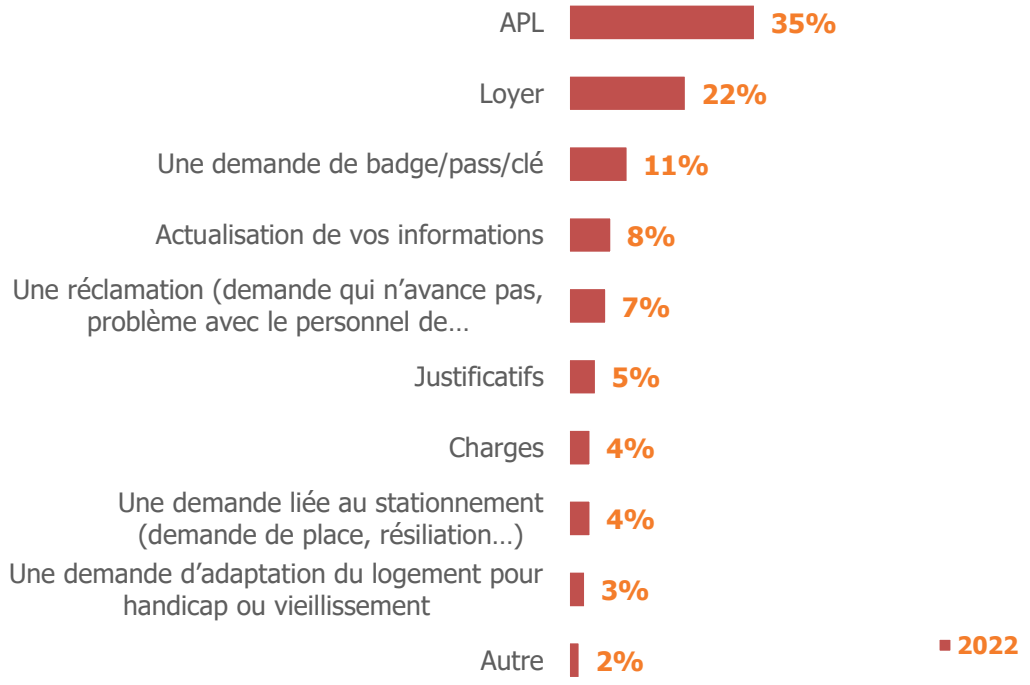
Les demandes administratives



Locataires qui ont formulé une demande administrative au cours des 12 derniers mois (1)
(parmi l'ensemble des interrogés)

(1) Précisions : APL, loyer, charges, justificatifs, actualisation du compte locataire… (hors troubles de voisinages et demandes de mutation)

Quelle est la nature de votre dernière demande administrative ?
En spontané (modalités non suggérées), une seule réponse possible



Base interrogée 2022 : 105 locataires qui ont formulé une demande administrative au cours des 12 derniers mois.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les demandes administratives

Locataires qui ont formulé une demande administrative au cours des 12 derniers mois (parmi l'ensemble des interrogés)

■ Tout à fait ■ Plutôt ■ Plutôt pas ■ Pas du tout

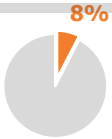
	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
Nouveau Le traitement des demandes administratives	56	19	10	15	-	-	7,2	-	-	-	6,4
Nouveau L'accompagnement et les conseils apportés par l'organisme pour trouver une solution	51	22	11	17	-	-	6,9	-	-	-	6,6

Notes selon la nature de la demande

	Au global	APL	Loyer	Charges	Justificatifs
Effectifs interrogés >	105	35	22	4	5
Le traitement des demandes administratives	7,2	9,0	7,3	2,5	5,4
L'accompagnement et les conseils apportés par l'organisme pour trouver une solution	6,9	8,1	7,7	2,5	5,4

Base interrogée 2022 : 105 locataires qui ont formulé une demande administrative au cours des 12 derniers mois (hors troubles de voisinages et demandes de mutation). Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les demandes liées aux troubles de voisinage



Locataires qui ont formulé une demande liée à un trouble de voisinage au cours des 12 derniers mois (parmi l'ensemble des interrogés)

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
Le traitement des demandes liées aux troubles de voisinage(1)	16	18	18	47	-	3,4	3,5	-	4,2	4,0	4,2

68 locataires insatisfaits

Nouveau

Si « plutôt pas » ou « pas du tout » satisfait(e) : **Pour quelle(s) raison(s) ?**

En spontané (modalités non suggérées), plusieurs réponses possibles

	2022	Région
L'inefficacité des démarches concernant ce trouble	60%	53%
Un refus de prise en compte par le bailleur	30%	21%
Le sentiment d'un manque de soutien de la part du bailleur	24%	22%
Un délai de réponse trop long de la part du bailleur (besoin de relancer...)	21%	23%
Des explications ou un suivi insuffisant	10%	10%
Un manque d'amabilité des interlocuteurs	3%	1%
Autre	0%	1%

(1) En 2019, la formulation était la suivante : « L'accompagnement et les conseils de l'organisme pour trouver une solution aux troubles de voisinage » et uniquement aux locataires ayant fait une demande de cette nature. En 2016, la question était la même qu'en 2019 mais posée à tous les locataires (indifféremment qu'ils aient fait une demande ou non) et en tout début de questionnaire. L'historique 2016 n'est donc pas comparable aux données 2022 et n'est pas présenté.

Base interrogée 2022 : 107 locataires qui ont formulé une demande liée à un trouble de voisinage au cours des 12 derniers mois.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les demandes de changement de logement

10 %

Locataires qui ont formulé une demande de mutation (changement de logement) au cours des 12 derniers mois (parmi l'ensemble des interrogés)

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	**2022**	Benchmark R3 Paramétré	Métier	Région 2019	**2022**
Nouveau Le traitement des demandes de changement de logement	16	16	17	51	-	-	3,2	-	-	-	3,3

89 locataires insatisfaits

Si « plutôt pas » ou « pas du tout » satisfait(e) : **Pour quelle(s) raison(s) ?**

En spontané (modalités non suggérées), plusieurs réponses possibles

Base interrogée 2022 : 134 locataires qui ont formulé une demande de changement de logement au cours des 12 derniers mois.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Les échanges avec l'organisme

Tout à fait | Plutôt | Plutôt pas | Pas du tout

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10 2016	2019	2022	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région 2019	Région 2022
L'accueil lors des contacts avec l'organisme (1)	52	37	6	5	7,8 ↘	7,5 ↗	**8,0**	7,6	↘ 7,4	7,7 ↗	**8,0**
Les échanges avec les équipes de proximité ou gardiens	77	18	2	3	7,9	7,9 ↗	**9,0**	-	7,5	7,9 ↗	**8,7**
Les échanges lors des visites à l'agence, l'antenne ou au point accueil	59	31	5	5	8,1	8,1	**8,3**	8,1	↘ 8,1	8,4	**8,3**
Les échanges par téléphone	56	35	5	4	7,6	7,7 ↗	**8,2**	7,9	↘ 7,9	8,2	**8,2**
Nouveau Les échanges par mail ou courriel	67	28	6	0	-	-	**8,8**	-	-	-	**7,7**

Base interrogée : 209 locataires

Base interrogée : 326 locataires

Base interrogée : 747 locataires

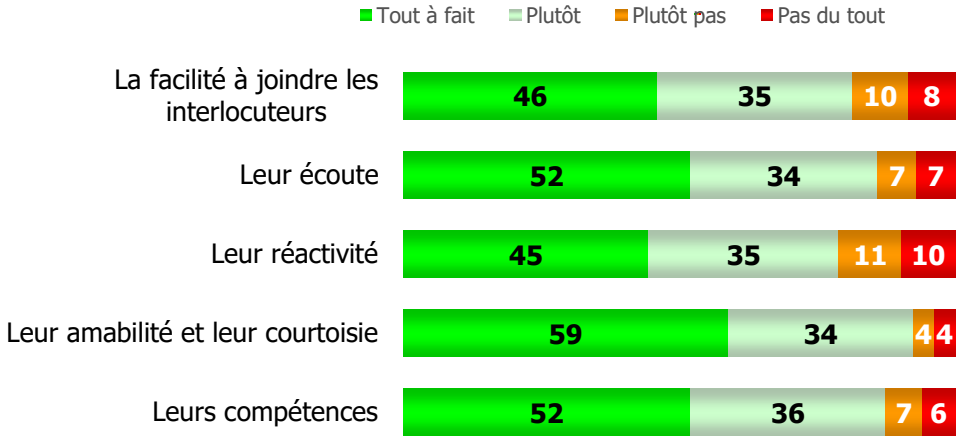
Base interrogée : 19 locataires

(1) Précisions : téléphone, déplacement au local gardien, à l'agence, au siège

ⓘ Les résultats concernant les échanges via l'extranet client et ceux par courrier postal ne sont pas présentés compte tenu des faibles effectifs interrogés - respectivement 1 et 12 locataire(s)

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

La perception des interlocuteurs



	Notes sur 10			Benchmark R3		Région	
	2016	2019	**2022**	Paramétré	Métier	2019	**2022**
La facilité à joindre les interlocuteurs	-	6,8 ↗	**7,4**	6,7	7,0	7,2	**7,3**
Leur écoute	-	7,3 ↗	**7,8**	7,3	7,7	7,6	**7,8**
Leur réactivité	-	6,5 ↗	**7,2**	6,5	6,8	6,9	**7,1**
Leur amabilité et leur courtoisie	-	8,1	**8,3**	-	8,5	8,5	**8,6**
Leurs compétences	-	7,6 ↗	**7,9**	7,2	7,6	7,8	**7,8**

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

L’information et la communication

Tout à fait | Plutôt | Plutôt pas | Pas du tout

					Notes sur 10			Benchmark R3		Région	
					2016	2019	**2022**	Paramétré	Métier	2019	**2022**
L’information et la communication de l'organisme (1)	**52**	**40**	**5**	**4**	7,5 ↗	7,9	**8,1**	7,4	7,4	7,6 ↗	**7,9**
Les supports internet en matière d'informations et de services	**46**	**39**	**8**	**6**	-	7,4	**7,6**	-	-	7,5	**7,5**

Taux de non-réponse **64%**

(1) Précisions : Journal des locataires, affichage mais aussi communication sur Internet, évènements organisés par le bailleur, articles de presse…

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Le bilan

Le rapport qualité/prix du logement

Etes-vous satisfait du rapport qualité/prix de votre logement ?

Tout à fait | Plutôt | Plutôt pas | Pas du tout

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région
2016	43,8	37,4	11	8	7,3			7,4
2019	46,8	33,5	10	9	7,3			7,3
2022	**43,1**	**37,6**	**12**	**8**	**7,3**	-	7,3	**7,3**

	Au global	Collectif en QPV	Collectif hors QPV	Individuel en QPV	Individuel hors QPV
Le rapport qualité/prix du logement	**7,3**	7,2	7,5	3,0	7,9

	Au global	Antenne Centre Cher	Antenne Nord	Antenne Ouest	Antenne Sud
Le rapport qualité/prix du logement	**7,3**	7,3	7,2	7,9	6,8

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Le bilan

La satisfaction globale

Globalement, que pensez-vous de votre organisme, vous en êtes… ?

Tout à fait / Plutôt / Plutôt pas / Pas du tout

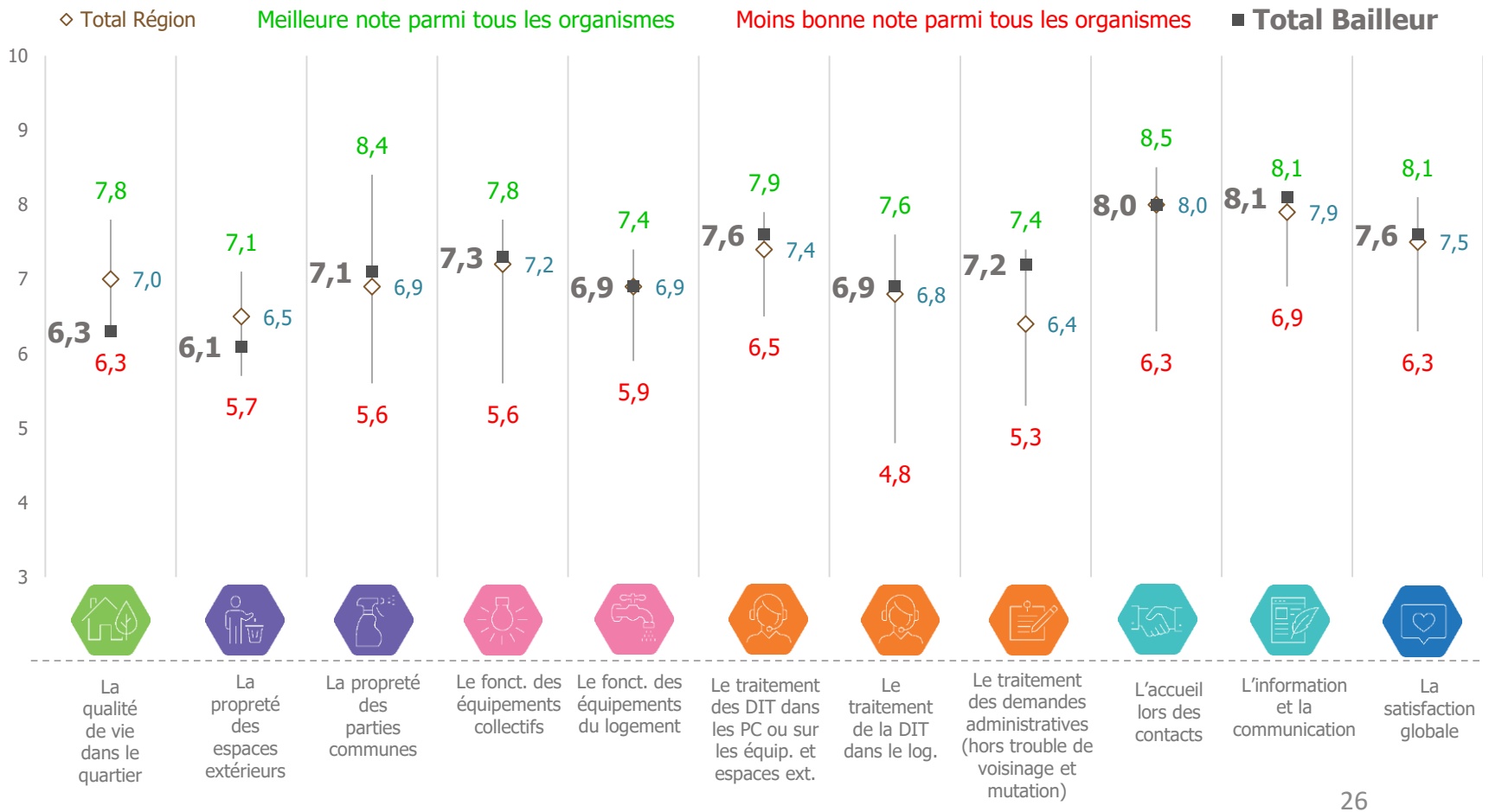
	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes sur 10	Benchmark R3 Paramétré	Benchmark R3 Métier	Région
2016	42,9	44,7	7	6	7,6			7,6
2019	44,4	42,4	7	6	7,6			7,6
2022	**39,8**	**48,9**	**7**	**4**	**7,6**	7,4	↘ 7,3	**7,5**

	Au global	Collectif en QPV	Collectif hors QPV	Individuel en QPV	Individuel hors QPV
La satisfaction globale concernant l'organisme	**7,6**	7,5	7,8	0,0	7,9

	Au global	Antenne Centre Cher	Antenne Nord	Antenne Ouest	Antenne Sud
La satisfaction globale concernant l'organisme	**7,6**	7,5	7,7	7,7	7,6

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

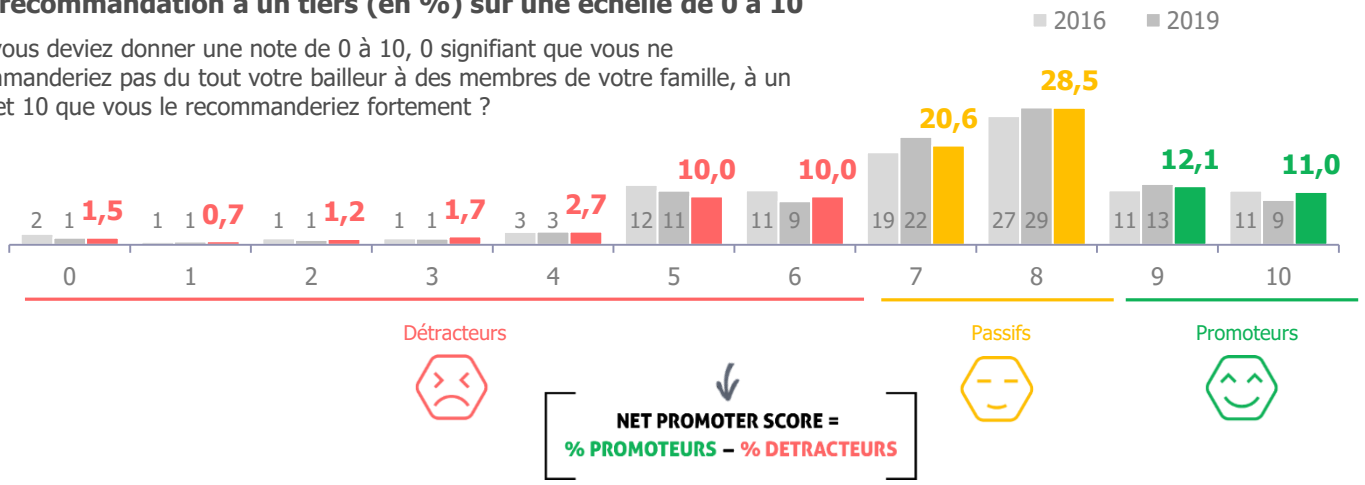
Vos résultats dans la démarche collective



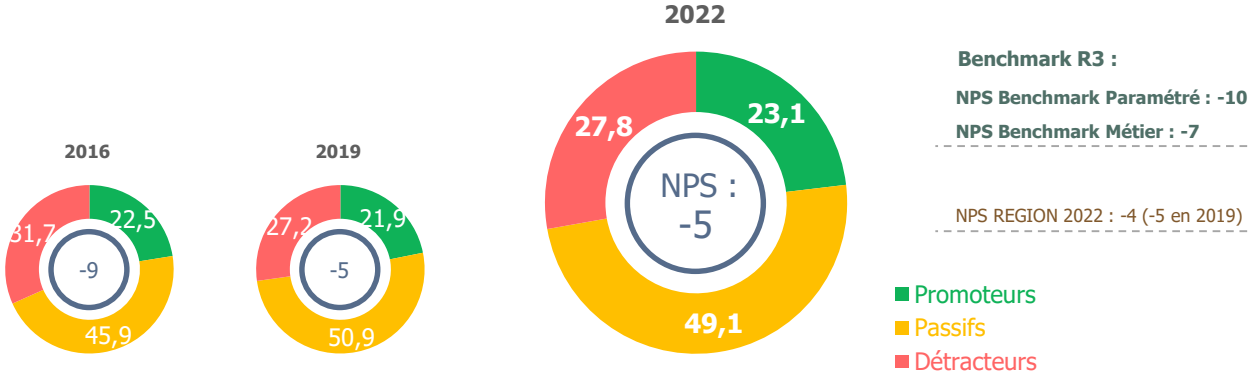
Le Net Promoter Score

La recommandation à un tiers (en %) sur une échelle de 0 à 10

Et si vous deviez donner une note de 0 à 10, 0 signifiant que vous ne recommanderiez pas du tout votre bailleur à des membres de votre famille, à un amis et 10 que vous le recommanderiez fortement ?



NET PROMOTER SCORE =
% PROMOTEURS – % DETRACTEURS



Benchmark R3 :

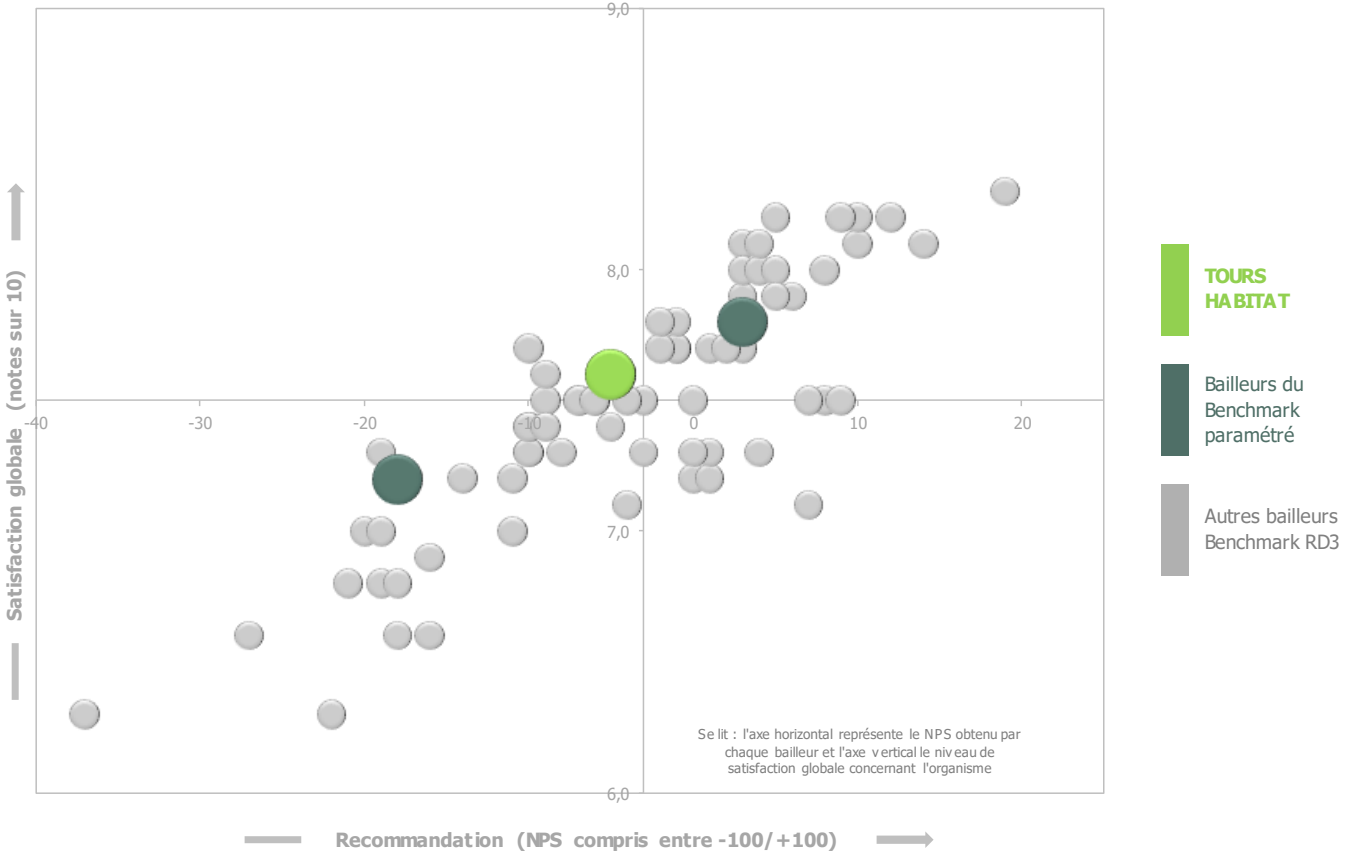
NPS Benchmark Paramétré : -10

NPS Benchmark Métier : -7

NPS REGION 2022 : -4 (-5 en 2019)

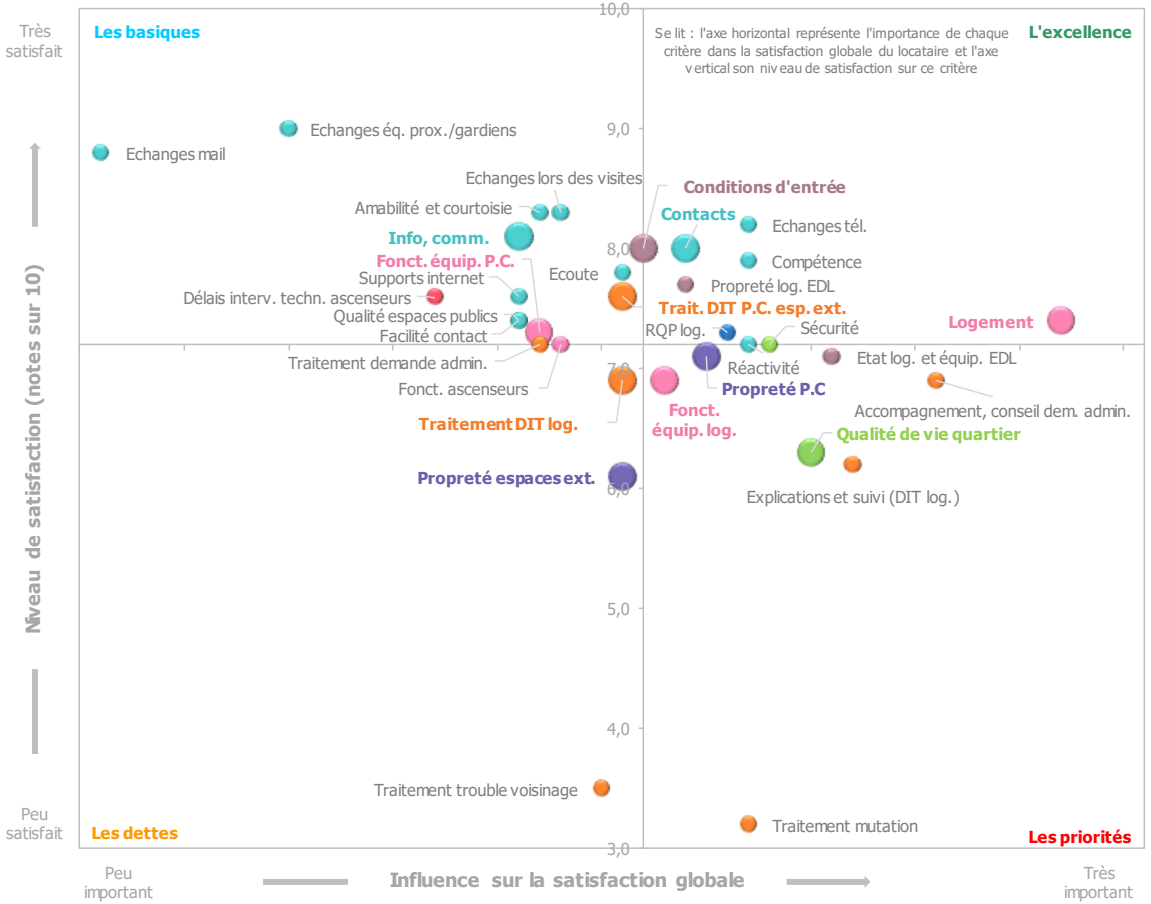
Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Le mapping Benchmark NPS/Satisfaction globale



La représentation ci-dessus a été réalisée à partir des données recueillies par REGLE DE TROIS entre 2021 et 2022 auprès des locataires de 67 bailleurs répartis sur le territoire national hors Ile-de-France.

La matrice performance importance des critères de satisfaction



- Les conditions de vie
- La propreté
- La résidence/le logement et leurs équipements
- La prise en charge et suivi des demandes (DIT/DNT)
- Les échanges, l'information et la communication
- Le bilan

Base totale interrogée 2022 : 1400 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

Le tableau synthétique des notes (1)

	TOURS HABITAT						Benchmark R3		Région Centre-Val de Loire		
	2016	2019 S1*	2019 S2	2021*	2022 S1*	**2022 S2**	Paramétré 2022	Métier 2022	2016	2019	**2022**
Effectifs interrogés au total >	1305	1300	1409	1300	1300	**1400**			11618	15534	16471
Les conditions de logement en général	6,9	-	6,7	-	-	**6,8**	-	6,8	7,1	6,8	**6,9**
La qualité de vie dans le quartier	5,8	5,6	5,5	5,6	5,9	**6,3**	6,0	6,8	6,8	6,7	**7,0**
La qualité des espaces publics dans le quartier	6,8	-	6,6	-	-	**7,4**	6,2	7,0	7,1	6,9	**7,2**
Le sentiment de sécurité dans l'environnement proche	6,8	-	6,7	-	-	**7,2**	-	-	7,6	7,6	**7,8**
La propreté des espaces extérieurs de l'immeuble/du logement	6,2	-	5,6	-	-	**6,1**	5,6	6,1	6,8	6,4	**6,5**
La propreté des parties communes de l'immeuble	6,7	6,1	6,7	6,6	6,4	**7,1**	6,1	6,4	6,8	6,6	**6,9**
Le fonctionnement des équipements techniques des parties communes	6,9	6,3	7,0	6,3	6,2	**7,3**	7,0	6,8	6,7	6,8	**7,2**
Le fonctionnement des ascenseurs	6,7	-	6,8	-	-	**7,2**	7,1	7,3	6,9	7,1	**7,4**
QA. Les conditions d'entrée dans le logement	7,4	7,2	7,5	8,1	8,0	**8,0**	7,6	7,8	7,6	7,7	**-**
QA. La propreté du logement lors de l'emménagement	6,7	6,8	6,8	7,4	7,9	**7,7**	7,5	7,3	7,0	7,2	**-**
QA. L'état général du logement et des équipements lors de l'emménagement	7,0	-	7,2	-	-	**7,1**	-	7,0	7,2	7,3	**-**
Le logement au global	-	6,8	7,2	6,9	7,0	**7,4**	7,0	7,3	-	7,2	**7,2**
Le fonctionnement des équipements du logement	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	**6,9**	7,0	6,7	6,5	6,5	**6,9**
Le traitement des demandes techn. dans les P.C. et espaces extérieurs	-	-	6,5	-	-	**7,6**	-	7,0	-	6,7	**7,4**
QA. Les délais d'intervention suite aux pannes dans les ascenseurs	-	-	-	-	-	**7,6**	-	-	-	-	**-**
La qualité des explications et du suivi des demandes techniques pour le logement	6,3	-	5,4	-	-	**6,2**	6,3	6,3	6,5	6,2	**6,5**
Le traitement des demandes techniques pour le logement	-	-	-	-	-	**6,9**	-	6,3	-	-	**6,8**

Le tableau synthétique des notes (2)

	TOURS HABITAT						Benchmark R3		Région Centre-Val de Loire		
							Paramétré	Métier			
	2016	2019 S1*	2019 S2	2021*	2022 S1*	**2022 S2**	2022	2022	2016	2019	**2022**
Effectifs interrogés au total >	1305	1300	1409	1300	1300	**1400**			11618	15534	16471
Le traitement des demandes administratives	-	-	-	-	-	**7,2**	-	-	-	-	**6,4**
L'accompagnement et les conseils apportés par l'organisme pour trouver une solution	-	-	-	-	-	**6,9**	-	-	-	-	**6,6**
Le traitement des demandes liées aux troubles de voisinage	-	-	3,4	-	-	**3,5**	-	4,2	-	4,0	**4,2**
Le traitement des demandes de changement de logement	-	-	-	-	-	**3,2**	-	-	-	-	**3,3**
L'accueil lors des contacts avec l'organisme	7,8 ↓	6,8 ↑	7,5 ↓	7,2	7,3 ↑	**8,0**	7,6	↓ 7,4	7,9	7,7 ↑	**8,0**
La facilité à joindre les interlocuteurs	-	6,5 ↑	6,8	6,7 ↓	6,3 ↑	**7,4**	6,7	7,0	-	7,2	**7,3**
Leur écoute	-	-	7,3	-	-	**7,8**	7,3	7,7	-	7,6	**7,8**
Leur réactivité	-	-	6,5	-	-	**7,2**	6,5	6,8	-	6,9	**7,1**
Leur amabilité et leur courtoisie	-	-	8,1	-	-	**8,3**	-	8,5	-	8,5	**8,6**
Leurs compétences	-	-	7,6	-	-	**7,9**	7,2	7,6	-	7,8	**7,8**
Les échanges avec les équipes de proximité ou gardiens	7,9	-	7,9	-	-	**9,0**	-	7,5	8,1	7,9 ↑	**8,7**
Les échanges lors des visites à l'agence, l'antenne ou au point accueil	8,1 ↓	7,3 ↑	8,1 ↓	7,7	7,6 ↑	**8,3**	8,1	↓ 8,1	8,3	8,4	**8,3**
Les échanges par téléphone	7,6 ↓	7,3 ↑	7,7 ↓	7,4	7,2 ↑	**8,2**	7,9	↓ 7,9	7,9 ↑	8,2	**8,2**
Les échanges par mail ou courriel	-	-	-	-	-	8,8	-	-	-	-	**7,7**
L'information et la communication de l'organisme	7,5	-	7,9	-	-	**8,1**	7,4	7,4	7,6	7,6 ↑	**7,9**
Les supports internet en matière d'informations et de services	-	-	7,4	-	-	**7,6**	-	-	-	7,5	**7,5**
Le rapport qualité/prix du logement	7,3	7,3	7,3	7,5	7,3	**7,3**	-	7,3	7,4	7,3	**7,3**
La satisfaction globale concernant l'organisme	7,6 ↓	7,0 ↑	7,6 ↓	7,2	7,2 ↑	**7,6**	7,4	↓ 7,3	7,6	7,6	**7,5**
Net Promoter Score	-9	1	-5	-3	5	**-5**	-10	-7	-2	-5	**-4**

POINT 6

SUIVI DE L'EPRD 2023 – DECISION MODIFICATIVE N°1

SUIVI - EPRD 2023 « Fonctionnement Dépenses »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2023	Réel au 31/08/2023
60 (sauf 603) – Achats	4 276 000	83 000	-238 500	4 120 500	540 404
603 - Variations de Stocks	900 000		-1 270 000	-370 000	-
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs	4 951 250	34 800		4 986 050	2 962 439
61521 – Dépenses gros entretien	9 692 650	39 300	-470 000	9 261 950	4 996 425
62 – Autres services extérieurs	3 586 300	-104 100	-42 900	3 439 300	1 630 667
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 266 100	1 000		1 267 100	751 710
63512 – Taxes foncières	7 830 000			7 830 000	-45 492
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 803 800	-	-20 000	2 783 800	1 531 365
641 – Rémunération personnel	7 710 500			7 710 500	4 624 040
6481 – Autres charges de personnel	172 500			172 500	92 300
65 (sauf 654) – Autres charge de gestion	52 000	6 000		58 000	43 155
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	850 000		-20 000	830 000	453 798
66 – Charges financières	5 760 000	-13 500	-200 000	5 546 500	2 661 674
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	1 157 000	-46 500	120 000	1 230 500	720 877
675 – VNC des éléments sortis	400 000		108 000	508 000	-
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	16 265 600		270 000	16 535 600	-
68157 – Provisions pour GE	900 000			900 000	-
69 – Participation des salariés, IS	300 000		-200 000	100 000	52 674
063 – Charges récupérables	28 043 850		-178 100	27 865 750	13 541 495
Total Fonctionnement Dépenses	**96 917 550**		**-2 141 500**	**94 776 050**	**34 557 531**
Excédent	**17 254**			**36 713**	
TOTAL Général	**96 934 804**			**94 812 763**	

SUIVI - EPRD 2023 « Fonctionnement Recettes »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2023	Réel au 31/08/23
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	3 676 000		-2 641 400	1 034 600	409 788
704 – Loyers	50 962 000		404 600	51 367 400	33 791 824
71 – Production stockée	2 280 000		400 000	2 680 000	-
72 – Production immobilisée	320 000			320 000	-
74 – Subventions exploitation	60 000		60 685	120 685	178 709
75 – Autres produits de gestion courante	1 445 000		20 000	1 465 000	1 453 693
76 – Produits financiers	911 900		-6 200	905 700	5 764
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	5 872 000		133 500	6 005 500	4 051 650
775 – Produits cession éléments actifs	976 000		230 000	1 206 000	239 810
78 (hors 78157) – Reprise sur amortissements	1 210 000		-20 000	1 190 000	373 288
78157 – Reprise PGE	1 800 000		-500 000	1 300 000	-
79 – Transfert de charges	335 000		-14 000	321 000	118 610
703 – Récupérations des charges	27 086 104		-189 226	26 896 878	16 731 559
Total Fonctionnement Recettes	**96 934 804**		**-2 122 041**	**94 812 763**	**57 354 695**

SUIVI - EPRD 2023 « Investissement Dépenses »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2023	Réel au 31/08/23
Immobiliers Incorporelles	35 000	55 000		90 000	78 494
Immobiliers corporelles	29 435 000	-55 000	-8 000 000	21 380 000	11 023 496
Immobilisations financières	430 000			430 000	-344 288
Charges à repartir sur plusieurs exercices	-				
Primes de remboursements des obligations	-				
Subventions remboursées	-				
Remboursement des dettes financières	12 490 822		328 100	12 818 922	8 658 899
Total des Emplois	**42 390 822**		**-7 671 900**	**34 718 922**	**19 416 602**

SUIVI - EPRD 2023 « Investissement Recettes »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2023	Réel au 31/08/23
Cession ou réduction éléments actif	976 000		230 000	1 206 000	239 810
Augmentation des capitaux propres	1 400 000		-500 000	900 000	597 303
Augmentation des dettes financières	25 117 000		-7 000 000	18 117 000	10 000 093
Total des Ressources	**27 493 000**		**-7 270 000**	**20 223 000**	**10 837 206**
Variation Autofinancement	**11 746 854**			**12 434 313**	**56 371 096**
Prélèvement sur fonds de roulement	**-3 150 968**		**-401 900**	**-2 061 609**	**47 791 673**
Total Investissement	**42 390 822**		**-7 671 900**	**34 718 922**	**19 416 602**

SUIVI - EPRD 2023 « Investissement Stock »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2023	Réel au 31/08/23
31 – Terrains à aménager	740 000		-240 000	500 000	8 862
331 – Immeubles en cours	280 000			280 000	136 434
332 – Immeubles en cours	2 400 000			2 400 000	734 528
EMPLOIS	**3 420 000**		**-240 000**	**3 180 000**	**909 174**
31 – Terrains à aménager					
331 – Immeubles en cours	2 139 000			2 139 000	-
332 – Immeubles en cours					
RESSOURCES	**2 139 000**			**2 139 000**	

EPRD 2023

DEBIT							
Poste	Libellé poste	Approuvé	Virement CPTE A CPTE	DM1	Nouveau Budget au 09/2023	Balance au 31/08/2023	Différence/budget rectifié à 09/23
60100000	Achats de Terrains Variation (cpte 31)	740 000,00		- 240 000,00	500 000,00		- 500 000,00
60222100'	'Produits d'entretien, part non récupérable'	25 000,00			25 000,00	8 248,25	- 16 751,75
60223100'	'Fournitures matériel atelier, part non récupérable'	400 000,00	10 000,00		410 000,00	287 854,22	- 122 145,78
60225100'	'Fournitures bureau'	15 000,00	-		15 000,00	7 131,93	- 7 868,07
60410000	Achats études, prestations, travaux de la production stockée	2 680 000,00	-		2 680 000,00	-	- 2 680 000,00
60420000	Achats études, prestations, Honoraires de la production stockée		-		-	-	-
60610000	Fournitures non stockables	15 000,00	-		15 000,00	5 427,96	- 9 572,04
'60611100'	'Electricité, part non récupérable'	117 000,00	112 000,00	-	229 000,00	126 975,97	- 102 024,03
'60612100'	'Eau et assainissement, part non récupérable'	4 000,00	2 000,00		6 000,00	3 267,90	- 2 732,10
60613100	'Gaz, part non récupérable'	-	-		-	-	-
'60615100'	'Carburants et lubrifiants, part non récupérable'	75 000,00	-		75 000,00	36 035,48	- 38 964,52
'60631100'	'Petit matériel et outillage, part non récupérable'	10 000,00	-		10 000,00	6 225,93	- 3 774,07
'60631130'	'Petit matériel de Bureau, part non récupérable'	44 000,00	- 13 000,00		31 000,00	11 133,53	- 19 866,47
'60631500'	'Petit matériel (Structure) non récupérable'	16 000,00	- 3 000,00	1 500,00	14 500,00	4 960,99	- 9 539,01
'60641100'	'Imprimés fournitures informatique logiciel'	50 000,00	10 000,00		60 000,00	35 356,81	- 24 643,19
'60681100'	'Vêtements de travail, part non récupérable'	45 000,00			45 000,00	7 784,92	- 37 215,08
60681200	Fournitures COVID	10 000,00	- 5 000,00		5 000,00	-	- 5 000,00
60800000	Frais annexes de construction	-			-	-	-
					-		
	CHAPITRE 60 (SAUF 603) ACHATS	**4 276 000,00**	**83 000,00**	**- 238 500,00**	**4 120 500,00**	**540 403,89**	**- 3 580 096,11**
					-	-	-
					-	-	-
60310000	Variations de stock de terrains (cpte31)	1 650 000,00		- 1 510 000,00	140 000,00	-	- 140 000,00
60310001	Variations de stock de terrains achetés (cpte31)	- 740 000,00		240 000,00	- 500 000,00	-	500 000,00
60321000	Variations du stock des approvisionnements, NR	- 10 000,00			- 10 000,00	-	10 000,00
					-		-
	CHAPITRE 603	**900 000,00**	**-**	**- 1 270 000,00**	**- 370 000,00**	**-**	**370 000,00**
'61111100'	'Désinsectisation, part non récupérable'	78 900,00	- 4 500,00		74 400,00	26 894,69	- 47 505,31
61111110'	Désinsectisation Punaises de lit, NR'	117 000,00	- 12 000,00		105 000,00	46 772,39	- 58 227,61
61111130	Frais déplacement NR	2 000,00	1 000,00		3 000,00	1 173,49	- 1 826,51
61111140	Détection Punaises de lit NR	46 200,00	12 000,00		58 200,00	18 466,45	- 39 733,55
61111150	Dératisation NR	27 000,00	13 000,00		40 000,00	15 510,68	- 24 489,32
'61111200'	'Vérif Tech électricité gaz et désenfumage NR'	100 300,00	-		100 300,00	12 059,89	- 88 240,11
'61111300'	'Enlèvement OM / Encombrants / Déchets NR'	39 000,00	- 10 000,00		29 000,00	16 225,40	- 12 774,60
'61121000'	'Espaces verts, part non récupérable'	206 000,00	-		206 000,00	156 932,92	- 49 067,08
'61131200'	'Chauffage bâtiments administratifs, part non récup'	80 000,00	-		80 000,00	40 868,27	- 39 131,73
'61141100'	'Nettoyage réseaux et colonnes VO, part NR'	76 300,00	1 000,00		77 300,00	23 699,65	- 53 600,35
'61141500'	'Entretien parking, part non récupérable'	30 000,00	6 000,00		36 000,00	1 432,80	- 34 567,20
'61141600'	Nettoyage vitres et prestations annexes, NR	10 000,00	-		10 000,00	-	- 10 000,00
'61161100'	'Ascenseurs Logements, part non récupérable'	128 000,00	3 000,00		131 000,00	50 363,10	- 80 636,90
'61161200'	'Ascenseurs Bâtiments Administratifs, part NR'	7 700,00	-		7 700,00	2 233,90	- 5 466,10
'61161300'	'Portes automatiques, barrières, part non récup'	40 000,00	-		40 000,00	- 1 649,64	- 41 649,64
61181510	Divers Bat administratifs	500,00	-		500,00	109,92	- 390,08
'61270100'	'Loyers baux emphytéotiques'	12 950,00	-		12 950,00	3 883,00	- 9 067,00
'61321000'	'Location immobilière (agences) NR'	19 000,00	-		19 000,00	12 203,49	- 6 796,51
'61351000'	'Location véhicules, part non récupérable'	75 000,00	- 10 000,00		65 000,00	26 834,38	- 38 165,62
'61351100'	'Location Matériel Informatique, part NR'	20 000,00	-		20 000,00	12 134,04	- 7 865,96
'61351500'	'Locations diverses, part non récupérable'	211 000,00	- 19 000,00		192 000,00	112 960,70	- 79 039,30
'61410100'	'Charges de copropriété, part non récupérable'	60 500,00	12 800,00		73 300,00	64 559,85	- 8 740,15
'61511100'	'Entretien et réparations dans les logements (NR)'	650 000,00	52 000,00		702 000,00	419 148,57	- 282 851,43
61511200'	Entretien dans les logements - Auto assurance'	50 000,00	20 000,00		70 000,00	51 298,87	- 18 701,13
'61511400'	'Entretien et réparations dans les communs (NR)'	610 000,00	10 000,00	-	620 000,00	360 164,75	- 259 835,25
61511500'	Entretien dans les communs - Auto assurance'	50 000,00	- 20 000,00		30 000,00	1 227,76	- 28 772,24
'61511700'	'Entretien et réparations Bât Admin (NR)'	45 000,00	- 5 000,00		40 000,00	12 803,18	- 27 196,82
'61511900'	'Maintien à Domicile (NR)'	600 000,00	-		600 000,00	398 375,66	- 201 624,34
'61561110'	'Maintenance matériel de bureau, part non récupérab'	65 000,00	- 10 000,00		55 000,00	26 363,03	- 28 636,97
'61561120'	'Maintenance matériel outillage-locat., part non ré'	4 600,00	-		4 600,00	718,80	- 3 881,20
'61561130'	'Maintenance Mat Informatique, part non récupérable'	700 000,00	-		700 000,00	486 817,75	- 213 182,25
'61561150'	'Maintenance Installation Siège NR'	20 000,00	-		20 000,00	- 22,49	- 20 022,49
'61561160'	'Maintenance Vidéo Parking et siège, part NR'	22 100,00	1 000,00		23 100,00	11 666,58	- 11 433,42
'61561170'	'Maintenance Patrimoine (transformateurs) NR'	10 000,00	-		10 000,00	-	- 10 000,00
'61581110'	'Travaux entretien matériel et outillage NR'	3 000,00	-		3 000,00	1 002,93	- 1 997,07
'61581200'	'Trav Entretien matériel informatique, non récup'	2 000,00	-		2 000,00	-	- 2 000,00
'61581300'	'Travaux entretien Matériel Bureau NR'	11 000,00	- 2 000,00		9 000,00	4 917,35	- 4 082,65
'61581400'	'Travaux entretien Matériel de Transport NR'	55 000,00	5 000,00		60 000,00	38 911,98	- 21 088,02
61581600	Travaux entretien désamiantage'	70 000,00	- 5 000,00		65 000,00	15 641,97	- 49 358,03
61610000	Assurances multirisque habitation + risque Info	420 000,00	-		420 000,00	410 819,02	- 9 180,98
61612100'	Assurances RC	8 000,00	1 000,00		9 000,00	8 389,03	- 610,97
'61613100'	'Assurances administrateurs'	4 500,00	- 1 000,00		3 500,00	2 532,64	- 967,36
61620000	Assurance Dommages ouvrage	80 000,00	-		80 000,00	26 301,82	- 53 698,18
61630000'	Assurance Flotte automobile	30 000,00	-		30 000,00	25 933,32	- 4 066,68
'61810100'	'Documentations'	23 000,00	1 500,00		24 500,00	13 007,82	- 11 492,18
'61850100'	Frais colloques-séminaires et Formation '	30 700,00	- 6 000,00		24 700,00	2 749,53	- 21 950,47

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

EPRD 2023

DEBIT							
Poste	Libellé poste	Approuvé	Virement CPTE A CPTE	DM1	Nouveau Budget au 09/2023	Balance au 31/08/2023	Différence/budget rectifié à 09/23
					-		-
	CHAPITRE 61 (SAUF 61521) Services Extérieurs	**4 951 250,00**	**34 800,00**	**-**	**4 986 050,00**	**2 962 439,24**	**- 2 023 610,76**
'61521021'	'GE avec PGE dans les communs NR'	1 500 000,00	-	- 500 000,00	1 000 000,00	673 722,50	- 326 277,50
'61521071'	'Ge avec PGE Foyers et RU NR'	300 000,00	-		300 000,00	70 001,28	- 229 998,72
'61521511'	'GE sans PGE Logements NR'	390 000,00	- 50 000,00	-	340 000,00	195 653,09	- 144 346,91
61521514	Prestations à refacturer suite EDL		5 000,00		5 000,00	3 278,00	- 1 722,00
'61521515'	'Remises en état Logements suite à EDL NR'	4 200 000,00	-		4 200 000,00	2 344 624,37	- 1 855 375,63
61521516	Remises en état Logements suite à Squat NR'	230 000,00	70 000,00	-	300 000,00	191 623,85	- 108 376,15
'61521521'	'Ge sans PGE dans les communs NR'	1 075 000,00	- 45 000,00		1 030 000,00	445 028,72	- 584 971,28
'61521531'	Ge sans PGE Loc associatifs et commerces NR'	200 000,00	40 000,00	30 000,00	270 000,00	203 883,53	- 66 116,47
'61521541'	GE sans PGE Bat Admin (antennes, loges) NR'	50 000,00	85 000,00	-	135 000,00	70 009,17	- 64 990,83
61521551'	GE sans PGE Trx amélioration conditions de travail	35 000,00	- 12 000,00		23 000,00	3 103,95	- 19 896,05
'61521810'	'Contrat type P3 Chauffage'	1 328 500,00	- 70 000,00		1 258 500,00	620 275,19	- 638 224,81
'61521820'	'Contrat type P3 Robinetterie'	81 000,00	3 000,00		84 000,00	32 216,01	- 51 783,99
'61521830'	'Contrat type P3 Chaudière Individuelle'	110 000,00	- 9 200,00		100 800,00	43 032,23	- 57 767,77
'61521840'	'Contrat Type P3 VMC'	106 550,00	23 000,00		129 550,00	50 185,34	- 79 364,66
'61521850'	'Contrat type P3 Surpresseurs'	7 400,00	12 000,00		19 400,00	10 111,54	- 9 788,46
'61521860'	'Contrat type P3 Groupe Electrogène'	64 700,00	1 500,00		66 200,00	39 675,79	- 26 524,21
	CHAPITRE 61521 Dépenses d'entretien	**9 662 650,00**	**- 401 000,00**	**- 270 000,00**	**9 261 950,00**	**4 996 424,56**	**- 4 265 525,44**
62111100'	'Intérim personnel siège, part non récupérable'	650 000,00	-		650 000,00	363 686,94	- 286 313,06
62111310'	Personnel Ext, et Coursier, part non récupérable'	20 000,00	1 300,00		21 300,00	10 598,70	- 10 701,30
62111410'	'Personnel Ext, surveillance patrimoine NR'	30 000,00	- 10 000,00		20 000,00	1 903,18	- 18 096,82
'62231000'	'Honoraires syndic NR'	40 000,00	-		40 000,00	32 873,69	- 7 126,31
'62241000'	Honoraires Architectes et bureaux etudes	816 000,00	- 38 400,00		777 600,00	364 156,97	- 413 443,03
'62263000'	'Honoraires Consultants Divers'	528 000,00	2 000,00	- 48 400,00	481 600,00	234 393,40	- 247 206,60
'62270100'	'Frais poursuites Locataires, part non récupérable'	120 000,00	-		120 000,00	73 562,51	- 46 437,49
62270110'	Frais poursuites squats part non récupérable'	25 000,00	- 5 000,00		20 000,00	10 693,95	- 9 306,05
'62270150'	'Frais de procédure voisinage, part non récupérable'	30 000,00	- 16 000,00		14 000,00	1 901,80	- 12 098,20
'62270200'	'Frais de poursuites Locataires, part récupérable'	220 000,00	- 20 000,00		200 000,00	107 025,46	- 92 974,54
'62270250'	'Frais de procédure voisinage, part récupérable'	10 000,00	- 4 000,00		6 000,00	1 200,66	- 4 799,34
'62270300'	'Frais de procédure (charges structure), non réc'	40 000,00	-		40 000,00	23 947,65	- 16 052,35
62281300'	Rémunération et Honoraires, part non récupérable'	21 000,00	- 1 000,00		20 000,00	-	- 20 000,00
62285000'	Rémunération intermédiaires AVP	-	-	10 000,00	10 000,00	-	- 10 000,00
'62310100'	'Annonces et insertions'	27 000,00	- 3 000,00		24 000,00	12 713,60	- 11 286,40
'62320100'	'Tirage de plans hors construction'	500,00	-		500,00	71,70	- 428,30
'62330100'	'Communication'	150 000,00	- 2 000,00		148 000,00	66 913,86	- 81 086,14
'62400100'	Frais de déménagement' locataires	45 000,00	- 10 000,00		35 000,00	13 256,97	- 21 743,03
'62510100'	'Déplacement administrateur'	3 000,00	- 2 500,00		500,00	420,00	- 80,00
62550000	Frais de déménagement' personnel	5 000,00	-		5 000,00	-	- 5 000,00
62560100	'Déplacement Personnel'	25 000,00	5 000,00		30 000,00	19 973,62	- 10 026,38
'62570100'	'Réception repas'	5 000,00	- 1 500,00	500,00	4 000,00	1 734,07	- 2 265,93
'62610100'	'Frais d'affranchissement'	120 000,00	2 000,00		122 000,00	72 048,40	- 49 951,60
'62620100'	'Téléphone'	124 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	114 000,00	56 589,61	- 57 410,39
'62700100'	'Frais bancaires - cartes bancaires'	30 000,00	-		30 000,00	18 886,27	- 11 113,73
'62710100'	Frais Tenue cpte	6 000,00	-		6 000,00	1 754,31	- 4 245,69
'62720000'	'Commissions sur prêts'	10 000,00	-		10 000,00	6 180,00	- 3 820,00
'62811000'	'Cotisations Professionnelles (mouvement HLM)'	90 000,00	-		90 000,00	88 587,00	- 1 413,00
'62811500'	'Autres Cotisations'	41 800,00	-		41 800,00	10 161,08	- 31 638,92
62830100'	Cotisations CGLLS	240 000,00	-		240 000,00	23 449,00	- 216 551,00
62841000	Frais recrutement personnel	18 000,00	15 000,00		33 000,00	11 941,85	- 21 058,15
62853100'	Redevances FICOSIL et autres'	96 000,00	- 11 000,00		85 000,00	41,00	- 84 959,00
							-
	CHAPITRE 62 Autres services extérieurs	**3 586 300,00**	**- 104 100,00**	**- 42 900,00**	**3 439 300,00**	**1 630 667,25**	**- 1 808 632,75**
'63111100'	'Taxes sur salaires, part non récupérable'	810 000,00	-		810 000,00	524 240,45	- 285 759,55
'63181000'	Taxe d'apprentissage	2 000,00	-		2 000,00	-	- 2 000,00
'63311100'	'Versement de transport, part non récupérable'	154 100,00	-		154 100,00	95 500,23	- 58 599,77
'63331100'	'Formation professionnelle AFPOLS-GRETA, part non r'	225 000,00	-		225 000,00	123 957,05	- 101 042,95
'63331150'	'Formation continue prof. hors obligation non récup'	10 000,00	-		10 000,00	4 990,00	- 5 010,00
'63341100'	'Participation effort construction, part non récupé'	43 000,00	-		43 000,00	-	- 43 000,00
'63361100'	'Cotisation CNFPT - Centre gestion, part non récupé'	1 200,00	-		1 200,00	696,66	- 503,34
63381000'	Cotisation Patronale Finanncement OS, NR	1 300,00	-		1 300,00	760,48	- 539,52
'63513100'	'Autres impôts locaux, part non récupérable'	9 000,00	-		9 000,00	-	- 9 000,00
'63514100'	'Taxe véhicules, part non récupérable'	8 000,00	-		8 000,00	-	- 8 000,00
'63541100'	Droit d'enregistrement, part non récupérable'	2 000,00	-		2 000,00	320,00	- 1 680,00
'63581100'	'Autres Impôts et Taxes, part non récupérable'	500,00	1 000,00		1 500,00	1 244,80	- 255,20
							-
	CHAPITRE 63 (SAUF 63512) Impôt, taxes et Versements	**1 266 100,00**	**1 000,00**	**-**	**1 267 100,00**	**751 709,67**	**- 515 390,33**
'63512100'	'Taxes foncières, part non récupérable'	7 830 000,00			7 830 000,00	- 45 491,87	- 7 875 491,87
	CHAPITRE 63512 taxes Foncières	**7 830 000,00**	**-**	**-**	**7 830 000,00**	**- 45 491,87**	**- 7 875 491,87**
'64511100'	'Cotisations URSSAF, part non récupérable'	1 575 500,00	-		1 575 500,00	980 287,16	- 595 212,84
64511110	Cotisations URSSAF, Prime d'intéressement	87 400,00	-		87 400,00	- 130 400,00	- 217 800,00
'64531111'	'Capital décés CNP, part non récupérable'	4 000,00	-		4 000,00	- 4 001,25	- 8 001,25
'64531120'	'IRCANTEC, part non récupérable'	341 100,00	-		341 100,00	199 409,36	- 141 690,64
64551100'	'CNRACL - Allocation invalidité, part non récupérab'	16 000,00	-		16 000,00	9 643,63	- 6 356,37
'64721100'	'Comité d'entreprise, part non récupérable'	19 000,00	-		19 000,00	18 201,00	- 799,00
64721110'	Comité d'entreprise Subvention, part non récupérable'	116 000,00	-		116 000,00	115 347,00	- 653,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

EPRD 2023

DEBIT							
Poste	**Libellé poste**	**Approuvé**	**Virement CPTE A CPTE**	**DM1**	**Nouveau Budget au 09/2023**	**Balance au 31/08/2023**	**Différence/budget rectifié à 09/23**
'64751100'	'Médecine du travail, part non récupérable'	45 000,00	-		45 000,00	44 157,60	- 842,40
'64751110'	'Pharmacie, part non récupérable'	500,00	-		500,00	143,90	- 356,10
'64781100'	'Contrat de groupe, part non récupérable'	308 500,00	-	- 20 000,00	288 500,00	133 303,24	- 155 196,76
'64781110'	'Tickets restaurant, part non récupérable'	240 000,00	-		240 000,00	141 398,83	- 98 601,17
'64781120'	'Retraite complémentaire, part non récupérable'	50 500,00	-		50 500,00	23 718,16	- 26 781,84
64781130'	Participation GMS FPT, part non récupérable'	300,00	-		300,00	156,00	- 144,00
	CHAPITRE 64 (SAUF 641,6481) Charges Personnel	**2 803 800,00**	**-**	**- 20 000,00**	**2 783 800,00**	**1 531 364,63**	**- 1 252 435,37**
'64111110'	'Salaires Personnel OPAC, part non récupérable'	6 926 000,00			6 926 000,00	4 502 852,48	- 2 423 147,52
'64111120'	'Salaires Personnel titulaire, part non récupérable'	54 500,00			54 500,00	29 928,87	- 24 571,13
64111140	Indemnités de fin de carrière	163 500,00			163 500,00	61 226,61	- 102 273,39
'64131000'	'Primes et gratifications NR'	4 500,00			4 500,00	4 275,00	- 225,00
64141000'	Indemnités et avantages divers	20 000,00			20 000,00	10 682,86	- 9 317,14
64141100	Primes d'intéressement	437 000,00			437 000,00	- 49 266,70	- 486 266,70
64170000	Avantages en nature	105 000,00	-		105 000,00	64 340,54	- 40 659,46
		-			-	-	-
	CHAPITRE 641 Rémunération Personnel	**7 710 500,00**	**-**	**-**	**7 710 500,00**	**4 624 039,66**	**- 3 086 460,34**
'64810100'	'Indemnité chômage licenciement NR'	170 000,00			170 000,00	92 300,15	- 77 699,85
'64815000'	'Quote-part fonds national de compensat suppl famil'	2 500,00			2 500,00	-	- 2 500,00
	CHAPITRE 648 Autres charges de Personnel	**172 500,00**			**172 500,00**	**92 300,15**	**- 80 199,85**
'65810100'	Indemnités administrateurs	20 000,00	6 000,00		26 000,00	11 595,09	- 14 404,91
65811000'	'Plan de concertation, NR'	32 000,00			32 000,00	31 554,00	- 446,00
65812000'	Charges diverses de gestion courante				-	6,28	6,28
	CHAPITRE 65 (SAUF 654) Autres charges de gestion	**52 000,00**	**6 000,00**	**-**	**58 000,00**	**43 155,37**	**- 14 844,63**
'65411000'	'Pertes créances irrécouvrables Loc Ex Courant'	650 000,00			650 000,00	333 468,94	- 316 531,06
65418000'	Pertes créances irrécouvrables Divers'				-	4 677,54	4 677,54
65421000'	Pertes créances irrécouvrables Loc décision Justice PRP'	200 000,00		- 20 000,00	180 000,00	115 651,92	- 64 348,08
	CHAPITRE 654 Pertes sur Créances irrécouvrables	**850 000,00**		**- 20 000,00**	**830 000,00**	**453 798,40**	**- 376 201,60**
'66112210'	'Intérêts opérations loc (neuf et amélio) Finan Déf'	5 750 000,00	- 58 366,00	- 200 000,00	5 491 634,00	2 643 807,28	- 2 847 826,72
'66112400'	'Intérêts préfinancement'		-		-		-
66114100'	Intérêts PSLA'		44 866,00		44 866,00	17 866,80	- 26 999,20
66118000	Intérêts , autres destinations (ligne trésorerie)	10 000,00			10 000,00	-	- 10 000,00
	CHAPITRE 66 Charges financières	**5 760 000,00**	**- 13 500,00**	**- 200 000,00**	**5 546 500,00**	**2 661 674,08**	**- 2 884 825,92**
'67110100'	rbt Pénalités sur marchés et intérêts moratoires	2 000,00	2 000,00		4 000,00	2 919,36	- 1 080,64
'67151100'	'Subvention accordées'	280 000,00	-		280 000,00	67 528,34	- 212 471,66
67200000	Charges sur exercices antérieurs		-				-
'67860200'	Dépenses liées sinistres lgts couvertes assurance	200 000,00	- 20 000,00		180 000,00	106 133,39	- 73 866,61
67860210'	Dépenses liées sinistres Siege couvertes assurance	-	-	120 000,00	120 000,00	46 468,66	- 73 531,34
67860220'	Dépenses liées sinistres communs couvertes assurance	200 000,00	20 000,00		220 000,00	171 829,47	- 48 170,53
'67888000'	'Charges exceptionnelles'	475 000,00	- 48 500,00		426 500,00	325 997,94	- 100 502,06
	CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675) Charges Exceptionnelles	**1 157 000,00**	**- 46 500,00**	**120 000,00**	**1 230 500,00**	**720 877,16**	**- 509 622,84**
'67521000'	'VNC des composants remplacés'	150 000,00			150 000,00		- 150 000,00
67522000	VNC des composants cédés	250 000,00		108 000,00	358 000,00		- 358 000,00
67523000'	VNC des composants sortis'						-
67560000'	VNC des immo financières						-
	CHAPITRE 675 VNC des éléments sortis	**400 000,00**	**-**	**108 000,00**	**508 000,00**	**-**	**- 508 000,00**
'68111810'	'Dot Amts Versements de garantie'						-
'68111850'	'Dot Amts Logiciels Licences'	100 000,00			100 000,00		- 100 000,00
'6811231101'	'Dot AT - Structure - Immeubles de rapport'	12 600 000,00		200 000,00	12 800 000,00		- 12 800 000,00
6811231501'	'Dot AT - Structure - Bâtiement Administratif'	200 000,00			200 000,00		- 200 000,00
68112318'	Dot Amts-Foyer - RU sol propre	600 000,00			600 000,00		- 600 000,00
68112340'	'Dot Amts-Amélioration'				-		-
'6811241101'	'Dot AT - Structure - Imm Rapp Sol Autrui'	900 000,00			900 000,00		- 900 000,00
6811241801'	Dot AT - Structure - Aut ens immo - Sol Autrui'				-		-
'68112510'	'Dot Amts-Matériel outillage'	7 000,00			7 000,00		- 7 000,00
'68112810'	'Dot Amts-Agencement-Installations'	4 600,00			4 600,00		- 4 600,00
'68112820'	'Dot Amts-Matériel transport'	100 000,00			100 000,00		- 100 000,00
'68112830'	'Dot Amts-Matériel bureau - informatique'	160 000,00			160 000,00		- 160 000,00
'68112840'	'Dot Amts-Mobilier'	45 000,00			45 000,00		- 45 000,00
'68112880'	'Dot Amts-Immobilier corporelles diverses'	120 000,00			120 000,00		- 120 000,00
68151000	Dot Prov pour risques d'Exploitation	529 000,00			529 000,00		- 529 000,00
68158800	Dot Prov pour autres charges	-			-		-
'68174100'	'Dot Prov pour créances douteuses'	900 000,00		70 000,00	970 000,00		- 970 000,00
'68750000'	'Dotations aux provisions pour risques'				-		-
	CHAPITRE 68 (SAUF 68157) Dotations Amortissements	**16 265 600,00**	**-**	**270 000,00**	**16 535 600,00**	**-**	**- 16 535 600,00**
'68157100'	'Dot Prov pour Gros Entretien'	900 000,00			900 000,00		- 900 000,00
	CHAPITRE 68157 Provisions pour GE	**900 000,00**	**-**	**-**	**900 000,00**	**-**	**- 900 000,00**
'69500000'	'Impôts sur les bénéfices'	300 000,00		- 200 000,00	100 000,00	52 674,00	- 47 326,00
	CHAPITRE 69 Participation des salaries, IS	**300 000,00**	**-**	**- 200 000,00**	**100 000,00**	**52 674,00**	**- 47 326,00**
60222200'	'Produits entretien, part récupérable'	85 000,00	- 10 000,00		75 000,00	30 597,94	- 44 402,06
60322000	Variations stock appro	5 000,00	-		5 000,00	-	- 5 000,00
'60611200'	'Electricité, part récupérable'	1 288 000,00	-	690 000,00	1 978 000,00	1 328 112,38	- 649 887,62
60611210'	Electricité communs Copro, part récupérable'	54 100,00	1 900,00		56 000,00	39 734,67	- 16 265,33
60611220'	Electricité chauffage Copro, part récupérable'	5 000,00	-		5 000,00	1 481,32	- 3 518,68
60611230'	Electricité Ascenseurs Copro, part récupérable'	900,00	-		900,00	441,87	- 458,13
'60611250'	'Electricité Ascenseurs, part récupérable'	187 000,00	-	80 000,00	267 000,00	180 747,92	- 86 252,08

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

EPRD 2023

DEBIT							
Poste	Libellé poste	Approuvé	Virement CPTE A CPTE	DM1	Nouveau Budget au 09/2023	Balance au 31/08/2023	Différence/budget rectifié à 09/23
'60611260'	'Electricité Chauffage, part récupérable'	630 000,00	-	230 000,00	860 000,00	484 528,68	- 375 471,32
'60612200'	'Eau et assainissement, part récupérable'	3 100 000,00	-		3 100 000,00	941 784,19	- 2 158 215,81
60612210'	Eau et assainissement Copro, part récupérable'	69 000,00	- 3 000,00		66 000,00	36 199,82	- 29 800,18
60612220	Eau et assainissement récupérable en direct	1 500,00	2 000,00		3 500,00	3 290,69	- 209,31
'60613200'	'Gaz, part récupérable'	408 000,00	-	186 000,00	594 000,00	241 424,94	- 352 575,06
60613210'	Gaz Copro, part récupérable'	2 000,00	-		2 000,00	796,68	- 1 203,32
'61112100'	'Désinsectisation, part récupérable'	46 000,00	- 1 100,00		44 900,00	17 047,07	- 27 852,93
61112110'	Désinsectisation Copro, part récupérable'	600,00	900,00		1 500,00	861,43	- 638,57
61112120'	Frais deplacement Désinsectisation , part récupérable'	2 000,00	2 000,00		4 000,00	2 583,57	- 1 416,43
61112130	Désinsectisation punaises de lit, part récupérable'	52 000,00	- 8 000,00		44 000,00	17 272,49	- 26 727,51
'61122000'	'Espaces verts, part récupérable'	390 000,00	- 5 000,00		385 000,00	206 322,05	- 178 677,95
61122010'	Espaces verts Copro, part récupérable'	8 300,00	5 000,00		13 300,00	11 175,89	- 2 124,11
'61132100'	Chauffage logements P1, part récupérable'	6 400 000,00	-	- 550 000,00	5 850 000,00	3 425 042,58	- 2 424 957,42
61132110'	TICGN	275 000,00	- 5 900,00	- 64 100,00	205 000,00	160 385,68	- 44 614,32
61132120'	Chauffage logements P2, part récupérable'	1 500 000,00	-	- 100 000,00	1 400 000,00	690 628,72	- 709 371,28
61132130'	Chauffage logements P1 Copro, part récupérable'	347 600,00	- 132 700,00		214 900,00	202 378,03	- 12 521,97
61132140'	Chauffage logements P2 Copro, part récupérable'	46 000,00	1 100,00		47 100,00	36 048,33	- 11 051,67
'61132200'	'Chauffage Siphons disconnecteurs, part récupérable'	44 500,00	4 000,00		48 500,00	8 934,62	- 9 565,38
61132210'	Chauffage Siphons disconnecteurs Copro, part récupérable'	1 000,00	-		1 000,00	737,23	- 262,77
61142200'	Nettoyage Réseaux et Colonnes EU, part récupérable'	2 300,00			2 300,00	881,02	- 1 418,98
'61162100'	'Ascenseurs Logements, part récupérable'	273 000,00	8 000,00		281 000,00	116 511,90	- 164 488,10
61162110'	Ascenseurs Copro, part récupérable'	3 300,00	-		3 300,00	2 048,25	- 1 251,75
'61162300'	'Portes automatiques barrières, part récupérable'	10 000,00	- 700,00		9 300,00	- 1 736,40	- 11 036,40
61162310'	Portes automatiques barrières Copro, part récupérable'	1 500,00	-		1 500,00	1 210,57	- 289,43
'61182100'	'VMC, part récupérable'	270 000,00	- 12 700,00		257 300,00	86 440,02	- 170 859,98
61182110'	VMC Copro, part récupérable'	1 300,00	-		1 300,00	924,88	- 375,12
'61182200'	'Surpresseurs, part récupérable'	17 500,00	- 4 000,00		13 500,00	6 049,50	- 7 450,50
61182210'	Surpresseurs Copro, part récupérable'	3 700,00	-		3 700,00	2 765,65	- 934,35
'61182300'	Pompe de relevage, part récupérable'	11 400,00	- 5 000,00		6 400,00	5 376,21	- 1 023,79
61182310'	Pompe de relevage Copro, part récupérable'	200,00	-		200,00	70,93	- 129,07
'61182400'	'ECS part récupérable'	3 850 000,00	-	- 650 000,00	3 200 000,00	1 861 481,68	- 1 338 518,32
'61182410'	'Location relevés eau froide P2 R'	260 000,00	7 000,00		267 000,00	133 155,40	- 133 844,60
61182411'	Location relevés Copro eau froide P2 R'	2 500,00	-		2 500,00	1 805,53	- 694,47
'61182420'	'Location relevés eau chaude P2 R'	250 000,00	7 000,00		257 000,00	128 244,80	- 128 755,20
61182422'	Location relevés eau chaude Copro P2 R'	3 000,00	-		3 000,00	1 646,11	- 1 353,89
'61182430'	'Chauffe-Bain, Chauffe-eau P2 R'	29 600,00	- 900,00		28 700,00	9 478,09	- 19 221,91
'61182440'	'Chaudières P2 R'	231 000,00	- 4 600,00		226 400,00	92 912,55	- 133 487,45
'61182450'	Robinetterie P2 R'	322 000,00	11 000,00		333 000,00	128 924,00	- 204 076,00
61182460'	Location relevé Compteurs energie Thermique	41 000,00	1 000,00		42 000,00	19 706,93	- 22 293,07
61182470'	ECS Copro Récup	41 400,00	4 500,00		45 900,00	71 563,11	25 663,11
'61182520'	'Télévision Cables Abonnement R'	362 000,00	7 000,00		369 000,00	189 766,02	- 179 233,98
61182550'	Télévision Cables Abonnement Copro R'	77 100,00	-		77 100,00	58 099,80	- 19 000,20
'61420000'	'Charges de copropriété, part récupérable'	44 800,00	- 4 300,00		40 500,00	- 23 224,33	- 63 724,33
'61512100'	Entretien et réparations dans les logements R'	25 000,00	10 000,00		35 000,00	21 793,92	- 13 206,08
'61522025'	'Remises en état logements suite à EDL R'	545 000,00	- 5 000,00		540 000,00	249 735,62	- 290 264,38
61913200	Bouclier Tarifaire 2023		-		-	- 69 238,00	- 69 238,00
62112200'	'Intérim personnel F.ménage 100% et gardiens 75%, p'	530 000,00	300 000,00		830 000,00	386 319,88	- 443 680,12
'63112200'	'Taxes sur salaires, part récupérable'	249 200,00	-		249 200,00	157 802,55	- 91 397,45
'63312200'	'Versement transport, part récupérable'	54 700,00	-		54 700,00	25 130,27	- 29 569,73
63382000'	'Cotisations CNFPT CDG, part récupérable'	500,00	-		500,00	245,92	- 254,08
63512200	Taxes foncière commerce et foyers, part récupérable'	20 000,00	500,00		20 500,00	-	- 20 500,00
'63513200'	'Taxes ordures ménagères, part récupérable'	2 400 000,00	-		2 400 000,00	-	- 2 400 000,00
63513210'	Taxes ordures ménagères Copro, part récupérable'	350,00	-		350,00	213,55	- 136,45
'64112210'	'Salaires Personnel OPAC, part récupérable'	2 500 000,00	- 150 000,00		2 350 000,00	1 439 833,73	- 910 166,27
'64512200'	'Cotisations URSSAF, part récupérable'	423 000,00	-		423 000,00	234 475,68	- 188 524,32
'64532210'	'Capital déces CNP, part récupérable'	-	-		-	-	-
'64532220'	'IRCANTEC, part récupérable'	139 000,00	-		139 000,00	77 011,45	- 61 988,55
'64782200'	'Contrat groupe, part récupérable'	130 000,00	- 20 000,00		110 000,00	55 509,70	- 54 490,30
64782230'	Participation GMS FPT, part récupérable'	-	-		-		-
			-		-		-
	CHAPITRE 063 Charges récupérables	**28 043 850,00**	**-**	**- 178 100,00**	**27 865 750,00**	**13 541 495,28**	**- 14 324 254,72**
6732	**Réduction de Récupération de Charges Loc sur Ex, Antérieurs**	**-**	**-**		**-**	**-**	**-**
	Total Fonctionnement D	**96 917 550,00**	**-**	**- 2 141 500,00**	**94 776 050,00**	**34 557 531,47**	**- 60 218 518,53**
	RESULTAT EXCEDENT	**17 254,00**			**36 713,00**	**22 797 163,69**	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 , REFERENCE ACTE : CA191023_1

EPRD 2023

CREDIT							
Poste	**Libellé poste**	**Approuvé**	**VIREMENT**	**DM**	**Nouveau Budget au 09/2023**	**Balance au 31/08/2023**	**Différence/budget rectifié**
70110000	Ventes terrains lotis	600 000,00		- 600 000,00	-		-
70120000	Ventes terrains lotis, constructions neuves				-	151 658,77	151 658,77
70180000	Ventes terrains destinés à la vte	2 250 000,00		- 2 110 000,00	140 000,00		- 140 000,00
'70640101'	'Prestations services aménageur'	80 000,00			80 000,00	5 196,00	- 74 804,00
70810101	Produits des services accessoires	50 000,00			50 000,00	48 000,00	- 2 000,00
70820201'	'Loyers divers droit bail'	307 500,00		42 700,00	350 200,00	173 008,32	- 177 191,68
70820211'	'Loyers divers TVA'	388 500,00		25 900,00	414 400,00	28 218,89	- 386 181,11
70880001	Autres produits activités diverses					3 706,40	3 706,40
	CHAPITRE 70 (Sauf 703,704) Produits des activités	**3 676 000,00**	**-**	**- 2 641 400,00**	**1 034 600,00**	**409 788,38**	**- 624 811,62**
70410201	Loyers lgts non conventionnés	58 500,00		1 000,00	59 500,00	49 323,76	- 10 176,24
'70420201'	'Supplément loyer solidarité'	154 500,00			154 500,00	185 166,45	30 666,45
'70430201'	'Loyers logements conventionnés'	51 530 000,00		400 000,00	51 930 000,00	34 847 870,84	- 17 082 129,16
70943000	RLS	- 4 800 000,00			- 4 800 000,00	- 3 074 256,92	1 725 743,08
70943100	RRR accordé logements conventionnés	-		-	-	- 1 312,08	- 1 312,08
'70440201'	'Loyer commerce droit bail'	237 800,00		16 800,00	254 600,00	119 413,48	- 135 186,52
'70440211'	'Loyer commerce TVA'	400 000,00		- 25 200,00	374 800,00	211 014,33	- 163 785,67
'70450201'	'Loyers garages droit bail'	460 000,00		8 000,00	468 000,00	319 362,89	- 148 637,11
'70450211'	'Loyers garages TVA'	70 000,00		4 000,00	74 000,00	53 587,14	- 20 412,86
'70461201'	'Loyers résidences universitaires'	1 885 000,00			1 885 000,00	811 753,82	- 1 073 246,18
'70462201'	'Loyers divers foyers'	967 000,00			967 000,00	269 900,36	- 697 099,64
70471001'	Loyers logements en location-accession	-			-		-
	CHAPITRE 704 Loyers	**50 962 800,00**	**-**	**- 404 600,00**	**51 367 400,00**	**33 791 824,07**	**- 17 575 575,93**
71330000	Variations des stocks d'immeuble en cours	2 680 000,00			2 680 000,00		- 2 680 000,00
71350000	Variations des stocks d'immeuble achevés	- 400 000,00		400 000,00	-		-
	CHAPITRE 71 Production stockée	**2 280 000,00**	**-**	**400 000,00**	**2 680 000,00**	**-**	**- 2 680 000,00**
72210001'	Immeubles de Rapport (conduite d'Opération)	320 000,00			320 000,00		- 320 000,00
72232001'	Immeubles de Rapport (conduite d'Opération)					-	-
	CHAPITRE 72 Production immobilisée	**320 000,00**	**-**	**-**	**320 000,00**	**-**	**- 320 000,00**
'74300101'	'Subvention d'exploitation'			30 685,00	30 685,00	129 101,85	98 416,85
74400101	Subvention travaux grosses réparations	60 000,00		30 000,00	90 000,00	49 606,91	- 40 393,09
	CHAPITRE 74 Subventions exploitation	**60 000,00**	**-**	**60 685,00**	**120 685,00**	**178 708,76**	**58 023,76**
75810001	Rbt prestations à la charge de l'office	-			-		-
75830000	Modulation RLS	1 420 000,00		20 000,00	1 440 000,00	1 443 250,00	3 250,00
'75880101'	Autres produits de gestion', NR	25 000,00			25 000,00	10 442,65	- 14 557,35
75880201	Autres produits de gestion Récupérable, Frais de poursuites				-		-
							-
	CHAPITRE 75 Autres Produits de Gestion courante	**1 445 000,00**	**-**	**20 000,00**	**1 465 000,00**	**1 453 692,65**	**- 11 307,35**
76280000	Produits des autres immo financières '	11 900,00		- 6 200,00	5 700,00	5 764,22	64,22
'76380101'	'Produits versés Ets financiers'	900 000,00			900 000,00		- 900 000,00
	CHAPITRE 76 Produits Financiers	**911 900,00**	**-**	**- 6 200,00**	**905 700,00**	**5 764,22**	**- 899 935,78**
77110000	Pénalités perçues suite EDL				-	3 278,00	3 278,00
77110001	Pénalités perçues sur achats et vente			30 000,00	30 000,00	27 271,19	- 2 728,81
77140000	Recouvrement sur créances PRP						-
77140001	Recouvrement sur créances ANV				-	6 595,84	6 595,84
77170101	Dégrevement impot	3 250 000,00			3 250 000,00	2 732 642,00	- 517 358,00
'77181001'	'Frais de dossiers SLS (C)'	2 000,00			2 000,00	10 400,00	8 400,00
'77181101'	'Pénalités SLS (C)'	-			-	- 7 919,46	- 7 919,46
77188000	Autres produits Excep, sur op de gestion				-		-
77200000	Produits sur exercices antérieurs				-		-
77710000'	'Reprise sur subventions'	1 850 000,00			1 850 000,00		- 1 850 000,00
'77840201'	Indemnité d'assurance sinistres partiels Patrimoine'	350 000,00			350 000,00	231 939,76	- 118 060,24
77840211'	Indemnité d'assurance sinistres Siège'	-		103 500,00	103 500,00		- 103 500,00
'77880101'	'Produits exceptionnels divers'	420 000,00			420 000,00	1 047 442,68	627 442,68
	CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775) produits exceptionnels	**5 872 000,00**	**-**	**133 500,00**	**6 005 500,00**	**4 051 650,01**	**- 1 953 849,99**
'77520000'	'Produits sur cession d'actif (immobilisat. Corpore'	976 000,00		230 000,00	1 206 000,00	239 810,00	- 966 190,00
77560000'	Produits sur cession d'actif (immobilisat.financières						
	CHAPITRE 775 produits cession éléments actif	**976 000,00**	**-**	**230 000,00**	**1 206 000,00**	**239 810,00**	**- 966 190,00**
'78151000'	'Reprise Provisions pour risques'				-		-
78158800	Reprise Provision charges exploitation	360 000,00			360 000,00		- 360 000,00
'78174101'	'Reprise provisions sur créances douteuses'	850 000,00		- 20 000,00	830 000,00	373 288,17	- 456 711,83
							-
	CHAPITRE 78 (Hors 78157) Reprise sur Amortissements	**1 210 000,00**	**-**	**- 20 000,00**	**1 190 000,00**	**373 288,17**	**- 816 711,83**
78157101	Reprise Provision GE	1 800 000,00		- 500 000,00	1 300 000,00		- 1 300 000,00
	CHAPITRE 78157 Reprise PGE	**1 800 000,00**	**-**	**- 500 000,00**	**1 300 000,00**	**-**	**- 1 300 000,00**
					-	-	-
79130000	Avantage en nature	105 000,00			105 000,00		- 105 000,00
79188000	Frais de Poursuites Récupérables	230 000,00		- 14 000,00	216 000,00	118 609,72	- 97 390,28
	CHAPITRE 79 Transfert de charges	**335 000,00**	**-**	**- 14 000,00**	**321 000,00**	**118 609,72**	**- 202 390,28**
'70310201'	'Charges prestations communes'	11 087 348,00		1 044 516,00	12 131 864,00	5 610 982,43	- 6 520 881,57
70310202	Charges prestations communes Régul charges					- 5 904,89	- 5 904,89
70317101	Charges récup Location accession	-			-		-
'70320201'	'Impôts taxes droits'	2 562 768,00		-	2 562 768,00	1 517 539,12	- 1 045 228,88
'70330201'	'Charges individuelles'	12 865 988,00		- 1 233 742,00	11 632 246,00	9 244 617,92	- 2 387 628,08
'70350201'	'Réparations locatives'	570 000,00			570 000,00	364 324,60	- 205 675,40
	CHAPITRE 703 RECUPERATION DES CHARGES	**27 086 104,00**	**-**	**- 189 226,00**	**26 896 878,00**	**16 731 559,18**	**- 10 165 318,82**
	Total Fonctionnement C	**96 934 804,00**	**-**	**- 2 122 041,00**	**94 812 763,00**	**57 354 695,16**	**- 37 458 067,84**
	RESULTAT DEFICIT						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 , REFERENCE ACTE : CA191023_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_1

BUDGET INVESTISSEMENT 2023

DEBIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Virements de cpte à cpte	DM	Nouveau budget au 09/2023	Balance au 31/08/2023	Différence réel/budget recalé
20300000	Frais de recherche et développement						
'20500000'	'Concessions et droits-logiciel (D)'	35 000,00	55 000,00	-	90 000,00	78 494,40	- 11 505,60
232	Immobilisation incorporelles en cours						
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**35 000,00**	**55 000,00**	**-**	**90 000,00**	**78 494,40**	**- 11 505,60**
'21110000'	'Terrains nus (D)'	280 000,00			280 000,00		- 280 000,00
21151000'	'Terrains bâtis (D)'				-		-
'21310000'	'Immeubles de rapport (D)'						-
'2131101000'	'Structure - Immeuble de Rapport sol propre'						-
'2131501000'	'Structure - Bâtiments Administratifs (D)'						-
'2131801000'	'Autres Ens Immo - Structure - Acqui Amél Pavillons'						-
21540000'	'Outillage et matériel divers (D)'	1 000,00	1 000,00		2 000,00	1 812,72	- 187,28
'21820000'	'Matériel de transport (D)'	66 000,00	- 26 000,00		40 000,00	-	- 40 000,00
'21830000'	Matériel de bureau et Informatique (D)'	149 000,00	- 10 000,00		139 000,00	48 876,08	- 90 123,92
'21840000'	'Mobilier de bureau (D)'	15 000,00	10 000,00		25 000,00	7 317,00	- 17 683,00
'21880000'	'Immobilisations corporelles diverses jeux (D)'	20 000,00			20 000,00	7 157,52	- 12 842,48
	TOTAL 21	**531 000,00**	**- 25 000,00**	**-**	**506 000,00**	**65 163,32**	**- 440 836,68**
231311	Construction en cours (D)'	-			-		-
'2313110100'	'Construction Neuves en cours (D)'	12 534 000,00		- 1 000 000,00	11 534 000,00	5 999 614,82	- 5 534 385,18
'2313110150'	'Remplacement composant/Amélio Imm Rapp (D)'	15 845 000,00	- 30 000,00	- 7 000 000,00	8 815 000,00	4 595 884,44	- 4 219 115,56
'2313150100'	'Construciton Bâtiment Administratif (D)'				-		-
'2313150150'	'Remplacement composant/Amélio Bat Admin (D)'	525 000,00			525 000,00	362 833,87	- 162 166,13
	TOTAL 23	**28 904 000,00**	**- 30 000,00**	**- 8 000 000,00**	**20 874 000,00**	10 958 333,13	- 9 915 666,87
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**29 435 000,00**	**- 55 000,00**	**- 8 000 000,00**	**21 380 000,00**	**11 023 496,45**	**- 10 356 503,55**
26	Participations et créances rattachées à des participations	430 000,00			430 000,00	- 240 000,00	- 670 000,00
27 (hors 278 et 2	Autres immobilisations Financières	-			-	- 104 288,12	- 104 288,12
278	Prêts accession						
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**430 000,00**		**-**	**430 000,00**	**- 344 288,12**	**- 774 288,12**
'48130000'	'Charges Différées - Intérêts Compensateurs (D)'	-					
	CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	**-**					**-**
169	Primes de remboursements des obligations	-					
	PRIMES DE RBT DES OBLIGATIONS	**-**					**-**
13 (hors139)	Subventions Remboursées	-		-	-		-
	SUBVENTIONS REMBOURSEES	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**
16280000'	PEEC - autres collecteurs	509 585,38			509 585,38	224 195,04	- 285 390,34
'16411000'	'C.D.C. Prêts P.L.A./P.L.F.'	2 802 592,16		100 000,00	2 902 592,16	1 996 332,73	- 906 259,43
'16413000'	'C.D.C. Prêts Palulos'				-	32 004,03	32 004,03
'16413100'	'C.D.C. Prêts PAM'	2 849 070,86			2 849 070,86	1 720 198,92	- 1 128 871,94
'16414000'	'C.D.C. Prêts Plus'	1 773 977,29			1 773 977,29	1 445 761,47	- 328 215,82
'16418000'	'C.D.C. (Autres)'	1 722 801,05		100 000,00	1 822 801,05	1 348 795,50	- 474 005,55
16470000'	'Caisse Garantie Logement Social'	1 273,97			1 273,97	1 153,25	- 120,72
16481000'	'Crédit Foncier de France'	322 594,80			322 594,80	321 732,69	- 862,11
16482000'	'Caisse d'Epargne'	311 055,43			311 055,43	125 218,71	- 185 836,72
16483000'	'Crédit Local de France'	34 659,71			34 659,71	25 962,30	- 8 697,41
16484000	Autres Etbs de crédits	1 771 311,35		170 000,00	1 941 311,35	1 205 206,46	- 736 104,89
'16510000'	'Cautions Locataires (D)'	350 000,00			350 000,00	212 325,41	- 137 674,59
'16511000'	'Cautions diverses (CLES) (D)'				-	12,96	12,96
'16730000'	'Avances organismes sociaux (D)'				-		-
'16740000'	'Avances de l'Etat (D)'				-		-
1681	Autres emprunts	41 900,00		- 41 900,00	-		
'16881200'	'ICNE sur emprunts en cours d'amortissement (D)'				-		-
'16883000'	'Intérêts Compensateurs (D)'				-		-
	REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES	**12 490 822,00**		**328 100,00**	**12 818 922,00**	**8 658 899,47**	**- 4 160 022,53**
	TOTAL DES EMPLOIS	**42 390 822,00**	**-**	**- 7 671 900,00**	**34 718 922,00**	**19 416 602,20**	**- 15 302 319,80**
	STOCKS						
31110000	Terrains à aménager	740 000,00		- 240 000,00	500 000,00	8 862,39	- 491 137,61
3220000	Fournitures de consommables				-		-
331	Immeubles en cours	280 000,00			280 000,00	136 433,90	- 143 566,10
332	Immeubles en cours	2 400 000,00			2 400 000,00	734 527,76	- 1 665 472,24
333	Acq, réhab en cours					29 350,50	29 350,50
35	Immeubles achevés						-
		3 420 000,00	**-**	**- 240 000,00**	**3 180 000,00**	**909 174,55**	**- 2 270 825,45**

BUDGET INVESTISSEMENT 2023

CREDIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Virements de cpte à cpte	DM	Nouveau Budget 09/23	Balance au 31/08/2023	Différence réel/budget recalé
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**11 746 854,00**			**12 434 313,00**	**56 371 069,26**	**-**
775	Cession d'élément d'Actif	976 000,00		230 000,00	1 206 000,00	239 810,00	- 966 190,00
278	Prêt accession	-		-			
Autres 27	Autres immobilsations fnancières	-		-	-		-
	CESSION OU REDUCTION ELEMENTS ACTIF IN	**976 000,00**		**230 000,00**	**1 206 000,00**	**239 810,00**	**- 966 190,00**
102	Dotations - Réserves	-					-
103	Autres compléments de dotations et dons et legs e	-					-
13 (hors 139)	Comptabilisation des subventions d'investissement						-
'13110100'	'Subvention Etat hors ANRU'	100 000,00		-	100 000,00		- 100 000,00
'13110500'	'Subvention ETAT ANRU'	400 000,00		- 400 000,00	-		-
'13121000'	Subvention Conseil Régional	300 000,00			300 000,00	311 646,00	11 646,00
'13122000'	'Subvention Département 37'	-			-		-
'13140000'	'Subvention Ville de TOURS'	100 000,00			100 000,00	115 808,00	15 808,00
'13151000'	Subvention TMVL'	350 000,00			350 000,00	125 600,00	- 224 400,00
13188000'	'Autres subventions'	150 000,00		- 100 000,00	50 000,00	44 249,40	- 5 750,60
'13181000'	Subvention AL'						-
							-
	AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	**1 400 000,00**		**- 500 000,00**	**900 000,00**	**597 303,40**	**- 302 696,60**
		-		-	-		-
16280000'	PEEC - autres collecteurs	-			-		-
16411000'	'C.D.C. Prêts P.L.A./P.L.F. (C)'	-	-	-	-		-
16413000'	'C.D.C. Prêts Palulos (C)'			-	-		-
16413100'	'C.D.C. Prêts PAM (C)'	-			-	544 500,00	544 500,00
16414000'	'C.D.C. Prêts Plus (C)'				-		-
16418000'	'C.D.C. (Autres) (C)'	19 717 000,00		- 7 000 000,00	12 717 000,00	5 800 000,00	- 6 917 000,00
16481000'	'Crédit Foncier de France (C)'				-		-
16482000'	'Caisse d'Epargne (C)'				-		-
16484000	Autres Etabissements de crédit	5 000 000,00			5 000 000,00	3 378 526,00	- 1 621 474,00
16510000	'Cautions Locataires (C)'	400 000,00			400 000,00	277 067,00	- 122 933,00
1654	Redevances (location - accession)				-		-
1658	Autres dépôts				-		-
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières				-		-
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				-		-
		-			-		-
		-			-		-
	AUGMENTAION DES DETTES FINANCIERES	**25 117 000,00**		**- 7 000 000,00**	**18 117 000,00**	**10 000 093,00**	**- 8 116 907,00**
	TOTAL DES RESSOURCES	**39 239 854,00**		**- 7 270 000,00**	**32 657 313,00**	**67 208 275,66**	**- 9 385 793,60**
	PRELEVEMENT OU APPORT SUR FONDS DE R	**- 3 150 968,00**	**-**	**401 900,00**	**- 2 061 609,00**	**47 791 673,46**	**5 916 526,20**
	Total Investissement C	**42 390 822,00**	**-**	**- 7 671 900,00**	**34 718 922,00**	**19 416 602,20**	**- 15 302 319,80**
311	Terrains à aménager		-	-		-	-
		-	-	-		-	-
331	Immeubles en cours	2 139 000,00			2 139 000,00		- 2 139 000,00
		-	-	-		-	-
		2 139 000,00	**-**	**-**	**2 139 000,00**	**-**	**- 2 139 000,00**

BUDGET SYNTHÉTIQUE

Désignation de l'office : TOURS HABITAT - OPH **Exercice : 2023**

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_1-DE
en date du 25/10/2023 , REFERENCE ACTE : CA191023_1

		PRÉVISIONS CHARGES (1)	PRÉVISIONS PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	4 120 500,00	1 034 600,00	**70 (sauf 703, 704)**	Produits des activités
603	Variation des stocks	-370 000,00	51 367 400,00	**704**	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 986 050,00	2 680 000,00	**71**	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	9 261 950,00	320 000,00	**72**	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 439 300,00	120 685,00	**74**	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	1 267 100,00	1 465 000,00	**75**	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	7 830 000,00	905 700,00	**76**	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	7 710 500,00	6 005 500,00	**77 (sauf 7723, 775)**	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	172 500,00	1 206 000,00	**775**	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 783 800,00	1 190 000,00	**78 (sauf 78157)**	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	58 000,00	1 300 000,00	**78157**	Provisions sur gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	830 000,00	321 000,00	**79**	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	5 546 500,00			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 230 500,00			
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	508 000,00			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	16 535 600,00			
68157	Provisions pour gros entretien	900 000,00			
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	100 000,00			
		0,00			
	Total des charges non récupérables	**66 910 300,00**	**67 915 885,00**	**Total des produits hors récupération de charges**	
"063"	**Total des charges récupérables**	27 865 750,00	26 896 878,00	**703**	Récupération des charges locatives
		0,00	0,00		
		0,00			
	TOTAL DES CHARGES	**94 776 050,00**	**94 812 763,00**	**TOTAL DES PRODUITS**	
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	**36 713,00**	**0,00**	**RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)**	
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT	**94 812 763,00**	**94 812 763,00**	**TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT**	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle *(non soumis au vote du CA)*

RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	**36 713,00**	**0,00**	**RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)**
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (675)	508 000,00	1 206 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
		1 850 000,00	- Quote-part des subventions virée au résultat (777)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+ 68157)	17 435 600,00	2 490 000,00	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
		0,00	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	**17 980 313,00**	**5 546 000,00**	**TOTAL (II)**
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**12 434 313,00**	**0,00**	**INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT**

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	**0,00**	**12 434 313,00**	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE**
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	90 000,00	1 206 000,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	21 380 000,00		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	430 000,00		
Réduction de capitaux propres		900 000,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	12 818 922,00	18 117 000,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	**34 718 922,00**	**32 657 313,00**	**SOUS-TOTAL - RESSOURCES**
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	**34 718 922,00**	**32 657 313,00**	**TOTAL RESSOURCES**
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : ……	**0,00**	**2 061 609,00**	**PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT** dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : ……
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	**34 718 922,00**	**34 718 922,00**	**TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT**

FONDS DE ROULEMENT PRÉVISIONNEL

Fonds de roulement au 31/12/2021	**51 235 968,00**
Variation du fonds de roulement	**-2 061 609,00**
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	**49 174 359,00**