AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Compte-rendu
du Conseil d'Administration

Jeudi 19 octobre 2023 à 14 h 00
à TOURS HABITAT (salle du Conseil d'Administration)

Présents

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

Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Madame GOLDANI-BLANCHET, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BA-TALL, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOSNIER
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur FRANCOIS,
Monsieur LECONTE,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE 5

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 SEPTEMBRE 2023 6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT 6

FINANCES COMPTABILITE 7

3. EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2024 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2024 8
4. ADMISSIONS EN NON VALEURS POUR LE 3EME TRIMESTRE 2023 24

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE 25

5. ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2023 26
6. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2023 ET PROJET DE PROGRAMMATION 2024 DES AIDES PUBLIQUES A LA PIERRE 27
7. TOURS – ACQUISITION D'UN TERRAIN SITUE 12 RUE CHARLES GOUNOD APPARTENANT A MR GEA, GERANT DE LA SARL GEA ET FILS 29
8. TOURS – SITE DES CASERNES - ACQUISITION D'UNE CINQUANTAINE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR ATARAXIA 30

GESTION 33

9. GESTION DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS EN FLUX : CONVENTION ENTRE L'ETAT ET TOURS HABITAT 34

PERSONNEL 36

10. ASSURANCE STATUTAIRE DU PERSONNEL TERRITORIAL 37

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

QUESTIONS DIVERSES 39

11. CONGRES NATIONAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DU 3 AU 5 OCTOBRE 2023 A NANTES : COMPTE RENDU DES DEBATS 40

12. TOURS NORD – 15 RUE DU LUXEMBOURG - SCCV LUXEMBOURG ASSOCIANT TOURS HABITAT ET NEXITY EN VEFA - CONSTRUCTION DE 29 LOGEMENTS PLAI/PLS, DONT 10 LOGEMENTS INCLUSIFS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL 41

13. TOURS NORD – MAISON SITUEE 35 RUE DE SAPAILLE : NOUVELLE CANDIDATURE 42

ANNEXES 44

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

ADMINISTRATION GENERALE

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 SEPTEMBRE 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 13 septembre 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 que la prochaine séance est prévue le **Mardi 12 décembre 2023 à 16 H 00.**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'examen du projet de Budget pour l'année 2024.

Par ailleurs, le Directeur Général informe que, en accord avec les agendas de Monsieur le Président et de Madame la Vice-Présidente, les dates des séances du 1er semestre 2024 sont les suivantes :

- le **Mercredi 7 février 2024 à 15 H 00**
- le **Mercredi 27 mars 2024 à 15 H 00**
- le **Mardi 7 mai 2024 à 16 H 00**

et

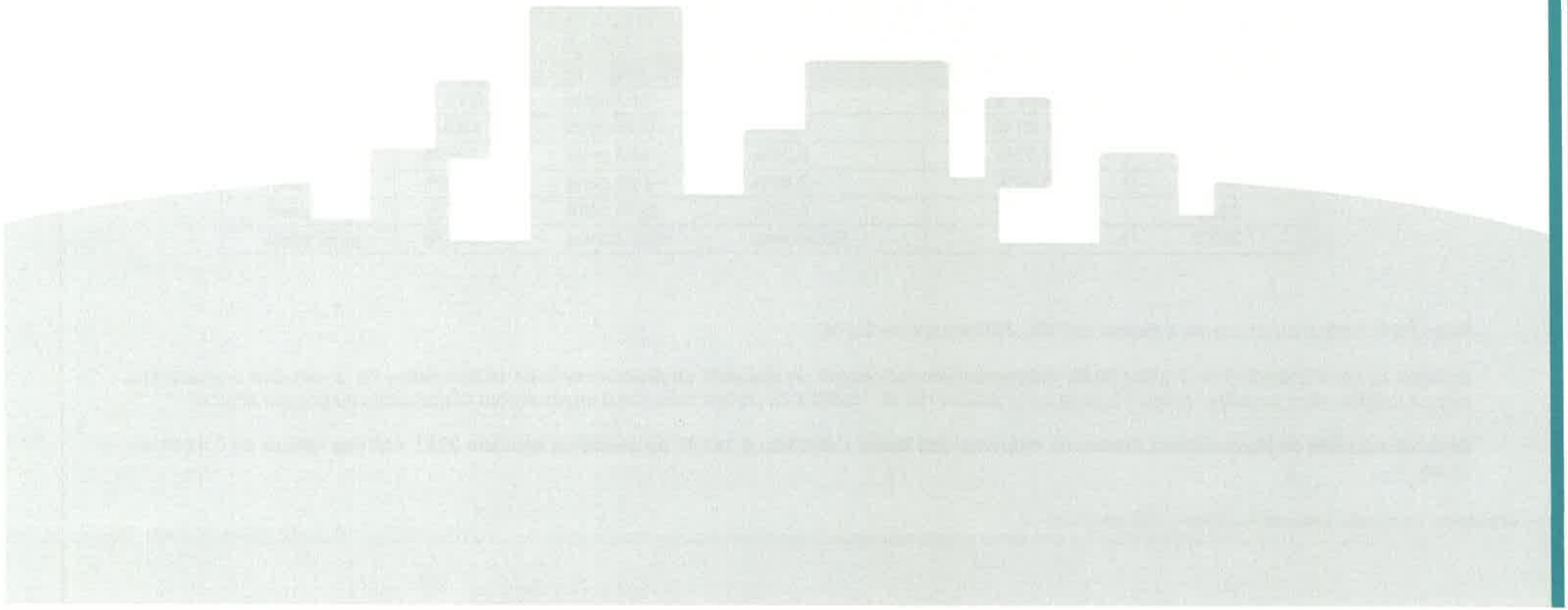
- le **Mercredi 19 juin 2024 à 15 H 00.**

Enfin, le Conseil d'Administration est informé de la date de la cérémonie des Vœux 2024, à savoir le **jeudi 12 janvier 2024 à 15 h 30 (salle Jacques Villeret) au Quartier des Fontaines.**

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

FINANCES
COMPTABILITE



Conseil d'Administration du 19 octobre 2023

3. EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2024 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2024

(A/311 – G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable souhaitent, tout d'abord, rappeler au Conseil d'Administration les taux d'augmentation des loyers pratiqués par TOURS HABITAT ces deux dernières années, au regard de l'évolution des prix.

Evolution comparée des principaux indicateurs de la hausse des prix et des loyers de TOURS HABITAT (OPH) au cours des dernières années.

ANNEES	Evolution loyers (a)	Evolution des prix (glissement de déc n-1.à dec.n) (b)	Ecart par rapport à inflation (loyers en niveau) (c) = (a) - (b)	Evolution IRL (d)	Ecart par rapport à IRL (loyers en niveau) e = (a) - (d)
2018	0.00 %	1.63 %	- 1.63 point	0.75 %	- 0.75 point
2019	1.25 %	1.55 %	-0.25 point	1.25 %	0.00 point
2020	1.53%	0.00%	1.53 point	1.53%	0.00 point
2021	0.00%	2.80%	-2.80 point	0.66%	-0.66 point
2022	0.42%	5.90%	-5.48 point	0.42%	0.00 point
2023	2.7%	Non connu	Non connu	3.60%	-0.90 point

Pour 2024, l'indice du deuxième trimestre de l'IRL 2022 évolue de **3.5 %.**

En effet, la Loi n°2023-568 du 7 juillet 2023, maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs, vient modifier l'Article 12 de la Loi n°2022-1158 du 16/08/2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Sans les mesures de plafonnement, l'indice de référence des loyers s'établirait à 144.17 au deuxième trimestre 2023, soit une hausse de 6.13 % sur un an.

Ce plafonnement s'applique également aux loyers des annexes, garages, parkings, jardins, considérés par la Loi du 1er septembre 1948 comme accessoires à la location principale.

Il est à noter que les loyers des logements vacants offerts à la relocation ne sont pas concernés par cette limitation (le nouveau loyer est plafonné seulement par les loyers plafonds des conventions APL). Il peut, en outre, être dérogé à cette limitation (mais là encore dans la limite des loyers plafonds), dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord de Monsieur le Préfet.

Cette augmentation, en masse des loyers, de 3.50 % constitue pour l'Office une hausse de recettes de 1 800 000 € en 2024.

Dans ces conditions, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration de se prononcer sur les dispositions suivantes, s'agissant des hausses de loyers pour l'année 2024 :

Loyers des Logements, garages et parkings
L'augmentation des loyers se situera au maximum de ce que la réglementation applicable à la date du 1er janvier 2024 autorisera.

Loyers des commerces

S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base de l'ILC : il convient de tenir compte du plafonnement de la variation annuelle de l'ILC à 3.5 % entre le 2ème trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024 pour fixer la révision du loyer suivant la date anniversaire du contrat (ou éventuellement au 1er janvier ou à une autre date en fonction des clauses contractuelles) uniquement pour les contrats applicables aux PME qui comportent une clause d'indexation à raison de l'évolution de l'ILC.

S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base d'un autre indice (notamment ILAT ou ICC) : Ni la loi du 7 juillet 2023, ni la loi sur le pouvoir d'achat n'ont modifié les dispositions régissant les autres indices. Dans ces conditions, la revalorisation d'un loyer de base d'un autre indice (dont l'ICC par exemple) n'est pas soumise à un plafond de variation annuelle.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers
Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

Le Directeur Général présente au Conseil d'Administration les principaux éléments de l'avant-projet de l'EPRD pour l'exercice 2024. Celui-ci a été établi sur la base d'une augmentation des loyers à 0 % et pourra évoluer en fonction de la décision qui sera prise par le Conseil d'Administration sur ce point.

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES DEPENSES 2024 PAR RAPPORT A 2023

DÉPENSES EN EUROS					
	INTITULÉS	2023	2023 après Virement et DM	2024	Variation/Modif 2023
60	ACHATS	4 276 000	4 120 500	3 720 000	-9,72%
603	VARIATIONS DE STOCKS	900 000	-370 000	-460 000	24,32%
61	SERVICES EXTERIEURS	4 951 250	4 958 050	5 429 850	8,90%
61521	DEPENSES DE GE NON RECUPERABLE	9 682 650	9 261 850	9 687 300	4,59%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3 686 300	3 439 300	3 197 300	-7,04%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 268 100	1 267 100	1 323 600	4,46%
63512	TAXE FONCIERE	7 830 000	7 830 000	8 100 000	3,45%
64	CHARGES DE PERSONNEL	2 803 800	2 783 800	2 805 050	0,76%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	7 710 500	7 710 500	8 017 400	3,98%
6451	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	172 500	172 500	172 500	0,00%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES	52 000	59 000	62 000	5,90%
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	850 000	830 000	850 000	2,41%
66	CHARGES FINANCIERES	5 760 000	5 646 500	6 759 000	21,86%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 167 000	1 230 500	1 380 000	12,16%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS	400 000	508 000	450 000	-11,42%
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIO	16 266 600	16 535 600	17 277 100	4,48%
68157	PROVISIONS POUR GE	900 000	900 000	920 000	2,22%
69	IMPOT SUR LES SOCIETES	300 000	100 000	360 000	260,00%
063	CHARGES RECUPERABLES	28 043 850	27 888 750	27 988 100	0,33%
	TOTAL DÉPENSES	96 917 550	94 776 050	97 988 900	3,40%
	EXCÉDENT	17 254	36 713		
	TOTAL GÉNÉRAL	96 934 804	94 812 763	97 988 900	

1. Chapitre 60 – « Achats» : 3 720 K€ , soit – 400 K€ par rapport à 2023

Dans cette rubrique, sont comptabilisés plus particulièrement les achats de fournitures (d'ateliers, de bureau, imprimés, vêtements de travail …) ainsi que l'électricité et l'eau comptabilisés en charges non récupérables.

Sont également comptabilisés dans ce chapitre :

- les écritures d'achats de terrains affectés en réserve foncière,
- les travaux des opérations en PSLA, (Parc Cœur, la Logerie, la Planche) et d'accession (l'Envol)

2 Chapitre 603 – « Variations de stocks » : -460 K€ soit -90 K€ par rapport à 2023

Il s'agit des variations des stocks, d'une part, des terrains vendus ou achetés dans l'année et affectés en réserve foncière (contrepartie du compte 601) et, d'autre part, des achats de fourniture de matériel pour la Régie Ouvrière, des fournitures de bureaux et produits d'entretien non récupérables.

3 Chapitre 61 – « Services Extérieurs 5 430K €, soit + 444K€ par rapport à 2023

Figurent à ce compte :

1 - les charges d'exploitation, relatives aux immeubles de rapport (partie non récupérable des contrats d'entretien des ascenseurs, portes automatiques, espaces verts, nettoyage des réseaux, désinsectisation ...). + 60 k€

2 - la redevance des baux emphytéotiques, le loyer de l'Antenne Tours Centre Ouest, les loyers des véhicules des surveillants de travaux et gardiens, les locations du matériel informatique (serveur) et divers, ainsi que les charges de copropriété de différentes cités + 53 k€

3 – l'entretien et les réparations courants sur les biens immobiliers (logements, locaux associatifs, communs et bâtiment administratif), non récupérables ainsi que les travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

		2023	2024
	Entretien Courant		
a)	Entretien et réparation dans les logements	702 000 €	652 000 €
b)	Entretien et réparation dans les logements auto-assurance	70 000 €	75 000 €
b)	Entretien et réparation dans les communs	620 000 €	635 000 €
c)	Entretien et réparation dans les communs auto-assurance	30 000 €	75 000 €
d)	Entretien et réparation dans Bâtiment administratif	40 000 €	50 000 €
e)	Maintien à domicile	600 000 €	700 000 €
e)	Entretien et désamiantage	65 000 €	70 000 €
	Total Entretien Courant	**2 127 000 €**	**2 257 000 €**

4 – les maintenances diverses (matériel et outillage, de bureau, informatique ...)

5 - les assurances

Une augmentation de 50 % a été budgétée sur le contrat Multirisque habitation = + 200 k€

4- Chapitre 61521 – « Dépenses de Gros Entretien, part non récupérable » : 9 687 K€, soit + 425 K€ par rapport à 2023

Ce chapitre se décompose ainsi :

		2023	2024
	Gros Entretien		
a)	dépenses inscrites dans le cadre du Plan-Pluriannuel d'Entretien	1 300 000 €	1 800 000 €
b)	dépenses non inscrites dans le Plan-Pluriannuel d'Entretien	2 103 000 €	1 950 000 €
c)	Remise en état des logements	4 200 000 €	4 200 000 €
d)	Contrats type P3 – P3R	1 659 000 €	1 737 000 €
	Total Gros Entretien/Contrats P3-P3R	**9 262 000 €**	**9 687 000 €**

5- Chapitre 62 – « Autres Services Extérieurs » : 3 1 97 K€, soit - 210 K€ par rapport à 2023

Sont inscrits à ce compte :

1 – les dépenses de personnel intérimaire et de personnel extérieur (surveillance), non récupérables,

2 – les dépenses d'honoraires de syndics, d'avocats, de bureaux d'études et de consultants, et notamment en 2024 les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb sur une partie du patrimoine en diminution de 220 k€ par rapport à 2023.

3 – les frais de procédure,

4 – les dépenses de téléphone, affranchissement, communication, cotisations, CGLLS et divers …

6 - Chapitre 63 – « Impôts et taxes et versements assimilés » : 1 323 K€, soit +56 K€ par rapport à 2023

Il s'agit de tous les versements et taxes sur les salaires et autres impôts non récupérables.
Prise en compte de l'assujettissement à la taxe d'habitation des bureaux et antennes de Tours Habitat pour 45 K€

7 - Chapitre 63512 – « Taxe foncières » : 8 100 K€, soit +270 K€ par rapport à 2023

Une prévision de + 4 % des valeurs locatives sur 2024 a été estimée (soit 3,45 % par rapport au budget 2023). Cela représente une dépense complémentaire de **+ 270 K€**. Pour rappel, les valeurs locatives ont déjà connu une hausse de 7,1 % en 2023.

8- Chapitres 64, 641, 64181 – « Charges de Personnel » - « Rémunérations du Personnel » - « Autres charges de personnel » 10 995 K€, soit + 328 K€ par rapport à 2023

Ces chapitres augmentent 3.07 % par rapport au budget modifié 2023.

Ce poste sera analysé en détail lors de la présentation du Budget 2024, lors de la séance du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023.

9- Chapitres 65 et 654 – « Autres Charges de Gestion Courante » - « Pertes sur créances irrécouvrables : 912 K€ soit + 24 K€ par rapport à 2023

Les "Pertes sur Créances Irrécouvrables" ont été budgétées à hauteur de 650 000 €.
D'autre part, les dépenses liées aux effacements des dettes locataires représentant 200 000 € (Plans de Rétablissement Personnel).
Cette somme est neutralisée par une Reprise sur Provisions en recettes d'un montant équivalent.

10- Chapitre 66 « Charges Financières » : 6 759 K€, soit +1 212 K€ par rapport à 2023

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 3 %, ce qui engendre une augmentation de **1 200 k€** des charges financières par rapport à 2023

11- Chapitres 67 – 675 : « Charges Exceptionnelles » - « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » : 1 830 K€, soit + 91 K€ par rapport à 2023

a) Dans le chapitre 67 sont inscrites entre autres, les dépenses engagées en cas de sinistres (budgétées à hauteur de 400 000 € et couvertes par des remboursements d'assurance cf. C/778.4), et les subventions accordées dans le cadre des actions QPV, ainsi que les travaux de démolitions des bâtiments 30 et 31 du Sanitas dans le cadre du NPNRU pour 638 000 €.

b) Le Chapitre 675 « Eléments d'Actifs cédés ou remplacés » correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées ou remplacées lors de changement de composants (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable).

Il a été inscrit un montant de 150 000 € pour les immobilisations remplacées, et 300 000 € pour les immobilisations cédées (8 prévisions de vente de logements à la Milletière, Sanitas Bâts 39 à 43, Rives du Cher bat 04,et deux parcelles de terrain situées au Sanitas à Tours cédées, d'une part, à la Ville de Tours dans le cadre du NPNRU et, d'autre part, à Concept-ty pour la construction de bureaux).

12 - Chapitre 68 – « Dotations aux Amortissements et aux Provisions » : 17 277 K€, soit + 741K€ par rapport à 2023

a) la dotation aux Amortissements s'élève à 15 755 K€

Elle se décompose en :

- Dotation aux Amortissements d'Immobilisations Incorporelles : 90 K€
- Dotation aux Amortissements d'Immeubles de Rapport : 15 300 K€
- Dotation aux Amortissements des Autres Immobilisations Corporelles : 365 K€

Ces montants sont déterminés en fonction des règles fixées par l'Instruction Comptable.

Une augmentation des dotations sur les immeubles de rapport **+ 800 K€** est constatée, compte tenu notamment des livraisons des programmes neufs en 2023 et 2024 des Foyers : Helena Fournier, Pension de Famille Clos Moreau, EPHAD de la Thibaudière à Fondettes et des travaux d'extension et réhabilitation du Foyer de la Chambrerie.

b) Dotation aux Provisions pour Créances Douteuses : 1 000 K€

c) Dotation aux Provisions pour Risques d'Exploitation : 522 K€.

Cette dotation permet de financer les comptes Epargne temps, les indemnités chômage et les indemnités de fin de carrière.

13 - Chapitre 68157 – « Provisions pour Gros Entretien » : 920 K€, soit +20 K€ par rapport à 2023

Dotations relatives aux travaux envisagés selon le Plan Pluriannuel sur 5 ans.

14 - Chapitre 69– « Participation des salariés et impôts sur les Bénéfices/IS » : 350 K€, soit +250 K€ par rapport à 2023

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés, notamment prévu sur les plus-values des ventes des cessions de terrain indiqués en comptes 675 et 775.

15 -Chapitre 063 – « Charges récupérables » : 27 958 K€, soit + 92 K€ par rapport à 2023

Un budget maintenu.

Le poste « chauffage logements et eau chaude sanitaire » augmente par rapport au budget 2023 modifié, compte tenu d'une estimation d'augmentation du gaz et de de la biomasse de 5 %, mais le poste « électricité des communs, ascenseurs, chaufferie » baisse, compte tenu d'une diminution de 44 % sur le nouveau du contrat prenant effet au 01/01/2024.

Le budget de Dépenses de Fonctionnement 2024 s'établirait à 97 998 900 €, soit 3.40 % par rapport à 2023.

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES RECETTES PAR RAPPORT A 2023

RECETTES EN EUROS					
	INTITULÉS	2023	2023 après Virement et DM	2024	Variation/Modif 2023
70	PRODUITS DES ACTIVITES	3 676 000	1 034 600	1 698 900	64,21%
704	LOYERS	50 952 800	51 367 400	51 601 100	0,45%
71	PRODUCTION STOCKEE	2 280 000	2 680 000	1 805 000	-32,65%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	320 000	320 000	340 000	6,25%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	60 000	120 685	111 000	-8,03%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 445 000	1 465 000	1 075 000	-26,62%
76	PRODUITS FINANCIERS	911 900	905 700	905 000	-0,08%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 872 000	6 005 500	5 495 000	-8,50%
775	PRODUITS DE CESSION ELEMENTS ACTIF	976 000	1 206 000	1 800 000	49,25%
78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISION	1 210 000	1 190 000	1 050 000	-11,76%
78157	REPRISE SUR PROVISION SUR GE	1 800 000	1 300 000	1 800 000	38,46%
79	TRANSFERT DE CHARGES	335 000	321 000	335 000	4,36%
703	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	27 086 104	26 896 878	26 995 766	0,37%
	TOTAL RECETTES	96 934 804	94 812 763	95 011 766	0,21%
	DEFICIT			2 987 134	
	TOTAL GÉNÉRAL	96 934 804	94 812 763	97 998 900	

1 **Chapitre 70 – « Produits des activités » : 1 699 K€, soit + 664 K€ par rapport à 2023**

Il s'agit :

- des prestations de services « Aménageur » pour le compte de la Ville de Tours (Convention de Concession de Monconseil),
- des loyers divers (antennes, locaux associatifs et professionnels ...),

L'écart correspond à la vente d'une maison située 15 Rue du Luxenbourg à la SCCV Nexity/Tours Habitat, puis de terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon.

2 **Chapitre 704 - « Loyers » : 51 601 K€, soit + 234 K€ par rapport à 2023**

Ce point sera développé de façon détaillée dans la délibération particulière soumise au présent Conseil d'Administration.
Diminution des recettes de loyers au niveau de la RLS brute de 300 K€ compte tenu de l'augmentation du taux de la RLS

3 **Chapitre 71 – « Production stockée » : 1 805 K€ soit – 875 K€ par rapport à 2023**

Variation des travaux des opérations en PSLA et les opérations d'aménagement comme les Hauts de Sainte Radegonde, l'Envol et Parc Cœur, la Logerie, la Planche exécutés au cours de l'année, contrepartie du compte 604 et sortie des terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon

4 **Chapitre 72 – « Production immobilisée » : 340 K€, soit +20 K€ par rapport à 2023**

5 **Chapitre 74 – « Subventions d'Exploitation » : 111 K€, pas de variation par rapport à 2023**

6 **Chapitre 75 – « Autres Produits de Gestion courante » : 1 075 K€, soit – 390 K€ par rapport à 2023**

Diminution de 400 K€ sur la modulation de la RLS

En effet, le taux de la RLS nette augmenterait de 4.64 % en 2023 à 5.96 % en 2024, **soit une perte globale de 700 K€**

7 **Chapitre 76 – « Produits financiers » 905 K€, pas de variation par rapport à 2023**

Taux du livret A à 3 % sur la trésorerie moyenne annuelle

8 **Chapitre 77 – « Produits Exceptionnels » : 5 495 K€, soit - 511 K€ par rapport à 2023**

Entre autres :

- Reprise sur les Subventions : 1 900 K€ (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable),
- Indemnités Assurances : 320 K€ (contrepartie du compte 678 en dépenses).
- Dégrèvement de taxe Foncière : 2 500 K€ sur les travaux de maintien à domicile et d'économies d'énergie
- Produits exceptionnels du Sanitas : 600 K€ notamment la subvention ANRU pour les dépenses engagées en 2023-2024 concernant les démolitions

9 **Chapitre 775 – « Produits de cession d'éléments d'actifs » : 1 800 K€, soit + 594 K€ par rapport à 2023**

c) Au titre de l'exercice 2023, il a été inscrit la vente 8 logements en accession sur le patrimoine (Sanitas Bâts 40-41-42-43 et Rives du Cher Bât 04, la Milletière Bâts 1 et 6), et deux parcelles de terrain située au Sanitas à Tours cédées d'une part à la Ville de Tours dans le cadre du NPNRU et d'autre part à Concept-ty pour la construction de bureaux).

10 **Chapitre 78 – « Reprise sur amortissements et provisions » : 1 050 K€**

- La Reprise sur le compte de Provisions pour Créances Douteuses est de 850 000 € (contrepartie du compte 654 en Dépenses) fixée en accord avec le Trésor Public.
- La Reprise sur le compte de Provisions pour charges est de 200 000 € concernant les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb provisionnés sur l'exercice 2021

11 **Chapitre 78157 – « Provisions sur Gros Entretien » : 1 800 K€ soit +5 00 K€ par rapport à 2023**

- La Reprise sur le Compte de Provisions pour Gros Entretien assurera le financement des dépenses de Gros Entretien 2023 inscrites dans le Plan-Pluriannuel (logements, RU et Foyers), soit 1 500 000 € pour les logements et 300 000 € pour les RU et Foyers.

12 **Chapitre 79 – « Transferts de Charges » : 335 K€**

Il s'agit des avantages en nature fournis aux salariés (notamment les loyers des logements des gardiens), ainsi que des frais de poursuites récupérables.

13 Chapitre 703 – « Récupération des charges locatives » : 29 996 K€ soit + 99 K€ par rapport à 2023

Il s'agit des charges locatives récupérables auprès des locataires, en tenant compte du taux de vacance et de certaines dépenses prises en charge partiellement par TOURS HABITAT (Barrières automatiques, ...)

Le budget de Recettes de Fonctionnement 2024
s'établirait 95 011 766 € , soit 0.21 % par rapport à 2023

soit un **résultat prévisionnel déficitaire** de **- 2 987 134 € avant augmentation des loyers**

Le budget global sur les deux Sections - Investissement et Fonctionnement - sera présenté lors de la séance du 12 décembre 2023.

Des explications sont données par le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable au travers d'un document Powerpoint joint au présent compte-rendu.

Le Directeur Général explique que TOURS HABITAT, en tant qu'Etablissement Public Industriel et Commercial, n'est pas autorisé à présenter un budget en déséquilibre. Or, l'avant-projet de l'EPRD est en déséquilibre. Il conviendra donc d'apporter des rectifications à l'avant-projet pour que l'EPRD soit voté en équilibre lors du prochain Conseil d'Administration. Des économies devront être décidées (au-delà des coupes budgétaires déjà effectuées pour établir l'avant-projet de l'EPRD), sachant que de nombreuses charges supportées par TOURS HABITAT sont hors du champ décisionnel de l'Office, en particulier : l'augmentation du taux du livret A sur lequel est indexée la dette d'emprunt, l'augmentation des bases de calcul de la Taxe Foncière en 2024, la Réduction de loyer de Solidarité, l'augmentation des cotisations d'assurance du fait de la frilosité des assureurs suite notamment aux émeutes de juin 2023.

Monsieur DENIS, Président, demande si des dépenses exceptionnelles qui seraient prévues au budget, pourraient être revues à la baisse.

Le Directeur Général précise que toutes les dépenses ont fait l'objet d'un arbitrage précis sur leur utilité ; seules les recettes exceptionnelles peuvent venir ponctuellement et dans une certaine limite, améliorer l'équilibre budgétaire (les ventes de terrains par exemple). L'Office va donc devoir faire des économies sur ses dépenses habituelles, en particulier sur les travaux réalisés sur le patrimoine. TOURS HABITAT fait face à une baisse des départs des locataires, donc corrélativement à une baisse des états des lieux sortants et des travaux qui en résultent (90 % des travaux suite à un état des lieux sortant restent à la charge de TOURS HABITAT). Pour autant, cette économie relative ne présente pas une solution pérenne et souhaitable, dans la mesure où elle résulte d'une tension du marché qui rend l'attribution d'un logement HLM plus difficile pour les demandeurs. D'autres économies devront être faites sur l'entretien courant des immeubles.

A la demande de Monsieur DENIS, Président, le Directeur Général rappelle que, pour l'année 2023, l'augmentation des loyers votée par le Conseil d'Administration était de 2,7 %, en excluant les logements qui ont une étiquette énergétique F ou G. Des travaux sont en cours sur ces logements pour les rendre moins énergivores. Il conviendra également de prévoir des travaux tendant à l'économie d'énergie pour les logements classés en E. Mais TOURS HABITAT doit dégager des résultats positifs pour mener à bien ces campagnes de travaux. Il conviendrait au moins que le taux du livret A baisse pour que la charge des emprunts soit moins importante (la quasi-totalité des emprunts de TOURS HABITAT est indexée sur le taux du livret A). Pour l'instant, mais pour quelques années seulement, TOURS HABITAT peut ponctionner dans les fonds propres en cas de résultats négatifs. Mais cette situation n'est pas saine financièrement et elle compromet l'avenir à moyen terme.

Madame MOSNIER souhaite savoir quelle est la proportion de fonds propres nécessaire à l'équilibre des opérations de réhabilitation et/ou de construction.

Le Directeur Général explique que TOURS HABITAT injecte 15 % de fonds propres pour les opérations de remplacement de composants. Pour les constructions neuves, actuellement, elles ne seraient équilibrées à 40 ans -durée des emprunts- qu'avec 30 % de fonds propres, ce que l'Office est incapable de mettre en œuvre. Et il ne serait pas pertinent de rechercher un équilibre à 60 ans sur une durée d'emprunt allongée, car alors, l'Office aurait à intervenir en réhabilitation des immeubles, avec un nouvel emprunt, avant même le remboursement de l'emprunt attaché à la construction.

Le Directeur Général ajoute que les loyers de TOURS HABITAT sont inférieurs à la médiane HLM nationale ; les ressources de l'Office ne lui permettent donc pas d'investir pour l'avenir. Il est à noter que le NPNRU prévoyait et prévoit toujours un nombre important de démolitions sur le quartier du Sanitas. Les pertes de loyers corrélatives étaient acceptables au moment de la négociation du programme, elles ne le sont plus depuis que TOURS HABITAT doit faire face à une baisse importante de ses ressources avec la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (dispositif mis en place après la signature du programme de renouvellement urbain).

Avant que le débat de fond ne commence sur l'augmentation des loyers, le Directeur Général tient à rappeler que l'APL a été augmentée de 3,5 % au 1er octobre 2023.

Monsieur DENIS, Président, propose aux Administrateurs qui le souhaitent, notamment les Administrateurs représentant les locataires, d'exprimer leur point de vue sur l'augmentation des loyers.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), craint que les locataires qui payaient jusqu'à maintenant leur loyer, se retrouvent en difficulté. Ceux qui avaient déjà du mal à payer leur loyer, vont voir leur situation se dégrader plus encore. Les locataires n'y arrivent plus. Ils vont se retourner contre les associations de locataires si le Conseil d'Administration vote l'augmentation des loyers. Les locataires ne vont pas accepter une augmentation de loyers sans rien dire : s'ils avaient satisfaction sur la qualité de service de TOURS HABITAT, ils accepteraient peut-être un peu mieux. Mais le constat sur les quartiers est que les problèmes techniques ne sont pas résolus assez vite. Les quartiers subissent également l'insécurité. Les locataires ont le sentiment de ne pas être entendus, des pétitions circulent, et ils refusent que les loyers soient augmentés.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), explique que l'augmentation des charges est très difficile à faire comprendre aux locataires. Si une augmentation des loyers vient s'y ajouter, ce n'est pas acceptable. Il ajoute que TOURS HBITAT n'est plus « défendable » auprès des locataires car la qualité de service n'est plus ce qu'elle était il y a 15 ans : les interventions techniques ne sont plus à la hauteur des attentes des locataires (eau et électricité par exemple).

Le Directeur Général répond que les demandes techniques, lorsqu'elles concernent la résidence Astelia qui fait souvent l'objet des interventions de Monsieur MOURABIT, sont plus complexes à traiter car ce bâtiment a été acheté en VEFA ; le constructeur doit donc être appelé en garantie en cas de problème technique, ce qui rallonge les délais de résolution. Pour le reste, TOURS HABITAT fait réaliser chaque année une enquête de satisfaction auprès des locataires, et leur perception de la qualité est en progression d'année en année.

Madame GOLDANI souhaite intervenir pour affirmer que les difficultés financières des Organismes HLM résultent d'un désengagement officiel de l'Etat sur le budget du logement social. A cela s'ajoute une augmentation de 30 à 40 % des dépenses sur les charges locatives : elles ne sont pas surévaluées par le bailleur qui ne fait que les répercuter auprès de ses locataires. TOURS HABITAT n'a pas de prise sur cet emballement des prix. Il convient, dans la discussion sur les difficultés financières de TOURS HABITAT, de bien définir qui en est responsable, et il s'agit de l'Etat qui détruit le mouvement HLM tel qu'il a été construit. L'accès à un logement correct pour tout le monde est remis en cause. L'Etat a des exigences vis-à-vis des Organismes HLM, mais il ne leur donne pas les moyens pour les atteindre.

Madame ROCHER, INDECOSA CGT, souhaite revenir sur la question de l'APL : le problème concerne les locataires qui ne touchent pas l'APL et qui prendraient de plein fouet l'augmentation des loyers. Il s'agit de 50 % des locataires qui vont avoir plus de difficultés encore à finir leurs fins de mois. Si la réalisation de travaux sur le patrimoine n'est pas aidée par l'Etat et est financée uniquement par les loyers, à quoi correspond l'aide de 1,5 milliards de l'Etat annoncée au Congrès HLM ?

Le Directeur Général répond qu'il s'agit de fonds dédiés à la rénovation énergétique des bâtiments. Le Directeur Général ajoute que lors des échanges qu'il a eus avec les Promoteurs présents lors du Congrès HLM, ces derniers lui ont précisé leur incapacité à accompagner la production de logements sociaux dans le cadre de VEFA, compte tenu de la chute des ventes en accession libre. A l'inverse, face à cette crise du logement libre, les bailleurs sociaux ne pourront plus jouer les effets contra-cycliques qu'ils remplissaient auparavant, compte tenu des difficultés que les Organismes HLM rencontrent aujourd'hui. Le Directeur Général présente l'accord signé au Congrès HLM entre l'USH et l'Etat portant « engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux / 2024-2026 ».

Le Directeur Général ajoute que les promoteurs qui étaient présents au Congrès HLM ont affiché leur incapacité à accompagner les Organismes HLM dans la production de logements neufs, étant eux-mêmes en grande difficultés financières.

Monsieur BOILLE précise que le Groupe Action Logement a pris l'engagement de racheter 30.000 logements aux promoteurs qui n'arrivent plus à les vendre (ces derniers souhaitent en vendre 90.000).

Madame QUINTON demande si des objectifs de production ont été arrêtés entre l'USH et l'Etat. Et quel est l'horizon pour TOURS HABITAT ? Si l'Office n'a plus les moyens de construire, quelle sera la solution ? La rénovation des bâtiments, la production d'autres produits que le logement locatif, la vente HLM ?

Le Directeur Général explique que la profession HLM ne peut pas prendre d'engagements chiffrés sur la production neuve, qui ne seraient pas réalisables. Les règles changent d'année en année et il est difficile de définir une stratégie claire et stable. La Réduction de Loyer de Solidarité par exemple, qui impacte fortement les comptes des organismes HLM, a été décidée par l'Etat sans aucune concertation avec les organismes HLM et sans que ne soient évaluées ses conséquences sur la capacité financière des organismes HLM. TOURS HABITAT pourrait renforcer sa politique de vente HLM, mais encore faut-il cibler la clientèle intéressée. Cela apporterait quelques fonds propres, mais baisserait dans le même temps la masse des loyers. Cette vision stratégique sera débattue au prochain Conseil d'Administration avec la présentation des simulations financières pour les prochaines années. Pour le moment, la question qui se pose est celle de l'augmentation des loyers, mais simplement pour équilibrer le budget de fonctionnement de l'Office, sans qu'il soit même question d'investir pour l'avenir.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, rassure les Administrateurs représentant les locataires, inquiets de la réaction des locataires en cas de vote positif du Conseil d'Administration sur l'augmentation des loyers, en leur certifiant que leur rôle auprès des locataires va bien au-delà de ce vote. Cette question de l'augmentation des loyers dont les acteurs du logement social discutent en local, devrait être prise en considération au niveau national par le Gouvernement. L'inquiétude est celle de l'avenir du logement social. Un organisme HLM assure son avenir en produisant des logements neufs et en réhabilitant le parc ancien. Mais aujourd'hui, les contraintes budgétaires sont telles que TOURS HABITAT ne peut plus prévoir d'investir à la fois sur le neuf et l'ancien. Le seul levier envisageable est l'augmentation des loyers. Certains locataires vont pouvoir absorber ces augmentations. Le parc HLM est accessible à 70 % de la population française. Pour les populations les plus fragiles, des dispositifs de soutien financier existent, comme le FSL. Une discussion est en cours pour tenter de mobiliser le FSL sur les impayés de charges locatives. Dire que l'on ne peut pas augmenter les loyers, c'est être attentiste et refuser d'agir. Il appartient aux organismes HLM de jouer leur rôle, à savoir programmer l'avenir, en accompagnant les plus fragiles. Le parc social est aujourd'hui embolisé et l'accession à la propriété est rendue beaucoup plus difficile par la conjoncture. Le parcours résidentiel ne fonctionne plus. Le gouvernement ne vient pas sur les territoires pour analyser ce dont les acteurs locaux ont besoin en terme de politiques locales de l'habitat.

Madame GOLDANI tient à affirmer le rôle des organismes HLM qui est de fournir un logement à ceux qui en ont besoin, tout en leur préservant un revenu suffisant pour vivre.

Monsieur DENIS, Président, relève un consensus autour de la nécessité d'alerter l'Etat sur l'absence de perspectives pour les organismes HLM. Les habitants essayent de vivre au jour le jour, sans perspectives non plus pour eux même, et cela est source de mal-être et d'anxiété.

Monsieur DENIS, Président, demande au Directeur Général que lors du prochain Conseil d'Administration, pour éclairer la situation critique de TOURS HABITAT, une étude prospective soit présentée sur ces dernières années, expliquant l'évolution des marges financières de TOURS HABITAT et l'évolution en parallèle de sa capacité d'investissement.

Sur la question de l'insécurité et des incivilités évoquées par Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), Monsieur DENIS, Président, précise que des discussions sont ouvertes avec Monsieur le Préfet. Si les indicateurs sur l'insécurité sont en progression positive, le mal être par contre est généralisé et le vivre ensemble est très compromis sur les quartiers ; la municipalité travaille ces questions. Les assises de la politique de la ville qui se sont tenues le 17 octobre 2023 ont mis en avant le fait que le logement social ne constitue plus une étape dans la vie, la plupart des habitants y restent. Et ils y rencontrent plus de difficultés. Le niveau de chômage augmente. La tranquillité publique est au cœur des préoccupations de la Ville. L'une des conclusions essentielles des assises de la politique de la ville est la nécessaire augmentation de la présence d'acteurs de terrain dans les quartiers : médiateurs, surveillants d'immeubles. Mais les bailleurs sociaux ne sont pas en capacité de faire plus financièrement que ce qu'ils font déjà, et l'Etat ne soutient pas suffisamment les dispositifs.

Pour revenir sur la question de l'augmentation des loyers, Monsieur DENIS, Président, réaffirme la nécessité d'alerter l'Etat sur la situation critique des Organismes HLM, situation qui s'aggrave d'année en année. Dans ces conditions, l'augmentation des loyers pourrait être de 3,5 % sur le parc de TOURS HABITAT, hormis pour les logements ayant un diagnostic de performance énergétique en F ou G tant que les travaux concourant à une meilleure performance énergétique, donc à une maitrise des charges, ne sont pas faits. Cette question de l'augmentation des charges d'énergie touche potentiellement l'ensemble du patrimoine ; on peut le voir notamment à Chateaubriand où un collectif, le BEC, s'est créé en particulier autour de cette question. Il convient de soutenir les habitants qui seraient en grande difficulté pour le règlement de leurs charges locatives. Monsieur DENIS, Président, propose dès lors que TOURS HABITAT identifie dans ses comptes un budget de 100.000 euros, qui viendrait en complément du FSL pour aider les foyers à régler leurs charges. La Ville de Tours abonderait ce dispositif à hauteur de 25.000 euros. Pour répondre à une question de plusieurs administrateurs, Monsieur DENIS, Président, ajoute que la création de ce dispositif est conditionnée au vote positif sur l'augmentation des loyers. C'est bien la ressource financière issue de l'augmentation des loyers qui permet de le financer.

Après explications et discussions, Monsieur DENIS, Président, demande au Conseil d'Administration de délibérer sur les hausses de loyers au 1er janvier 2024, dans les limites et conditions telles que présentées.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes (1 Contre), 3 abstentions ()) :

- Que les hausses de loyers au 1er janvier 2024 seront les suivantes :

Loyers des Logements, garages et parkings
Augmentation de + 3.5 % pour l'ensemble du patrimoine, excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G qui ne subiront pas d'augmentation.

Loyers des commerces

S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base de l'ILC : il convient de tenir compte du plafonnement de la variation annuelle de l'ILC à 3.5 % entre le 2ème trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024 pour fixer la révision du loyer suivant la date anniversaire du contrat (ou éventuellement au 1er janvier ou à une autre date en fonction des clauses contractuelles), uniquement pour les contrats applicables aux PME qui comportent une clause d'indexation à raison de l'évolution de l'ILC. C'est donc ce plafond qui sera appliqué.

S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base d'un autre indice (notamment ILAT ou ICC) : Ni la loi du 7 juillet 2023, ni la loi sur le pouvoir d'achat n'ont modifié les dispositions régissant les autres indices. Dans ces conditions, la revalorisation d'un loyer de base d'un autre indice (dont l'ICC par exemple) n'est pas soumise à un plafond de variation annuelle. Les augmentations suivront donc celles des indices prévus dans les contrats.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers

Augmentation conforme aux conventions de gestion signées.

- Qu'une enveloppe de 100.000 € sera constituée et inscrite au budget par TOURS HABITAT, abondée à hauteur de 25.000 € par la Ville de TOURS, pour être mobilisée au profit des ménages en grande difficulté financière au regard du règlement de leurs charges. En début d'année 2024, et avant la régularisation des charges qui doit intervenir en mars 2024, le règlement d'attribution de cette aide sera présenté au Conseil d'Administration. Madame GOLDANI-BLANCHET a conditionné son vote au fait que cette aide sera versée en fonction du revenu et de la composition familiale.

Conformément à l'Article L442-1-2 du Code de la Construction et de l'habitation, la présente délibération sera adressée aux Services de l'Etat avant le 31 octobre 2023.

4. ADMISSIONS EN NON VALEURS POUR LE 3EME TRIMESTRE 2023

(A/311)

Sur présentation des dossiers individuels de **54** locataires, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 3ème trimestre 2023, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

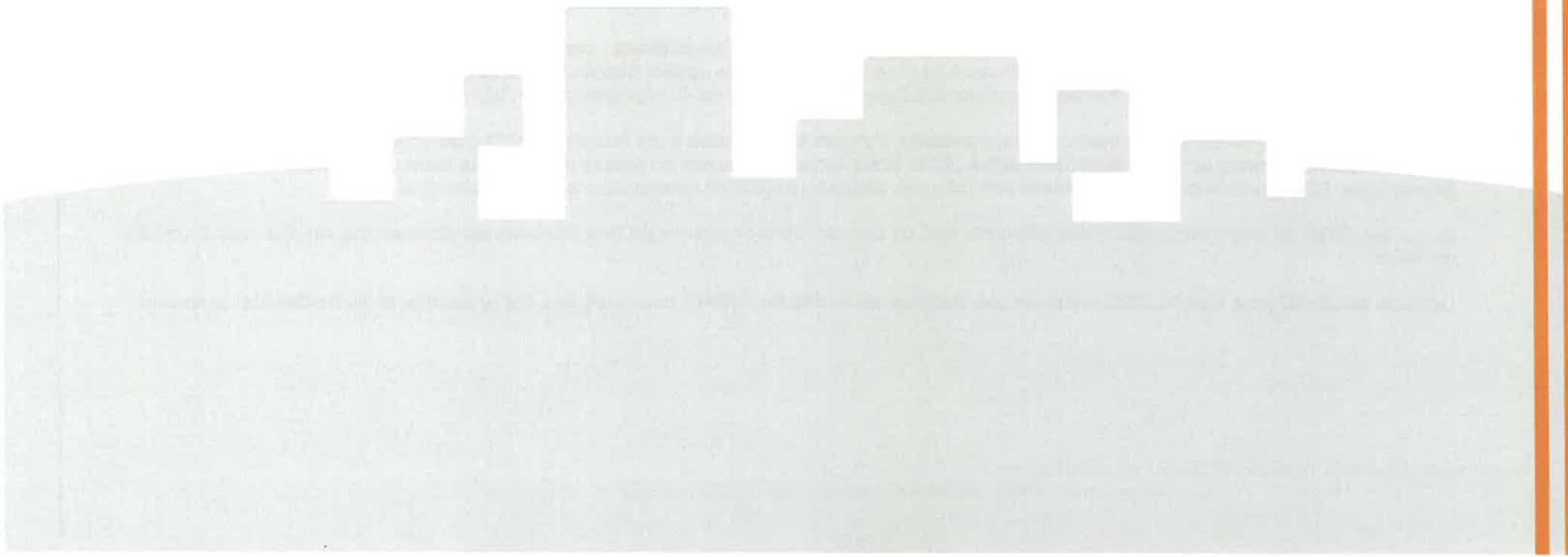
	LOYERS	TRAVAUX	FRAIS DE POURSUITES	AUTRES	TOTAL
54 dossiers locataires	71 389.38 €	61 498.54 €	9 836.06 €	0.00	142 723.98 €
Total 3ème trimestre 2023	**71 389.38 €**	**61 498.54 €**	**9 836.06 €**	**0.00**	**142 723.98 €**
Rappel 1er trimestre 2023 (DCA 02/05/2023)	58 402.90 €	35 125.78 €	5 917.47 €	0.00	99 446.15 €
Rappel 2ème trimestre 2023 (DCA 20/06/2023)	100 013.54 €	113 950.93 €	23 138.31 €	2 972.94 €	240 075.72 €
				TOTAL	**482 245.85 €**

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2023 prévoit les crédits de dépenses au compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme » pour un montant de 650 000 €.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 3ème trimestre 2023.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE



Conseil d'Administration du 19 octobre 2023

5. ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2023

(Ecoquartier MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT est aménageur, pour le compte de la Ville de Tours, de l'écoquartier de Monconseil dans le cadre d'une concession publique d'aménagement établie pour les années 2006 à 2024 (prolongation par avenant n°10 daté du 19 janvier 2021).

Ils rappellent que, dans ce cadre, l'Office élabore annuellement un Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC), dont l'objet est principalement d'actualiser le bilan prévisionnel de l'opération et de déterminer l'évolution éventuelle de la participation financière de la Ville de Tours.

L'exercice 2023 a été marqué par la poursuite du chantier du lot C (99 logements), dont CRESCENDO PROMOTION a réalisé le gros œuvre en 2023. La livraison est envisagée au premier semestre 2024.

Au sud de l'écoquartier, VALLOIRE HABITAT a réalisé en 2023 le gros œuvre et une grande partie du second œuvre des 34 logements situés à l'angle de la rue du Pas Notre Dame et de la rue Daniel Mayer. La livraison est prévue pour début 2024.

En parallèle, les démarches de commercialisation engagées en 2022 ont été poursuivies : une promesse de vente a été signée en avril 2023 pour la réalisation de 16 logements par TELIM Promotion (1141 m²) au nord du Jardin Antonin Artaud, tandis que, sur le lot K (à l'est de la halle sportive), une promesse de vente a été signée en mai 2023 pour la réalisation de 46 logements par ATARAXIA (3 362 m²).

Au sujet du lot B, une procédure de mise en concurrence de 3 projets d'architectes a été menée en 2022 avec l'opérateur ICADE. L'objectif était la signature d'une promesse de vente du lot B début 2023, Cette démarche n'a pas pu aboutir du fait notamment de difficultés liées au contexte économique. Une nouvelle consultation pourra être relancée dès que le contexte économique sera plus favorable.

Au vu des délais de commercialisation des différents lots, un avenant de prolongation de la concession est envisagé par les Services de la Ville de Tours.

Le projet de CRAC pour l'année 2023, transmis aux Services de la Ville de TOURS pour expertise, fait apparaître le bilan présenté ci-dessous.

Postes	Bilan prévisionnel actualisé 2022 (€HT)	Bilan prévisionnel actualisé 2023 (€HT)	Variation (€HT)
Honoraires (actualisation comprise)	1 266 767 €	1 273 071 €	6 304 €
Acquisitions foncières et frais annexes	10 029 026 €	10 035 639 €	6 613 €
Frais généraux	1 260 748 €	1 260 748 €	0 €
Travaux (actualisation comprise)	11 272 259 €	11 259 919 €	-12 341 €
Rémunération concessionnaire	2 799 847 €	2 799 877 €	30 €
Variation totale des dépenses	**26 628 647 €**	**26 629 253 €**	**606 €**
Recettes ventes de surfaces logements et institutionnels	24 764 100 €	24 764 706 €	606 €
Recettes diverses	482 201 €	482 201 €	0 €
Participation L 311 - 4	1 382 347 €	1 382 347 €	0 €
Participation de la Ville de Tours	0 €	0 €	0 €
Variation totale des recettes	**26 628 647 €**	**26 629 253 €**	**606 €**

Sous réserve de l'expertise en cours par les Services de la Ville de TOURS et de l'accord du Conseil Municipal du 18 décembre 2023, le Conseil d'Administration prend acte du CRAC 2023 et autorise, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, le Directeur Général à signer tout avenant éventuel au traité de concession dans ce cadre.

6. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2023 ET PROJET DE PROGRAMMATION 2024 DES AIDES PUBLIQUES A LA PIERRE

(C/310 – C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine informent le Conseil d'Administration des modifications apportées à la programmation 2023 des aides à la pierre et le projet de programmation de logements sociaux pour l'année 2024 tel que présenté ci-dessous :

PROGRAMMATION 2023-2024 version mise à jour 25 septembre 2023	programmation 2023 MAJ en septembre 2023 Nbre logts	Financement	spécificité	Label énergétique	Certification	programmation prévisionnelle 2024 MAJ sept 2024 Nbre logts	Financement	spécificité	Label énergétique	Certification
Constructions neuves MO Tours Habitat										
TOURS - Clos St Libert/Chanoine Marcault 11 logements dont 4 PLAI ANRU et 2 PLS financés en 2022)	5	PLS		RE 2020 -10%						
Les Casernes - VEFA ATARAXIA sur Beaumont - 49 logements au total	1	PLAI		RE 2020 seuil 2025						
dont 11 PLAI ANRU et 12 PLUS ANRU	3	PLUS		RE 2020 seuil 2025						
	22	PLS		RE 2020 seuil 2025						
TOURS rue du Luxembourg - 29 logements	14	PLAI	5 lgts inclusifs	RE 2020						
SCCV NEXITY-TOURS HABITAT	0	PLUS								
	15	PLS	5 lgts inclusifs	RE 2020						
CHAMBRAY LES TOURS - Sédentarisation des gens du voyage						10	PLAI	gens du voyage	RE 2020	
Acquisitions-améliorations MO Tours Habitat										
TOURS - Restructuration de BEAU SITE 36 à 50 logements en foyer jeunes travailleurs et pension de famille pour l'AJH			sans suite							
VEFA										
PARCAY MESLAY - Nexity ZAC de la Logerie - 6 PLS, 4 PSLA	6	PLS		RE 2020						
BALLAN MIRE - GAMBETTA 10 logements à confirmer		report 2024				5 0 5	PLAI PLS			
TOURS - prébendes - ARTPROM 2 PLS		report 2024				2	PLS			
	Nbre logts					Nbre logts				
TOTAL LOGEMENTS NEUFS Location	66					22				
Dont Ville de TOURS	60					2				
Dont agglomération hors Tours	6					20				
Accession sociale										
PARCAY MESLAY - VEFA Nexity	4	PSLA		RE 2020						
TOTAL Logements en accession sociale	4					0				
TOTAL PROGRAMMATION TOURS HABITAT	70					22				

Le Directeur Général précise que pour les années 2022 et 2023, TOURS HABITAT affiche une production de 45 logements en moyenne, ce qui correspond approximativement aux engagements de la CUS (40 logements par an). La question reste celle de la capacité de produire autant de logements sur les années à venir, compte tenu des difficultés financières de l'Office. Par ailleurs, la production doit pouvoir répondre à ce qui sera attendu par le Programme Local de l'Habitat 4, en cours de négociation au niveau métropolitain. La programmation est donc complexe à établir, elle évolue au fil de l'eau en fonction de la conjoncture. L'équilibre financier des opérations n'est plus atteint à 40 ans, l'objectif étant donc de limiter le déséquilibre tout en n'engageant que peu de fonds propres.

La Directrice Développement et Patrimoine confirme que le montage des opérations doit s'appuyer sur les meilleurs financements possibles, ce qui est toujours recherché. L'armée par exemple a fait état d'un besoin de nouveaux logements en PLS, pour l'arrivée de familles sur les sites militaires de la Ville de TOURS. Un financement complémentaire devrait être sollicité auprès du ministère des armées.

Le Conseil d'Administration prend acte des modifications apportées à la programmation 2023 et du projet de programmation 2024 des aides à la pierre.

Le projet de programmation sera transmis à Tours Métropole Val de Loire au plus tard le 31/10/2023.

7. TOURS – ACQUISITION D'UN TERRAIN SITUE 12 RUE CHARLES GOUNOD APPARTENANT A MR GEA, GERANT DE LA SARL GEA ET FILS

(Musset C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine informent le Conseil d'Administration que les négociations avec Monsieur GEA, Gérant de la SARL GEA et Fils, propriétaire de la parcelle CW 349 d'une superficie de 2 074 m², située 12 rue Charles GOUNOD à Tours, et TOURS HABITAT ont abouti.

En effet, plusieurs projets immobiliers ont été imaginés sur cette parcelle par des promoteurs successifs, sans aboutir, poussant le propriétaire à se rapprocher de TOURS HABITAT en tant que propriétaire de la parcelle voisine, cadastrée CW 329 d'une superficie de 1 540 m².

L'union de ces deux parcelles représenterait une superficie totale 3 614 m². Une étude de faisabilité a été réalisée en interne pour déterminer un montant d'acquisition adapté à la constructibilité du site.

L'opération envisagée comporterait environ 20 logements sociaux pour une surface de plancher de 1 539 m².

Le prix arrêté à l'issue des négociations est de 210 000 € net vendeur. Un courrier d'offre d'acquisition a été adressé au propriétaire du terrain, sous réserve de la validation du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT.

Le service des Domaines, saisi le 05/09/2023, a estimé en date du 26/09/2023 le terrain en l'état à 240 000€ HT.

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

- acquérir la parcelle, cadastrée CW 349 sise 12 rue Charles Gounod, d'une superficie de 2 074 m² au prix de 210 000 € Net Vendeur,
- à négocier les termes et à signer le compromis de vente avec les propriétaires,
- à payer le prix de vente et les frais de notaire correspondants, ainsi que les éventuels frais annexes,
- à signer l'acte de vente.

8. TOURS – SITE DES CASERNES - ACQUISITION D'UNE CINQUANTAINE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR ATARAXIA

(Casernes C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 21 mars 2023, il avait été informé que la SET avait désigné le Promoteur ATARAXIA, associé au Promoteur GA SMART BUILDING, pour la réalisation d'une première tranche de construction constituée, pour moitié de logements locatifs sociaux, et pour moitié de logements libres, suivant le plan de masse de l'Agence d'urbanisme DEVILLERS sur le secteur des anciennes casernes Beaumont-Chauveau à Tours.

L'offre présentée par ATARAXIA et GA SMARTBUILDING fixait le prix d'acquisition des logements locatifs sociaux en VEFA à 2 100 € HT/m² de surface habitable, hors parking, et 1 875 € HT/m² de surface utile pour les rez-de-chaussée actifs.

La partie du projet élaborée par l'Agence d'architecture DEVILLERS destinée à être cédée à TOURS HABITAT correspond à ce jour à 49 logements répartis en 3 bâtiments indépendants (B11, B12 et C3), et représente une surface habitable de 3 252,75 m², soit pour les logements, un montant de VEFA de 6 830 775 € HT.

Les surfaces d'activité se situent en rez-de-chaussée des bâtiments B12 et C03, et représentent une surface de 565,30 m², soit un montant de VEFA de 1 059 937,50 € HT.

L'utilisation des rez-de-chaussée d'immeubles et les typologies des logements ont été conditionnés par le plan de masse de l'opération, les gabarits des bâtiments et les contraintes liées à l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les 49 logements proposés à TOURS HABITAT seront répartis en :

24 Types 2,
6 Types 3,
12 Types 4

et

7 Types 5.

L'opération ne comportera pas de places de stationnement, celles-ci devant en principe être construites sous la forme d'un parking silo mutualisé par la SET.

La performance thermique de l'opération sera supérieure à la Règlementation Environnementale 2020, visant le seuil 2025, voire 2028. Le mode constructif sera innovant puisqu'il est prévu une construction bois « hors site » c'est-à-dire que des modules préfabriqués en bois, 2D ou 3D, qui seront livrés et assemblés sur site, limitant ainsi le temps de chantier et les nuisances associées.

Le Promoteur ATARAXIA envisage un dépôt de permis de construire à l'automne pour un début de chantier avant l'été 2024.

Cette résidence a été inscrite à la programmation de reconstitution de l'offre ANRU pour 11 PLAI et 12 PLUS et à la programmation des aides à la pierre pour l'année 2023, pour 1 PLAI, 3 PLUS et 22 PLS. La répartition par financement sera donc la suivante : 12 PLAI, 15 PLUS et 22 PLS.

France Domaine, saisi le 28 septembre 2023, a estimé le coût d'acquisition de cette résidence en VEFA à 7 907 000 € HT.

Monsieur MAUPERIN alerte sur le fait que l'aménageur du site a pris un engagement avec l'Etat en terme de production de logements sociaux, et ce en nombre et non en surface. Le projet initial comptait 59 logements sociaux, il est passé à 49 logements.

Monsieur DENIS, Président, indique que la Ville de Tours a bien en tête les engagements pris par la SET. Un surcoût important sur l'ensemble du projet, dû en particulier aux fouilles exigées sur le site, n'a pas permis la production de 59 logements sociaux.

Pour répondre à la question de Madame GOLDANI, la Directrice financière et Comptable précise que le loyer sera de 6,50 €/m².

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

- signer le contrat de réservation avec le Promoteur ATARAXIA (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition d'un ensemble de logements d'une surface de 3 252,75 m² SHAB et locaux d'activités d'une surface de 565,30 m² SDP à TOURS, au prix total de 7 890 712,50 € HT,

- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement cédées et bâties et des travaux supplémentaires demandés en cours de chantier, dans la limite de 5 % du prix initial,

- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,

- négocier librement les termes du contrat de réservation, de l'état descriptif de division en volume, des statuts de l'ASL, de l'acte de vente,

- signer l'acte authentique de VEFA afférent et tous actes nécessaires à la préparation de la vente,

- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

GESTION

9. GESTION DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS EN FLUX : CONVENTION ENTRE L'ETAT ET TOURS HABITAT

(G/03)

Le Directeur Général et le Directeur des Services à la Clientèle rappellent au Conseil d'Administration que la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 prévoyait notamment le passage de la gestion des réservations de logements du stock en flux, la date butoir étant définie au 24 novembre 2021.

Cependant, la loi relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3 DS) du 21 février 2022, a reporté ce délai au 24 novembre 2023.

Fin septembre 2023, la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) a transmis un projet de convention de réservation Etat/Bailleur, alimenté des échanges qui ont eu lieu les derniers mois avec les bailleurs, mais également avec les différents réservataires ; la DDETS ayant participé aux échanges menés par TMVL pour définir un cadre métropolitain à destination des communes et des bailleurs.

Il est rappelé que la signature de la convention entre l'Etat et le bailleur conditionne la signature de conventions avec les autres réservataires. Cependant, si les conventions avec les différents réservataires doivent être signées avant la fin de l'année 2023, l'effectivité de la gestion en flux des réservations de logements s'opérera à compter du 1er janvier 2024.

Le Directeur Général et le Directeur des Services à la Clientèle précisent le contenu même du projet de convention qui prévoit :

- l'assiette de calcul du flux annuel (et les exclusions),
- le taux de réservation au bénéfice du contingent préfectoral,
- la vérification de l'atteinte des objectifs fixés au bailleur par la comptabilisation des attributions suivies de baux signés,
- les ménages visés par le contingent préfectoral,
- le mode de gestion déléguée aux bailleurs, et les situations pour lesquelles il y est dérogé.

Le Directeur des Services à la Clientèle présente, au travers d'un PowerPoint, les modalités de calcul de la gestion en flux. Aujourd'hui, les villes réservataires avec lesquelles une convention sera signée sont Tours, Chambray-lès-Tours, La Riche et Chanceaux sur Choisille.

Madame QUINTON demande de quelle façon seront réglées les conséquences de la différence de comptabilisation des flux entre l'Etat et les réservataires comme la Ville de TOURS. L'Etat prend en compte les logements attribués pour lequel un bail a été signé, alors que la comptabilisation qui a été retenue au niveau métropolitain est celle de la seule attribution des logements (que le logement soit refusé après ou pas par le candidat attributaire).

Le Directeur des Services à la Clientèle explique qu'en effet, aux yeux de l'Etat, il conviendra de remettre d'autres logements à disposition lorsqu'ils auront été refusés par l'attributaire. Cela pourra se faire soit sur les logements que TOURS HABITAT a en gestion directe (environ 40 % du parc), soit sur les logements pour lesquels certains réservataires ne trouvent pas de candidat.

De très nombreuses discussions ont eu lieu entre les réservataires, les services de l'Etat et les bailleurs. Restent à régler la question de la typologie des logements qui seront présentés aux réservataires et celle de leur situation en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville ou en dehors de ces quartiers. Les réponses à apporter sont dépendantes des libérations de logements qui seront constatées au fil de l'eau.

Le Directeur Général ajoute qu'il conviendra d'analyser les incidences de la gestion en flux sur le peuplement du parc immobilier de TOURS HABITAT. En effet, il est à craindre que les attributions de logements aux populations les plus fragiles se concentrent sur les secteurs qui affichent le plus fort taux de rotation. Un bilan régulier de la gestion en flux sera proposé au Conseil d'Administration.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de réservation en flux entre l'Etat et TOURS HABITAT, jointe au présent compte-rendu, ainsi que les conventions avec les différents réservataires.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

PERSONNEL

10. ASSURANCE STATUTAIRE DU PERSONNEL TERRITORIAL

(A/472)

Le Directeur Général et la Directrice des Ressources Humaines informent le Conseil d'Administration que le contrat d'assurance conclu par le biais du Centre de Gestion, avec CNP Assurances/SOFAXIS, à effet du 1er janvier 2021 pour une durée de 4 ans, garantissant les frais laissés à la charge des employeurs publics locaux, en vertu de l'application des textes régissant leurs obligations à l'égard de leur personnel en cas de décès, d'invalidité, d'incapacité et d'accidents ou de maladies imputables ou non au service, arrive à terme le 31/12/2024.

Le Centre de Gestion, habilité à souscrire un tel contrat en mutualisant les risques, en vertu de l'Article 26 de la Loi n° 84-53 du 26 Janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, initie une nouvelle consultation du marché en vue de souscrire pour le compte des collectivités et établissements du département, un « contrat d'assurance ».

A toutes fins utiles, il est précisé que TOURS HABITAT compte désormais 1 seul Agent relevant de la Fonction Publique.

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

- au vu de la Loi n°84-53 du 26 Janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, et notamment de l'Article 26, et au vu du Décret n° 86-552 du 14 Mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatifs aux contrats d'assurances souscrits par les Centres de Gestion pour le compte des Collectivités locales et établissements territoriaux, d'adopter les dispositions suivantes :

  - TOURS HABITAT charge le Centre de Gestion d'organiser, pour son compte, une consultation en vue de souscrire un contrat groupe ouvert à adhésion facultative à compter du 1er janvier 2025 auprès d'une entreprise d'assurance agréée et se réserve la faculté d'y adhérer ou non, sans devoir en aucune matière justifier sa décision.

  - TOURS HABITAT précise que le contrat devra garantir tout ou partie des risques suivants :

    Personnel affilié à la CNRACL : Décès, Invalidité, Incapacité et Accidents ou Maladies imputables ou non au service.

    Ce contrat devra également avoir les caractéristiques suivantes :

    - Durée du contrat : quatre ans, à effet au 1er janvier 2025.
    - Régime du contrat : capitalisation.

- d'autoriser le Directeur Général à transmettre au Centre de Gestion, en tant que de besoins, les éléments nécessaires à la détermination de la prime d'assurance.

- de prendre acte que les prestations, garanties et taux de cotisation lui seront soumis préalablement afin qu'il puisse prendre ou non la décision d'adhérer au contrat-groupe d'assurance souscrit par le Centre de Gestion à compter du 1er janvier 2025.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

QUESTIONS DIVERSES

11. CONGRES NATIONAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DU 3 AU 5 OCTOBRE 2023 A NANTES : COMPTE RENDU DES DEBATS

(A/62)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le 83ème Congrès National HLM s'est tenu du 3 au 5 octobre 2023 à NANTES ; TOURS HABITAT (OPH) était représenté par :

- Monsieur FERREIRA, Directeur Clientèle de TOURS HABITAT
- Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,
- et lui-même.

Le thème du Congrès était le suivant : « Toutes nos énergies pour le logement ».

Le Directeur Général apporte son éclairage personnel sur la tenue générale de cette manifestation et sur les différents échanges et propositions qui y ont été formulés :

Le Directeur Général indique que le Mouvement HLM :

« continue d'appeler le Gouvernement à partager l'ambition d'une grande politique du logement, dotée d'une réflexion, d'une planification et des moyens qui la rendent pleinement possible, visible et partagée par nos concitoyens.

La situation sociale le commande. Le chiffre de 2,4 millions de ménages en attente d'un logement social doit être pris pour ce qu'il est : le signe évident et clinique d'une part croissante de la population qui ne parvient pas à se loger dans des conditions décentes et à un prix abordable, dans le parc locatif comme dans l'accession sociale à la propriété, dans la France hexagonale comme dans les Outre-mer.

La situation environnementale l'exige. L'accélération du réchauffement climatique, désormais mesurable par tout un chacun, dans son quotidien, impose du courage, de la détermination, de la cohérence et des moyens.

Face à ce double impératif, social et environnemental, la réponse du Gouvernement doit être de considérer la politique du logement non pas comme un coût pour le budget de l'Etat, mais un investissement pour les générations présentes et futures.

Le Gouvernement, par les engagements qu'il a proposés à l'occasion de ce Congrès, a pris la mesure des enjeux de rénovation énergétique : un soutien à la transition écologique de 1,2 milliard d'euros sur trois ans, une bonification des prêts à la production de 8 milliards d'euros et le maintien d'un PTZ pour l'accession sociale.

Par l'accord signé jeudi 5 octobre, le Mouvement Hlm pourra tout mettre en œuvre pour être au rendez-vous du calendrier fixé par la loi « Climat et résilience ».

Mais dans un contexte de marasme global, l'augmentation de la production reste un objectif. Les dispositifs d'aides de taux qui nous sont proposés sont un outil que nous mobiliserons. Ces dispositifs transitoires n'occultent pas la demande du Mouvement Hlm de voir l'ensemble de la production de logements sociaux bénéficier d'un taux de TVA réduit, et de supprimer la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) ».

L'accord signé le 5 octobre 2023 est joint en annexe.

Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

12. TOURS NORD – 15 RUE DU LUXEMBOURG - SCCV LUXEMBOURG ASSOCIANT TOURS HABITAT ET NEXITY EN VEFA - CONSTRUCTION DE 29 LOGEMENTS PLAI/PLS, DONT 10 LOGEMENTS INCLUSIFS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Luxembourg C/3)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le projet Luxembourg, située 15 Rue du Luxembourg à TOURS NORD, est une opération de construction d'un ensemble de 5 bâtiments aux programmes variés portés par la SCCV Luxembourg NEXITY – TOURS HABITAT.

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 2 mai 2023, il avait accepté l'acquisition en VEFA d'un bâtiment comprenant 29 logements locatifs sociaux, dont 10 logements inclusifs répartis en 6 PLAI et 4 PLS.

Il est rappelé que le dossier de financement a été déposé sur la plateforme SIAP (Système d'Information des Aides à la Pierre) sous le numéro 20233726100025 auprès de la Direction Départementale des Territoires en date du 26/09/2023. Le numéro d'agrément est donc en cours d'attribution.

Le plan de financement détaillé de cette opération se décompose comme suit :

Opération globale de 29 LLS (14 PLAI/15 PLS), prix de revient prévisionnel de 4 777 546.54 €

Subvention ETAT :	114 800.00 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire :	157 500.00 €
Emprunt CDC PLS :	2 366 037.00 €
Emprunt CDC PLAI :	1 664 878.00 €
Autofinancement :	474 331.54 €
	4 777 546.54 €

dont 10 logements inclusifs, prix de revient prévisionnel de 1 297 168.38 €

Subvention Conseil Départemental 37	:	84 455.00 €
Subvention ETAT	:	49 200.00 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire	:	67 500.00 €
Emprunt CDC PLAI	:	97 693.00 €
Emprunt CDC PLS	:	285 462.00 €
Emprunt CARSAT	:	648 000.00 €
Autofinancement	:	64 858.38 €
		1 297 168.38 €

Le Directeur Général précise que le Conseil Départemental a d'ores et déjà attribué la subvention d'investissement, et que le financement de l'Aide à la Vie partagée est lui aussi acquis. Dès réception du bâtiment, le projet d'habitat inclusif pourra être mis en œuvre.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes (Mme MOSNIER représentant la Caisse des Dépôts et Consignations ayant exercé son obligation de déport), d'approuver cette opération et son plan de financement prévisionnel associé, afin de déposer un dossier de demande de prêt auprès de la CARSAT.

13. TOURS NORD – MAISON SITUEE 35 RUE DE SAPAILLE : NOUVELLE CANDIDATURE

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 2 mai 2023, il avait autorisé le Directeur Général à vendre la maison située 35 rue de Sapaillé à Tours Nord au profit de Monsieur Robin (AR Immobilier).

Dans ce cadre, une promesse de vente a été signée en date du 22 juin 2023, sous conditions suspensives pour Monsieur ROBIN, d'obtenir un prêt bancaire avec un taux maximal de 5,20 % sur une durée de 7 ans.

Depuis, Monsieur ROBIN a informé TOURS HABITAT, par courrier du 15 septembre 2023, de deux refus de financement pour son projet immobilier. Compte tenu du fait que les conditions suspensives de cette promesse n'ont pas pu être levées, celle-ci est devenue caduque.

Entre temps, TOURS HABITAT a reçu une nouvelle offre écrite de Madame ERGUN le 15 octobre 2023, d'un montant de 130 000 € net vendeur, considérant une estimation des travaux à réaliser à hauteur de 100.000 €.

Madame ERGUN a fait part à TOURS HABITAT de son projet d'acquisition de cette maison pour y réaliser son habitation principale et son cabinet professionnel (avocat). De plus, elle a obtenu par sa banque un financement bancaire favorable pour ce projet.

Ainsi, après analyse des éléments constituant le profil de l'acquéreur, TOURS HABITAT souhaite donner une suite favorable à cette offre, sous réserve de l'avis du Conseil d'Administration.

Maître POUREAU, Notaire de l'Etude ALTANOT, sera en charge de la rédaction du compromis et de l'acte de vente.

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

- vendre cet immeuble au prix de 130 000 € net vendeur,
- signer un compromis de vente, puis l'acte de vente,
- percevoir le versement du prix et mandater les éventuels frais annexes.

******

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,

LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 30.

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURS HABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

ANNEXES

EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD 2024 :

EVOLUTION DES LOYERS EN 2024

Avant-Projet de l'EPRD 2024 « Dépenses »

CHAPITRE	EPRD 2023 modifié le 13/09/23	EPRD 2024	%
60 (sauf 603) – Achats	4 120 500	3 720 000	-9,72%
603 – Variations de Stocks	-370 000	-460 000	24,32%
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs	4 986 050	5 429 650	8,90%
61521 – Dépenses gros entretien	9 261 950	9 687 300	4,59%
62 – Autres services extérieurs	3 439 300	3 197 300	-7,04%
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 267 100	1 323 500	4,45%
63512 – Taxes foncières	7 830 000	8 100 000	3,45%
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 783 800	2 805 050	0,76%
641 – Rémunération personnel	7 710 500	8 017 400	3,98%
6481 – Autres charges de personnel	172 500	172 500	-
65 (sauf 654) – Autres charges de gestion	58 000	62 000	6,90%
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	830 000	850 000	2,41%
66 – Charges financières	5 546 500	6 759 000	21,86%
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	1 230 500	1 380 000	12,15%
675 – VNC des éléments sortis	508 000	450 000	-11,42%
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	16 535 600	17 277 100	4,48%
68157 – Provisions pour GE	900 000	920 000	2,22%
69 – Participation des salariés, IS	100 000	350 000	250,00%
063 – Charges récupérables	27 865 750	27 958 100	0,33%
Total Fonctionnement Dépenses	**94 776 050**	**97 998 900**	**3,40%**
Excédent	**36 713**		
TOTAL Général	**94 812 763**	**97 998 900**	

Avant-Projet de l'EPRD 2024 « Recettes »

CHAPITRE	EPRD 2023 modifié le 13/09/23	EPRD 2024	%
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	1 034 600	1 698 900	64,21%
704 – Loyers	51 367 400	51 601 100	0,45%
71 – Production stockée	2 680 000	1 805 000	-32,65%
72 – Production immobilisée	320 000	340 000	6,25%
74 – Subventions exploitation	120 685	111 000	-8,03%
75 – Autres produits de gestion courante	1 465 000	1 075 000	-26,62%
76 – Produits financiers	905 700	905 000	-0,08%
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	6 005 500	5 495 000	-8,50%
775 – Produits cession éléments actifs	1 206 000	1 800 000	49,25%
78 (hors 78157) – Reprise sur amortissements	1 190 000	1 050 000	-11,76%
78157 – Reprise PGE	1 300 000	1 800 000	38,46%
79 – Transfert de charges	321 000	335 000	4,36%
703 – Récupérations des charges	26 896 878	26 995 766	0,37%
Total Fonctionnement Recettes	**94 812 763**	**95 011 766**	**0,21%**
Déficit		**2 987 134**	
TOTAL Général	**94 812 763**	**97 998 900**	

BUDGET DÉPENSES - LES PRINCIPALES VARIATIONS

CHAPITRE 61 – SERVICES EXTERIEURS : +444 K€

Maintien à domicile +100 K€
Cotisation assurance Multirisque habitation + Auto assurance +250 K€
Maintenance informatique +40 K€

CHAPITRE 61521 – DEPENSES GROS ENTRETIEN : +425 K€

GE avec PGE dans les communs NR +500 K€
GE sans PGE locaux&associations -120 K€

CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTERIEURS : -242 K€

Honoraires bureaux d'études (baisse des diagnostics DPE et DAPP) -220 K€

CHAPITRE 63/63512 – IMPÔTS ET TAXES : + 326 K€

Taxes foncières (+4% sur la valeur locative) +270 K€
Taxe d'habitation (siège) +45 K€

CHAPITRE 64/641/648 – CHARGES DE PERSONNEL : + 328 K€

Revalorisation des salaires du personnel +314 K€

CHAPITRE 66 – CHARGES FINANCIERES : +1 213 K€

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 3% sur l'année, soit un écart d'intérêt de + 1 213 K€ par rapport à 2023.

CHAPITRE 67 – CHARGES EXCEPTIONNELLES : + 150 K€

Dépenses liées à des sinistres siège couverte par assurance -120 K€
Charges exceptionnelles (Dépenses NPNRU) +256 K€

CHAPITRE 68 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS/PROVISIONS : + 741 K€

Structure collective Foyer & RU (Clos Moreau, AJH, Foyer Chambrerie, Ehpad Fondettes) +550 K€
Structure logements familiaux +200 K€

CHAPITRE 69 – PARTICIPATION DES SALARIES/IMPÔTS SUR LES BENEFICES : + 250 K€

Impôts sur le bénéfices/IS (suite plus value des ventes en 775 t 701) +250 K€

BUDGET RECETTES - LES PRINCIPALES VARIATIONS

CHAPITRE 70 – PRODUITS DES ACTIVITES : +664 K€

Vente d'une maison 15 Rue du Luxenbourg à la future SCCV Nexity/Tours Habitat puis des terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon

CHAPITRE 704 – LOYERS : +234 K€

Augmentation du taux de la RLS nette qui passerait de 5,96% à 4,64% en 2024 soit -300 K€ sur la RLS Brute
Loyers divers foyers + logement en location accession (Ehpad, Clos Moreau, AJH, Chambrerie) +553 K€

CHAPITRE 75 – AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : -390 K€

Modulation RLS -390 K€
RLS NETTE = -3 100 K€ au lieu de 2 400 K€ en 2023

CHAPITRE 77 – PRODUITS EXCEPTIONNELS : -510 K€

Dégrèvements de TFBP sur les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité -750 K€/ à 2023
Subvention NPNPRU en contre partie des dépenses en 678 +200 k€
Campagne SLS – Frais de pénalités +150 K€
Indemnités assurances siège -104 K€

CHAPITRE 775 – PRODUITS CESSION ELEMENTS ACTIF : +594 K€

Vente HLM8 logements , terrains Concept Ty, Sanitas bâts 3 4 9 12

	EPRD 2023 modifié le 13/09/23	EPRD 2024	variation
DEPENSES : CLASSE 6	94 776 050	97 998 900	3,40%
RECETTES : CLASSE 7	94 812 763	95 011 766	0,21%
RESULTAT	36 713	-2 987 134	

Soit un résultat prévisionnel déficitaire de -2 987 134 € avant augmentation des loyers

PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Logo bailleur

Convention entre le Préfet d'Indre et Loire et BAILLEUR
concernant les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logements par l'État conformément à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 , REFERENCE ACTE : CA121223_1

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renforcé (ALUR) ;

Vu le loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et citoyenneté (EC) ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3 DS) ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'article R. 441-5-2 du code de la construction et de l'habitation

Entre

L'Etat, représenté par le Préfet d'Indre et Loire, et désignée sous le terme « l'Administration », d'une part

Et
BAILLEUR, dont le siège est sis adresse, représenté par le Directeur / la Directrice et désignée sous le terme « le Bailleur » d'autre part,
N° SIRET XXX

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Indre et Loire comprend 11 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont trois disposent, conformément à la loi, d'une convention intercommunale d'attribution et d'un système de cotation de la demande de logement social : la Communauté de Communes Touraine Est Vallée, la Communauté de Communes du Val d'Amboise, et Tours Métropole Val de Loire.

Le département compte 50 205 logements conventionnés au 1er janvier 2022, dont près de 35 000 (70 %) sur le périmètre métropolitain.

Le délai moyen d'attribution est de 10 mois pour l'ensemble des attributaires (8 mois pour ceux qui ne sont pas déjà locataires du parc social). Le délai au-delà duquel est ouvert le recours DALO au motif d'un délai anormalement long est fixé en Indre et Loire à 12 mois pour une première demande et à 18 mois pour une mutation.

Le taux de pression est passé de 2,2 à 3,4 entre 2017 et 2022. Le département comprend 17583 demandes de logement social en stock au 31/12/2022, portant sur 215 communes (dont 43,5% sur la ville de Tours et 31% sur le reste de la Métropole).

Le taux de pression est bien entendu variable selon les territoires :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

EPCI	Taux de Pression
CC Chinon, Vienne et Loire	2,4
CC de Bléré Val de Cher	4,5
CC de Loches sud Touraine	2,7
CC du Castelrenaudais	2
CC du Touraine Vallée de l'Indre	3,3
CC du Val d Amboise	2,5
CC Gâtine et Choisilles - Pays de Racan	2,6
CC Touraine Ouest Val de Loire	2,6
CC Touraine Val de Vienne	1,8
CC Touraine-Est Vallées	2,7
Tours Métropole Val de Loire	3,8

Il faut noter que le taux de rotation des logements sociaux est à la baisse et, en conséquence, c'est tendanciellement le cas également pour le nombre d'attributions annuelles (de 6400 en 2017 à 5100 en 2022) malgré l'augmentation du parc.

Comme dans de nombreux départements, une tension s'exerce plus particulièrement sur les petits logements (T1 – T2), qui constituent 57% de la demande, mais seulement 31% du parc. Si elle s'exprime différemment, une tension est également manifeste sur les grands logements (T5 et +), tant que les grandes familles qui les occupent ne décohabitent pas.

Une photographie du parc locatif social au 31 décembre 2022 est joint en annexe à la présente convention.

Article 1er : Objet de la convention

En application de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, la présente convention a pour objet de fixer les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logements par l'État dans le département d'Indre et Loire.

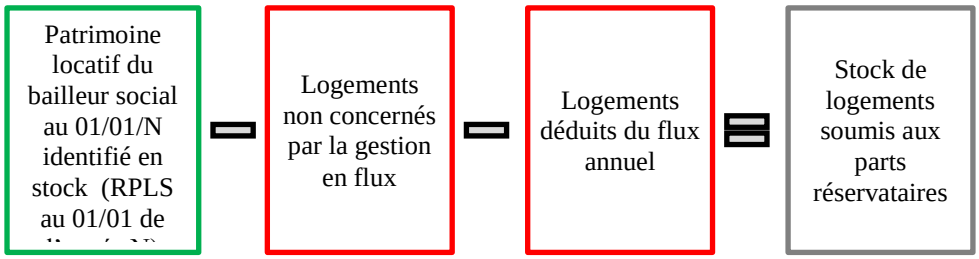
Le mode de gestion du contingent préfectoral est la gestion "en flux" qui se traduit pour le Bailleur par un engagement annuel de réserver des logements non préalablement localisés, dans le respect des objectifs de mixité sociale et d'équilibre du peuplement favorisant les parcours résidentiels de toutes les catégories sociales, y compris le parcours d'insertion des ménages défavorisés.

La présente convention se substitue à toute convention antérieure ayant pour objet de mobiliser le contingent préfectoral à partir du 1er janvier 2024.

Article 2 : Détermination de l'assiette de calcul du flux annuel

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Les logements entrant dans cette convention sont les logements du patrimoine du Bailleur soumis au régime des attributions de logements sociaux, auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux et les logements temporairement soustraits du flux au regard des circonstances ou des destinations.



1. Patrimoine locatif social du Bailleur social dans le département

Le patrimoine du Bailleur, objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux.
Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

2. Logements non-concernés par la gestion en flux
   - Les logements financés en PLI ;
   - Les logements-foyers définis à l'article L633-1 du CCH et les résidences universitaires
   - Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure, ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé qui sont identifiés précisément.
   - Les logements relevant de l'habitat inclusif au sens de l'article L 281-1 du code de l'action sociale et des familles

3. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux annuel (à réviser chaque année)

- Les logements nécessaires aux mutations internes du Bailleur social.
- Les logements nécessaires aux relogements de locataires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain (NPNRU)
- Les logements nécessaires aux relogements, dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD).
- Les logements nécessaires aux relogements de personnes mal-logées (habitats indignes et insalubres).
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de ventes de logements locatifs sociaux.
- Les logements nécessaires aux relogements de locataires dans le cadre d'une opération de démolition hors ANRU.
- Logements nécessaires aux relogements temporaires de locataires dans le cadre de réhabilitations lourdes* hors programme ANRU, lorsque les mouvements de relogement - retour au logement d'origine ont lieu dans la même année [*transformation en profondeur des logements concernés : travaux qui ne conservent que l'enveloppe des bâtiments, ajout d'ascenseur/modification des cages d'escalier, modification des typologies des logements...]

Le Bailleur informe les services de l'État, avant le 28 février de chaque année, du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours et de leur affectation par catégorie d'opération, par voie électronique (article R441-5 du CCH).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Article 3 : Taux de réservation

Le contingent préfectoral représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque bailleur, dont 5 % au plus pour les agents civils ou militaires de l'État. Le cas échéant, tout ou partie des 5 % des droits de réservation fléchés pour les fonctionnaires pourra pour partie être mobilisée pour des publics prioritaires.

Le Bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le Bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la règlementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Article 4 : Critère de comptabilisation des attributions

Le critère retenu par l'Etat est celui des **attributions suivies de baux signés**.

Ceci étant, le bilan annuel, établi par le bailleur social, présentera également pour information les indicateurs des propositions formulées par le Bailleur et attributions actées par la CALEOL.

Par ailleurs, le Bailleur produira un indicateur des attributions suivies de baux signés avec des opérateurs au titre de dispositifs de politique publique pour lesquels les ménages bénéficiaires sont orientés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), hors logements-foyers définis à l'article L633-1 du CCH

.

Article 5 : Typologie des attributions au titre du droit de réservation de l'Etat

Seront comptabilisés annuellement dans le contingent préfectoral :

- Les baux signés avec des ménages contingentés au titre du DRE. Le contingentement vise les publics prioritaires listés à l'article L. 441-1 du CCH

- Les baux signés avec des ménages non contingentés au titre du DRE mais présentés aux bailleurs par les services de l'Etat en faveur :
  - des publics dont le relogement est organisé au titre de la politique du logement d'abord (voir article 7).
  - des publics suivis dans le cadre du dispositif «Relogement et Accompagnement des Réfugiés» (voir article 7).

- des femmes et de leurs enfants entrant dans le cadre du protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes (voir article 7)

- Les baux signés avec des ménages reconnus prioritaires par la commission DALO et ayant fait l'objet d'une injonction préfectorale.

- Les baux signés avec des opérateurs au titre de dispositifs de politique publique pour lesquels les ménages bénéficiaires sont orientés par le SIAO autres que les logements-foyers définis à l'article L633-1 du CCH ; en revanche, en cas de glissement de bail du ménage sur le logement en question, la famille sera comptabilisée sur le contingent du Bailleur

Article 6 : Mode de gestion des attributions

L'Administration confie au Bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. A cet effet, l'Etat enregistre en flux continu dans l'applicatif Imhoweb les publics contingentés au titre du Droit de Réservation de l'Etat. Le Bailleur enregistre dans ce même applicatif les résultats des commissions d'attribution concernant le ménage, ainsi que les décisions qui s'ensuivent : refus ou acceptation du ménage en cas de proposition de logement (avec radiation de la demande de logement social pour attribution dans ce second cas).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Certaines situations font néanmoins l'objet de modalités dérogatoires à la **gestion déléguée,** dans la mesure où l'Administration prend l'initiative de proposer des ménages au Bailleur :

- Le relogement des agents civils ou militaires de l'État dans le cadre des 5 % des droits de réservation fléchés
- Le relogement des publics reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable désigné au Bailleur par l'Administration
- Les situations spécifiques fixées par la présente convention (voir article 7)

Le refus par un ménage d'une offre de logement adaptée est signalé à l'Administration par le Bailleur, par un courriel rappelant les caractéristiques du logement. En cas de refus injustifié, l'Administration procède alors au décontingentement du ménage. S'agissant du DALO, l'Administration adresse un courrier au demandeur reconnu prioritaire l'informant que son refus d'une offre de logement lui a fait perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation; l'Administration est ainsi déliée de l'obligation d'assurer son relogement.

Les données saisies dans Imhoweb font l'objet d'une synchronisation avec le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE)

Article 7 : Dispositions spécifiques d'attribution

Le principe d'un taux de réservation de 30% au profit des publics présentés par l'Etat reste applicable pour toutes les situations présentées ci-dessous. Le présent article a pour objet de déterminer les cas pour lesquels des modalités d'attribution dérogatoires à la gestion déléguée sont mises en œuvre compte-tenu de la nature des publics ou des opérations :

- Les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme neuf : ils feront l'objet d'une gestion en stock pour « un tour », les logements intégrant l'assiette de gestion en flux dès leur première remise en location. La première mise en location du programme neuf tiendra compte des contributions apportées par chaque réservataire dans la limite des seuils réglementaires.

- Au titre de la politique du logement d'abord, les services de l'Etat mettent en œuvre des mesures appropriées pour faciliter l'accès au logement des publics en situation de sans-abrisme, d'hébergement en structure dédiée ou d'hébergement chez des tiers, voire menacés d'expulsion. Dans ce cadre, est organisée une commission ad hoc réunissant les bailleurs sociaux du département et les travailleurs sociaux suivant des ménages contingentés au titre du DRE relevant de ces situations. L'objet de cette commission est d'assurer un rapprochement entre des logements mis à la vacance et les ménages présentés en séance par l'Etat. Les appariements proposés sont ensuite soumis à la CALEOL de chaque bailleur concerné pour décision. Les attributions suivies baux signés qui en résultent sont comptabilisés au titre de la part réservataire de l'Etat.

- Dans le cadre de l'accès au logement des publics réfugiés, l'Administration organise des comités techniques «Relogement et Accompagnement des Réfugiés» associant les bailleurs sociaux du département. L'objet de cette commission est d'assurer un rapprochement entre des logements mis à la vacance par les bailleurs et les ménages présentés en séance par l'Etat. Les appariements proposés sont ensuite soumis à la CALEOL de chaque bailleur concerné pour décision. Les attributions suivies baux signés qui en résultent sont comptabilisés au titre de la part réservataire de l'Etat.

- Les bailleurs signataires du protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes interviennent sur saisine des partenaires identifiés par l'Etat comme prescripteurs de cette démarche dérogatoire, et s'engagent à accompagner les victimes orientées vers un relogement autonome adapté à leur situation. Les personnes accédant au logement social dans ces conditions sont comptabilisées au titre de la part réservataire de l'Etat.

- Sous réserve d'un accord entre réservataires, les premières mises en location des logements en habitat adapté dédiés aux citoyens français itinérants. Dans ce cadre, les logements peuvent faire l'objet d'une gestion directe assurée conjointement par les réservataires. La comptabilisation des attributions sera effectuée au prorata des droits de réservation de chaque réservataire. Sauf accord préalable entre les réservataires, les remises en location seront assurées dans le cadre de la gestion en flux. [*Pour mémoire, les attributions de terrains familiaux locatifs font l'objet d'une attribution par arrêté du maire après examen par la commission décrite à l'article 15 du décret 2019-1478 du 26 décembre 2018 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage.*]

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-253124307 6-20231212-CA1211223_1-DE
en date du 14/12/2023 , REFERENCE ACTE : CA1211223_1

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, à compter de sa date de signature.

Un réexamen de ses dispositions est fixé à 6 mois suivant sa date de mise en œuvre. Un avenant à cette convention pourra être établi selon les constats établis.

La présente convention fait l'objet d'une évaluation annuelle prévue à l'article 9, dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant.

Article 9 : Modalités de suivi de la convention

Conformément à l'article R441-5-1 du CCH, le Bailleur transmet à l'ensemble des réservataires, avant le 28 février de chaque année, un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

Par ailleurs, le bailleur disposant de patrimoine dans un EPCI tenu de se doter d'un programme local de l'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville informe le représentant de l'Etat dans le département des attributions intervenues en dehors des QPV. Le bailleur transmet ces données arrêtées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, dans les quinze jours suivant chacune de ces dates selon des modalités prévues par l'arrêté du 6 juin 2023.

Enfin, un état des attributions suivies de baux signés au titre du contingent préfectoral arrêtées au 30 juin de chaque année sera communiqué par le Bailleur à l'Administration dans les quinze jours suivant cette date. Il s'agira pour le Bailleur d'informer l'Administration sous la forme suivante :

Commune	Nombre de baux signés dans le cadre de la gestion en flux (a)	Dont baux signés au titre du contingent préfectoral (b)	Part des attributions
			(b) / (a) x 100

Article 10 : Modalités de résiliation

En cas de non-respect par le Bailleur de ses engagements, l'Administration peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le Préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans la présente convention de réservation ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14

Fait à Tours, le

Le Préfet d'Indre et Loire Le Bailleur

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 057-351243078-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Engagements

pour la transition écologique et la production de logements sociaux

2024-2026

Le Gouvernement et le Mouvement HLM entendent préparer l'avenir du logement social. Le logement social français, modèle unique dans le monde, doit faire face à de nouveaux défis. La remontée des taux d'intérêt, la hausse des charges d'exploitation liée à l'inflation et la hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties contraignent l'équilibre économique des bailleurs sociaux, et obligent à une efficience croissante. La hausse de la demande entraine une pression croissante, différenciée selon les territoires, sur l'accès au logement. L'urgence de la transition écologique nécessite une décarbonation accélérée reposant notamment sur des changements ou des verdissements de vecteur d'énergie et une rénovation rapide des logements les plus énergivores souvent également les moins adaptés aux fortes chaleurs. Le vieillissement des locataires du parc social interroge tout à la fois les politiques de mobilité et l'adaptation des logements. Enfin, les bailleurs sociaux sont appelés à demeurer des relais républicains de proximité, au service des territoires, en particulier les plus fragilisés, en lien avec l'Etat et les élus locaux.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Par ce document, le Gouvernement et les acteurs du logement social s'engagent résolument à mobiliser toutes leurs énergies pour accompagner le logement dans les transitions auxquelles il est confronté. Tout en renouvelant leur confiance dans les fondamentaux du modèle, ils souhaitent initier un cadre de coopération nouveau, pour accompagner les évolutions du secteur.

Renouer avec une dynamique de production

La production de nouveaux logements sociaux est une priorité du Gouvernement et du Mouvement HLM. Alors que le nombre d'agréments a connu une baisse importante depuis plusieurs années, le Gouvernement et le Mouvement HLM veulent renouer avec une production de nouveaux logements sociaux ambitieuse. La conjoncture actuelle rappelle l'importance du rôle contracyclique joué par les bailleurs sociaux dans la production de logements. Le Gouvernement et le Mouvement HLM traduiront ce rôle par la visibilité des volumes de production en 2024.

Le Gouvernement et le Mouvement HLM partagent d'abord la nécessité de mieux ajuster la production et la programmation aux besoins des territoires. Ils s'engagent pour cela à développer un outil partagé de la planification du besoin de logements sociaux, qui se basera notamment sur une analyse de la demande de logement social. Cet outil sera proposé aux collectivités locales. Il sera utilisé pour définir les volumes territorialisés de besoins de production dès l'année 2024, dont l'agrégation permettra la définition d'une programmation annuelle, au sein du FNAP pour 2024.

Le Gouvernement s'engage également à simplifier la décision d'agrément de logements sociaux et à la rapprocher des territoires. Le Gouvernement proposera aux collectivités locales des évolutions dans les modalités de délivrance des agréments et des aides à la pierre en lien avec la décentralisation des politiques du logement qu'il souhaite engager, en vue d'une application en 2027 au plus tard, et poursuivra le travail engagé en faveur de la simplification, notamment concernant les conventions APL. Le Mouvement HLM fait part de sa pleine disponibilité pour examiner toute réforme, en marquant son attachement à l'égal accès de tous au logement social et à l'équilibre financier du modèle, dans lequel les aides à la pierre des acteurs publics jouent un rôle important.

Pour libérer plus de moyens pour soutenir le développement de l'offre locative très sociale et sociale, **le Gouvernement soutiendra également tous les outils financiers innovants** respectant le cadre de service d'intérêt économique général, en particulier concernant le démembrement, le financement du portage foncier par les bailleurs sociaux via des prêts GAIA, la participation des bailleurs sociaux à des opérations ou des sociétés d'aménagement ou encore la prise de participation dans des sociétés de co-promotion, qui peut constituer une alternative intéressante à la VEFA « promoteurs » classique dans les zones tendues et qui pourra faire l'objet de simplifications ou de clarifications législatives et/ou réglementaires.

Le Gouvernement s'engage à étudier les outils susceptibles d'améliorer l'équilibre économique des opérations, en particulier des logements PLUS, et facilitera la production de logements intermédiaires (LLI) directement par les bailleurs sociaux, en augmentant le plafond de détention de 10% à 20%. Il vise ainsi une meilleure mutualisation des moyens rendus mobilisables par le LLI pour permettre le redéveloppement du PLUS et du PLAI.

Le Gouvernement assurera la mobilisation du foncier public au service du logement locatif abordable notamment social, notamment des fonctionnaires, et l'implication de ses établissements publics d'aménagement et fonciers en encourageant les collectivités locales à faire de même à travers les EPFL. Il soutiendra le mouvement HLM qui vise le développement de la maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM dans les opérations de logements portées par ces établissements.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 , REFERENCE ACTE : CA121223_1

Le Gouvernement assurera également le suivi du déploiement de l'enveloppe de 1,7 Md€ de subventions et des fonds propres sur 2023-2027 du groupe Action Logement, dans le respect du principe de non-discrimination, conformément au cadre fixé par la convention quinquennale signée avec le groupe, et prévoira l'installation du comité des partenaires prévu par la loi.

Le Gouvernement et la Banque des Territoires poursuivront l'innovation en faveur du financement de la production de logements sociaux. Après le bouclier tarifaire en 2023, **ils alloueront une enveloppe de prêts bonifiés (TLA-0,4% au lieu de TLA-0,2%) de 6 Md€ pour les logements très sociaux PLAI et une enveloppe minimale de prêts bonifiés de 2 milliards d'euros pour des logements sociaux PLUS (TLA+0,2% au lieu de TLA +0,6%) pour faire face à la hausse des taux. Ces bonifications de prêt représenteront une économie de charges financières de 650 M€. Ils étudieront de nouveaux modes de renforcement des fonds propres des organismes de logement social en portant de 250 M€ à 400 M€ l'enveloppe de titres participatifs 2.0.** La Banque des Territoires étendra également le prêt octo-foncier de 80 ans en zone détendue.

Le Gouvernement rappelle son attachement à l'accession sociale à la propriété. Cet attachement se manifeste notamment par le maintien d'un prêt à taux zéro adapté pour l'ensemble des dispositifs d'accession sociale et des territoires, et par l'élargissement des ménages éligibles au bail réel solidaire (BRS) et au prêt social de location-accession (PSLA). **Le montant du PTZ sera doublé pour les ventes HLM à partir de 2024.** Le mouvement HLM, qui a proposé la mise en place d'un **« parcours d'épargne résidentiel »**, s'engage à se mobiliser avec la Banque des Territoires pour lancer une étude de préfiguration qui sera présentée à l'Etat d'ici l'été 2024.

Pour encourager l'accession sociale, le Gouvernement s'engage également à procéder à toutes les modifications nécessaires au **déploiement massif du Bail Réel Solidaire** tant dans le parc existant qu'en production neuve, en concrétisant les résultats du premier travail d'identification des freins mené avec l'administration (plafonds de ressources, amélioration de la réglementation, suppression ou clarification des textes soulevant des difficultés d'interprétation, possibilités pour les organismes de logement social agréés OFS de réinjecter les bénéfices de l'activité d'OFS dans l'ensemble de leurs activités relevant du SIEG...).

Le Gouvernement et le Mouvement HLM encouragent également le renouvellement des modes de production. Pour diminuer l'artificialisation, **le développement de l'acquisition-amélioration et la transformation en logements d'actifs existants (bureaux, logements du parc privé à rénover...) constituent une priorité** qui doit se traduire par un accroissement de la part de logements produits par amélioration ou transformation de l'existant (environ 10% de la production aujourd'hui). L'analyse des besoins territoriaux doit permettre d'assumer la production de logements adaptés à tous les besoins sociaux, en particulier des résidences sociales et pensions de famille, des structures pour les jeunes ou des résidences étudiantes, des produits à destination des séniors, des programmes d'habitat inclusif... Ces produits feront l'objet d'une approche spécifique, qui se traduira par une amélioration de leurs conditions de financement, une simplification de leur montage et une réduction des blocages administratifs, afin de permettre une augmentation de leur production. **Le mouvement HLM s'engage à participer pleinement au développement de ces produits dont la gestion est principalement assurée par des associations et acteurs publics ou para-publics** qui ne disposent pas toujours de la capacité technique ou financière pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de ces projets et pour gérer le parc existant en direct.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 , REFERENCE ACTE : CA121223_1

Le Gouvernement s'engage à mettre en place un cadre de financement favorable à la production de nouveaux logements sociaux. Le maintien du taux du livret A à 3% jusqu'au début de l'année 2025 évitera 1,4 Md€ de paiements d'intérêts en sus des 3,5 Md€ d'augmentation de la charge d'intérêts consécutifs à la très forte hausse des taux d'intérêt survenue depuis 2022. Comme le Gouvernement l'a indiqué à l'été, la préservation d'une capacité d'investissement des bailleurs sociaux a pleinement pesé dans le choix qui a été fait par rapport à l'application de la formule de calcul théorique.

Le Gouvernement assouplira le cadre applicable aux loyers des logements sociaux actuellement pratiqués sous les plafonds réglementaires, lors des relocations, pour harmoniser les loyers appliqués et encourager les ajustements au sein du parc social, et **étudiera la mise en place d'une nouvelle politique des loyers (NPL) simplifiée et opérationnelle** qui doit répondre à l'enjeu d'une meilleure répartition territoriale du parc de logements accessible aux plus modestes. Le Mouvement HLM s'engage à accompagner les bailleurs pour les encourager à adopter des politiques de loyers dynamiques et simplifier la mise en place de la NPL, dans le respect des spécificités territoriales. Un suivi annuel quantitatif et qualitatif des assouplissements apportés sera organisé par l'USH en lien avec les fédérations, via une enquête annuelle dont le cadre sera défini en lien avec le Ministère du Logement.

Ces dernières années, les ventes de logements sociaux ont constitué près de la moitié de l'autofinancement des bailleurs sociaux. La hausse des taux et la crise font craindre un ralentissement fort de la dynamique de ventes. **Aussi, le Gouvernement et le Mouvement HLM travailleront à maintenir et même renforcer une politique de vente dynamique**, en particulier des maisons individuelles, **en développant le bail réel solidaire** notamment dans les zones tendues et les communes ne disposant pas encore de 25% de logements sociaux, en créant des partenariats bancaires, en dialoguant avec les collectivités locales pour faciliter la délivrance des autorisations locales, et en prenant toutes les mesures réglementaires et législatives utiles. **Le maintien du PTZ aux ventes HLM sur l'ensemble du territoire national constitue un élément de ce soutien.**

Accélérer les transitions écologique et démographique du parc social existant

Le Gouvernement et le Mouvement HLM soulignent la qualité globale du parc social existant, grâce à la vision patrimoniale de long terme des bailleurs sociaux. Cette qualité se traduit par une part faible de passoires énergétiques concernées par les échéances de 2025 et 2028 (F et G), notamment en comparaison du parc locatif privé, même s'il est nécessaire de confirmer ce diagnostic par une mise à jour complète des DPE d'ici fin 2024. S'y ajoute toutefois un volume significatif de logements d'étiquette E dont la rénovation doit être menée d'ici 2034 ce qui suppose de s'inscrire dès maintenant sur une trajectoire pluriannuelle de rénovation de ce parc important.

La qualité du parc HLM est le fruit d'un effort constant de travaux, notamment de rénovation énergétique, s'appuyant sur une programmation pluriannuelle de travaux mise en place par les bailleurs, notamment dans le cadre de Plans Stratégiques de Patrimoine et sur des subventions spécifiques de la part de l'Etat entre 2021 et 2023.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023, REFERENCE ACTE : CA121223_1

Les bailleurs sociaux sont également pionniers dans l'adaptation des logements sociaux au vieillissement. Cette démarche est soutenue par le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties, qui constitue un soutien public conséquent.

Face à l'urgence écologique, le Gouvernement et le Mouvement HLM s'engagent à accélérer la trajectoire de décarbonation du parc social. Pour cela, ils travailleront au plus vite à la définition **d'un PSP « décarbonation » simplifié** qui engagera tous les bailleurs sociaux et les groupes. Ce plan de transition écologique et d'adaptation au changement climatique 2024-2030 détaillera notamment la trajectoire de résorption des passoires énergétiques, la décarbonation des vecteurs énergétiques du parc social et l'adaptation aux fortes chaleurs et autres aléas climatiques. Ces planifications devront prévoir une montée en puissance progressive jusqu'à 2030. Elles permettront de renforcer la structuration de la filière que le Gouvernement recherche et que les fédérations des bailleurs appuieront, et de favoriser l'innovation technique et les montages adaptés (contrats de performance énergétique…) en vue de la réalisation de rénovations performantes et de l'émergence de nouvelles stratégies énergétiques.

Le Gouvernement et le Mouvement HLM, déjà fortement investi dans les politiques en direction des seniors, s'engagent également à poursuivre et accélérer l'adaptation des logements sociaux au vieillissement des locataires. Le Gouvernement maintiendra les dispositifs fiscaux existants pour financer les travaux d'adaptation des logements et de mise en accessibilité des parties communes des résidences. Un travail conjoint avec la CNAF et le Mouvement HLM sera également initié pour aboutir à un plan agrégé de transition démographique du parc social.

Le Gouvernement et le Mouvement HLM partagent le besoin d'efforts financiers exceptionnels pour investir dans la transition écologique. La rénovation énergétique des logements sociaux implique une consommation importante de fonds propres. Le Gouvernement s'engage à faciliter la reconstitution de ces fonds propres, **en adaptant les marges de loyers**, notamment à la relocation ou via le renforcement des dispositifs existants. Le Mouvement HLM promouvra ces dispositifs auprès des organismes HLM, et encouragera à leur recours, en complément d'autres outils tels que le tiers-financement ou les contrats de performance énergétique. **Le mouvement HLM amplifiera également les outils actuels mis en œuvre pour maximiser le rendement des CEE.**

Le Gouvernement favorisera également les travaux de réhabilitation lourde par la pérennisation du dispositif **de seconde vie**, permettant des avantages fiscaux et de taux. Ce dispositif visera prioritairement dans la logique du calendrier fixé par la loi Climat et Résilience, les logements d'étiquettes G, F, E. Ces opérations pourront s'accompagner d'une réflexion sur l'éventuelle adaptation des typologies et surfaces des logements pour faire face à l'évolution de la demande et aux enjeux de mixité sociale. **Le Gouvernement et la Banque des Territoires alimenteront l'enveloppe d'éco-PLS**, déjà dotée de 6 Md€ sur 2024-20230, et soutiendront également les changements de vecteurs énergétiques par un prêt au taux identique à l'éco-prêt dédié à ces opérations et bonifié par l'ADEME, ainsi qu'un soutien pour le raccordement aux réseaux de chaleur. **Enfin, le Gouvernement s'engage à mettre en place une enveloppe de 1,2 milliard d'euros sur 3 ans pour accompagner l'accélération des opérations de rénovation énergétique, soit une augmentation de 70% des crédits alloués (700 M€) entre 2021 et 2023.** Les modalités de ce dispositif devront être simples, tout en renforçant l'accompagnement des bailleurs les plus à risque sur le plan de la transition écologique, et en encourageant les bailleurs qui disposent d'une stratégie de rénovation globale cohérente permettant notamment d'en apprécier la soutenabilité financière. Le PSP « décarbonation », dès son adoption, au plus tard au 1er janvier 2025, permettra un pilotage de l'ambition par bailleur et groupe de bailleurs.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Renouveler la proximité territoriale pour transformer les relations avec les territoires

Le Gouvernement et le Mouvement HLM s'engagent à fluidifier la mobilité résidentielle. Grâce aux efforts des bailleurs sociaux, celle-ci représente d'ores et déjà plus de 25% des attributions annuelles. Le Mouvement HLM travaillera à accroître la mobilité résidentielle, en particulier des locataires plus âgés et plus généralement des ménages en sous-occupation, en examinant de manière systématique l'occupation du parc, en proposant des typologies adaptées aux compositions des ménages, en assurant une baisse du loyer payé par le ménage en cas de déménagement dans un logement plus petit (en contrepartie d'une mise au plafond de loyer de l'année courante du loyer du logement libéré) et en accompagnant les déménagements. Ces orientations se traduiront dans des démarches formalisées et proactives au sein des bailleurs sociaux. **Un effort particulier sera également engagé pour accroître la mobilité des ménages des QPV au sein et en dehors des QPV, en luttant contre tout sentiment d'assignation à résidence.**

Le Gouvernement et le Mouvement HLM s'engagent en faveur de la mixité sociale. Ils poursuivront ensemble la réalisation du NPNRU, afin de tenir les calendriers fixés. Au-delà des investissements directs des organismes HLM, le Mouvement HLM contribue tous les ans à hauteur de 184 M€ au financement du NPNRU. **Le Gouvernement renforcera l'application des outils et mesures législatives et réglementaires existants pour accélérer la mixité dans les quartiers prioritaires de la ville** et les résidences à enjeu de mixité sociale ainsi que la diversification de l'habitat (diversification des statuts mais également diversification des produits, des typologies et des publics visés au sein du parc social). Il proposera également, en lien avec les associations d'élus locaux et les parlementaires, une réforme des attributions basée sur la responsabilité des acteurs locaux – élus et bailleurs, sur la simplification et sur la transparence des procédures.

Le Gouvernement et le Mouvement HLM rappellent également le rôle de proximité joué par les bailleurs sociaux. Le décret du 28 décembre 2001, auquel s'est substitué le décret du 4 décembre 2013, vise le déploiement des gardiens, employés d'immeuble à usage d'habitation, correspondants de nuit, agents de prévention et de médiation ou de prestataires de service dans les résidences à hauteur de 1 salarié par tranche de 100 logements. Au-delà de ce décret qu'ils s'engagent à respecter, les bailleurs sociaux travailleront à accroître le nombre de personnels de proximité et la présence des collaborateurs d'agence, en particulier dans les quartiers prioritaires, de manière à intervenir au plus près des résidences. **Les gardiens et personnels des agences intervenant sur site verront leur protection juridique renforcée conformément aux propositions du Mouvement HLM.** Le Gouvernement et le Mouvement HLM soutiendront les démarches territoriales visant à déployer des dispositifs destinés à « aller vers » les publics en précarité locataires du parc, qu'il s'agisse de ménages en impayés ou de personnes confrontées à des problématiques de santé mentale par exemple. Les bailleurs sociaux volontaires pourront également mettre en place ou soutenir des démarches de prévention et de sécurisation des habitants, en lien avec les collectivités locales, et le Gouvernement accompagnera en tant que de besoin ces dispositifs. Le coût de ces démarches de renforcement des actions de proximité pourra être valorisé au titre des contreparties à l'abattement de taxe foncière dont ils bénéficient dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, **abattement que le Gouvernement s'engage à pérenniser pour la nouvelle génération de contrats de ville.**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 , REFERENCE ACTE : CA121223_1

Le Gouvernement s'engage à simplifier et assouplir les aspects opérationnels des attributions de logements sociaux. En complément de la réforme des attributions mentionnées supra, il s'engage notamment à étudier la possibilité de faire évoluer la législation et la réglementation relatives aux attributions des logements PLS, en permettant une location choisie de ces logements sans passage préalable par la commission d'attribution dans des conditions à préciser (information a posteriori de la commission d'attribution, ménages avec un taux d'effort raisonnable...). La systématisation de la « location active » pour les PLS sera rendue possible par le développement d'outils accessibles à tous les bailleurs, dont le développement par le Mouvement HLM sera soutenu par le GIP SNE. La location active sera également ouverte et encouragée pour les autres types de logements, partout sur le territoire et en particulier dans les QPV, ainsi que les échanges de logements favorisant la mobilité.

En parallèle, le Gouvernement et le Mouvement HLM s'engagent pour loger les plus fragiles. Les bailleurs sociaux sont pleinement partenaires du second plan quinquennal pour le Logement d'Abord. Le Mouvement HLM, déjà contributeur à hauteur de 15 M€ au fonds national d'accompagnement vers et dans le logement, accepte d'accroître de 10 M€ sa contribution à son financement. Il sera associé plus étroitement à son suivi et une convention sera passée avec la CGLLS et l'USH pour faciliter, pour cette dernière, le suivi des questions liées à l'hébergement et aux publics fragiles. Le Gouvernement valorisera les actions effectuées par les bailleurs sociaux, et intégrera un objectif de résultats en matière d'attributions pour les ménages fragiles ou hébergés dans le cadre de la réforme des attributions mentionnée. Il s'attachera également à faire respecter les objectifs futurs ou existants (loi SRU, objectifs d'attribution figurant dans la loi), y compris par l'usage des sanctions prévues par la loi.

Le Gouvernement et le Mouvement HLM renouvellent leur engagement en faveur du traitement de l'habitat dégradé, dans le cadre du plan de traitement des copropriétés en difficulté, le « Plan Initiative Copropriétés », mis en place par le Gouvernement en 2018. Les bailleurs sociaux jouent un rôle déterminant pour la mise en œuvre de ce plan : portage de logements dans les copropriétés, gestion de logements pour le compte des Etablissements Publics Fonciers, missions de syndic d'intérêt général, relogement de ménages concernés par des démolitions, acquisitions-améliorations de bâtiments à transformer en logement social... Le Mouvement HLM mobilisera l'ensemble de ses adhérents pour développer une offre de services d'accompagnement des collectivités locales, de l'Etat et des EPF dans les copropriétés visées par le Plan Initiative Copropriétés afin qu'aucun territoire ne souffre de l'absence d'opérateur social pour réaliser ces missions.

Fait à Nantes, le 5 octobre 2023

Patrice VERGRIETE, ministre délégué chargé du logement

Emmanuelle COSSE, présidente de l'Union sociale pour l'habitat

Marie-Noëlle LIENEMANN, présidente de la Fédération des Coopératives HLM

Marcel ROGEMONT, président de la Fédération des Offices publics de l'habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_1-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_1

Valérie FOURNIER, présidente de la Fédération des Entreprises sociales de l'habitat

Jean-Luc VIDON, président de la Fédération Nationale des Associations régionales HLM

Yannick BORDE, président de Procivis-UES-AP