AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

Séance du Vendredi 20 juin 2025 à 15 h 30
à Tours Métropole Habitat

(salle du Conseil d'Administration)

Tmh | Tours métropole habitat

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, et Madame ROCHER, Administrateurs.

Excusés

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET, Vice-Présidente,
Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL
Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MARTINS
Madame LEMAURE, qui avait donné pouvoir à Monsieur CHANDENIER
Madame MOREAU,
Monsieur VALLET, qui avait donné pouvoir à Monsieur MOURABIT
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de Tours Métropole Habitat,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de Tours Métropole Habitat,

Absents

Monsieur ARNOULD, Madame JOVENEAUX, Monsieur LECONTE, Madame MOSNIER, et Monsieur THOMAS.

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de Tours Métropole Habitat
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de Tours Métropole Habitat,
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de Tours Métropole Habitat,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de Tours Métropole Habitat,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Madame JEANDROT, Cheffe de l'Unité PHRU à la Direction Départementale des Territoires,
Madame KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de Tours Métropole Habitat
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE 5

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 MAI 2025 6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 2EME SEMESTRE 2025 6
3. BILAN ANNUEL 2024 DU CCL 7
4. ACTIONS MENEES PAR LE DSU DANS LE CADRE DE L'ABATTEMENT TFPB : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 7
5. RAPPORT D'ACTIVITE ANNUEL OFS 8

FINANCES COMPTABILITE 9

6. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTEUR GENERAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS METROPOLE HABITAT POUR L'EXERCICE 2024 10
7. OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2024 14
8. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2024 AU COMPTE 11 « REPORT A NOUVEAU » 16
9. VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2024 17
10. CROUS – RESIDENCE UNIVERSITAIRE DE LA CROIX MONTOIRE – MISE AUX NORMES DE BUREAUX DU CENTRE NATIONAL DE FORMATION – CONVENTION DE MANDAT : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2024 18
11. TONNELLE – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMECIAL SITUE 5 PLACE JEAN BOUIN 19

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE 20

12. CHATEAUBRIAND – CHAUFFERIE : AVENANT AU CONTRAT D'EXPLOITATION ET INTEGRATION DANS LE FUTUR RESEAU DE CHALEUR DE TOURS NORD 21

13. NPNRU – QUARTIER DU SANITAS : CESSION A LA VILLE DE TOURS DE LA PARCELLE CN N°229 ET D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CN N°227 23

GESTION LOCATIVE 25

14. ADMISSIONS EN NON VALEURS DU 2EME TRIMESTRE 2025 26

15. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 1ER SEMESTRE 2025 27

QUESTION DIVERSE 28

16. FOYER BEAU SITE - EVOLUTION DU DOSSIER 29

ANNEXES 30

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

ADMINISTRATION GENERALE

Conseil d' Administration du 20 juin 2025

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 MAI 2025

(A/101)

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 16 mai 2025, joint en annexe.

Le Directeur Général précise au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 16 mai dernier, la décision a été prise d'engager un recours à l'encontre d'ACTION LOGEMENT GROUPE pour perte d'égalité de chance au titre des financements de la PEEC.

À la suite du Conseil d'Administration, le Président du CRAL a adressé un courrier à l'Office en demandant que cette correspondance puisse être distribuée aux Administrateurs. Cette déclaration du Comité Régional Centre-Val de Loire a donc été remise sur table et sera annexée au présent compte-rendu.

2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 2EME SEMESTRE 2025

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les dates des séances du 2eme semestre 2025, à savoir :

> le **Vendredi 19 septembre 2025 à 15 h 30**
> le **Jeudi 23 octobre 2025 à 15 h 30**

et

> le **Jeudi 11 décembre 2025 à 15 h 30**

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

3. BILAN ANNUEL 2024 DU CCL

(G/3)

Conformément au Plan de Concertation Locative, le Directeur Général présente, pour information, le bilan des réunions du Conseil de Concertation Locative pour l'année 2024, annexé au compte-rendu. Ce bilan a été validé par le Conseil de Concertation Locative lors de la séance du 10 juin 2025.

Le Directeur Général revient sur un point particulier : l'évolution du magazine de Tmh à destination des locataires et des partenaires qui avait fait l'objet d'une interrogation des Membres du Conseil de Concertation Locative pour le rendre plus pertinent. La distribution de ce nouveau numéro a été faite.

Le Directeur Général remercie les associations représentatives des locataires, au travers des Administrateurs présents, pour les échanges cordiaux et de qualité lors des réunions ; il donne la parole à ces derniers pour échanger sur la tenue des réunions du CCL, en rappelant que les questions abordées doivent rester générales et ne pas concerner des cas particuliers, notamment les problèmes techniques individuels des locataires.

▶ Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

4. ACTIONS MENEES PAR LE DSU DANS LE CADRE DE L'ABATTEMENT TFPB : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(G/108)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration qu'en l'absence de la Secrétaire Générale, qui connait précisément ce dossier, ce point est retiré de l'Ordre du Jour.

Il sera reporté à l'Ordre du Jour de la séance du Conseil d'Administration du 19 septembre 2025.

5. RAPPORT D'ACTIVITE ANNUEL OFS

(A/102)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat a été agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par un arrêté du 18 décembre 2023. En application du Code de l'urbanisme, tout OFS doit présenter un bilan annuel de son activité, adressé à la Préfecture de Région et à la Préfecture de Département.

Ce bilan sera désormais intégré au Rapport d'activité de Tours Métropole Habitat.

Pour autant, s'agissant de l'année 2024, ce bilan ne comporte encore aucune opération.

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration des perspectives de développement, sur les années à venir, des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS).

A ce jour, Tours Métropole Habitat porte deux projets :

- La construction de 4 maisons individuelles, pour environ 330 m² de SHAB, sur un terrain situé 35 rue Sapaillé à Tours Nord, dans un quartier résidentiel.

  Pour leur construction, un appel à candidature pour une conception-réalisation sera lancé courant juin 2025, pour être attribué en fin d'année.

  En fonction de la durée de pré-commercialisation, les travaux seront lancés au second semestre 2026 pour une livraison début 2028.

  Le Conseil d'Administration a déjà eu à se prononcer sur ce projet.

- L'acquisition de la part foncière, puis la signature d'un BRS opérateur auprès du Promoteur Quartus, pour 33 logements en BRS insérés dans un programme plus vaste de 86 logements comprenant des logements en accession libre, des logements locatifs sociaux et des locaux d'activité.

  Le programme se situe dans le quartier des 2 Lions à Tours.

  Le Conseil d'Administration devrait délibérer sur ce projet en septembre 2025. En cas de validation, la construction pourrait débuter en 2027, pour une livraison prévue fin 2028, voire 2029.

Ce rapport d'activité est désormais intégré au rapport d'activité général de Tmh.

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

FINANCES COMPTABILITE

Conseil d' Administration du 20 juin 2025

6. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTEUR GENERAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS METROPOLE HABITAT POUR L'EXERCICE 2024

(A/322)

Le Directeur Général, la Directrice Financière/Comptable et la Directrice Gestion Locative présentent au Conseil d'Administration le Rapport d'Activité ainsi que le Compte Administratif et Financier pour l'exercice 2024, complété par :

- le Bilan du Contentieux Locatif,
- l'État des Réserves Foncières,
- le Rapport d'Activité de la Commission d'Attributions de Logements,
- le Tableau de Bord Social d'Occupation du Patrimoine,

Le rapport correspondant est joint au présent compte-rendu.

Le Directeur Général demande à la Directrice Financière et Comptable de présenter le Rapport Financier 2024 qui se solde par un résultat de 2 456 324.39 €.

A partir d'un diaporama, la Directrice Financière et Comptable présente les comptes de Fonctionnement et d'Investissement. Ce document est joint au présent compte rendu.

Sur la partie Fonctionnement, le Directeur Général indique que le budget relatif à la remise en état des logements est en augmentation, suite à la passation de nouveaux marchés qui prévoient un certain nombre de travaux réglés de façon forfaitaire : la mise en œuvre de cette nouvelle disposition contractuelle sera surveillée dans les années à venir.

Pour ce qui est des recettes, la vacance financière hors démolition représente 1,9 million d'euros (soit 3,38 %). L'écart entre les loyers quittancés et les loyers plafonds est de 10,38 %, pour un manque à gagner de 6 millions d'euros. La RLS nette représente une perte de chiffre d'affaires de 2,5 millions d'euros.

Les produits financiers sont en légère augmentation par rapport au prévisionnel, du fait d'un taux du livret A à 3 % : 1,273 million d'euros. La trésorerie moyenne est de 35 millions d'euros.

Dans les recettes, on note un remboursement de dégrèvement de TFPB lié à certains travaux, notamment les travaux d'ascenseurs du Sanitas, qui étaient en attente depuis 2012, pour un montant de 2,5 millions d'euros.

Sur l'investissement, on enregistre un apport en fonds de roulement de 7,072 millions d'euros, les recettes étant supérieures aux dépenses. En dépenses, les constructions sont à hauteur de 6,448 millions d'euros et les réhabilitations ou remplacements de composants à hauteur de 8,573 millions d'euros.

En décembre 2024, TMVL a accordé à TMmh des titres participatifs pour 1 million d'euros.

Le potentiel financier de TMH est de 27,09 millions d'euros au 31 décembre 2024 ; à terminaison, en tenant compte des opérations déjà engagées qui vont impacter les fonds propres sur les prochains budgets, il est de 15 millions d'euros.

Le Directeur Général conclut sur la posture prudentielle adoptée par le Conseil d'Administration de TMH ces dernières années, qui permet à l'Office aujourd'hui de faire face à ses charges, avec pour volonté de dégager des ressources supplémentaires pour pouvoir investir là où cela est nécessaire.

Il faudra pour autant que le contexte s'améliore et que les financements suivent.

*****

Le Cabinet RSM, représenté par Madame Hélène KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de Tours Métropole Habitat, présente le rapport 2024. Le document est joint également au compte-rendu.

Madame KERMORGANT rappelle, tout d'abord, le rôle qui est assigné au Commissaire aux Comptes par la Loi, à savoir : l'audit des comptes annuels et leur certification. Cette mission a été confiée au Cabinet RSM par le Conseil d'Administration. Le Cabinet a donc effectué l'audit des comptes annuels de Tours Métropole Habitat relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024. Madame KERMORGANT formule l'opinion suivante : « *Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.* »

Madame KERMORGANT tient par ailleurs à souligner les très bonnes conditions dans lesquelles se déroule sa mission, et note l'implication de la Direction Financière et Comptable et de l'ensemble de l'Office dans le respect des procédures et des préconisations qu'elle peut émettre.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, remercie le Cabinet RSM pour son rapport et félicite les équipes de Tours Métropole Habitat pour la tenue des comptes de l'Office.

*****

La Directrice Gestion Locative présente le Rapport d'Activité de la Commission d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

La Directrice Gestion Locative note en particulier la baisse des départs de locataires sur l'année, et par conséquence la baisse des entrées de nouveaux locataires : 1 219 en 2023 pour 1 086 en 2024 (soit moins 9 %).

Le taux de rotation est inférieur à 8 %, c'est la première fois et dénote un ralentissement dans la capacité de Tmh à répondre à la demande.

Les demandes de logements concernent essentiellement des types 2, Tmh ne pouvant répondre à toutes les demandes. S'agissant des types 3, l'offre et la demande sont en concordance.

Pour répondre à Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat Indecosa CGT, la Directrice Gestion locative précise que le taux de refus est de 20 %, en hausse par rapport aux autres années.

Madame ROCHER, Indecosa CGT, souhaite par ailleurs savoir si, après avoir enregistré leur demande via le numéro unique, les demandeurs doivent également solliciter les bailleurs. Le Directeur Général explique qu'en effet, le nombre de demandes actives sur le département étant supérieur à 20.000, il est opportun que les demandeurs soient dans une démarche proactive et sollicitent les bailleurs plutôt que d'attendre qu'on les appelle. Cela permet un échange avec les équipes, et que soit envisagé un éventuel élargissement du secteur demandé pour garantir de meilleures chances d'attribution.

La Directrice Gestion Locative réexplique le principe de la gestion en flux et précise que les conventions avec chacun des réservataires ont été respectées.

La Directrice Gestion Locative explique à Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV) que la CALEOL, lorsqu'elle est en formation « EOL » (Etude de l'Occupation des Logements) ne force pas les locataires qui occupent des logements trop grands à le quitter, mais que les équipes les incitent et les accompagnent dans le choix d'un logement plus petit. Certains adhèrent à cette démarche, quitte à changer de quartier, d'autres pas.

S'agissant de la mixité sociale, Madame ROCHER, Indecosa CGT, estime que le parc HLM neuf n'est pas accessible aux locataires les plus modestes : loger hors QPV des familles du premier quartile revient à les faire vivre dans les immeubles les plus anciens dont les loyers restent abordables.

Le Directeur Général indique qu'à la demande de TMVL, toutes les constructions neuves intègrent des logements financés en PLAI pour loger les plus modestes des locataires HLM, l'objectif étant de pouvoir proposer des logements de qualité à tous.

*****

La Directrice Gestion Locative présente le Rapport d'Activité des impayés et recouvrement. Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

Le Directeur Général note une amélioration timide mais certaine des impayés.

En effet, la Directrice Gestion Locative explique que sur les 6 millions de dettes, 3,6 millions concernent les locataires partis, ce qui est important. Mais pour les locataires présents, on constate une baisse de -5,34 %. Les dettes de la tranche supérieure, de plus de 5 000 euros, sont en baisse.

Le Directeur Général précise que pour les locataires partis, le recouvrement est beaucoup plus difficile, notamment depuis que Tmh n'est plus en comptabilité publique et ne peut plus bénéficier des procédures de recouvrement propres au Trésor Public.

S'agissant des expulsions, la Directrice Gestion Locative indique un nombre de 43 pour 2024, en baisse de 23 % par rapport à 2023.

Madame QUINTON demande une comparaison avec les années antérieures au COVID, sachant que les années qui ont suivi le COVID ont vu les expulsions augmenter pour compenser l'arrêt des procédures sur la période de pandémie.

Le Directeur Général indique qu'on est revenu aujourd'hui à un nombre de dossier équivalent aux années avant 2020.

À l'issue de cette présentation, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration d'approuver le rapport d'activité et d'affecter le résultat comptable de l'exercice 2024 dans les conditions suivantes :

	Au 01/01/2024	+	-	Au 31/12/2024
C/12-Résultat	2 981 890.82	2 456 324.39	2 981 890.82	2 456 324.39 (*)
C/11-Report à nouveau	53 652 983.75	2 655 956.59(1)	1 875 920.44 (2)	54 433 019.90
TOTAUX	56 634 874.57			56 889 344.29

(*) dont 1 609 257.52 € des activités relevant du SIEG
(1) Affectation du résultat 2023
(2) Cf : Délibération du Conseil d'Administration du 16/12/2024 : Affectation de Ressources des Programmes terminés et soldés

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'une part, d'approuver le rapport d'activité pour l'exercice 2024 et de décider :

- d'adopter le résultat d'exploitation pour l'année 2024 : 2 456 324.39 €,
- d'approuver le bilan annexé à la présente délibération, qui est arrêté définitivement, pour un montant de 458 313 792.82 €, figurant pour le total de l'Actif et pour le total du Passif,
- de donner quitus au Directeur Général pour tous les actes qu'il a accomplis es-qualité au titre dudit exercice,
- de constater pour ce même exercice, l'accomplissement de la mission du Commissaire aux Compte et de prendre acte du contenu du rapport présenté.

7. OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2024

(A/411)

Madame GOBLET, en sa qualité de Vice-Présidente, détenant le pouvoir de Monsieur DENIS, Président, indique au Conseil d'Administration qu'au vu des résultats issus du Compte Financier 2024, exposés précédemment, les objectifs de performance assignés le 02/07/2024, à l'issue du Conseil d'Administration du 19/06/2024, pour une période de 3 ans, par lui-même à Monsieur Grégoire SIMON, Directeur Général de Tours Métropole Habitat, sont atteints pour trois sur quatre.

Ils résultent, d'une part, du contrat de travail de Monsieur SIMON, en qualité de Directeur Général, en date du 17 Juillet 2015, de son 1er Avenant en date du 25/01/2019, de son 2ème avenant en date du 20/07/2021, de son 3ème avenant en date du 3/07/2023 et de son 4ème avenant en date du 17/07/2024 et, d'autre part, du courrier susvisé adressé par Monsieur DENIS à Monsieur SIMON fixant, pour la période allant d'Août 2024 à Juillet 2026, les différents critères de calcul de sa part variable, à savoir :

❶ Le taux des impayés de l'exercice

❷ Le taux de la vacance financière hors démolitions (vacance commerciale, vacance technique, vacance liée à la désinsectisation aux interventions d'huissiers …)

❸ Les dépenses d'entretien courant et gros entretien hors les PGE (Provisions pour Gros Entretien) réalisées par an et par logement en montant HT en euros

❹ Le suivi et l'avancement du dossier « NPNRU » présenté lors du Conseil d'Administration du 16 mai dernier.

Les indicateurs retenus et les résultats qui ressortent du Compte Financier 2024 sont les suivants :

Exercice 2024	Objectifs à atteindre	Résultats issus du Compte Financier 2024
Impayés de l'exercice : Taux des impayés totaux de l'exercice	Inférieur ou égal à 6,3 %	6,58 %
Vacance locative financière Taux de la vacance locative financière (hors démolitions)	Inférieur ou égal à 3.7 %	3.38 %
Travaux de maintenance (gros entretien, entretien courant hors PGE) : Montant en Euros HT par logement et par an	Mini 500 € HT Maxi 700 € HT	643.51 € HT/logt/an
Suivi et avancement du dossier NPNRU	Objectifs fixés par la convention et son avenant en termes de déménagements et de démolitions	Cf le chapitre 7 du rapport d'activité 2024

Il est rappelé que :

Dans l'hypothèse où aucun des objectifs n'est atteint, la part variable n'est pas attribuée,
Dans l'hypothèse où seul un objectif est réalisé, la part variable est réduite de 9 points (soit 6 %),
Dans l'hypothèse où seuls deux objectifs sont atteints, la part variable est réduite de 6 points (soit 9 %),
Dans l'hypothèse où seuls trois objectifs sont atteints, la part variable est réduite de 3 points (soit 12 %).
Dans l'hypothèse où quatre objectifs sont atteints, la part variable est fixée à 15 %.

Compte tenu du fait que 3 objectifs sont atteints sur la période allant du 1er janvier au 31 Décembre 2024, la part variable est par conséquent fixée à 12 %.

Sur la non-atteinte de l'objectif concernant les impayés, Madame GOBLET, Vice Présidente, précise que les résultats sont malgré tout satisfaisants compte tenu de la conjoncture qui voit les impayés augmenter chez de nombreux bailleurs en raison des difficultés financières rencontrées par les locataires.

La Directrice Gestion Locative indique qu'au niveau régional, les impayés sont en augmentation de 15 % sur un an. Pour autant, il est difficile de faire aujourd'hui des comparaisons entre organismes, dans la mesure où chacun a bâti son propre indicateur ; une définition commune des impayés devrait être établie sous l'égide de l'USH Centre.

Madame GOBLET, Vice Présidente, remercie le Directeur Général pour son engagement quotidien, en son nom et au nom du Président de Tmh et du Président de TMVL.

Le Directeur Général remercie à son tour l'ensemble des Membres du Conseil d'Administration pour leur soutien et pour les décisions, parfois difficiles, qu'ils prennent lors des séances pour la gestion de l'Office.

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat, explique au Conseil d'Administration qu'il lui appartient de se prononcer sur le quitus à donner au Directeur Général pour l'exécution de ses missions et que les mesures prises par Tours Métropole Habitat ont été pertinentes et ont permis de maintenir des comptes équilibrés tout en préservant les intérêts des locataires.

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

- donner quitus au Directeur Général pour l'ensemble de sa gestion et pour l'atteinte des différents indicateurs sus-évoqués, qui ont été atteints pour 3 sur 4,

  et

- confirmer les modalités de calcul de la part variable de la rémunération de Monsieur SIMON, conformément au Décret n° 2009-1218 du 12 Octobre 2009 et à son contrat de travail, aux 1er, 2ème, 3ème et 4ème avenants sus-évoqués.

En conséquence, en juillet 2025, le montant de la part variable de Monsieur SIMON sera calculé sur la base de 12 % de la part forfaitaire perçue sur la période allant du 1er Janvier au 31 Décembre 2024, étant précisé que le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 19 Juin 2024, sur proposition de son Président, avait validé ce pourcentage, et donc son montant.

8. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2024 AU COMPTE 11 « REPORT A NOUVEAU »

(A/322)

A l'issue de l'approbation par le Conseil d'Administration du rapport d'activité présenté par la Directrice Financière et Comptable, et du rapport présenté par la Commissaire aux Comptes, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration d'affecter sur le Compte 11 « Report à nouveau », le résultat comptable de l'exercice 2024.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser l'affectation du résultat de l'exercice 2024 s'élevant à 2 456 324.39 €, dans les conditions suivantes :

	Au 31 12 2024	Affectation sur 2025			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12-Résultat	2 456 324,39	1 360 284,50 (3)	1 359 182,44	1 096 039,89	250 075,08
C/11-Report à nouveau	54 433 019,90	0,00	0,00	54 433 019,90	9 897 959,21
TOTAUX	56 889 344,29	1 360 284,50	1 359 182,44	55 529 059,79	10 148 034,29

(3) Plus-value de la vente :

SIEG :

- 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bâtiments 40-41-42-43)
- 2 appartements situés à la Résidence la Milletière (Bâtiments 01 et 06)
- 2 parcelles de terrain au Sanitas suite aux démolitions des Bâtiments 3-4-9-12-37 au profit de la Ville de Tours
- 1 terrain situé sur le site des Casernes au profit de la SET et du promoteur TOOROOJ en charge de la construction des logements sociaux

Hors SIEG : (plus-value 1 102.06 €)

- rétrocession d'une parcelle de terrain de 13m² à Charcot au profit de Mr UZUN

9. VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2024

(ZAC DE MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable indiquent au Conseil d'Administration qu'il doit également voter le Compte Financier Annexe 2024 de l'opération référencée en titre, conformément aux dispositions de l'Instruction Comptable pour toute opération d'aménagement concerté.

Aussi, il est présenté au Conseil d'Administration le Compte Financier de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » pour l'exercice 2024, (convention de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zac de Monconseil) entre la Ville de Tours et Tours Métropole Habitat en date du 14/04/2006.

Après s'être fait présenter le Budget Primitif de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » de l'exercice 2024, et les décisions modificatives qui s'y rattachent, le détail des dépenses et recettes effectuées, le Conseil d'Administration délibère et statue sur les sommes présentées ci-après :

Montant initial de la Convention TTC	**18 675 184.00 €**
Montant réactualisé de la Convention (Crac 2024) TTC	**30 253 387.00 €**
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	-39 521 825.14 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	40 849 845.92 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Invest.) / Déficit	**-20 039 207.57 €**
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Fonct.) / Excédent	**21 367 228.35 €**

Autorisations budgétaires 2024 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit (Invest.)	-3 374 537.00 €
Crédit (Invest.)	2 500 000.00 €
Débit (Fonct.)	-395 698.00 €
Crédit (Fonct.)	0 €
Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2024	-3 608 659.43 €
Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	-20 343.69 €
Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2024	2 500 046.22 €
Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	0.29 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Invest.) / Déficit	**-1 108 613.21 €**
Résultat net à la clôture de l'exercice (Fonct.) / Déficit	**-20 343.40 €**

Montant cumulés des dépenses au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	-43 150 828.26 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	43 349 892.43 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024 (Invest.) / Déficit	**-21 147 820.78 €**
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024 (Fonct.) / Excédent	**21 346 884.95 €**

Le Directeur Général rappelle que l'objectif est d'avoir un budget à l'équilibre à l'échéance de la concession, prévue fin 2027 (sauf report nécessaire pour la cession des derniers terrains).

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver l'ensemble de la comptabilité de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » qui est soumise à son examen et de déclarer que les états financiers dressés pour l'exercice 2024 n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et d'affecter le résultat d'exploitation de – 20 343.40 € au compte de Report à nouveau.

10. CROUS – RESIDENCE UNIVERSITAIRE DE LA CROIX MONTOIRE – MISE AUX NORMES DE BUREAUX DU CENTRE NATIONAL DE FORMATION – CONVENTION DE MANDAT : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2024

(CROIX MONTOIRE C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable indiquent au Conseil d'Administration qu'il doit également voter le Compte Financier Annexe 2024 de l'opération référencée en titre, une convention de mandat ayant été passée entre le CROUS et Tours Métropole Habitat le 29/08/2012.

Après s'être fait présenter le Budget Primitif du « CROUS – CROIX MONTOIRE - Mise aux Normes des bureaux du CNF » de l'exercice 2024, et les décisions modificatives qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux récapitulatifs des titres de recettes, les bordereaux des mandatements, les Etats Financiers dressés par le Comptable, le Conseil d'Administration délibère et statue sur les sommes présentées ci-après :

Montant de la Convention	**1 815 163.35 €**
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023	1 559 394.31 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023	**-23 888.87 €**
Autorisations budgétaires 2024 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit	0 €
Crédit	23 889.00 €
Dépenses nettes au 31/12/2024	0 €
Recettes nettes au 31/12/2024	23 888.87 €
Résultat net à la clôture de l'exercice	**23 888.87 €**
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2024	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2024	1 583 283.18 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024	**0.00 €**

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver l'ensemble de la comptabilité de « CROUS - CROIX MONTOIRE - Mise aux Normes des bureaux du CNF » (mandat CROUS/ Tours Métropole Habitat) qui est soumise à son examen et de déclarer que les états financiers dressés pour l'exercice 2024, n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et qu'il convient de procéder **à la clôture de cette comptabilité annexe**.

11. TONNELLE – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMECIAL SITUE 5 PLACE JEAN BOUIN

(Tonnellé CC C/34)

Le Directeur Général et la Directrice Finances et Comptabilité informent le Conseil d'Administration que M. TAHON exploitait une activité d'auto-école depuis le 1er octobre 2009 dans une cellule commerciale située 5, place Jean Bouin à Tours, dans le quartier Tonnellé.

Par mail en date du 31 mars 2025, puis par courrier en date du 2 avril 2025, M. TAHON a informé Tours Métropole Habitat de son souhait de faire valoir ses droits à la retraite et, par conséquent, de la cessation de son activité à compter du 31 mai 2025.

Au regard de la période de préavis de 6 mois à respecter dans un tel cas, la résiliation de son bail a été enregistrée au 30 septembre 2025. Toutefois, afin de libérer M. TAHON de ses obligations envers Tours Métropole Habitat par anticipation, celui-ci a autorisé l'Office à proposer son local à la relocation dès que possible.

Par mail du 14 mai 2025, Madame BECHATA Hind a confirmé à Tours Métropole Habitat sa candidature pour la reprise du local libéré par M. TAHON afin d'y installer un "Salon de beauté spécialisé en extensions de cils et soins des sourcils" aux conditions suivantes :

- Surface de la cellule commerciale : 33 m²
- Loyer annuel hors taxes et hors charges : 3.960,00 € révisable à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)
- Provisions de charges annuelles (eau froide, location compteur EF, désinsectisation, TOM) : estimation 180,00 €
- Dépôt de garantie à verser à l'entrée : 660,00 €
- Bail commercial 3-6-9 (frais à la charge du preneur)
- Périodicité de facturation : mensuelle à terme échu

Il est précisé que le Maire de Tours a émis un avis favorable à cette candidature, en date du 11/06/2025.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'attribuer la cellule commerciale située 5, place Jean Bouin à Madame BECHATA, et d'autoriser le Directeur Général à signer les actes qui en découlent.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

Conseil d' Administration du 20 juin 2025

12. CHATEAUBRIAND – CHAUFFERIE : AVENANT AU CONTRAT D'EXPLOITATION ET INTEGRATION DANS LE FUTUR RESEAU DE CHALEUR DE TOURS NORD

(CHATEAUBRIAND G/103)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration, comme évoqué lors de la séance du Conseil d'Administration du 7 février dernier, que Tours Métropole Val de Loire (TMVL) envisage de créer un Réseau de Chaleur Urbain sur Tours Nord dans le cadre d'une Délégation de Service Public (DSP).

Les résidences de Tours Métropole Habitat, LIGERIS ainsi que les tiers actuellement desservis par la chaufferie, à savoir 2 694 logements, pourraient être intégrés au périmètre de ce réseau de chaleur.

La coordination nécessaire entre le contrat d'exploitation et de maintenance du réseau de Chaleur de Chateaubriand avait conduit Tours Métropole Habitat à calquer la durée du contrat actuel sur la prise d'effet prévisionnelle de la DSP initialement prévue en 2025.

Toutefois, le calendrier de TMVL ayant été retardé, la prise d'effet de la délégation est reportée en 2026, avec un déploiement et une mise en service du réseau en 2028.

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que le contrat d'exploitation et de gestion des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et des réseaux desservant les résidences CHATEAUBRIAND HLM/PSR, BEFFROI, EUROPE, SAPAILLE et LOUIS PERGAUD, initialement prévu pour s'achever le 30 septembre 2025, a fait l'objet d'un avenant de prolongation de deux ans, signé avec l'exploitant actuellement en charge. Le contrat est ainsi prorogé jusqu'au 30 septembre 2027.

Plutôt que de lancer une nouvelle procédure de mise en concurrence, comme envisagé lors du Conseil d'Administration en date du 7 février 2025, le choix a été fait de prolonger le contrat en cours. Cette décision repose sur plusieurs éléments :

- La durée limitée à couvrir avant la mise en œuvre d'une solution pérenne,
- Les contraintes techniques propres aux installations existantes, impliquant le renouvellement d'équipements de production de chaleur avant la prochaine saison de chauffe,
- La cohérence opérationnelle et la sécurité d'exploitation offertes par le maintien du titulaire actuel, déjà parfaitement intégré au fonctionnement des équipements.

Les négociations engagées avec la Société DALKIA ont abouti à une diminution estimée des charges locatives de l'ordre de près de 14 % par an et par logement.

Cette prorogation s'inscrit pleinement dans la perspective de la mise en service du futur réseau de chaleur urbain de Tours Nord, projet porté par Tours Métropole Val de Loire (TMVL) dans le cadre d'une Délégation de Service Public (DSP) en cours de structuration.

Les patrimoines appartenant à Tours Métropole Habitat et LIGERIS seraient intégrés au périmètre de cette DSP à l'échéance du contrat, soit à compter du 1er octobre 2027. La DSP intègrerait ainsi la production de chaleur de la chaufferie de Chateaubriand et le réseau de distribution primaire jusqu'à l'entrée de chaque bâtiment, au niveau de l'échangeur.

A la date du transfert, les équipements de production de chaleur et accessoires, ainsi que le réseau primaire de distribution devraient être cédés à Tours Métropole Val de Loire pour être mis à disposition auprès de l'opérateur dans le cadre de la DSP.

Le bâtiment actuel abritant la chaufferie, propriété de Tours Métropole Habitat, serait mis à disposition du futur délégataire du réseau de chaleur.

Les modalités juridiques, techniques et financières de cette mise à disposition sont en cours d'évaluation en lien avec TMVL, et seraient formalisées dans le cadre d'une convention dédiée (convention de transfert ou d'occupation).

Un nouveau contrat de maintenance serait à contracter par Tours Métropole Habitat pour le réseau de distribution secondaire et les émetteurs de chaleur.

Le raccordement à ce Réseau de Chaleur Urbain dépendra des conclusions des échanges avec les Services de TMVL, afin d'assurer un prix du MWh compétitif pour les locataires et des conditions de transfert favorables.

Le Directeur Général ajoute que Conseil d'Administration sera tenu informé des avancées de ce dossier, avec pour objectif de bénéficier d'un réseau vertueux pour Tours Nord avec maitrise des coûts pour les locataires.

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

- poursuivre la coordination avec TMVL en vue de l'intégration du patrimoine de Tours Métropole Habitat et LIGERIS au futur réseau de chaleur urbain de Tours Nord,
- engager les démarches et négociations nécessaires au transfert de propriété des équipements et réseaux et à la mise à disposition du bâtiment de la chaufferie au bénéfice de TMVL et du futur délégataire, selon les modalités à définir.

13. NPNRU – QUARTIER DU SANITAS : CESSION A LA VILLE DE TOURS DE LA PARCELLE CN N°229 ET D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CN N°227

(RS C/15 – C/52)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent que Tours Métropole Habitat est propriétaire d'une emprise foncière située le long des emprises de la SNCF, au nord du quartier du Sanitas. Cet ensemble foncier, constitué des parcelles CN n° 227 et CN°229, jouxte la parcelle CN n°44, propriété de la Ville de Tours sur laquelle est située l'école maternelle Marie Curie.

D'une superficie de 4 439 m², l'ensemble foncier de Tours Métropole Habitat est bâti d'une résidence de 39 logements (1 et 3 allée de la Charpraie). Ce secteur fait l'objet d'un projet de résidentialisation des espaces extérieurs, incluant les résidences situées du 2 au 14 allée de la Bourdaisière. Le programme de renouvellement urbain prévoit notamment la privatisation du stationnement de la place de Varenne, aujourd'hui propriété de Tours Métropole Val de Loire.

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain, la Ville de Tours projette une opération de démolition / reconstruction de l'école Marie Curie. Par courrier du 27 mai 2025, la Ville de Tours a fait part à Tours Métropole Habitat de son souhait d'intégrer dans l'emprise du projet les parcelles CN n°229 d'une surface de 221 m² et 500 m² à extraire de la parcelle CN n° 227, partie située à l'est de l'école Marie Curie.

L'intégration de ce foncier au projet d'école permettrait de solutionner des problématiques d'usage. Toutefois, il convient de préciser que le cadre règlementaire, notamment au regard de la règlementation du PPRI, contraint les possibilités de construction d'une parcelle au regard de sa surface via l'indice de surface de plancher (ISP).

Ainsi, afin que Tours Métropole Habitat conserve des possibilités d'évolution du patrimoine bâti sur ce secteur, la cession des parcelles CN n°229 (221 m²) et d'une partie de la parcelle CN n°227 (500 m²) serait compensée par la cession par Tours Métropole Val de Loire au profit de Tours Métropole Habitat d'une emprise supérieure regroupant la Place de Varennes et d'une partie de l'allée de Charentais. Les limites exactes de cette cession restent à définir en fonction du projet de résidentialisation sur ce secteur.

Pour faciliter la réalisation des différents projets de renouvellement urbain, il est proposé de procéder à des échanges fonciers à l'euro. La Ville de Tours prendrait à sa charge les frais de géomètre pour la modification du parcellaire cadastral et le bornage ainsi que les frais de notaire afférant à la vente.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, les Elus représentant la Ville de Tours, ayant exercé leur obligation de déport, d'autoriser la cession de la parcelle CN n°229 et une surface de 500 m² environ à extraire de la parcelle CN n°227, et d'autoriser le Directeur Général à :

- signer une promesse de vente de l'ensemble foncier décrit ci-dessus à l'Euro symbolique sous réserve d'un accord de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) pour la cession de la Place de Varennes et d'une partie de l'Allée de Charentais,
- signer l'acte de vente après levée des conditions suspensives,
- négocier librement les clauses desdits actes,
- adapter librement le taux et le régime de TVA applicables.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

GESTION LOCATIVE

Conseil d' Administration du 20 juin 2025

14. ADMISSIONS EN NON VALEURS DU 2EME TRIMESTRE 2025

(A/311)

Sur présentation des dossiers individuels de **33 locataires**, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 2ème trimestre 2025, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

	LOYERS	TRAVAUX	FRAIS POURSUITES	AUTRES	TOTAL
Total 2ème trimestre 2025	75 274,62 €	30 862.17 €	9 207.39 €	282.48 €	**115 626,66 €**
Rappel 1er trimestre 2025 (DCA 03/04/2025)	162 845.20 €	65 334.29 €	19 995.73 €	38.35 €	248 213.57 €
				TOTAL 2025	**363 840.23 €**

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2025 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 au vote, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 2ème trimestre 2025.

15. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 1ER SEMESTRE 2025

(A/311)

Dans le cadre de la procédure de surendettement des particuliers, suite à la Loi du 1er août 2003 et au Décret du 24 février 2004, et sur présentation de **29** dossiers individuels de locataires, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative proposent au Conseil d'Administration que soient admis au titre du rétablissement personnel : **125 148,32 €**

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2025 prévoit les crédits de dépense au compte 65421 « Pertes sur créances irrécouvrable par décision du juge » pour un montant de 200 000 €.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre l'effacement de la dette pour les montants ci-dessus au titre du 1er semestre 2025.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

QUESTION DIVERSE

16. FOYER BEAU SITE - EVOLUTION DU DOSSIER

(Foyer Beau Site C/15)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, suite à la libération des lieux par l'ADAPEI, une réflexion est menée depuis plusieurs mois sur le devenir du Foyer Beau Site, situé Rue de la Loire à Tours Nord.

Jusqu'à présent, les différentes études portant sur une reconversion de cet ancien foyer-logement n'ont pu être menées à terme en raison du déficit structurel que génère le volume important de travaux à réaliser.

Dernièrement, le Maire de la Ville de Tours a fait savoir à l'Office qu'il souhaiterait que la ville puisse prendre à bail cette opération ou en devenir propriétaire, dans le cadre d'une acquisition afin de pouvoir y accueillir des familles sans domicile dont les enfants sont scolarisés sur la ville de Tours.

En effet, depuis de nombreux mois, en l'absence de dispositif d'urgence adapté, ces ménages sont accueillis soit dans des hôtels, soit dans des gymnases en période de grand froid.

La configuration du foyer Beau Site permettrait, après quelques travaux qui seraient pris en charge par la ville, de disposer d'un lieu beaucoup plus adapté à cet accueil d'urgence.

Des échanges sont menés avec les Services de la Ville de Tours, ceux de la Métropole ainsi que Tours Métropole Habitat, afin de trouver la meilleure solution possible à la réalisation de cette opération.

Le Directeur Général informera le Conseil d'Administration de l'évolution de ce dossier qui devra faire l'objet d'une nouvelle délibération en cas de cession à la Ville de Tours. Dans le cas où la location serait envisagée, la prise à bail pourrait être plus rapide afin d'engager les travaux dès l'été.

▶ Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations et autorise, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, les Elus représentant la Ville de Tours, ayant exercé leur obligation de déport, si telle est la décision retenue, de louer à la Ville de Tours le Foyer Beau Site aux conditions restant à négocier.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 17 H 30.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

ANNEXES

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Déclaration du Comité Régional
Centre-Val de Loire
20 mai 2025

Notre mission spécifique, liée à la nature de notre ressource, la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction, est d'agir **en faveur du lien emploi – logement. Notre vocation est donc de financer des programmes de construction**, pour l'ensemble des bailleurs sociaux, avec pour contrepartie, des droits de réservation en faveur des salariés des entreprises.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Action Logement alloue ses financements issus de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction, selon des critères objectifs, **contractualisés avec l'Etat**. Ces directives sont validées par le Conseil d'administration au sein duquel sont **présents trois commissaires du gouvernement**, représentant le ministre du logement, du budget et des finances, **garants du respect de la loi et de la convention**.

Le principe de non-discrimination a été de fait systématiquement respecté dans toutes les demandes adressées à Action Logement pour remplir sa mission d'utilité sociale et loger les salariés des entreprises. Aucun dossier présenté par un OPH n'a été refusé sans justification.

Contrairement aux propos du président de la Fédération des OPH, le jugement du tribunal administratif n'ouvre pas droit à des demandes indemnitaires de la part de chaque OPH :

- Le jugement n'affirme pas qu'il y a eu un préjudice. Il se contente d'observer que la directive de 2019 liée aux dotations en fonds propres ne permettait pas des financements d'ALS vers ALI en vue d'émettre des titres participatifs pour les OPH.
  Or, une autre directive le permettait et permettait également l'émission de titres participatifs directement par ALS. **Tous les OPH ayant sollicités ALS ont pu en bénéficier.**

- Ces directives étant publiques, pour démontrer un préjudice, chaque OPH devra démontrer qu'il s'est bien rapproché d'Action Logement pour solliciter des financements et qu'il aurait essuyé un refus non justifié.

- Les OPH ont bien été informés de cette perspective et n'ont pas effectué de demande.

Au-delà même de l'inexistence d'un préjudice, nous contestons le raisonnement de la Fédération des OPH relatif à une demande indemnitaire :

La Fédération propose aux OPH un calcul à partir de la taille de son patrimoine, et non de l'effort de production. Or, le principe même de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction, depuis 1953, est de participer à l'effort de construction, et de proposer ainsi de nouveaux logements abordables et de qualité aux salariés du secteur privé.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

- L'attribution d'un financement issu de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction n'est pas un droit lié à la propriété d'un nombre de logements sociaux.

- La Fédération, dans la base de calcul qu'elle diffuse aux OPH, intègre des financements qui ne sont pas assimilables à des fonds propres et étaient encore accessibles en 2024 à tous les opérateurs du secteur, en particulier la possibilité pour les OPH de faire appel à l'Opérateur national de vente, à la Foncière de Transformation Immobilière et à Enéal.

Le jugement du Tribunal Administratif n'ouvre aucun droit de tirage sur la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction, et la posture du président de la FOPH va conduire les OPH à dépenser leurs ressources issues des loyers des locataires dans une procédure juridique inutile contre Action Logement et l'Etat, qui va mobiliser des ressources qui seraient mieux employées à apporter un soutien aux locataires.

Notre Groupe paritaire entend poursuivre sa mission d'utilité sociale au bénéfice de tous les acteurs, quel que soit leur statut juridique, engagés pour le logement abordable et durable. Dans un contexte économique durablement préoccupant, pour les Partenaires sociaux il demeure essentiel d'agir en solidarité et avec détermination, sans s'épuiser dans des querelles asphyxiantes et stériles pour l'ensemble des parties prenantes, alors que le besoin en logement n'a jamais été aussi massif depuis plus de 70 ans.

Bilan des CCL 2024

Tmh | Tours métropole habitat

2024

3

~79

Tmh Tours métropole habitat

Mardi 20 février 2024

- Présents : 13 représentants des associations et 8 TMH

- Nombre de questions : +/-26

- Les + importantes :

Pour THM : Réorganisation de TOURS HABITAT, Bilan Triennal du PCL, Présentation du PSP, Présentation du nouveau zonage QPV, point NPNRU et relogements.

Pour les associations : La Loi Immigration et ses conséquences pour le logement social, les charges, les exonérations TFPB, les hausses de loyers, la borne de paiement – compte locataire, les affichages pour l'information des locataires dans les halls, le nettoyage et les réparations dans les halls, les pannes d'ascenseurs, la sécurité incendie, le chauffage, la gestion des travaux en DO, l'organisation de la prise en charge des réclamations des locataires, diverses questions techniques sur les résidences

Tmh Tours métropole habitat

Mardi 11 juin 2024

- Présents : 11 représentants des associations et 8 TMH

- Nombre de questions : +/- 27

- Les + importantes :

Pour THM : L'exonération de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), Présentation du Contrat de Ville 2024, Enquête du lectorat du magazine In Situ,

Pour les associations : Charges, Aide aux énergies ,, Mixité Sociale, règlement Intérieur Caleol, surloyers, expulsions, les interventions en plomberie et leur suivi, gestion des travaux en DO, ascenseurs, Etat des lieux Entrant, réglage des éclairages communs, dispositifs d'évacuation des fumées, protocole punaises de lit, Point sur les aires de jeux au Sanitas,

Tmh Tours métropole habitat

Mardi 19 novembre 2024

- Présents : 10 représentants des associations et 8 TMH

- Nombre de questions : +/- 26

Les + importantes :

Pour THM : Présentation de la Convention de Partenariat avec la Métropole, Présentation du nouveau nom et logo.

Pour les associations : Charges, gestions des pannes ascenseurs, Abattement TFPB, hausse des loyers pour2025, Statut de « keeper » de certains locataires, remplacement du gardien, débit de boisson clandestin, les missions des gardiens, les sous-sols détériorés Résidence Lamartine, dysfonctionnement des VMC, entretien des espaces verts, diverses questions techniques sur les Résidences,

Tmh Tours métropole habitat

Indemnités versées en 2024

31 554 € au total

Versés en 2 fois, aux associations au titre du PCL en suivant la répartition issue des dernières élections des représentants de locataires du 06 décembre 2022.

Tmh | Tours métropole habitat

… vous remercie de votre attention.

Tours Métropole Habitat
1 rue Maurice Bedel 37033 Cedex1 Tours
02 47 60 13 00 - **www.tmh.fr**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

VERSION INTÉGRALE

Tmh Tours métropole habitat

Résidence L'ENVOL - TOURS
Accession à la propriété

Mesdames, Messieurs,

Vous trouverez, ci-après, conformément aux dispositions de l'article R423.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Rapport d'Activité de TOURS METROPOLE HABITAT pour l'exercice 2024.

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

1) Le Compte de Résultat (Fonctionnement)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2) Le Tableau de Financement (Investissement)

3) Le Rapport Financier de l'exercice 2024 comprenant :
   - Les principes généraux
   - La situation de l'exploitation
   - La situation globale de l'office par l'analyse du bilan
   - Les affectations de ressources

4) Les comptes annuels : Bilan, Compte de Résultat, annexe littéraire et annexes réglementaires

5) La synthèse Générale et Conclusion

6) L'attribution et le recouvrement

7) Le projet de renouvellement urbain : quartier du Sanitas

8) L'Organisme de Foncier Solidaire

9) Les comptabilités annexes

SOMMAIRE

1 : COMPTE DE RESULTAT 2024 09

1.1 - COMPARAISON ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET LE BUDGET RECTIFIE 10

1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2024 12

> 1.2.1 : DEPENSES DE FONCTIONNEMENT EN K€ 12

> 1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€ 13

> 1.2.3 : COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT 14

> 1.2.3.10 - CHAPITRE 60 (sauf 603) - ACHATS (hors 609) 14
> 1.2.3.11 - CHAPITRE 603 - VARIATIONS DE STOCKS 15
> 1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (sauf 61521) - SERVICES EXTERIEURS (hors 619) 15
> 1.2.3.13 - CHAPITRE 61521 - DEPENSES DE GROS ENTRETIEN NR 17
> 1.2.3.14 - CHAPITRE 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS 18
> 1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (sauf 63512) - IMPÔTS / TAXES ET VERSEMENTS 18
> 1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 - TAXES FONCIERES 19
> 1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (chapitres 64, 641, 6481, 62, 63, 67, 68, 063 et 78) 21
> 1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (sauf 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE 26
> 1.2.3.19 - CHAPITRE 654 - PERTE SUR CREANCES IRRECOUVRABLES 26
> 1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIERES 27
> 1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (sauf 6732 et 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES 27
> 1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE 28
> 1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (sauf 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS . 28
> 1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN 30
> 1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔT SUR LES BENEFICES 32
> 1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RECUPERABLES 32

> 1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT 34

> 1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (sauf 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITES 34
> 1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS 34
> 1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKEE 38
> 1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE 38
> 1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION 39
> 1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE 39
> 1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS 40
> 1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (sauf 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS 40
> 1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ELEMENTS D'ACTIF 40
> 1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (hors 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS 41
> 1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN 41
> 1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES 41
> 1.2.4.22 - CHAPITRE 703 - RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES 42

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351242076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2 : TABLEAU DE FINANCEMENT POUR 2024 44

2.1 - ECARTS ENTRE LE BUDGET ET SON EXECUTION EN 2024 45

> 2.1.1 - DEPENSES D'INVESTISSEMENT en K€ 45

> 2.1.2 - RECETTES D'INVESTISSEMENT en K€ 46

> 2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT 47

> 2.1.3.10 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS 47
> 2.1.3.11 - CHAPITRE 165.1 - DEPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES 47
> 2.1.3.12 - CHAPITRE 211.1 - OPERATIONS FONCIERES (Terrains nus) 47
> 2.1.3.13 - CHAPITRE 205/215 et 218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES 47
> 2.1.3.14 - CHAPITRE 231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS DE L'ETUDE 47
> 2.1.3.15 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REHABILITATION, RESIDENTIALISATION ET BATIMENT ADMINISTRATIF 48
> 2.1.3.16 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS 48
> 2.1.3.17 - CHAPITRE 27 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS..... 49

> 2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT 50

> 2.1.4.10 - CHAPITRE 13 - SUBVENTIONS 50
> 2.1.4.11 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS 50
> 2.1.4.12 - CHAPITRE 165.1 à 1658 - DEPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES ET AUTRES DEPOTS... 50
> 2.1.4.13 - CHAPITRE 167 - EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIES DE CONDITIONS PARTICULIERES 50

2.2 - LES RESERVES FONCIERES COMPTABILISEES EN STOCKS (D'ORDRE BUDGETAIRE) 51

> 2.2.1 - CHAPITRE 311.1 - OPERATIONS FONCIERES (réserves foncières) 51

> 2.2.2 - CHAPITRE 32 - FOURNITURES CONSOMMABLES (stocks produits) 51

> 2.2.3 - CHAPITRE 33 - OPERATIONS D'AMENAGEMENT (lotissements et terrains en cours d'aménagement et constructions neuves) 51

> 2.2.3.10 - CHAPITRE 331 - OPERATIONS IMMEUBLES EN COURS (lotissements terrains en cours) .. 51
> 2.2.3.11 - CHAPITRE 332 - OPERATIONS IMMEUBLES EN COURS (constructions neuves en cours) . 52
> 2.2.3.12 - CHAPITRE 35 - OPERATIONS IMMEUBLES ACHEVES 52

2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS 53

> 2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL DES LOGEMENTS SUR 2024 A 2029..... 53

> 2.3.2 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES 55

> 2.3.3 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS 56

2.4 - FIXATION AU 31.12.2024 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE 57

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

3 : LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2024 59

3.1 - LES PRINCIPES GENERAUX 59

3.2 - LA SITUATION DE L'EXPLOITATION 60

> 3.2.1 - FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE 60

> 3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT 61

> 3.2.3 - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 63

> 3.2.4 - RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM 63

3.3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN 64

> 3.3.1 - FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL 64

> 3.3.2 - POTENTIEL FINANCIER 65

> 3.3.3 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT 66

> 3.3.4 - LA TRESORERIE 67

4 : COMPTES ANNUELS 2024 69

4.1 - LES ANNEXES LITTERAIRES ET REGLEMENTAIRES 70

4.2 - SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS 110

4.3 - BUDGET SYNTHETIQUE 113

4.4 - TABLEAUX DE FINANCEMENT 114

4.5 - ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE 116

4.6 - SITUATION DEVELOPPEE PREVISIONS ET REALISATIONS SUIVI STOCKS DE PRODUCTION 117

5 : SYNTHESE GENERALE ET CONCLUSION 119

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

6 : ATTRIBUTIONS ET RECOUVREMENT 123

6.1 – LE BILAN DE RECOUVREMENT ET DES POURSUITES 123

> 6.1.1 – LES IMPAYES 123

> 6.1.1.10 – EVOLUTION DES IMPAYES 123
> 6.1.1.11 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE TOTALE 124
> 6.1.1.12 – LES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES 125
> 6.1.1.13 – LE SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS 125
> 6.1.1.14 – LES ENCAISSEMENTS 125

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-331243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

> 6.1.2 – LES LOCATAIRES PRESENTS 126

> 6.1.2.10 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE DES LOCATAIRES PRESENTS 126
> 6.1.2.11 – ACTIVITE ET ENCOURS DU PRECONTENTIEUX 127
> 6.1.2.12 – LA MISE EN JEU DES GARANTIES 128
> 6.1.2.13 – LES AIDES ACCORDEES PAR LE FSL ET LA VILLE DE TOURS 128
> 6.1.2.14 – LE CONTENTIEUX LOCATIF 129
> 6.1.2.15 – LE SUIVI DES IMPAYES PAR LA CAF ET LA MSA 129
> 6.1.2.16 – LES BAUX RESILIES JUDICIAIREMENT 130

> 6.1.3 – LES LOCATAIRES PARTIS 131

> 6.1.3.10 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE DES LOCATAIRES PARTIS 131
> 6.1.3.11 – LES RELANCES ET POURSUITES INTERNES 132
> 6.1.3.12 – LES DEMANDES D'INDEMNISATION DE L'ETAT 132
> 6.1.3.13 – LES CREANCES IRRECOUVRABLES 132

> 6.1.4 – CONCLUSION 132

6.2 – LE RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (C.A.L) 133

> 6.2.1 – COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS 133

> 6.2.1.10 – COMPOSITION DE LA CALEOL 133
> 6.2.1.11 – ACTIVITE DE LA CALEOL 134

> 6.2.2 – LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE 135

> 6.2.2.10 – PROFIL DES DEMANDEURS 135
> 6.2.2.11 – ANCIENNETE ET LOGEMENT SOLLICITES 136
> 6.2.2.12 – PROSPECTION ET ACTIVITE DE L'AGENCE GRAMMONT 136

> 6.2.3 – BILAN DES ATTRIBUTIONS 137

> 6.2.3.10 – LOGEMENTS ATTRIBUES ET ROTATION 137
> 6.2.3.11 – CARACTERISTIQUES DES MENAGES LOGES 139

> *6.2.3.12 – GESTION DES RESERVATIONS EN FLUX (LOI ELAN) 141*

> ***6.2.4 – LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE TOURS METROPOLE HABITAT..... 142***

> *6.2.4.10 – FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL : TRAITEMENT DES MUTATIONS 142*
> *6.2.4.11 – PARTICIPATION AUX INSTANCES VISANT L'ACCES AU LOGEMENT DES PLUS FRAGILES 143*
> *6.2.4.12 – S'ADAPTER AUX BESOINS DES LOCATAIRES 143*
> *6.2.4.13 – FAVORISER L'ACCUEIL DES PUBLICS FRAGILES 144*
> *6.2.4.14 – POLITIQUE DE PEUPLEMENT ET MIXITE SOCIALE 145*

> ***6.2.5 – POURSUITE DES REFORMES DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES RESERVATIONS .. 146***

> *6.2.5.10 – EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (EOL) 146*

6.3 – LE TABLEAU DE BORD SOCIAL D'OCCUPATION DU PATRIMOINE 148

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

7 : PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU SANITAS..... 163

8 : ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE 167

9 : COMPTABILITES ANNEXES 170

9.1 – CONCESSION D'AMENAGEMENT DE MONCONSEIL 171

9.2 – DOMAINE DE LA CROIX MONTOIRE 174

COMPTE DE RÉSULTAT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1 - COMPTE DE RESULTAT 2024

BUDGET FONCTIONNEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Résultat

2 456 324.39 €

Le Compte de Résultat est comparé au Budget (EPRD) 2024, approuvé dans un premier temps par le Conseil d'Administration du 19 octobre 2023 au titre de l'avant-projet de Budget, puis voté lors de la séance du 12 décembre 2023.

L'Article R 423.17 du C.C.H., prévoit que « *le Directeur Général présente, au moins une fois par an, au Conseil Administration, une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire* ». C'est donc dans ce cadre réglementaire que le Directeur Général a exposé, en cours d'exercice, les principaux mouvements de crédits budgétaires qui ont été nécessaires.

Il a ainsi été présenté aux membres du Conseil d'Administration des transferts de comptes à comptes et des décisions modificatives, lors de la séance du 23 octobre 2024.

Le Compte de Résultat 2024 se présente de la manière suivante :

	EPRD PRIMITIF 2024 € (1)	EPRD 2024 APRES VIREMENT et DM € (2)	COMPTE FINANCIER 2024 € (3)	Réalisation %
DEPENSES : CLASSE 6	97 888 900	95 747 900	93 590 773.59	97.75%
RECETTES : CLASSE 7	97 911 766	95 954 016	96 047 097.98	100.10%
RESULTAT	22 866	206 116	2 456 324.39	

Le compte de résultat 2024 est clôturé avec un solde créditeur de 2 456 324.39 €.

Le budget de fonctionnement a été consommé à hauteur de 97.75% en dépenses et de 100.10% en recettes.

Pour rappel, en 2023, le compte de résultat avait été clôturé avec un solde créditeur de 2 981 890.82 €.

1.1 - COMPARAISON ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET LE BUDGET RECTIFIE

Comme indiqué ci-dessus, il est rappelé que deux Décisions Modificatives ont été présentées au Conseil d'Administration du 23 octobre 2024 dues entre autres :

- à la diminution de dépenses et de recettes d'investissement, suite à des reports de travaux et des surcoûts constatés lors des consultations des entreprises,

- à des réajustements sur les comptes de fonctionnement.

Concernant la Section Fonctionnement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à - 2 141 000 € en dépenses et à 1 957 750 € en recettes, portant un résultat prévisionnel à **+ 206 116 €.**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les principales modifications sont :

Chapitre 60 : - 820 K€ Diminution des dépenses de stock (compte 33), notamment le décalage de l'appel d'offres des travaux PSLA Rochecorbon + décalage livraison PSLA Parc Cœur + Abandon opération Prébendes, d'où la répercussion sur les comptes de variations des stocks en recettes (comptes 71) : Pas d'incidence sur le Résultat

Chapitre 603 : - 250 K€ Report de la vente terrain Rue du Luxembourg + 130 K€ de la vente Sapaillé 2024 – contrepartie 7018 : Pas d'incidence sur le Résultat

Chapitre 61 : + 134 K€ Mise en place du contrat d'entretien chauffage Hameau de la Thibaudière – contrepartie en Remboursement par Agevie en compte 743 : Pas d'incidence sur le Résultat

Chapitre 67 : - 175 K€ Décalage des dépenses Démolition Bâts 31 et 30 au Sanitas en 2025, et décalage d'une partie subvention NPNRU : Incidence sur le Résultat (- 118 K€ de dépenses)

Chapitre 675 : -30 K€ VNC cession terrain Sanitas Concept-Ty report 2025 et -360 K€ en recettes en 775 : Incidence sur le Résultat en recettes

Chapitre 68 : -230 K€ report dotation aux amortissements suite au report des travaux : Incidence sur le Résultat

Chapitre 69 : -155 K€ IS suite report vente terrains à bâtir Rochecorbon + terrain Sanitas Concept-Ty : Incidence Résultat

Chapitre 063 : charges récupérables -745 K€

Un réajustement du budget d'Electricité a été nécessaire, du fait d'une sous-estimation sur le budget 2024, réalisé fin 2023. En revanche, une diminution du poste chauffage et ECS, suite à la diminution des indices de révisions du gaz et de la biomasse a été effectuée - contrepartie en chapitre 703 en prenant en compte le taux de vacance moyen annuel des logements.

Total Dépenses Incidence Résultat = -500 K€ en Dépenses

Chapitre 70 : - 670 K€ Décalage de la vente terrain du 15 Rue du Luxembourg ainsi que les terrains à bâtir sur Rochecorbon contrepartie en chapitre 71 et 603 : Incidence sur le Résultat (–235 K€ recettes sur plus-value cession des terrains Rochecorbon)

Chapitre 704 : + 300 K€ Baisse de la vacance (4 % dans le budget initial, réel sur 9 mois 3,60 %), et -70 K€ décalage loyer PSLA Parc Cœur suite au décalage de la réception : Incidence sur le Résultat + 270 K€ recettes

Chapitre 74 : + 134 K€ Subvention Remboursement contrat entretien chauffage Hameau Thibaudière (contrepartie chapitre 61) : Pas d'incidence sur le Résultat

Chapitre 75 : -120 K€ Modulation RLS : Incidence sur le Résultat

Chapitre 76 + 100 K€ Revenus sur compte à terme : Incidence sur le Résultat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Chapitre 775 : 360 K€ report cession Concept Ty : Incidence sur le Résultat (-330 K€ recettes plus-value cession)

Total Recettes Incidence Résultat = - 315 K€ en recettes

Concernant la Section Investissement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à - 11 030 000 € en dépenses et à - 11 560 000 € en recettes, correspondant entre autres :

En dépenses :

- Aux immobilisations corporelles :
  - 410 K€ report achat terrain lot E Monconseil + parking Musset
  - 4 500 K€ report travaux remplacements de composants notamment remplacements chaudières Lamartines, Réfection des colonnes EU-EV Gutenberg, Création ascenseurs Petit Beaumont, remplacement garde-corps Rives du Cher
  - 5000 K€ report travaux Résidentialisation travaux NPNRU, maitrise d'œuvre sur Réhabilitation Desmoulins, et décalage du démarrage des chantiers Jolivet et Beaujardin
  - 1 900 K€ décalage de la consultation des entreprises de l'opération de construction la Vallée à Rochecorbon, Chanoine Marcault et décalage des signatures des actes de Vefa des Casernes en 11/2024 et Rue du Luxembourg avec Nexity en 2025 + abandon de l'Opération Gambetta à Ballan Miré
  - Contrepartie en recettes, moins de souscription d'emprunts - 7 000 K€ et - 500 K€ de subventions
- Remboursement des dettes financières : + 680 K€ suite réaménagement de la dette en 02/2024 et Remboursement anticipé d'emprunts sur les ventes des logements de la Milletière.

En recettes :

Compte tenu des reports de travaux, moins de souscription d'emprunts (- 9 900 K€) et - 1 300 K€ de subventions.

1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2024

1.2.1 : DEPENSES DE FONCTIONNEMENT EN K€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	REEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
123.10	60 (sf 603)	Achats (hors 609),	3 720	2 859	2 502	87,51%
123.11	603	Variations de stocks	-460	-580	165	-28,45%
123.12	61 (sf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 480	5 628	5 169	91,84%
123.13	61521	Dépenses de gros entretien non récupérable	9 547	9 574	8 942	93,40%
123.14	62	Autres services extérieurs	3 127	3 043	2 773	91,13%
123.15	63 (sf 63512)	Impôts, taxes et versements	1 324	1 323	1 196	90,40%
123.16	63512	Taxes foncières	8 100	8 100	7 960	98,27%
123.171	64(sf 641, 6481)	Charges de personnel (hors rémunération),	2 805	2 858	2 694	94,26%
123.172	641	Rémunération personnel	8 017	7 919	7 440	93,95%
123.173	6481	Autres charges de personnel	173	233	199	85,41%
123.18	65 (sf 654)	Autres charges de gestion courante	62	62	57	91,94%
123.19	654	Pertes sur créances irrécouvrables	850	850	844	99,29%
123.20	66	Charges financières	6 759	6 809	6 811	100,03%
123.21	67(sf 6732, 675)	Charges exceptionnelles	1 480	1 275	951	74,59%
123.22	675	Valeur Nette Comptable des éléments sortis	470	440	764	173,64%
123.23	68 (sf 68157)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17 177	16 947	17 511	103,33%
123.24	68157	Provisions pour Gros Entretien	920	920	4 177	454,02%
123.25	69	Impôt sur les bénéfices	430	275	19	6,91%
123.26	063	Charges récupérables	27 958	27 213	23 417	86,05%
		TOTAL DES CHARGES	97 889	95 748	93 591	97,75%
		Excédent	23	206	2 456	
		TOTAL GÉNÉRAL	97 912	95 954	96 047	

1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	REEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
124.10	70 (sf 703, 704)	Produits des activités	1 699	1 029	**3 667**	356,37%
124.11	704	Loyers	53 701	53 931	**54 363**	100,80%
124,12	71	Production stockée	1 805	1 300	**-499**	-38,38%
124.13	72	Production immobilisée	340	340	**501**	147,35%
124.14	74	Subventions exploitation	111	245	**410**	167,35%
124.15	75	Autres produits de gestion courante	1 575	1 455	**1 461**	100,41%
124.16	76	Produits financiers	905	1 005	**1 273**	126,67%
124.17	77(sf 7723, 775)	Produits exceptionnels	5 425	5 368	**6 334**	118,00%
124.18	775	Produits cession éléments actif	2 170	1 810	**1 938**	107,07%
124.19	78 (sf 78157)	Reprise sur amortissements	1 050	1 050	**988**	94,10%
124.20	78157	Reprise Provisions pour Gros Entretien	1 800	1 820	**2 488**	136,70%
124.21	79	Transfert de charges	335	331	**333**	100,60%
124.22	703	Récupération des charges locataires	26 996	26 270	**22 790**	86,75%
		TOTAL DES PRODUITS	97 912	95 954	**96 047**	100,10%
		TOTAL GÉNÉRAL	97 912	95 954	**96 047**	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1.2.3 : COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Les variations particulièrement significatives des principaux chapitres seront analysées dans cette section.

1.2.3.10 - CHAPITRE 60 (SAUF 603) - ACHATS (HORS 609) : 2 502 K€ SOIT 2.67% DES DEPENSES

Budget 2 859 K€ ; écart (- 357 K€) ; soit : -12.49%

1.2.3.101 - C/601 – Achats de terrains variation (C/31) : 523 K€ (- 177 K€)

Un budget de 700 K€ a été provisionné afin d'acquérir des opportunités foncières au cours de l'exercice qui sont comptabilisées en compte de stock. Pour les acquisitions, il est nécessaire, en fin d'année, de passer d'une part, une écriture comptable sur ce compte qui constate les variations des achats et des ventes de terrains et d'autre part, une écriture sur le compte 6031 (crédit) du même montant. Toutefois, comme chaque année, ce budget n'est pas totalement consommé.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-331243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Variation "stock de terrains en cours d'aménagement" cpte 3321 :
de l'opération L'Envol et Parc Cœur pour : 522 869.81 €

1.2.3.102 - C/602.2 - Fournitures stockables, part non récupérable : 337 K€ (- 118 K€)

Ce compte est débité du montant de tous les achats concernant les matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks (produits d'entretien, fournitures matériel atelier, fournitures bureau). Il nécessite la passation d'une écriture comptable qui constate les variations entre les entrées et les sorties.

Produits entretien NR :	13 402.36 €
Fourniture atelier :	314 388.13 €
Fourniture de bureau :	9 195.96 €
	336 986.45 €

1.2.3.103 - C/604 et 608- Achats d'études et prestations de services et frais annexes de la production stockée : 1 410 K€ (+110 K€)

Comme pour le § 123.101, il est nécessaire de passer en fin d'année, d'une part, une écriture sur ce compte, qui constate les opérations effectuées durant l'exercice dans le cadre du cycle des comptes de stocks de production et d'autre part, une écriture sur le compte 7133 pour le même montant.

Hauts de Sainte Radegonde - opération aménagement	690.00 €
Coronna - Rochecorbon - opération aménagement	-34 240.25 €
Sapaillé - opération aménagement	11 461.11 €
L'Envol Accession (15 lgts accession sociale)	805 785.85 €
Parc Cœur (30 lgts PSLA)	159 072.43 €
La Planche Rochecorbon (18 lgts PSLA)	12 754.73 €
La Logerie Parçay Meslay (4 PSLA)	454 370.61 €
Sapaillé - (4 BRS)	112.67 €
Total :	**1 410 007.15 €**

1.2.3.104 - C/606.1 - Fournitures non stockables, part non récupérable : 124 K€ (- 140 K€)

Cette dépense regroupe tous les produits non stockés comme les consommations d'électricité, d''eau, non récupérables auprès de nos locataires, ainsi que la fourniture de carburants pour les véhicules de l'office.

1.2.3.105 - C/606 - Fournitures d'entretien et de petits équipements, part non récupérable : 108 K€ (- 32 K€)

Les fournitures diverses représentent, en particulier, l'achat de petits matériels et outillages, de fournitures de bureau et d'imprimés informatiques.

1.2.3.11 - CHAPITRE 603 – VARIATIONS DE STOCKS : 165 K€ SOIT 0.17% DES DEPENSES

Budget C/chapitre 603 en recettes

*Variations de stocks d'approvisionnement	:	**40 882.86 €**
Produits d'entretien (non récupérable)	:	5 217.18 €
Fournitures Régie Ouvrière	:	29 133.45 €
Fournitures de Bureau	:	6 532.23 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Il est nécessaire de passer une écriture comptable qui constate cette variation entre l'année N-1 et l'année N (voir § 124.22).

Variation "stock de terrains en cours cpte 3111 -3311	:	**124 071.58 €**
		164 954.44 €

1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (SAUF 61521) - SERVICES EXTÉRIEURS (HORS 619) : 5 169 K€ SOIT 5.52% DES DEPENSES

Budget :5 628 K€ ; écart (-459 K€) ; soit : - 8.15%

1.2.3.121 - C/611 – Sous-Traitance Générale, part non récupérable : 879 K€ (- 268 K€)

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

1.2.3.122 - C/612 – Loyers des Baux Emphytéotiques : 12 K€

Les loyers comptabilisés sont conformes au budget ; il s'agit des redevances liées aux baux emphytéotiques (Bergeonnerie, place Ste Anne, Résidences Universitaires Technopole et Tonnellé…).

1.2.3.123 - C/613 – Locations Mobilières et Immobilières : 293 K€ (- 44 K€)

20 K€ : location immobilière : loyer de l'antenne Tours-Ouest
273 K€ : location mobilière :

- Loyers des véhicules principalement mis à la disposition des surveillants de travaux et des gardiens pour assurer leurs déplacements au sein du patrimoine (81 K€)
- Dépenses engagées pour les locations des photocopieurs de l'office, les locations de véhicules utilitaires ou de chantier, la location de salles pour les réunions de concertation avec les locataires dans le cadre des programmes de réhabilitations ou de constructions (17 K€)
- Loyers des bornes de paiement des antennes Centre, Sud, Nord (55 K€)
- Location de portes anti-squats : (120 K€)

1.2.3.124 - C/614 – Charges de Copropriété, part non récupérable : 67 K€ (+ 8 K€)

Il comprend les charges annuelles des copropriétés et des ASL.

1.2.3.125 - C/615 - Entretien et Réparations : 3 134 K€ (- 158 K€)

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	REALISATION
C/615,11 - Entretien et réparations (NR)				
Entretien et réparation dans les logements	652	782	786	
Entretien et réparation dans les logements auto assurance	75	85	95	
Entretien et réparation dans les communs	635	620	567	
Entretien et réparation dans les communs Auto assurance	75	65	27	
Entretien et réparation dans les bâts.Administ.	50	47	29	
Maintien à domicile	700	700	688	
Sous-total	**2 187**	**2 299**	**2 192**	**95%**
C/615.61 - Maintenance (NR)				
Maintenance matériel de bureau	52	52	55	
Maintenance matériel outillage	5	5	5	
Maintenance matériel informatique	740	740	706	
Maintenance installation siège	21	20	21	
Maintenance vidéo parking et siège	22	22	23	
Maintenance patrimoine (transformateur)	10	10	0	
Sous-total	**850**	**849**	**810**	**95%**
C/615.81 - Travaux d'entretien				
Travaux entretien matériel et outillage	3	3	2	
Travaux entretien matériel informatique	2	2	1	
Travaux entretien matériel de bureau	10	10	8	
Travaux entretien matériel de transport	60	60	60	
Travaux entretien désiamiantage	70	70	61	
Sous-total	**145**	**145**	**132**	**91%**
TOTAL EN K€	**3 182**	**3 293**	**3 134**	**95%**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

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

Il est constaté une augmentation du poste d'entretien et réparation (NR) en 2024 notamment :

- dans les logements et les communs compte tenu de la mise en place du pôle DIT "Demande d'Intervention Technique" qui a pour objectif le traitement des demandes de réclamations et la réduction des délais d'intervention
- sur le poste Maintien à Domicile avec une augmentation de + 100 K€ par rapport à 2023 compte tenu de l'augmentation des dossiers de demande d'adaptation des salles de bains.

1.2.3.126 - C/616 - Assurances : 765 K€ (22 K€)

1.2.3.127 - C/618 – Documentation, frais de colloques et séminaires : 19 K€ (- 19 K€)

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

6 K€ : frais de colloques et séminaires

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-331243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1.2.3.13 - CHAPITRE 61521 – DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN NON RECUPERABLE (NR) : 8 942 K€ SOIT 9.55% DES DEPENSES

Budget : 9 574 K€ ; écart (- 632 K€) ; soit : - 6.60%

1.2.3.131 - C/615.210 Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE), part non-récup. : 1 445 K€ (- 376 K€)

1 307 K€ : Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) dans les communs

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

Un écart de - 375 K€ est constaté par rapport au budget essentiellement dû à des reports de travaux.

1.2.3.132 - C/615.215 Gros Entretien sans PGE, part non-récup. : 5 839 K€ (- 227 K€)

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

COMPTES	2022 €	2023 €	2024 €
C/61521511 - Logements	307 297	314 199	**341 161**
C/61521515 - Remise en état logts suite EDL	4 392 988	4 003 002	**4 600 420**
C/61521516 - Remise en état logts suite Squat	217 071	222 426	**46 450**
C/61521521 - Communs	1 056 434	843 467	**762 909**
C/61521531 - Commerces et Locaux associatifs	153 557	221 935	**39 070**
C/61521541 - Bâtiment administratif	123 781	114 932	**39 288**
C/61521551 - Travaux amélioration c. de travail	12 301	5 189	**10 065**
TOTAL	6 263 430	5 725 151	**5 839 363**
Variation	7.95%	-8.59%	**2 %**

Le poste "Gros entretien dans les logements" augmente compte tenu de l'évolution des prix dans les nouveaux marchés de travaux conclus fin 2023 et ce malgré la baisse des états des lieux sortants due entre autres à une diminution des départs.

Il est rappelé que le poste "commerces et locaux associatifs" avait fortement augmenté en 2022 et 2023, compte tenu des travaux du centre social des Fontaines (en lieu et place de l'ancienne pharmacie Allée Monteverdi), qui ont été comptabilisés en 2023 dans les actions menées dans le cadre de la contrepartie de l'abattement de TFPB dans les quartiers QPV.

1.2.3.133 - C/615.218 Contrats d'entretien part P3, (Garantie totale) part non récupérable : 1 658 K€ (- 29 K€)

Dans cette rubrique est comptabilisée la part non récupérable des charges d'exploitation relatives aux différents contrats d'entretien des immeubles : chauffage, robinetterie, VMC, surpresseur, groupe électrogène, chaudière individuelle.

1.2.3.14 - CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS : 2 773 K€ SOIT 2.96% DES DEPENSES

Budget : 3 043 K€ ; écart (- 269K€) ; soit : - 8.83%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1.2.3.141 - C/621 – Personnel extérieur à l'Office, part non récupérable : 550 K€ (- 107 K€)

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

22 K€ : personnel extérieur et coursier

1.2.3.142 - C/622 à C/628 – Autres services extérieurs, part non-récup. : 2 223K€ (- 162 K€)

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	REALISATION
C/622 - Rémunérations intermédiares				
Honoraires Syndic	39	39	39	
Honoraires Bureaux d'Etudes	528	506	516	
Honoraires consultants divers	482	462	478	
Frais de Poursuites et voisinage Non Récupérable	180	164	108	
Frais de Poursuites et voisinage Récupérable	230	226	232	
Frais de procédures, syndic et honoraires	92	92	65	
Sous-total	1 551	1 489	1 438	97%
C/623 - Communication et annonces	182	168	131	
C/624 - Frais de déménagement	48	28	24	
C/625 - Déplacements et Réception	38	40	36	
C/626 - Téléphonne - Affranchissements	238	238	200	
C/627 - Frais Bancaires	48	68	66	
Sous-total	554	542	457	84%
C/628 - Cotisations				
Cotisations Professionnelles	91	91	91	
Cotisation CGLLS additionnelle et ANCOLS	100	77	75	
Autres cotisations	136	189	162	
Sous-total	327	357	328	92%
TOTAL EN K€	2 432	2 388	2 223	93%

1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (SAUF 63512) – IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS : 1 196 K€ SOIT 1.28% DES DEPENSES

Budget : 1 323 K€ ; écart (-128 K€) ; soit : -9.67%

1.2.3.151 - C/631 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : 722 K€ (- 97 K€)

1.2.3.152 - C/633 - 635 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes) : 474 K€ (-31 K€)

Ces comptes seront détaillés dans le budget du personnel dont l'analyse sera effectuée au § 123.17.

1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 – TAXES FONCIÈRES : 7 960 K€ SOIT 8.51% DES DEPENSES

Budget : 8 100K€ ; écart (- 140 K€) ; soit : - 1.73%

1.2.3.161 - C/635.12 - Impôts Fonciers : 7 960 K€ (- 140 K€)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

En 2024, la TFPB a augmenté de 3.79%. Les bases d'imposition (valeurs locatives) ont été majorées par l'Etat de 3.90% et les taux d'imposition des Collectivités Locales ont varié de - 0.11% par rapport à 2023, compte tenu de la baisse du taux d'imposition de la Taxe Spéciale et de la Taxe GEMAPI.

- Commune : 43.44 %
- Taxes spéciales Région : 0.681 %

En 2024, la répartition du produit de l'impôt foncier est la suivante :

- Commune : 98.46 %
- Région : 1.54 %

En outre, il est rappelé que pour 2024, l'Office a bénéficié de l'abattement de 30 % sur la base d'imposition des logements situés dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), représentant environ 1 824 K€.

Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 actualise la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et abroge ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cette géographie entre en vigueur dès le 1er janvier 2025.

Pour l'année 2024, l'abattement a été automatiquement reconduit pour les conventions d'abattement de la TFPB existantes en 2023 et par voie de conséquence sur la base de la géographie prioritaire de 2015.

Pour les logements situés dans la nouvelle géographie prioritaire, le bénéfice de l'abattement de la TFPB sera effectif à partir de l'année 2025, et l'élaboration du nouveau contrat ville 2025-2030 a été signé le 11/07/2024.

7 quartiers prioritaires avaient été retenus en 2015 sur la Ville de Tours, en 2024 ils sont 8 avec l'ajout du quartier des Tourettes.

<u>Pour Tours Métropole Habitat certaines résidences sortent et d'autres rentrent dans les QPV soit : (9 146 lgts)</u> :

1/ Sanitas
2/ Chateaubriand (hors bat 08)
3/ Les Fontaines (hors bat 06)
4/ Rochepinard
5/ Rives du Cher
6/ Maryse Bastié (Merlusine, Tonnellé),
7/ Bords de Loire (Port Bretagne, Champ de Mars, Gutenberg, Docteur Chaumier HLM, Louis Desmoulins)
8/ Tourettes (Clos Moreau)

Sortie de QPV

- 001 - Roze
- 003 - Bords de Loire
- 077 - Chaumier PSR
- 030.08 - Chateaubriand bât 08
- 036.06 - Fontaines bât 06
- 007 - Petit Beaumont (bât 01 à 010)

Entrée en QPV

- 008 - Tonnelle HLM
- 071 - Tonnelle PSR
- 027 - Clos Moreau HLM
- 076 - Clos Moreau PSR

En contrepartie de cet abattement deux grands types d'actions sont menées par l'organisme :

→ Renforcement des moyens de gestion de droit commun,
→ Actions spécifiques sur les quartiers concernés.

Exemples :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

→ Renforcement de la présence du personnel de proximité et formation soutien,
→ Sur-entretien (renforcement du nettoyage, enlèvement des encombrants …),
→ Gestion des déchets et des encombrants/épaves,
→ Concertation et sensibilisation des locataires,
→ Animation, lien social et vivre ensemble,
→ Petits travaux d'amélioration de la qualité de service,
→ Prise en charge des loyers des associations.

En 2024, le coût de ces actions représente 1 601 K€, hors surcoût de travaux dans les logements constaté en QPV.

PREVISIONS DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES : 2025 A 2029

ANNEES		TFPB en K€ courants
Réel	**2024**	**7 941**
Prévisions	2025	8 259
	2026	8 424
	2027	8 593
	2028	8 764
	2029	8 940

1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (REGROUPEMENT DES CHAPITRES 64, 641,6481 ET DES COMPTES DES CHAPITRES 62 ,63 ,67 ,68, 063, 78) : 16 935 K€ SOIT 18.09% DES DEPENSES

Budget : 17 804 K€ ; écart (- 869 K€) ; soit : - 4.88%

Les principaux comptes relatifs aux charges de personnel se présentent ainsi au 31.12.2024 :

COMPTES	INTITULES	EPRD	EPRD APRES VIREMENT et DM	REEL
62111100'	'Intérim personnel siège, part non récupérable'	650 000,00	615 000,00	528 071,34
62263000'	Honoraires Consultants divers	57 000,00	67 000,00	76 316,73
62550000	Frais de déménagement personnel'	5 000,00	5 000,00	2 256,44
62560100	'Déplacement Personnel'	22 000,00	27 000,00	29 612,40
62841000	Frais de recrutement personnel	18 000,00	28 000,00	33 939,84
Comptes 62 - Autres services extérieurs		**752 000,00**	**742 000,00**	**670 196,75**
'63111100'	'Taxes sur salaires, part non récupérable'	816 500,00	816 500,00	721 787,84
'63181000'	Taxe d'apprentissage	2 000,00	2 000,00	0,00
'63311100'	'Versement de transport, part non récupérable'	157 300,00	157 300,00	141 172,83
'63331100'	'Formation professionnelle AFPOLS-GRETA, part non r'	230 000,00	230 000,00	215 815,03
63331150'	'Formation continue prof. hors obligation, part non r'	5 000,00	5 000,00	0,00
'63341100'	'Participation effort construction, part non récupé'	45 000,00	45 000,00	41 039,00
63361100'	'Cotisation CNFPT - Centre gestion, part non récupé'	600,00	600,00	593,68
63381000'	Cotisation patronale, Financement OS, part non récupé'	1 300,00	1 300,00	1 129,74
Comptes 63 - Taxes et Versements		**1 257 700,00**	**1 257 700,00**	**1 121 538,12**
64511100'	'Cotisations URSSAF, part non récupérable'	1 561 000,00	1 561 000,00	1 456 489,46
64511110'	Cotisations URSSAF, prime d'intéressement'	87 400,00	129 900,00	103 533,49
'64531111'	'Capital décés CNP, part non récupérable'	2 000,00	2 000,00	4 186,27
'64531120'	'IRCANTEC, part non récupérable'	329 500,00	339 500,00	336 354,52
64551100'	'CNRACL - Allocation invalidité, part non récupérab'	8 000,00	8 500,00	8 357,43
'64721100'	'Comité d'entreprise, part non récupérable'	19 000,00	19 500,00	19 893,00
64721110'	Comité d'entreprise Subvention, part non récupérable'	116 000,00	116 000,00	115 347,00
'64751100'	'Médecine du travail, part non récupérable'	45 000,00	45 000,00	45 087,60
'64751110'	'Pharmacie, part non récupérable'	500,00	500,00	274,97
'64781100'	'Contrat de groupe, part non récupérable'	317 000,00	317 000,00	291 510,10
'64781110'	'Tickets restaurant, part non récupérable'	270 000,00	270 000,00	265 395,97
'64781120'	'Retraite complémentaire, part non récupérable'	49 500,00	49 500,00	47 322,69
64781130'	Participation GMS FPT, part non récupérable'	150,00	0,00	204,00
Comptes 64 - (SAUF 641,6481) - Charges Personnel		**2 805 050,00**	**2 858 400,00**	**2 693 956,50**
'64111110'	Salaires Personnel OPAC, part non récupérable'	7 240 000,00	7 240 000,00	6 903 633,86
'64111120'	'Salaires Personnel titulaire, part non récupérable'	26 700,00	26 700,00	27 641,29
64111140'	Indemnité de fin de carrière'	182 200,00	182 350,00	72 159,92
'64131000'	'Primes et gratifications NR'	6 500,00	6 500,00	8 315,25
64141000'	Indemnités et avantages divers	20 000,00	25 000,00	15 685,88
64141100'	Prime d'intéressement	437 000,00	333 500,00	315 287,27
64170000'	Avantages en nature	105 000,00	105 000,00	96 954,94
Comptes 641 - Rémunération Personnel		**8 017 400,00**	**7 919 050,00**	**7 439 678,41**
'64810100'	'Indemnité chômage licenciement NR'	170 000,00	230 000,00	197 664,28
'64815000'	'Quote-part fonds national de compensat suppl famil'	2 500,00	2 500,00	1 031,00
Comptes 6481 - Autres charges de Personnel		**172 500,00**	**232 500,00**	**198 695,28**
'67888000'	'Charges exceptionnelles'	5 000,00	0,00	0,00
Comptes 67 - Charges Exceptionnelles		**5 000,00**	**0,00**	**0,00**
68151000	Dotations provisions pour risques d'exploitation'	522 000,00	522 000,00	831 731,26
68750000	Dotations provisions pour risques	0,00	0,00	84 100,00
78158800	Reprises provisions pour charges d'exploittaion	0,00	0,00	-32 000,00
Comptes 68 / 78 - Dotations et reprises		**522 000,00**	**522 000,00**	**883 831,26**
'62122200'	'Intérim personnel F.ménage 100% et gardiens 75%, p'	680 000,00	900 000,00	935 632,32
'63112200'	'Taxes sur salaires, part récupérable'	266 100,00	266 100,00	219 631,96
'63312200'	'Versement transport, part récupérable'	58 500,00	58 500,00	21 369,01
'63362200'	'Cotisations CNFPT CDG, part récupérable'	500,00	500,00	383,86
'64112210'	'Salaires Personnel OPAC, part récupérable'	2 680 300,00	2 460 300,00	2 298 178,71
'64512200'	'Cotisations URSSAF, part récupérable'	424 000,00	424 000,00	341 495,39
'64532220'	'IRCANTEC, part récupérable'	151 000,00	151 000,00	90 664,57
'64782200'	'Contrat groupe, part récupérable'	137 500,00	137 500,00	123 527,33
Charges récupérables		**4 397 900,00**	**4 397 900,00**	**4 030 883,15**
Comptes de produits (autres produits de gestion NR, avantage en nature)		**-125 000,00**	**-125 000,00**	**-104 084,14**
Total BUDGET PERSONNEL		**17 804 550,00**	**17 804 550,00**	**16 934 695,33**

AR CONTROLE DE LEGALITE - 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 - REFERENCE ACTE : CA190925_1

En fin d'exercice, le total des dépenses (16 935 K€), est donc inférieur de 869 K€ par rapport aux prévisions budgétaires initiales (soit - 4.88%).

Les charges de personnel correspondent au total à 17.01% sur les dépenses de l'exercice et à 31.15% sur les loyers quittancés.

CHAPITRE 62 - Autres services extérieurs : 670 K€

C/621 - Personnel Extérieur (non récupérable) : 528 K€

Il s'agit :

- Des missions nécessaires pour soutenir les services concernés par des arrêts maladies, des congés de maternité / paternité, ou des surcroîts de travail ponctuels liés à des évolutions réglementaires ou internes à TOURS METROPOLE HABITAT (Enquête SLS ; Ecritures comptables de fin d'année ; Surcroît d'activité lié à la constitution d'un dossier contentieux ; Mise à jour des diagnostics réglementaires du patrimoine ; Réorganisation des services liée aux départs de salarié …)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

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

Nous constatons une baisse à hauteur de 122 K€ par rapport au budget initial et 87 K€ par rapport au budget modifié qui s'explique par le fait que nous réduisons nos demandes de mission d'intérim et privilégions désormais des embauches directement en CDI et ce, en suivant scrupuleusement les périodes d'essais.

C/62 - Autres (non récupérable) : 142 K€

→ Honoraires consultants divers : 76 K€

Le compte 622 630 « Honoraires Consultants divers » est supérieur à la prévision budgétaire initiale **(+ 19 K€)** et modifiée **(+ 9 K€)** compte tenu essentiellement des honoraires de BDO (diverses interventions dans le cadre de la gestion de nos Accidents de Travail), de l'intervention de FOCSIE, pour le soutien psychologique de nos salariés, et ce depuis décembre 2018, de CEGAPE dans le cadre de l'externalisation du traitement de nos dossiers chômage, de SVP qui nous accompagne dans le traitement de nos questions RH et du cabinet CARLER SOCIAL POUEY qui intervient principalement sur nos dossiers en matière de droit du travail et plus particulièrement au niveau du conseil relatif à certains accords d'entreprise etc…

→ Frais de recrutement du personnel : 34 K€

Le compte 628 410 : « Frais de recrutement personnel », créé en 2020 pour distinguer les recrutements effectués par le biais d'un cabinet de recrutement, nous constatons une augmentation par rapport à notre prévision budgétaire initiale **(+ 16 K€)** et modifiée **(+ 6 K€).**

(Gestionnaire marchés publics ; Directeur RH ; Technicien EDL)

→ Frais de déménagements et déplacements du personnel : 32 K€

Ce compte inclut :

- Les dépenses liées aux frais de déménagement **(- 3 K€) :** 2 déménagements ont été pris en charge en 2024,

- Les dépenses relatives aux déplacements du personnel **(+ 8 K€)** par rapport à la prévision budgétaire initiale et **(+ 2 K€)** par rapport à la prévision budgétaire modifiée. On constate une augmentation par rapport au budget dans la mesure où le personnel de proximité polyvalent est amené à se déplacer sur l'ensemble du patrimoine, ce qui entraîne par voie de conséquence une augmentation du remboursement des frais d'utilisation du véhicule personnel à titre professionnel.

CHAPITRE 63 (sauf 63512) - Impôts, taxes et versements : 1 122 K€

Les charges ont été calculées sur la base du budget initial d'un montant de 7 580 K€, hors décisions modificatives. C'est la raison pour laquelle on constate une diminution des montants réellement versés à ce titre, essentiellement au niveau de la taxe sur les salaires, le versement transport et la participation à l'effort construction.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les dépenses en matière de formation professionnelle continue, ont représenté 2,35 % de la masse salariale et sont donc largement supérieures à l'obligation légale (1%, auquel s'ajoutent toutes les actions à mener au titre du plan de formation afin de garantir l'employabilité de tous les salariés).

Il convient de plus de noter que ces données sont minimisées dans la mesure où les rémunérations ne sont pas comptabilisées au compte 633 311 00 mais au compte 641 111 10. En réalité, si ces coûts étaient intégrés, les dépenses représenteraient un pourcentage plus important de la masse salariale.

A noter que l'office remplit son obligation d'emplois de travailleurs handicapés. Pour rappel, à compter de l'année 2021, les déclarations sont calculées et transmises par le biais de notre DSN. A ce titre, la déclaration relative à l'année 2024 sera effectuée lors de la DSN d'avril 2025.

La prévision budgétaire pour les comptes : 633 611 00 « CNFPT NR » et 633 810 00 « Cotisation patronale financement des OS » a sensiblement été respectée.

CHAPITRE 64 (sauf 641, 6481) - Charges de personnel (hors rémunérations) NR : 2 694 K€

Le total des dépenses est inférieur au montant du budget prévisionnel modifié (- 164 K€).

Cet écart est lié principalement au compte 645 111 00 « URSSAF non récupérable » qui présente une variation négative de – 105 K€ par rapport au budget initial et modifié.

Cet écart provient de la conjugaison des éléments suivants :

→ Taux de la cotisation « Accident de travail » qui a été budgété à hauteur de 2,81%.
En réalité, le taux enregistré en 2024 s'élève à 2,31% soit – 0,50 point sur la masse des rémunérations (- 21,65%) : - 53 K€

→ Evolution des taux de cotisations sécurité sociale Vieillesse et Maladie : **-** 156 K€

→ Réduction générale des cotisations patronales imputée à l'URSSAF, moins importante en réalité, ce qui augmente nos dépenses : + 112 K€

Un compte spécifique a été créé pour les cotisations URSSAF au niveau de l'intéressement.
Pour information, on y intègre le forfait social (20%) et la CSG/RDS compte tenu du fait que seul le montant net de la prime est déclaré dans le compte 641 411 00 « Prime d'intéressement ».

A ce titre, nous avions prévu au budget un montant total de 129 900 € réparti à hauteur de 87 400 € pour le forfait social et 42 500 € pour la CSG/RDS.

En réalité, seul un total de 103 534 € a été dépensé ce qui explique que le compte 645 111 10 « Cotisations URSSAF, prime d'intéressement » présente une variation négative de 26 K€.

Concernant le compte 647 811 00 « Contrat de groupe NR » nous constatons une diminution à hauteur de – 25 K€, en partie due au fait que nous avons budgété un taux patronal de 1,82% contre 1,75% au réel.

La prévision budgétaire sur le compte 647 811 10 « Tickets restaurants, part non récupérable » a été surévaluée à hauteur de 5 K€ ce qui peut être expliqué notamment par un plus fort absentéisme du personnel cette année.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

CHAPITRE 64 - Rémunération du personnel (non récupérable) : 7 440 K€ soit :

Le total des dépenses est inférieur au montant du budget prévisionnel modifié (- 479 K€).

Cet écart provient essentiellement des différés de recrutement ou des départs en cours d'année.

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

- Point OPAC au budget : 70.48 €
- Valeur réelle : 70,48 € Aucune évolution

- Point FPT au budget : 59,0734 €
- Valeur réelle : : 59,0734 €

- SMIC au budget : 11,87 €
- Valeur réelle : 11,69 € * Soit : - 1,52 %

  * (11,65 € jusqu'en octobre 2024 ; 11,88 € à compter de novembre 2024)

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

- ☑ au 31.12.19 324 agents
- ☑ au 31.12.20 334 agents
- ☑ au 31.12.21 326 agents
- ☑ au 31.12.22 331 agents
- ☑ au 31.12.23 327 agents
- ☑ au 31.12.24 336 agents

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

	Compte Financier		Variations
	2023	2024	
Administratifs, Techniques, Ouvriers	186	191	+ 5
Surveillants d'Immeubles	59	58	- 1
Agents de Maintenance	82	87	+ 5
soit	**327**	**336**	**+ 9**

Nombre de recrutements en 2024 : + 27
Nombre de départs en 2024 : - 18

Pour information, 6 salariés ont fait valoir leurs droits à la retraite à compter du 1er janvier 2025.

L'écart constaté provient en partie de départs survenus en 2023 pourvus définitivement en 2024, de la même manière, des agents partis fin 2024 ne seront remplacés qu'en 2025.

Le Bilan Social de l'exercice 2024 peut être présenté ainsi par comparaison entre le budget primitif 2024 et le compte financier 2024 :

	BUDGET PRIMITIF	REEL 2024	Variations
Administratifs, Techniques, Ouvriers	198	191	- 7
Surveillants d'Immeubles	60	58	- 2
Agents de Maintenance	90	87	- 3
Soit	**348**	**336**	**- 12**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925-1

Il s'agit de la situation au 31/12/2024, la variation de – 12 postes étant liée à des départs qui seront régularisés, pour partie, en 2025.

Le chapitre 641 « Rémunération du personnel » présente une variation négative de – 578 K€ par rapport au budget initial et - 479 K€ par rapport au budget rectifié.

L'écart enregistré au compte 641 111 10 « Salaires OPAC non récupérables », équivalent à - 336 K€ par rapport au budget initial et modifié, provient notamment des facteurs ci-dessous :

La prévision budgétaire pour le compte 641 111 20 « Salaire personnel titulaire, part NR » a été approximativement respectée. Nous comptons actuellement 1 seule et unique fonctionnaire au sein de TOURS METROPOLE HABITAT.

Concernant les indemnités de fin de carrière, il est important de souligner que nous prenons, lors de l'établissement du budget, l'intégralité des salariés qui ont l'âge de faire valoir leur droit à la retraite. Dans la réalité, il s'avère qu'une partie seulement seront concernés et c'est la raison pour laquelle le compte 641 111 40, créé en 2022, présente une variation négative à hauteur de – 110 K€.

Un compte spécifique distingue le montant de la prime d'intéressement, le 641 411 00. Celui-ci a été surévalué à hauteur de 122 K€ par rapport au budget initial et 18 K€ par rapport au budget modifié. A titre d'information, nous budgétons toujours le montant maximum que l'on peut verser au titre de l'intéressement. L'année dernière, seuls 3 objectifs / 5 ont été atteints.

CHAPITRE 648.1 - Autres charges de personnel (non récupérable) : 199 K€

C/648.101 - Indemnités chômage licenciement, part non récupérable

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

5 licenciements sont intervenus au cours de l'année 2024 dont 4 ont eu le bénéfice d'une indemnité de licenciement, ainsi qu'une indemnité compensatrice de préavis.

Au titre des Allocations Chômage, 132 K€ ont été versés pour un montant budgété à hauteur de 140 K€.

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

Ce montant est déterminé par le Fonds National de Compensation entre les différentes Collectivités Territoriales, en fonction des rémunérations versées en faveur du personnel FPT et des sommes allouées au titre du SFT.

CHAPITRE 68 / 78 - Dotations et reprises provisions pour risques 884 K€

Ces comptes seront détaillés au § 123.23.

CHAPITRE 063 - Charges récupérables 4 031 K€

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

(Pour mémo : le taux de récupération des surveillants d'immeubles est calculé à hauteur de 56 % Récupérable et 44 % Non Récupérable conformément à l'Accord CCL).

Le compte 621 122 00 « Intérim personnel ménage récupérable » présente une variation de + 256 K€ par rapport à la prévision initiale et + 36 K€ par rapport à la prévision budgétaire modifiée.
Ce poste intègre les remplacements liés aux absences et aux restrictions médicales du personnel de proximité.

Il convient d'ajouter que les postes d'Agents de Maintenance, qui n'ont pas été compensés en fin d'exercice 2024, entraînent une baisse du compte 641 mais, en contrepartie, une hausse partielle du 621 122 00.

Le compte 641 122 10 « Salaire OPAC Part Récupérable » présente une variation – 382 K€ par rapport au budget initial et – 162 K€ par rapport au budget modifié.

1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (SAUF 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE : 57 K€ SOIT 0.06% DES DEPENSES

Budget **:** 62 K€ ; écart (- 5 K€) ; soit - 8.06%

- → 25 K€ ont été versés aux administrateurs au titre des indemnisations pour frais de participation aux Conseils d'Administration et aux diverses Commissions.

- → 32 K€ représentent la participation de l'Office versée aux différentes associations de locataires (A.F.O.C., C.N.L., C.S.F, C.L.C.V, INDECOSA CGT) dans le cadre du fonctionnement du Conseil de Concertation Locative.

1.2.3.19 - CHAPITRE 654 - PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES : 844 K€ SOIT 0.90% DES DEPENSES

Budget : 850 K€ ; écart (- 6 K€) ; soit - 0.71%

Ce chapitre regroupe les sommes provenant des créances de loyers, charges et autres, considérées comme irrécouvrables. Ce montant, correspond aux admissions en non-valeurs de l'exercice 2024.

De plus, sont également comptabilisées dans ce chapitre, les créances qui font l'objet d'un effacement proposé par les Commissions de surendettement et validé par une Ordonnance du Juge de l'Exécution.

Il s'agit principalement :

→ C/654.1 – Pertes créances irrécouvrables : ……..…… 693 K€
→ C/654.2 – Effacement dettes locataires (P.R.P.) : …… 151 K€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIÈRES : 6 811 K€ SOIT 7.28% DES DEPENSES

Budget : 6 809 K€ ; écart (+2 K€) ; soit : + 0.03 %

COMPTES	2022 €	2023 €	2024 €
Intérêts	2 956 041	5 501 956	**6 810 812**
Remboursement capital des emprunts locatifs (2.2)	12 587 029	11 989 375	**10 756 413**
Remboursement capital des emprunts hors locatifs	1 301 056	405 724	**357 245**
TOTAL ANNUITES en K€	16 844 126	17 897 055	**17 924 470**
	1 068 €/lgt	1 141 €/lgt	**1 137€/lgt**

En 2023, pour l'ensemble des offices, la médiane nationale des annuités des emprunts uniquement locatifs se situe à 1 595€/logt (DIS 2023) contre 1 114€/logt pour TMH.

Rappel : taux du livret A :

01/02/2020 au 31/01/2022 = 0.50%
01/02/2022 au 31/07/2022 = 1 %
01/08/2022 au 31/01/2023 = 2%
01/02/2023 au 01/02/2025 = 3%

Il est rappelé que le montant global de la dette à fin 2024 s'élève à 226 577 K€, indexé sur le taux du livret A pour 80% et en taux fixe pour 20%.

1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (SAUF 6732, 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES : 951 K€ SOIT 1.02% DES DEPENSES

Budget : 1 275 K€ ; écart (- 324 K€) ; soit : -25.41%

1.2.3.211- C/671 - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion : 290 K€ (-79 K€)

- des remboursements de provisions de pénalités sur marché : 7 K€

Il s'agit également de subventions accordées :

- au FSL (Fonds Solidarité Logement) : 46 K€

- dans le cadre de l'abattement de la TFBP dans les quartiers prioritaires, pour le soutien de projets culturels, de postes d'éducateurs de rue, des acteurs de proximité et de chantiers d'insertion, médiation urbaine quartiers Sanitas et Maryse Bastié : 237 K€

1.2.3.212 - C/678 - Autres charges exceptionnelles : 661 K€ (- 245 K€)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Ce compte se décompose ainsi :

- C/678.6

Travaux suite aux sinistres sur le patrimoine	286 K€

- C/678.8

Aides énergies locataires et remises gracieuses	132 K€
Charges diverses	1 K€
Travaux de démolition NPNRU au Sanitas	242 K€

1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ : 764 K€ SOIT 0.82% DES DEPENSES

Budget : 440 K€ ; écart (+ 324 K€) ; soit + 73.64%

Il s'agit essentiellement de la constatation comptable des éléments d'actif sortis lors des opérations de réhabilitation (suite à la mise en place de la nouvelle Réforme Comptable sur les remplacements de composants), mais également lors de ventes ou de transferts de patrimoine.

→ Sortie des composants suite à remplacement	190 K€
→ Sortie des composants suite à cession (*)	574 K€

(*) ventes de :
- 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43)
- 2 situés à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06
- 2 parcelles de terrain au Sanitas suite aux démolitions des Bâtiments 3-4-9-12-37 au profit de la Ville de Tours
- 1 parcelle de terrain de 13m² à Charcot au profit de Mr UZUN
- 1 terrain situé sur le site des Casernes au Profit de la SET et du promoteur TOOROOJ en charge de la construction des logements sociaux

1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (SAUF 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS : 17 511 K€ SOIT 18.71% DES DEPENSES

Budget : 16 947 K€ ; écart (+ 564 K€) ; soit : + 3.33%

1.2.3.231 - C/681.1 - Amortissements : 15 558 K€ (+ 133 K€)

Le calcul de la dotation aux amortissements a été effectué en application de la Réforme Comptable, à effet du 1er janvier 2005, selon le mode linéaire et en fonction de la nature des composants.

Les durées d'amortissement des composants retenues ont été validées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 15 décembre 2005 et sont celles généralement utilisées dans le secteur H.L.M.

→ Amortissements des immobilisations locatives : …… 15 198 K€
→ Amortissements des autres immobilisations : ……..…. 360 K€

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

→ 76 K€ : immobilisations Incorporelles (licences Informatiques)
→ 284 K€ : immobilisations Corporelles (matériel, mobilier et outillage...)

1.2.3.232 - C/681.5 - Provisions pour risques d'exploitation : 3 231 K€ (+ 310 K€)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Cette provision regroupe :

- les indemnités de départs à la retraite qui prennent en considération l'ensemble du personnel en fonction entre autres de son âge, de son ancienneté, … et représentent un montant de 1 622 K€.

La variation entre 2023 et 2024 est de + 503 K€ compte tenu du passage de 3 mois à 4 mois d'indemnités dans la nouvelle Convention Collective Nationale.

- les comptes épargne temps pour l'ensemble du personnel au 31/12/24 ainsi que le reliquat total des ARE pour les anciens salariés qui prétendent aux allocations chômage, représentant un montant de 1 609 K€. La variation entre 2023 et 2024 est de 329 K€.

Le montant global de la provision s'élève au 31/12/2024 à 3 231 K€.

1.2.3.233 - C/681.74 - Provisions pour Créances Douteuses : 996 K€ (-4 K€)

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.

L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

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

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

Les taux suivants sont appliqués :

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

LIBELLES	2021 €	2022 €	2023 €	2024 €
Locataires partis	2 810 200.75	3 326 144.24	3 617 275.52	**3 761 610.56**
Locataires présents	**1 887 039.30**	**1 789 796.14**	**1 767 408.12**	**1 775 234.64**
> 12 mois = 100%	1 328 791.28	1 053 116.85	974 398.85	**909 939.76**
6 à 12 mois = 45%	287 118.23	405 081.06	415 894.48	**458 918.14**
3 à 6 mois = 20%	83 624.02	118 897.37	149 857.39	**169460.92**
0 à 3 mois = 4%	187 505.77	212 700.86	227 257.40	**236915.82**
PROVISION A CONSTITUER	**4 697 240.05**	**5 115 940.38**	**5 384 683.64**	**5 536 845.20**
Provision au 31/12/N	4 270 822.88	4 697 240.05	5 115 940.38	5 384 683.64
Admission en non-valeur	478 418.74	898 509.48	815 916.43	844 178.29
Solde au 31/12	3 792 404.14	3 798 730.57	4 300 023.95	4 540 505.35
Provision à compléter	904 835.91	1 317 209.81	1 084 659.69	996 339.85
TOTAL PROVISION AU 31/12/N	**4 697 240.05**	**5 115 940.38**	**5 384 683.64**	**5 536 845.20**
% annuel d'augmentation	**9.98%**	**8.91%**	**5.25%**	**2.83%**

Le recouvrement et les poursuites font l'objet d'une analyse et de commentaires particuliers dans le rapport ci-après.

1.2.3.234 - C/681.75 - Provisions pour Risques : 125 K€ (+125 K€)

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés, d'une part à une procédure de licenciement et les actions engagées devant le Conseil des Prud'hommes pour 84 K€, et d'autre part à une procédure contentieuse avec une entreprise sur l'application de pénalités pour 41 K€.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2024 à 125 K€.

1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN : 4 177 K€ SOIT 4.46% DES DEPENSES

Budget : 920 K€ ; écart (+ 3 257 K€) ; soit + 354.00%

Provisions pour gros Entretien dans les logements

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

- sur des travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

- sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans

- sur les travaux de peinture des logements dont la périodicité est établie sur 10 ans

Ils sont identifiés par montant pour chaque immeuble et pour chaque catégorie de travaux et positionnés dans le temps.

Cette année il a été doté entre autres 2 087 K€ pour des travaux programmés en 2028-2029 notamment les ravalements du bâtiment 32 au Sanitas, de Musset, de Gutenberg, des Bastions …

Provisions pour gros Entretien dans les Foyers

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

COMPTES	2022 €	2023 €	2024 €
Stock PGE logements au 31/12/N-1	**11 221 692**	**11 960 909**	**12 324 210**
Dotations de l'exercice	3 934 781	2 066 620	**3 598 129**
Reprise de l'exercice (travaux réalisés ou abandonnés)	- 3 195 564	- 1703 319	**- 2 202 963**
Stock de PGE logements au 31/12/N	**11 960 909**	**12 324 210**	**13 719 375**
Stock PGE Foyers et Résidences Universitaires au 31/12/N-1	**4 761 540**	**4 971 314**	**5 261 209**
Dotations de l'exercice	523 086	570 341	**578 875**
Reprise de l'exercice (travaux réalisés ou abandonnés)	-313 312	-280 446	**-285 113**
Stock PGE Foyers et Résidences Universitaires au 31/12/N-1	**4 971 314**	**5 261 209**	**5 554 971**
Stock Total PGE	**16 932 223**	**17 585 419**	**19 274 346**
Nombre de logements	15 777	15 681	**15 766**
PGE par logement	1 073€/lgt	1 121€/lgt	**1223€/lgt**

1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES : 19 K€ SOIT 0.02% DES DEPENSES

Budget : 275 K€ ; écart (-256 K€) ; soit - 93.09%

Tours Métropole Habitat a comptabilisé 19 K€ d'impôt sur les sociétés, au titre de l'exercice 2024.

1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RÉCUPÉRABLES : 23 418 K€ SOIT 25.02% DES DEPENSES

Budget : 27 213 K€ ; écart (- 3 795 K€) ; soit : - 13.95%

Dans ce chapitre, sont comptabilisées les charges d'exploitation locatives récupérables auprès des locataires (Charges des prestations communes, Taxes et Charges Individuelles) et les réparations locatives.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

A noter que le montant total des charges récupérables (chapitre 063) soit 23 418 K€, est en diminution par rapport à l'année 2023 (24 509 K€) soit - 1 091 K€. Cette diminution est constatée sur le poste de chauffage compte tenu de la baisse des prix du gaz et du pétrole, et surtout sur le poste divers avec le poste électricité des communs et des ascenseurs dont le prix du MWh a diminué, représentant - 1 267 K€ entre 2023 et 2024 sur ce poste.

Toutefois, les postes Eau Froide et Eau Chaude augmentent compte tenu notamment de l'évolution du prix du m3 d'eau de 9.20% en 2024, sachant que ce prix évoluera encore en 2025 de + 5.42%.

COMPTES 063	2021 K€	2022 K€	2023 K€	2024 K€
Personnel [C/62 intérim – C/63 cotisations – C/64 salaires et charges]	3 514	3 566	**3 860**	**4 031**
Chauffage [C/60 Electricité - C/61 chauffage/chauffe-bain/chaudières]	6 947	7 261	**7 660**	**6 998**
Eau Chaude – Eau Froide [C/60 Eau assainissement – C/61 ECS Location relevés EC/EF]	5 761	6 222	**5 868**	**6 561**
Divers [C/60 variations stocks – C/61 Ascenseurs/Portes – câbles - entretiens et réparations- TOM]	5 631	5 626	**7 121**	**5 827**
TOTAL EN K€	21 853	22 675	**24 509**	**23 417**
Variations	15.97%	3.76%	**8.09%**	**-4.46%**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

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

93 590 773.59 €

1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (SAUF 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITÉS : 3 667 K€ SOIT 3.82% DES RECETTES

Budget : 1 029 K€ ; écart 2 638 K€) ; soit 256.36%

1.2.4.101 - C/701 - Ventes d'immeubles : 2 748 K€ (+2 618 K€)

Dans ce compte a été enregistré :

- la vente des 14 logements sur 15 de l'opération l'Envol : 2 618 K€
- la vente de la maison 35 Rue Sapaillé dans le cadre de l'opération d'aménagement : 130 K€

1.2.4.102 - C/706 - Prestations services aménageur : 14 K€ (-66 K€)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Cette rubrique enregistre les rémunérations perçues par Tours Métropole Habitat, notamment au titre d'une part, de la convention de la Concession d'Aménagement de l'Ecoquartier de Monconseil signée avec la Ville de Tours.

1.2.4.103 - C/708 - Produits annexes : 905 K€ (+ 86 K€)

Ces produits concernent principalement les loyers des emplacements d'antennes-relais de téléphonie ainsi que les loyers versés par la Ville de Tours, le Département, les Services Publics et les Associations…

1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS : 54 363 K€ SOIT 56.60% DES RECETTES

Budget : 53 931 K€ ; écart (+ 432 K€) ; soit : + 0.80%

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 19 octobre 2023 a voté une augmentation des loyers des logements au 1er janvier 2024 égale à 3.5%.

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL
C/704.1 – Loyers logts non conventionnés	61	61	93
C/704.2 - Supplément Loyer Solidarité	100	100	116
C/704.3 - Loyers des Logements	53 867	54 167	54 308
C/704.3 - RLS	-4 900	-4 900	-4 886
C/704.4 - Loyers Commerciaux	610	610	617
C/704.5 - Loyers Garages	563	563	598
C/704.6 - Loyers Résidences Universitaires	1 900	1 900	2 009
et des Foyers	1 400	1 400	1 495
C/704.7 - Loyers Location accession	100	30	13
TOTAL EN K€	**53 701**	**53 931**	**54 363**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET DE DÉPARTS ANNUELS

	2021	2022	2023	2024
Nombre de vacants				
Minimum mensuel	665	602	416	**445**
Maximum mensuel	776	744	593	**495**
Moyenne mensuelle	731	650	479	**461**
Taux moyen	5,12%	4,54%	3,41%	**3.38%**
Nombre de vacants de plus de 3 mois (hors vacance volontaire)				
Moyenne mensuelle	106	108	95	**85**
Taux moyen	0,74%	0.76%	0.68%	**0.60%**
Nbre de départs annuels	1392	1295	1219	**1086**
Moyenne mensuelle	116	108	102	**90**
Taux de rotation annuel	9.55%	9.20%	8.67%	**7.71%**

Le nombre de logements vacants comprend la vacance technique volontaire consécutive à des projets de travaux (y compris les logements prévus à la démolition).

En 2024, la vacance locative de longue durée est en baisse par rapport à l'année précédente.

La vacance totale est en diminution, du fait notamment de la baisse régulière du taux de rotation depuis 2020. Cette baisse se poursuit avec plus de 130 libérations de logements en moins en 2024.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1.2.4.111 - C/704.1 - Loyers logements non conventionnés : 93 K€ (+ 32 K€)

Ces loyers correspondent à la résidence Rond-Point Saint Sauveur, et aux 7 et 11 rue Jules Guesde.

1.2.4.112 - C/704.2 - Supplément de Loyer de Solidarité : 116 K€ (+ 16 K€)

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

Au titre du PLH et conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habilitation, l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité est effective pour les locataires HLM des 15 quartiers de la politique de la ville inscrits au contrat de ville 2024-2030 de Tours Métropole Val de Loire.

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

Depuis la loi du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », le SLS est exigible pour tous les locataires des Organismes HLM dont les ressources, calculées par rapport à l'année N-2, excèdent d'au moins 20% les plafonds en vigueur pour l'attribution des logements. Cette mesure était déjà appliquée à l'Office depuis 1996.

De plus, depuis le 01/01/2018 la Loi Egalité Citoyenneté est venue modifier les conditions d'application du SLS avec, notamment, une suppression des possibilités de dérogation et de modulation par la CUS et un taux de plafonnement porté à 30 % des ressources au lieu de 25%.

En janvier 2024, 317 locataires ont été assujettis au SLS, dont 97 locataires imposés d'après leurs revenus et 220 imposés forfaitairement pour non-réponse ou réponse incomplète.

1.2.4.113 - C/704.3 - Loyers des Logements conventionnés : 49 421 K€ (+ 154 K€)

Il est rappelé que lors de sa séance du 19 octobre 2023, le Conseil d'Administration a voté l'augmentation des loyers des logements au 1er janvier 2024 à hauteur de 3.5% à l'exception des logements en étiquette F et G.

Par ailleurs, le taux prévisionnel de vacance financière globale (hors démolition) retenu pour le budget prévisionnel était de 4%, et en réel il s'élève à 3.38%.

Le montant de la RLS brute s'élève à 4 886 K€.

ANALYSE DES REVENUS DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Nouveaux entrants en cours d'exercice	Niveau moyen des revenus toutes ressources confondues y compris Allocations Familiales				Variation en % 2023/2024
	2021	2022	2023	2024	
Ressources des locataires	1 372	1 430	1 531	**1541**	**+0.65%**
Nombre de locataires concernés	1 248	1 287	1 153	**1038**	

La moyenne des revenus des locataires entrés en 2024 (toutes ressources confondues y compris les Allocations Familiales) s'élève à 1 541 €/mois (quasiment identique aux revenus moyens 2023).

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

1.2.4.114 - C/704.4 - Loyers des commerces : 617 K€ (+7 K€)

1.2.4.115 - C/704.5 - Loyers des garages : 598 K€ (+ 35 K€)

1.2.4.116 - C/704.6 - Loyers des Foyers et Résidences Universitaires : 3 505 K€ (+ 205 K€)

Résidences Universitaires : Europa, les Garennes, Technopole, Tonnellé.

Foyers : H. Boucher, C. Colomb, Beau Site, Bergeonnerie, Gutenberg, Chambrerie, Martinière, G. Dolbeau, Camus, La Bazoche, Lelord, Traversière, Colombier, la Mutualité, Dorgelès, Schweitzer, Résidence de l'Alternance, Clos Moreau, Héléna Fournier, Hameau Thibaudière.

1.2.4.117 - C/704.7 - Loyers location accession : 13 K€ (-17 K€)

Ce sont les 18 logements sur 30 livrés en fin d'année 2024 sur l'opération Parc Cœur.

1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKÉE : -499 K€ SOIT -0.52% DES RECETTES

Budget : 1 300 K€ ; écart (-1 798K€) ; soit - 138.30%

Cette écriture comptable est passée globalement en fin d'exercice et correspond à la contrepartie des comptes 601-604-608 et 603 (voir § 123.101-103), et des comptes 331 et 332, ainsi que la sortie des stocks des logements vendus de l'opération l'Envol et des logements mis en location pour l'opération Parc Cœur.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Il est noté que la marge dégagée sur la vente des 14 logements de l'opération l'Envol est de 112 K€.

1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISÉE : 501 K€ SOIT 0.52% DES RECETTES

Budget : 340 K€ ; écart (+ 161 K€) ; soit + 47.35%

Il est rappelé que les modalités du calcul de la conduite d'opération ont été changées en 2021.

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2024, le montant de la conduite d'opération s'élève à 417 K€ pour les opérations de constructions neuves, réhabilitations et remplacement de composants et 84 K€ pour les opérations de stocks (accession sociale directe et PSLA).

1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION : 410 K€ SOIT 0.43% DES RECETTES

Budget : 245 K€ ; écart (+ 165 K€) ; soit + 67.35%

En 2024, il a été comptabilisé une quote-part de la subvention NPNRU correspondant à une partie des pertes d'exploitation et à la sortie de la valeur nette comptable, de l'opération de démolition du bâtiment 30 et du bâtiment 31 du Sanitas à hauteur de 102 K€.

Il a été également perçu :

- 8 K€ dans le cadre de la convention du soutien à l'innovation du FSI pour le projet "Optimisation Relation Client Multi Canal"
- 137 K€ de la Ville de Tours et de la CAF pour la participation aux travaux du centre social des Fontaines
- 20 K€ dans le cadre de la convention de réservation de logements avec la Poste
- 61 K€ dans le cadre de la convention de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour la résidence Alizés à Chanceaux
- 3 K€ dans le cadre "Actions Préventions" pour achat autolaveuse par la Carsat
- 42 K€ dans le cadre du reversement par AGEVIE des factures d'entretien de la Chaufferie du Hameau de la Thibaudière

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

De plus, dans le cadre de la convention « Habitat et Cadre de Vie » signée avec la Carsat, permettant le financement de l'adaptation des logements des retraités pour leur permettre d'y vivre le plus longtemps en sécurité, il a été reçu 37 K€.

1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : 1461 K€ SOIT 1.52% DES RECETTES

Budget : 1 455 K€ ; écart (+5 K€) ; soit -+0.34%

1.2.4.151 - C/758.300 - Produits de la Modulation RLS : 1 429 K€

Afin de lisser l'impact des Réductions de Loyers de Solidarité (RLS), un dispositif de modulation de la cotisation de base CGLLS a été mis en place pour permettre de s'assurer que l'effort de RLS de chaque organisme est proportionnel au montant des loyers des logements concernés qu'il détient tout en prenant en compte l'occupation sociale du parc.

Cette modulation s'élève pour 2024 à 2 355 K€, soit une Réduction de Loyers de Solidarité nette de 2 530 K€.

De plus, la cotisation principale de la CGLLS a été imputée au débit de ce compte pour un montant de 927 K€.

1.2.4.152 - C/758.801 - Autres produits de gestion : 32 K€ (+7 K€)

Dans ce compte sont comptabilisés :

- les remboursements des tickets restaurants par les intérimaires : 7 K€
- les remboursements des frais divers : 25 K€

1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS : 1 273 K€ SOIT 1.32% DES RECETTES

Budget : 1 005 K€ ; écart (+ 268 K€) ; soit + 26.66%

	Produits Financiers en 2024
• Livret A de la Caisse d'Épargne et Crédit Agricole (Produits versés Ets Financiers)	1 016 254.33
• Revenus compte à terme	249 158.36
• Participation SEMIVIT (dividendes)	7 466.01
	1 272 878.70

1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (SAUF 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS : 6 333 K€ SOIT 6.60% DES RECETTES

Budget : 5 367 K€ ; écart (+ 967 K€) ; soit + 18.02%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1.2.4.171 - C/771 - Frais de pénalités, recouvrements et SLS, dégrèvement impôt : 3 853 K€ (+ 1 149 K€)

- 15 K€ : recouvrements réalisés sur l'exercice 2024 après admissions en non-valeurs de l'année 2023
- 12 K€ : recouvrements sur créances PRP
- 265 K€ : pénalités perçues sur achats et vente (pénalités retard chantier)
- 3 379 K€ : dégrèvements de TFPB relatifs aux travaux de maintien à domicile, création des ascenseurs et d'économies d'énergie
- 182 K€ : frais et pénalités SLS

1.2.4.172 - C/777 - Reprise sur subventions : 2 226K€ (+ 326 K€)

Chaque année, une fraction des subventions prévues au financement des immobilisations est affectée au Compte de Résultat. Cette reprise est calculée selon le mode linéaire et sur la durée d'amortissement de chacun des composants sortis. En effet, depuis le 1er janvier 2005, les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants.

1.2.4.173 - C/778 - Autres produits exceptionnels : 254 K€ (-508 K€)

Ce poste comprend principalement :

- 274 K€ : remboursements d'assurances suite à des sinistres sur le patrimoine
- En 2024, il a été comptabilisé une quote-part de la subvention NPNRU correspondant aux travaux réalisés sur l'année de l'opération de démolition des bâtiments 3-4-9-12, 30 et 31 du Sanitas à hauteur de - 52 K€
- 25 K€ pour la participation de la Ville de Tours aux "aides énergies locataires"
- 7 K€ de remboursement divers

1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ÉLÉMENTS D'ACTIF : 1 938 K€ SOIT 2.02 % DES RECETTES

Budget : 1 810 K€ ; écart (+128 K€) ; soit + 7.07%

- o 754 K€ pour la vente de 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bâts 40-41-42-43), et 2 à la Milletière (Bâts 1 et 6)
- o 918 K€ pour la vente des deux parcelles de terrain au Sanitas suite aux démolitions des Bâtiments 3-4-9-12-37 au profit de la Ville de Tours

- 2 K€ pour la rétrocession d'une parcelle de terrain de 13m² à Charcot au profit de Mr UZUN
- 260 K€ pour la cession du terrain situé sur le site des Casernes au profit de la SET et du promoteur TOOROOJ en charge de la construction des logements sociaux
- 4 K€ pour la cession d'un véhicule

1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (HORS 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS : 988 K€ SOIT 1.03% DES RECETTES

Budget : 1 050 K€ ; écart (-62 K€) ; soit -5.90%

1.2.4.191 - C/781.74 - Reprise sur provisions sur créances douteuses : 844 K€ (- 6 K€)

Le montant des admissions en Non-Valeurs pour l'exercice 2024, admis lors des séances du Conseil d'Administration des 19/06, 18/09 et 11/12/2024, est couvert par une reprise sur la provision pour créances douteuses (cf. Bilan des recouvrements et des poursuites).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

1.2.4.192 - C/781.5 - Reprise provision pour risques et charges exploitation : 144 K€ (-55 K€)

Une provision avait été constituée en 2021 à hauteur de 733 K€ pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation, d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1er juillet 2021.

Compte tenu des dépenses réalisées en 2024, une reprise de 112 K€ a été comptabilisée sur l'exercice.

De plus, il a été repris une provision constituée en 2022 pour une action engagée par-devant le Conseil des Prud'hommes, suite au rendu de la décision en 2024 à hauteur de 32 K€.

1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN : 2 488 K€ SOIT 2.59% DES RECETTES

Budget : 1 820 K€ ; écart (+ 668 K€) ; soit +36.70%

Ce montant se décompose ainsi :

→ travaux inscrits dans le Plan Pluriannuel, relatifs à l'année 2024, réalisés totalement ou partiellement sur l'exercice et reprise des dotations sur les opérations abandonnées ou trop provisionnées pour 2 203 K€

→ travaux réalisés dans les Foyers et Résidences Universitaires à hauteur de 285 K€

1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES : 333 K€ SOIT 0.35% DES RECETTES

Budget : 331 K€ ; écart (2 K€) ; soit +0.60%

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

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

1.2.4.22 - CHAPITRE 703 - RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES : 22 790 K€ SOIT 23.73% DES RECETTES

Budget : 26 270 K€ ; écart (- 3 480 K€) ; soit - 13.24%

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

	BUDGET PRIMITIF	BUDGET APRES VIREMENTS ou DM	Réel 2024
C/703.1 - Charges prestations communes Charges de personnel de ménage, Gardiennage, ascenseurs, espaces verts…	11 538	11 861	**5 513**
C/703.2 – Impôts taxes droits	2 820	2 820	**2 412**
C/703.3 – Charges individuelles (Charges de chauffage, ECS, chaudières, …)	12 068	11 019	**14 328**
C/703.5 – Réparations locatives	570	570	**537**
TOTAL EN K€	**26 996**	**26270**	**22 790**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

L'écart entre les charges récupérables réglées par l'office (23 418 K€) et les charges récupérées auprès des locataires (22 790K€) représente la perte de charges supportée par TMH dans le cadre entre autres de ses logements vacants, (soit 628 K€).

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

96 047 097.98 €

INVESTISSEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2 - TABLEAU DE FINANCEMENT POUR 2024 (INVESTISSEMENT)

BUDGET D'INVESTISSEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Apport en fonds de roulement

7 071 621 €

La Section d'Investissement est comparée au Budget Primitif 2024, voté et approuvé lors du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023.

Les variations enregistrées, en Dépenses et en Recettes, entre le Budget Primitif et le Compte de Résultat ont fait l'objet de réajustements au cours de l'année 2024 et ont été présentées au Conseil d'Administration lors de sa séance du 23 octobre 2024.

Les écarts significatifs constatés, à chaque exercice, entre les Budgets Primitifs et les Comptes Financiers (réel) pour la Section d'Investissement, s'expliquent par le décalage des programmes d'acquisitions foncières, de construction, de réhabilitation, d'aménagement ou de remplacements de composants, prévus sur l'exercice comptable et leur réalisation effective.

2.1 - ÉCARTS ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXÉCUTION EN 2024

2.1.1 - DÉPENSES D'INVESTISSEMENT EN K€

COMMENTAIRES §	CHAPITRES	INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS ou DM	RÉEL	REALISATION
	C/13	Subventions Remboursées	0	0	190	
	C/162-164-167-168	Remboursements des dettes financières	10 435	11 115	11 136	100%
	C/165/7	Remboursements Dépôts de garantie	350	350	320	91%
	C/168.80	Intérêts compensateurs	0	0	0	
	C/203 et C/205	Immobilisation Incorporelles	37	37	40	108%
	C/211.1	Terrains nus	410	0	199	
	C/211.5	Terrains bâtis	0	0	0	
	C/215	Matériel et outillage	1	2	1	50%
	C/218	Autres Immobilisations corporelles	183	182	244	134%
	C/231.31	Construction en cours ou à l'étude	10 315	8 415	6 448	77%
	C/231.31	Aménagement des bureaux Office	240	240	32	13%
	C/231.31	Travaux de construction, réhabilitation et remplacement de composants, en cours	19 600	10 200	8 541	84%
	C/26	Participations et créances rattachées à des participations	200	200	-218	-109%
	C/27	Autres immobilisations finançières	0	0	0	
		TOTAL DES EMPLOIS	41 771	30 741	26 933	88%
		Apport ou Prélèvement sur le fonds de roulement	-413	-780	7 072	
		TOTAL GÉNÉRAL	41 358	29 961	34 005	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.1.2 - RECETTES D'INVESTISSEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS ou DM	RÉEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
	C/13	Subventions d'investissement	1 897	597	2 395	401%
	C/162-164	Emprunts	25 221	15 321	11 019	72%
	C/165.1	Dépôts de garantie des locataires	400	400	369	92%
	C/1654	Redevances Location accession	0	0	4	
	C/165.8	Autres dépôts	0	0	13	
	C/167	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0	0	1 000	
		TOTAL DES RESSOURCES	27 518	16 318	14 800	91%
		Capacité d'autofinancement	11 670	11 833	17 267	
		Cession ou réduction d'éléments d'actif immobilisé	2 170	1 810	1 938	
		TOTAL GÉNÉRAL	41 358	29 961	34 005	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

2.1.3.10 - C/16 - EMPRUNTS : 11 136 K€

Il s'agit des remboursements des annuités des emprunts souscrits auprès de la CDC, d'Action Logement et des autres organismes bancaires pour les opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation, et de Remplacement des Composants.

2.1.3.11 - C/165.1 - DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 320 K€

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

AR CONTROLE DE LEGALITE - 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.1.3.12 - C/211.11 - OPÉRATIONS FONCIÈRES (Terrains nus) : 109 K€

Il s'agit du transfert du terrain pour l'opération la Vallée à Rochecorbon du compte de stock vers le compte d'actif "Terrain nu".

2.1.3.13 - C/205 - 215 et 218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES : 285 K€

Ce compte reprend l'ensemble des acquisitions faites au titre de 2024 :

→ Concessions et droits - Logiciels ……	40 110.26 €
→ Outillage et matériel divers ……	773.81 €
→ Matériel de transport ……	24 783.00 €
→ Matériel de bureau et informatique ……	159 020.50 €
→ Mobilier du bureau ……	1 005.38 €
→ Mobilier Urbain (jeux) ……	59 627.70 €

2.1.3.14 - C/231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS ou À l'ETUDE : 6 448 K€

- Opérations réceptionnées : Le Hameau de la Thibaudière 85 logements (EPHAD et Logements inclusifs) - Sureau Hauts de Ste Radegonde 8 logements
- Opérations en cours : La Vallée Rochecorbon - Domaine St Martin - La Logerie

- Opérations en étude : Les Casernes - Chanoine Marcault
- Opérations soldées : Chanceaux- Milletière - Pension Famille Clos Moreau - Foyer Héléna Fournier

2.1.3.15 - C/231.31 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION, RÉSIDENTIALISATION ET BATIMENT ADMINISTRATIF : 5 712 K€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

- Opérations en cours : - Réhabilitations des pavillons Beaujardin - Bords du Cher - Jolivet - Réaménagement des Halls Bâts 14-19-27 et des Bâts 15-18-34
- Opérations en étude : Résidentialisations NPNRU Sanitas et Rotonde - Réhabilitation Desmoulins - Création ascenseurs Rotonde
- Opérations soldées : Séverine- Labadie - Foyer Chambrerie

2.1.3.16 - C/231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS : 2 860 K€

- Opérations réceptionnées : Champs de Mars Surélévation chambres étudiantes - VMC Les Fontaines - Couverture Châteaubriand - Rénovation Ascenseurs cités diverses
- Opérations en cours : Petit Beaumont Création ascenseur Bât 01 - réaménagement Halls + ITE+ réfection étanchéité et électricité
- Opérations en étude : Remplacement garde-corps Rives du Cher - Réfection étanchéité et électricité, et remplacement des chaudières Lamartine …

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.1.3.17 - C/27 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS : -218 K€

- - 226 K€, il s'agit du remboursement partiel de l'apport en fonds propres qui avait été versé dans le cadre de la SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération.
- 8 K€, il s'agit de l'apport en fonds propres qui a été versé dans le cadre de la SCCV (Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération.

2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT

Elles peuvent être répertoriées en deux sections :

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

Il s'agit principalement :

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.1.4.10 - C/12 - SUBVENTIONS : 2 375 K€

Il s'agit des subventions prévisionnelles qui ont été notifiées au cours de l'année 2024 concernant les opérations de Construction et de Réhabilitation, notamment pour :

- la Réhabilitation des bâtiments 28-29-30 du Sanitas dans le cadre du NPNRU,
- la Réhabilitation Desmoulins,
- la Construction du Hameau de de Thibaudière,
- la construction des 49 logements aux Casernes (LLS et ULS) …

2.1.4.11 - C/16 - EMPRUNTS : 11 018 K€

Ces emprunts sont octroyés à la suite de la planification des financements des opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation et Remplacement des Composants et pour l'acquisition des terrains en réserve foncière.

Il s'agit essentiellement des emprunts souscrits auprès de la CDC, Action Logement et des autres organismes bancaires.

2.1.4.12 - C/165.1 à 1658 - DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES ET AUTRES DEPOTS : 386 K€

Cette somme concerne exclusivement les dépôts de garantie versés par les locataires lors de l'attribution d'un logement, mais également les dépôts reçus dans le cadre de l'opération de location accession de Parc Cœur réceptionnée en partie en 2024.

2.1.4.13 - C/167 - EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIES DE CONDITIONS PARTICULIERES : 1 000 K€

En application de la convention de partenariat signée le 22/10/2024, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025.

Un contrat d'émission de titres participatifs a été signé le 05/11/2024 pour 1 million d'euros, avec une date d'émission au 02/12/2024.

Les fonds ont été versés par TMVL le 02/12/2024.

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

2.2.1 - C/311.1 OPÉRATIONS FONCIÈRES (RESERVES FONCIERES) : -233 K€

Il est à noter qu'à fin 2024, la réserve foncière comprend, à long terme, un total de 62 267 m², suite aux différents mouvements effectués durant l'année. Ces acquisitions foncières sont financées par emprunts, fonds propres ainsi que par des aides au portage foncier et immobilier destinées à faciliter la production d'opérations de logements sociaux et ce, dans la limite du prix estimé par France Domaine.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.2.2 - C/32 FOURNITURES CONSOMMABLES (STOCKS PRODUITS) : 317 K€

L'office gère un stock de fournitures d'une certaine importance, ce qui entraine, en fin d'exercice, un inventaire physique permettant ainsi de valoriser les existants en stock. Le constat s'effectue en fin d'exercice par une écriture comptable « variations des stocks des approvisionnements » en valorisant le stock final et en annulant ainsi le stock initial. Il convient donc d'enregistrer ces valeurs dans les comptes appropriés à cet effet.

2.2.3 - C/33 OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT (LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT, ET CONSTRUCTIONS NEUVES) : 6 603 K€

2.2.3.10 - C/331 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (LOTISSEMENT ET TERRAINS EN COURS) : -131 K€

Il s'agit des opérations d'aménagement et viabilisation des terrains des Hauts de Sainte Radegonde, de Rochecorbon et de 35 Sapaillé.

2.2.3.11 - C/332 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (CONSTRUCTION NEUVES EN COURS) : 1 955 K€

Il s'agit des opérations de construction en PSLA (Parc Cœur 30 logements, La Planche à Rochecorbon 18 logements, la Logerie 4 logements), et les 15 logements de l'Envol en accession directe.

2.2.3.12 - C/35 - OPÉRATIONS IMMEUBLES ACHEVES : 4 779 K€

Il s'agit des opérations des 15 logements en accession sociale de l'Envol et des 18 logements sur 30 livrés en location accession de Parc Cœur.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS

2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL DES LOGEMENTS SUR 2024 à 2029

CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX		Montant Global		2023	2024			2025			2026			2027			2028			2029		
						Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/13	Dotation	reprise	Provision au 31/13
004	JOLIVET	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	150 000,00	2024-2026	150 000,00		90 239,25	59 760,75		50 000,00	9 760,75		9 760,75	0,00									
005	BEAUJARDIN	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	105 000,00	2024-2026	105 000,00		35 678,83	69 321,17		60 000,00	9 321,17		9 321,17	0,00									
006	BORDS DU CHER	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	125 000,00	2024-2025	125 000,00		90 838,29	34 161,71		34 161,71	0,00		0,00	0,00									
007	PETIT BEAUMONT	Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	165 000,00	2025-2026	165 000,00		0,00	165 000,00		80 000,00	85 000,00		85 000,00	0,00									
012	SANITAS																							
		Bat 34 : Nettoyage Facades et reprise eclats beton	RAV	43 695,00	2024	186 666,00	0,00	186 666,00	0,00															
		Tous Bats : Reprise éclats de béton	RAV	190 000,00	2024-2028	100 000,00	90 000,00	19 537,32	170 462,68		80 000,00	90 462,68		50 000,00	40 462,68		20 000,00	20 462,68		20 462,68	0,00			
		Bat 14-19-27 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	61 000,00	2023-2025	49 030,63		0,00	49 030,63		49 030,63	0,00												
		Bat 14-19-27 : Peinture bandeaux facades	PEINT BANDEAUX	310 000,00	2024-2025	310 000,00		114 339,63	195 660,37		195 660,37	0,00												
		Bat 48 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	90 000,00	2025	90 000,00		0,00	90 000,00		90 000,00	0,00												
		Bta 22-23-24-25 : Nettoyage facades et peinture des bandeaux facades	RAV	106 764,00	2024-2025	225 000,00	0,00	213 900,00	11 100,00		11 100,00	0,00												
		Bat 15: Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	28 563,50	2025	28 563,51		0,00	28 563,51		28 563,51	0,00												
		Bat 18 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	18 838,78	2025	18 838,78		0,00	18 838,78		18 838,78	0,00												
		Bat 31 : Peinture Cages Escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2025-2026	50 000,00		0,00	50 000,00		40 000,00	10 000,00		10 000,00	0,00									
		Bât. 36 : Ravalement des allèges Est et Nord	RAV	210 000,00	2025-2026	210 000,00		0,00	210 000,00		10 000,00	200 000,00		200 000,00	0,00									
		Bat 47 : Ravalement façades	RAV	70 000,00	2025-2026	70 000,00		0,00	70 000,00		7 000,00	63 000,00		63 000,00	0,00									
		Bat 48 : Ravalement façades	RAV	80 000,00	2025-2026	80 000,00		0,00	80 000,00		8 000,00	72 000,00		72 000,00	0,00									
		Bat 34 : Peinture Cages escaliers et coursives	PEINT CAGES	60 000,00	2026	0,00	54 000,00		54 000,00	6 000,00	0,00	60 000,00	0,00	60 000,00	0,00		0,00	0,00						
		Bat 05 : Peinture Halls et Cages escaliers (Réha allée Luynes)	PEINT CAGES	350 000,00	2027-2028	0,00	280 000,00		280 000,00	35 000,00	0,00	315 000,00	35 000,00		350 000,00		150 000,00	200 000,00		200 000,00	0,00			
		Bat 20 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	130 000,00	2027		104 000,00		104 000,00	13 000,00		117 000,00	13 000,00		130 000,00	0,00	130 000,00	0,00						0,00
		Bat 20 : Nettoyage façades	RAV	310 000,00	2027		268 666,00		268 666,00	20 667,00		289 333,00	20 667,00		310 000,00		310 000,00	0,00						
		Bat 05 : Ravalement (Réha allée Luynes)	RAV	300 000,00	2028-2029		240 000,00		240 000,00	20 000,00		260 000,00	20 000,00		280 000,00	20 000,00		300 000,00		100 000,00	200 000,00		200 000,00	
		Bat 08 : Peinture Hall	PEINT CAGES	10 000,00	2028		7 000,00		7 000,00	1 000,00		8 000,00	1 000,00		9 000,00	1 000,00		10 000,00		10 000,00	0,00			
		Bat 32: Peinture cages + Halls + garde-corps	PEINT CAGES	200 000,00	2028-2029		140 000,00		140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00		180 000,00	20 000,00		200 000,00	0,00	100 000,00	100 000,00		100 000,00	
		Bat 32 : Ravalement Façades	RAV	400 000,00	2028-2029		320 000,00		320 000,00	26 666,00		346 666,00	26 666,00		373 332,00	26 668,00		400 000,00	0,00	100 000,00	300 000,00		300 000,00	
		Bat 21 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	130 000,00	2029		78 000,00		78 000,00	13 000,00		91 000,00	13 000,00		104 000,00	13 000,00		117 000,00	13 000,00		130 000,00		130 000,00	0,00
		Bat 38 : Peinture Halls et Cages escaliers	PEINT CAGES	80 000,00	2030					48 000,00		48 000,00	8 000,00		56 000,00	8 000,00		64 000,00	8 000,00		72 000,00	8 000,00		80 000,00
		Bat 38 : Ravalement	RAV	160 000,00	2030					117 333,00		117 333,00	10 666,00		127 999,00	10 666,00		138 665,00	10 666,00		149 331,00	10 669,00		160 000,00
		Bat 31 : Ravalement Façades	RAV	340 000,00	2031								249 333,00		249 333,00	22 667,00		272 000,00	22 667,00		294 667,00	22 667,00		317 334,00
		Bat 06 : Peinture Halls et Cages escaliers (Réha allée Luynes)	PEINT CAGES	350 000,00	2032											280 000,00		280 000,00	35 000,00	0,00	315 000,00	35 000,00	0,00	350 000,00
		Bat 06 : Ravalement (Réha allée Luynes)	RAV	300 000,00	2032											240 000,00		240 000,00	20 000,00		260 000,00	20 000,00		280 000,00
013	CHAMP DE MARS HLM	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	87 334,00	2025-2027	50 000,00	37 334,00	0,00	87 334,00	2 666,00	50 000,00	40 000,00		20 000,00	20 000,00		20 000,00	0,00						
		Peinture cages escaliers - HLM	PEINT CAGES	200 000,00	2031-2032	0,00							120 000,00		120 000,00	20 000,00		140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00		180 000,00
		Nettoyage façades HLM	RAV	200 000,00	2031-2032	0,00							146 666,00		146 666,00	13 333,00		159 999,00	13 333,00		173 332,00	13 333,00		186 665,00
078	CHAMP DE MARS PSR	Peinture cages escaliers -PSR	PEINT CAGES	300 000,00	2030-2031	0,00				180 000,00		180 000,00	30 000,00		210 000,00	30 000,00		240 000,00	30 000,00		270 000,00	30 000,00		300 000,00
		Nettoyage façades PSR	RAV	900 000,00	2030-2031	0,00				660 000,00		660 000,00	60 000,00		720 000,00	60 000,00		780 000,00	60 000,00		840 000,00	60 000,00		900 000,00
015	LA ROTONDE																							
		Bat 01 : Ravalement façades en pierre	RAV	737 383,00	2026	705 706,47		0,00	705 706,47		0,00	705 706,47		705 706,47										
		Bat 02 : Ravalement façades en pierre	RAV	640 000,00	2026	636 860,45			636 860,45		0,00	636 860,45		636 860,45										
		Bat 03 : Ravalement façades en pierre	RAV	640 000,00	2027-2028	640 000,00			640 000,00		0,00	640 000,00			640 000,00		500 000,00	140 000,00		140 000,00	0,00			
		Bat 01 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	250 000,00	2026	247 267,55			247 267,55		0,00	247 267,55		247 267,55	0,00									
		Bat 02 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	130 000,00	2026	130 000,00			130 000,00		0,00	130 000,00		130 000,00	0,00									
		Bat 03 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	190 000,00	2027-2028	190 000,00			190 000,00		0,00	190 000,00			190 000,00		150 000,00	40 000,00		40 000,00	0,00			
017	MUSSET	Peinture cages escaliers	PEINT CAGES	120 000,00	2022-2023	6 592,94		6 592,94	0,00															
		Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	42 276,00	2024	46 000,00		46 000,00	0,00															
		Ravalement façades	RAV	620 000,00	2029	0,00	454 663,00		454 663,00	41 334,00		495 997,00	41 333,00		537 330,00	41 335,00		578 665,00	41 335,00	0,00	620 000,00		620 000,00	0,00
21	AMANDIERS	Nettoyage façades	RAV	110 000,00	2029		80 666,00		80 666,00	7 333,00		87 999,00	7 333,00		95 332,00	7 333,00		102 665,00	7 335,00	0,00	110 000,00		110 000,00	
022	DELPERIER	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	50 000,00	2025	50 000,00		0,00	50 000,00		50 000,00	0,00												
023	RIVES DU CHER																							
		Bats 01-03-06 Tours : Ravalement des façades	RAV	1 050 000,00	2025-2026	1 002 682,32		0,00	1 002 682,32		302 682,32	700 000,00		700 000,00	0,00									
		bats 02-05 Bas : Ravalement des façades	RAV	900 000,00	2025-2027	900 000,00		0,00	900 000,00		0,00	900 000,00		600 000,00	300 000,00		300 000,00	0,00						
		Bats 07-08-09 Bas: Ravalement des façades	RAV	1 000 000,00	2025-2027	933 333,00	66 667,00	0,00	1 000 000,00		0,00	1 000 000,00		500 000,00	500 000,00		500 000,00	0,00						
		Bats 01-03-06 Tours : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	160 640,00	2024-2025	249 970,60		116 571,62	133 398,98		133 398,98	0,00												
		Bats 02-05 Bas : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	71 681,00	2024-2025	250 000,00		236 159,42	13 840,58		13 840,58	0,00												
		Bats 07-08-09 Bas : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	91 050,00	2024-2025	207 000,00	0,00	197 589,72	9 410,28		9 410,28	0,00												
029	BLERIOT	Peinture Halls, cages escaliers	PEINT CAGES	25 000,00	2026	20 000,00	2 500,00		22 500,00	2 500,00		25 000,00		25 000,00										
		Reprise eclats de beton	RAV	30 000,00	2025-2026	0,00	30 000,00		30 000,00		15 000,00	15 000,00		15 000,00	0,00									
030	CHATEAUBRIAND																							
		Bat 09-11 :Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	155 700,00	2023-2025	63 592,72		12 193,22	51 399,50		51 399,50	0,00												
		Bat 08 : Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	2024-2025	130 000,00		79 398,22	50 601,78		50 601,78	0,00												
		Bta 12 : Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	31 000,00	2024-2025	31 000,00		24 471,83	6 528,17		6 528,17	0,00												
		Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	170 000,00	2024-2028	50 000,00	120 000,00	24 284,66	145 715,34		50 000,00	95 715,34		30 000,00	65 715,34		20 000,00	45 715,34		20 000,00	25 715,34		25 715,34	0,00
		Bat 01 : Ravalement façades	RAV	350 000,00	2032		0,00		0,00							256 667,00		256 667,00	23 333,00		280 000,00	23 333,00		303 333,00
079	CHATEUBRIAND PSR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	121 500,00	2024-2025	121 500,00	0,00	67 941,26	53 558,74		53 558,74	0,00												
031	PASTEUR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	441 000,00	2026-2027	352 800,00	44 100,00		396 900,00	44 100,00		441 000,00		220 000,00	221 000,00		221 000,00	0,00						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

CODE	SITE	NATURE DES TRAVAUX		Coût Global		2023		2024		2025			2026			2027			2028			2029		
						Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/13	Dotation	reprise	Provision au 31/13
033	ROCHEPINARD	Reprise éclats de béton facades	RAV	130 000,00	2023-2026	31 726,82	80 000,00	24 277,00	87 449,82		50 000,00	37 449,82		37 449,82	0,00									
034	C,COLOMB HLM	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	36 000,00	2026	28 800,00	3 600,00		32 400,00	3 600,00		36 000,00		36 000,00										
036	FONTAINES	Reprise éclats de béton tous bats	RAV	125 000,00	2023-2027	119 853,26		23 389,86	96 463,40		35 000,00	61 463,40		30 000,00	31 463,40		31 463,40	0,00						
		Bat 03 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	40 000,00	2024	40 000,00		40 000,00	0,00															
		Bat 01 - Nettoyage facades	RAV	23 258,00	2024	46 000,00		46 000,00	0,00															
		Bat 09-14-15 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	2024-2025	130 000,00		112 592,73	17 407,27		17 407,27	0,00												
		Bat 17-18-11 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	105 000,00	2025	94 500,00	10 500,00		105 000,00		105 000,00	0,00												
		Bat 13-14-15-16 Nettoyage Façades Peinture balcons et garde corps	RAV	246 000,00	2027-2028	246 000,00		32 800,00	213 200,00	16 400,00	0,00	229 600,00	16 400,00		246 000,00		100 000,00	146 000,00		146 000,00				
		Bat 07-08-17-18 Nettoyage Façades, Peinture balcons et garde corps	RAV	306 000,00	2027-2028	304 889,00	0,00	39 689,00	265 200,00	20 400,00		285 600,00	20 400,00		306 000,00		106 000,00	200 000,00		200 000,00				
		Bat 11-12 - Nettoyage façades, Peinture balcons et garde corps	RAV	195 000,00	2027	182 000,00	0,00	13 000,00	169 000,00	13 000,00		182 000,00	13 000,00		195 000,00		95 000,00	100 000,00		100 000,00				
		Bat 09-10 - Nettoyage Façades, Peinture balcons et garde corps	RAV	129 000,00	2028	129 000,00		25 800,00	103 200,00	8 600,00		111 800,00	8 600,00		120 400,00	8 600,00		129 000,00		29 000,00	100 000,00		100 000,00	
		Bat 19-20-21 Nettoyage Façades Peinture balcons et garde corps	RAV	163 000,00	2028	141 268,00	0,00	10 868,00	130 400,00	10 866,00		141 266,00	10 866,00	0,00	152 132,00	10 868,00		163 000,00		63 000,00	100 000,00		100 000,00	
		Bat 19-20-21 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	abandon	104 000,00	0,00	104 000,00	0,00															
		Bat 03-05 - Nettoyage Façades et peinture balcons	RAV	218 000,00	2029	174 401,00	0,00	14 535,00	159 866,00	14 533,00		174 399,00	14 533,00	0,00	188 932,00	14 533,00		203 465,00	14 535,00	0,00	218 000,00		218 000,00	0,00
		Bat 01-02-04 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	190 000,00	2030					114 000,00		114 000,00	19 000,00		133 000,00	19 000,00		152 000,00	19 000,00		171 000,00	19 000,00	0,00	190 000,00
		Bat 02-04-06 Nettoyage Façades et peinture balcons	RAV	217 000,00	2030					159 133,00		159 133,00	14 467,00		173 600,00	14 467,00		188 067,00	14 467,00		202 534,00	14 466,00		217 000,00
039	LABADIE	Ravalement façades	RAV	494 768,00	2021-2023	5 000,00		5 000,00	0,00															
040	PORTE St GENAIS	Peinture cages d'escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2022-2023	1 983,97		1 983,97	0,00															
041	GUTENBERG HLM	Nettoyage Façades	RAV	200 000,00	2029		146 666,00		146 666,00	13 333,00		159 999,00	13 333,00		173 332,00	13 333,00		186 665,00	13 335,00		200 000,00		200 000,00	0,00
081	GUTEMBERG PSR	Nettoyage Façades	RAV	360 000,00	2029		264 000,00		264 000,00	24 000,00		288 000,00	24 000,00		312 000,00	24 000,00		336 000,00	24 000,00		360 000,00		360 000,00	0,00
050	LA MARTINIERE	Ravalement des Façades	RAV	500 000,00	2027-2028	394 283,72	33 333,00	0,00	427 616,72	33 333,00	0,00	460 949,72	33 334,00		494 283,72		100 000,00	394 283,72		394 283,72	0,00			
051	LAMARTINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	120 000,00	2026	96 000,00	12 000,00	0,00	108 000,00	12 000,00		120 000,00		120 000,00	0,00									
		Reprise eclats de béton	RAV	20 000,00	2025-2026	0,00	20 000,00		20 000,00		10 000,00	10 000,00		10 000,00	0,00									
053	LA CHAMBRERIE	Nettoyage Façades	RAV	420 000,00	2031-2032								308 000,00		308 000,00	28 000,00		336 000,00	28 000,00		364 000,00	28 000,00		392 000,00
057	MEFFRE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	25 000,00	2027	17 500,00	2 500,00		20 000,00	2 500,00	0,00	22 500,00	2 500,00		25 000,00		25 000,00	0,00						
062	MME DE GRIGNAN	Nettoyage Façades	RAV	300 000,00	2031								220 000,00		220 000,00	20 000,00		240 000,00	20 000,00		260 000,00	20 000,00		280 000,00
		Peinture cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	135 000,00	2031								81 000,00		81 000,00	13 500,00		94 500,00	13 500,00		108 000,00	13 500,00		121 500,00
064	FOSSE MARINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	30 000,00	2025	27 000,00	3 000,00		30 000,00		30 000,00	0,00												
067	PAVES ST SAUVEUR	Nettoyage Façades	RAV	245 000,00	2031-2032								179 666,00		179 666,00	16 333,00		195 999,00	16 333,00		212 332,00	16 333,00		228 665,00
71	TONNELLE	Reprise éclats de béton	RAV	20 000,00	2025	0,00	20 000,00		20 000,00		20 000,00	0,00												
073	DESMOULINS PSR	Peinture cages d'escaliers + Peinture Lgts	PEINT CAGES + LGT	200 000,00	2026-2027	200 000,00	0,00		200 000,00	0,00	0,00	200 000,00		100 000,00	100 000,00		100 000,00	0,00						
077	CHAUMIER PSR	Nettoyage Facades Nord	RAV	50 000,00	2025	0,00	50 000,00		50 000,00		50 000,00	0,00												
085	RASPAIL	Peinture Hall + cages+ coursives	PEINT CAGES	25 000,00	2026	20 000,00	2 500,00		22 500,00	2 500,00	0,00	25 000,00		25 000,00	0,00									
087	BLAISE PASCAL	Ravalement de façades	RAV	275 000,00	2023-2025	264 070,23		146 625,63	117 444,60		117 444,60	0,00												
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	90 000,00	2032											54 000,00		54 000,00	9 000,00		63 000,00	9 000,00		72 000,00
089	AGNES SOREL	Peinture Coursives et garde-corps	PEINT COURSIVES	60 000,00	2029		36 000,00		36 000,00	6 000,00		42 000,00	6 000,00		48 000,00	6 000,00		54 000,00	6 000,00		60 000,00		60 000,00	0,00
101	LA PRESLE	Ravalement de façades	RAV	20 000,00	2025	19 728,87		0,00	19 728,87		19 728,87	0,00												
110	CHANTEMOULIN	Ravalement de façades	RAV	70 000,00	2025-2026	46 666,00	23 334,00	0,00	70 000,00		25 000,00	45 000,00		45 000,00	0,00									
115	ERMITAGE	Ravalement façades peinture	RAV	53 000,00	2026	32 934,00	16 533,00		49 467,00	3 533,00	0,00	53 000,00		53 000,00	0,00									
117	AFFLUENTS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	7 000,00	2026	5 600,00	700,00		6 300,00	700,00		7 000,00		7 000,00	0,00									
		Ravalement façades peinture	RAV	53 000,00	2026	32 934,00	16 533,00		49 467,00	3 533,00	0,00	53 000,00		53 000,00	0,00									
118	GAY LUSSAC	Nettoyage Façades	RAV	100 000,00	2032											73 333,00		73 333,00	6 667,00		80 000,00	6 667,00		86 667,00
123	BEFFROI	Nettoyage Façades	RAV	40 000,00	2032											29 333,00		29 333,00	2 667,00		32 000,00	2 667,00		34 667,00
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	27 000,00	2032											16 200,00		16 200,00	2 700,00		18 900,00	2 700,00		21 600,00
124	LES BASTIONS	Reprise eclats de béton	RAV	20 000,00	2025	0,00	20 000,00		20 000,00		20 000,00	0,00												
		Nettoyage Façades et traitement gardes corps	RAV	400 000,00	2028-2029		320 000,00		320 000,00	26 666,00		346 666,00	26 666,00		373 332,00	26 668,00		400 000,00	0,00	100 000,00	300 000,00		300 000,00	
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	110 000,00	2030					66 000,00		66 000,00	11 000,00		77 000,00	11 000,00		88 000,00	11 000,00		99 000,00	11 000,00		110 000,00
128	PETIT BEAUSEJOUR	Ravalement de façades	RAV	120 000,00	2025-2026	112 000,00	8 000,00		120 000,00		20 000,00	100 000,00		100 000,00	0,00									
129	D.MAYER	Ravalement de façades	RAV	180 000,00	2025-2026	112 000,00	68 000,00		180 000,00		80 000,00	100 000,00		100 000,00	0,00									
136	ARAGON	Ravalement de façades	RAV	200 000,00	2025-2026	186 666,00	13 334,00		200 000,00		50 000,00	150 000,00		150 000,00	0,00									
148	ROND POINT ST SAUVEUR	Reprise eclats de béton	RAV	10 000,00	2025	0,00	10 000,00		10 000,00		10 000,00	0,00												
		TOTAL				**12 324 209,84**	**3 598 129,00**	**2 202 963,40**	**13 719 375,44**	**1 813 229,00**	**2 208 356,09**	**13 324 248,35**	**1 845 429,00**	**5 255 366,21**	**9 914 311,14**	**1 469 837,00**	**2 878 463,40**	**8 505 684,74**	**505 873,00**	**1 762 746,40**	**7 248 811,34**	**386 335,00**	**2 823 715,34**	**4 811 431,00**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.3.2 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES AU 31/12/2024

RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES AU 31/12/2024

			024 H.BOUCHER convention loc jusqu'à 2038	025 C.COLOMB convention loc jusqu'à 2031	055 EUROPA fin bail 01/2025	063 GARENNES fin bail 09/2027	066 TECHNOPOLE fin bail 07/2029	111 TONNELLE fin bail 06/2039	TOTAL
2016	AN	a	26 054,35	88 538,39	953 330,37	808 586,75	607 352,50		2 483 862,37
	DOTATION	b	2 888,10	14 293,75	62 381,57	60 484,10	110 219,01		250 266,53
	REPRISE	c	0,00	0,00	2 096,95	1 815,48	22 798,63		26 711,06
	Frais 2%	d= c*2%			41,94	36,31	455,97		534,22
	SF	e = a+b-c-d	28 942,45	102 832,14	1 013 573,05	867 219,06	694 316,91		2 706 883,61
2017	AN	a	28 942,45	102 832,14	1 013 573,05	867 219,06	694 316,91		2 706 883,61
	DOTATION	b	2 930,78	14 598,67	62 991,78	61 078,18	111 313,81		252 913,22
	REPRISE	c	1 434,00	2 858,67	2 614,56	6 404,64	58 635,52		71 947,39
	Frais 2%	d= c*2%			52,29	128,09	1 172,71		1 353,09
	SF	e = a+b-c-d	30 439,23	114 572,14	1 073 897,98	921 764,51	745 822,49		2 886 496,35
2018	AN	a	30 439,23	114 572,14	1 073 897,98	921 764,51	745 822,49		2 886 496,35
	DOTATION	b	17 609,59	14 836,97	63 840,69	61 895,03	112 807,43		270 989,71
	REPRISE	c	1 089,00	0,00	28 756,60	106 163,40	90 177,19		226 186,19
	Frais 2%	d= c*2%			575,13	2 123,27	1 803,54		4 501,94
	SF	e = a+b-c-d	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,93
2019	AN	a	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,92
	DOTATION	b	18 246,02	15 388,11	65 362,73	63 441,43	115 677,08		278 115,37
	REPRISE	c	0,00	7 284,28	12 105,72	36 954,99	53 391,75		109 736,74
	Frais 2%	d= c*2%			242,11	739,10	1 067,84		2 049,05
	SF	e = a+b-c-d	65 205,84	137 512,94	1 161 421,84	901 120,21	827 866,67		3 093 127,50
2020	AN	a	65 205,84	137 512,94	1 161 421,84	901 120,21	827 866,67	0,00	3 093 127,50
	DOTATION	b	18 438,10	15 520,52	67 921,29	65 970,37	120 196,34	41 161,76	329 208,38
	REPRISE	c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Frais 2%	d= c*2%			0,00	0,00	0,00		0,00
	SF	e = a+b-c-d	83 643,94	153 033,46	1 229 343,13	967 090,58	948 063,01	41 161,76	3 422 335,88
2021	AN	a	83 643,94	153 033,46	1 229 343,13	967 090,58	948 063,01	41 161,76	3 422 335,88
	DOTATION	b	18 645,74	15 691,56	68 948,00	66 750,30	121 953,16	41 715,37	333 704,13
	REPRISE	c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Frais 2%	d= c*2%			0,00	0,00	0,00		0,00
	SF	e = a+b-c-d	102 289,68	168 725,02	1 298 291,13	1 033 840,88	1 070 016,17	82 877,13	3 756 040,01
2022	AN	a	102 289,68	168 725,02	1 298 291,13	1 033 840,88	1 070 016,17	82 877,13	3 756 040,01
	DOTATION	b	19 890,75	16 757,08	72 432,12	70 340,72	128 183,19	43 670,69	351 274,55
	REPRISE	c	1 920,00	33 366,08	95 841,54	77 109,09	47 617,88	3 577,53	259 432,12
	Frais 2%	d= c*2%			1 916,83	1 542,18	952,36		4 411,37
	SF	e = a+b-c-d	120 260,43	152 116,02	1 272 964,88	1 025 530,33	1 149 629,12	122 970,29	3 843 471,07
2023	AN	a	120 260,43	152 116,02	1 272 964,88	1 025 530,33	1 149 629,12	122 970,29	3 843 471,07
	DOTATION	b	21 483,28	18 098,71	78 798,28	76 531,90	139 433,62	47 133,72	381 479,51
	REPRISE	c	10 730,59	2 370,50	517,52	38 810,40	124 963,85	11 857,74	189 250,60
	Frais 2%	d= c*2%			10,35	776,21	2 499,28		3 285,84
	SF	e = a+b-c-d	131 013,12	167 844,23	1 351 235,29	1 062 475,62	1 161 599,62	158 246,27	4 032 414,14
2024	AN	a	131 013,12	167 844,23	1 351 235,29	1 062 475,62	1 161 599,62	158 246,27	4 032 414,14
	DOTATION	b	22 210,99	18 711,78	-963 479,09	80 634,49	1 151 845,15	49 872,34	359 795,66
	REPRISE	c	4 943,08	16 434,93	29 716,18	15 869,04	60 013,11	9 100,21	136 076,55
	Frais 2%	d= c*2%			594,32	317,38	134,90		1 046,61
	SF	e = a+b-c-d	148 281,03	170 121,08	357 445,70	1 126 923,69	2 253 296,75	199 018,40	4 255 086,65

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2.3.3 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS AU 31/12/2024

RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS
AU 31/12/2024

			029	035	037	042	048	049	065	065	068	088	110	121	125	130	133	133.01.902	138	159	
			SCHWEITZER	BEAU SITE	BERGEONNERIE	GUTENBERG	CHAMBRERIE	MARTINIERE	GERMAINE DOLBEAU	GERMAINE DOLBEAU	A.CAMUS	DORGELES	CHANTEMOULIN	LA BAZOCHE	GILBERT LELORD	RUE TRAVERSIERE	RESIDENCE DU COLOMBIER	MAISON DES ELFES	MAISON RELAIS MUTUALITE	RESIDENCE ALTERNANCE	TOTAL
			CCAS		COALLIA(Local 901)	CCAS	Entr'Aide Ouvrière	ANAIS	Entr'Aide Ouvrière 75%	Emergence 25%	Entr'Aide Ouvrière	MUTUALITE	Fondation VERDIER	FICOSIL	LES ELFES	AJH	LES ELFES	LES ELFES	MUTUALITE	AJH	
2017	AN	a	0,00	3 926,03	56 474,60	11 131,32	83 253,48	63 004,04	58 674,56	19 558,18	225 725,84		0,00	25 878,84	21 546,01	5 961,49	0,00	6 349,26	1 394,56		779 521,20
	DOTATION	b	0,00	3 500,00	18 111,42	14 589,77	6 744,13	8 680,83	9 674,63	3 224,88	17 872,13		891,98	9 985,62	11 089,71	4 352,03	0,00	2 758,75	2 604,17		114 080,05
	REPRISE	c	0,00	2 566,69	2 046,69	2 897,44	9 946,18	2 758,03	2 756,30	3 073,05	8 436,46		540,00	986,67	594,00	2 187,17	0,00	0,00	76,97		38 865,65
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	0,00	4 859,34	72 539,33	22 823,65	80 051,43	68 926,84	65 592,89	19 710,01	235 161,51		351,98	34 877,79	32 041,72	8 126,35	0,00	9 108,01	3 921,76		854 735,60
2018	AN	a	0,00	4 859,34	72 539,33	22 823,65	80 051,43	68 926,84	65 592,89	19 710,01	235 161,51		351,98	34 877,79	32 041,72	8 126,35	0,00	9 108,01	3 921,76		854 735,60
	DOTATION	b	153 578,00	0,00	18 503,93	20 935,84	6 873,58	8 823,49	9 884,30	3 294,77	18 324,38		911,31	10 244,19	11 376,87	5 357,67	8 402,28	2 830,18	2 671,60		282 012,39
	REPRISE	c	0,00	474,51	-5 648,04	4 255,01	6 418,68	7 488,84	-4 298,12	-1 432,71	82 732,48		351,98	2 536,58	4 993,31	1 357,65	0,00	0,00	603,08		99 833,25
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 578,00	4 384,83	96 691,30	39 504,48	80 506,33	70 261,49	79 775,31	24 437,48	170 753,41	0,00	911,31	42 585,40	38 425,28	12 126,37	8 402,28	11 938,19	5 990,28		1 036 914,74
2019	AN	a	153 578,00	4 384,83	96 691,30	39 504,48	80 506,33	70 261,49	79 775,31	24 437,48	170 753,41	0,00	911,31	42 585,40	38 425,28	12 126,37	8 402,28	11 938,19	5 990,28		1 036 914,74
	DOTATION	b	0,00	0,00	18 739,43	18 494,85	7 123,47	9 156,35	10 013,84	3 337,95	18 688,65		922,91	10 459,66	11 376,87	5 470,36	8 579,01	2 889,71	2 727,80		127 980,86
	REPRISE	c	163,02	4 535,04	415,67	0,00	0,00	152,67	2 925,92	975,30	2 004,09		495,00	217,44	0,00	1 045,00	473,80	0,00	1 178,60		14 581,55
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98	-150,21	115 015,06	57 999,33	87 629,80	79 265,17	86 863,23	26 800,13	187 437,97	0,00	1 339,22	52 827,62	49 802,15	16 551,73	16 507,49	14 827,90	7 539,48		1 150 314,05
2020	AN	a	153 414,98	-150,21	115 015,06	57 999,33	87 629,80	79 265,17	86 863,23	26 800,13	187 437,97	0,00	1 339,22	52 827,62	49 802,15	16 551,73	16 507,49	14 827,90	7 539,48		1 150 314,05
	DOTATION	b		0,00	19 378,66	18 775,06	7 898,85	9 225,04	10 367,87	3 455,95	19 222,27		954,40	10 749,01	11 937,50	5 621,69	8 816,34	2 969,65	2 803,26		132 175,55
	REPRISE	c	0,00	-150,21	0,00	1 303,61	0,00	5 260,68	17 658,43	5 886,14	53 728,10		0,00	2 663,30	420,00	570,82	1 531,31	0,00	8 023,44		293 538,62
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98	0,00	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	0,00	2 293,62	60 913,33	61 319,65	21 602,60	23 792,52	17 797,55	2 319,30		988 950,98
2021	AN	a	153 414,98	VACANT	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	0,00	2 293,62	60 913,33	61 319,65	21 602,60	23 792,52	17 797,55	2 319,30	0,00	988 950,98
	DOTATION	b	0,00		19 849,67	18 951,54	7 254,12	9 351,84	10 619,87	3 539,96	19 353,48		977,59	10 792,11	11 985,36	5 644,23	26 555,05	2 981,56	2 814,50	10 999,98	161 670,85
	REPRISE	c	0,00		333,30	0,00	1 191,75	5 794,50	50 048,78	16 682,93	68 977,52		0,00	170,92	931,70	101,20	889,90	0,00	0,00		145 122,50
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	153 414,98		153 910,09	94 422,32	101 591,02	86 786,87	40 143,75	11 226,97	103 308,10	0,00	3 271,21	71 534,52	72 373,31	27 145,63	49 457,67	20 779,11	5 133,80	10 999,98	1 005 499,33
2022	AN	a	153 414,98		153 910,09	94 422,32	101 591,02	86 786,87	40 143,75	11 226,97	103 308,10	0,00	3 271,21	71 534,52	72 373,31	27 145,63	49 457,67	20 779,11	5 133,80	10 999,98	1 005 499,33
	DOTATION	b	0,00		20 432,82	20 034,36	7 705,91	9 626,59	10 931,87	3 643,96	20 078,50		1 006,31	11 210,74	12 450,28	5 863,17	27 585,13	3 097,21	2 923,67	15 221,55	171 812,06
	REPRISE	c	1 141,71		825,00	95,79	0,00	1 665,39	2 266,63	755,54	34 263,81	0,00	0,00	280,47	1 992,10	6 030,68	0,00	44,40	106,97	0,00	49 468,49
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	152 273,27		173 517,91	114 360,89	109 296,93	94 748,07	48 808,99	14 115,38	89 122,79	0,00	4 277,52	82 464,79	82 831,49	26 978,12	77 042,80	23 831,92	7 950,50	26 221,53	1 127 842,90
2023	AN	a	152 273,27	0,00	173 517,91	114 360,89	109 296,93	94 748,07	48 808,99	14 115,38	89 122,79	0,00	4 277,52	82 464,79	82 831,49	26 978,12	77 042,80	23 831,92	7 950,50	26 221,53	1 127 842,90
	DOTATION	b	0,00		21 845,85	21 624,54	8 322,17	10 292,31	11 652,06	3 884,02	21 647,83	0,00	1 075,90	12 103,41	13 441,66	6 330,03	29 781,64	3 343,83	3 156,47	20 359,66	188 861,38
	REPRISE	c	685,30		488,42	29 194,52	0,00	5 460,84	10 336,32	3 445,44	1 606,86	0,00	0,00	643,38	0,00	9 896,50	17 610,90	0,00	8 541,45	0,00	87 909,93
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	151 587,97	0,00	194 875,34	106 790,91	117 619,10	99 579,54	50 124,73	14 553,96	109 163,76	0,00	5 353,42	93 924,82	96 273,15	23 411,65	89 213,54	27 175,75	2 565,52	46 581,19	1 228 794,35
2024	AN	a	151 587,97		194 875,34	106 790,91	117 619,10	99 579,54	50 124,73	14 553,96	109 163,76	0,00	5 353,42	93 924,82	96 273,15	23 411,65	89 213,54	27 175,75	2 565,52	46 581,19	1 228 794,35
	DOTATION	b	0,00		23 292,52	22 699,98	16 983,62	10 973,89	12 423,68	4 141,23	23 335,56	4 497,42	1 075,90	13 069,96	14 515,31	6 835,53	32 159,93	3 610,86	3 408,54	26 055,79	219 079,72
	REPRISE	c	156,00		5 063,08	7 424,36	440,00	91 700,06	14 210,96	4 736,99	466,34	2 655,00	0,00	1 106,97	0,00	614,90	16 674,95	0,00	0,00	2 740,13	147 989,73
	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e = a+b-c-d	151 431,97		213 104,78	122 066,53	134 162,72	18 853,37	48 337,46	13 958,20	132 032,98	1 842,42	6 429,32	105 887,81	110 788,46	29 632,28	104 698,52	30 786,61	5 974,06	69 896,85	1 299 884,34

2.4 - FIXATION AU 31 DÉCEMBRE 2024 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE

CATEGORIES	TOTAL	NON CONV	CONV ANRU/HORS PALULOS	CONV PALULOS/PAM	CONV PLA-PLUS-PLS
PATRIMOINE CONSTRUIT ET LOUE					
LOGEMENTS					
LOGTS H.L.M.O.	9 249		1 297	7 952	
LOGTS PLA PLUS PLS PC-Autres	2 801	37			2 764
LOGTS PLR	953			953	
LOGTS PSR	1 068			1 068	
SOUS TOTAL	**14 071**	**37**	**1 297**	**9 973**	**2 764**
ET RESIDENCES UNIVERSITAIRES					
4 RESIDENCES UNIVERSITAIRES	948	0			948
2 RESIDENCES ETUDIANTS	184	96		88	
SOUS TOTAL	**1 132**	**96**	**0**	**88**	**948**
FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES					
2 FOYERS PERSONNES AGEES	112			112	
EPHAD	70				70
6 FOYERS HANDICAPES	136			27	109
4 FOYERS REINSERTION SOCIALE	83				83
1 RESIDENCE SOCIALE	50				50
2 PENSIONS FAMILLE	34				34
3 FOYERS JEUNES TRAVAILLEURS	78				78
SOUS TOTAL	**563**	**0**	**0**	**139**	**424**
TOTAL LOGEMENTS	**15 766**	**133**	**1 297**	**10 200**	**4 136**
DIVERS					
GARAGES : 2377 réels					
LOCAUX COMMERCIAUX ET BUREAUX	87	87			
LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS	112	112			
LOCAUX SOCIAUX	123	123			
PATRIMOINE TOTAL CONSTRUIT ET LOUE	**16 088**	**455**	**1 297**	**10 200**	**4 136**
PATRIMOINE EN COURS DE CONSTRUCTION OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)					
LOGEMENTS					
LIVRES SUR 2025-2027 (sous réserves adaptations)	106				106
SOUS -TOTAL LOGEMENTS	**106**				**106**
FOYERS					
PROGRAMMES (2025-2027)	0				0
SOUS -TOTAL FOYERS	**0**				**0**
PATRIMOINE TOTAL EN COURS DE CONSTRUCTION OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)	**106**				**106**
TOAL GENERAL PATRIMOINE	**16 194**	**455**	**1 297**	**10 200**	**4 242**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

SITUATION GLOBALE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2024

3.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

- Arrêté du 8 décembre 2023 publié le 16 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation

- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé

- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre,
- indépendance des exercices.

L'analyse de l'exploitation est étudiée en fonction des mêmes ratios que ceux indiqués dans le Dossier Individuel de Situation (DIS) annuel de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat, avec en regard, les médianes nationales 2023 pour certains indicateurs.

3.2 - LA SITUATION DE L'EXPLOITATION

3.2.1 - FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (Méthode de calcul DIS)

DEPENSES D'EXPLOITATION	RÉEL 2023	RÉEL 2024	MEDIANE NATIONALE 2023
ANNUITES D'EMPRUNTS LOCATIFS			
Amortissements (hors préfi et hors remboursement anticipé)	11 989 375	10 756 413	
Intérêts locatifs	5 484 089	6 706 563	
Intérêts compensateurs	0	0	
TOTAL ANNUITES	**17 473 464**	**17 462 976**	
En € par logement	1 114	1 108	**1 595**
TAXE FONCIERE	**7 619 334**	**7 959 607**	
En € par logement	486	505	**554**
MAINTENANCE (y compris Régie)			
Entretien courant	3 246 847	3 454 979	
Gros entretien	8 486 218	8 941 932	
Régie ouvrière (salaires et charges)	1 147 301	1 078 396	
TOTAL MAINTENANCE	**12 880 366**	**13 475 307**	
En € par logement	821	855	**686**
PERSONNEL (hors régie)			
Rémunération + charges sociales	10 346 793	10 375 267	
Prestations intérim	652 139	549 575	
TOTAL PERSONNEL	**10 998 932**	**10 924 842**	
En € par logement	701	693	**764**
IMPAYES			
Pertes sur créances irrécouvrables et PRP	820 594	844 178	
Dotations dépréciations de créances	1 084 660	996 340	
Reprises pour dépréciations de créances	-815 916	-844 178	
Recouvrement sur non valeurs	-30 373	-27 066	
TOTAL IMPAYES	**1 058 965**	**969 274**	
En € par logement	68	61	**65**
PERTE DE CHARGES LOCATIVES	**397 247**	**627 708**	
En € par logement	25	40	**50**
AUTRES DEPENSES D'EXPLOITATION			
Assurances, autres services extérieurs, cotisations ...., hors interim	**4 559 046**	**4 331 608**	
En € par logement	291	275	
Cotisations CGLLS (Base + additionnelle)	996 784	1 001 338	
TOTAL AUTRES DEPENSES	**5 555 830**	**5 332 946**	
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	**55 984 138**	**56 752 660**	
En € par logement	3 570	3 600	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

RECETTES D'EXPLOITATION	RÉEL 2023	RÉEL 2024	MEDIANE NATIONALE 2023
NIVEAU DES LOYERS			
Loyers hors RLS	52 402 312	54 400 004	
RLS	-4 661 359	-4 885 665	
Modulation RLS hors cotissation de base	2 280 343	2 355 187	
Supplément de loyers	166 360	115 859	
LOYERS NETS	**50 187 656**	**51 985 385**	
Locations diverses (commerces & parkings)	1 170 389	1 215 002	
Résidences universitaires & Foyers	3 182 815	3 504 608	
LOYERS CORRIGÉS	**54 540 860**	**56 704 995**	
Nombre de logements locatifs	15 681	15 766	
Loyers par logement par an (en €)	3 478	3 597	**4 184**
Subventions d'exploitation	**483 974**	**373 258**	
En € par logement	30,86	23,67	
AUTRES PRODUITS			
Autres prestations de services (mission maîtrise d'ouvrage, concession d'aménageu	51 632	13 632	
Produits des activités annexes (loyers antennes, locaux professionnels)	813 847	905 266	
Production immobilisée	362 841	417 282	
Autres produits gestion courante	14 934	32 165	
Transfert de charges d'exploitation (hors refacturation frais de poursuites)	95 842	96 955	
TOTAL autres produits	**1 339 096**	**1 465 300**	
En € par logement	85	93	**127**
MARGE SUR ACCESSION	58 628	184 492	
PRODUITS FINANCIERS	**1 010 208**	**1 272 401**	
En € par logement	64	81	
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	**57 432 766**	**60 000 446**	
En € par logement	3 663	3 806	

	RÉEL 2023	RÉEL 2024	MEDIANE NATIONALE 2023
RECETTES D'EXPLOITATION	57 432 764	60 000 446	
DEPENSES D'EXPLOITATION	55 984 138	56 752 660	
AUTOFINANCEMENT EXPLOITATION COURANTE	**1 448 626**	**3 247 786**	
En € par logement	**92**	**206**	**210**
IMPAYES LOYERS	1 058 965	969 274	
PERTES CREANCES DOUTEUSES	-820 594	-844 178	
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	**1 687 089**	**3 372 882**	
En € par logement	**108**	**214**	

On observe une augmentation de l'autofinancement courant

En effet, malgré une augmentation des dépenses de maintenance, l'évolution des recettes d'exploitation notamment les produits locatifs et financiers, mais également la stabilité des annuités d'emprunt (malgré l'évolution du taux du livret A) et la diminution des charges d'exploitation et des impayés, ont permis de dégager un autofinancement positif et supérieur à 2023.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT

	RÉEL 2023	RÉEL 2024	MEDIANE NATIONALE 2023
AUTOFINANCEMENT COURANT	**1 687 089**	**3 372 883**	
RECETTES EXCEPTIONNELLES			
Frais dossiers et pénalités SLS	-3	181 686	
Indemnités assurance	429 537	274 371	
Produits divers	3 871 927	3 652 005	
TOTAL	**4 301 461**	**4 108 062**	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Subventions accordées	-264 288	-283 657	
Dépenses couvertes par assurance	-499 649	-285 629	
Dépenses diverses	-432 510	-381 848	
TOTAL	**-1 196 447**	**-951 134**	
Impôt sur les Sociétés	-31 573	-19 109	
AUTOFINANCEMENT NET HLM	**4 760 530**	**6 510 702**	
En € par logement	**304**	**413**	**350**

L'autofinancement (financement par ses propres ressources) est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'office et épargnées.
Il vient ainsi renforcer, d'une part les capitaux propres et pourra être affecté aux financements de nouveaux investissements en compléments des emprunts et des subventions, et d'autre part la provision pour gros entretien.
Nous constatons donc que l'Autofinancement Net est constitué par les produits d'exploitation composés principalement :

	RÉEL 2023	RÉEL 2024	MEDIANE NATIONALE 2023
AUTOFINANCEMENT NET HLM (I)	**4 760 530**	**6 510 702**	
RECETTES COMPTABLES			
Reprise sur provisions	5 445 023	5 875 750	
Reprise sur subventions	2 097 441	2 226 264	
Produits cessions d'actifs	807 677	1 938 038	
TOTAL (II)	**8 350 141**	**10 040 052**	
DEPENSES COMPTABLES			
Dotations et Provisions	21 308 252	24 087 132	
VNC des éléments cédés	809 903	763 710	
TOTAL (III)	**22 118 155**	**24 850 842**	
Remboursement des amortissements des Emprunts locatifs (IV	**11 989 375**	**10 756 413**	
RESULTAT DE L'EXERCICE (V) = (I)+(II)-(III)+(IV)	**2 981 891**	**2 456 325**	
En € par logement	**190**	**156**	**225**

- → des loyers des logements, commerces, garages, foyers, résidences universitaires
- → des loyers divers et rémunérations des Maîtrises d'Ouvrage Déléguée et conduites d'opérations
- → des produits de gestion courante (frais de poursuite récupérables, dégrèvement de taxe foncière, remboursement d'une quote-part de la formation professionnelle)
- → des produits financiers
- → et des produits exceptionnels

représentant un montant global de **64 108 K€,**

diminué des charges d'exploitation qui sont représentées par :

- → les annuités d'emprunts locatifs
- → les dépenses d'entretien courant et de gros entretien sur le patrimoine
- → la taxe foncière
- → les charges de personnel non récupérables
- → les impayés de loyers
- → les pertes de charges locatives dues, entre autres à la vacance
- → les autres charges (assurance, cotisation CGLLS, autres services extérieurs, frais de poursuites et procédures, maintenances diverses, …)
- → et des charges exceptionnelles, l'impôt sur les sociétés et le solde entre les dotations et reprises pour dépréciations de créances douteuses

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

pour un montant de **57 597 K€,**

dégageant ainsi un autofinancement Net de **6 511 K€.**

Répartition de la consommation des dépenses en K€

3.2.3 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	2023	2024
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**2 981 891**	**2 456 325**
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (C/68)	21 308 252	24 087 132
- Reprises sur amortissements et provisions (C/78)	-5 445 023	-5 875 750
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (C/675)	809 903	763 710
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (C/775)	-807 677	-1 938 038
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat , de l'exercice (C/777)	-2 097 441	-2 226 264
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**16 749 905**	**17 267 115**
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 ,2,22)	-11 989 375	-10 756 413
- Dotations aux amortissements des charges intérêts	0	0
compensateurs à répartir (C/6863)		
AUTOFINANCEMENT NET	**4 760 530**	**6 510 702**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

La notion de **capacité d'autofinancement** répond au souci d'éliminer l'incidence des estimations comptables comme les charges ou produits calculés (dotations aux provisions, reprises sur provisions, transferts de charges…) qui peuvent varier de façon très sensible d'un exercice à l'autre et qui viennent obérer le résultat net comptable.

Elle représente le flux financier qui reste à la disposition de l'entreprise, lorsque celle-ci a perçu tous ses produits encaissables et réglé toutes les charges à décaisser. C'est la trésorerie générée par l'activité courante.

3.2.4 - LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le décret N°2014-1151 du 7 octobre 2014 harmonise et unifie le cadre financier et comptable applicable aux organismes HLM, et vise entre autres à supprimer le régime des amortissements dérogatoires pour le remplacer par un dispositif basé sur l'autofinancement net.

Calculé annuellement, **le ratio d'autofinancement net HLM** correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés, pour l'exercice considéré, les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies ou qui concernent les composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, rapportée à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exclusion de la récupération des charges locatives : **ce ratio est à comparer à un seuil de fragilité** (déterminé par arrêté) **de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans).**

En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation et, le cas échéant, propose des axes d'amélioration de la situation financière de l'organisme.

	2024	2023	2022
a) Autofinancement Net	**6 510 702**	4 760 530	5 049 008
b) Total des produits financiers	**1 272 879**	1 010 208	456 101
c) Total des produits d'activités	**80 819 667**	77 237 570	72 591 016
d) Charges récupérées	**-22 790 116**	-24 111 575	-21 451 018
e) Dénominateur du ratio d'Autofinancement Net HLM (b+c+d)	**59 302 430**	54 136 203	51 603 208
a/e RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (en %)	**10.98%**	8.79%	9.78%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 20/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Soit une moyenne sur 3 ans de 10.5%.

3.3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN

3.3.1 - FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL AU 31 DECEMBRE DE CHAQUE ANNEE

(Contrairement au Dossier Individuel de Situation établi par la Fédération Nationale des OPH, les opérations préliminaires et les réserves foncières ne sont pas prises en compte).

Le Fonds de Roulement Net Global est mesuré par la différence entre les ressources stables et les emplois stables. Il exprime la capacité de l'entreprise à financer, par des ressources stables, une partie de l'actif circulant.

Lorsque le Fonds de Roulement est positif, cela signifie qu'il y a un excédent de ressources longues et durables, qui peut être utilisé pour couvrir, soit les besoins de financement temporaires des autres activités, soit les besoins de financement cycliques d'exploitation et hors exploitation, et qui est disponible en tout ou partie en trésorerie.

BILAN	
ACTIF	**PASSIF**
EMPLOIS STABLES - Actif immobilisé brut - Charges à répartir sur plusieurs exercices	**RESSOURCES STABLES** Ressources propres - Capitaux propres - Amortissements - Dépréciations - Provisions Dettes financières stables - Emprunts - Dépôts et cautionnement reçus
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

CALCUL DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL					
EMPLOIS STABLES			RESSOURCES PERMANENTES		
	2023	2024		2023	2024
Immobilisations incorporelles	2 628 088	2 413 886	Capitaux propres	180 872 267	184 307 000
Immobilisations corporelles	690 510 176	711 482 526	Provisions pour risques et charges	20 644 405	23 146 003
Immobilisations corporelles en cours	18 847 433	11 432 935	Dettes financières	230 378 900	230 327 558
Immobilisations financières	501 572	282 992	Amortissements	332 336 805	346 496 345
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	Dépréciations clients douteux	5 384 684	5 536 845
Total (A)	712 487 269	725 612 339	Total (B)	769 617 061	789 813 751
FONDS DE ROULEMENT (C=B-A)	57 129 792	64 201 412			

3.3.2 - POTENTIEL FINANCIER

	2023	2024
Fonds de roulement	57 129 792	64 201 412
Dépôts de garantie et autres provisions	-3 684 445	-3 750 485
Provisions pour risques et charges	-20 644 405	-23 146 003
Dépréciations clients douteux	-5 384 684	-5 536 845
Amortissement courus non échus	-4 491 759	-4 668 267
Potentiel Financier	**22 924 499**	**27 099 812**

Le Potentiel Financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectable au financement des immobilisations (les provisions et les dépôts de garantie étant destinés à une autre utilisation qu'à l'investissement).

3.3.3 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AU 31 DECEMBRE DE CHAQUE ANNEE

(Contrairement au Dossier Individuel de Situation établi par la Fédération Nationale des OPH, les opérations préliminaires et les réserves foncières ne sont pas prises en compte).

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond au besoin de ressources stables nécessaires au financement du cycle d'exploitation.

Il est constitué par la différence entre l'actif circulant (ou valeurs réalisables à court terme) et le passif circulant (ou dettes à court terme).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

BILAN	
ACTIF	PASSIF
	BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT
ACTIF CIRCULANT	**PASSIF CIRCULANT**
Actif circulant d'exploitation - Stocks et en-cours - Avances et acomptes versés - Créances clients - Charges constatées d'avance	**Dettes d'exploitation** - Avances et acomptes reçus - Dettes fournisseurs - Dettes fiscales et sociales (sauf IS) - Autres dettes d'exploitation - Produits constatés d'avance
Actif circulant hors exploitation - Autres créances hors exploitation - Valeurs mobilières de placement	**Dettes hors exploitation** - Dettes sur immobilisations - Dettes fiscales (IS à payer) - Autres dettes hors exploitation

CALCUL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

ACTIF CIRCULANT

	2023	2024
Stock en cours	13 099 529	**12 144 248**
Créances clients et locataires	7 386 730	**7 449 289**
Créances douteuses (Valeur Brute)	6 269 482	**6 538 673**
Subventions à recevoir	7 738 497	**8 207 703**
Autres créances d'exploitation	4 598 933	**1 103 288**
Créances hors exploitation	487 920	**[illegible]**
Créances sur acquéreurs	0	**0**
Charges constatées d'avance	562 091	**549 229**
Total (A)	**40 143 182**	**36 207 640**

DETTES À COURT TERME

	2023	2024
Dettes fournisseurs	7 001 360	**7 180 412**
Clients créditeurs	1 969 327	**4 028 054**
Dettes fiscales et sociales	954 011	**1 244 825**
Intérêts courus non échus	3 272 061	**3 391 535**
Dettes sur immobilisations	570 343	**997 240**
Autres dettes et comptes transitoires	1 249 259	**88 533**
Produits constatés d'avance	4 961 133	**3 602 632**
Total (B)	**19 977 494**	**20 533 232**

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (C=A-B)	**20 165 688**	**15 674 408**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

3.3.4 - LA TRESORERIE

L'équilibre de la Trésorerie est réalisé lorsque le Fonds de Roulement Net Global couvre le Besoin en Fonds de Roulement.

Si le Fonds de Roulement est supérieur au Besoin en Fonds de Roulement, alors la Trésorerie est positive.

La Trésorerie est égale au Fonds de Roulement – le Besoin en Fonds de Roulement :
64 201 412 – 15 674 408 = 48 527 004 €

<u>Répartie de la façon suivante</u> :

- 43 537 292 € de placement sur le livret A et comptes à terme,
- 4 957 252 € de compte courant
- 32 460 € de caisse.

La trésorerie nette 2024 couvre 6.70 mois de dépenses.

COMPTES ANNUELS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

4 - COMPTES ANNUELS 2024

- ANNEXES LITTERAIRES ET REGLEMENTAIRES
- BILAN
- COMPTE DE RESULTAT
- SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS (CHARGES, PRODUITS, RESULTAT)
- BUDGET SYNTHÉTIQUE
- TABLEAU DE FINANCEMENT (EMPLOIS, RESSOURCES)
- ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE
- SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351240076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Tmh Tours métropole habitat	**Annexe littéraire 2024**

1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2023-05 relatif au traitement comptable des solutions informatiques
- Le Règlement ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des Certificats d'Economies d'Energie
- Le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025; REFERENCE ACTE : CA190925_1

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices

2. Changement de Méthode Comptable sur l'exercice 2024

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

3. Faits Majeurs de l'exercice 2024

- <u>Changement de Nom et Titres Participatifs</u>

À la suite du rattachement de Tours Habitat à Tours Métropole Val de Loire (TMVL) depuis novembre 2016, la Métropole a la volonté de s'appuyer sur l'office et d'en faire son partenaire privilégié pour le développement de sa politique sociale de l'habitat.

Dans ce cadre, il a été décidé d'établir une convention de partenariat entre Tours Habitat et TMVL, portant une vision commune de la politique du logement social sur le territoire de la Métropole, pour la période 2024-2029. Cette convention a été signée le 22/10/2024

A cette occasion, il est apparu opportun de changer l'appellation et le logo de l'office pour une meilleure identification du rattachement à la Métropole.

TOURS HABITAT est devenu TOURS METROPOLE HABITAT le 18/09/2024, avec un dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Tours le 27/11/2024.

De plus en application de la convention de partenariat, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025

Un contrat d'émission de titres participatifs a été signé le 05/11/2024 pour 1 million d'euros, avec une date d'émission au 02/12/2024.

Les fonds ont été versés par TMVL le 02/12/2024.

- Produits constatés d'avance

  Il a été repris en 2024 sur le compte 4871 :

  - le montant de la subvention NPRNU relatif aux travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas, à hauteur des travaux réalisés sur l'exercice, pour 62 K€ en exceptionnel (compte 778).

  - le montant de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition partielle du bâtiment 31 à hauteur des dépenses réalisées sur l'exercice, la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 47 K€ réparti pour 2 K€ en exceptionnel (compte 778) et 45 K€ en exploitation (compte 743).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

  De plus en 2024, il a été notifié la subvention de la démolition partielle du bâtiment 30.

- Provision pour autres charges

  Une provision constituée en 2021 pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation, d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1er juillet 2021, pour 733 K€

  Compte tenu des dépenses réalisées sur l'exercice 2024, il a été repris 112 K€.

  Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2024 à 378K€.

- Provision pour litiges

  Une nouvelle provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés à une procédure de licenciement et une au titre de l'ARE soit au total 84 K€.

  De plus, il a été repris une provision constituée en 2022 pour une action engagée par-devant le Conseil des Prud'hommes, suite au rendu de la décision à hauteur de 32 K€.

  Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2024 à 222 K€

- OFS Tours Habitat

  Par arrêté du 18/12/2023, TOURS HABITAT a été agrée en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS Tours Habitat) et publié dans le recueil des actes administratifs n°R24-2024-003 le 8/01/2024.

  Toutefois, aucune activité n'a été réalisée par l'OFS en 2024

4. Eléments Postérieurs

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement à la clôture.

5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

Actif

5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels amortis de façon linéaire sur 3 ans.

5.2 Immobilisations corporelles

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent à la valeur des actifs immobiliers dont l'office est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine pour une valeur correspondant soit :

- Au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux,
- Au coût de production pour les actifs produits par l'office
- A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

  Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

  L'avis N°2004-11 du CNC définit les composants comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

  Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et par famille d'actifs.

  L'Office a choisi de retenir les cinq composants de base ainsi que les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles.

  Par ailleurs trois postes sont créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».
- Equipement de sécurité
- Aménagements extérieurs
- Réaménagement intérieur divers (DCA du 22/06/2022) pour les travaux de changement de revêtements de sols plastiques, et/ou carrelage, et/ou plâtrerie–cloisons et/ou faux plafonds, et/ou menuiseries intérieures, dans le cadre des opérations de réhabilitations, avec une durée d'amortissement de 20 ans

Composants	Famille 1 CSTB/CNC	
	% individuel	% Collectif
Structures, ouvrages assimilés	88.70	90.30
Menuiseries extérieures	5.40	3.30
Chauffage collectif	3.20	3.20
Chauffage individuel	3.20	3.20
Etanchéité		1.10
Ravalement avec amélioration	2.70	2.10
Electricité	4.20	5.20
Plomberie/ sanitaire	3.70	4.60
Ascenseurs		2.80
Equipement de sécurité	Par rapport au montant du marché	
Aménagement extérieurs	Par rapport au montant du marché	
Réaménagement intérieur divers	Par rapport au montant du marché	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025, REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

Les **frais d'acquisition** directement attribuables sont immobilisés.

L'Office immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la **maîtrise d'ouvrage.**

Les coûts internes immobilisés sont évalués conformément au règlement de l'ANC HLM (voir chapitre 3.a)
Les couts incorporés à l'actif demeurent inférieurs au coût de la maîtrise d'ouvrage.

L'Office a décidé de ne pas retenir la méthode comptable de référence consistant à immobiliser les **frais financiers** des emprunts (ou ligne de crédit) pendant la phase de travaux.

Les coûts de **dommage ouvrage** sont enregistrés en charge dans le compte de résultat.

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Les immeubles sont réputés achevés à la date de réception des travaux.

Les **travaux de réhabilitation** sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent par :

- La création d'un élément nouveau, identifié comme composant
- Le renouvellement d'un élément existant, préalablement identifié comme un composant, qui vient se substituer au composant initial

Les travaux inférieurs à 20 K€ par logement sont enregistrés en charge.

Dans ce cas, la valeur résiduelle du composant remplacé est sortie. Le coût initial est reconstitué par application, au coût du remplacement actuel, de l'indice du coût de la construction (ICC). L'amortissement correspondant est calculé sur cette base reconstituée et la valeur nette comptable est comptabilisée en charge.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	55 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans

Electricité	25 ans
Plomberie/ sanitaire	25 ans
Equipement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

Travaux d'amélioration et de réhabilitation
Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.
Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement pour une durée de 15 ans.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025, REFERENCE ACTE CA190925_1

Dépréciation des immobilisations locatives
Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur et en particulier sur les terrains nus ainsi que les actifs voués à être cédés ou démolis.

Bâtiments administratifs
Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours
Ce poste enregistre le coût des travaux de construction, d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice. La décomposition selon les composants est réalisée lors de la mise en service de la construction.

Les constructions et autres immobilisations corporelles en cours : ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les dépenses de construction, de réhabilitations, de remplacements de composants en cours. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service.

Autres immobilisations corporelles
Elles sont amorties selon le système de l'amortissement linéaire basé sur la durée d'utilisation estimée.

Autres Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Installations générales et agencements	10 ans
Matériel de bureau	3 ans (à compter de 2020)
Matériel de transport	5 ans
Jeux extérieurs	5 ans

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

5.3 Immobilisation financières

Le poste enregistre principalement :

- Des titres de participations à la SEM LIGERIS pour un montant de 71 952.08 € et des parts dans la SCCV Tours Habitat/Nexity des Hauts de Sainte Radegonde de 300 €, et dans la SCCV Tours Habitat/Nexity Rue du Luxembourg de 220€

- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération pour 0 € (remboursement en 2024 de 226 500 €)
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Rue du Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération pour 29 920 € (versement de 7 920 € en 2024)

- Des dépôts et cautionnement :
  - pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon
  - pour un montant de 200 € pour un jugement aux Prud'hommes
  - pour un montant de 400 € pour le dépôt de garantie de l'opération VEFA Gambetta à Ballan Miré. L'opération a été abandonnée par le promoteur en fin d'année 2024, le dépôt sera remboursé en 2025.

5.4 Stock

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Opérations d'accession à la propriété
Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours. Ces dépenses comprennent le prix du foncier, le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice. Le cas échéant, les stocks seraient dépréciés si les perspectives de vente le nécessitaient.

Petits équipements
Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par la régie est enregistré en stock en fonction du coût d'achat. Une dépréciation est enregistrée en cas de perte de valeur.

5.5 Créances locataires

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.
L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- Le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- Pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

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

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

Les taux suivants sont appliqués :
- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
  - Remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
  - Est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
  - Est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
  - Créances inférieures à 3 mois : 4%

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

5.6. Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Diverses créances

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Passif

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

5.8 capitaux propres

Variation des capitaux propres

Le tableau, ci-après, détaille la variation des capitaux propres pour 2024 :

	au 31/12/2023	Affectation du résultat 2023	Affectation ressources	Suventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2024	au 31/12/2024
Dotations et autres fonds propres	2 317,23	0,00						2 317,23
Excedents d'exploitation affectés à l'investissement	61 648 108,78	0,00	1 875 920,44					63 524 029,22
dont relevant du SIEG	*8 291 081,65*	*0,00*	*1 875 920,44*					10 167 002,09
Plus value nette sur cessions immobilières	8 592 990,88	325 934,23						8 918 925,11
dont relevant du SIEG	*1 030 505,95*	*343 093,61*						1 373 599,56
Réserves diverses	166 701,61	0,00						166 701,61
Report à nouveau	53 652 983,75	2 655 956,59	-1 875 920,44					54 433 019,90
dont relevant du SIEG	*8 065 312,89*	*1 832 646,45*						9 897 959,34
Résultat de l'exercice	2 981 890,82	-2 981 890,82					2 456 324,39	2 456 324,39
dont relevant du SIEG	*2 175 740,06*	*-2 175 740,06*					*1 609 257,52*	1 609 257,52
Subventions d'invest	108 366 932,68	0,00		2 204 672,42	-69 793,28		0,00	110 501 811,82
Subventions inscrites au résultat	-54 539 658,77	0,00				-2 156 470,81		-56 696 129,58
CAPITAUX PROPRES	180 872 266,98	0,00	0,00	2 204 672,42	-69 793,28	-2 156 470,81	2 456 324,39	183 306 999,70

5.9 Subventions d'investissement

Les subventions affectées au financement des immobilisations locatives sont transférées selon le même rythme que l'amortissement des immobilisations locatives.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

5.10 Titres Participatifs

En application de la convention de partenariat signée le 22/11/2024 avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025

L'objectif étant de renforcer le lien avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en facilitant l'investissement.

Dans le cadre de la négociation avec les services de la Métropole, il a été défini les conditions suivantes concernant la rémunération :

Pour la partie fixe de la rémunération :

Elle sera calculée sur 70% de la valeur nominale de chaque titre et constituée par un intérêt annuel fixe de **1%**
soit une partie fixe rémunérée à 0.70% (1%*70%)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-331243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Pour la partie Variable de la rémunération

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%**, la partie variable **sera réputée être égale à 0.5%,**
soit une partie variable rémunérée à **0.15%** (0.5%*30%)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%**, la partie **variable sera réputée être égale à 1%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** (1%*30%)

Après la 10ème année suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%,** la partie variable **sera réputée être égale à 1%,**
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** (1%*30%)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%,** la partie **variable sera réputée être égale à 2%,**
soit une partie variable rémunérée à **0.6%** (2%*30%)

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

Toutefois, il a été déterminé un plafond de la rémunération annuelle :

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres Participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt moyen de la période du LIVRET A, majoré de 0.5 point**

Après la 10ème année suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt du LIVRET A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1 point.**

5.11. Provisions pour risques et charges

5.11.1 Provisions pour gros Entretien

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus du règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 / REFERENCE ACTE : CA190925_1

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

- Sur des travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans
- Sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans
- Sur les travaux de peinture des logements dont la périodicité est établie sur 10 ans.

Ils sont identifiés par montant pour chaque immeuble et pour chaque catégorie de travaux et positionnés dans le temps.

En 2024, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 2 321 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maitres d'œuvre, ou nouvelles opérations), 1 277 k€ de dotation annuelle sur les programmes déjà provisionnés.

De plus, il a été également repris des provisions pour 624 K€, suite à l'abandon de projet ou décalés dans le temps.

Provision pour charges de reversement aux gestionnaires des foyers (incluse dans la PGE)

Tours Métropole Habitat s'engage vis à vis des gestionnaires à reverser le solde non utilisé de la provision pour Grosses Réparations, à l'issue de la convention. Aussi, il est apparu prudent de reclasser les montants non utilisés dans un compte de provisions pour charges de reversement aux gestionnaires.

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

5.11.2 Provisions pour indemnité de départ à la retraite

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés au départ en retraite des salariés de l'office. Elle est évaluée par application de la formule conventionnelle de calcul de l'indemnité de départ en retraite.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Age estimé de départ : 65 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
    - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
    - Taux d'actualisation financière : 3.38%
    - Taux charges patronales : 60%
    - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2024 la provision pour IFC est de 1 622 K€.

Les provisions pour compte épargne temps et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

5.11.3 Autres provisions pour risques et charges

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les provisions pour litiges sont calculées sur la base d'une évaluation des risques estimés par Tours Métropole Habitat et ses conseils (avocats et experts) et ce, à partir des demandes formulées par les tiers.

5.12. Dettes financières

Les dettes financières correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
    - De la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
    - Des bâtiments administratifs et des travaux
    - Des stocks de logements accession
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires

5.13. Dettes d'exploitation et autres dettes

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.
- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

5.14. Autres Points

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logement Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états règlementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243976-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L 411-2 du code de la construction s'élève à **1 609 257.52 €**.

Tours, le 14 MAI 2025

Le Directeur Général

Grégoire SIMON

Copyright © Salvia Développement

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2024 BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	Exercice 2023 NET
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE		**COMPTES DE CAPITAUX**				**0,00**	**0,00**
	109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**101 902,64**	**138 094,82**
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 413 886,02	2 311 983,38	101 902,64		138 094,82
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**				**367 298 164,32**	**360 663 364,93**
	2111	Terrains nus	1 019 708,20	0,00	1 019 708,20		1 175 407,68
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 608 429,09	0,00	36 608 429,09		36 578 341,27
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	610 338 110,16	307 479 065,19	302 859 044,97		309 849 015,72
	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	50 659 932,23	29 965 079,25	20 694 852,98		6 704 857,98
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	7 520 579,84	2 096 060,96	5 424 518,88		5 625 818,91
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 335 766,54	4 644 156,34	691 610,20		729 923,37
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		**0,00**
	23	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**				**11 432 935,29**	**18 847 432,84**
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	231-232-2315-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	11 432 935,29	0,00	11 432 935,29		18 847 432,84
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**282 992,08**	**501 572,08**
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	72 472,08	0,00	72 472,08		72 472,08
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	29 920,00	0,00	29 920,00		248 500,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	180 600,00	0,00	180 600,00		180 600,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	**725 612 339,45**	**346 496 345,12**	**379 115 994,33**	**379 115 994,33**	**380 150 464,67**
ACTIF CIRCULANT	**3 (net du 319, 339, 359)**	**STOCKS ET EN-COURS**				**12 144 248,38**	**13 099 529,48**
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	3 992 008,49	0,00	3 992 008,49		4 225 470,88
	33	Immeubles en cours	5 560 582,14	0,00	5 560 582,14		8 516 628,66
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	195 669,05	0,00	195 669,05		0,00
	358	Temporairement loués	2 078 251,10	0,00	2 078 251,10		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	317 737,60	0,00	317 737,60		357 429,94
	409	**Fournisseurs débiteurs**	580 912,66	0,00	580 912,66	**580 912,66**	**2 713 668,50**
		CREANCES D'EXPLOITATION				**17 181 194,39**	**17 895 289,85**
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 449 288,93	0,00	7 449 288,93		7 110 515,33
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		276 214,41
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	6 538 672,64	5 536 845,20	1 001 827,44		884 798,12
	418	Produits non encore facturés	248 875,58	0,00	248 875,58		519 117,61
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	273 499,53	0,00	273 499,53		1 366 147,41
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 207 702,91	0,00	8 207 702,91		7 738 496,97
		CREANCES DIVERSES (3)				**215 210,09**	**487 920,44**
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	215 210,09	0,00	215 210,09		464 031,57
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		23 888,87
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	**Valeurs Mobilières de placement**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
		DISPONIBILITES				**48 527 003,51**	**36 964 102,95**
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	43 537 291,99		43 537 291,99		35 278 339,16
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	4 957 251,52		4 957 251,52		1 612 521,29
	53-54	Caisse et régies d'avance	32 460,00		32 460,00		73 242,50
COMPTES REGUL.	**486**	**Charges constatées d'avance**	549 229,46		549 229,46	**549 229,46**	**562 091,06**
		ACTIF CIRCULANT (II)	**84 734 643,69**	**5 536 845,20**	**79 197 798,49**	**79 197 798,49**	**71 722 602,28**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	**Différences de conversion Actif (V)**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**810 346 983,14**	**352 033 190,32**	**458 313 792,82**	**458 313 792,82**	**451 873 066,95**

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1 DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

	N° de compte	PASSIF			Exercice 2024 DETAIL	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS	Exercice 2023
	1	2			3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	**CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES**				**72 611 973,17**	**70 410 118,50**
	101-104-105	**Capital :**				**0,00**	**0,00**
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé			0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)			0,00		0,00
	10134	Capital : actions d'attribution			0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			0,00		0,00
	105	Ecarts de réévaluation			0,00		0,00
	102-103 (OPH)	**Dotation :**					
	102	Dotations			2 317,23		2 317,23
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			0,00		0,00
	106	**Réserves :**					
	1061 (sociétés)	Réserve légale			0,00		0,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles			0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			63 524 029,22		61 648 108,78
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			10 167 002,09		8 291 081,65
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières			8 918 925,11		8 592 990,88
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 373 599,56		1 030 505,95
	10688	Réserves diverses			166 701,61		166 701,61
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
	11	**Report à nouveau (a)**			54 433 019,90	**54 433 019,90**	**53 652 983,75**
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			9 897 959,21		8 065 312,89
	12	**Résultat de l'exercice (a)**			2 456 324,39	**2 456 324,39**	**2 981 890,82**
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 609 257,52		2 175 740,06
			Montant brut	**Insc.au résultat**			
	13	**SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**	110 501 811,82	56 696 129,58	53 805 682,24	**53 805 682,24**	**53 827 273,91**
	14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**				**0,00**	**0,00**
	145	Amortissements dérogatoires			0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			0,00		0,00
		CAPITAUX PROPRES		**(I)**	**183 306 999,70**	**183 306 999,70**	**180 872 266,98**
	1671	**Titres participatifs**			1 000 000,00	**1 000 000,00**	**0,00**
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		**(I bis)**	**1 000 000,00**	**1 000 000,00**	**0,00**
		TOTAL FONDS PROPRES		**(I et I bis)**	**184 306 999,70**	**184 306 999,70**	**180 872 266,98**
PROV.	15	**PROVISIONS**				**23 146 003,19**	**20 644 404,84**
	151	Provisions pour risques			262 600,00		169 500,00
	1572	Provisions pour gros entretien			19 274 346,42		17 585 418,33
	153-158	Autres provisions pour charges			3 609 056,77		2 889 486,51
		TOTAL PROVISIONS		**(II)**	**23 146 003,19**	**23 146 003,19**	**20 644 404,84**
DETTES		**DETTES FINANCIERES (1)**				**233 719 093,39**	**233 650 962,33**
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			5 987 855,44		6 179 065,68
	163	Emprunts obligataires			0,00		0,00
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit**				**220 589 217,37**	
	1641	Caisse des Dépots et Consignations			181 031 401,42		179 269 900,81
	1642	C.G.L.L.S			0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit			39 557 815,95		41 245 489,39
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**				**3 750 485,51**	
	1651	Dépôts de garantie des locataires			3 733 379,08		3 684 445,03
	1654	Redevances (location-accession)			4 163,43		0,00
	1658	Autres dépots			12 943,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :				**3 391 535,07**	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs			0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM			0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations			0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants			0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus			3 391 535,07		3 272 061,42
	16883	Intérêts compensateurs			0,00		0,00
	229	**Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants**				**0,00**	**0,00**
	2293	Droits des locataires attributaires			0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits			0,00		0,00
	419	**Clients créditeurs**				**4 028 053,90**	**1 969 327,06**
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes			4 028 053,90		1 968 327,17
	Autres 419	Autres			0,00		999,89
		DETTES D'EXPLOITATION				**8 425 236,86**	**7 955 370,80**
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs			6 921 606,78		6 987 872,07
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			258 804,85		13 488,15
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres			1 244 825,23		954 010,58
		DETTES DIVERSES				**1 085 773,56**	**1 819 602,40**
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations			997 240,36		570 343,06
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés			0,00		0,00
		Autres dettes :					
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières			0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagements			88 533,20		1 249 259,34
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres			0,00		0,00
REGUL.		**Produits constatés d'avance**				**3 602 632,22**	**4 961 132,54**
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			3 466 367,69		2 209 684,03
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			136 264,53		2 751 448,51
		TOTAL DETTES		**(III)**	**250 860 789,93**	**250 860 789,93**	**250 356 395,13**
	477	**DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF**		**(IV)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
			TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)		**458 313 792,82**	**458 313 792,82**	**451 873 066,95**

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.
(1) Dont à plus d'un an.
(1) Dont à moins d'un an.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

	N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
			CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	1	2	3	4	5		6	
1		**CHARGES D'EXPLOITATION (1)**			**87 319 763,52**	**0,00**	**84 828 849,01**	**0,00**
2								
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)	**CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS**			**37 311 438,32**	**0,00**	**38 047 283,42**	**0,00**
4	60 (nets de 609)	**Achats stockés :**						
5	601	Terrains		**522 869,81**	522 869,81		12 052,85	
6	602	Approvisionnements	50 024,05	336 986,45	387 010,50		493 913,91	
7	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
8	603	**Variation des stocks :**						
9	6031	Terrains		124 071,58	124 071,58		(8 687,39)	
10	6032	Approvisionnements	(1 190,52)	40 882,86	39 692,34		(43 459,33)	
11	6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
12	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 392 439,06	1 392 439,06		1 659 030,33	
13	6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	17 568,09	17 568,09		29 915,97	
16	606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 046 648,80	231 992,48	5 278 641,28		6 851 497,43	
17	61-62 (net de 619-629)	**Services extérieurs :**						
18	611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 389 333,47	878 740,56	12 268 074,03		12 658 401,50	
19	613	Locations		293 451,40	293 451,40		272 588,00	
20	614	Charges locatives et de copropriétés	(53 505,93)	66 688,12	13 182,19		(12 837,26)	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	23 518,59	2 191 803,94	2 215 322,53		2 078 890,53	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	369 258,43	8 941 932,43	9 311 190,86		8 936 290,42	
23	6156	Maintenance		810 464,56	810 464,56		724 873,80	
24	6158	Autres travaux d'entretien		132 494,53	132 494,53		124 667,93	
25	612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		11 664,77	11 664,77		12 483,79	
26	616	Primes d'assurances		765 114,82	765 114,82		528 045,61	
27	621	Personnel extérieur à la société	935 632,32	549 575,10	1 485 207,42		1 556 939,47	
28	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 438 096,03	1 438 096,03		1 695 378,07	
29	623	Publicité, publications, relations publiques		131 255,76	131 255,76		137 579,94	
30	625	Déplacements, missions et réceptions		38 269,59	38 269,59		32 968,64	
31	6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		74 663,00	74 663,00		183 140,00	
32	6285	Redevances		85 491,95	85 491,95		89 404,52	
33	Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	475 202,22	475 202,22		34 204,69	
34	63	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**11 959 520,13**	**0,00**	**11 615 044,60**	**0,00**
35	631-633	Sur rémunérations	241 384,83	1 121 538,12	1 362 922,95		1 464 274,78	
36	63512	Taxes foncières	0,00	7 959 607,13	7 959 607,13		7 637 611,01	
37	Autres 635-637	Autres	2 562 854,95	74 135,10	2 636 990,05		2 513 158,81	
38	64	**Charges de personnel**			**13 185 992,19**	**0,00**	**12 984 638,36**	**0,00**
39	641-6481	Salaires et traitements	2 298 178,71	7 638 373,69	9 936 552,40		9 890 384,96	
40	645-647-6485	Charges sociales	555 687,29	2 693 752,50	3 249 439,79		3 094 253,40	
41	681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**23 962 032,73**	**0,00**	**21 308 252,65**	**0,00**
42	6811-6812-6816-6817	**Dotations aux amortissements et dépréciations :**						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		14 963 507,98	14 963 507,98		14 506 833,60	
44	Autres 6811	Autres immobilisations		594 114,75	594 114,75		680 463,96	
45	6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
46	6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
47	68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
48	68174	Dépréciation des créances		996 339,85	996 339,85		1 084 659,69	
49	6815	**Dotations aux provisions :**						
50	68157	Provisions pour gros entretien		4 177 004,38	4 177 004,38		2 636 960,89	
51	Autres 6815	Autres provisions		3 231 065,77	3 231 065,77		2 399 334,51	
52	65 (sauf 655)	**Autres charges**			**900 780,15**	**0,00**	**873 629,98**	**0,00**
53	654	Pertes sur créances irrécouvrables		844 178,29	844 178,29		820 593,97	
54	651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	56 601,86	56 601,86		53 036,01	
55	655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**		0,00	**0,00**		**0,00**	
56								

Exercice clos le : 31/12/2024
Copyright © Salvia Développement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

57	66	**CHARGES FINANCIERES**			**6 811 289,81**	**0,00**	**5 501 956,15**	**0,00**
58								
59	686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières**		0,00	0,00		0,00	
60		**Charges d'intérêts (2) :**						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		6 706 563,20	6 706 563,20		5 484 089,35	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		104 249,61	104 249,61		17 866,80	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		477,00	477,00		0,00	
68	667	**Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement**		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	**Autres charges financières**		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**1 839 945,77**	**0,00**	**2 006 349,40**	**0,00**
72								
73	671	**Sur opérations de gestion**		290 269,00	290 269,00		291 010,18	
74		**Sur opérations en capital :**			**1 424 576,77**	**0,00**	**1 715 339,22**	**0,00**
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		763 710,61	763 710,61		809 903,07	
76	678	Autres		660 866,16	660 866,16		905 436,15	
77	687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**			**125 100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		125 100,00	125 100,00		0,00	
81								
82	691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)**		**0,00**	**0,00**		**0,00**	
83	695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**		**19 109,00**	**19 109,00**		**31 573,00**	
84		**TOTAL DES CHARGES**	**23 417 824,99**	**72 572 283,11**	**95 990 108,10**	**0,00**	**92 368 727,56**	**0,00**
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			**2 456 324,39**	**0,00**	**2 981 890,82**	**0,00**
86		dont relevant du SIEG			**1 609 257,52**		2 175 740,06	
87		dont ne relevant pas du SIEG			**847 066,87**		806 150,76	
88		**TOTAL GENERAL**			**98 446 432,49**	**0,00**	**95 350 618,38**	**0,00**
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs					1 814,32	
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

	N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
	1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
1		**PRODUITS D'EXPLOITATION (1)**		**88 901 189,04**	**0,00**	**87 133 830,96**	**0,00**
2							
3	70 (net de 709)	**Produits des activités**		**80 819 667,38**	**0,00**	**77 237 570,32**	**0,00**
4	7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	2 617 696,40			0,00	
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	130 000,00			0,00	
8	703	Récupération des charges locatives	22 790 116,17			24 111 574,92	
9	702 / 704	**Loyers :**					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	93 277,86			76 740,69	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	49 421 063,47			47 664 212,65	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	115 859,13			166 359,60	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 504 608,34			3 182 814,62	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	13 144,94			0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 215 001,99			1 170 389,06	
16	706	**Prestations de services :**					
17	705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	13 632,52			51 631,66	
22	7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	708	**Produits des activités annexes :**					
28	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	Autres 708	Autres	905 266,56			813 847,12	
30	71	**Production stockée (ou déstockage)**		**(498 951,29)**	**0,00**	**1 692 311,76**	**0,00**
31	7133	Immeubles en cours	(2 772 871,44)			1 692 311,76	
32	7135	Immeubles achevés	2 273 920,15			0,00	
33	72	**Production immobilisée**		**501 082,65**	**0,00**	**439 335,67**	**0,00**
34	7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
35	721-Autres 722	Autres productions immobilisées	501 082,65			439 335,67	
36	74	**Subventions d'exploitation**		**410 097,66**	**0,00**	**558 678,61**	**0,00**
37	742	Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743	Subventions d'exploitation diverses	373 258,12			483 974,47	
39	744	Subventions pour travaux d'entretien	36 839,54			74 704,14	
40	781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		**5 875 750,09**	**0,00**	**5 445 023,35**	**0,00**
41	78157	Provisions pour gros entretien	2 488 076,29			1 983 765,69	
42	78174	Dépréciations de créances	844 178,29			815 916,43	
43	Autres 781	Autres reprises	2 543 495,51			2 645 341,23	
44	791	**Transferts de charges d'exploitation**	332 865,13	**332 865,13**		**302 727,73**	
45	7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	1 428 512,00	**1 428 512,00**		1 443 250,00	
46	751-754-7581-7582-7588	**Autres produits**	32 165,42	**32 165,42**		**14 933,52**	
47	755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	**0,00**		**0,00**	
48							

Copyright © Salvia Développement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

49	76	**PRODUITS FINANCIERS**		**1 272 878,70**	**0,00**	**1 010 207,98**	**0,00**
50							
51	761	**De participations (2)**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
52	7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	**D'autres immobilisations financières (2)**		**7 466,01**	**0,00**	**5 764,22**	**0,00**
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	7 466,01			5 764,22	
58	763-764	**D'autres créances et valeurs mobilières de placement**	1 265 412,69	**1 265 412,69**		**1 004 443,76**	
59	765-766-768	**Autres (2)**	0,00	**0,00**		**0,00**	
60	786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	**0,00**		**0,00**	
61	796	**Transfert de charges financières**	0,00	**0,00**		**0,00**	
62	767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**	0,00	**0,00**		**0,00**	
63							
64		**PRODUITS EXCEPTIONNELS**		**8 272 364,75**	**0,00**	**7 206 579,44**	**0,00**
65							
66	771	**Sur opérations de gestion**	3 853 699,04	**3 853 699,04**		**2 926 453,91**	
67		**Sur opérations en capital**		**4 418 665,71**	**0,00**	**4 280 125,53**	**0,00**
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 938 038,00			807 677,22	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 226 264,09			2 097 441,48	
70	778	Autres	254 363,62			1 375 006,83	
71	787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	**0,00**		**0,00**	
72	797	**Transferts de charges exceptionnelles**	0,00	**0,00**		**0,00**	
73							
74							
75							
76							
77		**TOTAL DES PRODUITS**	**98 446 432,49**	**98 446 432,49**	**0,00**	**95 350 618,38**	**0,00**
78				**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
79		dont relevant du SIEG		**0,00**			
80		dont ne relevant pas du SIEG		**0,00**			
81		**TOTAL GENERAL**		**98 446 432,49**	**0,00**	**95 350 618,38**	**0,00**
82							
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Copyright © Salvia Développement

Tableau n° 1

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES			
N° DE COMPTE	LIBELLES		MONTANT
1	2		3
8011	Avals, cautions, garanties donnés		
8012	Octroi de prêts :		0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux		
80122	- Contrats de prêts complémentaires		
80128	- Autres contrats		
8016	Redevances crédit-bail restant à courir		
8018	Autres engagements donnés		53 217 432,07
	Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	5 381 894,00	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	2 296 094,00	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)		
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	45 539 444,07	
80188	Engagements divers		
	TOTAL		53 217 432,07

COMMERCIALISATION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CAI90925_1

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	5 065 120,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	10 943,00
	TOTAL	5 076 063,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	2 078 251,10
	TOTAL	2 078 251,10

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	0,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	50 709 644,13	52 123 440,95	51 139 997,47	53 125 995,40	58 029 551,21
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	21 246 509,67	23 828 629,53	20 128 167,68	18 876 693,12	20 686 816,03
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 226 568,17	6 861 665,32	4 315 642,29	2 981 890,82	2 456 324,39
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	334,00	326,00	331,00	327,00	336,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	8 600 310,12	9 264 504,22	9 257 404,20	9 748 734,95	9 737 857,12
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 998 116,91	3 029 570,34	3 232 516,31	3 235 903,41	3 448 135,07

Copyright © Salvia Développement

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 049 278,95	4 760 529,85	6 510 702,20	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	463 210,54	1 010 207,98	1 272 878,70	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	72 591 015,82	77 237 570,32	80 819 667,38	
d) Charges récupérées (comptes 703)	21 451 018,35	24 111 574,92	22 790 116,17	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	**51 603 208,01**	**54 136 203,38**	**59 302 429,91**	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	**10%**	**9%**	**11%**	**10%**

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Exercice clos le : 31/12/2024
Copyright © Salvia Développement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 628 088,14	40 110,26	0,00	0,00	254 312,38	2 413 886,02
	Total I	**2 628 088,14**	**40 110,26**	**0,00**	**0,00**	**254 312,38**	**2 413 886,02**
	CORPORELLES						
	Terrains						
2111	Terrains nus	1 175 407,68	198 311,70	0,00	110 042,54	243 968,64	1 019 708,20
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 578 341,27	719,69	110 042,54	0,00	80 674,41	36 608 429,09
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	**37 753 748,95**	**199 031,39**	**110 042,54**	**110 042,54**	**324 643,05**	**37 628 137,29**
	Constructions						
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	604 627 782,34	0,00	7 097 829,66	0,00	1 387 501,84	610 338 110,16
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	1 010 594,59	0,00	643 827,96	
	Additions et remplacements de composants (1)		*0,00*	*6 087 235,07*	*0,00*	*743 673,88*	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	35 355 167,72	0,00	15 304 770,13	0,00	5,62	50 659 932,23
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		*0,00*	*15 304 770,13*	*0,00*	*5,62*	
	Additions et remplacements de composants (1)		*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 493 149,60	0,00	32 988,72	0,00	5 558,48	7 520 579,84
	Total III [A+B+C]	**647 476 099,66**	**0,00**	**22 435 588,51**	**0,00**	**1 393 065,94**	**668 518 622,23**
215	**Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV**	**252 438,59**	**773,81**	**0,00**	**0,00**	**5 899,67**	**247 312,73**
	Divers						
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
2182	Matériel de transport	1 027 854,86	24 783,00	0,00	0,00	58 162,64	994 475,22
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 069 746,54	159 020,50	0,00	0,00	94 348,42	1 134 418,62
2184	Mobilier	753 099,99	1 005,38	0,00	0,00	5 894,56	748 210,81
2188	Diverses	2 131 279,63	59 627,70	0,00	0,00	25 466,17	2 165 441,16
	Total V	**5 027 889,02**	**244 436,58**	**0,00**	**0,00**	**183 871,79**	**5 088 453,81**
22	**Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Immobilisations corporelles en cours						
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	13 218 438,68	6 647 344,33	0,00	16 344 873,44	0,00	3 520 909,57
	- Additions et remplacements de composants (1)	5 628 994,16	8 373 746,63	0,00	6 090 715,07	0,00	7 912 025,72
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							0,00
	Total VII	**18 847 432,84**	**15 021 090,96**	**0,00**	**22 435 588,51**	**0,00**	**11 432 935,29**
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	**709 357 609,06**	**15 465 332,74**	**22 545 631,05**	**22 545 631,05**	**1 907 480,45**	**722 915 461,35**
	FINANCIERES						
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	72 472,08	0,00	0,00	0,00	0,00	72 472,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	248 500,00	(218 580,00)	0,00	0,00	0,00	29 920,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180 600,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	**501 572,08**	**(218 580,00)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**282 992,08**
	TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**712 487 269,28**	**15 286 863,00**	**22 545 631,05**	**22 545 631,05**	**2 161 792,83**	**725 612 339,45**

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les viremments de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 489 993,32	76 302,44	0,00	254 312,38	2 311 983,38
	TOTAL I	**2 489 993,32**	**76 302,44**	**0,00**	**254 312,38**	**2 311 983,38**
	CORPORELLES					
2812	**Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	294 778 766,62	13 648 732,85	0,00	948 434,28	307 479 065,19
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	28 650 309,74	1 314 775,13	0,00	5,62	29 965 079,25
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 867 330,69	234 288,75	0,00	5 558,48	2 096 060,96
	TOTAL III	**325 296 407,05**	**15 197 796,73**	**0,00**	**953 998,38**	**339 540 205,40**
2815	**Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV**	**234 065,22**	**6 637,24**	**0,00**	**5 899,67**	**234 802,79**
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	33 058,67	4 590,80	0,00	0,00	37 649,47
28182	Matériel de transport	842 643,82	62 981,49	0,00	58 162,64	847 462,67
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	971 120,07	76 903,16	0,00	94 348,42	953 674,81
28184	Mobilier	543 177,87	41 773,55	0,00	5 894,56	579 056,86
28188	Diverses	1 926 338,59	90 637,32	0,00	25 466,17	1 991 509,74
	TOTAL V	**4 316 339,02**	**276 886,32**	**0,00**	**183 871,79**	**4 409 353,55**
282	**Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL GENERAL (3)	**332 336 804,61**	**15 557 622,73**	**0,00**	**1 398 082,22**	**346 496 345,12**

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ...(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

55 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.4.2

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilations incorporelles	0,00	0,00	254 312,38	0,00	254 312,38
	Total I	**0,00**	**0,00**	**254 312,38**	**0,00**	**254 312,38**
	CORPORELLES					
2812	**Agencements - Aménagements de terrains Total II**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	112 072,36	836 361,92	0,00	948 434,28
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	5,62	0,00	5,62
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	5 558,48	0,00	5 558,48
	Total III	**0,00**	**112 072,36**	**841 926,02**	**0,00**	**953 998,38**
2815	**Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV**	**0,00**	**0,00**	**5 899,67**	**0,00**	**5 899,67**
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	18 258,06	39 904,58	0,00	58 162,64
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	94 348,42	0,00	94 348,42
28184	Mobilier	0,00	0,00	5 894,56	0,00	5 894,56
28188	Diverses	0,00	0,00	25 466,17	0,00	25 466,17
	Total V	**0,00**	**18 258,06**	**165 613,73**	**0,00**	**183 871,79**
282	**Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL GENERAL	**0,00**	**130 330,42**	**1 267 751,80**	**0,00**	**1 398 082,22**

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Copyright © Salvia Développement

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
PROVISIONS				
Pour litiges	169 500,00	125 100,00	32 000,00	262 600,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	17 585 418,33	4 177 004,38	2 488 076,29	19 274 346,42
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 889 486,51	3 231 065,77	2 511 495,51	(3) 3 609 056,77
TOTAL II	**20 644 404,84**	**7 533 170,15**	(2) **5 031 571,80**	**23 146 003,19**
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 384 683,64	996 339,85	844 178,29	5 536 845,20
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	**5 384 683,64**	**996 339,85**	**844 178,29**	**5 536 845,20**
TOTAL VI (III + IV + V)	**5 384 683,64**	**996 339,85**	**844 178,29**	**5 536 845,20**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**26 029 088,48**	(1) **8 529 510,00**	(1) **5 875 750,09**	**28 682 848,39**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	8 404 410,00	5 875 750,09	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	125 100,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 251 459,09	
	de provisions non utilisées (*)		624 291,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 622 414,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

Exercice clos le : 31/12/2024
Copyright © Salvia Développement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 987 855,44	394 793,78	1 295 305,20	4 297 756,46	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	220 589 217,37	10 870 346,50	44 397 894,47	165 320 976,40	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 746 322,08	**Non ventilable (3)**		3 746 322,08	
1654	Redevances location - accession	4 163,43		4 163,43	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	3 391 535,07	3 391 535,07		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	**233 719 093,39**	**14 656 675,35**	**45 697 363,10**	**173 365 054,94**	**0,00**
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attribbutaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non liberés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	8 177 651,99	8 177 651,99	0,00		
419	Clients créditeurs	4 028 053,90	4 028 053,90		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	426 526,64	426 526,64	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	534 742,75	534 742,75	0,00		
44	**Etats et autres collectivités publiques :**	283 555,84	283 555,84	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	283 555,84	283 555,84	0,00		
45	**Groupe, associés et opérations de coopération**	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	**Créditeurs divers :**	88 533,20	0,00	88 533,20		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	88 533,20		88 533,20		
46 (sauf 461)	Autres dettes	0,00		0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
	TOTAL II	**13 539 064,32**	**13 450 531,12**	**88 533,20**	**0,00**	**0,00**
487	**Produits constatés d'avance :**	3 602 632,22	136 264,53	3 466 367,69		
4871	Sur exploitation	3 466 367,69		3 466 367,69		
4872	Sur vente de lots en cours	136 264,53	136 264,53	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
	TOTAL III	**3 602 632,22**	**136 264,53**	**3 466 367,69**		
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**250 860 789,93**	**28 243 471,00**	**49 252 263,99**	**173 365 054,94**	**0,00**

RENVOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	11 018 821,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 136 204,11
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

Exercice clos le : 31/12/2024
Copyright © Salvia Développement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	29 920,00		29 920,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	180 600,00	400,00	180 200,00
	TOTAL I	**210 520,00**	**400,00**	**210 120,00**
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	580 912,66	580 912,66	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 449 288,93	7 449 288,93	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 538 672,64	6 538 672,64	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	248 875,58	248 875,58	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	3 245,89	3 245,89	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 996,65	4 996,65	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	8 472 959,90	265 256,99	8 207 702,91
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	8 472 959,90	265 256,99	8 207 702,91
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	215 210,09	215 210,09	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	215 210,09	215 210,09	0,00
	TOTAL II	**23 514 162,34**	**15 306 459,43**	**8 207 702,91**
486	Charges constatées d'avances	549 229,46	160 559,67	388 669,79
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	**549 229,46**	**160 559,67**	**388 669,79**
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	**24 273 911,80**	**15 467 419,10**	**8 806 492,70**

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	3 571 665,75
	subventions d'exploitation à recevoir	4 636 037,16
	TVA	265 256,99

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES / FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3) BRUTE 6	NETTE 7	PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SCCV HSR	880111372			30,00%	300,00	300,00	0,00				
SCCV LUXEMBOURG				22,00%	220,00	220,00	29 920,00				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus					71 952,08	71 952,08				7 466,01	
Total (10)					**72 472,08**	**72 472,08**	**29 920,00**	**0,00**		**7 466,01**	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'ecart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

Exercice clos le : 31/12/2024
Copyright © Salvia Développement

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	**191**	**191**	**0**	**0**
Cadres	36	36	0	0
Non cadres	155	155	0	0
Gardiens d'immeubles	**58**	**58**	**0**	**0**
Cadres	0			
Non cadres	58	58		
Personnels d'immeubles	**0**	**0**	**0**	**0**
Cadres	0			
Non cadres	0	0		
Personnel de maintenance	**87**	**87**	**0**	**0**
Cadres	0			
Non cadres	87	87		
TOTAL	**336**	**336**	**0**	**0**
Dont effectif de l'organisme à plein temps	317			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	19			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	14			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIEET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	324	3	327
- Fins de contrats au cours de l'année	- 14	- 4	- 18
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 21	+ 6	+ 27
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	**331**	**5**	**336**

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariésles (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, …, sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

Copyright © Salvia Développement

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 3	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			**(502,51)**
	Frais acquisition P.Loti	(502,51)	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	**(502,51)**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	332 865,13		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes… C/67182] (2)			
TOTAL	**332 865,13**	**0,00**	**0,00**

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, …) :

Cessions ventes sous forme d'avantage en nature ainsique les frais de poursuites recupérables

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
172C01	Rochecorbon - Construction de 11 logements	18 582,71				18 582,71
189C01	Fondettes - Agevie EPHAD - 70 lgts	76 388,46				76 388,46
189C01	Fondettes - Agevie Lgts - 15 lgts	3 969,36				3 969,36
198C01	Chanoine Marcault - Construction 11 lgts	1 078,72				1 078,72
191C01	HSR - 8 lgts LLS	5 750,24				5 750,24
194C01	Les Casernes - Construction 49 lgts	1 638,14				1 638,14
199C01	Domaine Saint Martin - Construction 10 lgts	15 058,08				15 058,08
201C01	La Logerie Parcay Meslay - Construction 6 lgts	7 330,83				7 330,83
002R01	Général Renault - ITE + VMC + Radiateurs + Elec	13,43				13,43
004R01	Jolivet - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Menuis + Elec	68 957,12				68 957,12
005R01	Beaujardin - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec	56 282,47				56 282,47
006R01	Bords du Cher -ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec	108 752,99				108 752,99
12RUR12	Sanitas - NPNRU Réhabiliation Bat 28-30	35,60				35,60
073R01	Desmoulins - Reha 58lgts	2 905,46				2 905,46
012R13	Sanitas - Aménagement halls + remplacement gardes corps bats 14-19-27	7 489,02				7 489,02
012R14	Sanitas - Amélioration 10 halls bats 15 17 18	718,55				718,55
012RUR03	Sanitas - NPNRU Résidentialisation Nioche - Bat 49 (Fat 07)	50,49				50,49
012RUR04	Sanitas - NPNRU Foiny - Résidentialisation Bat 22 23 24 25 26 (FAT 05)	240,83				240,83
012RUR05	Sanitas - NPNRU Foiny - De Gaulle Résidentialisation Bat 33 (FAT 05)	0,56				0,56
012RUR06	Sanitas - NPNRU Meffre Réam 7 Hall + Résid Jardin Meffre Bat 34-48 (FAT	**1,27**				1,27
012RUR08	Sanitas - NPNRUCangé Bosc -Résid Bat 14 à 17 (FAT01)	**2,41**				2,41
012RUR09	Sanitas - NPNRU Espelosin -Résid Bat 18 (FAT01)	**1,27**				1,27
012RUR10	Sanitas - NPNRU Réamenagement Hall Bat 34	**742,97**				742,97
015R01	Rotonde - Création ascenseurs Bats 1-2-3	**5,38**				5,38
016RUR01	Rotonde - NPNRU Résid Leon Blum (FAT 04)	**161,34**				161,34
031RUR01	Pasteur - NPNRU Bat 8 9 10 11 12 (FAT 03)	**54,35**				54,35
031RUR02	Pasteur - NPNRU Bat 4 (FAT 03)	**0,57**				0,57
	Remplacement de Composants	**41 070,03**				41 070,03
192LA01	Parc Cœur - PSLA				**6 082,64**	6 082,64
181A01	L'Envol - Accession Directe				**59 361,22**	59 361,22
172LA01	La Planche Rochecorbon - PSLA				**939,51**	939,51
201LA01	La Logerie - PSLA				**17 416,63**	17 416,63
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
	TOTAL	**417 282,65**	**0,00**	**0,00**	**83 800,00**	**501 082,65**

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(4) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				83 800,00	83 800,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**83 800,00**	**83 800,00**

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		290 269,00
Rbt pénalités sur marchés, et dons	6 612,00	
Subventions accordées (QPV + FSL + aide régule de charges)	283 657,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		763 710,61
- Cessions (2)		573 456,50
	573 456,50	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		190 254,11
	190 254,11	
678 - Autres (1) (2)		660 866,16
Dépenses sinistres	285 629,50	
Dépenses démolition NPNRU	242 401,93	
Aides énergies locataires et remises gracieuses	131 627,47	
Divers : montants non significatifs	1 207,26	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		125 100,00
dotations pour risques	125 100,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	**1 839 945,77**	**1 839 945,77**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

(1) Détailler les montants significatifs.
(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 853 699,04
Pénalités perçues sur marchés	265 025,73	
Recouvrement ANV et PRP	27 065,66	
Dégrevements TFPB	3 379 922,00	
Pénalités et frais SLS	181 685,65	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 938 038,00
	1 938 038,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 226 264,09
	2 226 264,09	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		254 363,62
indemnités sinistres	274 371,19	
Rbt aides energie locataires part CCAS	25 000,00	
Subvention NPNRU	(52 321,00)	
Divers : montants non significatifs	7 313,43	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	**8 272 364,75**	**8 272 364,75**

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.14

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT
	Récupérable	Non récupérable	
1	2	3	4
Détail des charges :			
Divers (total des montants non significatifs)			
TOTAL	**0,00**	**0,00**	

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT	N° DE COMPTE DE VIREMENT
1	2	3
Détail des produits :		
Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	**0,00**	

Exercice clos le : 31/12/2024
Copyright © Salvia Développement

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
	N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
1	701	Ventes d'immeubles	2 747 696,40	601	Achats de terrains	522 869,81			
2	70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
3	7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	124 071,58			
4	72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	83 800,00	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
5	70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	13 144,94	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	1 392 439,06			
6				6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
7				Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	17 568,09			
8				66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	104 249,61			
9				7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	2 772 871,44			
10				7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	(2 273 920,15)			
11		**Total activités d'accession**	**2 844 641,34**		**Total activités d'accession**	**2 660 149,44**	**MARGE SUR ACCESSION**	**184 491,90**	**58 628,28**
12									
13	7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-attr.., prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
14	76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
15									
16									
17		**Total activités de prêts**	**0,00**		**Total activités de prêts**	**0,00**	**MARGE SUR PRETS**	**0,00**	**0,00**
18									
19	7021 (SEM) 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	93 277,86	6127	Baux emphytéotiques à construction, réhabilitation et autres	11 664,77			
20	702 (SEM) 704 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	42 247 054,34	681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques à construction, réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
21	702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	4 835 469,46	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
22	7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	14 963 507,98			
23			0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
24	742	Primes à la construction	0,00	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
25	743	Subventions d'exploitation	373 258,12		Charges d'intérêts nettes de bonif,				
26	777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)		661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00			
27			2 226 264,09	661122	Op. locatives - Financements définitifs	6 706 563,20			
28	7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
29	70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
30	7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
31	703	Récupération des charges locatives	22 790 116,17						
32					Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	23 417 824,99			
33									
34		**Total activités locatives**	**79 739 449,17**		**Total activités locatives**	**45 099 560,94**	**MARGE SUR LOCATIF**	**34 639 888,23**	**34 441 278,58**
35									
36	7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)							
37			417 282,65						
38	721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
39	7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	13 632,52						
40	705	Produits de concession d'aménagement	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
41	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
42	Autres 708	Autres	905 266,56						
43									
44		**Total productions diverses**	**1 336 181,73**		**Total productions diverses**	**0,00**	**PRODUCTIONS DIVERSES**	**1 336 181,73**	**1 228 319,37**
45									
46							**MARGE BRUTE TOTALE**	**36 160 561,86**	**35 728 226,23**
47					Consommations de l'exercice en provenance de tiers :				
48				602	Achats stockés - Autres approvisionnements	336 986,45			
49				6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	40 882,86			
50				606	Achats non stockés de matières et fournitures	231 992,48			
51				611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	878 740,56			
52				613	Locations	293 451,40			
53				614	Charges locatives et de copropriétés	66 688,12			
54				6151 (OHLM) 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 191 803,94			
55				6152 (OHLM) 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	8 941 932,43			
56				6156	Maintenance	810 464,56			
57				6158	Autres travaux d'entretien	132 494,53			
58				6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00			
59				616	Primes d'assurances	765 114,82			
60				621	Personnel extérieur à la société	549 575,10			
61				622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	1 432 252,73			
62				623	Publicité, publications, relations publiques	137 099,06			
63	7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	1 428 512,00	625	Déplacements, missions et réceptions	38 269,59			
64				6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	74 663,00			
67				6285	Redevances	85 491,95			
68				Autres 61 et 62	Autres	475 202,22			
69	744	Subventions pour travaux d'entretien	36 839,54	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	8 033 742,23			
70		**TOTAL divers**	**1 465 351,54**		**Total (NR)**	**25 516 848,03**		**(24 051 496,49)**	**(24 864 550,68)**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
	N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
71									
72							VALEUR AJOUTEE	12 109 065,37	10 863 675,55
73				631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	1 121 538,12			
74				641-6481	Rémunérations	7 638 373,69			
75				645-647-6485	Charges sociales	2 693 752,50			
76									
77					Total (NR)	11 453 664,31		(11 453 664,31)	(11 494 093,84)
78					EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)			655 401,06	(630 418,29)
79	REPRISES			DOTATIONS					
1	7811	Reprises sur amortissements	0,00	681118	Amort. des autres immo. incorporelles	76 302,44			
2	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 488 076,29	68112315 - 6811235 68112415 - 6811245	Amort. des autres constructions	234 288,75			
3	Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	2 543 495,51	6812	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00			
4	791	Transferts de charges d'exploitation	332 865,13	Autres 6811	Autres dotations aux amortissements	283 523,56			
5	751-754-758	Autres produits de gestion courante	32 165,42	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00			
6	7816	Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00			
7	78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174	Dotations pour dépréciations des créances	996 339,85			
8	78174	Sur prov. pour dép. des créances	844 178,29	68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	4 177 004,38			
9				Autres 6815	Autres dotations aux provisions	3 231 065,77			
10				654	Pertes sur créances irrécouvrables	844 178,29			
11				651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	56 601,86			
12		Total	6 240 780,68		Total	9 899 304,90		(3 658 524,26)	(469 114,43)
13									
14							RESULTAT D'EXPLOITATION	(3 003 123,20)	(1 099 532,72)
15									
16	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	0,00	0,00
17									
18									
19	7611	Revenus des actions	0,00	686 (sauf 6863)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -				
20	7613	Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00		Charges financières	0,00			
21	7618	Autres produits des participations	0,00						
22	762 (sauf 76261 et 76262)			Autres 661	Intérêts sur autres opérations	477,00			
23		Produits des autres immobilisations financières	7 466,01						
24	763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 265 412,69	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			
25	765-766-768	Autres produits financiers	0,00	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	0,00			
26	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00						
27	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement							
28			0,00						
29	796 sauf 7963	Transfert de charges financières	0,00						
30		Total	1 272 878,70		Total	477,00	RESULTAT FINANCIER	1 272 401,70	1 010 207,98
31									
32							RESULTAT COURANT	(1 730 721,50)	(89 324,74)
33									
34	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 853 699,04	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	290 269,00			
35	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 938 038,00	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	763 710,61			
36	778	Autres produits exceptionnels	254 363,62	678	Autres charges exceptionnelles	660 866,16			
37	787 sauf 78725	Reprises sur provisions et dépréciations	0,00	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00			
38	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875	Dotations aux provisions	125 100,00			
39									
40		Total	6 046 100,66		Total	1 839 945,77	RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 206 154,89	3 102 788,56
41									
42				691-695	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	19 109,00		(19 109,00)	(31 573,00)
43									
44									
45									
46							RESULTAT DE L'EXERCICE	2 456 324,39	2 981 890,82

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

(1) Préciser tout montant significatif :

Copyright © Salvia Développement

Partie V - Fiche n°5.3.1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

			Exercice 2024	Exercice 2023
1		**EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) ***	**655 401,06**	**(630 418,29)**
2	+ ou -	Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
3	+	Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
4		(c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	14 963 507,98	14 506 833,60
5				
6	+	Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7	-	Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8	-	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(2 226 264,09)	(2 097 441,48)
9				
10				0,00
11				
12	+	**Autres produits d'exploitation**		
13		Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	332 865,13	302 727,73
14		Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	32 165,42	1 458 183,52
15				
16	-	**Autres charges d'exploitation**		
17		Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(844 178,29)	(820 593,97)
18		Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(56 601,86)	(53 036,01)
19				
20	+ ou -	**Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun ***	**0,00**	**0,00**
21				
22	+	**Produits financiers**		
23		Sous-total *	1 272 878,70	
24		Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25				
26			1 272 878,70	1 010 207,98
27				
28	-	**Charges financières**		
29		Sous-total *	(477,00)	0,00
30		Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
31				
32			(477,00)	0,00
33				
34	-	REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(10 756 413,35)	(11 989 374,64)
35				
36		**AUTOFINANCEMENT COURANT HLM**	**3 372 883,70**	**1 687 088,44**
37	+	**Produits exceptionnels**		
38		Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	3 853 699,04	2 926 453,91
39		Autres produits exceptionnels (c/778)*	254 363,62	1 375 006,83
40		Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41				
42	-	**Charges exceptionnelles**		
43		Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(290 269,00)	(291 010,18)
44		Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(660 866,16)	(905 436,15)
45				
46	-	**Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)***	**(19 109,00)**	**(31 573,00)**
47				
48		**AUTOFINANCEMENT NET HLM**	**6 510 702,20**	**4 760 529,85**

1		**RESULTAT DE L'EXERCICE**	**2 456 324,39**	**2 981 890,82**
2	+	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	24 087 132,73	21 308 252,65
3	-	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(5 875 750,09)	(5 445 023,35)
4	+	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	763 710,61	809 903,07
5	-	Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(1 938 038,00)	(807 677,22)
6	-	Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(2 226 264,09)	(2 097 441,48)
7				
8		**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)**	**17 267 115,55**	**16 749 904,49**
9				
10	-	Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(10 756 413,35)	(11 989 374,64)
11	+ ou -	Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
12	-	Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13				
14		**AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)**	**6 510 702,20**	**4 760 529,85**

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.
(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.
(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")
(3) A reporter au tableau de financement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

PARTIE 9
Fiche n°9.3

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES : ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	**63 901 938,53**	**62 737 117,00**	**0,00**	**1 164 821,53**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**				
60 (net de 609)	**Achats stockés :**				
601	Terrains	522 869,81	522 869,81		
602	Approvisionnements	336 986,45	336 677,28		309,17
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
603	**Variation des stocks :**				
6031	Terrains	124 071,58	73 784,27		50 287,31
6032	Approvisionnements	40 882,86	39 508,35		1 374,51
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	1 392 439,06	1 392 439,06		
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	17 568,09	17 568,09		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	231 992,48	224 400,42		7 592,06
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	74 663,00	74 663,00		
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	16 810 245,78	16 610 532,26		199 713,52
63	**Impots, taxes et versements assimilés**	10 793 [illegible]	10 [illegible]		307 807,09
64	**Charges de personnel**	10 332 126,19	9 984 752,70		347 373,49
6811-6812	**Dotations aux amortissements**	15 557 [illegible]	15 417 792,10		139 830,63
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00		
6817	Dépréciation des actifs circulants	996 339,85	996 339,85		
68157	Provisions pour gros entretien	4 177 004,38	4 177 004,38		
Autres 6815	Autres provisions	3 231 065,77	3 122 435,02		108 630,75
654	Pertes sur créances irrécouvrables	844 178,29	844 178,29		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	56 601,86	54 698,86		1 903,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	CHARGES FINANCIERES	**6 811 289,81**	**6 811 273,77**	**0,00**	**16,04**
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00		
661	Charges d'intérêts	6 811 289,81	6 811 273,77		16,04
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
666/668	Autres charges financières	0,00	0,00		
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	**1 839 945,77**	**1 835 322,51**	**0,00**	**4 623,26**
671	**Sur opérations de gestion**	290 269,00	290 269,00		
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	763 710,61	763 312,67		397,94
678	Autres	660 866,16	660 846,79		19,37
6871-6876	**Dotations aux amortissements**	0,00	0,00		
6872-6875	**Dotations aux dépréciations et aux provisions**	125 100,00	120 894,05		4 205,95
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)**	0,00	0,00		
Autres 69	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**	19 109,00			**19 109,00**
	SOUS-TOTAL (1)	**72 572 283,11**	**71 383 713,28**	**0,00**	**1 188 569,83**
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	**627 708,82**	**627 708,82**		
	TOTAL DES CHARGES	**73 199 991,93**	**72 011 422,10**	**0,00**	**1 188 569,83**

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 " récupération des charges locatives " (tableau 3.2.1) .
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 29/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

PARTIE 9
Fiche n°9.4

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER)	Répartition des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	3B
Hors 703	**PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :**	**66 111 072,87**	**64 088 849,82**	**0,00**	**2 022 223,05**
70 (net du 709)	**Produits des activités :**				
701	Ventes d'immeubles	2 747 696,40	2 617 696,40		130 000,00
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	54 362 955,73	53 395 896,36		967 059,37
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00		
706	Prestations de services	13 632,52	0,00		13 632,52
708	Produits des activités annexes	905 266,56	0,00		905 266,56
71	**Production stockée (déstockage)**	(498 951,29)	(498 951,29)		
72	**Production immobilisée**	501 082,65	501 082,65		
74	**Subventions d'exploitation**	410 097,66	410 097,66		
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	2 488 076,29	2 488 076,29		
Autres 781	**Autres reprises**	3 387 673,80	3 387 673,80		
791	**Transferts de charges d'exploitation**	332 865,13	332 865,13		
751-754-758	**Autres produits de gestion courante**	32 165,42	25 900,82		6 264,60
7583	**Produits du dispositif de lissage de la CGLLS**	1 428 512,00	1 428 512,00		
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00		
	PRODUITS FINANCIERS :	**1 272 878,70**	**1 265 412,69**	**0,00**	**7 466,01**
761	Des participations	0,00	0,00		
762	Des autres immobilisations financières	7 466,01	0,00		7 466,01
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	1 265 412,69	1 265 412,69		
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00		
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00		
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	**8 272 364,75**	**8 266 417,11**	**0,00**	**5 947,64**
771	**Sur opérations de gestion**	3 853 699,04	3 853 699,04		
	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 938 038,00	1 932 241,00		5 797,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	2 226 264,09	2 226 264,09		
778	Autres	254 363,62	254 212,98		150,64
787	**Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles**	0,00	0,00		
797	**Transfert de charges exceptionnelles**	0,00	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	**75 656 316,32**	**73 620 679,62**	**0,00**	**2 035 636,70**
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**75 656 316,32**	**73 620 679,62**	**0,00**	**2 035 636,70**
	TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	**73 199 991,93**	**72 011 422,10**	**0,00**	**1 188 569,83**
	RESULTAT (A-B)	**2 456 324,39**	**1 609 257,52**	**0,00**	**847 066,87**

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 - REFERENCE ACTE : CA190925_1

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitre	Intitulé	CRP Initial	Décisions Modificatives	Virement de crédit	Prévisions Totales	Net Constaté	Ecart Réalisation - prévisions (%)
CHAPITRE 60 (SAUF 603)	Achats (hors 609)	3 720 000,00	- 820 000,00	- 41 400,00	2 858 600,00	2 501 855,89	-12,48%
CHAPITRE 603	Variation des stocks (annulation stock initial)	- 460 000,00	- 120 000,00		- 580 000,00	164 954,44	0,00%
CHAPITRE 61 (SAUF 61521)	Services Extérieurs (hors 619)	5 429 650,00	134 400,00	64 100,00	5 628 150,00	5 169 484,35	-8,15%
CHAPITRE 61521	Dépenses gros entretien sur biens immobiliers	9 547 300,00	-	26 600,00	9 573 900,00	8 941 932,43	-6,60%
CHAPITRE 62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 127 300,00	-	- 84 700,00	3 042 600,00	2 773 492,00	-8,84%
CHAPITRE 63 (SAUF 63512)	Impôt, taxes et Versements assim (hors 6319,6339,6359)	1 323 500,00	-	-	1 323 500,00	1 195 673,22	-9,66%
CHAPITRE 63512	Taxes Foncières	8 100 000,00	-	-	8 100 000,00	7 959 607,13	-1,73%
CHAPITRE Autres 64	Charges Personnel (hors 6419,6459,6479,6489)	2 805 050,00		53 350,00	2 858 400,00	2 693 752,50	-5,76%
CHAPITRE 641	Rémunération Personnel (hors 6419)	8 017 400,00		- 98 350,00	7 919 050,00	7 439 678,41	-6,05%
CHAPITRE 6481	Autres charges de Personnel, rémunérations, indem	172 500,00		60 000,00	232 500,00	198 695,28	-14,54%
CHAPITRE 65 (SAUF 654)	Autres charges de gestion courante	62 000,00		-	62 000,00	56 601,86	-8,71%
CHAPITRE 654	Pertes sur Créances irrécouvrables	850 000,00		-	850 000,00	844 178,29	-0,68%
CHAPITRE 66	Charges financières (hors 6691)	6 759 000,00	-	50 000,00	6 809 000,00	6 811 289,81	0,03%
CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675)	Charges Exceptionnelles	1 480 000,00	- 175 000,00	- 29 600,00	1 275 400,00	951 135,16	-25,42%
CHAPITRE 675	VNC des éléments sortis	470 000,00	- 30 000,00	-	440 000,00	763 710,61	73,57%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations et provisions	17 177 100,00	- 230 000,00	-	16 947 100,00	17 510 793,84	3,33%
CHAPITRE 68157	Provisions pour GE	920 000,00	-	-	920 000,00	4 177 004,38	354,02%
CHAPITRE 69	Participation des salaries, IS	430 000,00	- 155 000,00	-	275 000,00	19 109,00	-93,05%
CHAPITRE 71	Production stockée (annulation de stock initial)	-			-		0,00%
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		69 930 800,00	- 1 395 600,00	-	68 535 200,00	70 172 948,60	2,39%
CHAPITRE 063	Charges récupérables	27 958 100,00	- 745 400,00	-	27 212 700,00	23 417 824,99	-13,95%
CHAPITRE 6732	Réduction de Récupération de Charges Loc sur Ex, Antérieurs	-		-	-	-	0,00%
TOTAL CHARGES		97 888 900,00	- 2 141 000,00	-	95 747 900,00	93 590 773,59	-2,25%
RESULTAT EXCEDENT		22 866,00	183 250,00		206 116,00	4 855 658,90	

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)
CHAPITRE 70 (Sauf 703,704)	Produits des activités	1 698 900,00	- 670 000,00		1 028 900,00	3 666 595,48	256,361%
CHAPITRE 704	Loyers	53 701 100,00	230 000,00		53 931 100,00	54 362 955,73	0,801%
CHAPITRE 71	Production stockée (constatation de stock final)	1 805 000,00	- 505 000,00		1 300 000,00	- 498 951,29	-138,381%
CHAPITRE 72	Production immobilisée	340 000,00	-		340 000,00	501 082,65	47,377%
CHAPITRE 74	Subventions exploitation	111 000,00	134 400,00	-	245 400,00	410 097,66	67,114%
CHAPITRE 75	Autres Produits de Gestion courante	1 575 000,00	- 120 000,00	-	1 455 000,00	1 460 677,42	0,390%
CHAPITRE 76	Produits Financiers	905 000,00	100 000,00		1 005 000,00	1 272 878,70	26,655%
CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	5 425 000,00	- 57 500,00	-	5 367 500,00	6 334 326,75	18,013%
CHAPITRE 775	Produits cession éléments actif	2 170 000,00	- 360 000,00		1 810 000,00	1 938 038,00	7,074%
CHAPITRE 78 (Hors 78157)	Reprise sur Amortissements, déprécisations, provisions	1 050 000,00	-		1 050 000,00	988 339,29	-5,872%
CHAPITRE 78157	Reprise PGE	1 800 000,00	20 000,00		1 820 000,00	2 488 076,29	36,707%
CHAPITRE 79	Transfert de charges	335 000,00	- 4 000,00		331 000,00	332 865,13	0,563%
CHAPITRE 603	Variations de Stock (constatation de stock final)	-	-		-	-	
CHAPITRE 061	RRR et bonifications d'intérêts	-	-		-	-	
CHAPITRE 062	Remboursement sur salaires et charges, NR	-	-		-	-	
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES		70 916 000,00	- 1 232 100,00	-	69 683 900,00	73 256 981,81	5,128%
CHAPITRE 703	Récupération de charges locatives	26 995 766,00	- 725 650,00	-	26 270 116,00	22 790 116,17	-13,247%
CHAPITRE 7723	Compléments de récupérations charges locatives sur exercices antérieurs	-		-	-	-	
CHAPITRE 064	Atténuation des charges récupérables	-	-	-	-	-	
TOTAL DES PRODUITS		97 911 766,00	- 1 957 750,00	-	95 954 016,00	96 047 097,98	0,097%
	DEFICIT						

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)
RESULTAT DE L'EXERCICE		22 866,00	183 250,00		206 116,00	2 456 324,39	
TOTAL CHARGES		**97 888 900,00**	**-2 141 000,00**	**0,00**	**95 747 900,00**	**93 590 773,59**	
CHAPITRE 675	Valeur comptable des éléments d'actiffs cédés, démolis, remplacés	470 000,00	-30 000,00	0,00	440 000,00	763 710,61	73,57%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations, provisions	17 177 100,00	0,00	0,00	17 177 100,00	17 510 793,84	1,94%
CHAPITRE 68157	Provisions pour gros entretien	920 000,00	0,00	0,00	920 000,00	4 177 004,38	354,02%
TOTAL 1		79 321 800,00	-2 111 000,00	0,00	77 210 800,00	71 139 264,76	-7,86%
TOTAL PRODUITS		**97 911 766,00**	**-1 957 750,00**	**0,00**	**95 954 016,00**	**96 047 097,98**	0,10%
CHAPITRE 775	Produits des cessions d"élements d'actif	2 170 000,00	-360 000,00	0,00	1 810 000,00	1 938 038,00	7,07%
CHAPITRE 777	Quote part des subventions virée au résultat	1 900 000,00		0,00	1 900 000,00	2 226 264,09	17,17%
CHAPITRE 78 (SAUF 78157)	Reprises aux Amortissements, dépréciations, provisions	1 050 000,00	0,00	0,00	1 050 000,00	988 339,29	-5,87%
CHAPITRE 78157	Provisions pour gros entretien	1 800 000,00	20 000,00	0,00	1 820 000,00	2 488 076,29	36,71%
CHAPITRE 7963	Transfert de charges financières - Intérets compensateurs	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL 2		90 991 766,00	-1 617 750,00	0,00	89 374 016,00	88 406 380,31	-1,08%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT OU INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT		**11 669 966,00**	**493 250,00**	**0,00**	**12 163 216,00**	**17 267 115,55**	41,96%

BUDGET SYNTHÉTIQUE

Exercice : 2024

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

PRÉVISIONS

		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	2 501 855,89	3 666 595,48	**70 (sauf 703, 704)**	Produits des activités
603	Variation des stocks	164 954,44	54 362 955,73	**704**	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 169 484,35	-498 951,29	**71**	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	8 941 932,43	501 082,65	**72**	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 773 492,00	410 097,66	**74**	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	1 195 673,22	1 460 677,42	**75**	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	7 959 607,13	1 272 878,70	**76**	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	7 439 678,41	6 334 326,75	**77 (sauf 7723, 775)**	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	198 695,28	1 938 038,00	**775**	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489	2 693 752,50	988 339,29	**78 (sauf 78157)**	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	56 601,86	2 488 076,29	**78157**	Provisions sur gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	844 178,29	332 865,13	**79**	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	6 811 289,81			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	951 135,16			
675	VNC des éléments cédés de l'actif immobilisé	2 554 066,60			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	7 510 703,34			
68157	Provisions pour gros entretien	4 177 004,38			
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	19 109,00			
		0,00			
	Total des charges non récupérables	**70 172 948,60**	**73 256 981,81**	**Total des produits hors récupération de charges**	
"063"	**Total des charges récupérables**	23 417 824,99	22 790 116,17	**703**	Récupération des charges locatives
		0,00	0,00		
		0,00			
	TOTAL DES CHARGES	**93 590 773,59**	**96 047 097,98**	**TOTAL DES PRODUITS**	
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	**2 456 324,39**	**0,00**	**RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)**	
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT	**96 047 097,98**	**96 047 097,98**	**TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT**	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

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

RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	**2 456 324,39**	**0,00**	**RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)**
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis,	763 710,61	1 938 038,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
remplacés (675)		2 226 264,09	- Quote-part des subventions virée au résultat (777)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+ 68157)	24 087 132,73	5 875 750,09	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
		0,00	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	**27 307 167,73**	**10 040 052,18**	**TOTAL (II)**
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**17 267 115,55**	**0,00**	**INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT**

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	**0,00**	**17 267 115,55**	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE**
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	40 110,26	1 938 038,00	… 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	15 465 332,74		… 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	-218 580,00		
Réduction de capitaux propres	190 499,40	2 395 171,82	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	11 456 413,94	12 405 071,35	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	**26 933 776,34**	**34 005 396,72**	**SOUS-TOTAL - RESSOURCES**
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	**26 933 776,34**	**34 005 396,72**	**TOTAL RESSOURCES**
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	**7 071 620,38**	**0,00**	**PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT**
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : ……			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : ……
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	**34 005 396,72**	**34 005 396,72**	**TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT**

FONDS DE ROULEMENT PRÉVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	**57 129 791,70**
Variation du fonds de roulement	**7 071 620,38**
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	**64 201 412,08**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Désignation de l'office : OPH - TOURS METROPOLE HABITAT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Exercice 2023	Exercice 2024					
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	Ecart réalisations-prévisions (en %)
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	**0,00**						
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	**18 015 838,81**	**30 986 000,00**	**-11 710 000,00**	**0,00**	**19 276 000,00**	**15 286 863,00**	**-20,69%**
	- Immobilisations incorporelles : (Valeur Brute)	**81 240,00**	**37 000,00**	**0,00**	**0,00**	**37 000,00**	**40 110,26**	
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	81 240,00	37 000,00	0,00	0,00	37 000,00	40 110,26	
232	Immobilisations incorporelles en cours							
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles							
	- Immobilisations corporelles :(Valeur Brute)	**18 357 938,33**	**30 749 000,00**	**-11 710 000,00**	**0,00**	**19 039 000,00**	**15 465 332,74**	**-18,77%**
211	Terrains	333 861,78	410 000,00	-410 000,00		0,00	199 031,39	
212	Agencements et aménagements de terrains							
213 (hors 21311)	Constructions							
21311	Constructions - Immeubles de rapport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui							
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport							
215	Installations techniques, matériel et outillage	8 312,04	1 000,00	0,00	1 000,00	2 000,00	773,81	
218	Autres immobilisations corporelles	129 302,71	183 000,00		-1 000,00	182 000,00	244 436,58	
221	Immeubles en location-vente							
2312	Terrains en cours							
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	511 557,83	240 000,00		0,00	240 000,00	31 908,72	
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	17 374 903,97	29 915 000,00	-11 300 000,00	0,00	18 615 000,00	14 989 182,24	
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours							
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours							
2318	Autres immobilisations corporelles en cours							
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles							
	- Immobilisations financières :	**-423 339,52**	**200 000,00**	**0,00**	**0,00**	**200 000,00**	**-218 580,00**	**-209,29%**
26	Participations et créances rattachées à des participations	-217 780,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00	-218 580,00	
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	-205 559,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
278	Prêts accession							
481 (hors 4813 *)	**Charges à répartir sur plusieurs exercices**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00%**
169	**Primes de remboursements des obligations**							**0,00%**
13 (hors 139 *)	**Subventions remboursées**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**190 499,40**	
	Remboursement des dettes financières :	**12 848 013,70**	**10 785 000,00**	**680 000,00**	**0,00**	**11 465 000,00**	**11 456 413,94**	**-0,07%**
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	509 513,84	412 188,00	0,00	0,00	412 188,00	406 530,24	
163	Emprunts obligataires							
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	12 021 195,99	10 022 812,00	680 000,00	0,00	10 702 812,00	10 729 673,83	
1649	Refinancement de dette							
1651	Dépôts de garantie des locataires	317 303,87	350 000,00		0,00	350 000,00	320 209,87	
1654	Redevances (location-accession)							
1658	Autres dépôts							
166	Participation des salariés aux résultats							
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées							
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
071	**Annulation de titres sur exercices clos (1)**							
	TOTAL DES EMPLOIS	**30 863 852,51**	**41 771 000,00**	**-11 030 000,00**	**0,00**	**30 741 000,00**	**26 933 776,34**	**-12,38%**
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	**3 788 598,60**	**0,00**		**0,00**	**0,00**	**7 071 620,38**	
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	**34 652 451,11**	**41 771 000,00**		**0,00**	**30 741 000,00**	**34 005 396,72**	**10,62%**

* comptes non budgétaires en débit

(1) Annulation de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement d'un exercice clos

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	Exercice 2023	Exercice 2024					
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	Ecart réalisations-prévisions (en %)
	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**16 749 904,49**	**11 669 966,00**	**163 250,00**	**0,00**	**11 833 216,00**	**17 267 115,55**	**45,92%**
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	**807 677,22**	**2 170 000,00**	**-360 000,00**	**0,00**	**1 810 000,00**	**1 938 038,00**	**7,07%**
775	Cession d'éléments d'actif	807 677,22	2 170 000,00	-360 000,00	0,00	1 810 000,00	1 938 038,00	
278	Prêts accession							
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0,00	0,00				0,00	
	Augmentation des capitaux propres :	**1 659 507,40**	**1 897 000,00**	**-1 300 000,00**	**0,00**	**597 000,00**	**2 395 171,82**	**301,20%**
102	Dotations							
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital							
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	1 659 507,40	1 897 000,00	-1 300 000,00	0,00	597 000,00	2 395 171,82	
	Augmentation des dettes financières :	**15 435 362,00**	**25 621 000,00**	**-9 900 000,00**	**0,00**	**15 721 000,00**	**12 405 071,35**	**-21,09%**
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215 320,00	
163	Emprunts obligataires					0,00		
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	15 046 999,00	25 221 000,00	-9 900 000,00	0,00	15 321 000,00	10 803 501,00	
1649	Refinancement de dette					0,00		
1651	Dépôts de garantie des locataires	388 363,00	400 000,00	0,00		400 000,00	369 143,92	
1654	Redevances (location-accession)	0,00					4 163,43	
1658	Autres dépôts	0,00					12 943,00	
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières						1 000 000,00	
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées							
070	**Annulation de mandats sur exercices clos (2)**	**0,00**					**0,00**	
	TOTAL DES RESSOURCES	**34 652 451,11**	**41 357 966,00**	**-11 396 750,00**	**0,00**	**29 961 216,00**	**34 005 396,72**	**13,50%**
	PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT		**413 034,00**	**0,00**		**779 784,00**		
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	**34 652 451,11**	**41 771 000,00**		**0,00**	**30 741 000,00**	**34 005 396,72**	**10,62%**

* comptes non budgétaires en crédit
(1) Annulation de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

Désignation de l'office : TOURS METROPOLE HABITAT - OPH

		BILAN 2023
RESSOURCES	Apports - c/102 et c/103	2 317
	Réserves - c/106	70 407 801
	Report à nouveau - c/110	53 652 984
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)	
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	2 981 891
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	53 827 274
	Provisions réglementées - c/14(Amt Dérogatoires)	0
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	3 058 986
	Provisions pour gros entretien - c/1572	17 585 418
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28 (*)	332 336 805
	Dépréciations des immobilisations -c/29	
	Autres dépréciations d'actifs c/39, c/49 et c/59	5 384 684
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	226 694 456
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	3 684 445
	Droits de l'affectant - c/229	
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	0
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	0
	TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	**769 617 061**
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes) :	
	Compte 20	2 628 088
	Compte 21	690 510 176
	Compte 22 (sauf 229)	
	Compte 23	18 847 433
	Compte 26	320 972
	Compte 27	180 600
	Charges à répartir (en net) - c/481	0
	Primes de rembt. des obligations (en net) - c/169	
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	**712 487 269**
	Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)	**57 129 792**
	Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) **a**	20 644 404
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165 **b**	3 684 445
	Amortissements courus non échus (ACNE) **c**	4 491 759
	Autres dépréciations d'actifs c/39, c/49 et c/59 **d**	5 384 684
	TOTAL (a+b+c) (III)	**34 205 292**
	(FR/IFR) - (III) *(Evaluation du potentiel financier)*	**22 924 500**

	REEL 2024	PREVISIONS BUDGET 2025	PREVISIONS 2026
FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	**57 129 792**	**64 201 412**	**64 552 672**
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	17 267 116	12 745 838	12 500 000
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :			0
... 775 Cessions d'éléments d'actif	1 938 038	1 267 000	900 000
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0		
Augmentation de capitaux propres	2 395 172	1 402 800	2 201 000
Augmentation des dettes financières	12 405 071	22 515 000	23 123 000
Annulation de mandats sur exercices clos	0		
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE	**34 005 397**	**37 930 638**	**38 724 000**
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			
Immobilisations incorporelles	40 110	215 000	100 000
Immobilisations corporelles	15 465 333	25 367 000	28 955 005
Immobilisations financières	-218 580	200 000	0
Réduction de capitaux propres	190 499	0	
Remboursement des dettes financières	11 456 414	11 797 378	11 769 640
Intérêts compensateurs courus	0	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
Annulation de titres sur exercices clos			
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE	**26 933 776**	**37 579 378**	**40 824 645**
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)	**7 071 620**	**351 260**	**-2 100 645**
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	**64 201 412**	**64 552 672**	**62 452 027**
Evaluation du potentiel financier (ex. précédent)	**22 924 500**	**27 099 813**	**28 269 773**
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT)	7 071 620	351 260	-2 100 645
corrigés des :			
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) **b**	2 501 598	-1 000 000	-1 900 000
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 **c**	66 040	50 000	50 000
Variations des amortissements courus non échus (ACNE) **d**	176 508	31 300	-128 220
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers **e**	152 161	100 000	100 000
Impact total sur potentiel financier a-(b+c+d+e)	**4 175 313**	**1 169 960**	**-222 425**
Evaluation du potentiel financier	**27 099 813**	**28 269 773**	**28 047 348**

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)	Ecart réalisations-prévisions (en%)
	EMPLOIS							
31	Terrains à aménager	700 000,00		0,00	700 000,00	-183 175,08	-883 175,08	-126,17%
33	Immeubles en cours	2 120 000,00	-820 000,00	0,00	1 300 000,00	1 823 486,15	523 486,15	40,27%
35	Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00	4 779 532,67	4 779 532,67	
	TOTAL 1	2 820 000,00	-820 000,00	0,00	2 000 000,00	6 419 843,74	4 419 843,74	220,99%
	RESSOURCES							
31	Terrains à aménager	0,00		0,00	0,00	50 287,31	50 287,31	
33	Immeubles en cours	0,00		0,00	0,00	4 779 532,67	4 779 532,67	
35	Immeubles achevés	0,00		0,00	0,00	2 505 612,52	2 505 612,52	
	TOTAL 2	0,00	0,00	0,00	0,00	7 335 432,50	7 335 432,50	
	BFR (EMPLOIS-RESSOURCES)	**2 820 000,00**	**-820 000,00**	**0,00**	**2 000 000,00**	**-915 588,76**	**-2 915 588,76**	-145,78%

SYNTHÈSE CONCLUSION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

5 - SYNTHESE GÉNÉRALE ET CONCLUSION

Conformément aux articles R 421.18 et R 423.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général de Tours Métropole Habitat rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration dans le présent rapport.

Ce rapport comprend :

→ le Résultat Financier et Comptable 2024
→ le Rapport Financier
→ le Bilan du Contentieux Locatif et le Rapport d'Activité de la Commission d'Attribution de Logements
→ le Tableau de Bord Social d'Occupation du Patrimoine
→ le bilan 2024 du projet de renouvellement urbain
→ les Comptabilités annexes

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Il est proposé au Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat de :

1) délibérer sur le Rapport d'Activité 2024 du Directeur Général
2) d'arrêter le Résultat d'Exploitation de l'exercice 2024

Rapport d'Activité :

Le résultat d'exploitation obtenu en 2024 (2 456 K€) est plus important que l'excédent budgétaire prévisionnel 206 K€.

En effet, le budget des dépenses n'a été consommé qu'à hauteur de 97.75% alors que celui des recettes l'a été en totalité.

Plusieurs éléments sont à relever pour expliquer ce résultat et principalement les écarts constatés entre les dépenses envisagées dans le budget prévisionnel et celles réellement constatées en fin d'année.

Paradoxalement, le coût de remise en état des logements a fortement augmenté alors qu'en parallèle, le nombre d'états des lieux a diminué en raison de la baisse de la rotation. Il convient de rappeler que le marché d'entretien a été relancé en octobre 2023, période de forte inflation. En parallèle, un certain nombre de taches ont été forfaitisées pour améliorer le processus de commande auprès des entreprises. Cependant, la forfaitisation a pu amener certaines entreprises à augmenter leurs prix pour limiter leur risque.

Pour ce qui concerne les travaux financés sur les PGE, les dépenses ont été inférieures à ce qui avait été prévu en raison, d'une part, du décalage de programmes dû au retard pris dans les études de maitrise d'œuvre et, d'autre part, du fait que les équipes ont possiblement surestimé leur capacité à engager les consultations initialement prévues.

Côté RH, le budget a également été légèrement surestimé puisque les recrutements envisagés ont été budgétisés sur la totalité de l'année alors qu'ils se sont étalés sur plusieurs mois et en même temps, les départs ont été prévus à date réelle (479 k€ d'écart en salaire, 164 k€ d'URSSAF et 127 k€ pour les taxes sur salaire).

Cet excédant de résultat vient alimenter les fonds propres de notre office à hauteur de 2 456 k€ et sur l'année 2024, nous avons affecté 2 700 k€ de fonds propres sur nos opérations de réhabilitation et de construction.

D'ailleurs, côté investissement, cette année a vu la mise en service de plusieurs opérations dont le Hameau de la Thibaudière à Fondettes, premier EHPAD construit par notre office sur le principe du « comme à la maison ». Les Hauts de Sainte Radegonde ont été livrés pour partie avec le Foyer Héléna Fournier géré par l'association Jeunesse et Habitat, les logements locatifs sociaux et plusieurs PSLA. Enfin, l'opération l'Envol sur le secteur Mame a été réceptionnée, une opération qui contribue largement à la requalification de ce secteur à l'ouest de la ville de Tours.

En ce qui concerne les réhabilitations, nos dernières cités jardin, Jolivet, Beaujardin et Bords du Cher ont commencé leur mue avec de l'isolation thermique par l'extérieur et une mise à niveau des équipements intérieur aux logements.

Si nous observons la gestion locative, après 3 années d'augmentation des impayés, dont la plus forte a été l'année 2023 en raison de l'inflation qui a touché en premier lieu nos locataires les plus fragiles, nous constatons une légère diminution. Nous voyons ici que la baisse des prix du gaz et de l'électricité a permis à certains ménages de mieux assumer leurs dépenses liées au logement, mais c'est également grâce au travail mené quotidiennement par les équipes en charge du recouvrement, dans un dialogue constant avec nos locataires, que ce résultat est atteint.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Concernant les attributions, le fait le plus marquant est la baisse de la rotation descendue à environ 8% cette année. Une tendance observée sur l'ensemble de la région avec une pression sur le logement de plus en plus forte. Entre 2021 et 2024, le nombre de demandes en région Centre-Val de Loire a progressé de 33 %, passant de 54 000 à 72 000. Dans le même temps, les attributions ont diminué de 17 %. Cette tension nous amène de facto à prioriser l'accueil des ménages en difficulté, ces derniers n'ayant aucune chance de trouver une solution de relogement dans le parc privé. Mais l'accueil important de ménages à faibles ressources est difficilement conciliable avec les objectifs de mixité sociale attendus au travers des objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté.

Les ratios présentés ci-dessous (années 2023-2024), comparés à ceux de la médiane nationale des OPH (Dossier Individuel de Situation), permettent de positionner l'Office :

En € par an/logement

	TOURS HABITAT 2023	TOURS HABITAT 2024	Médiane nationale des OPH 2023
Loyers (y compris impact RLS nette de lissage)	3478 €	3597€	4 184 €
Annuités d'emprunts	1114 €	1108 €	1 595€
Taxe foncière	486 €	505 €	554 €
Maintenance (entretien courant et gros entretien)	821 €	855 €	686 €
Personnel (hors Régie Ouvrière)	701 €	693 €	764 €
Impayés	68 €	61 €	65 €

La comparaison des ratios de Tours Métropole Habitat avec les autres offices nous amène aux mêmes constats, notre niveau d'endettement est faible mais nos loyers le sont également ce qui nous oblige à une grande prudence pour ne pas bousculer nos équilibres financiers.

Le Résultat Financier de Tours Métropole Habitat pour 2024 a été arrêté, en accord avec le Cabinet RSM, Commissaire aux Comptes de TOURS METROPOLE HABITAT à la somme de : 2 456 324.39 € *(dont activités relevant du SIEG 1 609 257.52 €)*

Affectation du Résultat :

À l'issue de ce bilan d'activité, comprenant le compte administratif et financier, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration d'affecter le résultat comptable de l'exercice 2024 dans les conditions suivantes :

	Au 01.01.2024	+	-	Au 31.12.2024
C/12-Résultat	2 981 890.82	2 456 324.39	2 981 890.82	2 456 324.39 (*)
C/11-Report à nouveau	53 652 983.75	2 655 956.59(1)	1 875 920.44(2)	54 433 019.90
TOTAUX	56 634 874.57			56 889 344.29

(1) dont 1 609 257.52 € des activités relevant du SIEG
(1) Affectation du résultat 2023
(2) Cf. Délibération du Conseil d'Administration du 16/12/2024 : Affectation des ressources des Programmes terminés et soldés

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

	Au 31 12 2024	Affectation sur 2025			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12-Résultat	2 456 324.39	1 360 284.50 (3)	1 359 182.44	1 096 039.89	250 075.08
C/11-Report à nouveau	54 433 019.90	0,00	0,00	54 433 019.90	9 897 959.21
TOTAUX	56 889 344.29	1 360 284.50	1 359 182.44	55 529 059.79	10 148 034.29

(3) Plus-value de la vente :

SIEG :
- 6 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43)
- 2 appartements situés à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06
- 2 parcelles de terrain au Sanitas suite aux démolitions des Bâtiments 3-4-9-12-37 au profit de la Ville de Tours
- 1 terrain situé sur le site des Casernes au profit de la SET et du promoteur TOOROOJ en charge de la construction des logements sociaux

Hors SIEG : (plus-value 1 102.06€)
- rétrocession d'une parcelle de terrain de 13m² à Charcot au profit de Mr UZUN

Le Directeur Général remercie le Conseil d'Administration de la confiance qu'il lui accorde ainsi qu'à l'ensemble des équipes dans la gestion de TOURS METROPOLE HABITAT. Il invite les Administrateurs à approuver le Rapport d'Activité et à adopter le résultat comptable de l'exercice écoulé, soit 2 456 324.39€.

À Tours, le 23 Mai 2025.

Le Directeur Général

ATTRIBUTIONS & RECOUVREMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

6- ATTRIBUTIONS ET RECOUVREMENT

6.1 – LE BILAN DE RECOUVREMENT ET DES POURSUITES

6.1.1 : LES IMPAYES

6.1.1.10 - Evolution des Impayés

Mise en recouvrement du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 : 62 684 601 €
(loyers + charges hors APL)

Le montant total recouvré sur l'année 2024 (y compris années antérieures) : 61 577 682 €
(à partir des balances clients)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 087-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Au titre de l'exercice 2024 :

Au 31 décembre 2024 il restait dû	9 379 666 € (dont 7 255 936 € correspondant aux loyers de décembre 2024 payables le 05/01 suivant)
Au 31 janvier 2025, il restait dû	3 282 225 €
Au 31 mars 2025, il restait dû	1 836 138 €

Évolution des impayés de l'exercice (APL déduite) de 2014 à 2024

Années	Mises en recouvrement (en K €)	Impayés au 31.12 (en %) Total de la dette	Impayés au 31.12 (en %) Exercice en cours	Impayés au 31.01 suivant (en %) Exercice en cours	Impayés au 31.03 suivant (en %) Exercice en cours
2014	50 675	20.20	14.54	5.92	3.82
2015	49 192	20.65	14.94	6.04	4.14
2016	47 094	20.30	14.35	5.96	3.37
2017	46 258	19.94	14.22	5.31	3.31
2018	48 125	18.56	13.88	4.67	3.41
2019	51 176	19.18	14.78	5.53	3.60
2020	50 941	18.88	14.69	5.89	3.80
2021	52 792	19.66	14.29	6.09	3.81
2022	56 389		15.10	6.24	4.00
2023	58 983	20.04	15.18	5.51	3.79
2024	62 684	19.68	14.96	5.24	2.93

Le taux à fin mars 2025 tient compte des régularisations des charges négatives de 2024 qui viennent en diminution des comptes locataires présents débiteurs.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Taux de l'impayé de la dette globale au 31.12 **(en incluant la régularisation des charges et excluant le quittancement de décembre)**	6.15%	6.07%	6.23%	6.32%	6.84%	**6.58 %**

6.1.1.11 – La composante de la dette totale

COMPOSANTE DE LA DETTE
Période 2020 - 2024

Années	Locataires présents			Locataires Partis	TOTAL GÉNÉRAL
	Personnes physiques	Personnes morales	Total		
2020	*2 477 864*	*97 621*	*2 575 485*	*2 356 163*	*4 931 648*
2021	*2 386 992*	*33 768*	*2 420 760*	*2 784 085*	*5 204 845*
2022	*2 458 272*	*154 395*	*2 612 667*	*3 301 023*	*5 913 690*
2023	*2 458 357*	*9 671*	*2 468 028*	*3 572 004*	*6 040 032*
2024	***2 326 546***	***114 517***	***2 441 063***	***3 618 838***	***6 059 901***

(locataires présents et partis toutes locations confondues avant quittancement de décembre)

La dette des locataires personnes physiques

- **La dette des locataires présents**
  En janvier 2024, la dette des personnes physiques présentes s'élevait à 2 525 253 € et en décembre 2024, nous atteignons la somme de 2 326 546 €. La dette est donc en baisse de 7.87 % entre janvier et décembre 2024.

- **La dette des locataires partis**
  On constate une augmentation sur la dette des locataires partis de + 1.3 %. Cette augmentation reste mesurée.
  Elle représente 60 % de la dette globale des personnes physiques, soit 1 point de plus par rapport à l'année précédente.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

6.1.1.12 – Les provisions pour créances douteuses

Le calcul des provisions pour créances douteuses est encadré par l'article R.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation : il varie en fonction de l'ancienneté de la dette.

La dotation aux provisions pour créances douteuses est en augmentation par rapport aux années précédentes.

Evolution des provisions pour créances douteuses de 2020 à 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Locataires partis 100%	2 371 163	2 810 200	3 326 144	3 617 275	**3 761 610**
Locataires présents	2 221 764	1 941 274	1 789 796	1 767 408	**1 775 235**
Provision à constituer	4 592 927	4 751 474	5 115 940	5 384 683	**5 536 845**
Variation N/N-1	+0.2%	+3%	+7.6%	+5%	**+2.8%**

6.1.1.13 – Le surendettement des particuliers

Evolution des procédures de rétablissement personnel (PRP) – Mesures imposées

Années	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de procédures	51	47	51	36	**32**
Montant comptabilisé en €	148 781	162 053	107 104	135 292	**151 287**
Pourcentage sur la dette globale des personnes physiques (€)	6%	3.1%	1.9%	2.2%	**2.6%**

NB : Aucun effacement de dette n'est appliqué entre les mois de novembre et décembre de l'année.

6.1.1.14 – Les encaissements

En 2024, l'Office a encaissé en moyenne **5 131 473 €** par mois contre 4 924 724 € en 2023 pour un montant total annuel de 61 577 682 € soit une augmentation de 4.2%.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

6.1.2 : LES LOCATAIRES PRESENTS

6.1.2.10 - La composante de la dette des locataires présents (personnes physiques)

Seule la tranche > 1 500 € à 5 000€ est en lègère hausse, toutes les autres tranches de dettes sont en baisse par rapport à 2023 ; et avec une baisse au global de 5.36 %.

6.1.2.11 - Activité et encours du précontentieux

Années	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires et appels reçus)	Locataires reçus	Intervention surveillants d'Immeubles	Relances E-mail (envoyés)	TOTAL
2020	16 205	2 043	784	1 995	21 027
2021	12 789	2 285	275	1 149	16 685
2022	13 524	2 716	339	1 596	18 193
2023	15 122	2 428	242	2 060	19 852
2024	**22 931**	**3 143**	**479**	**3 394**	**29 947**

Les actions précontentieuses sont ciblées sur les locataires qui connaissent un premier impayé de loyer. Ainsi, si à compter de la date d'exigibilité des loyers (le 5 de chaque mois), le locataire n'effectue pas le paiement de son loyer, une première relance par SMS est adressée par l'Office vers le 10 de chaque mois. Un second SMS est envoyé aux locataires si aucun versement n'est intervenu avant le 17 du mois.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Si l'ensemble de ces relances n'ont pas porté leurs fruits, les locataires sont relancés deux à trois fois soit par téléphone, soit par l'intermédiaire des surveillants d'immeubles ou encore par mail (type de relance développé depuis 2019).

Chaque mois, le service précontentieux ainsi que les Antennes de Secteur, analysent les dossiers des locataires en précontentieux dans le but de définir les actions à poursuivre :

- Ultime relance des services précontentieux
- Suivi de la part d'une Conseillère en Economie Sociale et Familiale
- Passage du dossier en contentieux (envoi du commandement de payer)
- Depuis janvier 2016, le fichier de la mise en demeure est transféré à notre Commissaire de justice et les courriers partent à son en-tête

2024	Nombre de locataires suivis	Encours	Dette moyenne par locataire
Janvier	1268	506 170 €	399 €
Février	1333	585 616 €	439 €
Mars	1146	425 689 €	371 €
Avril	1259	492 570 €	391 €
Mai	1217	519 280 €	427 €
Juin	1230	497 582 €	405 €
Juillet	1262	493 954 €	391 €
Aout	1304	517 426 €	397 €
Septembre	1215	475 204 €	391 €
Octobre	1203	464 017 €	386 €
Novembre	1257	444 928 €	354 €
Décembre	1179	430 063 €	365 €

L'intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) :

Les conseillères ont pour mission d'évaluer la situation du ménage et de mobiliser le partenariat en cas de nécessité, de solliciter des aides financières institutionnelles (voir « 4- Les aides du FSL et de la Ville de Tours »), ou encore d'accompagner les locataires vers une démarche de mutation de logement plus adapté à leurs ressources.

En 2024, les conseillères ont suivi **579 ménages** contre 339 en 2023. Cette charge de travail toujours plus importante pose la question de la capacité de l'Office à pouvoir gérer à l'avenir des situations familiales sans cesse plus fragiles. Les services de l'Office participent avec différents partenaires (Conseil Départemental, Services de l'Etat, Action Logement, bailleurs, associations…) aux réflexions communes qui sont menées à l'échelle du Département notamment au travers de groupes de travail du PD2H (Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement). C'est l'occasion d'aborder les questions de prévention des expulsions, de sécurisation de l'accès et du maintien dans le logement, et des moyens dédiés à l'accompagnement.

Dans le cadre de ces échanges, l'Office veille à ce que l'action des CESF ne soit pas le prétexte à une diminution de l'intervention des autres acteurs ; car l'action conjointe de l'ensemble des intervenants sociaux est un gage de réussite en termes d'impayés.

6.1.2.12 – La mise en jeu des garanties

Chaque mois, les antennes de secteur et le service précontentieux sollicitent la mise en jeu des garanties institutionnelles : FSL et VISALE (Action Logement).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

En 2024, au titre des garanties FSL et VISALE, il a été perçu 65 301 € soit une baisse de 24.40 % par rapport à 2023.

Garantie FSL

Années	2020	2021	2022	2023	2024
Montant des mises en jeu (en €)	21 894	20 046	46 429	61 347	**33 643**
Variation	-2.9%	-8.4%	+132%	+32%	**-45 %**

Garanties Action Logement

Années	2020		2021		2022		2023		2024		Variation montant 2023/2024
Mise en jeu	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	
LOCA PASS	122 784	163	42 208	71	9 598	10					
VISALE			8 047	11	34 267	102	25 017	82	**31 658**	**73**	**+26%**

6.1.2.13 – Les aides accordées par le FSL et la Ville de Tours

Années	Aides FSL		Secours CPSL		Total Aides
Mise en jeu	Nb	Montant	Nb	Montant	Montant
2020	57	56 425	53	24 175	80 600
2021	59	49 153	57	23 946	73 099
2022	73	49 199	89	40 434	89 633
2023	158	54 167	118	57 064	111 231
2024	**157**	**55 830**	**137**	**65 651**	**121 481**
Variation 2023-2024	**-0.6 %**	**+ 3.1 %**	**+ 16.1%**	**+ 15 %**	**+ 9.2 %**

Nous constatons pour la 5ème année consécutive, une hausse des aides accordées par le FSL (aide énergie, 1er loyer, maintien dans le logement et dépôt de garantie) ainsi que celles accordées par le CCAS de la Ville de Tours (CPSL).

6.1.2.14 – Le contentieux locatif

Procédure de résiliation par TMH	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution 2023/2024
Nombre de locataires ayant fait l'objet de Commandement de payer par Huissier	398	376	588	469	**446**	**- 4.9 %**
Assignations devant le Tribunal	152	210	338	249	**264**	**+ 6 %**
Ordonnances signifiées	100	129	170	246	**151**	**- 38.6 %**
Commandement de quitter les lieux	91	119	127	124	**126**	**+ 1.6 %**
Tentative d'expulsion	69	83	109	76	**90**	**+ 18.4 %**
Départ avant expulsion	8	14	16	9	**7**	**- 22.2 %**
Expulsion par huissier	17*	30	68*	55	**43***	**- 20 %**

** dont 1 pour troubles de voisinage*

- **Commandements de payer**. Parmi les 446 commandements de payer adressés en 2024, 142 ont été réglés par les locataires stoppant la poursuite de la procédure soit 31.8 %.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

- **Assignations devant le Tribunal et décisions du Juge.** En 2024, nous constatons une légère hausse des assignations. Le délai pour obtenir une date d'audience est actuellement d'environ 10 à 11 mois.

- **Commandements de quitter les lieux et tentatives d'expulsions par huissier**. La signification de ces 2 actes est également en hausse.

- **Expulsions.** En 2022, Tours Métropole Habitat a effectué un nombre important d'expulsions liées au contexte sanitaire de 2020 et 2021 (COVID, allongement de la trêve hivernale). En 2024, 43 expulsions ont été mises à exécution dont 42 pour impayés de loyers et une pour troubles de voisinage.

L'intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) au niveau du contentieux :

Les CESF peuvent être saisies de la situation du locataire à tous les stades de la procédure par un chargé de contentieux et/ou une assistante sociale. A défaut de saisine préalable, depuis fin 2024, les CESF prennent en charge le dossier des locataires en phase contentieuse lors du délibéré de l'audience.

Les CESF mettront tout en œuvre pour tenter d'établir un contact avec les locataires et faire le point sur leur situation budgétaire.

6.1.2.15 – Le suivi des impayés par la CAF et la MSA

A compter de la saisine pour impayés, la CAF maintient l'APL durant un délai de 6 mois, voire 4 mois supplémentaires si le ménage est éligible aux aides FSL. Au-delà de ce délai, la CAF suspend l'APL si le bailleur n'est pas parvenu à mettre en place une solution d'apurement avec le locataire ou si le locataire ne s'est pas mis à jour.

CAF	Saisines	Mises à jour	Plan transmis	Validation protocole
2020	507	396	352	49
2021	500	393	301	68
2022	603	371	284	42
2023	553	407	311	52
2024	**486**	**429**	**248**	**42**
Variation 2023-2024	**-12.1 %**	**+5.4%**	**-20.2%**	**-19.2%**

L'Office transmet par mail, l'ensemble des informations concernant l'impayé des locataires auprès de la CAF, hormis les saisines (par courrier) : déclaration d'impayés de loyers (saisine), signature de plan d'apurement,

bail résilié, délais accordés par le Juge, mise en place de protocole cohésion sociale, rupture des plans et protocoles, mises à jour, signature nouveau bail…

Le signalement auprès de la CAF s'effectuera sur la base de 2 loyers résiduels ou plein, charges comprises.

Quant à la CCAPEX, elle intervient afin de donner un avis :

- concernant le maintien ou la suspension de l'APL
- à certaines instances décisionnelles, ou des recommandations aux partenaires de la prévention des expulsions (recommandation aux bailleurs de reloger un locataire dans des conditions mieux adaptées à sa situation…)

L'Office présente à la CCAPEX des dossiers pour lesquels les locataires :

- bénéficient d'une garantie FSL qui n'a pas encore été sollicitée
- sont au stade du précontentieux avec pas ou peu de contacts et au moins 2 loyers d'impayés.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

6.1.2.16 – Les baux résiliés judiciairement

Année \ Occupant sans titre	Nombre	Montant dette €
2020	274	214 063
2021	281	1 254 614
2022	249	896 893
2023	276	920 946
2024	**130**	**522 088**

En 2024, l'Office constate une baisse de 52.9 % du nombre de locataires ayant leur bail résilié. Les délais pour obtenir une date d'audience et le délibéré ne cessent de s'allonger. Pour rappel :

- Le délai entre l'Assignation du locataire pour impayés et la date d'Audience s'établit entre 10 et 12 mois.
- L'Office déplore également un allongement du délai entre l'Audience et la transmission du Délibéré qui s'établit entre 3 et 4 mois (*délai généralement constaté à 2 mois pour les années antérieures*).

▶ Le Protocole d'Accord (Loi de Cohésion Sociale)

Années	Protocoles signés	Protocoles rompus
2020	49	22
2021	68	20
2022	42	22
2023	52	24
2024	**46**	**13**

Concernant les rappels APL, nous pouvons les demander au fur et à mesure des paiements des locataires à la condition que l'indemnité d'occupation soit bien réglée. Ainsi, nous pouvons demander le mois de l'APL correspondant à l'indemnité d'occupation payée. Pour autant la prescription de deux ans s'applique dans ce cas (contrairement au protocole).

▶ La signature de nouveaux baux

Chaque occupant sans titre, qui s'est acquitté de sa dette, a bénéficié de la signature d'un nouveau bail. Il a éventuellement bénéficié d'un rappel d'APL ou de divers secours facilitant la mise à jour de son compte locatif.

En 2024, ce sont 46 nouveaux baux qui ont été signés. On constate que les personnes concernées ne viennent pas systématiquement signer le nouveau bail, ceci malgré les relances, et se retrouvent pour certains de nouveau en impayés très rapidement.

Année	2020	2021	2022	2023	2024
Nb de nouveaux baux signés	51	46	32	48	**46**

6.1.3 : LES LOCATAIRES PARTIS

6.1.3.10 – La composante de la dette des locataires partis

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les dettes jusqu'à 5000 € sont en baisse contrairement à celles supérieures à 5000 € qui accusent une hausse.

La hausse de 2024 s'explique notamment par le rallongement des délais de procédure ; la dette ne cesse de croitre jusqu'à l'expulsion définitive. De plus la dette des locataires partis et expulsés est souvent augmentée par des travaux de remise en état importants. Ces derniers représentent environ 26% de la dette des locataires partis soit 922 498 €.

6.1.3.11 – Les relances et poursuites internes

Année	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires)	Locataires reçus	Relances E-mail (envoyés)	1er courrier après EDLS validé	TOTAL
2021	449	81	229	692	1 451
2022	564	114	218	645	1 541
2023	459	124	205	623	1 411
2024	**515**	**104**	**272**	**626**	**1 517**

Les relances internes pour les locataires partis sont en légère hausse.

Les dettes des locataires partis sont traitées en interne pour une période d'environ 3 à 6 mois puis transmises à une étude de commissaires de justice en l'absence de règlement ou de mise en place d'un plan d'apurement. Les 3 études de commissaires de justice nous ont reversés en 2024 la somme de 72 275 € contre 41 362 € en 2023.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

6.1.3.12 – Les demandes d'indemnisation de l'État

En cas de refus de concours de la Force Publique par la Préfecture, l'Office est fondé à demander une indemnisation à l'État.

Le début de la période de responsabilité de l'État commence deux mois après la date de réquisition de la Force Publique pour se terminer à la date de départ de l'occupant du logement (ou de son expulsion).

L'Etat accuse un retard grandissant sur le versement des indemnités, nous avons reçu en 2024 la somme de 187 452 €. En 2024 Tours Métropole Habitat a déposé 46 demandes d'indemnités pour les réquisitions de Force Publiques sollicitées en 2020 pour 171 574 €.

6.1.3.13 – Les créances irrécouvrables

Seuls les impayés sur locataires partis peuvent faire l'objet d'une présentation en créances irrécouvrables. Il est précisé que les encaissements peuvent toujours se faire sur des créances dites irrécouvrables (montant encaissé en 2024 : 8 645 €).

Les principaux motifs d'abandon des poursuites sont :

- pour les personnes physiques : personne décédée sans héritier, personne ne résidant plus en France ou disparue et personne insolvable (saisie bancaires infructueuses, absence d'employeur depuis plusieurs années, procès-verbal de carence)
- pour les sociétés : procédure de liquidation judiciaire

Evolution des créances admises en non-valeur de 2019 à 2024

Loyers et charges	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Admission en non-valeur	646 006	619 269	333 712	791 405	649 356	**692 871**
% sur dettes locataires partis	27%	26%	12%	24%	18.2%	**19.4 %**
Nombre de dossiers	179	219	247	314	260	**211**

6.1.4 : CONCLUSION

▶ **L'action du service recouvrement :**

En 2024, le volume des impayés des locataires présents est en baisse par rapport à l'année 2023. Les diverses actions de changement de process menées par notre service ont porté leurs fruits.

La dette des partis est en légère hausse mais reste maitrisée, de nombreuses actions de recouvrement judiciaire ont été menées par le biais des commissaires de justice.

Un suivi important des dossiers en Précontentieux (courriers de relance, interventions des surveillants d'immeubles, appels téléphoniques, courriels, réception des locataires) est effectué par le Siège et les Antennes.

Depuis 2020 chaque agent du service recouvrement et des antennes peut encaisser directement depuis son ordinateur via une application fournie par le Crédit Agricole, « Up Vision ». Ce moyen de paiement reste très utilisé par les locataires.

▶ **Résultats sur les objectifs pour 2024 :**

- Engager les procédures de recouvrement forcé sur des dossiers ciblés de locataires présents et partis en interne
- Intervention plus en amont des CESF au niveau de la phase contentieuse : dès le commandement de quitter les lieux ; et depuis fin 2024 intervention après l'audience en l'absence de plan judiciaire. Le délai d'audiencement se rallonge et peut permettre à la CESF d'intervenir pour éviter l'aggravation de la dette au moment de l'audience.
- Refonte du calendrier des relances au niveau du précontentieux, avec mise en place d'un process plus dynamique
- Développement du SMS comme moyen de relance
- Contenir l'aggravation de la dette des locataires partis et engager des procédures de recouvrement forcé
- Maitriser au plus juste les coûts de recouvrement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

▶ **Les objectifs pour 2025 :**

- Poursuivre la maîtrise de la dette des locataires partis et engager des procédures de recouvrement forcé
- Maitriser au plus juste les coûts de recouvrement, suppression de la représentation par avocat de l'Office pour les dossiers en impayés de loyers.

6.2 – LE RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (CAL)

Introduction : Eléments de contexte

Au 31/12/2024, Tours Métropole Habitat compte **14 071 logements locatifs sociaux** soit près de **70% du patrimoine locatif** social tourangeau et 40 % du parc social de la Métropole de Tours Val de Loire.
Tours Métropole Habitat attribue avec ses partenaires réservataires **63.6% des logements sociaux libérés à Tours.** *(Source : www.demande-logement-social.gouv.fr)*

6.2.1 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

6.2.1.10 – Composition de la CALEOL

Rappel : Article L.441.2 du Code de la Construction et de l'Habitation
"Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle comprend six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président."

Au cours de l'année 2024, les Membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 51 reprises. Le format mixte (présentiel/distanciel) a été conservé pour faciliter la disponibilité des administrateurs.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements sont les suivants :

- Madame QUINTON, Présidente – Elue de la Ville de Tours et élue Tours Métropole VDL
- Madame BA-TALL - Elue de la Ville de Tours et élue Tours Métropole VDL
- Monsieur GRATEAU – Représentant CAF 37
- Madame MERCIER – Représentante UDAF
- Mme DJABER – Représentante des locataires
- Monsieur CHANDENIER – Adjoint au Maire de Chambray les Tours depuis le 14/05/2024.

La Commission d'Attribution des Logements attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location. Elle est composée et fonctionne conformément à l'Article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-231243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ' REFERENCE ACTE : CA190925_1

Peuvent également assister à cette Commission :

- Madame JIWIER – Directrice Gestion locative TOURS METROPOLE HABITAT
- Monsieur BERNON – Service Vie du bail TOURS METROPOLE HABITAT
- Madame MOTTAZ – Service Commercialisation Location TOURS METROPOLE HABITAT
- Madame BESNARD – Responsable Service Logement et Solidarité MAIRIE de TOURS
- Madame NONET, Mme BEGUIN et M. LAURENT – Service du Logement Mairie de TOURS
- Monsieur DRUELLE - Maire de Chanceaux sur Choisille
- Madame BIENFAIT – Service affaires scolaires – régie -CCAS de la mairie de Chanceaux sur Choisille

6.2.1.11 – Activité de la CALEOL

Au cours des 51 séances, les membres ont examiné **1853 dossiers pour 1123 logements à attribuer soit une moyenne de 1.65 dossiers par logement.**

Ces dossiers ont été présentés par les différents réservataires et partenaires :

- Action Logement Services,
- Préfecture : Agent de l'Etat et Contingent Préfectoral (CP),
- Ville de Tours,
- Ville de Chanceaux-sur-Choisille,
- Ville de Chambray-Lès-Tours,
- Ville de la Riche
- Association Le Mai,
- France Handicap – APF,
- Tours Métropole Habitat.

Suite à l'examen des candidatures en CALEOL :

- 550 ont été retenues « suppléants », positionnées en 2ème, 3ème, 4ème ou 5ème rang
- 220 ont refusé le logement proposé
- **1 087 ont signé un contrat de location** entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 (1192 en 2023)

Ce taux de refus ne tient pas compte des 2103 propositions qui ont été faites en amont par les différents Chargés de clientèle.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Nous avons accueilli 1087 nouveaux locataires en 2024.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
LOGT LIBERES	1405	1397	1227	1371	1303	1219	**1086**
ENTREES	1448	1433	1226	1296	1330	1192	**1087**
REFUS DEMANDEUR	164	159	121	223	256	207	**220**
	10%	*10%*	*9%*	*17%*	*19%*	*17%*	***20%***

Compte tenu de la pluralité des candidatures présentées sur 1 logement, la visite du bien est de plus en plus fréquemment réalisée après le passage en CALEOL.

C'est le cas notamment pour les dossiers du Contingent Préfectoral ou encore d'Action Logement Services et de la Ville de Tours. C'est ce qui explique en partie l'augmentation du taux de refus des demandeurs post-Commission.

6.2.2 : LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

6.2.2.10 – Profil des demandeurs

Le fichier partagé des demandes comprend au 31/12/2024 19 554 demandes (19 014 demandes en 2023, 18 029 demandes en 2022 et 15 781 en 2021) soit une hausse de + 5.46%.

Le département dispose de 34 guichets d'enregistrement des demandes dont l'activité se répartit comme suit :

- **17%** d'entre elles sont enregistrées par les bailleurs (dont 30% saisies par TMH),
- **15%** par les communes (dont 40% par la Ville de Tours),
- **1%** par Action Logement Service
- **67%** des demandes sont déposées directement par des demandeurs via le site dédié *www.demandelogement37.fr*

L'observation du profil de la demande porte sur les demandeurs mentionnant **Tours** en 1er choix de secteur, **soit 8733 demandes au 31/12/2024** (8425 demandes au 31/12/2023).

Ce volume représente une **hausse de +3.66% entre 2023 et 2024.**

- 74% des demandeurs résident dans une des communes de la Métropole et **près de 2 demandeurs sur 3 sont tourangeaux** (62%). 18% des demandeurs sont originaires d'un autre département que l'Indre et Loire.

- 3 334 ménages soit 38%, **sont déjà logés dans le parc social** et cherchent à poursuivre leur parcours résidentiel au sein de ce même parc,

- 1 demandeur sur 2 est une **personne seule (53%)**

1 ménage sur 3 a **moins de 30 ans (soit 34%)** et 11 % ont plus de 60 ans.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

6.2.2.11 – Ancienneté et logements sollicités

- 69 % des demandes ont moins d'un an d'ancienneté et 20 % sont en attente depuis plus de 2 ans (16% en 2023).

- Le T2 reste la typologie la plus sollicitée (37% des demandes). Ce besoin en petite typologie reste très important en lien avec le nombre de personnes seules, les studios sont demandés par 16% des candidats. Soit une demande cumulée sur les studios, T1 et T2 qui représente 53% des demandes exprimées sur Tours. Cette tendance est stable.

6.2.2.12 – Prospection et activité de l'Agence Grammont

La mise en place du fichier partagé a donné accès à des profils différents et ainsi Tours Métropole Habitat continue d'accueillir un public diversifié : salariés, personnes sans emploi…
Par ailleurs, depuis l'ouverture de l'Agence de Tours Métropole Habitat au 222 avenue Grammont en 2017 et la mise en ligne d'offres sur les sites : le « Bon Coin », Bienveo et TMH, une démarche pro-active est engagée auprès d'un public plus actif qui ne rechercherait pas naturellement à accéder à un logement locatif social.

Cette démarche, engagée il y a 8 ans, a pour objectif de travailler à davantage de mixité sociale à l'occasion des prospections, et par conséquent, à une plus grande diversité de locataires au sein du parc de Tours Métropole Habitat.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

En 2024, 1 042 personnes se sont présentées à l'agence dans le cadre de leur recherche de logement, et 2 557 appels ont été reçus.

6.2.3 : BILAN DES ATTRIBUTIONS

6.2.3.10 – Logements attribués et rotation

En 2024, le Service Location a signé 1087 baux d'habitation dont 3 studios meublés, et 8 logements neufs de la résidence Sureau.
En plus de ces 1087 logements loués, Tours Métropole Habitat a également mis à disposition 6 logements de fonction pour les surveillants d'immeubles et loué un logement non conventionné. Par ailleurs, le service a loué 198 places de parking.

La proportion de logements attribués est stable depuis plusieurs années déjà : un tiers de T3, et quasiment la moitié de petits logements (T1, T2). Ce chiffre est le reflet des catégories de ménages entrants. Ainsi, en 2024, Tours Métropole Habitat a relogé 46% de personnes seules.

La comparaison entre la typologie des logements demandés en 2024 sur la commune de Tours au sein du fichier partagé de la demande et les logements effectivement attribués permet de vérifier l'adéquation entre offre et demande.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Si la part des logements attribués est globalement en adéquation avec la demande pour les T1/T1bis et T4/t5, on note néanmoins :

- Une **pression qui reste très forte sur les T2** ; la demande est supérieure de 7 points à l'offre
- Un rapport offre/demande détendu pour les T3 : l'offre est supérieure de 7 points à la demande. La vacance commerciale des logements de Tours Métropole Habitat touche principalement cette typologie.

Cette analyse permet d'orienter les choix de typologie des logements à réaliser dans les opérations neuves. La Direction du Développement et de l'Aménagement, lors de la rédaction desCahiers des Charges, vérifie en effet systématiquement l'état de la demande auprès du Service Location.

● Rotation du parc

Evolution du **taux de rotation*** depuis 2021 :

2021	2022	2023	2024
9.55%	9.20%	8.67%	**7.71%**

**rapport entre le nombre de logements libérés et nombre total de logements*

Depuis 2021, le taux de rotation ne cesse de baisser. Les locataires du parc social sont de plus en plus captifs.

6.2.3.11 – Caractéristiques des ménages logés

● Des personnes seules

En 2024, comme les années précédentes, la majorité des attributions sont réalisées au profit de personnes seules (46%)

Personnes seules	46%
Familles monoparentales	30%
Couples avec enfants	12%
Couples sans enfant	6%
Associations	5%
Colocation	2%

● Des Locataires « jeunes »

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

35% des nouveaux locataires ont moins de 30 ans et 64% moins de 40 ans. Le jeune âge de ces derniers constitue une caractéristique forte des entrants de Tours Métropole Habitat.
Permettre aux jeunes ménages de débuter ou poursuivre un parcours locatif au sein du parc social, financièrement plus accessible, est un des rôles premiers des bailleurs sociaux. Par ailleurs, le patrimoine de Tours Métropole Habitat est idéalement situé en milieu urbain à proximité des services.

18 - 24 ans	17%
25 à 29 ans	18%
30 à 39 ans	29%
40 à 59 ans	28%
60 - 74 ans	6%
75 ans et +	1%

● Diversité des situations face à l'emploi

En 2024, TMH a accueilli un peu moins d'étudiants/apprentis. Cette baisse est en lien avec celle des libérations des petites surfaces.

● Revenus	2021	2022	2023	2024
Total entrants (hors association)	1244	1265	1153	**1038**
Nb 1er quartile (revenus les plus bas)	323	298	276	**251**
% 1er quartile	26,0%	23,6%	23,9%	**24,2%**

Près d'1 nouveau locataire sur 4 fait partie des demandeurs dont les ressources sont les plus faibles (1er quartile).

● Garanties financières	2022	2023	2024
Garantie VISALE (Action Logement)	12%	9%	**7%**
Fond Solidarité Logement	28%	30%	**31%**
Sans garant	60%	61%	**62%**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

La garantie VISALE ne concerne que les locataires étudiants ou apprentis de moins de 30 ans.
Le Fond de Solidarité Logement se porte garant pour quasiment un tiers de nos nouveaux locataires.

● Nationalité des Ménages

Au cours de l'année 2024, l'Office a relogé 48% de familles françaises, 3% de familles originaires de l'UE (hors France) et 49% de familles étrangères hors UE (52% en 2023)

● Les publics prioritaires - Droit de Réservation de l'Etat et dispositif DALO

a. *Priorités règlementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)*

Globalement sur l'année 2024, **686 attributions (63%) ont été réalisées au profit de publics prioritaires** (au regard de la définition des 13 critères de priorité précisés par le CCH), 67% en 2023.

b. *Contingent Préfectoral (CP)*

Depuis la mise en place du fichier commun de la demande, les Services de l'Etat "labellisent" directement dans le fichier les demandes relevant du dispositif prioritaire. Dans un second temps, les bailleurs instruisent les dossiers en fonction des disponibilités patrimoniales. Depuis janvier 2024, le « Droit de réservation de l'état » est renommé « Contingent Préfectoral ».

Ainsi, sur l'année 2024, la CALEOL a examiné 264 candidatures désignées comme prioritaires par la Préfecture (230 en 2023) :

- **227 ménages ont été relogés** (189 en 2023)
- 39 dossiers du Contingent Préfectoral ont refusé le logement après CALEOL

c. *DALO*

Au cours de l'année 2024, **10 injonctions** de relogement ont été réalisées auprès de Tours Métropole Habitat par la Commission de Médiation d'Indre-et-Loire instituant le **Droit Au Logement Opposable**. 5 Ménages ont été relogés en 2024 et 1 famille est en attente de la signature de son bail, 2 candidats ont refusé les logements proposés et 2 candidats ne disposaient pas des documents réglementaires permettant une attribution.

6.2.3.12 – Gestion des réservations en flux (Loi ELAN)

Jusqu'au 31/12/2023, la gestion des réservations était organisée en stock c'est-à-dire que l'ensemble des logements faisant l'objet d'une réservation étaient clairement identifiés dans le patrimoine de Tours Métropole Habitat.

A compter du 01/01/2024, conformément à la loi ELAN et au décret d'application du 20 février 2020, cette organisation a évolué vers une gestion en flux c'est-à-dire que Tours Métropole Habitat s'engage par convention sur la réservation d'un flux ou pourcentage annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire.

- **Dispositions des 6 conventions de réservation en flux**

Désignataires	Objectif conventionnel 2024	Critère convention / mode comptage	Résultat au 31/12/2024
PREFECTURE Contingent Préfectoral et Agents Etat	30% dont 30%	baux signés dont baux signés Hors QPV	27% 28%
Action Logement Services	mise à dispo 16% du flux + env 10% attrib/accord	- Mise à dispo du flux - Attributions CALEOL + visite + accord candidat	20% mises à dispo 11% attrib/accord
Ville de Tours	20%	Attributions CALEOL	11%
Ville de La Riche	20%	Attributions CALEOL	0
Ville de Chambray les Tours	20%	Attributions CALEOL	100%
Ville de Chanceaux sur Choisille	20%	Attributions CALEOL	100%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Selon le désignataire, le mode de comptage des objectifs fixés dans le cadre du flux peut être différent.

Sur le graphique ci-dessous apparait la répartition des locataires entrants en fonction du désignataire à l'origine du dossier de candidature.

On peut voir que TMH est à l'initiative de 78% des signatures de baux : 616 candidatures TMH + 227 situations étudiées par le service location de Tours Métropole Habitat, au titre du Contingent Préfectoral.

- **Dispositions spécifiques pour les programmes neufs**

Il est prévu une gestion en stock pour « un tour » pour les programmes neufs, les logements intègrent donc le flux dès leur première remise en location.

La première mise en location d'un programme neuf tient compte des contributions apportées par chaque réservataire (garantie d'emprunt, subvention et apport de foncier) dans la limite des seuils réglementaires (30% pour l'Etat et 20% pour les collectivités locales).

- **Tours Métropole Habitat - Dispositions spécifiques pour les mutations**

Tours Métropole Habitat gère les attributions de logements au-delà du volume fixé dans le cadre du flux avec les 6 réservataires et enregistre sur son propre contingent **les mutations réalisées** dans l'année (hors flux).

Un minimum de 25 % des attributions contribuera à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH).

Par ailleurs, à défaut de candidats, les logements remis à disposition par les réservataires dans le cadre du flux, sont réintégrés dans le contingent Tours Métropole Habitat jusqu'au prochain départ du locataire.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

6.2.4 : LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE TOURS METROPOLE HABITAT

6.2.4.10 - Favoriser le parcours résidentiel : traitement des mutations

Priorisation des demandes de mutation présentant une inadéquation entre le logement et besoins du locataire

Parmi les 1087 locataires entrés, 200 étaient déjà locataires de TMH. Ces dossiers représentent ainsi **18%** des mouvements locatifs.

	2022	2023	2024
Locataires entrants	1330	1192	**1087**
Mutations	17,1%	20%	**18.1%**

Le service location de TOURS METROPOLE HABITAT reste au quotidien attentif et à l'écoute des besoins exprimés et s'attache à accompagner le parcours résidentiel de ses locataires.

En 2024, le Service location a répondu aux demandes de mutation suivantes :

Typologie des logements attribués en 2024					
	Studio	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
Total des entrées	193	326	342	177	49
Dont mutations	8	54	69	47	22
Part des mutations sur les attributions	4%	17%	20%	27%	45%

Le Service Location reste attentif aux situations de locataires en sur-occupation ce qui explique que plus de la moitié des logements des T5 ont été attribués à des locataires occupant des logements trop petits.

Lever les freins pour les situations fragiles : « Echange à Caractère Social »

Au-delà de ces familles, Tours Métropole Habitat attache une attention particulière aux situations des ménages pour lesquels un changement de logement s'avère indispensable sur le plan budgétaire.

C’est au travers de la procédure de mutation à caractère social que ces dossiers sont examinés. Au cours de l’année 2024, 9 familles ont pu bénéficier d’une mutation dans ce cadre.

La plupart sont des locataires dont le logement était trop grand et pour qui l’attribution d’un bien plus petit et moins cher a permis de retrouver un équilibre budgétaire.

Les locataires qui entrent dans ce dispositif peuvent bénéficier de l’aide précieuse des Compagnons Bâtisseurs pour la remise en état du logement qu’ils libèrent. En 2024, 2 familles ont bénéficié de ce partenariat.

6.2.4.11 - Participation aux instances visant l’accès au logement des plus fragiles

Commission mensuelle Fluidité logement « Sorties de structure d’hébergement ».
Tours Métropole Habitat qui participe à ces commissions mensuelles avec l’ensemble des bailleurs et partenaires sociaux, propose des logements pour des publics labélisés Contingent Préfectoral dont les situations sont jugées prioritaires par l’Etat.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Comité technique mensuel AGIR - RAR « Relogement et Accompagnement des Réfugiés »
Fin 2014, les services de la Préfecture d’Indre-et-Loire ont sollicité les trois principaux bailleurs sociaux du département afin de répondre aux engagements de l’Etat par rapport à l’accueil des réfugiés Irakiens issus de minorités persécutées.

Le contexte législatif évoluant avec la circulaire d’avril 2018, les services décentralisés de l’Etat ont ouvert cette priorisation de relogement aux personnes reconnues « Réfugiées » ou « Bénéficiaire de la Protection Internationale ».

Ainsi, Tours Métropole Habitat participe au Comité technique RAR initié et piloté par la DDETS d’Indre-et-Loire. Tours Métropole Habitat est pourvoyeur de logements pour le public visé qui bénéficie, couplé à l’obtention d’un logement, d’un accompagnement social spécifique AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) assuré par l’association Entraide et Solidarité pour une durée variant de 4 mois à 12 mois en fonction des besoins identifiés.

Depuis fin 2014, Tours Métropole Habitat a ainsi relogé 249 familles dont **29 sur l’année 2024**, réparties sur l’ensemble du patrimoine de l’Office.

Commission d’attribution mensuelle de l’association FICOSIL

FICOSIL est chargée d’assurer l’accompagnement des ménages orientés par le SIAO dans des logements mobilisés au sein du parc public et privé.

En 2024, Tours Métropole Habitat qui participe activement à ces réunions partenariales a permis de loger **12 ménages au sein de son parc immobilier dans le cadre de sous-location.**

L’objectif de l’accompagnement lié à la sous-location, dont la durée peut être très variable, est de permettre aux ménages de gagner en autonomie, et bien souvent, de travailler sur leur gestion budgétaire afin de pouvoir, à terme, signer le bail à leur nom (glissement de bail).

6.2.4.12 - S’adapter aux besoins des locataires

1- La collaboration avec **l’Association des Paralysés de France** — **France Handicap** s’est poursuivie durant l’année 2024 et a permis de loger **10 ménages** touchés par le handicap. L’accompagnement des ménages, par un ergothérapeute notamment, permet de lister les aménagements nécessaires

dans le logement : pose de barres de maintien, protection des murs, motorisation des portes par exemple.

2- Un autre public fait l'objet d'une attention particulière de la part des Membres de la Commission d'Attribution des Logements. Il s'agit des femmes victimes de violences.

Dans le cadre du **Protocole Départemental de Prévention et de Lutte contre les Violences** faites aux Femmes, les 4 principaux bailleurs d'Indre-et-Loire se sont engagés à communiquer sur ces situations délicates, à former les agents aux contacts des publics et à étudier prioritairement les demandes de logement des femmes concernées.

Ainsi, sur l'année 2024, Tours Métropole Habitat a reçu 38 victimes, 47 propositions de logement ont été faites et **21 femmes ont été relogées** (20 en 2023) dans des délais très courts leur permettant ainsi d'échapper aux violences qu'elles subissaient.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

3- Depuis septembre 2020, Tours Métropole Habitat accompagne l'association Les Elfes dans la mise en œuvre du **dispositif « Habitat Inclusif ».** Le projet consiste à accompagner dans l'accès à un premier logement un public en situation d'handicap mental. Le partenariat avec Tours Métropole Habitat est dimensionné pour 8 logements situés dans le quartier Nord de Tours. La Conseillère en Economie Sociale et Familiale du service location pilote et examine avec « Les Elfes » les candidatures et identifie les logements adaptés aux diverses situations. Depuis fin 2021, 8 logements mobilisés par Tours Métropole Habitat ont permis à 8 locataires en situation de handicap de bénéficier de l'accompagnement assuré par l'association.

Depuis mai 2023, 10 logements de la résidence Alizés située à Chanceaux-sur-Choisille sont destinés eux aussi à l'Habitat Inclusif, projet financé par le département et mis en œuvre par Tours Métropole Habitat. L'objectif étant pour les locataires âgés de plus de 65 ans ou en situation de handicap de disposer d'un espace de vie individuel adapté tout en partageant des temps et activités avec les autres habitants. Une CESF du service Développement Social Urbain est chargée de l'animation et de la coordination du dispositif.

Depuis mars 2024, AGEVIE propose une offre de logements en habitat inclusif autonome au cœur d'une des résidences de Tours Métropole Habitat, le Hameau de la Thibaudière, à Fondettes.
Ces 15 logements s'adressent à un public de personnes âgées et/ou handicapées vieillissantes.

6.2.4.13 - Favoriser l'accueil des publics fragiles

Tours Métropole Habitat s'inscrit dans la perspective de l'insertion par le logement des ménages, souhaitant favoriser leur inclusion dans la société, en les accompagnant dans l'accès au logement.

Dans le cadre de cette orientation, des partenariats ont été instaurés avec diverses associations agréées au titre de l'intermédiation locative : FICOSIL, Entraide et Solidarités, CCAS de la Ville de Tours, Jeunesse et Habitat, SOLIHA, Cordia, Emergence, Emmaüs 100 pour 1…

Fin 2024, Tours Métropole Habitat met à disposition **près de 350 logements aux associations d'insertion par le logement** en appui de différents dispositifs d'accompagnement (AVDL, ASLL, RAR...)
34 nouveaux logements ont été mobilisés en 2024, dont un tiers se situant hors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Cette année, 23 ménages ont pu bénéficier d'un glissement de bail et devenir locataires en titre du logement qu'ils occupaient dans le cadre d'une sous location. Après au moins un an d'occupation ; l'association référente nous sollicite pour que l'occupant puisse prendre la location du logement à son nom. Ces demandes de glissement de bail sont systématiquement examinées en CALEOL avec les éléments de la situation globale du ménage.

6.2.4.14 - Politique de peuplement et mixité sociale

▪ Rappel des objectifs définis à l'échelle de Tours Métropole

La mise en œuvre de ces orientations approuvées par la CIL a fait l'objet de la signature de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, les titulaires de droit de réservations sur ce patrimoine et, le cas échéant, d'autres collectivités ou d'autres personnes morales intéressées.

● Les objectifs quantitatifs en termes d'attributions à réaliser :

⇨ Engagement de chaque bailleur à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire d'atteindre chaque année un taux de **25% d'attributions (baux signés) au 1er quart des demandeurs les plus pauvres** (1er quartile du fichier des demandeurs) hors quartiers politique de la ville (QPV)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

⇨ **75% des attributions en QPV** (pas nécessairement suivies de baux signés) à des ménages aux revenus les plus hauts (3 quartiles supérieurs)

▪ Bilan 2024 et suivi des objectifs

→ Attributions suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du 1er quartile

Attributions TMH (baux signés)	Total	hors QPV	Q1 hors QPV		%	Rappel objectif CIA
			Total	détail		
2021	1296	482	99	86 ménages 13 associations	20,5%	21%
2022	1330	476	91	71 ménages 20 associations	19,1%	22%
2023	1192	376	87	78 ménages 9 associations	23.1%	**24%**
2024	**1087**	**387**	**101**	89 ménages 12 associations	**26.10%**	**25%**

Pour la première année TMH dépasse l'objectif fixé par la CIA

→ Attributions 2ème, 3ème et 4ème quartiles en QPV

Propositions suite CAL (suivies ou non de baux signés)	Total	en QPV	Quartiles 2 3 4	%	Rappel objectif CIA
2021	1464	913	609	66,7%	75%
2022	1640	1002	672	67,1%	75%
2023	1421	935	675	72.2%	75%
2024	**1323**	**826**	**609**	**73.7%**	75%

Après 2 années de stabilisation à 67%, l'objectif d'attribution en QPV en faveur des demandeurs dont le niveau de ressources est plus élevé est presque atteint.

6.2.5 : POURSUITE DES REFORMES DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES RESERVATIONS

6.2.5.10 - Examen de l'occupation des logements (EOL)

La loi ELAN prévoit l'examen par les bailleurs sociaux de la situation de leurs locataires au sein des Commissions d'Attributions des Logements (CAL) qui évoluent en Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Cette disposition règlementaire, applicable au 01/01/2019, a été mise en œuvre par Tours Métropole Habitat conformément aux dispositions des articles L441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation par validation d'un nouveau règlement intérieur de la CALEOL en Conseil d'Administration du 18/10/2019.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

● Rappel du cadre d'intervention de l'EOL

Le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires.
Cet examen s'applique aux contrats de location en cours tous les 3 ans ; ce délai de 3 ans court à compter de la date de signature de bail.
Le service compétent du bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement « 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² / personne supplémentaire, dans la limite de 70m² pour 8 personnes et +)
- Sous-occupation (différence de + 1 entre le nb de personnes vivant au logement et le nb de pièces habitables)
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte de mobilité nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Si la CALEOL constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin.

Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution dans son parcours résidentiel.

Bilan EOL 2024

● Traitement des locataires en situation EOL n'ayant pas formulé de demande de mutation

En 2024, 39 situations de locataires n'ayant pas formulé de demande de mutation ont été examinées lors de 4 séances.

Dossiers EOL 2024	
Sous-occupation	39
dont loc + 65 ans	31
typologie des logements occupés	1 T6 29 T5 9 T4
dont dépassement de plafond	1
dont handicap / perte de mobilité	2
SUITE DONNEE PAR LOCATAIRES	
pas de retour suite messages et réception du courrier	14
ne souhaite pas déposer de demande de mutation	12
favorable pour déposer une demande de mutation	5
dont demande déposée	1
souhaite réflechir avant de déposer une demande de mutation	8
a déposé une demande de mutation suite à sa réflexion	1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-251243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Le motif EOL principalement examiné relevait de la « sous-occupation ».

Les situations examinées ciblent principalement les personnes plutôt âgées, seules ou en couple, qui occupent des grands logements (T6, T5).

Suite à l'examen et à la prise de contact par TMH, 2 locataires ont déposé une demande de mutation et 8 personnes en ont le projet.

- 1 personne a été relogée à St Martin le Beau par un autre bailleur
- 1 personne a déposé sa demande de mutation en attente d'une proposition d'un logement adapté à ses critères très précis (T3 dans un bâtiment précis)

● Traitement des locataires en situation EOL en demande de mutation

La CALEOL s'attache par ailleurs à traiter les demandes de mutation des locataires en situation EOL. Ainsi, 47 dossiers ont été positionnés sur des logements en CALEOL.

	Validés en CALEOL	Logt accepté	Logt refusé	Validés en Rang 2
Sous occupation	**21**	19	2	
Handicap / perte de mobilité CMI	**17**	8	7	2
Sur occupation	**6**	6		
Sous occupation + handicap / perte de mobilité CMI	**3**	3		
Total des situations examinées en EOL	**47**	**36**	9	2

Cité		Mise en service	Financt initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB d'échanges	Cité
001	CITE ROZE	01/01/1980	Non connu	COL	29			8	9		8					3			1						1		001
002	GENERAL RENAULT	01/01/1924	HLM	IND	74				16		58													1	1		002
003	BORDS DE LOIRE	01/01/1928	Non connu	COL	93				17		67			9											2		003
004	JOLIVET	01/01/1932	HLM	IND	73				11		62													1	3		004
005	BEAUJARDIN	01/01/1932	HLM	IND	51				14		37													1	2		005
006	BORDS DU CHER	01/01/1950	HLM	IND	62						18			44											1		006
007	PETIT BEAUMONT	01/01/1954	Non connu	COL	116				30		22			38			26							1	11		007
008	TONNELLE	01/01/1951	Non connu	COL	141			15	39		73			10			4							1	7	1	008
009	MERLUSINE	01/01/1956	Non connu	COL	172					44			82	1		41			4					2	12	2	009
010	GRAMMONT	01/01/1954	Non connu	COL	52				26		20			6										1	4		010
011	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1956	Non connu	COL	22				2		8			12													011
012	SANITAS	01/01/1959	Non connu	COL	2543		24	253	597	16	950			370		137	131		36		28		1	110	192	58	012
013	CHAMP DE MARS	01/01/1957	PALULOS	COL	390		83	47	61		57		32	68			2		33		7			2	48	6	013
014	ELISE DREUX	01/01/1959	PALULOS	COL	30			5			6			11			8								3	1	014
015	LA ROTONDE	01/01/1961	Non connu	COL	402		1	44	34		125			162			27			9				18	21	7	015
016	URSULINES	01/01/1962	Non connu	COL	25				10		10			5											1		016
017	MUSSET	01/01/1963	PALULOS	COL	218						75					109			34					1	18	5	017
018	WALVEIN	01/01/1965	PALULOS	COL	105			12	18		24		4			35	12								2		018
019	VOLTAIRE	01/01/1964	PALULOS	COL	72			18	20		9		6	15		1	3								8	1	019
021	LES AMANDIERS	01/01/1953	PALULOS	COL	44				24		20														5	1	021
022	DELPERIER	01/01/1964	Non connu	COL	84			6	17		15		1			34	11								6	1	022
023	RIVES DU CHER	01/01/1966	PALULOS	COL	591		9	6	51		94			193		131	45		62					1	40	9	023
027	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	232			12	24		60			1		91	44								15	2	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	01/01/1968	Non connu	COL	17				10		7																029
030	CHATEAUBRIAND	01/01/1969	Non connu	COL	1169		16	92	289	24	363		1	1		313			70					1	80	9	030
031	PASTEUR	01/01/1970	Non connu	COL	294			3	12		107		9	1		89	46		27					3	25	9	031
033	ROCHEPINARD	01/01/1972	Non connu	COL	640		68	68	160	3	216			76		24			16		9			16	75	8	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1972	Non connu	COL	24						14			7		3									2		034
036	LES FONTAINES	01/01/1973	Non connu	COL	1675			319	612		513			129			102							13	140	33	036
038	PORT BRETAGNE	01/01/1975	Non connu	COL	108			36	35		37														11	2	038
039	PIERRE LABADIE	01/01/1975	Non connu	COL	82			16	20		32					13			1						5	1	039
040	PORTE SAINT GENAIS	01/01/1976	Non connu	COL	95			21	31	1	30			9		1	1		1						9	1	040
041	GUTENBERG	01/01/1977	Non connu	COL	81			13	13		28			9		18									2		041
043	LES JUSTICES	01/01/1977	Non connu	COL	340			70	89	11	123		4	11		13	18			1					24	6	043
045	CHARCOT	01/01/1979	Non connu	COL	236		2	36	55		114			25			4							2	17	4	045
047	ANVERS	01/01/1984	Non connu	IND	9									2			5			2				1			047
050	MARTINIERE	01/01/1990	Non connu	IND	57									39		1	17							1	2		050
051	LAMARTINE	01/01/1988	Non connu	COL	252			53	60		80		10	33	1	1	14								22	1	051
053	LA CHAMBRERIE	01/01/1999	Non connu	IND	100						38			54			8								4	1	053
054	CLOS ST LIBERT	01/01/1990	Non connu	COL	15						9			6											1		054
057	PLACE MEFFRE	01/01/1993	Non connu	COL	67		4	20	25		15			3											3	1	057
058	MAISONS DIVERSES	01/01/1990	Non connu	IND	23				3		2			14			3			1				2	1		058
061	LA MADELEINE	01/01/2009	Non connu	COL	33			3	13		11			6											3	1	061
062	MADAME DE GRIGNAN	01/01/1987	Non connu	COL	124		1	50	57	1	11		4											1	10	1	062
064	FOSSE MARINE	01/01/1993	Non connu	COL	41			10	13		3		9	2		4									2		064
067	PAVES ST SAUVEUR	01/01/1991	Non connu	COL	102			21	32		32		1	13			3								13	3	067
069	BARTHELEMY	01/01/1994	Non connu	IND	1												1										069
070	SEVERINE	01/01/1963	Non connu	COL	32			4	16		4			8											3		070
071	TONNELLE	01/01/1963	Non connu	COL	40			8	16		12			4											4		071
072	MERLUSINE	01/01/1964	Non connu	COL	48			4	8		16			16			4								6		072
073	LOUIS DESMOULINS	01/01/1964	Non connu	COL	58				6		27			24			1								5		073
074	BERGEONNERIE	01/01/1965	Non connu	COL	101			17	15		17			1		34			17						7	2	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1966	Non connu	COL	93				13		27			12		26	1		14					15	5	1	075
076	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	80				8		29			28			15								4	1	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1968	Non connu	COL	50			14	4		16					16									4	2	077

Cité		Mise en service	Financt initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB d'échanges	Cité
078	CHAMP DE MARS	01/01/1968	Non connu	COL	79			14	64					1											5		078
079	CHATEAUBRIAND	01/01/1970	Non connu	COL	180			12	39		64					56			9						11	3	079
080	MARESCOT	01/01/1970	Non connu	COL	158			5	37		65			43			8							1	5		080
081	GUTENBERG	01/01/1976	Non connu	COL	149			57	47		43								2					1	10		081
082	LA MILLETIERE	01/01/1987	Non connu	COL	106			22	38		11		12	8		11	4							2	19	4	082
085	RASPAIL	01/01/1993	Non connu	COL	107			16	36		15			24			16								3		085
086	STEPHANE PITARD	01/01/1999	Non connu	COL	15			4	5		5			1											2		086
087	BLAISE PASCAL	01/01/1989	Non connu	COL	77			18	20		26			12			1								7	1	087
088	DORGELES	01/01/1996	Non connu	COL																							088
089	AGNES SOREL	01/01/1998	Non connu	COL	61			16	20		16			6			3								6	1	089
091	BROSSOLETTE	01/01/1997	Non connu	IND	2									2													091
092	CHEMIN VERT	01/01/1997	Non connu	IND																							092
093	PERE GORIOT	01/01/1997	Non connu	IND	5			2	2		1														1		093
094	ESTIENNE D'ORVES	01/01/1999	Non connu	IND	3									3													094
095	SACRISTAINERIE	01/01/2000	Non connu	COL	5			1	2		2																095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	01/01/1999	Non connu	IND	20						7			13										1	1		096
097	LA PASSERELLE	01/01/2002	Non connu	IND	2									2													097
101	PRESLE	01/01/2001	Non connu	COL	6						6														1	1	101
102	PAV.GEORGES COLLON	01/01/1998	AUTRES	IND	5						4			1													102
103	FELIX FAURE	01/01/2000	Non connu	IND	2						2														1		103
104	CEZANNE	01/01/2000	Non connu	IND	2						2																104
105	LOUIS LUMIERE	01/01/2001	Non connu	COL	39				16		14			9													105
106	GEORGES BRASSENS	01/01/2001	Non connu	COL	14						7			7													106
107	MATTEOTI	01/01/2003	Non connu	IND	2									2													107
108	VIEUX COLOMBIER	01/01/2002	Non connu	COL	17				3		9			4			1								1		108
109	SAINTE ANNE	01/01/2003	Non connu	COL	3			1	1		1														1		109
110	CHANTEMOULIN	02/09/2005	PLA I	COL	14	13			1																		110
112	BRENNUS	01/01/2004	PLS 130%	COL	28				8		12			6			2								4	1	112
113	ADER	29/05/2006	PLA I	IND	2			1							1												113
115	ERMITAGE	01/05/2005	PLS 130%	COL	15				9		5			1													115
116	CHAMP JOLI	01/07/2006	PLUS 100%	COL	16				9		6			1													116
117	AFFLUENTS	01/04/2007	PLUS 100%	COL	15		1		3		6			4			1								1		117
118	GAY LUSSAC	01/01/2009	Non connu	IND	23						14			5			4								1		118
119	MARCONI	01/06/2006	PLS 130%	COL	16						8				8												119
120	JULES GUESDE	01/01/2008	Non connu	IND	17				1		7			7			2										120
122	ANTOINE BELLE	01/03/2008	Non connu	COL	6			2	2						2										1		122
123	BEFFROI	01/01/2009	Non connu	COL	7							2		5													123
124	LES BASTIONS	01/01/2010	Non connu	COL	103		8		44		20	16		9	4		2							1	8	1	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	01/01/2008	Non connu	IND	3				1		2														1		126
127	GEORGES MELIES	01/01/2009	Non connu	COL	46				26		15			5											4		127
128	PETIT BEAUSEJOUR	01/01/2010	Non connu	COL	31				10		12			6	1		2								1		128
129	DANIEL MAYER	01/01/2010	Non connu	MIXT	28				10		10			6			1	1							3	1	129
130	TRAVERSIERE	10/12/2008	Non connu	IND	2						2																130
131	MICKAEL FARADAY	01/01/2010	Non connu	IND	17						4			11			2										131
132	FONTAINE POTTIER	01/07/2014	Non connu	COL	60				27		21			6			6								4		132
136	LOUIS ARAGON	01/01/2011	Non connu	COL	47			9	18		12				3		3	2							8		136
137	JACQUES BREL	01/02/2011	Non connu	COL	20				8		9			3											1		137
141	LA GRENOUILLERE	01/01/2012	Non connu	COL	32				10		11			10			1								3		141
142	EMILE DELAHAYE	01/01/2012	Non connu	COL	90			26	18		44			2										3	14	3	142
143	LES FLAMANDES	01/01/2011	Non connu	COL	24				9		11			4													143
145	JACQUES PREVERT	01/01/2012	Non connu	COL	12				4		4			4													145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	01/02/2011	AUTRES	COL	25		12	11	2																		148

	Cité	Mise en service	Financt initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB d'échanges	Cité
149	CLEMENT MAROT	01/01/2017	Non connu	COL	37				15		15			6			1								4	1	149
150	LE PETIT PRINCE	01/04/2017	Non connu	COL	20				6		7			5			2								2		150
151	JARDINS PERCHES	15/11/2019	Non connu	COL	76			3	35		16			15			7							1	12	2	151
152	JEAN MEUNIER	01/01/2014	Non connu	COL	44		1	1	19		22			1											6		152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)		AUTRES	COL																							154
155	ELYSEE	01/10/2019	Non connu	COL	6				2			3															155
156	LA TERRASSE LIGERIS	01/01/2016	Non connu	COL	54		1		17		24			8			4								5	2	156
160	WINSTON CHURCHILL	01/01/2015	Non connu	COL	42				19		12			9			2								1		160
162	PIERRE SEMARD	01/07/2013	PLA I	COL	20				10		4			4			2								2		162
165	CLOS LA CHAPELLE	16/01/2019	Non connu	COL	53				24		13			11			5								6	1	165
167	11 RUE JULES GUESDE	01/01/2016	Non connu	COL	3						1			2													167
168	GALILEE	15/05/2019	Non connu	COL	22				10		6			6											3		168
169	LA MILLETIERE 2		Non connu	COL	35				16		4			8	1		5	1							6		169
171	7 RUE JULES GUESDE	31/08/2022	Non connu	COL	2						2													1	1		171
174	GEORGES MOINEAUX	22/03/2021	Non connu	COL	12		2		6		2			2											2	1	174
177	LA FUYE	25/04/2022	Non connu	COL	38				15		15			5				3							4		177
179	LES ALIZES	01/08/2019	Non connu	COL	34				19		9			6											5		179
180	HONORINE	04/02/2020	Non connu	COL	16		1		8		3			4											2		180
186	COUVRAT DESVERGNES	01/01/2019	AUTRES	COL	46				16		14			16											4		186
187	ASTELIA	01/01/2021	Non connu	COL	22		1		10		5			4			2								1		187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE	05/02/2024	Non connu	COL	85	70	2		11		2																189
190	FOYER JT HELENA FOURNIER	01/10/2023	Non connu		20	20																					190
191	SUREAU	05/09/2024	Non connu	COL	8				2		5			1													191
192	PARC'COEUR		FONDS PROPRES	COL	26				8			14															192
					14187	**103**	**237**	**1525**	**3453**	**100**	**4467**	**35**	**175**	**1824**	**21**	**1205**	**645**	**7**	**327**	**13**	**44**	**0**	**1**	**206**	**1086**	**204**	

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
				Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
		Total Impayés	NB Loc	< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
001	CITE ROZE	4231,08	7	27	2									001
002	GENERAL RENAULT	892,38	7	72										002
003	BORDS DE LOIRE	11905,39	14	90		2	1							003
004	JOLIVET	376,41	6	71										004
005	BEAUJARDIN	-195,61	1	49										005
006	BORDS DU CHER	486,09	6	61										006
007	PETIT BEAUMONT	10576,94	22	108	2	1								007
008	TONNELLE	21624,93	39	130	2	3	1							008
009	MERLUSINE	19882,18	38	161	1	1	3							009
010	GRAMMONT	2333,6	10	50										010
011	DOCTEUR CHAUMIER	2469,04	9	22										011
012	SANITAS	476066,53	662	2234	45	37	14							012
013	CHAMP DE MARS	55012,29	95	357	6	8	1							013
014	ELISE DREUX	2081,92	2	28		1								014
015	LA ROTONDE	75865,72	110	354	10	6	2							015
016	URSULINES	-58,1	3	25										016
017	MUSSET	71086,6	54	196	5	8	3							017
018	WALVEIN	19480,07	20	100	3	1	1							018
019	VOLTAIRE	2091	11	71	1									019
021	LES AMANDIERS	1232,49	8	43		1								021
022	DELPERIER	3273,81	13	80	1									022
023	RIVES DU CHER	92073,87	144	568	5	6	2							023
027	CLOS MOREAU	35448,35	66	222	3	1	2							027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	4435,74	2	16		1								029
030	CHATEAUBRIAND	168146,32	246	1115	20	6	1							030
031	PASTEUR	74773,95	61	272	3	5	2							031
033	ROCHEPINARD	99366,83	161	579	12	5	4							033
034	CHRISTOPHE COLOMB	134,2	2	23										034
036	LES FONTAINES	202119,93	367	1569	27	11	4							036
038	PORT BRETAGNE	9424,91	19	101	1	1								038
039	PIERRE LABADIE	14929,17	11	76	4		1							039
040	PORTE SAINT GENAIS	12494,08	11	92	2	1								040
041	GUTENBERG	10338,92	11	78	2		1							041
043	LES JUSTICES	35374,59	73	320	8	6	1							043
045	CHARCOT	23993,05	44	225	2		2							045
047	ANVERS	666,51	2	8										047
050	MARTINIERE	11380,29	9	53		1								050
051	LAMARTINE	41310,09	44	241	4	2	1							051

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
				Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
		Total Impayés	NB Loc	< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
053	LA CHAMBRERIE	1106,56	8	99										053
054	CLOS ST LIBERT	1155,62	5	13	1									054
057	PLACE MEFFRE	10813,51	17	64	1		2							057
058	MAISONS DIVERSES	427,93	3	21										058
061	LA MADELEINE	702,4	3	32										061
062	MADAME DE GRIGNAN	39007,5	35	112	4	3	2							062
064	FOSSE MARINE	9682,55	9	39	1	1								064
067	PAVES ST SAUVEUR	23465,3	22	94	3	1								067
069	BARTHELEMY			1										069
070	SEVERINE	5086,48	8	30		1								070
071	TONNELLE	1029,35	6	39										071
072	MERLUSINE	17318,39	11	43		1	1							072
073	LOUIS DESMOULINS	9218,37	15	53	3	1								073
074	BERGEONNERIE	37455,67	17	91	1	3	1							074
075	CHRISTOPHE COLOMB	5669,04	12	74	1	1								075
076	CLOS MOREAU	7761,84	16	78	1									076
077	DOCTEUR CHAUMIER	1938,32	13	48										077
078	CHAMP DE MARS	5712,95	16	73	3		1							078
079	CHATEAUBRIAND	19323,86	33	168	3	3								079
080	MARESCOT	23102,51	31	150	2	4								080
081	GUTENBERG	5795,78	25	143	2									081
082	LA MILLETIERE	5481,13	23	94			1							082
085	RASPAIL	18568,27	25	101	2		1							085
086	STEPHANE PITARD	1867,44	3	13	1									086
087	BLAISE PASCAL	8817,81	13	72	2									087
088	DORGELES													088
089	AGNES SOREL	12828,71	12	58			1							089
091	BROSSOLETTE			2										091
092	CHEMIN VERT													092
093	PERE GORIOT	-627,19	3	3			1							093
094	ESTIENNE D'ORVES	103,62	1	3										094
095	SACRISTAINERIE	410,39	1	5										095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	-227,66	5	18										096
097	LA PASSERELLE	-0,15	1	2										097
101	PRESLE			6										101
102	PAV.GEORGES COLLON			5										102
103	FELIX FAURE			1										103
104	CEZANNE			2										104

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
				Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
		Total Impayés	NB Loc	< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
105	LOUIS LUMIERE	2839,23	7	38										105
106	GEORGES BRASSENS	3434,75	3	14										106
107	MATTEOTI			2										107
108	VIEUX COLOMBIER	-59,03	2	17										108
109	SAINTE ANNE			3										109
110	CHANTEMOULIN			14										110
112	BRENNUS	3755,43	2	27	1									112
113	ADER			2										113
115	ERMITAGE	1990,37	2	15										115
116	CHAMP JOLI	299,7	2	16										116
117	AFFLUENTS	-287,49	1	15										117
118	GAY LUSSAC	-311,93	2	23										118
119	MARCONI	4681,35	2	15	1									119
120	JULES GUESDE	-0,1	1	17										120
122	ANTOINE BELLE	2558,12	1	5										122
123	BEFFROI	3442,84	2	6	1									123
124	LES BASTIONS	15840,79	18	97	2									124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	1916,05	1	3										126
127	GEORGES MELIES	1422,74	10	45										127
128	PETIT BEAUSEJOUR	5759,54	3	30		1								128
129	DANIEL MAYER	-93,37	2	28										129
130	TRAVERSIERE			2										130
131	MICKAEL FARADAY	1018,14	2	17										131
132	FONTAINE POTTIER	3131,66	14	58										132
136	LOUIS ARAGON	7624,86	13	44	1		1							136
137	JACQUES BREL	6152,42	5	18			1							137
141	LA GRENOUILLERE	4993,15	9	31	1									141
142	EMILE DELAHAYE	27942	28	75	3	1	3							142
143	LES FLAMANDES	-687,31	3	24										143
145	JACQUES PREVERT	489,64	2	12										145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR			25										148
149	CLEMENT MAROT	11892,38	10	33	1	2								149
150	LE PETIT PRINCE	7117,84	7	18		1								150
151	JARDINS PERCHES	7114,58	14	71	1									151
152	JEAN MEUNIER	20121,85	10	41		2								152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)													154
155	ELYSEE	1591,98	3	5	1									155
156	LA TERRASSE LIGERIS	342,07	6	52										156

Cité		Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
				Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
		Total Impayés	NB Loc	< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
160	WINSTON CHURCHILL	-379,51	8	42										160
162	PIERRE SEMARD	3541,41	7	18		1								162
165	CLOS LA CHAPELLE	2612	13	51	1									165
167	11 RUE JULES GUESDE			3										167
168	GALILEE	-4,72	5	21										168
169	LA MILLETIERE 2	209,57	2	35										169
171	7 RUE JULES GUESDE	597,08	1	1										171
174	GEORGES MOINEAUX	9062,39	3	10			1							174
177	LA FUYE	-976,87	4	38										177
179	LES ALIZES	47,52	2	33										179
180	HONORINE	4627	5	13		1	1							180
186	COUVRAT DESVERGNES	3628,77	6	45	1									186
187	ASTELIA	7250,86	8	20	1	1								187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE			15										189
190	FOYER JT HELENA FOURNIER													190
191	SUREAU	-1091,82	3	8										191
192	PARC'COEUR	-779,27	2	18										192
		2 064 500,52	**3 058,00**	**13 066,00**	**218,00**	**144,00**	**65,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351240076-20250919-0A190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Cité		Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB& SDAPL	Autres Plans	Cité
001	CITE ROZE	11	3983,5	1798,6	45,15%				001
002	GENERAL RENAULT	18	5108,26	2336,8	45,75%			1	002
003	BORDS DE LOIRE	39	15102,97	6710,54	44,43%		1	1	003
004	JOLIVET	17	5234,39	2199,76	42,03%				004
005	BEAUJARDIN	14	4639,37	2593,07	55,89%				005
006	BORDS DU CHER	13	5313,24	1943,92	36,59%			2	006
007	PETIT BEAUMONT	60	24613,41	12414,36	50,44%		1	7	007
008	TONNELLE	60	21646,91	10138,42	46,84%		4	8	008
009	MERLUSINE	96	35686,83	17466,21	48,94%		3	8	009
010	GRAMMONT	25	10177,76	4097,49	40,26%			1	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	12	5447,03	2680,8	49,22%			3	011
012	SANITAS	1381	652012,16	275222,68	42,21%		27	141	012
013	CHAMP DE MARS	190	84563,14	34755,97	41,10%		9	20	013
014	ELISE DREUX	17	8612,59	4399,24	51,08%				014
015	LA ROTONDE	209	103756,04	40712,88	39,24%		5	41	015
016	URSULINES	12	7484,94	2551,09	34,08%		1		016
017	MUSSET	114	66092,51	28093,94	42,51%		3	11	017
018	WALVEIN	53	31057,05	12289,21	39,57%		1	4	018
019	VOLTAIRE	29	13317,03	5202,63	39,07%		2	6	019
021	LES AMANDIERS	19	6319,72	3373,15	53,37%		1	3	021
022	DELPERIER	40	23698,04	7995,71	33,74%		1	2	022
023	BORDS DU CHER	199	94330,07	38234,56	40,54%		10	48	023
027	CLOS MOREAU	134	75597,4	34728,84	45,94%		3	14	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	7	3527,24	1540,19	40,24%				029
030	CHATEAUBRIAND	588	331150,43	122842,44	37,10%		13	48	030
031	PASTEUR	156	99621,66	40467,62	40,62%		1	19	031
033	ROCHEPINARD	331	176433,45	69005,49	39,11%		7	28	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	12	7114,54	2249,45	31,62%				034
036	LES FONTAINES	914	451739,31	166285,77	36,81%		27	119	036
038	PORT BRETAGNE	60	25360,25	8594,59	33,89%		1	6	038
039	PIERRE LABADIE	42	19611,17	8658,1	44,15%		2	7	039
040	PORTE SAINT GENAIS	47	24177,15	7693,31	31,82%		2	3	040
041	GUTENBERG	39	18797,93	8455,73	44,98%		2	4	041
043	LES JUSTICES	174	83862,3	33358,96	39,78%		2	11	043
045	CHARCOT	123	50104,63	22257,34	44,42%		3	13	045
047	ANVERS	1	645,97	91,75	14,20%				047
050	MARTINIERE	26	17568,28	8155,32	46,42%			1	050
051	LAMARTINE	124	69846,62	25048,48	35,86%		1	9	051
053	LA CHAMBRERIE	23	14707,21	5983,43	40,68%			2	053
054	CLOS ST LIBERT	5	2248,75	1292,8	57,49%			2	054
057	PLACE MEFFRE	35	17093,85	6399,43	37,44%			2	057
058	MAISONS DIVERSES	9	4388,05	2351,72	53,59%				058
061	LA MADELEINE	11	6360,9	1890,9	29,73%			2	061
062	MADAME DE GRIGNAN	72	34336,15	12937,25	37,68%			11	062
064	FOSSE MARINE	18	9001,35	3576,19	39,73%			1	064
067	PAVES ST SAUVEUR	56	34085,55	11639,47	34,15%		2	5	067
069	BARTHELEMY								069
070	SEVERINE	19	8479,89	3582,36	42,25%			3	070
071	TONNELLE	24	9469,67	3973,25	41,96%			3	071
072	MERLUSINE	26	14748,04	5740,39	38,92%		1	5	072
073	LOUIS DESMOULINS	37	17673,03	7520,74	42,55%		1	4	073
074	BERGEONNERIE	50	26543,51	10503,33	39,57%			8	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	38	16483,14	6194,19	37,58%			3	075
076	CLOS MOREAU	42	19676,07	8004,52	40,68%		1	3	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	29	12709,85	5086,28	40,02%			5	077
078	CHAMP DE MARS	39	14001,3	6439,96	46,00%		2	2	078
079	CHATEAUBRIAND	104	54883,41	21222,59	38,67%		2	6	079
080	MARESCOT	97	46324,8	17087,5	36,89%		2	3	080
081	GUTENBERG	92	37810,23	14492,34	38,33%		1	7	081
082	LA MILLETIERE	51	31703,98	12070,75	38,07%		1	6	082
085	RASPAIL	53	20424,93	9637,93	47,19%		1	10	085
086	STEPHANE PITARD	7	3700,47	1988,94	53,75%		1	2	086
087	BLAISE PASCAL	39	24308,66	9171,29	37,73%		2	5	087
088	DORGELES								088
089	AGNES SOREL	30	18906,27	7185,02	38,00%		1	3	089
091	BROSSOLETTE	1	471,61	29	6,15%				091
092	CHEMIN VERT								092
093	PERE GORIOT	3	853,57	606,28	71,03%				093
094	ESTIENNE D'ORVES	2	952,27	715,18	75,10%				094
095	SACRISTAINERIE	1	221,42	131,76	59,51%			1	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	6	1658,33	861,02	51,92%			1	096
097	LA PASSERELLE	1	532,54	253,76	47,65%				097
101	PRESLE	3	1820,95	693,23	38,07%				101
102	PAV.GEORGES COLLON								102
103	FELIX FAURE								103
104	CEZANNE	2	990,3	299,13	30,21%				104
105	LOUIS LUMIERE	11	6607,04	1553,5	23,51%				105
106	GEORGES BRASSENS	5	4100,67	1698,81	41,43%				106
107	MATTEOTI	1	453,78	62	13,66%				107
108	VIEUX COLOMBIER	3	1730,52	651,46	37,65%		1		108

Cité		Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB& SDAPL	Autres Plans	Cité
109	SAINTE ANNE	1	631,64	269,59	42,68%				109
110	CHANTEMOULIN								110
112	BRENNUS	10	8719,44	2477,11	28,41%				112
113	ADER								113
115	ERMITAGE	4	2416,3	739,11	30,59%			1	115
116	CHAMP JOLI	8	4592,13	1824,98	39,74%				116
117	AFFLUENTS	6	3949,31	1393,15	35,28%				117
118	GAY LUSSAC	10	5670,66	2672,86	47,13%		1		118
119	MARCONI	7	5596,64	1448,69	25,88%				119
120	JULES GUESDE	10	5881,32	2090,12	35,54%		1		120
122	ANTOINE BELLE	3	1593,36	344,87	21,64%			1	122
123	BEFFROI	5	3916,9	1004,09	25,63%				123
124	LES BASTIONS	29	16330,71	6208,66	38,02%		3	3	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	1	627	128	20,41%			1	126
127	GEORGES MELIES	16	10566,19	3029,1	28,67%			1	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	12	6520,96	3000,2	46,01%				128
129	DANIEL MAYER	13	8093,59	3206,92	39,62%			2	129
130	TRAVERSIERE								130
131	MICKAEL FARADAY	8	5036,12	1713,38	34,02%				131
132	FONTAINE POTTIER	30	20241,45	7430,23	36,71%			6	132
136	LOUIS ARAGON	25	14579,78	5574,98	38,24%			1	136
137	JACQUES BREL	9	4039,8	1825,56	45,17%				137
141	LA GRENOUILLERE	16	9049,96	3414,41	37,73%			2	141
142	EMILE DELAHAYE	56	31664,73	12323,41	38,92%			3	142
143	LES FLAMANDES	13	7321,11	3118,03	42,59%			2	143
145	JACQUES PREVERT	4	2242,36	927,1	41,34%				145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	1	564,38	301	53,33%		1	1	148
149	CLEMENT MAROT	20	11078,04	4462,32	40,28%		1	5	149
150	LE PETIT PRINCE	12	6993,03	3515,86	50,28%			1	150
151	JARDINS PERCHES	41	20592,37	8530,61	41,43%		1	2	151
152	JEAN MEUNIER	21	12459,77	4024,63	32,30%		1	2	152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)								154
155	ELYSEE	1	468,88	253,76	54,12%			2	155
156	LA TERRASSE LIGERIS	27	17694,82	7207,44	40,73%			4	156
160	WINSTON CHURCHILL	18	10573,13	4577,46	43,29%		1	2	160
162	PIERRE SEMARD	8	2659,66	1195,38	44,94%			1	162
165	CLOS LA CHAPELLE	36	19274,24	8625,51	44,75%		1	7	165
167	11 RUE JULES GUESDE								167
168	GALILEE	12	6635,32	2697,49	40,65%		1	1	168
169	LA MILLETIERE 2	17	9327,17	3642,38	39,05%		1	1	169
171	7 RUE JULES GUESDE								171
174	GEORGES MOINEAUX	2	1322,15	699,08	52,87%				174
177	LA FUYE	17	8862,85	2368,9	26,73%			1	177
179	LES ALIZES	15	6641,9	2427,55	36,55%			3	179
180	HONORINE	9	4174,54	1967,14	47,12%			1	180
186	COUVRAT DESVERGNES	20	8160,09	4487,89	55,00%			1	186
187	ASTELIA	12	6944,05	2486,12	35,80%				187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE								189
190	FOYER JT HELENA FOURNIER								190
191	SUREAU	5	2800,81	1270,05	45,35%				191
192	PARC'COEUR								192
		7211	**3675768**	**1458199**	**47**	**0**	**165**	**752**	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Cité		Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
001	CITE ROZE		2	2	6	6	11	2	3	10	4	2	8	3	5	7	14	001
002	GENERAL RENAULT			3	15	15	36		1	5	9	7	51	3	9	8	53	002
003	BORDS DE LOIRE		3	10	22	22	30	4	6	24	12	10	36	9	20	18	46	003
004	JOLIVET		2	1	15	15	44			7	12	9	43	2	9	5	57	004
005	BEAUJARDIN		1	5	8	8	30			4	14	9	22		7	4	37	005
006	BORDS DU CHER		1	1	2	2	48			21	10	3	27		6	12	42	006
007	PETIT BEAUMONT		5	13	16	16	42	4	6	46	15	11	28	8	31	26	48	007
008	TONNELLE		14	18	22	22	42	7	6	55	23	10	32	6	41	27	62	008
009	MERLUSINE		18	18	40	40	36	13	8	58	36	19	31	8	45	55	59	009
010	GRAMMONT		4	4	13	13	15	1	2	15	6	7	19	4	14	12	20	010
011	DOCTEUR CHAUMIER		3	2	2	2	4		1	12	3	2	4		6	7	9	011
012	SANITAS		223	272	423	423	652	162	183	815	351	178	561	180	721	531	902	012
013	CHAMP DE MARS		40	38	57	57	120	30	33	130	63	21	69	41	117	82	132	013
014	ELISE DREUX		3	1	4	4	14		1	12	4	4	6	2	6	6	15	014
015	LA ROTONDE		24	36	40	40	115	22	26	168	48	28	65	36	114	80	145	015
016	URSULINES		2	2	5	5	10	3	1	6	6	2	7	1	6	2	16	016
017	MUSSET		13	28	36	36	87	4	14	100	28	17	42	18	69	37	89	017
018	WALVEIN		9	6	23	23	40	1	4	36	18	11	32	3	28	15	58	018
019	VOLTAIRE		7	7	6	6	36	1	9	22	11	2	27	8	18	10	36	019
021	LES AMANDIERS		7	4	8	8	13	1	3	16	11	4	7	6	8	7	23	021
022	DELPERIER		4	9	13	13	36	3	2	29	16	7	24	7	22	15	38	022
023	RIVES DU CHER		32	49	88	88	242	10	20	247	123	42	130	43	123	148	269	023
027	CLOS MOREAU		16	15	42	42	95	6	13	109	33	12	45	15	62	55	96	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer		2	1	2	2	11		1	4	6	2	3		3	6	8	029
030	CHATEAUBRIAND		69	93	179	179	443	42	103	408	229	91	234	82	307	238	518	030
031	PASTEUR		18	19	32	32	136	13	18	114	40	12	80	23	70	66	125	031
033	ROCHEPINARD		44	63	110	110	211	47	62	247	87	32	112	71	187	120	228	033
034	CHRISTOPHE COLOMB		1	2	3	3	12	1	2	7	3	6	3	6	4	4	9	034
036	LES FONTAINES		138	148	316	316	507	78	160	581	272	124	383	137	454	329	701	036
038	PORT BRETAGNE		9	15	18	18	31	6	12	37	15	9	23	8	29	26	42	038
039	PIERRE LABADIE		9	8	13	13	30	7	7	27	12	5	22	4	23	23	31	039
040	PORTE SAINT GENAIS		10	7	11	11	45	3	9	35	20	4	22	10	23	20	42	040
041	GUTENBERG		5	11	15	15	24	3	4	22	17	9	26	3	17	16	45	041
043	LES JUSTICES		27	28	67	67	121	18	25	114	74	23	73	27	83	69	158	043
045	CHARCOT		18	24	57	57	73	9	14	61	43	14	85	15	51	58	107	045
047	ANVERS				1	1	7			2	1		5				8	047
050	MARTINIERE		1		2	2	39	1		26	14	5	9	4	12	8	31	050
051	LAMARTINE		16	12	49	49	122	12	16	90	47	19	60	23	71	57	98	051
053	LA CHAMBRERIE		3	5	4	4	77		3	25	32	19	20	3	14	10	71	053
054	CLOS ST LIBERT			1	3	3	4			6	2	2	3		4	2	8	054
057	PLACE MEFFRE		6	5	16	16	22	9	9	22	13	3	8	4	27	12	23	057
058	MAISONS DIVERSES		2	1	1	1	11			7	3	1	2		5	2	13	058
061	LA MADELEINE			1	4	4	20		1	13	10	1	7	2	11	6	13	061
062	MADAME DE GRIGNAN		8	11	33	33	38	22	20	42	18	10	6	12	62	22	25	062
064	FOSSE MARINE			4	6	6	23	5	3	16	11	4	1	2	19	8	12	064
067	PAVES ST SAUVEUR		3	11	22	22	43	5	15	35	20	6	15	11	31	35	21	067

Cité		Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
069	BARTHELEMY						1				1					1		069
070	SEVERINE		4	5	10	10	5		1	11	3	4	13	3	2	8	18	070
071	TONNELLE		7	6	8	8	6	3	6	7	9	2	9	6	11	5	17	071
072	MERLUSINE		2	3	9	9	9	1	3	21	11	2	5	3	9	16	17	072
073	LOUIS DESMOULINS		9	5	8	8	17	2	4	23	11	4	12	5	19	12	21	073
074	BERGEONNERIE		9	14	18	18	34	3	10	33	21	7	19	7	35	24	30	074
075	CHRISTOPHE COLOMB		12	13	16	16	25		2	19	14	6	17		21	18	37	075
076	CLOS MOREAU		5	5	17	17	30	1	8	28	17	7	17	6	20	19	35	076
077	DOCTEUR CHAUMIER		2	1	14	14	16	2	4	18	10	4	10	4	12	10	22	077
078	CHAMP DE MARS		11	9	19	19	18	5	8	23	10	8	21	4	23	21	30	078
079	CHATEAUBRIAND		12	18	36	36	54	8	8	57	31	18	53	11	44	26	96	079
080	MARESCOT		10	21	27	27	55	5	2	47	30	17	52	5	34	36	81	080
081	GUTENBERG		21	14	39	39	36	9	14	33	30	13	45	12	38	22	72	081
082	LA MILLETIERE		6	6	16	16	42	5	9	45	20	5	10	12	31	25	28	082
085	RASPAIL		13	13	18	18	29	4	2	33	23	13	24	2	25	25	53	085
086	STEPHANE PITARD		3	1	1	1	6		1	10	1	1	1	1	5	5	3	086
087	BLAISE PASCAL		10	3	10	10	30	3	6	29	13	3	12	8	26	12	30	087
088	DORGELES																	088
089	AGNES SOREL		6	4	13	13	22	4	5	25	12	5	6	6	22	13	18	089
091	BROSSOLETTE						2						2				2	091
092	CHEMIN VERT																	092
093	PERE GORIOT		1	1	1	1	1			2		1			1	2	1	093
094	ESTIENNE D'ORVES						3				3					1	2	094
095	SACRISTAINERIE				1	1	4		2	1		1	1		4		1	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON			2	3	3	13			6	2		11		1	6	12	096
097	LA PASSERELLE				1	1	1				1	1					2	097
101	PRESLE			1			4			2	3	1		1	1		3	101
102	PAV.GEORGES COLLON																5	102
103	FELIX FAURE										1					1		103
104	CEZANNE							1			1				1		1	104
105	LOUIS LUMIERE		1	2	7	7	20	1	1	16	7	4	10	1	10	9	19	105
106	GEORGES BRASSENS		1		2	2	10			5	8		1	1	2	4	7	106
107	MATTEOTI		1				1			1	1					1	1	107
108	VIEUX COLOMBIER				1	1	13			7	6		4	1	2	4	10	108
109	SAINTE ANNE						1	1		1				1	1	1		109
110	CHANTEMOULIN																14	110
112	BRENNUS			2	2	2	20	2	1	12	8	1	4	4	2	15	7	112
113	ADER			1			1										2	113
115	ERMITAGE				1	1	11		2	5	3	2	2		7	5	3	115
116	CHAMP JOLI			1	3	3	6	1		6	3	1	5		7	2	7	116
117	AFFLUENTS				2	2	7		1	6	3	4	1	1		5	9	117
118	GAY LUSSAC			2			17			10	5	2	6	1	1	5	16	118
119	MARCONI				1	1	14			6	6	1	3		4	3	9	119
120	JULES GUESDE		1	2			11			7	3	3	4		1	11	5	120
122	ANTOINE BELLE						2		1	3	1				2		3	122
123	BEFFROI						4			3	3		1		3	3	1	123

Cité		Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
124	LES BASTIONS		3	9	9	9	60	4	8	33	26	11	17	8	20	27	44	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE				1	1	2			1		2		1	2			126
127	GEORGES MELIES			2	7	7	22	1	3	20	9	4	8	3	13	10	19	127
128	PETIT BEAUSEJOUR		2	1	6	6	14		1	16	5	1	8	1	5	7	18	128
129	DANIEL MAYER			2	5	5	16	1	2	12	6	4	3	4	8	6	10	129
130	TRAVERSIERE						2									2		130
131	MICKAEL FARADAY				1	1	13			9	4		4		2	3	12	131
132	FONTAINE POTTIER		3	2	9	9	36	1	4	36	9	4	5	3	25	19	12	132
136	LOUIS ARAGON		4	4	6	6	22	5	4	24	7	2	5	8	18	9	11	136
137	JACQUES BREL		2	3	1	1	12			5	7	1	6		5	2	12	137
141	LA GRENOUILLERE		1	2	7	7	13	1	4	17	2	2	3	3	14	13	2	141
142	EMILE DELAHAYE		5	8	14	14	28	7	13	43	8	2	9	9	31	31	12	142
143	LES FLAMANDES		2	2	3	3	11		1	13	5	2	3		10	6	8	143
145	JACQUES PREVERT			1			5		2	4	3	1	2		6	2	4	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR				2	2	3			2		1			2	1	21	148
149	CLEMENT MAROT		1		9	9	18	2	1	21	5	4	2	4	13	19		149
150	LE PETIT PRINCE		2	2	3	3	9	1	1	10	4	1	2	1	6	12		150
151	JARDINS PERCHES		3	5	16	16	36	5	8	30	10	6	11	11	52	10		151
152	JEAN MEUNIER			1	12	12	24	8	5	11	6	6	7	6	14	11	12	152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)																	154
155	ELYSEE			1			5		1	4	1				5	1		155
156	LA TERRASSE LIGERIS		1	3	7	7	27	3	3	22	7	3	12	5	14	33		156
160	WINSTON CHURCHILL		1	6	4	4	17	1	6	24	4	3	3	3	17	22		160
162	PIERRE SEMARD		2	4	3	3	3		1	8	3	1	6	1	5	8	5	162
165	CLOS LA CHAPELLE		1	4	11	11	16		5	25	11	5	6	5	14	33		165
167	11 RUE JULES GUESDE						2									3		167
168	GALILEE			1	2	2	5	1	1	14	3	1	1	3	5	13		168
169	LA MILLETIERE 2		2	1	2	2	25	1	4	22	7		1	7	4	24		169
171	7 RUE JULES GUESDE						1				1			1				171
174	GEORGES MOINEAUX				1	1	9	1	2	6	1		1	1	10			174
177	LA FUYE		1		7	7	23	2	4	17	6	2	7	4	34			177
179	LES ALIZES		1	3	7	7	13	1	1	10	7	1	13	4	14	15		179
180	HONORINE		2				9	1	3	10	2			2	14			180
186	COUVRAT DESVERGNES		4	6	12	12	16	4	6	14	7	3	11	4	19	23		186
187	ASTELIA		1	2	3	3	13	2	2	12	3	1	2	2	20			187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE													15				189
190	FOYER JT HELENA FOURNIER																	190
191	SUREAU				2	2	3	2	1	1	2		2	8				191
192	PARC'COEUR													18				192
		0	**1013**	**1244**	**2346**	**2346**	**4982**	**671**	**1024**	**4945**	**2361**	**1033**	**3059**	**1101**	**3842**	**3047**	**5555**	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351213076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Cité		Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité
			Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	
001	CITE ROZE	29	1	3,45%	29	100,00%	11	37,93%			001
002	GENERAL RENAULT	74	1	1,35%	72	97,30%	18	24,32%	1	1,35%	002
003	BORDS DE LOIRE	93	2	2,15%	93	100,00%	39	41,94%			003
004	JOLIVET	73	3	4,11%	71	97,26%	17	23,29%	4	5,48%	004
005	BEAUJARDIN	51	2	3,92%	49	96,08%	14	27,45%	4	7,84%	005
006	BORDS DU CHER	62	1	1,61%	61	98,39%	13	20,97%	7	11,29%	006
007	PETIT BEAUMONT	116	11	9,48%	111	95,69%	60	51,72%			007
008	TONNELLE	141	7	4,96%	136	96,45%	60	42,55%	3	2,13%	008
009	MERLUSINE	172	12	6,98%	166	96,51%	96	55,81%			009
010	GRAMMONT	52	4	7,69%	50	96,15%	25	48,08%	1	1,92%	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	22			22	100,00%	12	54,55%			011
012	SANITAS	2543	190	7,47%	2330	91,62%	1381	54,31%			012
013	CHAMP DE MARS	390	48	12,31%	372	95,38%	190	48,72%			013
014	ELISE DREUX	30	3	10,00%	29	96,67%	17	56,67%			014
015	LA ROTONDE	402	21	5,22%	372	92,54%	209	51,99%			015
016	URSULINES	25	1	4,00%	25	100,00%	12	48,00%	2	8,00%	016
017	MUSSET	218	18	8,26%	212	97,25%	114	52,29%			017
018	WALVEIN	105	2	1,90%	105	100,00%	53	50,48%	2	1,90%	018
019	VOLTAIRE	72	8	11,11%	72	100,00%	29	40,28%	1	1,39%	019
021	LES AMANDIERS	44	5	11,36%	44	100,00%	19	43,18%	2	4,55%	021
022	DESPERIER	84	6	7,14%	81	96,43%	40	47,62%	1	1,19%	022
023	RIVES DU CHER	591	40	6,77%	581	98,31%	369	62,44%			023
027	CLOS MOREAU	232	15	6,47%	228	98,28%	134	57,76%	2	0,86%	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	17			17	100,00%	7	41,18%			029
030	CHATEAUBRIAND	1169	80	6,84%	1142	97,69%	588	50,30%			030
031	PASTEUR	294	25	8,50%	282	95,92%	156	53,06%			031
033	ROCHEPINARD	640	75	11,72%	600	93,75%	331	51,72%			033
034	CHRISTOPHE COLOMB	24	2	8,33%	23	95,83%	12	50,00%			034
036	LES FONTAINES	1675	140	8,36%	1611	96,18%	914	54,57%			036
038	PORT BRETAGNE	108	11	10,19%	103	95,37%	60	55,56%			038
039	PIERRE LABADIE	82	5	6,10%	81	98,78%	42	51,22%	1	1,22%	039
040	PORTE SAINT GENAIS	95	9	9,47%	95	100,00%	47	49,47%	2	2,11%	040
041	GUTENBERG	81	2	2,47%	81	100,00%	39	48,15%			041
043	LES JUSTICES	340	24	7,06%	335	98,53%	174	51,18%	6	1,76%	043
045	CHARCOT	236	17	7,20%	229	97,03%	123	52,12%	4	1,69%	045
047	ANVERS	9			8	88,89%	1	11,11%			047
050	MARTINIERE	57	2	3,51%	54	94,74%	26	45,61%	3	5,26%	050
051	LAMARTINE	252	22	8,73%	248	98,41%	124	49,21%	9	3,57%	051
053	LA CHAMBRERIE	100	4	4,00%	99	99,00%	23	23,00%	10	10,00%	053
054	CLOS ST LIBERT	15	1	6,67%	14	93,33%	5	33,33%			054
057	PLACE MEFFRE	67	3	4,48%	67	100,00%	35	52,24%			057
058	MAISONS DIVERSES	23	1	4,35%	21	91,30%	9	39,13%			058
061	LA MADELEINE	33	3	9,09%	32	96,97%	11	33,33%	1	3,03%	061
062	MADAME DE GRIGNAN	124	10	8,06%	121	97,58%	72	58,06%	3	2,42%	062
064	FOSSE MARINE	41	2	4,88%	41	100,00%	18	43,90%	1	2,44%	064
067	PAVES ST SAUVEUR	102	13	12,75%	98	96,08%	56	54,90%	2	1,96%	067
069	BARTHELEMY	1			1	100,00%					069
070	SEVERINE	32	3	9,38%	31	96,88%	19	59,38%			070
071	TONNELLE	40	4	10,00%	39	97,50%	24	60,00%			071
072	MERLUSINE	48	6	12,50%	45	93,75%	26	54,17%			072
073	LOUIS DESMOULINS	58	5	8,62%	57	98,28%	37	63,79%			073
074	BERGEONNERIE	101	7	6,93%	96	95,05%	50	49,50%			074
075	CHRISTOPHE COLOMB	93	5	5,38%	76	81,72%	38	40,86%			075
076	CLOS MOREAU	80	4	5,00%	79	98,75%	42	52,50%			076
077	DOCTEUR CHAUMIER	50	4	8,00%	48	96,00%	29	58,00%			077
078	CHAMP DE MARS	79	5	6,33%	77	97,47%	39	49,37%			078
079	CHATEAUBRIAND	180	11	6,11%	174	96,67%	104	57,78%			079
080	MARESCOT	158	5	3,16%	156	98,73%	97	61,39%	3	1,90%	080
081	GUTENBERG	149	10	6,71%	145	97,32%	92	61,74%			081
082	LA MILLETIERE	106	19	17,92%	95	89,62%	51	48,11%	2	1,89%	082
085	RASPAIL	107	3	2,80%	104	97,20%	53	49,53%			085
086	STEPHANE PITARD	15	2	13,33%	14	93,33%	7	46,67%			086
087	BLAISE PASCAL	77	7	9,09%	74	96,10%	39	50,65%			087
088	DORGELES										088
089	AGNES SOREL	61	6	9,84%	59	96,72%	30	49,18%			089
091	BROSSOLETTE	2			2	100,00%	1	50,00%			091
092	CHEMIN VERT										092
093	PERE GORIOT	5	1	20,00%	4	80,00%	3	60,00%			093
094	ESTIENNE D'ORVES	3			3	100,00%	2	66,67%			094
095	SACRISTAINERIE	5			5	100,00%	1	20,00%			095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	20	1	5,00%	18	90,00%	6	30,00%	1	5,00%	096
097	LA PASSERELLE	2			2	100,00%	1	50,00%			097
101	PRESLE	6	1	16,67%	6	100,00%	3	50,00%			101

Cité		Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité
			Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	
102	PAV.GEORGES COLLON	5			5	100,00%					102
103	FELIX FAURE	2	1	50,00%	1	50,00%					103
104	CEZANNE	2			2	100,00%	2	100,00%			104
105	LOUIS LUMIERE	39			38	97,44%	11	28,21%	2	5,13%	105
106	GEORGES BRASSENS	14			14	100,00%	5	35,71%			106
107	MATTEOTI	2			2	100,00%	1	50,00%	1	50,00%	107
108	VIEUX COLOMBIER	17	1	5,88%	17	100,00%	3	17,65%	1	5,88%	108
109	SAINTE ANNE	3	1	33,33%	3	100,00%	1	33,33%			109
110	CHANTEMOULIN	14			14	100,00%					110
112	BRENNUS	28	4	14,29%	28	100,00%	10	35,71%			112
113	ADER	2			2	100,00%					113
115	ERMITAGE	15			15	100,00%	4	26,67%			115
116	CHAMP JOLI	16			16	100,00%	8	50,00%			116
117	AFFLUENTS	15	1	6,67%	15	100,00%	6	40,00%			117
118	GAY LUSSAC	23	1	4,35%	23	100,00%	10	43,48%	1	4,35%	118
119	MARCONI	16			16	100,00%	7	43,75%			119
120	JULES GUESDE	17			17	100,00%	10	58,82%			120
122	ANTOINE BELLE	6	1	16,67%	5	83,33%	3	50,00%			122
123	BEFFROI	7			7	100,00%	5	71,43%			123
124	LES BASTIONS	103	8	7,77%	99	96,12%	29	28,16%	1	0,97%	124
126	REMOURQUANTZ ANNE	3	1	33,33%	3	100,00%	1	33,33%			126
127	GEORGES MELIES	46	4	8,70%	45	97,83%	16	34,78%	2	4,35%	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	31	1	3,23%	31	100,00%	12	38,71%	1	3,23%	128
129	DANIEL MAYER	28	3	10,71%	28	100,00%	13	46,43%	1	3,57%	129
130	TRAVERSIERE	2			2	100,00%					130
131	MICKAEL FARADAY	17			17	100,00%	8	47,06%	1	5,88%	131
132	FONTAINE POTTIER	60	4	6,67%	58	96,67%	30	50,00%			132
136	LOUIS ARAGON	47	8	17,02%	46	97,87%	25	53,19%	1	2,13%	136
137	JACQUES BREL	20	1	5,00%	19	95,00%	9	45,00%		0,00%	137
141	LA GRENOUILLERE	32	3	9,38%	32	100,00%	16	50,00%	1	3,13%	141
142	EMILE DELAHAYE	90	14	15,56%	82	91,11%	56	62,22%			142
143	LES FLAMANDES	24			24	100,00%	13	54,17%			143
145	JACQUES PREVERT	12			12	100,00%	4	33,33%	1	8,33%	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	25			25	100,00%	1	4,00%		0,00%	148
149	CLEMENT MAROT	37	4	10,81%	36	97,30%	20	54,05%	2	5,41%	149
150	LE PETIT PRINCE	20	2	10,00%	19	95,00%	12	60,00%			150
151	JARDINS PERCHES	76	12	15,79%	72	94,74%	41	53,95%			151
152	JEAN MEUNIER	44	6	13,64%	43	97,73%	21	47,73%	2	4,55%	152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)										154
155	ELYSEE	6			6	100,00%	1	16,67%			155
156	LA TERRASSE LIGERIS	54	5	9,26%	52	96,30%	27	50,00%			156
160	WINSTON CHURCHILL	42	1	2,38%	42	100,00%	18	42,86%	1	2,38%	160
162	PIERRE SEMARD	20	2	10,00%	19	95,00%	8	40,00%			162
165	CLOS LA CHAPELLE	53	6	11,32%	52	98,11%	36	67,92%			165
167	11 RUE JULES GUESDE	3			3	100,00%					167
168	GALILEE	22	3	13,64%	21	95,45%	12	54,55%	1	4,55%	168
169	LA MILLETIERE 2	35	6	17,14%	35	100,00%	17	48,57%			169
171	7 RUE JULES GUESDE	2	1	50,00%	1	50,00%					171
174	GEORGES MOINEAUX	12	2	16,67%	11	91,67%	2	16,67%			174
177	LA FUYE	38	4	10,53%	38	100,00%	17	44,74%			177
179	LES ALIZES	34	5	14,71%	33	97,06%	15	44,12%			179
180	HONORINE	16	2	12,50%	15	93,75%	9	56,25%	1	6,25%	180
186	COUVRAT DESVERGNES	46	4	8,70%	46	100,00%	20	43,48%	2	4,35%	186
187	ASTELIA	22	1	4,55%	22	100,00%	12	54,55%			187
189	HAMEAU DE LA THIBAUDIERE	85			15	17,65%					189
190	FOYER JT HELENA FOURNIER	20									190
191	SUREAU	8			8	100,00%	5	62,50%			191
192	PARC'COEUR	26			18	69,23%					192
		14187	**1084**	**10**	**13493**	**122**	**7211**	**55**	**101**	**2**	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 22/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN SANITAS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

7 – PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU SANITAS

Démolition du bâtiment 37

- **Avril 2024 :** A la suite de la démolition en 2020 du bâtiment 37, le terrain libéré (parcelles CV N°550, CV n°551 et CV n°321) a été cédé à la Ville de Tours en avril 2024. Conformément au programme du NPNRU, la Ville prévoit sur ce site la construction d'un programme mixte

  La Ville de TOURS projette de définir une programmation qui devrait être intégrée à l'opération immobilière, dont les principaux éléments seraient les suivants : des locaux privés pour une école de cuisine et un restaurant d'application, des équipements publics pour accueillir une maison des associations, des logements diversifiés privés (dont logements étudiants), un rez-de-chaussée permettant d'accueillir des activités à destination des habitants du quartier.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 - REFERENCE ACTE : CA190925_1

Démolition des bâtiments du secteur Marie Curie (03-04-09-12)

- **Mars 2024 : A la suite de** la démolition en 2020 des bâtiments 03-04-09-12, le terrain libéré (parcelles CN n°226, CN n° 228, CR n° 63, CR n° 460), a été cédé à la Ville de Tours en mars 2024. Conformément au programme du NPNRU, cette cession permettra la réalisation d'un programme mixte de logements porté par Bouygues Immobilier et des espaces publics réalisés par la Ville de Tours.

- **Septembre 2024 :** Reconstitution du mur pignon mis à nu à la suite à la démolition du bâtiment 03 réalisée en 2022. Désignation de l'entreprise Jallais.

  Novembre 2024 à Février 2025 : Travaux de reconstitution des soubassements en blocs de schiste et reprise du parement de pierre dans les parties hautes.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Résidentialisations sur les secteurs affermis

- **Printemps 2024 :** Après une suspension dues aux incertitudes sur l'état des réseaux Métropolitains et les déclassements des voiries publiques, les études de la phase PRO ont pu reprendre en mars 2024 sur l'ensemble des secteurs en cours (Pasteur, Foiny-Meffre, Nioche, Rotonde Nord, Cangé-Espelosin-Bosc).

- **Eté 2024 :** Une première remise des études de Projet sur ces secteurs a été effectuée en juillet 2024. Les estimations se sont avérées être nettement supérieures à l'enveloppe budgétaire, et ont impliqué un temps d'échanges successifs avec la Maitrise d'œuvre en vue d'arbitrages sur les pistes d'économies à engager.

- **Automne 2024 :** Les reprises des études pour entrer dans le budget ANRU ont abouti à la remise d'un dossier PRO-DCE finalisé début 2025.

Restructuration de l'îlot Belle Fille

- **Courant année 2024 :** Divers échanges entre Tours Métropole Habitat, la Ville de Tours et l'ANRU en vue de demande de l'abandon des démolitions des bâtiments 29 et 35. La prise en compte de la non-démolition de ces deux bâtiments a été confirmée par l'avis du Comité d'engagement de l'ANRU du 20 novembre 2024.

- **Septembre-Octobre 2024 :** Consultation d'une équipe de Maitrise d'œuvre (architecte, divers bureaux d'études) pour les études et la réalisation de l'opération de restructuration de l'ilot Belle Fille (déconstructions partielles du bâtiment 30, tranchage du bâtiment 31, reconstitution de logements, reconstitution des murs pignons, création d'un nouvel escalier et hall extérieur.

- ## Relogements des locataires des bâtiments 012.30 et 012.31

La phase active de relogements des locataires a démarré en octobre 2022 par 2 réunions d'information à destination des locataires des bâtiments n°s 30 et 31 (3, 5 et 11 allée la BELLE FILLE), qui ont eu lieu les 5 et 6 octobre 2022. A la suite de ces premières réunions d'information, une visite de patrimoine a été organisée (en bus) le 20 octobre 2022 pour permettre aux locataires d'apprécier les différents secteurs de la Ville de Tours sur lesquels Tours Métropole Habitat possède du patrimoine.

Au démarrage de la phase relogement :

- Parmi les 15 logements du bâtiment 012.30, **12 sont occupés**
- Parmi les 9 logements du bâtiment 012.31, **8 sont occupés**

Soit, **20 relogements à réaliser**.

Les premiers relogements des locataires des 2 bâtiments concernés ont débuté début 2023 et se sont terminés début 2025.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

A ce jour, mai 2025, sur ces 2 bâtiments, **les 20 logements concernés par la future opération de démolition ont été libérés.**

- 2 locataires partis spontanément
- 18 relogements assurés par Tours Métropole Habitat (dont 1 concerne l'association COALLIA) parmi lesquels :
  - 10 relogements au Sanitas
  - 2 relogements en QPV hors Sanitas
  - 6 hors QPV, dont 1 au sein d'une résidence récente < 5 ans et 1 relogement inter-bailleur.

- ## Relogements des locataires de la résidence Christophe Colomb PSR

En janvier 2025, la résidence n° 075, située *2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand et 32, 34, 36 rue Théophane Vénien*, comprend 93 logements parmi lesquels **57 sont occupés**.

En prévision des relogements, Tours Métropole Habitat a remis à jour le guide pratique du relogement ainsi qu'un « book » du patrimoine, documents à destination des locataires à reloger. Ces documents ont vocation à expliquer les démarches qui allaient être engagées par Tours Métropole Habitat, les frais pris en charge par le bailleur, la localisation sur plan du patrimoine de l'organisme. Ces documents sont remis aux locataires lors des réunions d'information ou remis directement aux personnes lors des visites à domicile.

La phase active de relogements des locataires a démarré en février 2025 par 2 réunions d'information à destination des locataires qui ont eu lieu les 28/01/2025 et 04/02/2025.
A la suite de ces réunions d'information, une visite de patrimoine a été organisée (en bus) le 27 février 2025 pour permettre aux locataires d'apprécier les différents secteurs de la Ville de Tours sur lesquels Tours Métropole Habitat possède du patrimoine.

Les diagnostics sociaux, réalisés à domicile par la CESF du service location de TMH, ont débuté en février 2025.

A ce jour, mai 2025, **les 2 premiers relogements ont été réalisés**.

ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2024 RAPPORT D'ACTIVITÉ

8 – ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

Tours Métropole Habitat a été agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par un arrêté du 18 décembre 2023.

Pour l'année 2024, le bilan d'activité ne comporte encore aucune opération.

Pour ce qui est des perspectives de développement des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS), Tours Métropole Habitat porte deux projets :

35 Rue Sapaillé à Tours Nord

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

- La construction de 4 maisons individuelles, pour environ 330 m² de SHAB, sur un terrain situé 35 rue Sapaillé à Tours Nord, dans un quartier résidentiel.

Pour leur construction, un appel à candidature pour une conception-réalisation est lancé courant juin 2025, pour être attribué en fin d'année. En fonction de la durée de précommercialisation, les travaux seront lancés au second semestre 2026 pour une livraison début 2028

Quartus – Les Deux Lions Tours

L'acquisition de la part foncière puis la signature d'un BRS opérateur auprès du Promoteur Quartus, de 33 logements en BRS insérés dans un programme plus vaste de 86 logements comprenant des logements en accession libre, des logements locatifs sociaux et des locaux d'activité. Le programme se situe dans le quartier des 2 Lions à Tours.

Le Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat doit délibérer sur ce projet en septembre 2025. La construction devrait débuter en 2027 pour une livraison prévue fin 2028 voire 2029.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

COMPTABILITÉS

ANNEXES

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

2024 RAPPORT D'ACTIVITÉ

9 – LES COMPTABILITES ANNEXES

- Concession d'Aménagement de Monconseil (Ville de Tours)
- Domaine de la Croix Montoire « Mise aux Normes des bureaux du Centre National de Formation » (Crous d'Orléans-Tours)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Concession d'Aménagement de Monconseil
(Ville de Tours)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Le Directeur Général rappelle que la Ville de Tours a confié à Tours Habitat, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006, la Concession d'Aménagement de Monconseil.
La convention a été signée le 12 avril 2006 pour un montant prévisionnel de dépenses de 15 614 703 € HT, soit 18 675 184 € TTC, dont 1 500 000 € TTC de rémunérations pour l'Office.

Le Conseil d'Administration de Tours Habitat, lors de sa séance du 27 septembre 2007, a ouvert une comptabilité annexe sous le nom « Concession d'Aménagement de Monconseil ».

L'Aménagement de la ZAC devait se dérouler sur une dizaine d'années, mais compte tenu de la crise immobilière, la durée de la concession a été prolongée jusqu'au 31/12/2027 (Avenant N°11 du 18/12/2023).

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2024) a été présenté et voté en décembre 2024 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, et le montant des dépenses prévisionnelles de la convention a été réévalué à 26 679 255 € HT.

Montant initial de la Convention TTC	**18 675 184.00 €**
Montant réactualisé de la Convention (Crac 2024) TTC	**30 253 387.00 €**
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	-39 521 825.14 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	40 849 845.92 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Invest.) / Déficit	**-20 039 207.57 €**
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Fonct.) / Excédent	**21 367 228.35 €**

Autorisations budgétaires 2024 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit (Invest.)	-3 374 537.00 €
Crédit (Invest.)	2 500 000.00 €
Débit (Fonct.)	-395 698.00 €
Crédit (Fonct.)	0 €
Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2024	-3 608 659.43 €
Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	-20 343.69 €
Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2024	2 500 046.22 €
Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	0.29 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Invest.) / Déficit	**-1 108 613.21 €**
Résultat net à la clôture de l'exercice (Fonct.) / Déficit	**-20 343.40 €**

Montant cumulés des dépenses au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	-43 150 828.26 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2024 (Hors écritures de constatation de stocks)	43 349 892.43 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024 (Invest.) / Déficit	**-21 147 820.78 €**
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024 (Fonct.) / Excédent	**21 346 884.95 €**

Annexe III

BILAN - ACTIF

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2024 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Exercice 2023 Net
	1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISE	**20**	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**					
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)					
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**					
	2111	Terrains nus					
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis					
	212	Agencements et aménagements de terrains					
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)					
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)					
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs					
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers					
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.					
	22	**Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en**					
	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en						
	23	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**					
	2312	Terrains					
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
	238	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles					
	26-27	**IMMOBILISATIONS FINANCIERES** (2)					
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations					
	272	Titres immobilisés					
	2781-2782	Prêts pour accession					
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres					
	2768	Intérêts courus					
		(I) …					
ACTIF CIRCULANT		**STOCKS ET EN-COURS**	23 902 372,00		23 902 372,00	23 902 372,00	23 293 712,57
	31 (net 319)	Terrains à aménager					
	33	Immeubles en cours	23 902 372,00		23 902 372,00		23 293 712,57
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
	358	Temporairement loués					
	37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
	32	Approvisionnements					
	409	**FOURNISSEURS DEBITEURS**					
		CREANCES D'EXPLOITATION	115 538,00		115 538,00	115 538,00	71 132,00
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L					
	412-4113	Créances sur acquéreurs	1,00		1,00		1,00
	413-414-417	Clients - autres activités et autres					
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
	416	Clients douteux ou litigieux					
	418	Produits non encore facturés					
	42-43-44 sauf 441	Autres	115 537,00		115 537,00		71 131,00
	441	Subventions à recevoir					
		CREANCES DIVERSES (3)	88 533,20		88 533,20	88 533,20	1 261 895,81
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers					12 636,47
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
	4615	Opérations d'aménagement	88 533,20		88 533,20		1 249 259,34
	47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente					
	50	**VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**					
		DISPONIBILITES					
	511	Valeurs à l'encaissement					
	515	Compte au Trésor					
	516	Comptes à terme					
	518	Intérêts courus					
	Autres 51	Autres établissements financiers et assimilés					
	53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs					
COMPTES DE REGULARISATION	486	**Charges constatées d'avance**					
		(II) …	**24 106 443,20**		**24 106 443,20**	**24 106 443,20**	**24 626 740,38**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**					
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**					
	476-4781	**Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)**					
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**24 106 443,20**		**24 106 443,20**	**24 106 443,20**	**24 626 740,38**
			(1) Dont droit au bail				
			(2) Dont à moins d'un an				
			(3) Dont à plus d'un an				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 REFERENCE ACTE : CA190925_1

Annexe III

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024 Détail	Exercice 2024 Totaux partiels	Exercice 2023
	1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	**10**	**DOTATIONS ET RESERVES**			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	106	**Réserves :**			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	11	**Report à nouveau (a)**	21 367 228,35	21 367 228,35	21 373 344,23
	12	**Résultat de l'exercice (a)**	(20 343,40)	(20 343,40)	(6 115,88)
	13	**SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**		250 605,00	250 605,00
		Montant brut 250 605,00 / Inscrit au résultat	250 605,00		250 605,00
	145	**PROVISIONS REGLEMENTEES - Amortissements dérogatoires**			
		(I) …	**21 597 489,95**	**21 597 489,95**	**21 617 833,35**
PROV. R&C	**15**	**PROVISIONS**			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) …			
DETTES	**16**	**DETTES FINANCIERES (1) (2)**		2 503 946,22	3 003 900,00
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :**			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit	2 500 000,00		3 000 000,00
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166	Participation des salariés aux résultats			
	167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
	16881	Intérêts courus non échus	3 946,22		3 900,00
	16882	Intérêts courus capitalisables			
	16883	Intérêts compensateurs			
	518-519	**Crédits et lignes de trésorerie**			
	229	**Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants**			
	419	**Locataires, acquéreurs,clients et comptes rattachés créditeurs**			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs			
		DETTES D'EXPLOITATION		5 007,03	5 007,03
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs			
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	5 007,03		5 007,03
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
		DETTES DIVERSES			
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations			
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérées			
		Autres dettes :			
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
	4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente			
Cptes de REGUL.	487	**Produits constatés d'avance :**			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
		(III) …	**2 508 953,25**	**2 508 953,25**	**3 008 907,03**
	477-4782	**Différences de conversion ou d'indexation - Passif** **(IV) …**			
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		**24 106 443,20**	**24 626 740,38**
		(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes. (b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur			
		(1) Dont à plus d'un an			
		(2) Dont à moins d'un an			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Domaine de la Croix Montoire « Mise aux normes des bureaux du Centre National de Formation »
(Crous d'Orléans – Tours)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le CROUS d'Orléans-Tours a mandaté Tours Habitat (OPH) par convention de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la réalisation des travaux « de mise aux normes et réaménagement des bureaux du Centre National de Formation du Domaine de la Croix Montoire » à Tours.

La convention a été signée le 29 août 2012 entre le Crous d'Orléans-Tours et Tours Habitat (OPH) avec un budget global de 957 000 € HT puis un avenant a été signé le 13/04/2015, ramenant le budget à 1 516 441.69 € HT soit 1 815 163.35 € TTC.

Les travaux ont été réalisés entre 2014 et 2017.

Le solde de cette convention a été demandé le 02/04/2019 au CROUS. Toutefois compte tenu du recours exercé par Monsieur RIFAI, architecte de l'opération qui conteste la régularité du titre exécutoire et le bien fondé des pénalités appliquées à son encontre (11 324.50 € pour retard de présentation des DOE, retard dans la vérification du projet de décompte d'une entreprise, retard de présentation du PV de réception et des levées de réserves), le quitus a été bloqué par le CROUS.

En date du 22 février 2022, le Tribunal Administratif d'Orléans a considéré que la convention de maitrise d'ouvrage déléguée ne comportait pas délégation de la possibilité de recouvrer le solde débiteur de 10 863.18 € du décompte du marché de la maitrise d'œuvre, mais qu'il incombait au CROUS de recouvrer ce solde débiteur auprès de Monsieur RIFAI.

C'est pourquoi, par courrier du 09/12/2022, un nouvel état des dépenses et des recettes définitives, (suite à l'annulation du titre de recette 2018/3/3 du 07/11/2018 émis par Tours Habitat auprès de Mr RIFAI) a été transmis le 09/12/2022 au Crous, pour le paiement du solde de la convention de 23 888.87 €.
Le paiement du solde de cette convention a été réalisé le 16/07/2024, ce qui permet de clôturer cette convention de Maitrise d'Ouvrage Déléguée.

Montant de la Convention	**1 815 163.35 €**
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023	1 559 394.31 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023	**-23 888.87 €**
Autorisations budgétaires 2024 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit	0 €
Crédit	23 889.00 €
Dépenses nettes au 31/12/2024	0 €
Recettes nettes au 31/12/2024	23 888.87 €
Résultat net à la clôture de l'exercice	**23 888.87 €**
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2024	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2024	1 583 283.18 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2024	**0.00 €**

Annexe III

BILAN - ACTIF

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2024 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Exercice 2023 Net
	1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISE	**20**	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**					
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)					
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**					
	2111	Terrains nus					
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis					
	212	Agencements et aménagements de terrains					
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)					
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)					
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs					
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers					
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.					
	22	**Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en**					
	22	**Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en**					
	23	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**	1 579 334,09		1 579 334,09	1 579 334,09	1 579 334,09
	2312	Terrains					
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	1 579 334,09		1 579 334,09		1 579 334,09
	238	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles					
	26-27	**IMMOBILISATIONS FINANCIERES** (2)					
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations					
	272	Titres immobilisés					
	2781-2782	Prêts pour accession					
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres					
	2768	Intérêts courus					
		(I) …	**1 579 334,09**		**1 579 334,09**	**1 579 334,09**	**1 579 334,09**
ACTIF CIRCULANT		**STOCKS ET EN-COURS**					
	31 (net 319)	Terrains à aménager					
	33	Immeubles en cours					
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
	358	Temporairement loués					
	37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
	32	Approvisionnements					
	409	**FOURNISSEURS DEBITEURS**					
		CREANCES D'EXPLOITATION					
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L					
	412-4113	Créances sur acquéreurs					
	413-414-417	Clients - autres activités et autres					
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
	416	Clients douteux ou litigieux					
	418	Produits non encore facturés					
	42-43-44 sauf 441	Autres					
	441	Subventions à recevoir					
		CREANCES DIVERSES (3)					
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers					
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
	4615	Opérations d'aménagement					
	47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente					
	50	**VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**					
		DISPONIBILITES					
	511	Valeurs à l'encaissement					
	515	Compte au Trésor					
	516	Comptes à terme					
	518	Intérêts courus					
	Autres 51	Autres établissements financiers et assimilés					
	53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs					
COMPTES DE REGULARISATION	486	**Charges constatées d'avance**					
		(II) …					
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**					
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**					
	476-4781	**Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)**					
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**1 579 334,09**		**1 579 334,09**	**1 579 334,09**	**1 579 334,09**
			(1) Dont droit au bail				
			(2) Dont à moins d'un an				
			(3) Dont à plus d'un an				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 REFERENCE ACTE : CA190925_1

Annexe III

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024 Détail	Exercice 2024 Totaux partiels	Exercice 2023
	1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	**10**	**DOTATIONS ET RESERVES**			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	106	**Réserves :**			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	11	**Report à nouveau (a)**	(162,51)	(162,51)	(162,51)
	12	**Résultat de l'exercice (a)**			
	13	**SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**		1 579 496,60	1 555 607,73
		Montant brut / Inscrit au résultat			
		1 579 496,60	1 579 496,60		1 555 607,73
	145	**PROVISIONS REGLEMENTEES - Amortissements dérogatoires**			
		(I) …	**1 579 334,09**	**1 579 334,09**	**1 555 445,22**
PROV. R&C	**15**	**PROVISIONS**			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) …			
DETTES	**16**	**DETTES FINANCIERES (1) (2)**			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :**			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit			
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166	Participation des salariés aux résultats			
	167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
	16881	Intérêts courus non échus			
	16882	Intérêts courus capitalisables			
	16883	Intérêts compensateurs			
	518-519	**Crédits et lignes de trésorerie**			
	229	**Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants**			
	419	**Locataires, acquéreurs,clients et comptes rattachés créditeurs**			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs			
		DETTES D'EXPLOITATION			
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs			
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
		DETTES DIVERSES			23 888,87
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations			
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérées			
		Autres dettes :			
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
	4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			23 888,87
	47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente			
Cptes de REGUL.	487	**Produits constatés d'avance :**			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
		(III) …			**23 888,87**
	477-4782	**Différences de conversion ou d'indexation - Passif** **(IV) …**			
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		**1 579 334,09**	**1 579 334,09**
		(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes. (b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur			
		(1) Dont à plus d'un an			
		(2) Dont à moins d'un an			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Résidence Beaujardin - TOURS

Travaux de réhabilitation

Tmh | Tours métropole habitat

Tmh Tours métropole habitat

COMPTE FINANCIER

2024

FONCTIONNEMENT

BUDGET FONCTIONNEMENT

Dépenses
93 590 774€

Recettes
96 047 098€

Résultat
2 456 324€

SECTION DE FONCTIONNEMENT 2024

	EPRD A	EPRD après virements ou DM B	Compte Financier 2023 C	Variations C-B	Consommation
DÉPENSES Classe 6	97 888 900	95 747 900	93 590 774	-2 157 126	**97,75%**
RECETTES Classe 7	97 911 766	95 954 016	96 047 098	93 082	**100,10%**
RÉSULTAT	**22 866**	**206 116**	**2 456 324**		

FONCTIONNEMENT

DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT

952 K€
CHARGES EXCEPTIONNELLES

844 K€
IMPAYÉS (PRP-NON VALEURS)

7 960 K€
TFPB – TAXES FONCIERES

6 811 K€
INTERETS D'EMPRUNTS

12 386 K€
MAINTENANCE
Travaux Gros entretien 2 637 K€
Entretien courant 8 091K€
Maintenance 1 658 K€

16 714 K€
FRAIS DE STRUCTURE
Personnel NR 11 454 K€
Dépenses d'Exploitation 5 260 K€

23 418K€
CHARGES RÉCUPERABLES

22 452 K€
ECRITURES COMPTABLES
(dotations&provisions)

MAINTENANCE - ENTRETIEN COURANT DU PATRIMOINE / TRAVAUX GROS ENTRETIEN

ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN SUR 4 ANS

FONCTIONNEMENT

Tmh Tours métropole habitat

FRAIS DE STRUCTURE - PERSONNEL NR (rémunérations & charges sociales)

FONCTIONNEMENT

FRAIS DE STRUCTURE - DEPENSES D'EXPLOITATION

ANNUITES D'EMPRUNTS

FONCTIONNEMENT

Tmh Tours métropole habitat

TAXE FONCIERE

PRP – CREANCES DOUTEUSES

CHARGES EXCEPTIONNELLES

FONCTIONNEMENT

ECRITURES COMPTABLES

FONCTIONNEMENT

PERTE DE CHARGES LOCATIVES

FONCTIONNEMENT

EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 4 ANS

- Personnel : [intérim - cotisations - salaires et charges]
- Chauffage : [électricité des chaufferies - chauffage - chauffe-bain]
- EC + EF : [eau assainissement - ECS - location relevés]
- Divers : [TOM - produits d'entretien - ascenseurs&portes - câbles - entretiens et réparations - désinsectisation - robinetterie - électricité]

RECETTES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT

LOYERS

Loyers Nets (hors modulation) =
49 421 063€

Loyers Nets (avec modulation) =
51 776 250 €

Loyers Divers =
4 941 892€

Taux de vacance financière (hors démolition) =
3,38%

14071 Logements Familiaux
+1 695 logements Foyers et RU

FONCTIONNEMENT

Tmh Tours métropole habitat

AUTRES PRODUITS

PRODUITS FINANCIERS

RECETTES EXCEPTIONNELLES

FONCTIONNEMENT

ECRITURES COMPTABLES

FONCTIONNEMENT

AUTOFINANCEMENT NET - RESULTAT

INVESTISSEMENT

BUDGET D'INVESTISSEMENT

Dépenses
26 933 776 €

Recettes
34 005 397€

Apport en fonds de roulement

7 071 621€

SECTION INVESTISSEMENT

DÉPENSES

RECETTES

- SUBVENTIONS NOTIFIEES 2 205K€
- EMPRUNTS ENCAISSES 11 019 K€
- TITRES PARTICIPATIFS 1 000 K€
- VARIATIONS DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES & AUTRES DEPOTS 66 K€
- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 17 267 K€
- PRODUITS DES CESSIONS 1 938 K€
- AUTRES IMMO FINANCIERES -218 K€
- REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES 11 136 K€
- IMMO INCORPORELLES ET CORPORELLES 285 K€
- CONSTRUCTION 6 448K€ / REHABILITATION ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS 8573 K€
- TERRAINS NUS / BATIS 199 K€
- APPORT EN FONDS DE ROULEMENT 7072 K€

LES INVESTISSEMENTS 2024

Les livraisons :

15 logements inclusifs+ 1 EPHAD de 70 logements (Le Hameau de la Thibaudière) + 8 logements familiaux (Sureau) + 18 logements en location accession (Parc Cœur) + 15 logements en accession (L'Envol)

Hameau de la Thibaudière

L'Envol

Les Constructions en cours :

20 logements (la Vallée)

10 logements (Domaine Sy Martin)

6 logements (La Logerie)

12 logements en location accession (Parc Cœur)

Hauts de Sainte Radegonde : Sureau et Parc Coeur

6 448 k€

INVESTISSEMENT

LES INVESTISSEMENTS 2024

INVESTISSEMENT

Les Réhabilitations et Résidentialisations en cours :

62 pavillons (Bords du Cher)

51 pavillons (Beaujardin)
73 pavillons (Jolivet)
Aménagement des Halls des Bats 14-19-27 et 15-17-18-34 au Sanitas

Beaujardin

Jolivet

Bords du Cher

Remplacements Composants livrés :

Remplacement Menuiseries + VMC + installation Chauffage collectif des chambres en Surélévation Champ de Mars, Remplacement des couvertures Bats 08-11-12 Chateaubriand, Remplacement des VMC dans mes Tours des Fontaines, Remplacement radiateurs (Bergeonnerie)

En cours notamment :

Création ascenseurs + ITE + Réfection étanchéité + électricité (Petit Beaumont)

.

Halls Sanitas

Petit Beaumont

8 573 k€

TOURSHABITAT

STRUCTURE FINANCIERE DU BILAN AU 31 12 2024

Emplois	
Actif Net	379,12 M€
Dont constructions	340,41 M€
Dont autres actifs	38,71 M€
Total	**379,12 M€**
Fonds de Roulement	**58,66 M€**

Ressources	
Ressources propres et Provisions	153,65 M€
Subventions nettes	53,81 M€
Emprunts	230,32 M€
Total	**437,78 M€**

Fonds de Roulement	**58,66 M€**
Provisions et dépôts	-26,90 M€
Amortissements des emprunts courus non échus	-4,67 M€
Potentiel Financier	**27,09 M€**

AFFECTATION FONDS PROPRES

Opérations affectées en 2024:
Milletière Est et Ouest, Couvrat Desvergnes, Labadie, Chapelon et RC

Opérations affectées en 2025:
La Fuye Chanceaux, Foyer de la Chambrerie, et RC

PRINCIPAUX RATIOS
(en €/logement/an par rapport au DIS 2023)

PRESENTATION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Tmh Tours métropole habitat

Affectation du résultat des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)

	Au 31 12 2024	Affectation sur 2025			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12 – Résultat	2 456 324,39	1 360 284,50	1 359 182,44	1 096 039,89	250 075,08
C/11 – Report à nouveau	54 433 019,90	0	0	54 433 019,90	9 897 959,21
TOTAUX	56 889 344,29	1 360 284,50	1 359 182,44	55 529 059,79	10 148 034,29

Tmh Tours métropole habitat

Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements – CALEOL - 2024

1. L'activité de la Commission d'Attribution des Logements
2. La structure et la répartition des logements attribués
3. Les caractéristiques de la population logée
4. Examen de l'Occupation des Logements
5. Politique d'Attribution 2024 (CIA)

Au cours de l'année 2024, les membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 51 reprises *(rythme hebdomadaire)*

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
LOGEMENTS LIBERES	1 397	1 227	1 371	1 303	1 219	**1 086**
ENTREES	1 433	1 226	1 296	1 330	1 192	**1 087**
REFUS	159	121	223	256	207	**220**
	11%	9%	17%	19%	17%	**20%**

La demande locative sociale – Fichier partagé départemental

Augmentation des besoins exprimés en logements sociaux

19 554 demandes actives dans le département au 31/12/2024 : **+ 5,5%**

8 733 demandes actives sur **Tours** (en 1er choix) au 31/12/2024 : **+ 3,6%**

Moins de logements libérés : occupants du parc social plus captifs

Baisse du nombre de départs – phénomène national

Des parcours résidentiels freinés

Taux de rotation TMH	
2021	9,55%
2022	9,20%
2023	8,67%
2024	**7,71%**

BILAN DES ATTRIBUTIONS
1ère ANNEE DE GESTION DES RESERVATIONS EN FLUX

➡ 6 conventions de réservation signées début 2024

STRUCTURE ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

1 087 locataires entrés en 2024, soit une baisse de - 9% par rapport à 2023

Parmi les locataires entrants :

- **200 mutations**, soit 18% (objectif CUS 16%)
- **686 « publics prioritaires »** CCH (63%)
- **5 DALO**

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

- 64% des nouveaux locataires ont moins de 40 ans, (35% ont moins de 30 ans, 7% ont + de 60 ans)
- 46% de ménages dont le chef de famille occupe une activité salariée
- 76% des attributions de l'année au bénéfice de personnes seules et familles monoparentales

Couples avec enfants	12%
Familles monoparentales	30%
Couples sans enfant	6%
Personnes seules	46%
Colocations	2%
Associations	4%

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

- **Revenu des locataires entrants – appartenance au 1er quartile***

ressources des demandeurs de logement social dont le niveau est le plus bas (Fichier départemental de la demande)

	2020	2021	2022	2023	2024
Total entrants (hors association)	1202	1244	1265	1153	1038
Nb 1er quartile (revenus les plus bas)	289	323	298	276	251
% 1er quartile	**24,0%**	**26,0%**	**23,6%**	**23,9%**	**24,2%**

- **Droit de Réservation de l'Etat**
  - 227 ménages relogés *(189 en 2023)*
  - 39 dossiers ont refusé le logement après CALEOL

- **Droit Au Logement Opposable**
  - 10 injonctions : 6 relogements (dont 1 en 2025) + 2 refus + 2 incomplets

- **Accueil des publics fragiles**
  - Près de 350 logements mis à disposition d'associations d'insertion par le logement en appui de différents dispositifs d'accompagnement
  - dont 34 attribués en 2024

- **Partenariat avec France Handicap (ex APF)**
  - 10 ménages relogés

- **Protocole Départemental de prévention et de Lutte contre les violences faites aux Femmes**
  - 38 victimes reçues, 47 propositions effectuées et **21 femmes relogées**

- **Relogement et Accompagnement des Réfugiés (RAR et AGIR)**
  - **29 familles logées** + accompagnement (AVDL) réalisé par E&S

Relogements NPNRU – BELLE FILLE

Situation à <u>début 2025</u>

<u>Bâtiments 012.30 et 012.31</u>
3-5-11 allée de la Belle Fille

- **18 relogements** réalisés dont :
  - 10 au Sanitas
  - 2 en QPV hors Sanitas
  - 6 hors QPV
    - *dont 1 en inter-bailleur (3F)*

- **2 départs spontanés**

<u>Septembre 2022</u> :
20 locataires à reloger

Examen de l'Occupation des Logements

Dossiers EOL 2024	
Sous-occupation	39
dont loc + 65 ans	31
typologie des logements occupés	1 T6 29 T5 9 T4
dont dépassement de plafond	1
dont handicap / perte de mobilité	2
SUITE DONNEE PAR LOCATAIRES	
pas de retour suite messages et réception du courrier	14
ne souhaite pas déposer de demande de mutation	12
favorable pour déposer une demande de mutation	5
dont demande déposée	1
souhaite réflechir avant de déposer une demande de mutation	8
a déposé une demande de mutation suite à sa réflexion	1

39 locataires en situation de sous-occupation **n'ayant pas formulé de demande de mutation** ont été examinés

Personnes **seules ou en couple**, qui occupent des grands logements

Suite à la prise de contact par TMH, **2 locataires ont déposé** une demande de mutation et **8 personnes en ont le projet**.

- 1 locataire relogé à St Martin le Beau par un autre bailleur
- 1 locataire a déposé sa demande de mutation en attente d'une proposition d'un logement adapté à ses critères très précis

CIA - Conférence Intercommunale d'attribution - TMVL

POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Attributions aux plus modestes hors Quartiers Prioritaires

Attributions TH (baux signés)	Total	en QPV	hors QPV	1er quartile hors QPV		%	Rappel objectif CIA
				Total	détail		
2023	1192	816	376	87	78 ménages 9 asso	23.1%	24%
2024	**1087**	**700**	**387**	**101**	89 ménages 12 asso	**26.1%**	**25%**

Propositions aux plus forts revenus en Quartiers Prioritaires

Propositions suite CAL (suivies ou non de baux signés)	Total	en QPV	Quartiles 2 3 4	%	Rappel objectif CIA
2022	1640	1002	672	67,1%	75%
2023	1421	935	675	72.2%	75%
2024	**1323**	**826**	**609**	**73.7%**	**75%**

RECOUVREMENT - 2024

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

EVOLUTION DES IMPAYES

62 684 601 € quittancés au titre de l'année 2024 (58 983 285 € en 2023, + 6,3%)

Au 31 mars 2025, le taux d'impayés au titre de 2024 était de **2,93%** *(contre 3,79% au 31/03/2024)*

STRUCTURE DE LA DETTE

Evolution	2022/2023	2023/2024
Loc partis	+ 8,2 %	**+ 1,3 %**
Loc présents	- 1,73 %	**- 5,36 %**

TRANCHES DE DETTE des locataires présents (physiques)

LES EXPULSIONS LOCATIVES

43 expulsions en 2024, en baisse de 20% par rapport à 2023

TOURS MÉTROPOLE HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS
Office Public de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351248076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2024

RSM Paris
26, rue Cambacérès
75 008 Paris
France
Tél. : +33 (0) 147 63 67 00
Fax : +33 (0) 147 63 69 00

www.rsmfrance.fr

TOURS MÉTROPOLE HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS
Office Public de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux administrateurs de l'Office,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office TOURS MÉTROPOLE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1 DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note 5.5 « Créances locataires » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à la dépréciation. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note 5.10.1 « Provisions pour gros entretien » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnité de fin de carrière

La note 5.10.2 « Provisions pour indemnité de départ à la retraite » de l'annexe précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'Office ou de cesser son activité.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Office.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

– il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

– il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserves ou un refus de certifier ;

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

– il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 10 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Hélène KERMORGANT

Associée

Copyright © Salvia Développement

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2024 BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	Exercice 2023 NET
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE		**COMPTES DE CAPITAUX**				**0,00**	**0,00**
	109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**101 902,64**	**138 094,82**
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 413 886,02	2 311 983,38	101 902,64		138 094,82
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**				**367 298 164,32**	**360 663 364,93**
	2111	Terrains nus	1 019 708,20	0,00	1 019 708,20		1 175 407,68
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 608 429,09	0,00	36 608 429,09		36 578 341,27
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	610 338 110,16	307 479 065,19	302 859 044,97		309 849 015,72
	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	50 659 932,23	29 965 079,25	20 694 852,98		6 704 857,98
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	7 520 579,84	2 096 060,96	5 424 518,88		5 625 818,91
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 335 766,54	4 644 156,34	691 610,20		729 923,37
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		**0,00**
	23	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**				**11 432 935,29**	**18 847 432,84**
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	231-232-2315-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	11 432 935,29	0,00	11 432 935,29		18 847 432,84
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**282 992,08**	**501 572,08**
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	72 472,08	0,00	72 472,08		72 472,08
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	29 920,00	0,00	29 920,00		248 500,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	180 600,00	0,00	180 600,00		180 600,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	**725 612 339,45**	**346 496 345,12**	**379 115 994,33**	**379 115 994,33**	**380 150 464,67**
ACTIF CIRCULANT	**3 (net du 319, 339, 359)**	**STOCKS ET EN-COURS**				**12 144 248,38**	**13 099 529,48**
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	3 992 008,49	0,00	3 992 008,49		4 225 470,88
	33	Immeubles en cours	5 560 582,14	0,00	5 560 582,14		8 516 628,66
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	195 669,05	0,00	195 669,05		0,00
	358	Temporairement loués	2 078 251,10	0,00	2 078 251,10		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	317 737,60	0,00	317 737,60		357 429,94
	409	**Fournisseurs débiteurs**	580 912,66	0,00	580 912,66	**580 912,66**	**2 713 668,50**
		CREANCES D'EXPLOITATION				**17 181 194,39**	**17 895 289,85**
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 449 288,93	0,00	7 449 288,93		7 110 515,33
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		276 214,41
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	6 538 672,64	5 536 845,20	1 001 827,44		884 798,12
	418	Produits non encore facturés	248 875,58	0,00	248 875,58		519 117,61
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	273 499,53	0,00	273 499,53		1 366 147,41
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 207 702,91	0,00	8 207 702,91		7 738 496,97
		CREANCES DIVERSES (3)				**215 210,09**	**487 920,44**
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	215 210,09	0,00	215 210,09		464 031,57
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		23 888,87
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	**Valeurs Mobilières de placement**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
		DISPONIBILITES				**48 527 003,51**	**36 964 102,95**
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	43 537 291,99		43 537 291,99		35 278 339,16
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	4 957 251,52		4 957 251,52		1 612 521,29
	53-54	Caisse et régies d'avance	32 460,00		32 460,00		73 242,50
COMPTES REGUL.	**486**	**Charges constatées d'avance**	549 229,46		549 229,46	**549 229,46**	**562 091,06**
		ACTIF CIRCULANT (II)	**84 734 643,69**	**5 536 845,20**	**79 197 798,49**	**79 197 798,49**	**71 722 602,28**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	**Différences de conversion Actif (V)**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**810 346 983,14**	**352 033 190,32**	**458 313 792,82**	**458 313 792,82**	**451 873 066,95**

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1 DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Exercice clos le : 31/12/2024
Copyright © Salvia Développement

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

	N° de compte	PASSIF			Exercice 2024 DETAIL	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS	Exercice 2023
	1	2			3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	**CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES**				**72 611 973,17**	**70 410 118,50**
	101-104-105	**Capital :**				**0,00**	**0,00**
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé			0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)			0,00		0,00
	10134	Capital : actions d'attribution			0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			0,00		0,00
	105	Ecarts de réévaluation			0,00		0,00
	102-103 (OPH)	**Dotation :**					
	102	Dotations			2 317,23		2 317,23
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			0,00		0,00
	106	**Réserves :**					
	1061 (sociétés)	Réserve légale			0,00		0,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles			0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			63 524 029,22		61 648 108,78
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			10 167 002,09		8 291 081,65
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières			8 918 925,11		8 592 990,88
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 373 599,56		1 030 505,95
	10688	Réserves diverses			166 701,61		166 701,61
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
	11	**Report à nouveau (a)**			54 433 019,90	**54 433 019,90**	**53 652 983,75**
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			9 897 959,21		8 065 312,89
	12	**Résultat de l'exercice (a)**			2 456 324,39	**2 456 324,39**	**2 981 890,82**
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 609 257,52		2 175 740,06
			Montant brut	Insc.au résultat			
	13	**SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**	110 501 811,82	56 696 129,58	53 805 682,24	**53 805 682,24**	**53 827 273,91**
	14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**				**0,00**	**0,00**
	145	Amortissements dérogatoires			0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			0,00		0,00
		CAPITAUX PROPRES		**(I)**	**183 306 999,70**	**183 306 999,70**	**180 872 266,98**
	1671	**Titres participatifs**			1 000 000,00	**1 000 000,00**	**0,00**
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		**(I bis)**	**1 000 000,00**	**1 000 000,00**	**0,00**
		TOTAL FONDS PROPRES		**(I et I bis)**	**184 306 999,70**	**184 306 999,70**	**180 872 266,98**
PROV.	15	**PROVISIONS**				**23 146 003,19**	**20 644 404,84**
	151	Provisions pour risques			262 600,00		169 500,00
	1572	Provisions pour gros entretien			19 274 346,42		17 585 418,33
	153-158	Autres provisions pour charges			3 609 056,77		2 889 486,51
		TOTAL PROVISIONS		**(II)**	**23 146 003,19**	**23 146 003,19**	**20 644 404,84**
DETTES		**DETTES FINANCIERES (1)**				**233 719 093,39**	**233 650 962,33**
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			5 987 855,44		6 179 065,68
	163	Emprunts obligataires			0,00		0,00
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit**				**220 589 217,37**	
	1641	Caisse des Dépots et Consignations			181 031 401,42		179 269 900,81
	1642	C.G.L.L.S			0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit			39 557 815,95		41 245 489,39
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**				**3 750 485,51**	
	1651	Dépôts de garantie des locataires			3 733 379,08		3 684 445,03
	1654	Redevances (location-accession)			4 163,43		0,00
	1658	Autres dépots			12 943,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :				**3 391 535,07**	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs			0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM			0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations			0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants			0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus			3 391 535,07		3 272 061,42
	16883	Intérêts compensateurs			0,00		0,00
	229	**Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants**				**0,00**	**0,00**
	2293	Droits des locataires attributaires			0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits			0,00		0,00
	419	**Clients créditeurs**				**4 028 053,90**	**1 969 327,06**
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes			4 028 053,90		1 968 327,17
	Autres 419	Autres			0,00		999,89
		DETTES D'EXPLOITATION				**8 425 236,86**	**7 955 370,80**
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs			6 921 606,78		6 987 872,07
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			258 804,85		13 488,15
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres			1 244 825,23		954 010,58
		DETTES DIVERSES				**1 085 773,56**	**1 819 602,40**
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations			997 240,36		570 343,06
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés			0,00		0,00
		Autres dettes :					
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières			0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagements			88 533,20		1 249 259,34
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres			0,00		0,00
REGUL.		**Produits constatés d'avance**				**3 602 632,22**	**4 961 132,54**
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			3 466 367,69		2 209 684,03
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			136 264,53		2 751 448,51
		TOTAL DETTES		**(III)**	**250 860 789,93**	**250 860 789,93**	**250 356 395,13**
	477	**DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF**		**(IV)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
				TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	**458 313 792,82**	**458 313 792,82**	**451 873 066,95**

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.
(1) Dont à plus d'un an.
(1) Dont à moins d'un an.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Edité le 13/05/2025

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

	N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
			CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	1	2	3	4	5		6	
1		**CHARGES D'EXPLOITATION (1)**			**87 319 763,52**	**0,00**	**84 828 849,01**	**0,00**
2								
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)	**CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS**			**37 311 438,32**	**0,00**	**38 047 283,42**	**0,00**
4	60 (nets de 609)	**Achats stockés :**						
5	601	Terrains		**522 869,81**	522 869,81		12 052,85	
6	602	Approvisionnements	50 024,05	336 986,45	387 010,50		493 913,91	
7	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
8	603	**Variation des stocks :**						
9	6031	Terrains		124 071,58	124 071,58		(8 687,39)	
10	6032	Approvisionnements	(1 190,52)	40 882,86	39 692,34		(43 459,33)	
11	6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
12	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 392 439,06	1 392 439,06		1 659 030,33	
13	6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	17 568,09	17 568,09		29 915,97	
16	606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 046 648,80	231 992,48	5 278 641,28		6 851 497,43	
17	61-62 (net de 619-629)	**Services extérieurs :**						
18	611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 389 333,47	878 740,56	12 268 074,03		12 658 401,50	
19	613	Locations		293 451,40	293 451,40		272 588,00	
20	614	Charges locatives et de copropriétés	(53 505,93)	66 688,12	13 182,19		(12 837,26)	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	23 518,59	2 191 803,94	2 215 322,53		2 078 890,53	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	369 258,43	8 941 932,43	9 311 190,86		8 936 290,42	
23	6156	Maintenance		810 464,56	810 464,56		724 873,80	
24	6158	Autres travaux d'entretien		132 494,53	132 494,53		124 667,93	
25	612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		11 664,77	11 664,77		12 483,79	
26	616	Primes d'assurances		765 114,82	765 114,82		528 045,61	
27	621	Personnel extérieur à la société	935 632,32	549 575,10	1 485 207,42		1 556 939,47	
28	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 438 096,03	1 438 096,03		1 695 378,07	
29	623	Publicité, publications, relations publiques		131 255,76	131 255,76		137 579,94	
30	625	Déplacements, missions et réceptions		38 269,59	38 269,59		32 968,64	
31	6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		74 663,00	74 663,00		183 140,00	
32	6285	Redevances		85 491,95	85 491,95		89 404,52	
33	Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	475 202,22	475 202,22		34 204,69	
34	63	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**11 959 520,13**	**0,00**	**11 615 044,60**	**0,00**
35	631-633	Sur rémunérations	241 384,83	1 121 538,12	1 362 922,95		1 464 274,78	
36	63512	Taxes foncières	0,00	7 959 607,13	7 959 607,13		7 637 611,01	
37	Autres 635-637	Autres	2 562 854,95	74 135,10	2 636 990,05		2 513 158,81	
38	64	**Charges de personnel**			**13 185 992,19**	**0,00**	**12 984 638,36**	**0,00**
39	641-6481	Salaires et traitements	2 298 178,71	7 638 373,69	9 936 552,40		9 890 384,96	
40	645-647-6485	Charges sociales	555 687,29	2 693 752,50	3 249 439,79		3 094 253,40	
41	681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**23 962 032,73**	**0,00**	**21 308 252,65**	**0,00**
42	6811-6812-6816-6817	**Dotations aux amortissements et dépréciations :**						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		14 963 507,98	14 963 507,98		14 506 833,60	
44	Autres 6811	Autres immobilisations		594 114,75	594 114,75		680 463,96	
45	6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
46	6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
47	68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
48	68174	Dépréciation des créances		996 339,85	996 339,85		1 084 659,69	
49	6815	**Dotations aux provisions :**						
50	68157	Provisions pour gros entretien		4 177 004,38	4 177 004,38		2 636 960,89	
51	Autres 6815	Autres provisions		3 231 065,77	3 231 065,77		2 399 334,51	
52	65 (sauf 655)	**Autres charges**			**900 780,15**	**0,00**	**873 629,98**	**0,00**
53	654	Pertes sur créances irrécouvrables		844 178,29	844 178,29		820 593,97	
54	651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	56 601,86	56 601,86		53 036,01	
55	655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**		0,00	**0,00**		**0,00**	
56								

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

57	66	**CHARGES FINANCIERES**			**6 811 289,81**	**0,00**	**5 501 956,15**	**0,00**
58								
59	686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières**		0,00	0,00		0,00	
60		**Charges d'intérêts (2) :**						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		6 706 563,20	6 706 563,20		5 484 089,35	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		104 249,61	104 249,61		17 866,80	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		477,00	477,00		0,00	
68	667	**Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement**		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	**Autres charges financières**		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**1 839 945,77**	**0,00**	**2 006 349,40**	**0,00**
72								
73	671	**Sur opérations de gestion**		290 269,00	290 269,00		291 010,18	
74		**Sur opérations en capital :**			**1 424 576,77**	**0,00**	**1 715 339,22**	**0,00**
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		763 710,61	763 710,61		809 903,07	
76	678	Autres		660 866,16	660 866,16		905 436,15	
77	687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**			**125 100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		125 100,00	125 100,00		0,00	
81								
82	691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)**		**0,00**	**0,00**		**0,00**	
83	695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**		**19 109,00**	**19 109,00**		**31 573,00**	
84		**TOTAL DES CHARGES**	**23 417 824,99**	**72 572 283,11**	**95 990 108,10**	**0,00**	**92 368 727,56**	**0,00**
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			**2 456 324,39**	**0,00**	**2 981 890,82**	**0,00**
86		dont relevant du SIEG			**1 609 257,52**		2 175 740,06	
87		dont ne relevant pas du SIEG			**847 066,87**		806 150,76	
88		**TOTAL GENERAL**			**98 446 432,49**	**0,00**	**95 350 618,38**	**0,00**
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs					1 814,32	
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

	N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
	1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
1		**PRODUITS D'EXPLOITATION (1)**		**88 901 189,04**	**0,00**	**87 133 830,96**	**0,00**
2							
3	70 (net de 709)	**Produits des activités**		**80 819 667,38**	**0,00**	**77 237 570,32**	**0,00**
4	7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	2 617 696,40			0,00	
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	130 000,00			0,00	
8	703	Récupération des charges locatives	22 790 116,17			24 111 574,92	
9	702 / 704	**Loyers :**					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	93 277,86			76 740,69	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	49 421 063,47			47 664 212,65	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	115 859,13			166 359,60	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 504 608,34			3 182 814,62	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	13 144,94			0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 215 001,99			1 170 389,06	
16	706	**Prestations de services :**					
17	705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	13 632,52			51 631,66	
22	7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	708	**Produits des activités annexes :**					
28	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	Autres 708	Autres	905 266,56			813 847,12	
30	71	**Production stockée (ou déstockage)**		**(498 951,29)**	**0,00**	**1 692 311,76**	**0,00**
31	7133	Immeubles en cours	(2 772 871,44)			1 692 311,76	
32	7135	Immeubles achevés	2 273 920,15			0,00	
33	72	**Production immobilisée**		**501 082,65**	**0,00**	**439 335,67**	**0,00**
34	7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
35	721-Autres 722	Autres productions immobilisées	501 082,65			439 335,67	
36	74	**Subventions d'exploitation**		**410 097,66**	**0,00**	**558 678,61**	**0,00**
37	742	Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743	Subventions d'exploitation diverses	373 258,12			483 974,47	
39	744	Subventions pour travaux d'entretien	36 839,54			74 704,14	
40	781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		**5 875 750,09**	**0,00**	**5 445 023,35**	**0,00**
41	78157	Provisions pour gros entretien	2 488 076,29			1 983 765,69	
42	78174	Dépréciations de créances	844 178,29			815 916,43	
43	Autres 781	Autres reprises	2 543 495,51			2 645 341,23	
44	791	**Transferts de charges d'exploitation**	332 865,13	**332 865,13**		**302 727,73**	
45	7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	1 428 512,00	**1 428 512,00**		1 443 250,00	
46	751-754-7581-7582-7588	**Autres produits**	32 165,42	**32 165,42**		**14 933,52**	
47	755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	**0,00**		**0,00**	
48							

Copyright © Salvia Développement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

49	76	**PRODUITS FINANCIERS**		**1 272 878,70**	**0,00**	**1 010 207,98**	**0,00**
50							
51	761	**De participations (2)**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
52	7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	**D'autres immobilisations financières (2)**		**7 466,01**	**0,00**	**5 764,22**	**0,00**
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	7 466,01			5 764,22	
58	763-764	**D'autres créances et valeurs mobilières de placement**	1 265 412,69	**1 265 412,69**		**1 004 443,76**	
59	765-766-768	**Autres (2)**	0,00	**0,00**		**0,00**	
60	786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	**0,00**		**0,00**	
61	796	**Transfert de charges financières**	0,00	**0,00**		**0,00**	
62	767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**	0,00	**0,00**		**0,00**	
63							
64		**PRODUITS EXCEPTIONNELS**		**8 272 364,75**	**0,00**	**7 206 579,44**	**0,00**
65							
66	771	**Sur opérations de gestion**	3 853 699,04	**3 853 699,04**		**2 926 453,91**	
67		**Sur opérations en capital**		**4 418 665,71**	**0,00**	**4 280 125,53**	**0,00**
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 938 038,00			807 677,22	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 226 264,09			2 097 441,48	
70	778	Autres	254 363,62			1 375 006,83	
71	787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	**0,00**		**0,00**	
72	797	**Transferts de charges exceptionnelles**	0,00	**0,00**		**0,00**	
73							
74							
75							
76							
77		**TOTAL DES PRODUITS**	**98 446 432,49**	**98 446 432,49**	**0,00**	**95 350 618,38**	**0,00**
78				**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
79		dont relevant du SIEG		**0,00**			
80		dont ne relevant pas du SIEG		**0,00**			
81		**TOTAL GENERAL**		**98 446 432,49**	**0,00**	**95 350 618,38**	**0,00**
82							
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Tmh Tours métropole habitat	**Annexe littéraire 2024**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-331243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2023-05 relatif au traitement comptable des solutions informatiques
- Le Règlement ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des Certificats d'Economies d'Energie
- Le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices

2. Changement de Méthode Comptable sur l'exercice 2024

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

3. Faits Majeurs de l'exercice 2024

- <u>Changement de Nom et Titres Participatifs</u>

À la suite du rattachement de Tours Habitat à Tours Métropole Val de Loire (TMVL) depuis novembre 2016, la Métropole a la volonté de s'appuyer sur l'office et d'en faire son partenaire privilégié pour le développement de sa politique sociale de l'habitat.

Dans ce cadre, il a été décidé d'établir une convention de partenariat entre Tours Habitat et TMVL, portant une vision commune de la politique du logement social sur le territoire de la Métropole, pour la période 2024-2029. Cette convention a été signée le 22/10/2024

A cette occasion, il est apparu opportun de changer l'appellation et le logo de l'office pour une meilleure identification du rattachement à la Métropole.

TOURS HABITAT est devenu TOURS METROPOLE HABITAT le 18/09/2024, avec un dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Tours le 27/11/2024.

De plus en application de la convention de partenariat, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025

Un contrat d'émission de titres participatifs a été signé le 05/11/2024 pour 1 million d'euros, avec une date d'émission au 02/12/2024.

Les fonds ont été versés par TMVL le 02/12/2024.

- Produits constatés d'avance

  Il a été repris en 2024 sur le compte 4871 :

  - le montant de la subvention NPRNU relatif aux travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas, à hauteur des travaux réalisés sur l'exercice, pour 62 K€ en exceptionnel (compte 778).

  - le montant de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition partielle du bâtiment 31 à hauteur des dépenses réalisées sur l'exercice, la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 47 K€ réparti pour 2 K€ en exceptionnel (compte 778) et 45 K€ en exploitation (compte 743).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

De plus en 2024, il a été notifié la subvention de la démolition partielle du bâtiment 30.

- Provision pour autres charges

  Une provision constituée en 2021 pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation, d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1er juillet 2021, pour 733 K€

  Compte tenu des dépenses réalisées sur l'exercice 2024, il a été repris 112 K€.

  Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2024 à 378K€.

- Provision pour litiges

  Une nouvelle provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés à une procédure de licenciement et une au titre de l'ARE soit au total 84 K€.

  De plus, il a été repris une provision constituée en 2022 pour une action engagée par-devant le Conseil des Prud'hommes, suite au rendu de la décision à hauteur de 32 K€.

  Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2024 à 222 K€

- OFS Tours Habitat

  Par arrêté du 18/12/2023, TOURS HABITAT a été agrée en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS Tours Habitat) et publié dans le recueil des actes administratifs n°R24-2024-003 le 8/01/2024.

  Toutefois, aucune activité n'a été réalisée par l'OFS en 2024.

4. Eléments Postérieurs

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement à la clôture.

5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

Actif

5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels amortis de façon linéaire sur 3 ans.

5.2 Immobilisations corporelles

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 25/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent à la valeur des actifs immobiliers dont l'office est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine pour une valeur correspondant soit :

- Au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux,
- Au coût de production pour les actifs produits par l'office
- A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

  Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

  L'avis N°2004-11 du CNC définit les composants comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

  Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et par famille d'actifs.

  L'Office a choisi de retenir les cinq composants de base ainsi que les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles.

  Par ailleurs trois postes sont créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».
- Equipement de sécurité
- Aménagements extérieurs
- Réaménagement intérieur divers (DCA du 22/06/2022) pour les travaux de changement de revêtements de sols plastiques, et/ou carrelage, et/ou plâtrerie–cloisons et/ou faux plafonds, et/ou menuiseries intérieures, dans le cadre des opérations de réhabilitations, avec une durée d'amortissement de 20 ans

Composants	Famille 1 CSTB/CNC	
	% individuel	% Collectif
Structures, ouvrages assimilés	88.70	90.30
Menuiseries extérieures	5.40	3.30
Chauffage collectif	3.20	3.20
Chauffage individuel	3.20	3.20
Etanchéité		1.10
Ravalement avec amélioration	2.70	2.10
Electricité	4.20	5.20
Plomberie/ sanitaire	3.70	4.60
Ascenseurs		2.80
Equipement de sécurité	Par rapport au montant du marché	
Aménagement extérieurs	Par rapport au montant du marché	
Réaménagement intérieur divers	Par rapport au montant du marché	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

Les **frais d'acquisition** directement attribuables sont immobilisés.

L'Office immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la **maîtrise d'ouvrage.**

Les coûts internes immobilisés sont évalués conformément au règlement de l'ANC HLM (voir chapitre 3.a)
Les couts incorporés à l'actif demeurent inférieurs au coût de la maîtrise d'ouvrage.

L'Office a décidé de ne pas retenir la méthode comptable de référence consistant à immobiliser les **frais financiers** des emprunts (ou ligne de crédit) pendant la phase de travaux.

Les coûts de **dommage ouvrage** sont enregistrés en charge dans le compte de résultat.

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Les immeubles sont réputés achevés à la date de réception des travaux.

Les **travaux de réhabilitation** sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent par :

- La création d'un élément nouveau, identifié comme composant
- Le renouvellement d'un élément existant, préalablement identifié comme un composant, qui vient se substituer au composant initial

Les travaux inférieurs à 20 K€ par logement sont enregistrés en charge.

Dans ce cas, la valeur résiduelle du composant remplacé est sortie. Le coût initial est reconstitué par application, au coût du remplacement actuel, de l'indice du coût de la construction (ICC). L'amortissement correspondant est calculé sur cette base reconstituée et la valeur nette comptable est comptabilisée en charge.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	55 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans

Electricité	25 ans
Plomberie/ sanitaire	25 ans
Equipement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

Travaux d'amélioration et de réhabilitation
Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.
Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement pour une durée de 15 ans.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-051248076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 , REFERENCE ACTE : CA190925_1

Dépréciation des immobilisations corporelles
Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur et en particulier sur les terrains nus ainsi que les actifs voués à être cédés ou démolis.

Bâtiments administratifs
Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours
Ce poste enregistre le coût des travaux de construction, d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice. La décomposition selon les composants est réalisée lors de la mise en service de la construction.

Les constructions et autres immobilisations corporelles en cours : ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les dépenses de construction, de réhabilitations, de remplacements de composants en cours. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service.

Autres immobilisations corporelles
Elles sont amorties selon le système de l'amortissement linéaire basé sur la durée d'utilisation estimée.

Autres Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Installations générales et agencements	10 ans
Matériel de bureau	3 ans (à compter de 2020)
Matériel de transport	5 ans
Jeux extérieurs	5 ans

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

5.3 Immobilisation financières

Le poste enregistre principalement :

- Des titres de participations à la SEM LIGERIS pour un montant de 71 952.08 € et des parts dans la SCCV Tours Habitat/Nexity des Hauts de Sainte Radegonde de 300 €, et dans la SCCV Tours Habitat/Nexity Rue du Luxembourg de 220€

- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération pour 0 € (remboursement en 2024 de 226 500 €)
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Rue du Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération pour 29 920 € (versement de 7 920 € en 2024)

- Des dépôts et cautionnement :

- pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon
- pour un montant de 200 € pour un jugement aux Prud'hommes
- pour un montant de 400 € pour le dépôt de garantie de l'opération VEFA Gambetta à Ballan Miré. L'opération a été abandonnée par le promoteur en fin d'année 2024, le dépôt sera remboursé en 2025.

5.4 Stock

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Opérations d'accession à la propriété
Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours. Ces dépenses comprennent le prix du foncier, le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice. Le cas échéant, les stocks seraient dépréciés si les perspectives de vente le nécessitaient.

Petits équipements
Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par la régie est enregistré en stock en fonction du coût d'achat. Une dépréciation est enregistrée en cas de perte de valeur.

5.5 Créances locataires

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.
L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- Le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- Pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

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

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

Les taux suivants sont appliqués :

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

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

5.6. Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Diverses créances

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Passif

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

5.8 capitaux propres

Variation des capitaux propres

Le tableau, ci-après, détaille la variation des capitaux propres pour 2024 :

	au 31/12/2023	Affectation du résultat 2023	Affectation ressources	Suventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2024	au 31/12/2024
Dotations et autres fonds propres	2 317,23	0,00						2 317,23
Excedents d'exploitation affectés à l'investissement	61 648 108,78	0,00	1 875 920,44					63 524 029,22
dont relevant du SIEG	*8 291 081,65*	*0,00*	*1 875 920,44*					10 167 002,09
Plus value nette sur cessions immobilières	8 592 990,88	325 934,23						8 918 925,11
dont relevant du SIEG	*1 030 505,95*	*343 093,61*						1 373 599,56
Réserves diverses	166 701,61	0,00						166 701,61
Report à nouveau	53 652 983,75	2 655 956,59	-1 875 920,44					54 433 019,90
dont relevant du SIEG	*8 065 312,89*	*1 832 646,45*						9 897 959,34
Résultat de l'exercice	2 981 890,82	-2 981 890,82					2 456 324,39	2 456 324,39
dont relevant du SIEG	*2 175 740,06*	*-2 175 740,06*					*1 609 257,52*	1 609 257,52
Subventions d'invest	108 366 932,68	0,00		2 204 672,42	-69 793,28		0,00	110 501 811,82
Subventions inscrites au résultat	-54 539 658,77	0,00				-2 156 470,81		-56 696 129,58
CAPITAUX PROPRES	180 672 266,98	0,00	0,00	2 204 672,42	-69 793,28	-2 156 470,81	2 456 324,39	183 308 999,70

5.9 Subventions d'investissement

Les subventions affectées au financement des immobilisations locatives sont transférées selon le même rythme que l'amortissement des immobilisations locatives.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

5.10 Titres Participatifs

En application de la convention de partenariat signée le 22/11/2024 avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025

L'objectif étant de renforcer le lien avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en facilitant l'investissement.

Dans le cadre de la négociation avec les services de la Métropole, il a été défini les conditions suivantes concernant la rémunération :

Pour la partie fixe de la rémunération :

Elle sera calculée sur 70% de la valeur nominale de chaque titre et constituée par un intérêt annuel fixe de **1%**
soit une partie fixe rémunérée à 0.70% (1%*70%)

Pour la partie Variable de la rémunération

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%**, la partie variable **sera réputée être égale à 0.5%,**
soit une partie variable rémunérée à **0.15%** (0.5%*30%)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%**, la partie **variable sera réputée être égale à 1%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** (1%*30%)

Après la 10ème année suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%,** la partie variable **sera réputée être égale à 1%,**
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** (1%*30%)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%,** la partie **variable sera réputée être égale à 2%,**
soit une partie variable rémunérée à **0.6%** (2%*30%)

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

Toutefois, il a été déterminé un plafond de la rémunération annuelle :

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres Participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt moyen de la période du LIVRET A, majoré de 0.5 point**

Après la 10ème année suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt du LIVRET A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1 point.**

5.11. Provisions pour risques et charges

5.11.1 Provisions pour gros Entretien

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus du règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 : REFERENCE ACTE : CA190925_1

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

- Sur des travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans
- Sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans
- Sur les travaux de peinture des logements dont la périodicité est établie sur 10 ans.

Ils sont identifiés par montant pour chaque immeuble et pour chaque catégorie de travaux et positionnés dans le temps.

En 2024, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 2 321 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maitres d'œuvre, ou nouvelles opérations), 1 277 k€ de dotation annuelle sur les programmes déjà provisionnés.

De plus, il a été également repris des provisions pour 624 K€, suite à l'abandon de projet ou décalés dans le temps.

Provision pour charges de reversement aux gestionnaires des foyers (incluse dans la PGE)

Tours Métropole Habitat s'engage vis à vis des gestionnaires à reverser le solde non utilisé de la provision pour Grosses Réparations, à l'issue de la convention. Aussi, il est apparu prudent de reclasser les montants non utilisés dans un compte de provisions pour charges de reversement aux gestionnaires.

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

5.11.2 Provisions pour indemnité de départ à la retraite

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés au départ en retraite des salariés de l'office. Elle est évaluée par application de la formule conventionnelle de calcul de l'indemnité de départ en retraite.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Age estimé de départ : 65 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
    - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
    - Taux d'actualisation financière : 3.38%
    - Taux charges patronales : 60%
    - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2024 la provision pour IFC est de 1 622 K€.

Les provisions pour compte épargne temps et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

5.11.3 Autres provisions pour risques et charges

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 - REFERENCE ACTE : CA190925_1

Les provisions pour litiges sont calculées sur la base d'une évaluation des risques estimés par Tours Métropole Habitat et ses conseils (avocats et experts) et, à partir des demandes formulées par les tiers.

5.12. Dettes financières

Les dettes financières correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
    - De la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
    - Des bâtiments administratifs et des travaux
    - Des stocks de logements accession
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires

5.13. Dettes d'exploitation et autres dettes

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.
- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

5.14. Autres Points

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logement Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états règlementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **1 609 257.52 €**.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Tours, le 14 MAI 2025

Le Directeur Général

Grégoire SIMON

Copyright © Salvia Développement

Tableau n° 1

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES			
N° DE COMPTE	LIBELLES		MONTANT
1	2		3
8011	Avals, cautions, garanties donnés		
8012	Octroi de prêts :		0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux		
80122	- Contrats de prêts complémentaires		
80128	- Autres contrats		
8016	Redevances crédit-bail restant à courir		
8018	Autres engagements donnés		53 217 432,07
	Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	5 381 894,00	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	2 296 094,00	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)		
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	45 539 444,07	
80188	Engagements divers		
	TOTAL		53 217 432,07

COMMERCIALISATION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CAI90925_1

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	5 065 120,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	10 943,00
	TOTAL	5 076 063,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	2 078 251,10
	TOTAL	2 078 251,10

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	0,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	50 709 644,13	52 123 440,95	51 139 997,47	53 125 995,40	58 029 551,21
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	21 246 509,67	23 828 629,53	20 128 167,68	18 876 693,12	20 686 816,03
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 226 568,17	6 861 665,32	4 315 642,29	2 981 890,82	2 456 324,39
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	334,00	326,00	331,00	327,00	336,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	8 600 310,12	9 264 504,22	9 257 404,20	9 748 734,95	9 737 857,12
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 998 116,91	3 029 570,34	3 232 516,31	3 235 903,41	3 448 135,07

Copyright © Salvia Développement

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 049 278,95	4 760 529,85	6 510 702,20	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	463 210,54	1 010 207,98	1 272 878,70	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	72 591 015,82	77 237 570,32	80 819 667,38	
d) Charges récupérées (comptes 703)	21 451 018,35	24 111 574,92	22 790 116,17	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	**51 603 208,01**	**54 136 203,38**	**59 302 429,91**	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	**10%**	**9%**	**11%**	**10%**

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 628 088,14	40 110,26	0,00	0,00	254 312,38	2 413 886,02
	Total I	**2 628 088,14**	**40 110,26**	**0,00**	**0,00**	**254 312,38**	**2 413 886,02**
	CORPORELLES						
	Terrains						
2111	Terrains nus	1 175 407,68	198 311,70	0,00	110 042,54	243 968,64	1 019 708,20
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 578 341,27	719,69	110 042,54	0,00	80 674,41	36 608 429,09
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	**37 753 748,95**	**199 031,39**	**110 042,54**	**110 042,54**	**324 643,05**	**37 628 137,29**
	Constructions						
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	604 627 782,34	0,00	7 097 829,66	0,00	1 387 501,84	610 338 110,16
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	1 010 594,59	0,00	643 827,96	
	Additions et remplacements de composants (1)		*0,00*	*6 087 235,07*	*0,00*	*743 673,88*	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	35 355 167,72	0,00	15 304 770,13	0,00	5,62	50 659 932,23
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		*0,00*	*15 304 770,13*	*0,00*	*5,62*	
	Additions et remplacements de composants (1)		*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 493 149,60	0,00	32 988,72	0,00	5 558,48	7 520 579,84
	Total III [A+B+C]	**647 476 099,66**	**0,00**	**22 435 588,51**	**0,00**	**1 393 065,94**	**668 518 622,23**
215	**Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV**	**252 438,59**	**773,81**	**0,00**	**0,00**	**5 899,67**	**247 312,73**
	Divers						
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
2182	Matériel de transport	1 027 854,86	24 783,00	0,00	0,00	58 162,64	994 475,22
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 069 746,54	159 020,50	0,00	0,00	94 348,42	1 134 418,62
2184	Mobilier	753 099,99	1 005,38	0,00	0,00	5 894,56	748 210,81
2188	Diverses	2 131 279,63	59 627,70	0,00	0,00	25 466,17	2 165 441,16
	Total V	**5 027 889,02**	**244 436,58**	**0,00**	**0,00**	**183 871,79**	**5 088 453,81**
22	**Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Immobilisations corporelles en cours						
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	13 218 438,68	6 647 344,33	0,00	16 344 873,44	0,00	3 520 909,57
	- Additions et remplacements de composants (1)	5 628 994,16	8 373 746,63	0,00	6 090 715,07	0,00	7 912 025,72
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							0,00
	Total VII	**18 847 432,84**	**15 021 090,96**	**0,00**	**22 435 588,51**	**0,00**	**11 432 935,29**
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	**709 357 609,06**	**15 465 332,74**	**22 545 631,05**	**22 545 631,05**	**1 907 480,45**	**722 915 461,35**
	FINANCIERES						
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	72 472,08	0,00	0,00	0,00	0,00	72 472,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	248 500,00	(218 580,00)	0,00	0,00	0,00	29 920,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180 600,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	**501 572,08**	**(218 580,00)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**282 992,08**
	TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**712 487 269,28**	**15 286 863,00**	**22 545 631,05**	**22 545 631,05**	**2 161 792,83**	**725 612 339,45**

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les viremments de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 489 993,32	76 302,44	0,00	254 312,38	2 311 983,38
	TOTAL I	**2 489 993,32**	**76 302,44**	**0,00**	**254 312,38**	**2 311 983,38**
	CORPORELLES					
2812	**Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	294 778 766,62	13 648 732,85	0,00	948 434,28	307 479 065,19
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	28 650 309,74	1 314 775,13	0,00	5,62	29 965 079,25
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 867 330,69	234 288,75	0,00	5 558,48	2 096 060,96
	TOTAL III	**325 296 407,05**	**15 197 796,73**	**0,00**	**953 998,38**	**339 540 205,40**
2815	**Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV**	**234 065,22**	**6 637,24**	**0,00**	**5 899,67**	**234 802,79**
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	33 058,67	4 590,80	0,00	0,00	37 649,47
28182	Matériel de transport	842 643,82	62 981,49	0,00	58 162,64	847 462,67
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	971 120,07	76 903,16	0,00	94 348,42	953 674,81
28184	Mobilier	543 177,87	41 773,55	0,00	5 894,56	579 056,86
28188	Diverses	1 926 338,59	90 637,32	0,00	25 466,17	1 991 509,74
	TOTAL V	**4 316 339,02**	**276 886,32**	**0,00**	**183 871,79**	**4 409 353,55**
282	**Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL GENERAL (3)	**332 336 804,61**	**15 557 622,73**	**0,00**	**1 398 082,22**	**346 496 345,12**

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ...(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

55 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.4.2

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilations incorporelles	0,00	0,00	254 312,38	0,00	254 312,38
	Total I	**0,00**	**0,00**	**254 312,38**	**0,00**	**254 312,38**
	CORPORELLES					
2812	**Agencements - Aménagements de terrains Total II**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	112 072,36	836 361,92	0,00	948 434,28
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	5,62	0,00	5,62
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	5 558,48	0,00	5 558,48
	Total III	**0,00**	**112 072,36**	**841 926,02**	**0,00**	**953 998,38**
2815	**Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV**	**0,00**	**0,00**	**5 899,67**	**0,00**	**5 899,67**
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	18 258,06	39 904,58	0,00	58 162,64
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	94 348,42	0,00	94 348,42
28184	Mobilier	0,00	0,00	5 894,56	0,00	5 894,56
28188	Diverses	0,00	0,00	25 466,17	0,00	25 466,17
	Total V	**0,00**	**18 258,06**	**165 613,73**	**0,00**	**183 871,79**
282	**Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL GENERAL	**0,00**	**130 330,42**	**1 267 751,80**	**0,00**	**1 398 082,22**

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Copyright © Salvia Développement

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
PROVISIONS				
Pour litiges	169 500,00	125 100,00	32 000,00	262 600,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	17 585 418,33	4 177 004,38	2 488 076,29	19 274 346,42
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 889 486,51	3 231 065,77	2 511 495,51	(3) 3 609 056,77
TOTAL II	**20 644 404,84**	**7 533 170,15**	(2) **5 031 571,80**	**23 146 003,19**
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 384 683,64	996 339,85	844 178,29	5 536 845,20
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	**5 384 683,64**	**996 339,85**	**844 178,29**	**5 536 845,20**
TOTAL VI (III + IV + V)	**5 384 683,64**	**996 339,85**	**844 178,29**	**5 536 845,20**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**26 029 088,48**	(1) **8 529 510,00**	(1) **5 875 750,09**	**28 682 848,39**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	8 404 410,00	5 875 750,09	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	125 100,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 251 459,09	
	de provisions non utilisées (*)		624 291,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 622 414,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 987 855,44	394 793,78	1 295 305,20	4 297 756,46	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	220 589 217,37	10 870 346,50	44 397 894,47	165 320 976,40	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 746 322,08	**Non ventilable (3)**		3 746 322,08	
1654	Redevances location - accession	4 163,43		4 163,43	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	3 391 535,07	3 391 535,07		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	**233 719 093,39**	**14 656 675,35**	**45 697 363,10**	**173 365 054,94**	**0,00**
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attribbutaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non liberés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	8 177 651,99	8 177 651,99	0,00		
419	Clients créditeurs	4 028 053,90	4 028 053,90		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	426 526,64	426 526,64	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	534 742,75	534 742,75	0,00		
44	**Etats et autres collectivités publiques :**	283 555,84	283 555,84	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	283 555,84	283 555,84	0,00		
45	**Groupe, associés et opérations de coopération**	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	**Créditeurs divers :**	88 533,20	0,00	88 533,20		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	88 533,20		88 533,20		
46 (sauf 461)	Autres dettes	0,00		0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
	TOTAL II	**13 539 064,32**	**13 450 531,12**	**88 533,20**	**0,00**	**0,00**
487	**Produits constatés d'avance :**	3 602 632,22	136 264,53	3 466 367,69		
4871	Sur exploitation	3 466 367,69		3 466 367,69		
4872	Sur vente de lots en cours	136 264,53	136 264,53	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
	TOTAL III	**3 602 632,22**	**136 264,53**	**3 466 367,69**		
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**250 860 789,93**	**28 243 471,00**	**49 252 263,99**	**173 365 054,94**	**0,00**

RENVOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	11 018 821,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 136 204,11
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	29 920,00		29 920,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	180 600,00	400,00	180 200,00
	TOTAL I	**210 520,00**	**400,00**	**210 120,00**
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	580 912,66	580 912,66	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 449 288,93	7 449 288,93	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 538 672,64	6 538 672,64	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	248 875,58	248 875,58	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	3 245,89	3 245,89	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 996,65	4 996,65	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	8 472 959,90	265 256,99	8 207 702,91
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	8 472 959,90	265 256,99	8 207 702,91
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	215 210,09	215 210,09	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	215 210,09	215 210,09	0,00
	TOTAL II	**23 514 162,34**	**15 306 459,43**	**8 207 702,91**
486	Charges constatées d'avances	549 229,46	160 559,67	388 669,79
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	**549 229,46**	**160 559,67**	**388 669,79**
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	**24 273 911,80**	**15 467 419,10**	**8 806 492,70**

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	3 571 665,75
	subventions d'exploitation à recevoir	4 636 037,16
	TVA	265 256,99

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES / FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SCCV HSR	880111372			30,00%	300,00	300,00	0,00				
SCCV LUXEMBOURG				22,00%	220,00	220,00	29 920,00				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus					71 952,08	71 952,08				7 466,01	
Total (10)					**72 472,08**	**72 472,08**	**29 920,00**	**0,00**		**7 466,01**	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'ecart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

Copyright © Salvia Développement

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	**191**	**191**	**0**	**0**
Cadres	36	36	0	0
Non cadres	155	155	0	0
Gardiens d'immeubles	**58**	**58**	**0**	**0**
Cadres	0			
Non cadres	58	58		
Personnels d'immeubles	**0**	**0**	**0**	**0**
Cadres	0			
Non cadres	0	0		
Personnel de maintenance	**87**	**87**	**0**	**0**
Cadres	0			
Non cadres	87	87		
TOTAL	**336**	**336**	**0**	**0**
Dont effectif de l'organisme à plein temps	317			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	19			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	14			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIEET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	324	3	327
- Fins de contrats au cours de l'année	- 14	- 4	- 18
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 21	+ 6	+ 27
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	**331**	**5**	**336**

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariésles (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, …, sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

Copyright © Salvia Développement

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 3	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			**(502,51)**
	Frais acquisition P.Loti	(502,51)	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	**(502,51)**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	332 865,13		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes… C/67182] (2)			
TOTAL	**332 865,13**	**0,00**	**0,00**

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, …) :

Cessions ventes sous forme d'avantage en nature ainsique les frais de poursuites recupérables

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
172C01	Rochecorbon - Construction de 11 logements	18 582,71				18 582,71
189C01	Fondettes - Agevie EPHAD - 70 lgts	76 388,46				76 388,46
189C01	Fondettes - Agevie Lgts - 15 lgts	3 969,36				3 969,36
198C01	Chanoine Marcault - Construction 11 lgts	1 078,72				1 078,72
191C01	HSR - 8 lgts LLS	5 750,24				5 750,24
194C01	Les Casernes - Construction 49 lgts	1 638,14				1 638,14
199C01	Domaine Saint Martin - Construction 10 lgts	15 058,08				15 058,08
201C01	La Logerie Parcay Meslay - Construction 6 lgts	7 330,83				7 330,83
002R01	Général Renault - ITE + VMC + Radiateurs + Elec	13,43				13,43
004R01	Jolivet - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Menuis + Elec	68 957,12				68 957,12
005R01	Beaujardin - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec	56 282,47				56 282,47
006R01	Bords du Cher -ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec	108 752,99				108 752,99
12RUR12	Sanitas - NPNRU Réhabiliation Bat 28-30	35,60				35,60
073R01	Desmoulins - Reha 58lgts	2 905,46				2 905,46
012R13	Sanitas - Aménagement halls + remplacement gardes corps bats 14-19-27	7 489,02				7 489,02
012R14	Sanitas - Amélioration 10 halls bats 15 17 18	718,55				718,55
012RUR03	Sanitas - NPNRU Résidentialisation Nioche - Bat 49 (Fat 07)	50,49				50,49
012RUR04	Sanitas - NPNRU Foiny - Résidentialisation Bat 22 23 24 25 26 (FAT 05)	240,83				240,83
012RUR05	Sanitas - NPNRU Foiny - De Gaulle Résidentialisation Bat 33 (FAT 05)	0,56				0,56
012RUR06	Sanitas - NPNRU Meffre Réam 7 Hall + Résid Jardin Meffre Bat 34-48 (FAT	**1,27**				1,27
012RUR08	Sanitas - NPNRUCangé Bosc -Résid Bat 14 à 17 (FAT01)	**2,41**				2,41
012RUR09	Sanitas - NPNRU Espelosin -Résid Bat 18 (FAT01)	**1,27**				1,27
012RUR10	Sanitas - NPNRU Réamenagement Hall Bat 34	**742,97**				742,97
015R01	Rotonde - Création ascenseurs Bats 1-2-3	**5,38**				5,38
016RUR01	Rotonde - NPNRU Résid Leclerc (FAT 04)	**161,34**				161,34
031RUR01	Pasteur - NPNRU Bat 8 9 10 11 12 (FAT 03)	**54,35**				54,35
031RUR02	Pasteur - NPNRU Bat 4 (FAT 03)	**0,57**				0,57
	Remplacement de Composants	**41 070,03**				41 070,03
192LA01	Parc Cœur - PSLA				**6 082,64**	6 082,64
181A01	L'Envol - Accession Directe				**59 361,22**	59 361,22
172LA01	La Planche Rochecorbon - PSLA				**939,51**	939,51
201LA01	La Logerie - PSLA				**17 416,63**	17 416,63
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
	TOTAL	**417 282,65**	**0,00**	**0,00**	**83 800,00**	**501 082,65**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(4) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.12

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				83 800,00	83 800,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**83 800,00**	**83 800,00**

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		290 269,00
Rbt pénalités sur marchés, et dons	6 612,00	
Subventions accordées (QPV + FSL + aide régule de charges)	283 657,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		763 710,61
- Cessions (2)		573 456,50
	573 456,50	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		190 254,11
	190 254,11	
678 - Autres (1) (2)		660 866,16
Dépenses sinistres	285 629,50	
Dépenses démolition NPNRU	242 401,93	
Aides énergies locataires et remises gracieuses	131 627,47	
Divers : montants non significatifs	1 207,26	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		125 100,00
dotations pour risques	125 100,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	**1 839 945,77**	**1 839 945,77**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Copyright © Salvia Développement

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 853 699,04
Pénalités perçues sur marchés	265 025,73	
Recouvrement ANV et PRP	27 065,66	
Dégrevements TFPB	3 379 922,00	
Pénalités et frais SLS	181 685,65	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 938 038,00
	1 938 038,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 226 264,09
	2 226 264,09	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		254 363,62
indemnités sinistres	274 371,19	
Rbt aides energie locataires part CCAS	25 000,00	
Subvention NPNRU	(52 321,00)	
Divers : montants non significatifs	7 313,43	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	**8 272 364,75**	**8 272 364,75**

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250919-CA190925_1-DE
en date du 23/09/2025 ; REFERENCE ACTE : CA190925_1

Copyright © Salvia Développement

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT
	Récupérable	Non récupérable	
1	2	3	4
Détail des charges :			
Divers (total des montants non significatifs)			
TOTAL	**0,00**	**0,00**	

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT	N° DE COMPTE DE VIREMENT
1	2	3
Détail des produits :		
Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	**0,00**	