



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur BRIMOU (visio), Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, et Monsieur VALLET Administrateurs.

Excusés

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET, Vice-Présidente,

Madame BLUTEAU, dont le pouvoir a été attribué à Madame QUINTON

Monsieur LECONTE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE

Madame JOVENEUX, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOREAU

Monsieur THOMAS dont le pouvoir a été attribué à Madame DJABER

Madame MOSNIER, qui n'a pas donné de pouvoir

Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,

Absents

Monsieur ARNOULD, et le Syndicat CGT

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 HOSTACHE, Secrétaire Générale de Tours Métropole Habitat,

Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de Tours Métropole Habitat,

Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine 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,

Monsieur MAUPERIN, Chef de service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente,

EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2026 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2026

(A/311 – G/100)

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

Evolution comparée des principaux indicateurs de la hausse des prix et des loyers de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) au cours des 6 dernières années.

ANNEES	Evolution loyers (a)	Evolution des prix	Ecart par rapport à inflation (loyers en niveau) (c) = (a) - (b)	Evolution IRL (d)	Ecart par rapport à IRL (loyers en niveau) e = (a) - (d)
		(glissement de déc n-1.à déc.n) (b)			
2020	1.53 %	0.00 %	1.53 point	1.53 %	0.00 point
2021	0.00 %	2.80 %	-2.80 point	0.66 %	-0.66 point
2022	0.42 %	5.90 %	-5.48 point	0.42 %	0.00 point
2023	2.7 %	3.70 %	-1.00 point	3.60 %	-0.90 point
2024	3.5 %	2.90 %	0.6 point	6.13 % plafonné à 3.5 %	0 point
2025	3.00 %			3.26 %	-0.26 point

Pour 2026, l'indice du deuxième trimestre de l'IRL 2025 évolue de **1.04 %**.

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

Cette augmentation en masse des loyers de 1.04 % constituerait pour l'Office une hausse de recettes de **580 000 €** pour 2026.

Dans ces conditions, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration de se prononcer sur les dispositions suivantes, s'agissant des hausses de loyers pour l'année 2026 :

Loyers des Logements, garages et parkings

L'augmentation des loyers se situera au maximum de ce que la réglementation applicable à la date du 1^{er} janvier 2026 autorisera.

Loyers des commerces

Augmentation de la valeur de la variation de l'Indice INSEE du Coût de la Construction conforme aux baux commerciaux signés ou l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les baux renouvelés ou les nouveaux baux depuis la Loi n°2014-626 du 18/06/2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers

Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

L'arrêté du 5 août 2025 (modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée) vient actualiser le plan comptable et les documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréés en application de l'article L.481.1 du CCH au 1^{er} janvier 2026.

Cette réforme comptable entraîne des modifications d'ampleur concernant le plan de comptes et l'ensemble des documents financiers.

De ce fait, l'avant-projet de l'EPRD 2026 est présenté en fonction de ces modifications.

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable présentent au Conseil d'Administration les principaux éléments de l'avant-projet de l'EPRD pour l'exercice 2026. Celui-ci a été établi sur la base d'une augmentation des loyers à 0 % et pourra évoluer en fonction de la décision qui sera prise par le Conseil d'Administration sur ce point.

- les dépenses de téléphone, affranchissement, communication, divers : + 7 k€
- les cotisations, CGLLS et divers ... : + 200 k€
- les versements et taxes sur les salaires et autres impôts non récupérables : + 28 k€

2 – Entretien et Réparations Courants dépenses de Gros Entretien, non récupérable (comptes 6151-6152) : 14 771 K€, soit + 733 K€ par rapport à 2025

Se décomposant ainsi :

	2025	2026
<u>Entretien Courant</u>	2 425 000 €	2 405 000 €
Entretien et réparations dans les logements	730 000 €	710 000 €
Entretien et réparations dans les communs et désamiantage	745 000 €	725 000 €
Entretien et réparations en auto-assurance	200 000 €	200 000 €
Entretien et réparations dans bâtiment administratif, loge, antennes	50 000 €	70 000 €
Maintien à Domicile	700 000 €	700 000 €
<u>Gros Entretien</u>	11 612 300 €	12 365 800 €
a) dépenses inscrites dans le cadre du Plan-Pluriannuel d'Entretien	3 870 000 €	4 750 000 €
b) dépenses non inscrites dans le Plan-Pluriannuel d'Entretien	1 595 900 €	1 724 000 €
c) Remise en état des logements	4 393 000 €	4 450 000 €
d) Contrats type P3 – P3R	1 753 400 €	1 441 800 €
Total Entretien Courant et Gros Entretien	14 037 300 €	14 770 800 €

On note un budget d'entretien courant stable, mais une augmentation des dépenses de gros entretien et, plus particulièrement avec provisions, compte tenu des travaux de ravalement des résidences de la Rotonde et des Rives du Cher qui débiteront au 1^{er} trimestre 2026.

3 - Taxe foncière (compte 63512) : 8 300 K€, soit + 55 K€ par rapport à 2025

Une prévision de + 2 % des valeurs locatives sur 2026 a été estimée par rapport au réel 2025, soit une dépense complémentaire de + 55 k€.

4- Charges de Personnel (comptes 64) : 11 361 K€, soit + 294 K€ par rapport à 2025

Les rémunérations et autres charges de personnel augmentent de 2.66 % par rapport au budget modifié 2025.

Il s'agit essentiellement de l'adhésion obligatoire à compter du 01/01/2026 au régime d'assurance chômage auprès de France Travail.

Ce poste sera analysé en détail lors de la présentation du Budget 2026, lors de la séance du Conseil d'Administration du 11 décembre 2025.

5- Charges de Gestion Courante (comptes 65) : 3 700 K€ : + 886 K€ par rapport à 2025

La nouvelle instruction comptable indique que seules les charges relatives à des événements majeurs et inhabituels seront comptabilisées en charges exceptionnelles.

De ce fait, les charges liées aux opérations de démolitions, à des sinistres et aux valeurs nettes comptables des composants remplacés, cédés ou sortis seront dorénavant comptabilisées en charges courantes.

Afin de comparer l'évolution des dépenses entre les deux exercices, le montant des postes de charges comptabilisées en exceptionnelles de 2025 a été réintégré en charges courantes :

- Charges liées aux opérations de démolition (comptes 652) : + 935 k€
Il s'agit des dépenses liées aux travaux de démolition des bâtiments 30 et 31 du Sanitas qui seront réalisés en 2026.
- Pertes sur créances irrécouvrables (comptes 654) : stable
- VNC des immobilisations corporelles et incorporelles (comptes 657) : + 85 k€
- Autres charges (comptes 658) : - 134 k€

Sont comptabilisées dans ce poste dorénavant les dépenses liées à des sinistres et les subventions accordées notamment dans le cadre de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la ville.

La diminution des charges par rapport à 2025 porte sur les dépenses de sinistres.

6- Charges Financières (comptes 66) » : 4 620 K€, soit – 1 680 K€ par rapport à 2025

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A à 1.5 %, en moyenne sur l'année 2026.

7- Charges Exceptionnelles (comptes 67) : 0 k€

Il n'est pas prévu de charges relatives à des événements majeurs et inhabituels en 2026.

8- Dotations aux Amortissements, Dépréciations et Provisions (comptes 68) : 19 457 K€, soit + 109 K€ par rapport à 2025

- Amortissements des immobilisations locatives : + 305 k€
- Autres amortissements : - 35 k€
qui correspondent aux amortissements des immobilisations incorporelles (Licences), corporelles (matériel, véhicules, mobilier...) et des bâtiments administratifs.
- Dépréciation des Créances Douteuses : stable
- Provisions pour gros Entretien : + 50 k€
relatives aux travaux envisagés selon le Plan Pluriannuel sur 5 ans.
- Autres dépréciations et provisions : - 211 k€

Cette provision permet de financer les Comptes Epargne Temps, les indemnités chômage et les indemnités de fin de carrière.

9- Impôts sur les sociétés et assimilés (comptes 69) : 80 K€, soit + 30 K€ par rapport à 2025

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés, notamment prévu sur les plus-values des ventes des cessions de terrains indiqués en comptes 757.

10- Charges récupérables (comptes 60-61-62-63-64 récupérables) : 27 556 K€, soit + 583 K€ par rapport à 2025

Un budget maintenu.

Le poste « chauffage logements et eau chaude sanitaire » augmente par rapport au budget 2025 modifié, compte tenu d'une estimation d'augmentation du gaz et de de la biomasse de 2 %.

Le poste « électricité des communs, ascenseurs, chaufferie » reste stable par rapport à 2025 et une augmentation de 2 % sur le Poste P2 « entretien » des divers contrats a été estimée.

Le budget de Dépenses de Fonctionnement 2026 s'établirait à 99 107 825 €, soit + 1.47 % par rapport à 2025.

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES RECETTES PAR RAPPORT A 2025

INTITULÉS	2025	2025 après Virement et DM	2026	Variation/Modif 2025	Ecart 2026-2025 modifié
MARGE SUR ACCESSION	113 000	80 000	100 000	25,00%	20 000
LOYERS ET REDEVANCES	57 958 300	58 590 400	57 971 600	-1,06%	-618 800
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	963 500	1 060 100	1 048 100	-1,13%	-12 000
PRODUCTION IMMOBILISEE	340 000	340 000	350 000	2,94%	10 000
SUBVENTIONS	2 225 000	2 140 000	3 735 000	74,53%	1 595 000
PRODUITS DES CESSIONS INCORPORELLES ET CC	1 267 000	427 000	846 000	98,13%	419 000
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 216 500	3 406 500	1 802 000	-47,10%	-1 604 500
PRODUITS FINANCIERS	845 000	745 000	655 000	-12,08%	-90 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0	0	0,00%	0
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS	2 800 000	4 870 000	5 600 000	14,99%	730 000
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	26 709 973	26 140 368	26 709 251	2,18%	568 883
TOTAL RECETTES	96 438 273	97 799 368	98 816 951	1,04%	1 017 583
DEFICIT			290 874		
TOTAL GÉNÉRAL	96 438 273	97 799 368	99 107 825		

1 Marge sur Accession (comptes 701-7047-713-601-031-604-6614) : 100 K€, soit + 20 K€ par rapport à 2025

Il s'agit :

- de 10 ventes des logements Parc Cœur en PSLA, suite aux levées d'option des accédants : + 100 k€
- des loyers des logements en location accession : - 60 k€
- des Variations de stock : - 90 k€

Ce sont les variations des travaux des opérations en PSLA et les opérations d'aménagement comme les Hauts de Sainte Radegonde, Parc Cœur, la Logerie, la Planche exécutés au cours de l'année, et la sortie des 10 logements Parc Cœur vendus.

- des intérêts des emprunts PSLA : + 70 k€

2 Loyers et redevances (comptes 704) : 57 972 k€, soit – 619 k€ par rapport à 2025

Ce point est développé de façon détaillée dans la délibération particulière soumise au présent Conseil d'Administration.

Hypothèse d'une RLS nette de 4.5 % (au lieu de 3.70 % en 2025).

3 Produits des autres activités (comptes 706-708) : 1 048 K€, soit -12 K€ par rapport à 2025

- Autres prestations : - 20 k€
Prestations de services « Aménageur » pour le compte de la Ville de Tours (Convention de Concession de Monconseil),
- Activités annexes : + 8 k€
Loyers divers (antennes, locaux associatifs et professionnels ...)

4 Production immobilisée (comptes 72) : 350 K€, soit + 10 K€ par rapport à 2025

5 Subventions (comptes 74) : 3 735 K€, soit + 1 595 K€ par rapport à 2025

- Subventions d'exploitation et de gros entretien : + 1 495 k€

Il s'agit notamment de la subvention ANRU à recevoir en contrepartie des dépenses engagées en 2025-2026 concernant les démolitions du Sanitas.

- Reprise sur les Subventions : + 100 k€

6 Autres Produits de Gestion courante (comptes 75) » : 2 648 K€, soit – 1 186 K€ par rapport à 2025

- Dégrèvement d'impôt : - 1 100 k€

sur les travaux de maintien à domicile, accessibilité et d'économies d'énergie.

- Produits de cession d'actifs : + 419 k€

Il s'agit de la vente 8 logements en accession sur le patrimoine.

Ce produit est dorénavant comptabilisé en produit courant, et non plus en produit exceptionnel.

- Indemnités Assurances : - 210 k€
- Autres produits de gestion : - 295 k€

En 2025, les subventions perçues au titre de l'ANRU étaient comptabilisées en comptes 74 et 778. En 2026, elles seront comptabilisées en totalité en compte 741.

7 Produits financiers (comptes 76) : 655 K€, soit - 90 K€ par rapport à 2025

Taux du livret A estimé à 1.5 % sur la trésorerie moyenne annuelle.

8 Produits Exceptionnels (comptes 778) : 0 K€

Il n'est pas prévu de produits directement liés à des événements majeurs et inhabituels en 2026.

9 Reprise sur Amortissements, Dépréciations et Provisions » : 5 600 K€, soit + 730 K€ par rapport à 2025

- Reprise Provisions pour Gros Entretien dans les logements et Foyers : + 880 k€

contrepartie des comptes 615210

- Reprise autres provisions pour charges : – 150 k€

- Reprise provisions sur créances douteuses : stable

Contrepartie des comptes 654

10 Récupération des charges locatives (comptes 703) » : 26 709 K€, soit + 569 K€ par rapport à 2025

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

Le budget de Recettes de Fonctionnement 2026 s'établirait à 98 816 951 €, soit + 1.04 % par rapport à 2025.

soit un **résultat prévisionnel déficitaire** de **290 874 € avant augmentation des loyers.**

Le budget global sur les deux Sections - Investissement et Fonctionnement - sera présenté lors de la séance du Conseil d'Administration du 11 décembre 2025.

Des explications sont données par le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable au travers d'un document Powerpoint joint en annexe.

Différentes simulations sont présentées avec ou sans augmentation de loyer dans la limite de 1.04 % (IRL du 2^{ème} trimestre 2025).

...

Après discussions, Madame GOBLET, Vice-Présidente, demande au Conseil d'Administration de délibérer sur les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2026, en excluant les logements dont l'étiquette énergétique se situe en F ou G.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, que les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2026 seront les suivantes :

Loyers des Logements, garages et parkings

Augmentation de + 1.04 % pour l'ensemble du patrimoine, excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G qui ne subiront pas d'augmentation.

Loyers des commerces

Augmentation de la valeur de la variation de l'Indice INSEE du Coût de la Construction conforme aux baux commerciaux signés ou l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les baux renouvelés ou les nouveaux baux depuis la Loi n°2014-626 du 18/06/2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers

Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

Conformément à la réglementation, la présente délibération sera adressée aux Services de l'Etat avant le 31 octobre 2025.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 23/10/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**