



POINT 4

EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2026 :

EVOLUTION DES LOYERS EN 2026



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 agréées en application de l'article L.481.1 du CCH au 1^{er} janvier 2026.

Cette réforme comptable entraine des modifications d'ampleur concernant le plan de comptes et l'ensemble des documents financiers, notamment le basculement de la majorité des comptes de charges et produits exceptionnels en résultat courant.

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

Avant-Projet de l'EPRD 2026 « Dépenses »

INTITULES	EPRD 2025 modifié le 19/09/25	EPRD 2026	%
CHARGES D'EXPLOITATION	8 838 540	9 263 300	4,81%
ENTRETIEN COURANT ET GROS ENTRETIEN	14 037 300	14 770 800	5,23%
TAXES FONCIERES	8 245 000	8 300 000	0,67%
CHARGES PERSONNEL	11 067 225	11 361 125	2,66%
CHARGES LIEES AUX OPERATIONS DE DEMOLITION	565 000	1 500 000	165,49 %
VALEUR COMPTABLE DES IMMO INCORPORELLES ET CORPORELLES	275 000	360 000	30,91%
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	1 974 000	1 840 000	-6,79%
CHARGES FINANCIERES	6 300 000	4 620 000	- 26,67%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0	0,00%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENT? DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	19 347 500	19 456 800	0,56%
IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	50 000	80 000	60,00%
CHARGES RECUPERABLES	26 972 320	27 555 800	2,16%
Total Fonctionnement Dépenses	97 671 885	99 107 825	1,47%
Excédent	127 483		
TOTAL Général	97 799 368	99 107 825	

Avant-Projet de l'EPRD 2026 « Recettes »

INTITULES	EPRD 2025 modifié le 19/09/25	EPRD 2026	%
MARGE SUR ACCESSION	80 000	100 000	25,00%
LOYERS ET REDEVANCES	58 590 400	57 971 600	-1,06%
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	1 060 100	1 048 100	-1,13%
PRODUCTION IMMOBILISEE	340 000	350 000	2,94%
SUBVENTIONS	2 140 000	3 735 000	74,53%
PRODUITS DES CESSIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	427 000	846 000	98,13%
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 406 500	1 802 000	-47,10%
PRODUITS FINANCIERS	745 000	655 000	-12,08%
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0	0,00%
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS	4 870 000	5 600 000	14,99%
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	26 140 368	26 709 251	2,18%
Total Fonctionnement Recettes	97 799 368	98 816 951	1,04%
Déficit		290 874	
TOTAL Général	97 799 368	99 107 825	

BUDGET DÉPENSES - LES PRINCIPALES VARIATIONS : + 1,47%/2025

DEPENSES D'EXPLOITATION (cptes 60-61-62-63) : 9 263 K€ (soit +424 K€ par rapport à 2025)

Entre autres :

- Les charges d'exploitation relatives aux immeubles de rapport : + 111 k€
- Les maintenances diverses : + 45 k€
- Les assurances : + 58 k€
- Les cotisations, CGLLS et divers ... : + 200 k€

ENTRETIEN ET REPARATIONS COURANTS de GE (cptes 6151-6152) : 14 771 K€ (soit +733 K€ par rapport à 2025)

- Entretien courant : 2 405 K€
- Gros entretien : 12 366 K€

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.

TAXE FONCIERE (cpte 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€.

CHARGES DE PERSONNEL (cpte 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.

CHARGES DE GESTION COURANTE (cpte 65) : 3 700 K€ (soit +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€ (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€ (sinistres)

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.

CHARGES FINANCIERES (cpte 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.

CHARGES EXCEPTIONNELLES (cpte 67) : 0 K€

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

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS (cpte 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€

IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES (cpte 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.

CHARGES RECUPERABLES (cptes 60-61-62-63-64) : 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.

BUDGET RECETTES - LES PRINCIPALES VARIATIONS : +1,04%/2025

MARGE SUR ACCESSION (cptes 701-7047-713-601-031-604-6614) : 100 K€ (soit +20 K€ par rapport à 2025)

Estimation de 10 ventes des logements Parc Cœur en PSLA, suite aux levées d'option des accédants : + 100 k€

LOYERS ET REDEVANCES (cpte 704) : 57 972 K€ (soit -619 K€ par rapport à 2025)

Ce point sera 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), soit -466 K€ de recettes.

SUBVENTIONS (cpte 74) : 3 735 K€ (soit + 1595 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€

AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE (cpte 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.

PRODUITS FINANCIERS (cpte 76) : 655 K€ (soit -90 K€ par rapport à 2025)

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

PRODUITS EXCEPTIONNELS (cpte 778) : 0 K€

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

REPRISE SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS 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 couteuses : stable contrepartie des comptes 654

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES (cpte 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, ...).

	EPRD 2025 modifié le 19/09/25	EPRD 2026	variation
DEPENSES : CLASSE 6	97 671 885	99 107 825	1,47%
RECETTES : CLASSE 7	97 799 368	98 816 951	1,04%
RESULTAT	127 483	-290 874	

Soit un résultat prévisionnel déficitaire de -290 874 € avant augmentation des loyers.

	Résultat
Résultat prévisionnel avant augmentation de loyer	-290 K€
Résultat prévisionnel après augmentation de loyer (+ 580K€)	+290 K€

Si le projet de loi présenté par le 1^{er} ministre au conseil des Ministres le 14 octobre 2025 est validé par le Parlement, le taux de la RLS nette passerait à 5,81% et la cotisation CGLLS à environ 3%, soit :

	Résultat
Résultat prévisionnel avant augmentation de loyer	-1 230 K€
Résultat prévisionnel après augmentation de loyer (+ 580K€)	-690 K€