

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

## Compte-rendu

► Séance du Jeudi 23 octobre 2025 à 15 h 30  
à Tours Métropole Habitat  
(salle du Conseil d'Administration)



## 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,

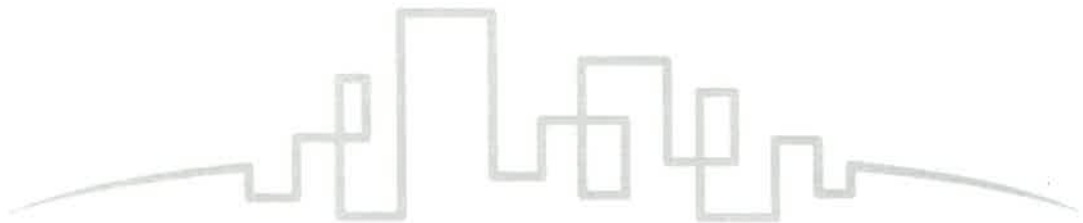
## Absents

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,



---

# SOMMAIRE

---

<b>ADMINISTRATION GENERALE</b>	<b>5</b>
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 SEPTEMBRE 2025	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT	6
3. CONGRES NATIONAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DU 23 AU 25 SEPTEMBRE 2025 A PARIS : COMPTE-RENDU DES DEBATS	7
<b>FINANCES COMPTABILITE</b>	<b>8</b>
4. EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2026 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2026	9
5. NPNRU – LA ROTONDE – TRAVAUX DE CREATION D'ASCENSEURS ET DE RESIDENTIALISATION : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	21
6. NPNRU – SANITAS ET PASTEUR – TRAVAUX DE RESIDENTIALISATION : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	25



<b>DEVELOPPEMENT PATRIMOINE</b>	<b>31</b>
<b>7. ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2025</b>	<b>32</b>
<b>8. TOURS NORD – ACQUISITION D'UN TERRAIN SITUE AVENUE DU DANEMARK</b>	<b>34</b>
<b>9. QUARTIER DU SANITAS – ACQUISITION DE FONCIERS DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE DANS LE CADRE DES RESIDENTIALISATIONS DU NPNRU</b>	<b>36</b>
<b>10. CESSION PAR TOURS METROPOLE HABITAT D'EMPRISES FONCIERES AU PROFIT DU SYNDICAT DES MOBILITES DE TOURAINE EN VUE DE LA SECONDE LIGNE DE TRAMWAY</b>	<b>38</b>
<b>RESSOURCES HUMAINES</b>	<b>40</b>
<b>11. ADHESION IRREVOCABLE AU REGIME D'ASSURANCE CHOMAGE</b>	<b>41</b>
<b>QUESTION DIVERSE</b>	<b>44</b>
<b>12. INDEMNITES DES ADMINISTRATEURS</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>47</b>

# ADMINISTRATION GENERALE

## 1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 SEPTEMBRE 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 19 septembre 2025, joint en annexe.

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

---

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que la prochaine séance est prévue le **Jeudi 11 décembre 2025 à 15 h 30.**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'examen du projet de Budget pour l'année 2026.

Par ailleurs, le Directeur Général informe que, d'un commun accord avec les agendas de Monsieur le Président et de Madame la Vice-Présidente, les dates des séances du 1<sup>er</sup> semestre 2026 sont les suivantes :

- > le **Jeudi 5 février 2026 à 15 H 30**
- > le **Mercredi 11 mars 2026 à 14 H 30**

et

- > le **Jeudi 25 juin 2026 à 15 H 30**

Enfin, le Conseil d'Administration est informé de la date de la cérémonie des Vœux 2026, à savoir le **Jeudi 22 janvier 2026 à 15 h 30 (salle Jacques Villeret) au Quartier des Fontaines.**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.



### 3. CONGRES NATIONAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DU 23 AU 25 SEPTEMBRE 2025 A PARIS : COMPTE-RENDU DES DEBATS

---

(A/62)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le 85<sup>ème</sup> Congrès National HLM s'est tenu du 23 au 25 septembre 2025 à PARIS et indique que Tours Métropole Habitat (OPH) était représenté par :

- Monsieur MOURABIT, Administrateur,
- Et lui-même.

Le thème du Congrès était le suivant : « Les qualités du logement social ».

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

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), dit avoir apprécié les formations sur les nouvelles technologies et l'IA.

Sur ce point, le Directeur Général explique sur l'Office réfléchit à la question de l'IA et à ses implications sur les métiers, tout en conservant une place prépondérante pour le lien physique avec les locataires.

La résolution est jointe en annexe du présent compte-rendu.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

# FINANCES COMPTABILITE

#### 4. 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 dec.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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.



## MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES DEPENSES PAR RAPPORT A 2025

[illegible]

**1- Dépenses d'exploitation (comptes 60-61-62-63) : 9 263 K€, soit + 424 K€ par rapport à 2025**

Dans cette rubrique, sont comptabilisés plus particulièrement :

- les achats de fournitures (d'ateliers, de bureau, imprimés, vêtements de travail ...) ainsi que l'électricité et l'eau comptabilisés en charges non récupérables : - 2 k€
- les charges d'exploitation relatives aux immeubles de rapport (partie non récupérable des contrats d'entretien des ascenseurs, portes automatiques, espaces verts, nettoyage des réseaux, désinsectisation ...) : + 111 k€
- la redevance des baux emphytéotiques, le loyer de l'Antenne Ouest, les loyers des véhicules des surveillants de travaux et gardiens, les locations du matériel informatique (serveur) et divers, ainsi que les charges de copropriété de différentes cités : + 13 k€
- les maintenances diverses (matériel et outillage, de bureau, informatique ...) : + 45 k€
- les assurances : + 58 k€
- les dépenses de personnel intérimaire et de personnel extérieur (surveillance), non récupérables : -107 k€
- les dépenses d'honoraires de syndics, d'avocats, de bureaux d'études et de consultants : + 67 k€
- les frais de procédures : + 5 k€
- 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
<b>Entretien Courant</b>	<b>2 425 000 €</b>	<b>2 405 000 €</b>
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 €
<b>Gros Entretien</b>	<b>11 612 300 €</b>	<b>12 365 800 €</b>
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 €
<b>Total Entretien Courant et Gros Entretien</b>	<b>14 037 300 €</b>	<b>14 770 800 €</b>

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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2025).

Le Directeur Général approfondit certains points importants :

Tout d'abord, l'Office, comme tous les organismes HLM, reste dans l'attente de l'adoption du projet de loi de finances pour 2026, qui viendra impacter son budget, notamment en fonction de ce qui sera décidé pour la Réduction de Loyer de Solidarité qui pèse lourdement sur les finances. Son taux, actuellement à hauteur de 3,7 %, pourrait passer à 4,5 % en 2026, ce que Tmh a prévu dans son budget, voire à 5,8 % tel que le projet de loi de finances le prévoit.

Cet accroissement de la perte de loyers (puisque'il s'agit bien d'une ponction opérée par l'Etat sur les recettes de loyers des organismes HLM), s'ajouterait à la perte d'environ 200.000 euros de loyers due à la démolition de la résidence Christophe Colomb.

Dans le même temps, la contribution au FNAP des bailleurs sociaux passerait de 75 millions à 375 millions, notant un désengagement accru de l'Etat dans le financement du logement social.

Si ces données en lien avec la politique nationale du logement devaient être maintenues telles que décrites, alors Tmh devra faire voter au Conseil d'Administration, en janvier 2026, une Décision Modificative sur son budget afin de le passer à l'équilibre puisqu'il affiche aujourd'hui avec les données prévues au Projet de Loi de Finances présenté en octobre dernier au Conseil des Ministres, un déficit de 1,2 million d'euros avant augmentation des loyers.

L'augmentation des loyers au maximum de ce que prévoit la réglementation (évolution sur un an de l'indice IRL du deuxième trimestre), soit 1,04 %, permettrait de limiter ce déficit.

Quoi qu'il en soit, le budget de Tmh de 2026 ne permet plus de dégager des fonds propres en fin d'exercice, pourtant indispensables pour équilibrer les opérations de réhabilitation et de construction.

La Directrice Financière et Comptable rappelle que, depuis 2018, l'Etat a ponctionné au travers de la RLS 17 millions d'euros sur les loyers de Tmh ; une somme qui constituerait la réserve nécessaire en fonds propres pour envisager de nouvelles opérations.

Le Directeur Général indique que si le projet de loi de finances était voté sans modifications, la seule source d'économies pour Tmh sera de diminuer le budget alloué à l'entretien des immeubles.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, explique que le projet de loi de finances traduit un véritable désengagement de l'Etat sur les politiques du logement, et ce alors même que la crise du logement atteint des limites critiques en matière de construction et d'attribution. Cette position engendre des inquiétudes légitimes, même si chacun a conscience de la nécessité d'opérer des économies sur le budget de l'Etat. Mais ces économies doivent être pensées dans le respect des politiques qui doivent être menées de façon urgente, et le parcours résidentiel des habitants doit être soutenu.

La question de l'augmentation des loyers doit être débattue dans ce contexte. Tmh ne pourra pas s'en passer, même si pour certains locataires l'effort est plus difficile que pour d'autres. Ceux là doivent être dirigés vers les aides existantes, notamment le FSL. L'augmentation des loyers à hauteur de 1,04 % représenterait en moyenne 3,40 euros par mois par logement.

Le Directeur Général précise que tous les Organismes HLM qu'il a pu questionner sur le sujet adoptent cette augmentation des loyers à 1,04 %.

Après discussions, Madame GOBLET, Vice-Présidente, demande au Conseil d'Administration de délibérer sur les hausses de loyers au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

## 5. NPNRU – LA ROTONDE – TRAVAUX DE CREATION D'ASCENSEURS ET DE RESIDENTIALISATION : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(ROT C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, des travaux de résidentialisation et d'aménagement des accès aux halls d'entrée des 3 bâtiments ont été retenus sur le quartier de la Rotonde.

Toutefois, compte tenu de la configuration des bâtiments, une étude de faisabilité a été menée pour créer des ascenseurs à l'intérieur des cages d'escaliers, et ainsi créer des rampes d'accès adaptées, et reconfigurer les halls d'entrée.

En complément de ces travaux, la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses et le ravalement des façades seront réalisés.

Un marché en conception réalisation a été lancé pour effectuer l'ensemble des travaux des bâtiments 1-2-3, pour lesquels la Société BOUYGUES BATIMENT a été retenue.

Toutefois, concernant le bâtiment 1 au nord de la Rotonde, un traitement particulier des espaces extérieurs sera réalisé, suite à la requalification de l'ensemble des halls, seuils et des rampes d'accès et réalisés par les entreprises retenues pour les travaux de résidentialisation des quartiers Sanitas et Pasteur.

En effet, le bâtiment 1 du secteur de la Rotonde présente une situation enclavée entre les deux faisceaux ferrés, délimitant les espaces à l'arrière de la résidence, à la fois protégés du flux de voitures de l'avenue du Général de Gaulle et à la fois ouverts aux incursions de type rodéo.

Sur la façade du bâtiment bordant l'avenue du Général de Gaulle, les limites foncières « privé/public » ne sont pas marquées actuellement, il s'agira de les restaurer avec l'implantation de clôtures, de lisses basses, de haies et de contrôles d'accès aux zones de stationnements, en lien avec le projet de réaménagement du boulevard, porté par la Métropole et la Ville (Bus à Haut Niveau de Service).

Un réaménagement complet des espaces de circulation et de stationnement de la rue Jules Mourgault, avec création de stationnements perméables, l'installation d'un portail coulissant avec contrôle d'accès, création de clôtures et portillons délimitant les espaces privatisés, l'aménagement d'un nouvel espace de jeux en cœur d'îlot, incluant le renouvellement des jeux et la création d'assises et de murets de délimitation des espaces, réalisée à partir des matériaux de réemploi issus des démolitions.

Le montant global de ces travaux s'élève à **13 035 000 €**, décomposés comme suit :

- la création des ascenseurs des 3 bâtiments.....	7 300 000 €
- la résidentialisation et la requalification de l'ensemble des halls, seuils et des rampes d'accès du bâtiment 1.....	1 805 000 €
- la résidentialisation et la requalification de l'ensemble des halls, seuils et des rampes d'accès des bâtiments 2 et 3 .....	980 000 €
- le ravalement et peinture des cages d'escaliers des 3 bâtiments.....	1 850 000 €
- la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses des 3 bâtiments.....	1 100 000 €

Le financement prévisionnel est le suivant :

Subvention ANRU	1 055 000 €
Prêt PAM 15 ans Résidentialisation (TLA+0.60 %)	617 000 €
Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 833 000 €
Prêt Crédit Agricole	7 000 000 €
Autofinancement (dont PGE 1 850 000 €)	<u>2 530 000 €</u>
	13 035 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser :

- o d'une part , auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, deux contrats de Prêt composés d'une ligne de Prêt pour un montant total de 2 450 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	Prêt PAM réhabilitation
<b>Montant :</b>	617 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	15 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Trimestrielle

<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Echéance prioritaire avec intérêts différés</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.

Ligne 1 du prêt 2

<b>Ligne du Prêt :</b>	Prêt PAM réhabilitation
<b>Montant :</b>	1 833 000 €
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>	25 ans
<b>-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</b>	
<b>Périodicité des échéances :</b>	Trimestrielle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %

Profil d'amortissement :	▪ Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.

- d'autre part, auprès Crédit Agricole, un emprunt sans garantie, pour un montant de 7 000 000 € pour le financement des travaux de création des ascenseurs.

En effet, ces derniers bénéficieront d'un dégrèvement de TFPB, d'où la souscription d'un emprunt pour préfinancer ces travaux sur 6 ans, avec un remboursement anticipé du capital au fur et à mesure de l'obtention des dégrèvements.

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Montant du Prêt :	7 000 000 €
Durée	6 ans (72 mois)
Caractéristiques	Amortissement : IN FINE Intérêts : paiement à échéance annuelle  Sans garantie Sans indemnité en cas de remboursement anticipé
Taux	Taux variable : E3MM + 1 % soit 3.01 % à ce jour  Si la valeur de l'index de référence devait être inférieure à 0, alors le taux d'intérêt du prêt serait égal à la marge fixe.

Le Directeur Général indique qu'en contrepartie de cet emprunt, il sera placé la même somme, en compte à terme sur 6 ans au taux fixe de 2.97 % au Crédit Agricole, permettant de pallier les intérêts de l'emprunt.



Pour répondre à Madame DJABER, Administratrice représentant les Locataires (CNL), sur les aspects techniques, la Directrice du Développement et du Patrimoine précise que les ascenseurs intérieurs ne seront pas adaptés aux fauteuils roulants car l'espace ne permet pas d'installer des équipements suffisamment grands. Pour autant, les logements situés en rez-de-chaussée seront eux accessibles dans la mesure où des rampes d'accès seront construites pour accéder aux halls. Par ailleurs, deux entrées ne disposeront pas d'ascenseurs car leur configuration ne le permet pas.

Pour ce qui est de la résidentialisation, elle induit la pose de barrières pour limiter l'accès aux voitures des résidents.

La Directrice Financière et Comptable indique, à la demande Monsieur MIRAULT, que les dégrèvements de TFPB sont aujourd'hui prévus au regard de ce que permet la réglementation. Si cette dernière venait à évoluer à la défaveur de Tmh, il sera nécessaire de contracter un nouvel emprunt.



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

- à signer les contrats de Prêt réglant les conditions de ces contrats et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- à signer seul le contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès du Crédit Agricole,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours pour le prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations.

## 6. NPNRU – SANITAS ET PASTEUR – TRAVAUX DE RESIDENTIALISATION : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(RS C/3 – PAST C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, des travaux de résidentialisation ont été retenus sur les quartiers Sanitas-Pasteur-Rotonde-Merlusine et seront réalisés en plusieurs tranches, en fonction de l'état d'avancement des opérations de démolition et de réhabilitation sur ces secteurs.



Une première tranche de travaux sera lancée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 sur les quartiers du Sanitas et Pasteur, répartis comme suit :

### SANITAS

- Résidentialisation du Bâtiment 49 situé 2-10 rue Nioche : 57 000 €

Le bâtiment 49 est situé à l'est du quartier, en bordure du faisceau de voies ferrées.

Il présente une situation sensible en limite des emprises SNCF, rendant le statut des espaces jouxtant les voies peu lisible et sensible du point de vue des usages.

Dans ce secteur, les principes suivants sont retenus : identification des limites « public/privé » et gestion d'une partie du stationnement réservé aux logements dans l'emprise résidentialisée. Installation de clôtures et contrôle d'accès.

- Résidentialisation des Bâtiments 22 à 26 et 33 : 1 à 3 rue Nioche, 45 à 47 avenue du Gal De Gaulle, 5 à 7 et 9 à 11 allée A.Foiny, 2 et 4 rue C. Colomb, 13 à 15 allée de la Gaudinière : 1 100 000 €

Les bâtiments 22, 23, 24,25 et 26 sont situés dans le secteur Foiny-Nioche.

Le projet de résidentialisation du patrimoine sur les bâtiments 22, 23, 24, 25 et 26 a pour objectif de sécuriser les cœurs d'ilots en vue de les rendre compatibles avec une appropriation par les résidents.

Il est souhaité de marquer la limite de propriété par une grille urbaine, d'installer un contrôle d'accès, d'équiper les cœurs d'ilot pour développer leur usage au profit des résidents (jardin partagé, jeux d'enfants et installation de mobiliers sportifs), en lien avec l'aire de jeux.

Le bâtiment 33 est situé le long de l'avenue du Général de Gaulle, en face du secteur Foiny-Nioche. Il bénéficiera également d'un aménagement de pied d'immeuble contribuant à la différenciation des limites de propriété : ces travaux prévoient la reprise des sols et de nouvelles plantations.

- Résidentialisation des Bâtiments 15 à 18 : 3 à 5 rue du D.Bosc, 1 à 9 allée de Cangé, 1 à 3 rue de Chaumont, 1 à 3 allée d'Espélosin : 95 000 €

Les bâtiments 15-16-17-18 sont situés au centre du Sanitas.

La résidentialisation envisagée comprendra principalement le réaménagement des pieds d'immeubles. Le traitement paysager prendra en compte un changement d'essences végétales pour des choix plus adaptés à l'environnement (notamment sur l'allée de Chaumont, orientée au sud), une redéfinition des limites entre la bande paysagère et l'espace public (trottoirs), l'installation de clôtures basses marquant l'espace de la résidence.

- Résidentialisation des Bâtiments 34 et 48 : 39 à 43 avenue du Gal De Gaulle, 1 à 4 place Meffre : 752 000 €

Les bâtiments 34 et 48 entourent le jardin de la place Meffre. Il est prévu une requalification des entrées en lien avec l'avenue du Général de Gaulle, avec pour but d'améliorer la transition de l'espace public vers l'espace privatif.

Le réaménagement et l'accessibilité des halls seront traités également.

Les travaux des halls du bâtiment 34 sont en cours, en même temps que les bâtiments 15-17-18.

Pour le bâtiment 48, les travaux seront réalisés courant 2026.

### PASTEUR

- Résidentialisation des Bâtiments 4-8-9-10-11-12 : 3 à 5, 9, 13 à 15 rue M. Bedel, 1 à 5 J. Aubry – 17 à 21 rue T. Venien – 2 à 6 rue J. Guesde : 565 000 €

Les bâtiments 8-9-10-11 et 12 du secteur Pasteur sont situés au sud du quartier, à proximité de l'ancien Collège Pasteur.

La part principale de l'opération de résidentialisation de ce secteur aura pour objectif l'amélioration de la qualité d'usage du square Jean Aubry (4905 m²) :

- installation de clôtures et portillons délimitant l'espace du cœur d'îlot au regard des rues Maurice Bedel et Jean Aubry,
- aménagement de cheminements doux, installation de pas Japonais et aménagement d'un nouvel espace de jeux en cœur d'îlot, incluant le renouvellement des jeux,
- création d'assises et de murets de délimitation des espaces, réalisée à partir des matériaux de réemploi issus des démolitions,
- amélioration paysagère : reprise des sols et substrats fertiles, paillage, nouvelles plantations (vivaces, semis, arbustes).

Par ailleurs, les stationnements en pied du bâtiment 04 seront intégrés dans un espace réservé aux locataires et résidentialisé.

Les limites de l'espace résidentialisé seront traitées le plus naturellement possible afin de s'inscrire dans les continuités paysagères (jardin Meffre) : portail, haies, clôtures, et contrôle d'accès pour cette zone de stationnement réservée au bâtiment 04.

Le montant global de ces travaux s'élève à 2 569 000 € et seront financés comme suit :

Subvention ANRU	827 215 €
Prêt PAM 15 ans Résidentialisation (TLA+0.60 %)	1 109 000 €
Prêt PAM 20 ans Requalification Halls (TLA+0.60 %)	326 000 €
Autofinancement	306 785 €
	2 569 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, deux contrats de Prêt composés d'1 Ligne de Prêt pour un montant total de 1 435 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	Prêt PAM Réhabilitation
<b>Montant :</b>	1 109 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	15 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Trimestrielle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Echéance prioritaire avec intérêts différés</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.



Ligne 1 du prêt 2

<b>Ligne du Prêt :</b>	Prêt PAM Réhabilitation
<b>Montant :</b>	326 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	20 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Trimestrielle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Echéance prioritaire avec intérêts différés</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.



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

- à signer les contrats de Prêt réglant les conditions de ces contrats et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.



# DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

## 7. ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2025

(Ecoquartier MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat est aménageur, pour le compte de la Ville de Tours, de l'écoquartier de Monconseil dans le cadre d'une concession publique d'aménagement établie pour les années 2006 à 2027 (prolongation par avenant n°11 daté du 18 Décembre 2023).

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

Pour rappel, l'exercice 2024 avait été marqué par l'acquisition, à la demande de la Ville de Tours, de la parcelle AT 160, objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 16 juillet 2024, pour un montant de 403 000 € HT. L'objectif était de céder à la Ville de Tours le fond de la parcelle (d'une surface de 516 m²) pour la réalisation d'un jardin public, et de revendre le surplus intégrant une maison pour un montant qui était établi à 350 000 € dans le CRAC de 2024.

Pour faire face à cette dépense, et en vue de maintenir l'équilibre du bilan, il avait été acté par le Comité de Pilotage du 8 octobre 2024 de procéder à la suppression de certains postes de dépenses : suppression des travaux complémentaires prévus sur le mail Colette, abandon de la rémunération de Tours Métropole Habitat induite par cette acquisition, et abandon de la rémunération de Tours Métropole Habitat au titre de la mission d'accueil non encore allouée.

En janvier 2025, la rémunération concernant la « mission de liquidation » du concessionnaire a été remise en question. En effet, la rémunération de cette mission était établie dans le contrat de concession sur la base de 0,80 % de l'ensemble des recettes plus dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, de la participation de la collectivité et des frais financiers. Cette ligne budgétaire avait suivi l'évolution à la hausse des dépenses et recettes pour atteindre un montant de 383 659 € en 2024. Il a été décidé entre Tours Métropole Habitat et la Ville de Tours que la rémunération de Tours Métropole Habitat pour la mission de liquidation serait fixée à un montant forfaitaire de 200 000 € par voie d'avenant dans le CRAC 2025.

Cette diminution de la rémunération permet de réintroduire les aménagements du mail Colette supprimés en 2024 dans le programme de travaux. Elle permet aussi d'absorber une diminution du prix de la revente de la maison située 46 rue de la Chapelle.

Ainsi, le bilan de 2025 fait apparaître une faible diminution des dépenses, équilibrée par une diminution des recettes équivalente, le bilan prévisionnel reste donc à l'équilibre en 2025.



Le projet de CRAC pour l'année 2025, qui a été transmis aux Services de la Ville de TOURS pour expertise, fait apparaitre le bilan présenté ci-dessous :

Postes	Bilan prévisionnel actualisé 2024 (€HT)	Bilan prévisionnel actualisé 2025 (€HT)	Variation (€HT)
Recettes ventes de surfaces logements et institutionnels	24 764 708 €	24 801 728 €	37 020 €
Recettes diverses	832 201 €	754 564 €	-77 636 €
Participation L 311 - 4	1 382 347 €	1 390 095 €	7 748 €
Participation de la Ville de Tours	0 €	0 €	0 €
<b>Variation totale des recettes</b>	<b>26 979 255 €</b>	<b>26 946 387 €</b>	<b>-32 868 €</b>
Honoraires (actualisation comprise)	1 212 212 €	1 227 678 €	15 465 €
Acquisitions foncières et frais annexes	10 447 356 €	10 579 535 €	132 180 €
Frais généraux	1 426 748 €	1 426 748 €	0 €
Travaux (actualisation comprise)	11 112 386 €	11 110 433 €	-1 953 €
Rémunération concessionnaire	2 780 553 €	2 601 994 €	-178 560 €
<b>Variation totale des dépenses</b>	<b>26 979 255 €</b>	<b>26 946 387 €</b>	<b>-32 868 €</b>

Par ailleurs, il est à noter que les opérations en cours de commercialisation ont pris un retard notable au regard du contexte économique :

- Concernant le lot TELIM, au 163 rue du Pas Notre Dame : La promesse de vente avait été prorogée jusqu'en mars 2025 car la commercialisation par le promoteur était insuffisante pour permettre la réitération de l'acte de vente. En mars 2025, TELIM demande un nouveau report d'un an afin de conforter la commercialisation. Tours Métropole Habitat et la Ville de Tours acceptent la prorogation de la promesse de vente jusqu'à fin mars 2026, en contrepartie de l'engagement du promoteur à lancer la consultation des entreprises et la commercialisation des logements en 2025.
- Concernant le lot B : A la suite de la décision de ne pas poursuivre la mise au point du projet avec le groupement mené par ICADE, il avait été décidé fin 2023 d'attendre une conjoncture plus favorable pour relancer une nouvelle mise en concurrence. En 2025, le contexte économique n'a pas permis d'envisager de relancer la commercialisation de ce lot.
- Concernant le lot K : La promesse de vente signée avec le Promoteur ATARAXIA n'avait pas pu aboutir du fait de modifications trop importantes apportées au projet initialement retenu. Compte tenu du contexte économique, il avait été décidé en 2024 de ne pas poursuivre la démarche en demandant au promoteur de revenir vers Tours Métropole Habitat et la Ville de Tours dès que le contexte permettrait de mettre au point un projet répondant aux attentes. En 2025, l'évolution du contexte économique n'a pas permis d'envisager une nouvelle promesse de vente.

Au regard de ces décalages de plannings, le Plan Global de Trésorerie montre qu'une clôture de la concession sur l'échéance actuelle de fin 2027 impliquerait le versement d'un montant d'environ 1,5 million d'euros par la Ville de Tours courant 2027 pour le rachat des fonciers non commercialisés.

Différentes hypothèses de durée de prolongation de la concession ont été étudiées à la demande de la Ville pour éviter le versement de cette somme.

La mise en concurrence du lot K en 2026, des signatures des promesses de vente courant 2027, pour aboutir à des ventes fin 2029 semblent des hypothèses raisonnables à ce jour.

Par ailleurs, certains espaces publics ne seront réalisés qu'après l'avancement des travaux sur les lots B et K pour éviter leur dégradation.

En tenant compte de ces délais, et sous réserve d'une reprise de l'activité immobilière en 2026, une prolongation de la Concession jusqu'à la fin de l'année 2031 permettrait de clôturer la concession sans que la Ville ait besoin de racheter les terrains non commercialisés à Tours Métropole Habitat.

Pour répondre à Monsieur Mirault, le Directeur Général précise que la mission de liquidation de la concession couvre la liquidation des comptes et la remise de documents tels que les plans fonciers et réseaux. Le montant forfaitaire décidé est suffisant pour couvrir les frais de Tours Métropole Habitat au regard des tâches à réaliser.



Sous réserve de l'expertise en cours par les Services de la Ville de Tours et de l'accord du Conseil Municipal, le Conseil d'Administration prend acte du CRAC 2025 et décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes (les administrateurs par ailleurs élus de la Ville de Tours exerçant leur obligation de déport), d'autoriser le Directeur Général à signer un ou des avenants au contrat de concession en vue de proroger la concession à fin 2031, et fixant la rémunération de la liquidation de la concession à un montant forfaitaire de 200 000 €, les autres modes de calcul des rémunérations restant inchangés.

## 8. TOURS NORD – ACQUISITION D'UN TERRAIN SITUE AVENUE DU DANEMARK

(C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine indiquent au Conseil d'Administration que la Société OSMOSE IMMOBILIER (intermédiaire en immobilier professionnel) a proposé à Tours Métropole Habitat d'acquérir un terrain nu, situé rue du Danemark à Tours Nord, composé des parcelles BH n° 51, 54, 96 et 97 pour une superficie totale de 9 269 m².

Il s'agit d'un terrain possédé par une société détenue par le promoteur de locaux professionnels A7Immo, sur lequel plusieurs projets tertiaires ou d'activités ont échoué faute de demandeurs. Ledit terrain permettant théoriquement le développement d'opérations de logements, ce promoteur cherche à céder ce bien à un opérateur de logements sociaux ou privés, ce pourquoi Tours Métropole Habitat a été consulté.



Le prix de vente de cet ensemble immobilier est fixé à un montant de **1 100 000 €** HT et hors droits.

L'hypothèse d'une constructibilité en logements a été partagée en atelier des avant-projets de la Ville de Tours. Celle-ci a confirmé la possibilité de bâtir sur ce terrain un ensemble de logements mixtes (social et libre), compte tenu de la situation particulière du terrain, à la jonction entre des zones d'habitat (projet Edouard Denis sur les anciens abattoirs) au nord, des zones commerciales à l'est et au sud et une zone industrielle à l'ouest.

Les études capacitaires réalisées laissent entendre qu'une surface de 6 400 m<sup>2</sup> SDP pourrait être développée sur ces emprises, permettant ainsi de développer une opération mixte dans le cadre d'un partenariat « public/privé » dont les modalités seront à définir.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration la très grande difficulté d'acquérir des réserves foncières constructibles à Tours depuis de nombreuses années, compte tenu des écarts de prix structurels entre une charge foncière sociale (180 € / m<sup>2</sup> SDP) et une charge foncière privée (350 à 700 € / m<sup>2</sup> SDP selon la localisation). Cette acquisition éventuelle sur une surface si importante constitue donc une bonne opportunité.

Cependant, Tours Métropole Habitat est en attente d'étude de pollution des sols et également du retour du FNAP concernant d'éventuelles fouilles archéologiques. Ces deux éléments étant prépondérants dans le prix d'acquisition, le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine proposent de les mettre en conditions suspensives de l'acquisition.

Compte tenu des délais de cette acquisition, France Domaine n'a pas pu émettre son avis après la sollicitation qui lui a été faite le 8 octobre 2025.

Le Directeur Général précise que la localisation et la configuration de ce terrain sont intéressantes, avec un accès à la fois par la rue du Danemark et par la rue de Suède. Cette réserve foncière sera destinée à un programme mixte, social-privé, dans la mesure où le coût du foncier, même s'il est très compétitif sur la Ville de Tours, reste légèrement supérieur à ce que Tours Métropole Habitat est en capacité d'absorber dans un montage d'opération en locatif social exclusivement. Il reste à lever les éventuelles contraintes liées à une pollution du sol ou à des fouilles archéologiques. Le FNAP a d'ores et déjà indiqué qu'il est probable que des fouilles soient exigées dans ce secteur. Tours Métropole Habitat a donc sollicité un diagnostic archéologique et pourrait ne pas acheter le terrain si l'obligation de procéder à des fouilles était avérée.



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

- acquérir les parcelles BH n°51,54,96 et 97 pour une surface totale de 9 269 m<sup>2</sup> au prix de 1 100 000 € HT avec les conditions suspensives suivantes :
  - o Aucune pollution sur le site
  - o Aucune fouille archéologique
- négocier les termes et à signer le compromis de vente avec les propriétaires,
- payer le prix de vente et les frais de notaire correspondants, ainsi que les éventuels frais annexes,
- mandater à la Société OSMOSE IMMOBILIER les frais d'intermédiation foncière de 5 % HT du prix de vente HT HD, soit 55 000 € HT,
- signer l'acte de vente.

## 9. QUARTIER DU SANITAS – ACQUISITION DE FONCIERS DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE DANS LE CADRE DES RESIDENTIALISATIONS DU NPNRU

(RS C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Tours Métropole Habitat s'est engagé à mener des opérations de résidentialisations sur plusieurs sites situés dans le périmètre d'interventions du NPNRU au Sanitas.

Afin de permettre la réalisation de ces aménagements, il est nécessaire que Tours Métropole Habitat puisse procéder à l'acquisition d'emprises foncières actuellement propriétés de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, et ayant été déclassées du domaine public en 2023.



Lesdits fonciers concernent des espaces de circulations (chaussées et stationnements) situés dans les secteurs de résidentialisations de la Rotonde Nord et du bâtiment 4 de la résidence PASTEUR situé au sud du jardin Meffre (bâtiment 031.04). L'acquisition de ces terrains permettra à Tours Métropole Habitat d'assurer la maîtrise foncière indispensable à la mise en œuvre des travaux de résidentialisations prévus dans le cadre du NPNRU :

- Dans le secteur Rotonde Nord : La privatisation de la rue Jules Mourgault a pour objectif de réserver l'usage des stationnements aux habitants en réponse à la pression grandissante sur le stationnement résidentiel. La chaussée sera transformée en voie partagée et les places de stationnement seront désimperméabilisées, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Par ailleurs, dans ce même secteur, la boucle de l'allée des Carneaux, qui fait aujourd'hui l'objet de mésusages (rodéos, mécanique de rue) sera supprimée, l'objectif étant d'apaiser et de revégétaliser le jardin arrière de la résidence, pour permettre une meilleure appropriation par les habitants.

- Dans le secteur sud du jardin Meffre : L'objectif est de réserver l'utilisation des stationnements de la rue Albert Philippon aux habitants de la résidence. Aujourd'hui, cet espace est régulièrement occupé par des voitures-ventouses et de la mécanique de rue. Le projet prévoit l'installation d'un contrôle d'accès, la désimperméabilisation des stationnements et le renfort de la végétalisation.

Un projet de division des terrains a été réalisé par le Cabinet de géomètres GEOPLUS, en date du 21/03/2023, pour le secteur de la Rotonde Nord et, en date du 25/05/2023, pour le secteur sud du jardin Meffre (bâtiment Pasteur 04) :

- Sur la Rotonde Nord, la rue Jules Mourgault représente une emprise à céder d'environ 1 540 m<sup>2</sup>, tandis que l'allée des Carneaux représente une emprise d'environ 1 150 m<sup>2</sup>,
- Sur le secteur sud du jardin Meffre, la rue Albert Philippon et ses stationnements attenants représentent une emprise d'environ 720 m<sup>2</sup>.

Par courrier en date du 18/10/2025, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE a proposé la cession de ces emprises foncières pour l'euro symbolique.

L'avis des domaines, émis lors de la démarche de déclassement de l'espace public par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, précise le principe de cession desdits terrains à Tours Métropole Habitat à l'euro symbolique. Les frais de notaire et frais annexes seraient partagés entre Tours Métropole Habitat et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes, d'acquiescer auprès de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE les fonciers selon les données indiquées ci-dessus, et d'autoriser le Directeur Général à :

- négocier librement les clauses desdits actes,
- mandater les frais annexes nécessaires à la vente,
- verser à TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE le paiement du prix à l'euro symbolique.

## 10. CESSION PAR TOURS METROPOLE HABITAT D'EMPRISES FONCIERES AU PROFIT DU SYNDICAT DES MOBILITES DE TOURAINE EN VUE DE LA SECONDE LIGNE DE TRAMWAY

(C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration que des pourparlers sont engagés depuis plusieurs mois entre les services de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en particulier le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT), et Tours Métropole Habitat pour identifier les emprises foncières à céder pour la réalisation de la ligne 2 de tramway.

Dans ce cadre, le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT) a adressé à Tours Métropole Habitat deux courriers recommandés successifs reçus le 23 juillet 2025 et le 25 juillet 2025, en joignant l'Arrêté Préfectoral n°SAIPP/BE/25-21 déclarant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation du projet de création de la ligne 2 de tramway dit « Lignes2Tram », ainsi que les états parcellaires des propriétés de Tours Métropole Habitat concernées.

Les propositions financières faites par le SMT s'appuient sur les estimations du pôle d'évaluation domaniale et les emprises ont fait l'objet d'ajustements pour tenir compte des usages de Tours Métropole Habitat.

Les propositions sont les suivantes :

- Sur le Quartier des Fontaines :
  - la parcelle, cadastrée section CZ N° 603 (123 m²) complétée de 23 m² à extraire de la parcelle CZ N°602 pour une surface totale de 146 m², située 2 rue Bellini, pour un prix d'acquisition de 55 200 €,
  - la parcelle, cadastrée section DE N° 721 d'une surface de 93 m², située 1 place Goya, pour un prix d'acquisition de 7 440 €,
- Sur le Secteur Tonnelle - Entraigues :
  - la parcelle, cadastrée section ER N°841 d'une surface de 805 m², située 1 Allée Ambroise Paré, pour un prix d'acquisition de 64 400 €.

Sur le secteur de la résidence Tonnelle, des échanges sont encore en cours sur les modalités d'accès à l'allée Ambroise Paré pour les résidents, les Services SDIS et de collecte de déchets.
- Un troisième secteur, situé à Tours Sud, est concerné par les cessions foncières, Avenue de l'Alouette, au pied de la Résidence Mme de Grignan. Toutefois les échanges n'ont pas été finalisés à l'heure de la rédaction de cette délibération.



Pour répondre à une interrogation de Monsieur Mirault, la Directrice Développement et Patrimoine explique que les différences de prix entre les parcelles sont justifiées par la nature de leur destination : certaines sont des parkings, d'autres des espaces verts.



Dans le cadre de la régularisation de ces prochaines cessions foncières, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes (Les Administrateurs faisant partie du Syndicat des Mobilités de Touraine, à savoir Mme Goblet, Mr Denis dont le pouvoir est détenu par cette dernière, et Mr Brimou, exerçant leur obligation de déport), d'autoriser le Directeur Général à :

- céder au profit du Syndicat des Mobilités de Touraine, ou tout autre entité mandatée à cet effet, les emprises foncières suivantes :
  - Parcelle cadastrée section CZ N° 603 (123 m<sup>2</sup>) complétée de 23 m<sup>2</sup> à extraire de la parcelle CZ N°602 pour une surface totale de 146 m<sup>2</sup>, située 2 rue Bellini, pour un prix d'acquisition de 55 200 €,
  - Parcelle cadastrée section DE N° 721 d'une surface de 93 m<sup>2</sup> située 1, place Goya, pour un prix d'acquisition de 7 440 €,
  - Parcelle cadastrée section ER N°841 d'une surface de 805 m<sup>2</sup> située, 1 Allée Ambroise Paré pour un prix d'acquisition de 64 400 €,
- signer une éventuelle promesse de vente, puis un acte de vente.
- percevoir les prix susmentionnés.

# RESSOURCES HUMAINES

## 11. ADHESION IRREVOCABLE AU REGIME D'ASSURANCE CHOMAGE

(A/4)

Le Directeur Général et la Directrice des Ressources Humaines indiquent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, est historiquement en auto-assurance chômage. A ce titre, l'Office finance directement l'indemnisation des demandeurs d'emploi issus de ses effectifs, en application des articles L.5424-1 et L.5424-2 du Code du Travail et aucune cotisation à l'UNEDIC n'est due.

Ils précisent que les employeurs publics, non soumis de plein droit à l'assurance chômage, peuvent adhérer au régime UNEDIC, soit à titre révocable (contrat de 6 ans renouvelable, avec période de stage de 6 mois), soit à titre irrévocable.

Or, une jurisprudence récente (Cour de cassation Civ 2, 26 septembre 2024 N°22-19437), décision relative aux EPIC, conduit à considérer que les OPH ne peuvent plus prétendre à la réduction générale des cotisations patronales dite « réduction Fillon », excepté s'ils adhèrent de façon irrévocable au régime d'assurance chômage. L'option irrévocable constitue donc le seul choix légalement et financièrement sécurisé.

Par courrier en date du 31 janvier 2025, la Direction de la Sécurité Sociale a confirmé à la Fédération des Offices Publics de l'Habitat les modalités d'application des allègements généraux de cotisations patronales dans les OPH.

Par tolérance, l'application des réductions demeure possible jusqu'au 31/12/2025, que l'Office ait adhéré ou non au régime d'assurance chômage.

En revanche, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, les réductions ne seront applicables qu'à condition d'avoir adhéré, de façon irrévocable, au régime d'assurance chômage.

La Directrice des Ressources Humaines présente ci-dessous les opportunités de ce changement et les conséquences financières pour l'Office :

Opportunités du changement	Conséquences financières
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sécuriser juridiquement le régime applicable à Tours Métropole Habitat et continuer à bénéficier de la réduction Fillon.</li><li>• Mutualiser le risque chômage avec l'ensemble des employeurs couverts par l' UNEDIC.</li><li>• Alléger la gestion interne : fin de la liquidation et du suivi des allocations chômage (gérées par France Travail pour le compte de l' UNEDIC).</li><li>• Lisibilité budgétaire : charges de cotisations corrélées à la masse salariale (taux fixe), en substitution aux provisions et charges variables liées aux fins de contrat.</li><li>• Adhésion irrévocable : Prise en charge de l'indemnisation dès la date d'effet par l'UNEDIC (soit au 1/01/2026). Choix permanent (non réversible).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, Tours Métropole Habitat versera une <b>cotisation patronale de 4,00 %</b> sur les rémunérations brutes dans la limite de 4 fois le plafond de sécurité sociale (taux au 01/05/2025).</li><li>• Les dépenses liées à l'auto-assurance (provisions/risques ARE) disparaîtront, à l'exception du temps de la liquidation des droits ARE en cours.</li><li>• La charge devient corrélée à la masse salariale plutôt qu'aux fins de contrats/indemnisations. Le coût annuel dépendra de la masse salariale assujettie.</li><li>• Diminution du risque contentieux « chômage » porté par Tours Métropole Habitat (recours indemnitaire).</li></ul>

Au titre de l'année 2026, le montant estimé de cette assurance chômage s'élèverait à près de 400 k€ au titre des charges patronales.

Il est précisé qu'il n'y a aucune incidence sur les charges salariales.

La Directrice Ressources Humaines, répondant à Monsieur Mirault et Madame Moreau, précise que les indemnisations versées en 2024 à d'anciens salariés au titre du chômage s'élevaient à 132.000 euros, et pour 2025 jusqu'à fin septembre à 130.500 euros, la dotation pour risque inscrite au budget de Tours Métropole Habitat étant, quant à elle, arrêtée à 600.000 euros début 2025. En parallèle, La « réduction Fillon » a représenté en 2024 un gain de 643.000 euros. Il est donc indispensable pour Tours Métropole Habitat de conserver cet avantage.

Le Directeur Général ajoute que la prise en charge par l'UNEDIC ne s'appliquant qu'aux nouveaux dossiers chômage ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, les anciens salariés qui sont actuellement indemnisés par Tours Métropole Habitat, ou ceux dont le dossier sera ouvert d'ici la fin de l'année de 2025, continueront à recevoir leurs indemnités de l'Office. Cet encours ira en s'amenuisant avec les années pour s'éteindre d'ici fin 2028 (durée maximale d'indemnisation de 3 ans).





Après délibération, le Conseil d'Administration donne son accord de principe pour l'adhésion, à titre irrévocable, au régime d'assurance chômage à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, et décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à signer tous documents et à accomplir toutes les formalités nécessaires auprès de l'URSSAF et de FRANCE TRAVAIL, afin de rendre effective l'adhésion à la date prévue.

La présente délibération sera notifiée à l'URSSAF et aux autorités compétentes.



# QUESTION DIVERSE

## 12. INDEMNITES DES ADMINISTRATEURS

(A/13)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 3 avril 2025, ils avaient fait une présentation de la nouvelle réglementation applicable aux indemnités des administrateurs des Offices Publics de l'Habitat.

Jusqu'en 2024, le Code de la Construction et de l'Habitation et un arrêté du 31 juillet 1985 autorisaient les OPH à indemniser leurs administrateurs sous trois formes :

- une indemnité compensatrice de perte de salaire (sur justificatif),
- des frais de transport (sur justificatif)
- une indemnité forfaitaire dite « de déplacement ».

C'est cette dernière indemnité qui était versée aux administrateurs pour leur participation aux séances du Conseil d'Administration et aux réunions des commissions formées au sein du Conseil d'Administration.

Un arrêté du 16 janvier 2025 est venu abroger celui du 31 juillet 1985, en ne faisant plus état que de deux formes d'indemnisation, sur justificatif obligatoire :

- une indemnité compensatrice de perte de salaire,
- le remboursement de frais de déplacement (frais de transport et frais d'hébergement ou de repas).

L'ensemble de la profession s'est insurgée contre ce nouveau texte et le Président de la Fédération des OPH a pu échanger avec le Ministère en charge du Logement pour défendre l'engagement qui est celui des Administrateurs des OPH.

Madame Valérie LETARD, alors Ministre chargée du logement, lui a adressé un courrier daté du 2 juin 2025 annexé au compte-rendu, au travers duquel elle semble indiquer que le nouvel arrêté aurait pour seule finalité de revaloriser les plafonds d'indemnisation des deux formes d'indemnisation qu'il prévoit, mais « ne remet pas en cause les délibérations des organismes prévoyant un remboursement forfaitaire, ainsi que le cadre normatif le prévoyait avant la publication de cet arrêté... ».

La Ministre proposait qu'une clarification des textes soit engagée en lien avec le Ministère de l'Economie et des Finances, pour plus de sécurité juridique.

A ce jour, les échanges avec la Fédération des OPH sur cet éventuel nouveau texte n'ont pas encore abouti.

Dans l'attente de cette clarification, mais fort du courrier de Madame LETARD du 2 juin 2025, le Directeur Général et la Secrétaire Générale proposent de maintenir pour 2025 les indemnités allouées aux Administrateurs dans les mêmes conditions qu'en 2024. Un rattrapage sera donc opéré pour le 1<sup>er</sup> semestre 2025, sur la base des relevés de participation des Administrateurs aux différentes réunions des instances (Conseil d'Administration et Commissions).

Le Directeur Général précise que l'Office Départemental Val Touraine Habitat a lui aussi pris la décision de maintenir l'indemnisation forfaitaire de ses administrateurs. Pour Tours Métropole Habitat, en réponse à Monsieur Chandenier, cela représente un budget d'environ 30.000 euros par an, ce qui est tout à fait légitime au regard de l'investissement des Membres du Conseil d'Administration.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 17 H 40.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON



# ANNEXES

# 85ème Congrès Résolution

## Faire plus, faire mieux, faire ensemble

Dans le moment politique que nous connaissons, **le Mouvement Hlm rappelle à l'ensemble des forces politiques et sociales l'ampleur et la gravité de la crise du logement qui touche nos concitoyens sur tous les territoires.** Depuis des années, cette crise ne cesse de s'aggraver. Elle reste sans réponse. Ses causes sont connues et multiples : abandon d'une politique ambitieuse de soutien à la production de logements sociaux, instabilité des aides à la rénovation, notamment énergétique, incapacité à endiguer la transformation de logements familiaux en hébergements touristiques, augmentation massive des coûts de construction, réduction des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété, hausse des taux d'intérêt, impact négatif de la RLS sur les investissements des bailleurs sociaux.

AR 037-351243076-20251211-CA111225\_1-DE  
en Les conséquences sont dramatiques : des millions de nos concitoyens en hexagone et en outre-mer en date du 16/12/2025 ; REFERENCE ACTE : CA111225\_1  
subissent les effets, parmi lesquels les jeunes actifs et les étudiants, qui ne parviennent plus à se loger, ainsi que les familles dont le pouvoir d'achat est mis à mal par le coût croissant du logement.

Aujourd'hui, près de 3 millions de ménages sont en attente d'un logement social adapté à leurs besoins. La demande progresse dans tous les territoires. Ce chiffre inédit traduit l'impossibilité d'accéder aujourd'hui à un logement correct pour 10% des ménages.

**Lorsque l'Etat ne se donne pas les moyens de répondre à la crise du logement, il alimente un sentiment d'injustice** dont se nourrissent démagogues et populistes en dressant une partie de la population contre une autre. C'est aussi ne pas penser l'avenir, et ne pas projeter la France dans un futur pensé, partagé, désirable.

A l'issue de notre 85<sup>ème</sup> Congrès, qui avait pour thème « les qualités du logement social », nous réaffirmons collectivement que le logement social est et doit rester une grande politique publique, et qu'il a besoin d'un Etat stratège, financeur, régulateur. **Le Mouvement Hlm appelle à une loi de programmation pour le logement.**

**Le projet de loi de finances pour 2026** doit marquer une rupture. Le Mouvement Hlm demande le retrait de la RLS qui n'a servi à rien d'autre qu'à affaiblir notre capacité à faire. Il fait part de sa disponibilité, dans ce cadre, pour définir avec l'Etat des engagements mutuels pour soutenir la production et la rénovation par le biais du Fonds National des Aides à la Pierre, en le dotant de 700 millions d'euros d'autorisations d'engagements dès 2026. Il rappelle enfin que l'Etat doit tenir ses engagements financiers vis-à-vis du NPNRU et préparer l'engagement d'un nouveau programme.

La politique publique du logement associe l'Etat, les collectivités locales, les entreprises, les organismes de logement social, les locataires autour d'une idée, loger la France telle qu'elle est, et d'un objectif : **faire.**

**Faire, c'est d'abord accueillir.** Un chiffre doit nous alerter collectivement sur la crise du logement que vit la France : le seuil des 3 millions de ménages aujourd'hui en attente d'un logement social est en passe d'être atteint. Et derrière ce chiffre, des vies, des besoins, des frustrations qui alimentent la colère sociale. En 2025, les organismes Hlm ont permis à près de 380.000 familles d'avoir accès à un logement social. Mais que ressentent les familles qui patientent, année après année, dans la longue file d'attente des demandeurs et demandeuses ?

**Faire, c'est construire.** Construire des logements accessibles, durables, sobres en énergie et adaptés à la diversité des parcours de vie. Dans un contexte de tensions foncières, de transition écologique et de ressources contraintes, il nous revient de maintenir l'ambition de produire davantage, et aussi de produire mieux : mieux intégrés dans les territoires, mieux pensés pour les usages quotidiens, mieux conçus pour accompagner la transformation climatique. Il nous revient aussi d'offrir un parcours d'accession sociale à la propriété respectueux des aspirations et des moyens des ménages aux revenus modestes. Avec près de 100.000 nouveaux logements mis en chantier en 2025, les organismes Hlm se sont mobilisés. Mais ils ne pourront continuer demain au même rythme sans une nouvelle ambition portée par la loi de finances.



**Faire, c'est aussi réhabiliter.** Chaque patrimoine existant est une richesse collective qu'il convient de préserver, le cas échéant de transformer. Réhabiliter, c'est réduire les factures énergétiques, améliorer le confort et renforcer le pouvoir d'achat des ménages. Réhabiliter, c'est aussi respecter la mémoire des lieux, garantir la qualité architecturale, prolonger et repenser la vie des bâtiments au service de leurs habitants et de leurs habitantes. Les organismes Hlm ont fait en 2025, en engageant la rénovation énergétique de 125.000 logements, avec une amélioration significative de leur performance énergétique. Mais demain, les organismes Hlm ne veulent pas sacrifier la construction de nouveaux logements à la rénovation du parc existant.

**Faire, c'est corriger les inégalités.** L'intervention des bailleurs sociaux a d'ores et déjà transformé la vie dans des centaines de quartiers. Elle a corrigé une partie des inégalités et des discriminations dont souffraient certains territoires de la République, mais il reste beaucoup à faire en matière d'éducation, d'aménagement, d'offre culturelle, de développement économique et, bien entendu, d'habitat. Les organismes Hlm sont les artisans de la rénovation urbaine et de l'aménagement du territoire mais l'Etat, de son côté, doit tenir ses engagements pour gagner la bataille de l'égalité territoriale.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20251211-CA111225\_1-DE

**Faire, c'est gérer la relation.** L'action des bailleurs sociaux se déploie dans l'accompagnement des locataires, dans la médiation, dans l'écoute et la proximité. Cette gestion permet de prévenir les difficultés, d'encourager la mixité et de renforcer la confiance entre les institutions et les habitants et habitantes. Il ne peut y avoir au demeurant de tranquillité résidentielle sans sécurité, mission régaliennne de l'Etat. Les organismes Hlm n'attendent pas des décideurs politiques qu'ils les stigmatisent, mais que l'Etat les aide, dans le respect assumé de ses missions essentielles.

**Faire, c'est innover.** Le logement social est depuis son origine un laboratoire d'expérimentation et de progrès. Qu'il s'agisse de construction bas carbone, de nouvelles formes d'habitat partagé, de services numériques, de coopération avec l'économie sociale et solidaire, l'innovation, telle que nous la concevons, est mise au service de l'inclusion et du développement des territoires. En 2025 comme ils l'ont fait aux prémices du logement social, les organismes Hlm innoveront, expérimentent, permettent à des filières industrielles et techniques de se développer.

**Faire, c'est planifier.** L'une des forces de la politique du logement en France a reposé sur la capacité de ses acteurs, et en premier lieu sur celle de l'Etat, à anticiper les besoins de la population. Mais depuis trop longtemps la politique du logement se résume à l'annualité du débat budgétaire. Il nous faut retrouver une ambition collective, anticipant les besoins de la population. Les organismes Hlm sont prêts à imaginer, à leur échelle, la France de demain, et à nourrir cette discussion collective aux côtés de l'Etat et des collectivités.

**Faire, c'est enfin s'engager.** Engager les élus et les acteurs économiques locaux, engager les habitants et les habitantes eux-mêmes. Dans la perspective des prochaines élections municipales, qui se dérouleront en mars 2026, nous appelons les candidats et candidates à se saisir de la question du logement, et nous les encourageons à considérer le logement social non pas comme un problème, mais comme un levier d'action et à être des maires bâtisseurs. Les 85.000 salariés et salariées, les administrateurs et administratrices bénévoles du Mouvement Hlm témoignent chaque jour, dans chaque territoire, de l'engagement des acteurs du logement social.

**En adoptant cette résolution, nous réaffirmons que le logement social constitue une politique d'intérêt général, indispensable à la cohésion nationale, et qu'il a besoin d'un Etat résolu, décideur, ambitieux.**



## 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<sup>er</sup> 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%
<b>Total Fonctionnement Dépenses</b>	<b>97 671 885</b>	<b>99 107 825</b>	<b>1,47%</b>
<b>Excédent</b>	<b>127 483</b>		
<b>TOTAL Général</b>	<b>97 799 368</b>	<b>99 107 825</b>	

## 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%
<b>Total Fonctionnement Recettes</b>	<b>97 799 368</b>	<b>98 816 951</b>	<b>1,04%</b>
<b>Déficit</b>		<b>290 874</b>	
<b>TOTAL Général</b>	<b>97 799 368</b>	<b>99 107 825</b>	



# **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<sup>er</sup> 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 douteuses : 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, ...).



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

**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<sup>er</sup> 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€



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Paris, le 02 JUIN 2025

**La ministre**

Réf : MCL/2025-05/18066

Monsieur Marcel ROGEMONT  
Président  
Fédération des Offices Publics de l'Habitat  
14, rue Lord Byron  
75008 PARIS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20251211-CA111225\_1-DE  
en date du 16 mai 2025. REFERENCE ACTE : CA111225\_1

A la suite de l'alerte que vous m'avez exprimée s'agissant du remboursement des frais de déplacement auxquels sont exposés les administrateurs des organismes de logement social, afin qu'il puisse explicitement être réalisé sur une base forfaitaire, je tiens à vous faire part de ma plus grande attention à ce sujet essentiel.

L'engagement des administrateurs des organismes de logement social, en particulier ceux à qui est confié un mandat de représentation des locataires, est essentiel au bon fonctionnement de la gouvernance des organismes. La qualité de la manière dont tant les personnes retraitées qu'en situation d'activité assument leur charge est reconnue, et je sais leur engagement.

Je partage avec vous la vive préoccupation que cette charge soit équitablement compensée, sans remettre en cause le principe général selon lequel le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit.

C'est pourquoi je souhaite d'abord vous confirmer que l'arrêté du 16 janvier 2025, pris par mes services, ne remet pas en cause les délibérations des organismes prévoyant un remboursement forfaitaire, ainsi que le cadre normatif le prévoyait avant la publication de cet arrêté qui, pour rappel, revalorise et actualise les montants plafonds des indemnisations, en particulier celles dont peuvent bénéficier les salariés et les indépendants.

Toutefois, je comprends la préoccupation des organismes et des élus locaux quant aux incertitudes peut induire dans la pratique de la gestion courante. Soucieuse d'une norme claire et explicite, je soutiens donc votre proposition d'une clarification rapide des textes réglementaires existants. J'ai saisi en ce sens mon collègue Éric Lombard, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, également associé à la signature de ces textes, afin de pouvoir en assurer un ajustement rapide.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Valérie LÉTARD