



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Madame JOVENEUX, Monsieur LECONTE, 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, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON

Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été donné à Monsieur CHANDENIER,

Madame HERVE, qui n'a pas souhaité donner de pouvoir

Monsieur GRATEAU, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MARTINS

Monsieur THOMAS,

Absents

Monsieur ARNOULD

Madame MOSNIER,

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,

Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,

Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,

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

Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente,

EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2026 (EPRD)

(A/311 – G/102)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que le rapport de présentation du projet de Budget (EPRD) pour l'exercice 2026 est joint au présent compte-rendu. Il donne la parole à la Directrice Financière et Comptable.

A partir d'un diaporama PowerPoint joint également au compte-rendu, la Directrice Financière et Comptable présente les différents comptes et explique les évolutions majeures par rapport à 2025 :

Section de Fonctionnement	
Total des Dépenses	98 167 825 €
Total des Recettes	98 441 951 €
Résultat	274 126 €

Section d'Investissement	
Total des Dépenses	42 312 500 €
Total des Recettes	38 819 926 €
Apport sur Fonds de Roulement	3 492 574 €

Section de fonctionnement

Il est tout d'abord précisé que le budget d'exploitation se décompose en chapitres.

I – EN DEPENSES

Les principales variations des dépenses entre 2025 et 2026 sont détaillées ci-dessous :

Charges d'exploitation & IS : 9 343 K€ (soit 9,52 % du budget des dépenses) :

Il s'agit :

- des charges de structure : notamment + 26 K€ (locations diverses° + 45 k€ sur les maintenances diverses (informatique et vidéo surveillance) + 68 K€ (honoraires BE et consultants divers)
- des assurances : + 58 k€ et + 200 k€ sur les cotisations CGLLS
- de la maintenance du parc : Variation de + 108 k€ correspondant à l'augmentation du contrat désinsectisation, ascenseurs, désenfumage, espaces verts part non récupérable.
- des charges de Personnel telles que l'intérim, les frais de recrutement, les déplacements personnels, les taxes et versements assimilés (taxe sur salaire, formation professionnelle, versement transport...)

Entretien courant du patrimoine et Gros Entretien : 13 831 K€ (soit 14,09 % du budget des dépenses)

Il s'agit :

- de l'entretien courant : 2 405 k€ (stable)
- du Gros Entretien : 11 426 k€

Il est observé une stabilité des PGE malgré les travaux de ravalement des résidences de la Rotonde et des Rives du Cher qui débiteront au 1^{er} trimestre 2026,

Car en 2025 : travaux du RU Technopole pour 2 000 k€

GE sans PGE dans les communs + 100 k€ notamment travaux d'Espaces Verts
Baisse de la Part P3 du contrat de chauffage du Sanitas - 300 k€

Charges de Personnel NR & Récup : 17 840 K€ (soit 18,17 % du budget des dépenses)

Les rémunérations et cotisations de personnel Non Récupérables augmentent de 2,66 % par rapport au budget modifié 2025, dues notamment à l'adhésion obligatoire à compter du 01/01/2026 au régime d'assurance chômage auprès de France Travail.

Les autres postes restent stables et les charges de personnel Récupérables baissent de 0,83 % dues à une prévision à la baisse du poste Intérim.

Taxes Foncières / Charges Financières : 12 920 K€ (soit 13,16 % du budget des dépenses)

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

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.

Autres charges de gestion courante : 3 700 K€ (soit 3,77 % du budget des dépenses)

Il s'agit :

- des 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).
- Des Pertes sur créances irrécouvrables (comptes 654) : stables
- De la VNC des immobilisations corporelles et incorporelles (comptes 657) : + 85 k€ prévisions de 8 ventes HLM au lieu de 5 en 2025
- Des Autres charges (comptes 658) : - 134 k€ (sinistres)

Dotations aux Amortissements, Dépréciations et provisions : 19 457 K€ (soit 19,82 % du budget des dépenses)

Il s'agit :

- Amortissements des immobilisations locatives : + 305 k€
- Autres dépréciations et provisions : - 211 k€ (CET et ARE) compte tenu de la baisse des indemnités chômage restant à verser et la non-provision de nouvelles indemnités suite à l'adhésion à France Travail.

Charges récupérables

Le budget est 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 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.

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Fonctionnement) s'élèvent à 98.167.825 €.

II – EN RECETTES

Marge sur accession : 100 K€ (soit 0,10 % du budget des recettes)

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

Loyers logements : 54 005 K€ (soit 54,86 % du budget des recettes)

En complément des explications du diaporama, la Directrice Financière et Comptable précise que, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 23 octobre 2025, les loyers augmenteront de 600 k€ - 30 k€ RLS liée à l'augmentation (augmentation des loyers de 1.04 % au 01/01/2026 (hors logements en catégorie F et G)).

Par ailleurs, la prévision de la RLS nette est maintenue avec un taux de 4.70 %, soit au total global – 2 540 k€.

Autres loyers : 5 585 K€ (soit 5,67 % du budget des recettes)

Il est noté une stabilité sur les autres loyers : garages, commerces, loyers divers antennes, locaux professionnels ...

Subventions / Produits Financiers / Production immobilisée : 4 740 K€ (soit 4,82 % du budget des recettes)

Subventions d'exploitation et de gros entretien : + 1 185 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€

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

Autres Produits de gestion courante : 2 648 K€ (soit 2,69 % du budget des recettes)

Il s'agit notamment :

- du dégrèvement d'impôt : - 1 100 k€ sur les travaux de maintien à domicile, accessibilité et d'économies d'énergie,
- des produits de cession d'actifs : + 419 k€ (Il s'agit de la vente 8 logements en accession sur le patrimoine),
- des Indemnités Assurances : - 210 k€

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (fonctionnement) s'élèvent à 98 441 951 €.

Ce budget de fonctionnement 2026 dégage un excédent prévisionnel de 274 126 €.

Section d'investissement

Il est précisé :

I – EN DEPENSES

Un budget de 42 312 K€, décomposé à hauteur de :

- Remboursement d'emprunts et Dettes assimilées : 12 685 K€
- Remboursement des Dépôts de Garantie locataires : 350 K€
- Acquisitions autres immobilisations (licence, matériel divers...) : 422 K€
- Programmes de Constructions neuves : 9 840 K€ et Terrains : 10 K€
 - Démarrage : Chanoine Marcault, Quartus Les Deux Lions, Chambray Gens Du Voyage
 - Réception : La Vallée Rochechorbon, Les Casernes, La Logerie
- Programme Réhabilitations / Résidentialisation : 7 290 K€
 - Réhabilitations : démarrage Desmoulins, et réception Beaujardin et Jolivet,
 - Résidentialisations : démarrage Pasteur, Rotonde, Sanitas : Nioche, Foiny, Meffre, Cangé-Espelosin- Bosc
- Remplacement de composants : 11 515 K€
 - RC : démarrage Rotonde, Rives du Cher et réception Général Renault, Petit Beaumont ...
- Participations et créances rattachées à des participations : 200 K€

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 42 312 500 €.

II – EN RECETTES

Les recettes d'investissement pour 38 820 K€ sont constituées notamment :

- des subventions notifiées à hauteur de 3 352 K€,
- de la souscription d'emprunts auprès des organismes bancaires à hauteur de 21 737 K€,
- du versement des dépôts de garantie des locataires à hauteur de 400 K€,
- de la capacité d'autofinancement à hauteur de 12 485 K€.
- des cessions d'éléments de l'actif immobilisé à hauteur de 846 K€,

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 38 819 926 €.

Ce budget d'investissement permet de dégager un apport en Fonds de Roulement de 3 492 574 €

...

Madame GOBLET, Vice-Présidente, tient à remercier le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable pour la présentation de ce projet de budget 2026 (EPRD).

Madame GOBLET, Vice-Présidente, soumet l'EPRD au vote, conformément aux conditions prévues par le Décret n°2008-648 du 1er juillet 2008, et à l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité commerciale et arrêtant les documents de présentation :

- du Compte de résultat prévisionnel,
- du Tableau de la Capacité d'Autofinancement Prévisionnelle,
- du Tableau de suivi des stocks de production,
- du Tableau de Financement Prévisionnel,
- de l'Estimation Pluriannuelle du Fonds de Roulement disponible,
- de l'Etat récapitulatif prévisionnel des emprunts,
- du Tableau prévisionnel des effectifs rémunérés,
- des Documents annexes.

Le budget est voté par chapitre et décomposé en six sections :

- Section de fonctionnement,
- Section d'investissement,
- Etat des prévisions des recettes et dépenses,
- Synthèse et conclusion,
- Comptabilités annexes,
- Simulation Visial 2025 à 2034.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'adopter l'EPRD 2026 et de valider le Plan Stratégique de Patrimoine 2017-2026 réactualisé qui lui est annexé.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 11/12/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**