

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

Séance du Jeudi 11 décembre 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 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,

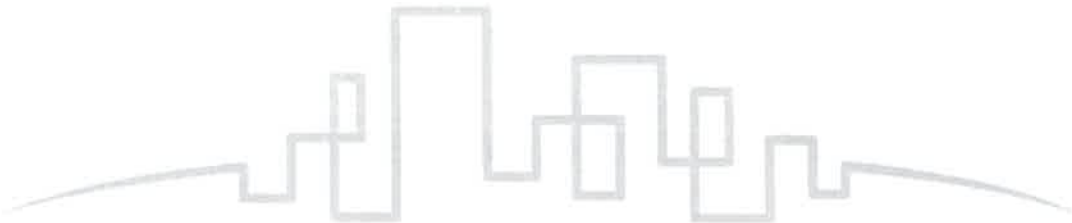
Absents

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,



SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	5
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2025	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT	6
3. RENOUELEMENT PARTIEL DU CONSEIL FEDERAL ET DU COMITE FEDERAL D'AUTOCONTROLE DE 2025 : RESULTATS DES ELECTIONS	7
4. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT : DESIGNATION DE MADAME SOPHIE HERVE, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LES SYNDICATS (CGT), EN REMPLACEMENT DE MADAME ISABELLE ROCHER	8
5. CONVENTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DES RESEAUX AU TITRE DE L'ANNEE 2026	9
FINANCES COMPTABILITE	10
6. COMPTABILITE DE PROGRAMMES : AFFECTATION DE RESSOURCES	11
7. EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2026 (EPRD)	11
8. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : BUDGET ANNEXE 2026	19
9. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS : MODIFICATION DE LA PERIODICITE DES ECHEANCES	21
10. TOURS - VEFA LES CASERNES – CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS COLLECTIFS -PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	28
11. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	34

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE	37
12. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2025 ET PROJET DE PROGRAMMATION DES AIDES PUBLIQUES A LA PIERRE 2026	38
13. TOUR D'HORIZON DES CHANTIERS LIVRES OU EN COURS EN 2025	40
14. DELEGATION ANNUELLE AU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE DES DROITS DE PREEMPTION URBAINS DELEGUES SUR LA VILLE DE TOURS ET LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE	40
15. TOURS NORD – 15 RUE LUXEMBOURG – EVOLUTION DU PRIX D'ACQUISITION DE 29 LOGEMENTS SOCIAUX AUPRES DE LA SCCV LUXEMBOURG ASSOCIANT TOURS METROPOLE HABITAT ET NEXITY	41
16. FOYER BEAU SITE – REHABILITATION EN LOGEMENTS D'URGENCE : EVOLUTION DU DOSSIER	43
17. PROJET ICONE – CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ET TOURS METROPOLE HABITAT	45
GESTION LOCATIVE	48
18. ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 4EME TRIMESTRE 2025	49
19. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 2EME SEMESTRE 2025	50
20. FRAIS DE DEMENAGEMENT : DELIBERATION ANNUELLE	51
QUESTIONS DIVERSES	52
21. SANITAS - POLITIQUE DE PEUPLEMENT SUR L'ILOT BELLE FILLE	53
ANNEXES	58



ADMINISTRATION GENERALE

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 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 23 octobre 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 les dates des séances du 1^{er} semestre 2026, à savoir :

- > 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.**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.



3. RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL FEDERAL ET DU COMITE FEDERAL D'AUTOCONTROLE DE 2025 : RESULTATS DES ELECTIONS

(A/60)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 19 septembre 2025, il l'avait informé du renouvellement partiel du Conseil Fédéral et du Comité Fédéral d'Autocontrôle.

Il communique au Conseil d'Administration les résultats du 1^{er} tour de scrutin, à savoir :

Conseil Fédéral

A. Collège « Organismes adhérents » :

Pour la Région «Centre – Val de Loire» : Monsieur Judicael OSMOND, Vice-Président Val Touraine Habitat, a été réélu avec 36 voix.

B. Collège « Locataires » :

Ont été élus titulaires :

AFOC/CSF	Jacky DESSED (Habitat 17 – OPH de la Charente Maritime)
CLCV :	Gérard COPIN (Partenord Habitat – OPH du Nord) Chahrazad ALLAM (Ophéa – OPH de l'Eurométropole de Strasbourg)
CNL	Chantal BOUCHER (Valophis Habitat – OPH Val de Marne) Lionel GAMARD (Colombes Habitat Public – EPT 5) Philippe GERMAIN (Seine Saint Denis Habitat)

Comité Fédéral d'Autocontrôle

A. Collège « Organismes Adhérents » :

Ont été élus :

- Ex-Alsace / ex Lorraine : Fabienne ZELLER, Présidente M2A Habitat avec 29 voix
- PACA / Corse : pas de candidat
- Ex Basse Normandie/ex Haute Normandie/ ex Nord Pas de calais / ex Picardie : Pascal DEMARTHE, Président Baie de Somme Habitat avec 39 voix



B. Collège « Directeurs Généraux – Directrices Générales » :

Ont été élus :

- Ex Bourgogne / Ex Champagne Ardenne / ex Franche Comté : Karine LASCOLS, Directrice Générale Domanys avec 135 voix
- Ex Bretagne / Pays de la Loire : Laurent BORDAS, Directeur Général Angers Loire Habitat, avec 140 voix,

Tous les sièges ayant été pourvus, il n'y aura donc pas de second tour.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

4. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT : DESIGNATION DE MADAME SOPHIE HERVE, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LES SYNDICATS (CGT), EN REMPLACEMENT DE MADAME ISABELLE ROCHER

(A/13)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale indiquent au Conseil d'Administration que, par courrier en date du 19 novembre 2025, l'Union Départementale des Syndicats Confédérés CGT d'Indre-et-Loire a désigné Madame Sophie HERVE, en remplacement de Madame Isabelle ROCHER, afin de siéger au sein du Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat, en qualité d'Administratrice représentant les Syndicats (CGT).

La désignation de Madame Sophie HERVE prend effet à compter du 19 novembre 2025.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches nécessaires auprès de l'INPI afin d'officialiser cette situation.

Madame HERVE tenait à s'excuser de ne pas être présente à cette première instance, étant retenue par des obligations personnelles.

5. CONVENTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DES RÉSEAUX AU TITRE DE L'ANNÉE 2026

(A/411 – A/102 – C/15)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que les conventions de servitudes de passage de réseaux de tous types (électricité, gaz, télécom, adduction eau potable, eaux pluviales, eaux usées, réseau de chaleur, fibre...) doivent être signées impérativement avant tous travaux. Or, les concessionnaires fournissent généralement les conventions de servitudes peu de temps avant de réaliser les travaux, entre 15 jours et 2 mois.

Ces servitudes de passage et leurs accessoires concernent les réseaux devant être installés sur le patrimoine de Tours Métropole Habitat.

Chaque convention de servitudes sera ensuite régularisée par un acte notarié, en vue de sa publication au service de la publicité foncière.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général, pour l'année 2026, à :

- signer les conventions créant une servitude de passage de réseaux sur les parcelles de Tours Métropole Habitat concernées par ce type d'opération, conformément aux demandes de la Direction Développement et Patrimoine,
- signer par la suite, l'acte notarié de convention de servitudes,
- percevoir l'indemnité correspondante.



FINANCES COMPTABILITE

6. COMPTABILITE DE PROGRAMMES : AFFECTATION DE RESSOURCES

(C/3)

Afin de régulariser le financement d'opérations terminées et soldées, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration les affectations définitives de financement concernant un certain nombre d'opérations de constructions, réhabilitations et remplacement de composants, et en particulier, l'affectation de fonds propres.

La liste des opérations ainsi que le détail du coût et des financements de ces programmes, remis en cours de séance, sont joints au présent compte-rendu.

La Directrice Financière et Comptable précise que cette année, la somme de 443 779,61 € sera à porter au compte 110 « report à nouveau » par prélèvement sur le compte 1067 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement » au 31 décembre 2025.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, l'affectation des ressources et l'écriture comptable correspondante.

7. 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.

Le Directeur Général précise que ces augmentations s'ajoutent à celles observées depuis 6 ans pour atteindre, sur cette période, 22 %, et ce malgré les travaux effectués sur le patrimoine pour améliorer la performance énergétique des logements ; l'augmentation des prix de l'énergie est donc significative.

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 Rochecorbon, 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 €



La Directrice Financière et Comptable explique que le budget a été construit dans le respect du nouveau plan comptable applicable au 1^{er} janvier 2026.

Le Directeur Général précise que ce budget a été élaboré dans des conditions tout à fait particulières, dans la mesure où **Tmh** n'est pas en mesure de connaître précisément quelles seront ses ressources en 2026, notamment au regard de la Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) ; le budget de l'Etat n'est en effet pas encore arrêté. La ponction concernant la RLS a donc été prévue en fonction des données transmises par l'USH et ainsi reconduite au même niveau qu'en 2025. Lorsque le budget de l'Etat sera voté, il sera peut-être nécessaire de prendre des décisions modificatives sur le budget de **Tmh**. Pour autant, malgré les incertitudes, **Tmh** continue à investir sur son patrimoine, comme cela a toujours été le cas, avec aujourd'hui un patrimoine en bon état. Mais la gestion est prudente afin notamment de poursuivre en parallèle une production neuve réfléchie. Chaque euro dépensé est bien investi.

Monsieur MIRAULT note que le résultat affiché au budget reste mince et, dans cette période d'incertitude, il conviendra de tenir le Conseil d'Administration informé des éventuelles évolutions impactant les capacités financières de **Tmh**.

Madame MOREAU souhaite connaître une projection des investissements plus large que l'année 2026.

Le Directeur Général explique que c'est le rôle du Plan Stratégique Patrimonial sur 10 ans, qui est en cours de refonte. Il sera présenté au Conseil d'Administration courant 2026. Certains collègues ont peu investi sur leur patrimoine ces dernières années, et aujourd'hui ils ne le peuvent plus financièrement, y compris s'agissant des habitats énergivores. Ils sont dans une situation de blocage qui a pour conséquence l'impossibilité pour certains locataires de payer leurs charges trop élevées. Il convient donc toujours de trouver l'équilibre entre entretien du patrimoine et développement de nouveaux logements. Sur ce point, le PLH est raisonnable ; tous les fonds des organismes HLM ne doivent pas être mis sur le développement.

Monsieur LECONTE remarque qu'en matière de développement d'une offre nouvelle, les coûts des matériaux, donc des constructions, ont augmenté. Et le savoir-faire des entreprises, qui ont d'ailleurs du mal à recruter, se délite. En parallèle, la profusion de normes a rajouté de l'exigence sur les caractéristiques du bâti. Il y a trente ans, les constructions étaient de meilleure qualité, aujourd'hui, la politique du jetable atteint aussi le bâtiment.

Le Directeur Général ajoute que les immeubles de **Tmh**, eux, ont une vraie valeur patrimoniale, attachés aussi à leur excellente localisation. C'est cette valeur qu'il convient de transmettre aux générations futures.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, note que ce suivi dans l'entretien du patrimoine social n'est pas aussi exigeant sur le patrimoine privé.

Pour répondre au questionnement de Madame LEMAURE sur la vacance de longue durée, le Directeur Général répond qu'elle se situe en dessous de 3 %, ce qui est relativement faible. Les quelques difficultés de relocation les plus importantes se situent essentiellement au Sanitas, quartier qui souffre de sa réputation mais aussi de la configuration ancienne des logements qui ne répondent plus aux standards actuels : les T3 par exemple sont trop exigus pour y accueillir une famille, mais il n'est pas autorisé d'y loger des personnes seules (et ils sont trop compliqués techniquement à transformer). Certains ont pu être démolis dans le cadre du NPNRU, mais la reconstitution de l'offre se fait en dehors des QPV.

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.

8. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : BUDGET ANNEXE 2026

(Ecoquartier C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent que la Ville de Tours a confié à Tours Métropole Habitat (OPH), par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006, la Concession d'Aménagement de Monconseil.

Celle-ci a été signée le 12 avril 2006 pour un montant prévisionnel de dépenses de 15 614 703 € HT, dont 1 500 000 € TTC de rémunérations pour l'Office.

L'Aménagement de la ZAC devait se dérouler sur une dizaine d'années, mais compte tenu de la crise immobilière, la durée de la concession a été prolongée jusqu'au 31/12/2027 (Avenant N°11 du 18/12/2023).

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2025) sera présenté et voté en décembre 2025 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, d'une part pour réévaluer le montant des dépenses prévisionnelles de la convention à 26 946 387 € HT, d'autre part pour proroger la concession à fin 2031 et limiter la rémunération de la liquidation de la concession pour Tours Métropole Habitat à 200 000 €.

Conformément aux dispositions comptables, une comptabilité annexe doit être tenue pour cette concession, et un budget ouvert chaque année.

Il est proposé au Conseil d'Administration les chiffres suivants pour l'année 2026 :

FONCTIONNEMENT					
601	achats de terrains (fouilles archéologiques)	8 252	7012	vente de terrains lotis	628 502
6031	variation des stocks de terrains		7133	variation des stocks de terrains	107 628
6041	achats d'études et de prestations de service-travaux	65 000	742	Participation au titre du L311-4	221 335
6042	achats d'études et de prestations de service-honoraires	34 376	7788	produits divers	
623	publicité	4 830			
63512	taxe foncière	30 000			
6581	charges diverses	0			
66116	charges financières sur op d'aménagement	105 253			
E	excédent	709 754	D	déficit	
	Total	957 465		Total	957 465
INVESTISSEMENT					
164	remboursement d'emprunt	0	164	versement emprunt	0
					0
	excédent	0	D	déficit	0
	Total	0		Total	0
STOCK					
3311	terrains à aménager (terrains)	8 252			
3312	terrains à aménager (travaux)	65 000			
3313	terrains à aménager (honoraires)	32 500			
3314	terrains à aménager (frais annexes)	1 876			
E	excédent		D	déficit	107 628
	Total	107 628		Total	107 628
TOTAL GENERAL		1 065 093	TOTAL GENERAL		1 065 093



Madame GOBLET, Vice-Présidente, soumet ce budget au vote.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, le Budget annexe 2026 de la Concession d'Aménagement de Monconseil arrêté aux chiffres indiqués ci-dessus.

9. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS : MODIFICATION DE LA PERIODICITE DES ECHEANCES

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration, que lors des séances du 19 septembre et 23 octobre dernier, il avait présenté un financement par un prêt PAM de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- pour les investissements des remplacements de composants des opérations suivantes :

• Réfection partielle étanchéité terrasses – Bât 08 Rives du Cher	53 000 €
• Rénovation des Ascenseurs – Cités diverses	800 000 €
• Réhabilitation pavillons (4 Général Renault et 1 Félix Faure)	277 000 €
• Installation VMC, isolation des combles, planchers et vides sanitaires Résidence Général Renault	700 000 €

financés comme suit :

Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60%)	1 700 000 €
Autofinancement	<u>130 000 €</u>
	1 830 000 €

- pour les investissements liés à la création des ascenseurs et de résidentialisations de la Rotonde :

• 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 €

financés comme suit :

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 €

- pour les investissements liés à la résidentialisation du Sanitas et Pasteur :

• Résidentialisation Sanitas Bat 49 : 2-10 Rue Nioche	57 000 €
• Résidentialisation Sanitas Bats 22 à 26 et 33 : 1 à 3 Rue Nioche, 45 à 47 Ave 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 €
• Résidentialisation Sanitas Bats 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 €
• Résidentialisation Sanitas Bats 34 et 48 : 39 à 43 Ave du Gal De Gaulle, 1 à 4 Place Meffre	752 000 €
• Résidentialisation Pasteur Bat 4-8-9-10-11-12 : 3 à 5, 9, 13 à 15 Rue M. Bedel , 1 à 5 J. Aubry – 17 à 21 T. Venien – 2à 6 Rue J. Guesde	565 000 €

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	<u>306 785 €</u>
	2 569 000 €

La périodicité des échéances de l'emprunt avait été choisie en trimestrielle.

Toutefois, en périodicité trimestrielle sans préfinancement, l’office ne dispose que d’un mois pour tirer les fonds (et de quatre mois en semestriel), délais qui ne sont pas compatibles avec les calendriers des Conseils Municipaux/Métropolitains pour obtenir les délibérations de garantie.

La Caisse des Dépôts et Consignations propose soit de passer en périodicité trimestrielle ou semestrielle avec préfinancement (taux TLA + marge), entraînant des intérêts complémentaires, soit en périodicité annuelle sans préfinancement.

Il est à noter que le versement des fonds ne peut se faire qu’après obtention de la garantie quelle que soit la périodicité.

Compte tenu des délais d'instruction des demandes de garanties d'emprunts auprès de la Métropole et de la Ville de Tours, qui sont supérieurs à 1 mois, il convient de modifier la périodicité des échéances en annuelle, permettant ainsi d'augmenter le délai d'obtention de la garantie selon les conditions de la CDC.

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, les 3 contrats de Prêt suivants, décomposés ci-après et selon les caractéristiques financières suivantes :

Ligne 1 du prêt 1 : pour les remplacements de composants

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	1 700 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %.

Ligne 1 du prêt 1 : pour la Création ascenseurs et Résidentialisation la Rotonde

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	617 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	15 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %.

Ligne 1 du prêt 2 : pour la Création ascenseurs et Résidentialisation la Rotonde

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	1 833 000 €
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %.



Ligne 1 du prêt 1 : pour les Résidentialisations Sanitas et Pasteur

Ligne du Prêt :	Prêt PAM Réhabilitation
Montant :	1 109 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	15 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %.

Ligne 1 du prêt 2 : pour les Résidentialisations Sanitas et Pasteur

Ligne du Prêt :	Prêt PAM Réhabilitation
Montant :	326 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %.





Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, 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 les garanties d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.

10. TOURS - VEFA LES CASERNES – CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS COLLECTIFS -PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Casernes C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 16 mai 2025, il avait été présenté le financement pour l'opération de 15 logements collectifs financés en 3 PLAI, 3 PLUS et 9 PLS en ULS.

Tours Métropole Habitat (OPH) fera l'acquisition de la totalité en usufruit des biens et TONUS TERRITOIRE fera l'acquisition de la totalité en nue-propriété des biens.

La signature de l'acte authentique de VEFA entre le Promoteur GA PROMOTION, TONUS TERRITOIRE et Tours Métropole Habitat est prévue courant décembre.

Le prix de revient total et prévisionnel de cette opération de 1 019 443 € avait été présenté selon le plan de financement prévisionnel établi comme suit :

Subvention Etat	9 600.00 €
Subvention Etat (petits logements)	3 024.00 €
Subvention Etat (matériaux bio sourcés)	16 000.00 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire	15 000.00 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire (matériaux bio sourcés)	26 666.66 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire (commune SRU)	2 666.34 €
Subvention Armée	70 000.00 €
Prêt CDC PLAI Construction (TLA-0.40%)	155 334.00 €
Prêt CDC PLUS Construction (construction verte : TLA+0.20%)	142 786.00 €
Prêt CDC PLS Construction (TLA+1.11%)	<u>578 365.00 €</u>
	1 019 442.00 €



En date du 20/10/2025, la Caisse des Dépôts et Consignations a transmis son accord pour contribuer au financement de cette opération, mais demande que soit décomposé le Prêt PLS en deux lignes, pour notifier le contrat de prêt, modifiant ainsi le plan de financement :

Subvention Etat	9 600.00 €
Subvention Etat (petits logements)	3 024.00 €
Subvention Etat (matériaux bio sourcés)	16 000.00 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire	15 000.00 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire (matériaux bio sourcés)	26 666.66 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire (commune SRU)	2 666.34 €
Subvention Armée	70 000.00 €
Prêt CDC PLAI Construction (TLA-0.40%)	155 334.00 €
Prêt CDC PLUS Construction (construction verte : TLA+0.20%)	142 786.00 €
Prêt CDC PLS Construction (TLA+1.11%)	338 826.00 €
Prêt CDC PLS Complémentaire (TLA+1.11%)	<u>239 539.00 €</u>
	1 019 442.00 €

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes du Prêt pour un montant total de 876 485 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI Construction
Montant :	155 334 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	18 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40 % 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 :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 2 du prêt 1

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS Construction (construction verte) 142 786 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	18 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.20 % 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 :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %



Ligne 3 du prêt 1

Ligne du Prêt :	PLS Construction
Montant :	338 826 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	18 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11 % 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 :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 4 du prêt 1

Ligne du Prêt : Montant :	PLS Complémentaire 239 539 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	18 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11 % 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 :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %



Le Directeur Général rappelle que les subventions accordées par l'Etat ont été proratisées au regard de la durée de l'usufruit. Au-delà des 20 ans d'usufruit, le nu-propiétaire récupérera la totalité du bien après libération et remise en état par Tmh.

Pour répondre à Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire, la Directrice Financière et Comptable précise que la subvention accordée par l'Armée correspond à la réservation de 7 logements, qui seront gérés en stock.



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

- à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat 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.

11. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre du programme d'investissement de remplacement de composants (menuiseries extérieures, rénovation des ascenseurs, étanchéité des terrasses, rénovation des couvertures) budgété à hauteur de 78 millions sur 10 ans (2017-2026), le financement de ces travaux est réalisé par emprunt jusqu'à 85 %, le reste en fonds propres et subventions éventuelles.

Suite aux résultats des consultations, il est présenté le prix de revient des opérations suivantes prévues au budget 2025 :

- Résidence des Fontaines : travaux de remplacement des extracteurs et réseaux VMC en combles des bâtiments barres n°7 à 21, pour un montant de 760 000 €,
- Résidence des Rives du Cher : travaux de remplacement des garde-corps et ravalement des façades des bâtiments 1 à 3, puis 5 à 9, pour un montant de 3 700 000 €.

Le montant global de ces travaux s'élève à **4 460 000 €** ; ces travaux seront financés comme suit :

Prêt PAM CDC 20 ans (TLA+0.60 %)	2 960 000 €
Autofinancement (PGE Ravalement)	1 500 000 €
	4 460 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 1 Ligne de Prêt pour un montant total de 2 960 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	2 960 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances :	annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %.



Concernant les travaux des Rives du Cher, le Directeur Général précise que les façades seront lessivées et non grattées, afin de préserver les pierres. Les gardes corps seront démontés, traités puis réutilisés en application des engagements de réemploi des matériaux de **Tmh**. (Sur le premier bâtiment, les gardes corps seront remplacés par d'autres, neufs, le temps que les premiers soient traités et viennent intégrer le cycle de réemploi sur un autre bâtiment – la dépose/repose des gardes corps se fait en effet dans le même temps pour des raisons évidentes de sécurité des locataires.)

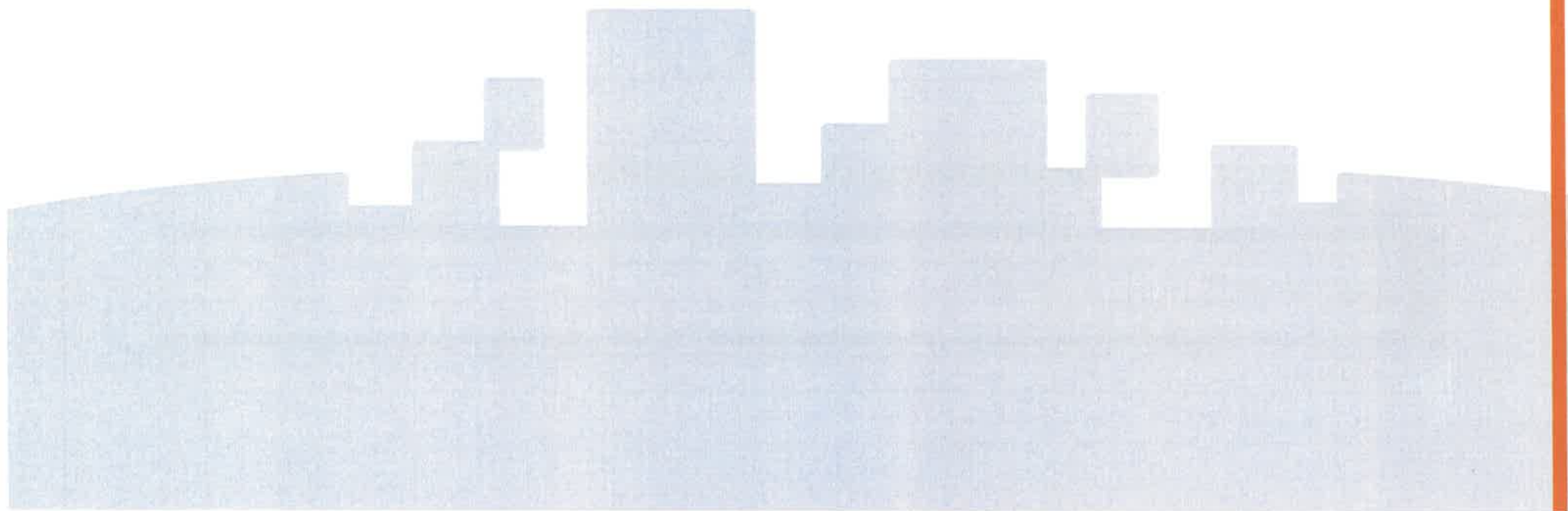


Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général, délégataire dûment habilité :

- à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat 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



12. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2025 ET PROJET DE PROGRAMMATION DES AIDES PUBLIQUES A LA PIERRE 2026

(C/310 – C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine commentent les modifications apportées à la programmation 2025 retenue des aides à la pierre et le projet de programmation de logements sociaux présentée à TMVL pour l'année 2026, à savoir :

		programmation retenue par TMVL pour 2025					programmation prévisionnelle 2026				
version mise à jour 30 / 09/ 2025 - AR/FMS		Nbre logts	Financement	spécificité	Niveau énergétique	Certification	Nbre logts	Financement	spécificité	Niveau énergétique	Certification
Constructions neuves MO Tours métropole habitat											
CHAMBRAY LES TOURS - Sédentarisation des gens du voyage		10	PLAI ADAPTE	gens du voyage	RE 2020 seuil 2025						
Lot E Monoonsell Tours - 16LLS + 17 logements seniors en PLS							4	PLAI		RE2020 seuil 2025	
							12	PLS		RE2020 seuil 2025	
							17	PLS	logements adaptés seniors	RE2020 seuil 2025	
Restructuration lourde / Acquisition Amélioration - MO Tours métropole habitat											
VILLANDRY - 5 logements							5	PLS		RE 2020 seuil 2025	
VEFA											
TOURS F2 ZAC DES 2 LIONS - QUARTUS		3	PLAI		RE 2020 seuil 2025						
		5	PLUS		RE 2020 seuil 2025						
		10	PLS		RE 2020 seuil 2025						
TOURS - CARREFOURS MAME EDOUARD DENIS 40 LLS en VEFA							7	PLAI		RE2020	
							16	PLS		RE2020	
							17	PLS	LOGEMENTS SENIOR avec Gestionnaire APARTAGE	RE2020	
TOTAL LOGEMENTS NEUFS Location		Nbre logts 28					Nbre logts 78				
Dont Ville de TOURS		18					73				
Dont agglomération hors TOURS		10					5				
Accession sociale / OFS											
TOURS - 36bis rue de SAPAILLE							4	BRS		RE 2020 seuil 2025	
TOURS F2 ZAC 2 LIONS - QUARTUS portage foncier en tant qu'OFS		37	BRS OPERATEUR		RE 2020 seuil 2025						
TOTAL Logements en accession sociale		37					4				
TOTAL PROGRAMMATION TMH		65					82				

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine attirent également l'attention sur une modification de programmation à la suite d'une réunion réalisée pour le projet de Villandry. Celui-ci ne sera pas maintenu.

Le Service Foncier Développement est en cours d'études pour le remplacer par la réalisation de logements locatifs sociaux et BRS sur la commune de St Genouph. Le cas échéant, le Conseil d'Administration sera tenu informé de l'avancement de ce dossier.

Le Directeur Général rappelle que la Métropole est délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'Etat. Les PLAI bénéficient d'une aide de l'Etat de 7 500 euros par logement, abondée par TMVL pour atteindre 11 000 euros.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, indique que TMVL a plaidé la cause de son territoire auprès de la Région pour obtenir plus de financements, et avec succès.

Pour répondre à Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), sur la certitude ou non d'obtenir ces financements, le Directeur Général explique que ces fonds sont bien arrêtés. Par contre, ils sont issus du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) qui jusqu'à maintenant était cofinancé entre l'Etat, les organismes de logement social et Action Logement, mais l'Etat s'en désengage et il serait demandé à l'avenir aux seuls organismes de logement social de le financer.

La Directrice Développement et Patrimoine précise, s'agissant des projets portés au travers du Bail Réel et Solidaire, que la Métropole subventionnera ces logements à hauteur de 12 500 euros (avec pour objectif de baisser la charge foncière qui est refacturée par le biais d'une redevance mensuelle aux occupants).

Pour répondre à Monsieur MIRAULT, le Directeur Général indique que Tmh n'engage pas de fonds propres sur le BRS, mais sur l'ULS oui.

Pour ce qui est des autres types de financement que le PLAI, à la demande de Madame MOREAU, le Directeur Général énonce que le PLS ne bénéficie d'aucune aide directe (si ce n'est une TVA à 10 % - qui était auparavant à 5 %- et une exonération de TFPB sur 20 ans), et le PLUS de 2 000 euros de subventions octroyée uniquement par la Métropole.



Le Conseil d'Administration prend acte de la modification de programmation 2025 et du projet de programmation 2026 des aides à la pierre.

13. TOUR D'HORIZON DES CHANTIERS LIVRES OU EN COURS EN 2025

(C//23 – G/23)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine présentent, à partir d'un diaporama PowerPoint joint au compte-rendu, l'ensemble des chantiers livrés ou en cours en 2025 dans les domaines de la construction, de la réhabilitation, des remplacements de composants et du gros entretien.

Pour répondre à Madame BA TALL, concernant le projet de construction de logements à Rochecorbon sur le site de La Planche, le Directeur Général explique que ce projet se situe à la campagne, sans commerces à proximité immédiate. La Directrice Développement et Patrimoine précise que l'armée a d'ores et déjà réservé des logements.



Le Conseil d'Administration prend acte de l'activité en cours.

14. DELEGATION ANNUELLE AU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE DES DROITS DE PREEMPTION URBAINS DELEGUES SUR LA VILLE DE TOURS ET LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE

(C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration les difficultés légales et jurisprudentielles, en termes de délais, liées à l'exercice du Droit de Préemption Urbain Délégué.

Ils rappellent que, depuis 2008, afin de pouvoir répondre dans les meilleurs délais, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à exercer tout Droit de Préemption Urbain Délégué dans la limite d'une enveloppe budgétaire dédiée fluctuant, selon les exercices budgétaires, entre 500 000 € et 3 000 000 €, et sur la base de l'Avis des Domaines.

Cette autorisation est aujourd'hui à renouveler.

Dès lors, au titre de l'année 2026, le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine proposent au Conseil d'Administration de renouveler cette autorisation dans les conditions qui suivent. Le paiement du prix serait à prélever sur le compte 31 « Terrains à aménager », ligne « droit de préemption urbain », sur laquelle est inscrite, pour l'année 2026, la somme totale de 1.800.000 €.

L'acquisition sera faite au regard de l'Avis des Domaines et de la capacité constructive du site, pour quelque motif que ce soit (constitution d'une réserve foncière dans le cas d'un terrain non immédiatement constructible, préemption d'un terrain immédiatement constructible, dans le but d'y édifier une opération de logements sociaux ou non...).

Cet exercice du Droit de Préemption Urbain délégué sera exécutoire et le Directeur Général devra rendre compte, à titre informatif, de son exercice au cours du Conseil d'Administration faisant immédiatement suite.

Cette autorisation ne pourra cependant être mise en œuvre que si l'instruction de la Déclaration d'Intention d'Aliéner et les délais légaux de réponse (2 mois à compter de la réception en mairie) ne permettent pas de solliciter l'avis du Conseil d'Administration lors de l'une de ses séances régulières. Dans le cas contraire, le Conseil d'Administration serait naturellement appelé à se prononcer directement sur l'exercice dudit DPU.

Cette autorisation spécifique est applicable sur les périmètres suivants : communes du Territoire de Tours Métropole Val de Loire.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à exercer tout Droit de Préemption Urbain Délégué dans la limite de 1.800.000 € pour l'année 2026, sur les territoires des communes de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

15. TOURS NORD – 15 RUE LUXEMBOURG – EVOLUTION DU PRIX D'ACQUISITION DE 29 LOGEMENTS SOCIAUX AUPRES DE LA SCCV LUXEMBOURG ASSOCIANT TOURS METROPOLE HABITAT ET NEXITY

(LUXEMBOURG C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 2 mai 2023, il avait autorisé le Directeur Général à signer le contrat de réservation avec la SCCV constituée entre Nexity et Tours Métropole Habitat pour l'acquisition de 29 logements locatifs sociaux, d'une surface de 1 918,57 m² SHAB au prix de 2 200 € HT/m² SHAB, soit un prix total de 4 220 854,00 € HT.

Pour mémoire, ces logements sont inscrits à la programmation des aides à la pierre pour l'année 2023 (14 PLAI – 15 PLS).

Compte tenu des difficultés du promoteur à commercialiser son opération, celui-ci a été contraint de revoir la destination d'une partie des logements et de faire évoluer à la hausse les prix de commercialisation afin de maintenir un bilan d'opération acceptable.

Sans bilan acceptable, les banques refusent de financer l'opération et le projet est bloqué.

Ainsi, le programme de l'ensemble de l'opération intègre dorénavant des logements locatifs intermédiaires (LLI), en remplacement d'une partie des logements en accession libre.

La pension de famille, proposée en VEFA à Habitat et Humanisme, et le programme de logements locatifs sociaux, porté par Tours Métropole Habitat sont conservés, mais leurs montants évoluent à la hausse.

Le programme de l'opération est maintenant le suivant :

- 29 logements locatifs sociaux et un local commun pour les logements inclusifs cédés à Tours Métropole Habitat.
- Une pension de famille de 22 logements cédée à Habitat et Humanisme,
- 40 logements locatifs intermédiaires cédés à Touraine Logement,
- 21 logements en accession libre.

Le promoteur demande à Tours Métropole Habitat une augmentation du prix de cession de 40 € HT/m² SHAB en VEFA, soit une cession à 2 240 € HT/m² de Surface Habitable et surface du local commun des logements inclusifs, portant le prix d'acquisition à 4 350 662.40 € HT pour une surface réajustée lors des études en phase PROJET à 1 942.26 m², dont 24 m² de surface utile pour le local commun des logements inclusifs.

Le service des évaluations domaniales est en cours de consultation.



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

- signer le contrat de réservation avec la SCCV constituée entre Nexity et Tours Métropole Habitat pour l'acquisition de 29 logements locatifs sociaux, d'une surface de 1 942.26 m² au prix de 2 240 € HT/m² SHAB, soit un prix total de 4 350 662.40 € HT,
- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement bâties et des travaux supplémentaires demandés, dans la limite de 5 % du prix initial,
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,
- négocier librement les termes du contrat de réservation, de l'acte de vente, et autres actes notariés nécessaires au bon déroulement du dossier,
- signer les actes authentiques de VEFA afférents et le règlement d'ASL,
- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

16. FOYER BEAU SITE – REHABILITATION EN LOGEMENTS D'URGENCE : EVOLUTION DU DOSSIER

(FOYER BEAU SITE C/23 – G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 20 juin 2025, il avait autorisé de louer à la Ville de Tours le Foyer Beau Site aux conditions restant à négocier.

À la suite de différentes réunions et échanges sur la mise au point du projet avec la Ville de Tours, le programme de travaux a abouti à la réalisation d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de Type O de 5^{ème} catégorie, afin de permettre l'hébergement d'urgence pour un montant estimatif de travaux de 1 465 000 € TTC (toutes dépenses confondues).

Pour rappel, ce foyer sera composé de 36 chambres.

Au regard des estimations de la maîtrise d'œuvre, ce programme de travaux ne comprend pas l'ensemble des demandes de la ville sous peine de dépasser l'enveloppe budgétaire allouée. Les travaux demandés ont été classés par priorité, en identifiant une base de travaux nécessaires à la conformité réglementaire de l'ouvrage et un complément de travaux qui pourrait être fait après l'ouverture des lieux.

Toutefois, pour se donner la possibilité de faire le projet le plus complet possible, le dossier de consultation des entreprises sera rédigé de façon à pouvoir intégrer des prestations supplémentaires suivant le résultat de l'appel d'offres ou l'identification de financements complémentaires.

Le futur gestionnaire n'est pas identifié à ce jour.

Le planning de travaux de l'opération à ce jour est le suivant :

- finalisation des études pour fin novembre 2025
- consultation des entreprises de décembre 2025 à janvier 2026
- commission d'appel d'offres en février 2026
- préparation de travaux de février à mars 2026
- travaux d'avril 2026 à juillet 2026

L'opération sera financée à 50 % par la Ville de Tours et 50 % par Tours Métropole Val de Loire (TMVL) par le biais de subventions d'investissement qui restent à recevoir.

En parallèle de la consultation d'entreprises pour la réalisation des travaux, une convention de location a été signée avec la Ville de Tours, autorisée pour ce faire par délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2025, aux conditions suivantes :

- **Durée de la location de 12 ans avec trois options à l'échéance :**
 - o négociation des termes du renouvellement de la convention de location,
 - o ou transfert de la propriété au profit de la Ville de Tours, moyennant le paiement de la valeur nette comptable, la Ville s'engageant à maintenir l'affectation de l'immeuble à la politique publique de l'hébergement d'urgence pour une durée de 18 ans à l'issue du bail (dans le cas contraire, la Ville de Tours devra rembourser à TMVL la quote-part de la subvention d'investissement versée pour le financement de l'opération restant à amortir, étant précisé que TMVL amortira ladite subvention sur une durée de 30 ans),
 - o ou reprise de l'opération par le bailleur,
 - o et avec résiliation possible de la convention à tout moment par la Ville de Tours pour tout motif d'intérêt général, sous réserve d'un préavis d'un an (avec remboursement de TMVL dans les mêmes conditions que la résiliation à échéance).
- **Loyer annuel de 30.000 € TTC**, révisable annuellement en fonction de l'évolution de l'IRL du deuxième trimestre (à l'issue de la période initiale de 12 ans, si la location se poursuit, le loyer serait réévalué au regard du prix du marché) auquel s'ajoutent :
 - o le montant forfaitaire annuel de la participation du gros entretien (PGE) à la charge du locataire, y compris les honoraires et frais d'études correspondants, fixé à **0,7 %** du prix de revient définitif de l'opération,
 - o les impôts et taxes récupérables tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties restant à la charge du propriétaire) sauf à ce qu'une exonération soit accordée par la DGFIP au vu de la destination du bien.
- **Travaux et entretien :**
 - o travaux de grosses réparations à la charge de **Tmh** (avec conduite d'opération à hauteur de 2 % du montant des travaux), dans la mesure où ils sont finançables par les PGE (au-delà, la Ville de Tours financera l'ensemble des travaux),

- entretien courant et menues réparations constituant des charges locatives à la charge de la Ville de Tours, ainsi que tous les services et prestations assurés dans les lieux loués tels que le chauffage, l'éclairage, la production d'eau froide et d'eau chaude, le gardiennage, l'entretien courant et menues réparations des parties communes, des installations et des abords, l'élimination des rejets (avec souscription des abonnements et contrats nécessaires avec les services fournisseurs),
- souscription par la Ville de Tours de tous les abonnements ou contrats prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention.

- **Sous-location :**

La Ville est autorisée à sous-louer à la ou les structure(s) et/ou opérateur(s) qu'elle aura désigné pour assurer la gestion des lieux, tout ou partie de l'immeuble objet de la convention.

Le Directeur Général ajoute que, pour tenir le délai de livraison aujourd'hui arrêté à juin 2026, la consultation des marchés publics pour la réalisation des travaux se fera en entreprise générale.



Le Conseil d'Administration prend acte de l'évolution de ce dossier.

17. PROJET ICONE – CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ET TOURS METROPOLE HABITAT

(G/24 e)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration de la démarche portée par Tours Métropole Val de Loire (TMVL), visant au développement d'un réseau radio bas débit LoRa sur l'ensemble des 22 communes de la Métropole, dans le cadre du projet nommé ICONE.

Pour rappel, Tours Métropole Habitat (Tmh) et Tours Métropole Val de Loire (TMVL) ont conclu en 2024 une convention de partenariat définissant une vision commune de la politique du logement social sur le territoire métropolitain pour la période 2024-2029. Au-delà des volets strictement liés à la politique de l'habitat, les parties ont identifié des thématiques de coopérations complémentaires et ont notamment convenu, dans la continuité des expérimentations déjà menées, de collaborer au développement et à l'usage du réseau ICONE.

Inscrit dans une stratégie de territoire durable et connecté, le réseau ICONÉ a pour objectif d'offrir un service de connectivité sobre, ouvert et adapté aux besoins de mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines, ainsi qu'aux besoins des structures associées à l'action de TMVL (communes membres, bailleurs sociaux, etc.). Pour assurer son déploiement et garantir une couverture optimale du territoire, TMVL doit pouvoir mobiliser une partie du patrimoine de Tmh pour l'installation et l'exploitation de dispositifs LoRa.

Le réseau LoRa (appelé ICONÉ sur la métropole) permet des communications sur de larges échelles. C'est ce qui en fait le réseau privilégié déployé par les collectivités locales, mais aussi par l'État. Les établissements publics s'en servent souvent dans les domaines suivants :

- gestion de l'eau : compteurs intelligents, capteurs de qualité de l'eau du robinet, gestion des réseaux d'assainissement,
- éclairage public : lampadaires contrôlés à distance, amélioration de la maintenance prédictive,
- gestion intelligente des déchets grâce aux capteurs LoRa disposés dans les poubelles publiques, réduction des coûts opérationnels grâce à la planification automatique des collectes,
- surveillance de la qualité de l'air, de la pollution et plus globalement de l'environnement urbain,
- contrôle des réseaux électriques et de la distribution de l'énergie, surveillance publique.

Ce réseau se présente également comme une opportunité pour Tmh face à la nécessité de mieux contrôler ses équipements et, notamment les VMC qui, en cas de dysfonctionnements, occasionnent de nombreux dégâts dans les logements. Par le biais d'un tel réseau, un certain nombre de données sur les objets connectés pourraient être exploitées afin d'améliorer la maintenance, et peut-être passer d'une maintenance préventive à une maintenance prédictive moins coûteuse.

C'est pourquoi, il est proposé que Tmh mette gratuitement à disposition de TMVL les emplacements nécessaires à l'hébergement des équipements LoRa sur son patrimoine. En contrepartie, TMVL assurera un accès gratuit au réseau ICONÉ pour les usages propres à Tmh, dans la limite des besoins liés à la gestion de son patrimoine et de ses services.

Ces principes reposent sur une logique de coopération mutuelle, équilibrée et conforme aux objectifs partagés de transition numérique et de modernisation des services publics.

Afin de formaliser ces engagements, les parties ont engagé l'élaboration d'une convention de partenariat précisant :

- les modalités d'hébergement des dispositifs LoRa sur le patrimoine de Tmh et la refacturation des charges d'électricité,
- les conditions de mise à disposition du réseau ICONÉ au bénéfice de Tmh,
- les modalités de partage régulier d'expertise entre les parties.



Pour répondre à Monsieur LECONTE, la Directrice Développement et Patrimoine précise que l'entretien du dispositif sur les terrasses sera opéré par TMVL.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC) évoque la présence d'antennes relais 4G et 5G sur les terrasses et souhaite savoir quelles sont les données sanitaires disponibles concernant ce nouveau réseau, ainsi que les adresses concernées. Également, quel est l'intérêt pour Tmh ? Tmh peut-il s'engager sur un risque zéro pour les locataires ?

La Directrice Développement et Patrimoine précise que le champ radioélectrique émanant de ces antennes est très faible et ne traverse pas les immeubles. Les adresses concernées sont celles des points hauts du patrimoine : Beffroi, Bouzignac, Daniel Mayer, Docteur Chaumier, Albert Camus, Clos Moreau, Rives du Cher, Walvein. Ce réseau permettrait à Tmh d'y connecter ses propres équipements. Avant de lancer son projet, la Métropole s'est appuyée sur des études d'impacts réalisées par des experts et s'est assurée de son l'innocuité pour les habitants. Les émissions sont de 0,02 volts/mètre quand la limite est à 41. Madame LEMAURE précise que le rayonnement de ses équipements ne traverse pas les murs.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette démarche partenariale, qui se traduira par la signature de ladite convention de partenariat pour le déploiement et l'utilisation du réseau ICONE et par la signature des conventions d'occupations spécifiques à chaque lieu d'hébergement des équipements de TMVL.

GESTION LOCATIVE

18. ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 4EME TRIMESTRE 2025

(A/311)

Sur présentation de 43 dossiers individuels, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 4^{ème} trimestre 2025, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

	LOYERS	TRAVAUX	FRAIS DE POURSUITES	AUTRES	TOTAL
35 dossiers locataires	107 343,45	44 533,96	14 261,48	4 324,53	170 473,42
8 dossiers autres				2 517,80	2 517,80
Total 4 ^{ème} trimestre 2025	107 343,45	44 533,96	14 261,48	6 842,33	172 991,22
Rappel 1 ^{er} semestre 2025 (DCA 03/04/2025)	162 845,20	65 334,29	19 995,73	38,35	248 213,57
Rappel 2 ^{ème} semestre 2025 (DCA 20/06/2025)	75 274,62	30 862,17	9 207,39	282,48	115 626,66
Rappel 3 ^{ème} trimestre 2025 (DCA 19/09/2025)	82 951,56	50 176,12	12 062,32	965,24	146 155,24
TOTAL 2025					682 986,69

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget de l'exercice 2025 prévoit les crédits de dépenses de 650 000 € pour le compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme ».

Toutefois, le Budget de l'exercice 2025 prévoit les crédits de dépenses du **Chapitre 654 « Pertes sur créances irrécouvrables » à hauteur de 850 000 €**, dont 650 000 € pour le compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme » et 200 000 € pour le compte 654 210 « Pertes sur créances irrécouvrables par décision de Justice ».

Le dépassement du budget du compte 654 110 est compensé en partie par la non-consommation de la totalité du budget du compte 654 210 permettant ainsi de respecter les crédits alloués au chapitre 654.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 4^{ème} trimestre 2025.

19. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 2EME SEMESTRE 2025

(A/311)

Dans le cadre de la procédure de surendettement des particuliers, suite à la Loi du 1^{er} août 2003 et au Décret du 24 février 2004, et sur présentation de 15 dossiers individuels de locataires, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative proposent au Conseil d'Administration que soit admise au titre du rétablissement personnel suite aux faillites personnelles (effacement de la dette) pour le 2^{ème} semestre de l'année 2025, la somme de **41 874,76 €**.

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration qu'il avait été approuvé lors de la séance du 20/06/2025 la somme de 125 148,32 € au titre des faillites personnelles du 1^{er} semestre 2025, soit un total pour l'année 2025 de **167 023,08 €**.

Toutefois, le Budget de l'exercice 2025 prévoit les crédits de dépenses du Chapitre 654 « Pertes sur créances irrécouvrables » à hauteur de 850 000 €, dont 200 000 € pour le compte 654 210 « Pertes sur créances irrécouvrables par décision de Justice ».

La non-consommation de la totalité du budget 654 210 compense le dépassement du budget 654 110, permettant ainsi de respecter les crédits alloués au chapitre 654.

Il est rappelé que les montants admis au cours des derniers exercices s'élèvent à :

2021 : 156 K€

2022 : 107 K€

2023 : 152 K€

2024 : 157 K€



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre l'effacement de la dette pour les montants ci-dessus au titre du 2^{ème} semestre 2025.

20. FRAIS DE DEMENAGEMENT : DELIBERATION ANNUELLE

(G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative rappellent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat peut être amené à prendre en charge des frais de déménagement dans diverses circonstances : sinistres, travaux nécessitant le départ du locataire, relogement pour changement de destination ou démolition...

Engagée depuis avril 2025, la démarche de relogement des locataires de la Résidence Christophe Colomb, vouée à la démolition, se poursuivra et amènera l'Office à prendre en charge un nombre important de déménagements en 2026.

Les dépenses concernées sont :

- Frais de déménagement
- Frais de fermeture, ouverture et mise en service des énergies et services suivants (électricité, gaz, chauffage, téléphonie / internet, changement d'adresse postale...)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à engager ces dépenses tout au long de l'année 2026.

QUESTIONS DIVERSES

21. SANITAS - POLITIQUE DE PEUPLEMENT SUR L'ÎLOT BELLE FILLE

(RS G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre de l'avenant à la convention ANRU, il a été acté de ne plus démolir le bâtiment 012.29, situé allée de la Belle Fille, à la condition de mener une politique de peuplement active sur l'îlot Belle Fille afin de renforcer la mixité. Cette démarche s'inscrit également dans la convention intercommunale d'attributions (CIA) 2024-2029.

Tours Métropole Habitat (**Tmh**), en partenariat avec Tours Métropole Val de Loire (TMVL), la Ville de Tours et Action Logement Services (ALS), propose la mise en place d'une stratégie d'attribution ciblée sur l'îlot Belle Fille pour la période 2025–2030. La note méthodologique est jointe au compte-rendu.

Cinq bâtiments sont concernés (324 logements au total). Le diagnostic fait apparaître une forte concentration de personnes seules, de seniors et de ménages en situation de grande précarité, avec jusqu'à 50 % de résidents sans emploi. Ce constat justifie une action volontariste visant à diversifier l'occupation sociale des bâtiments en favorisant l'accueil de ménages plus actifs, afin de rééquilibrer durablement le peuplement.

La politique d'attribution encouragera l'attribution des logements à des candidats appartenant aux 3e et 4e quartiles de ressources, en privilégiant ceux considérés comme actifs et dont le parcours locatif serait sans difficultés connues (dans le respect du RGPD). Les candidats issus des deux premiers quartiles de ressources ou du contingent préfectoral ne seront pas positionnés, sauf cas particulier.

Le volume prévisionnel est estimé à 96 attributions sur la période 2025–2030, selon les taux de rotation actuels.

La méthodologie repose sur :

- une exploitation ciblée des outils ULIS et Imhoweb,
- la mobilisation coordonnée de **Tmh**, ALS et de la Ville de Tours,
- le positionnement des candidats en multi-réservataires dans le cadre de la gestion en flux,
- la création d'un binôme **Tmh** / ALS dédié,
- l'utilisation de la plateforme AL'in pour la prospection, ainsi que du vivier de candidats de la Ville de Tours répondant aux critères,
- l'appui du ou de la chargé(e) de clientèle de **Tmh** lors des visites.

La CALEOL sera pleinement associée et restera l'organe décisionnaire. TMVL a présenté les orientations aux membres dès juin 2025 et participera aux commissions portant sur les logements concernés. La priorité sera donnée pour les candidats au profil requis, sans condition d'ancienneté de la demande, avec la possibilité de positionner un seul candidat par logement.

Afin de donner envie aux locataires de rester dans leur quartier, les nouveaux locataires seront contactés régulièrement par **Tmh** dans le mois suivant l'entrée dans les lieux, puis trimestriellement), avec coordination des équipes en cas de difficulté pour intervenir au plus tôt en cas de troubles de voisinage (ou autres nuisances).

Après la réhabilitation du bâtiment 012.29 (prévue pour 2027), des offres complémentaires pourront être développées : colocations pour jeunes actifs ou étudiants, logements équipés renforcés et logements adaptés pour personnes âgées.

Un bilan annuel sera transmis à l'ANRU et présenté dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement jusqu'en 2030.

Cette politique vise à accompagner la transformation urbaine du Sanitas par une évolution progressive, maîtrisée et qualitative du peuplement de l'îlot Belle Fille.

Madame BA-TALL souhaite intervenir sur le sujet présenté et explique quels sont ces questionnements, tout en affirmant que favoriser la mixité sociale est louable :

- privilégier les personnes qui ont un emploi stable lors de l'attribution peut être discriminant – de plus, un emploi stable n'est jamais définitif et une personne qui n'a pas d'emploi peut en retrouver un,
- dans l'analyse des candidatures, il faut respecter le droit à l'oubli et ne pas réserver l'attribution à des personnes dont le parcours locatif serait « sans difficultés connues »,
- la CALEOL reste un organe décisionnaire : sur quel choix de candidats va-t-elle travailler ? 3 dossiers ou bien seulement un dossier qui répond aux critères attendus ?
- de quel suivi renforcé les nouveaux locataires vont-ils bénéficier ? Il convient d'être attentif à l'égalité de traitement de tous les locataires.

Le Directeur Général assure que les missions de **Tmh** au quotidien sont réalisées dans le respect de l'égalité de traitement des demandeurs de logement. Si aujourd'hui, cette politique de peuplement sur l'îlot Belle Fille est présentée au Conseil d'Administration, c'est en raison de la volonté affirmée par **Tmh** auprès de l'ANRU de ne pas opérer de démolitions sur ce site, alors même qu'elles étaient prévues au programme.

L'objectif de l'ANRU était et reste de modifier le peuplement du secteur. Mais ce secteur est limité à quelques immeubles. Il nous appartient donc collectivement de démontrer à l'ANRU que **Tmh** est en capacité de faire évoluer l'occupation des logements pour éviter leur démolition, et ce en évitant de concentrer des familles qui souffrent d'une grande précarité sociale. Cette évolution se vérifiera dans le temps. La politique envisagée pour l'îlot Belle Fille nécessite de mobiliser les solutions à l'échelle du patrimoine de **Tmh**, et même au-delà sur l'ensemble de la Métropole avec l'implication des autres bailleurs sociaux. On note en effet que **Tmh** loge les habitants les plus précaires de la Métropole. Et tout l'accompagnement social qui est nécessaire à leur stabilisation dans le logement est financé par la collectivité des locataires de **Tmh**, sans aide des pouvoirs publics. Il faut en prendre conscience, les plus fragiles s'accompagnent eux-mêmes.

Madame BA-TALL entend les enjeux autour de la mixité sociale mais réaffirme son souhait de pratiques non discriminantes dans les missions de la CALEOL, qui doit rester un organe de décision, et qui doit tenir compte du fait que la situation des personnes en demande de logement peut évoluer dans le temps.

A la demande de Madame GOBLET, Vice-Présidente, la Directrice Gestion Locative précise que le nombre d'attributions concernées par cette politique de peuplement serait d'une quinzaine par an (sur 1 000 pour l'ensemble du patrimoine). Tmh par ailleurs joue pleinement le jeu de l'attribution de logements hors QPV au premier quartile de demandeurs. Les autres bailleurs ne sont pas autant engagés.

Monsieur CHANDENIER estime qu'une « discrimination » positive peut s'entendre dans la mesure où elle accompagne la décision de ne pas démolir les immeubles. Par contre, le fait de ne présenter qu'un dossier de candidature par logement à attribuer pose problème au regard des pouvoirs de la CALEOL.

Le Directeur Général relève la difficulté de certains réservataires à présenter plusieurs candidatures de demandeurs qui sont en activité. Pour autant, Madame GOBLET ajoute que les demandeurs travaillant en intérim ou en CDD sont considérés comme étant en activité, tout comme ceux bénéficiant d'un CDI.

Madame QUINTON explique que ce débat autour de la politique de peuplement de l'îlot Belle Fille a débuté en juin 2025 au sein de la CALEOL, qui se trouve en situation de devoir répondre aux exigences de l'ANRU.

En tant que Présidente de la CALEOL, elle a échangé avec tous ses membres. Des réunions ont eu lieu avec la Métropole. Il semble que d'un point de vue sociologique, la mixité sociale se développe mieux au regard de l'activité des habitants qu'en tenant compte de leurs seuls revenus. Cette politique de peuplement telle que présentée au Conseil d'Administration tient compte de tous les échanges entre les membres de la CALEOL et du temps de réflexion qu'ils y ont consacré. Madame QUINTON tient particulièrement à les en remercier. Mais en effet, le fait que la CALEOL ne puisse se prononcer que sur un seul dossier de demandeur de logement pose problème, en termes de capacités de décision.

Madame MERCIER note que cette politique de peuplement ne vaut en effet que pour l'îlot Belle Fille, mais elle craint qu'elle ne puisse s'étendre à l'avenir. Pour ce qui est de l'accompagnement personnalisé des nouveaux locataires, elle estime qu'il n'a pas lieu d'être ; tous les locataires doivent pouvoir bénéficier du même suivi sans qu'il soit renforcé pour certains. Madame BA-TALL soutient cette position.

Le Directeur Général précise que tous les locataires de **Tmh** bénéficient d'une visite de courtoisie après trois mois d'occupation de leur logement. L'idée sur l'îlot Belle Fille particulièrement, c'est de capter de nouveaux locataires qui pourraient être réticents à venir dans le quartier, et donc de développer des arguments qui puissent les convaincre.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC) expose que si l'enjeu principal est bien la mixité sociale, le moyen pour l'atteindre doit reposer sur les pouvoirs de la CALEOL qui doit conserver la totalité de ses prérogatives. Ce à quoi Monsieur CHANDENIER répond que la CALEOL n'a pas de regard sur le choix des candidats qui lui sont présentés en séance ; il convient donc pour le moins que plusieurs candidats à l'attribution de chaque logement lui soient proposés.

Monsieur VALLET souhaite également avoir des précisions sur l'application du droit à l'oubli concernant des locataires qui auraient pu poser problèmes à une époque, et qui seraient demandeurs d'un logement. Le Directeur Général assure que les pratiques de **Tmh** se font dans le respect des exigences du RGPD. Pour autant, si des candidats à l'attribution d'un logement sur l'îlot Belle Fille sont déjà logés sur le patrimoine et sont auteurs de troubles, alors leur demande de mutation sera refusée.

Madame GOBLET, Vice Présidente, rappelle que ce sujet de la politique de peuplement de l'îlot Belle Fille répond à des directives très précises de l'ANRU. Les fonds accordés par l'ANRU sur l'ensemble du Sanitas constituent une réelle opportunité pour le quartier. En contrepartie, il convient de travailler sur les quelques attributions par an qui sont concernées, ce qui a été fait au sein de la CALEOL. Les engagements ne remettent pas en cause l'objet même du logement social qui garantit à tous les habitants respectant les plafonds de ressources la possibilité de se voir attribuer un logement.

Madame BA-TALL réitère sa position concernant la mixité sociale qui doit être envisagée dans le respect de l'égalité de traitement des candidats à l'attribution d'un logement. Les principes fondamentaux ne peuvent pas être écartés et les décisions prises ne doivent pas être discriminantes.

Monsieur MIRAULT explique, faisant état de ses 25 ans d'expériences au sein d'Action Logement Services, que l'enjeu est de trouver des locataires qui décident, par choix, de venir vivre au Sanitas ; il faut donc tout mettre en œuvre pour les y inciter. Et Action Logement n'est pas le seul réservataire sur lequel il faut compter ; d'autres peuvent présenter des candidats salariés.

Madame LEMAURE ajoute que les membres de la CALEOL ont travaillé ensemble pour mettre au point cette politique de peuplement de l'îlot Belle Fille. Il convient désormais de s'en saisir collectivement pour faire en sorte que des candidats locataires aient envie de venir vivre dans ce quartier.

Le Directeur Général s'engage à ce que le texte de la délibération soit revu pour modification éventuelle de ses termes qui ne seraient pas en parfaite adéquation avec ceux de la note méthodologique qui a été arrêtée entre **Tmh**, TMVL, la Ville de Tours et Action Logement. Les engagements autour de la politique de peuplement de l'îlot Belle Fille seront ainsi clarifiés.

En conclusion, Madame BA-TALL remercie les Services de **Tmh** qui font un très beau travail pour accompagner les décisions de la CALEOL en présentant des données précises sur l'état du peuplement du patrimoine.



Le Conseil d'Administration prend note de cette information.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 18 H 30.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON



ANNEXES



PROGRAMMES TERMINES ET SOLDES AU 31 12 2025										
AFFECTATION DE RESSOURCES (EN EUROS)										
OUS PROGRAMM	CITES	OBJET	PR TOTAL		RECETTES FONDS ENCAISSES				FONDS PROPRES	
			REVIENT		EMPRUNT	SUBVENTIONS C.GAL/REGION/TMV/L/AUTR	SUBVENTIONS ETAT	FONDS PROPRES AFFECTES	TOTAL	A AFFECTER
		OPERATIONS SOLDEES EN 2025								
		REEMPLACEMENT DE COMPOSANTS								
012RC64	Sanitas	Rempl menuiseries extérieures Bats 39 à 43	828 779,82		581 204,06			268 278,38	849 482,44	-20 702,62
012RC75	Sanitas	Rempl garde-corps Bat 35	212 975,07		211 999,51			956,42	212 955,93	19,14
013RC11	Champ de Mars	Pose Robinets Thermostatiques	26 740,26		0,00				0,00	26 740,26
017RC04	Musset	Pose Robinets Thermostatiques	15 440,01		0,00				0,00	15 440,01
023RC27	Rives du Cher	Pose Robinets Thermostatiques	151 998,15		0,00				0,00	151 998,15
023RC31	Rives du Cher	Création centre de soins Bat 02	716 586,70		0,00	569 111,00		144 369,88	713 480,88	3 105,82
030RC13	Chateaubriand	Rénovation couverture Bat 09	889 524,12		843 000,00			46 481,77	889 481,77	42,35
030RC15	Chateaubriand	Rénovation couverture Bat 08-11-12	1 751 147,69		1 645 083,00				1 645 083,00	106 064,69
031RC13	Pasteur	Pose Robinets Thermostatiques	33 152,36		0,00				0,00	33 152,36
034RC04	C.Colomb	Pose Robinets Thermostatiques	8 335,01		0,00				0,00	8 335,01
036RC37	Fontaines	Rénovation VMC Bats 01-02-03 à 06	339 636,77		339 000,00				339 000,00	636,77
038RC07	Port Bretagne	Pose Robinets Thermostatiques	8 875,98		0,00				0,00	8 875,98
040RC03	Porte Saint Genais	Rempl Menuiseries Ext façade arrière	720 633,96		289 999,99		221 598,00	208 491,47	720 089,46	544,50
040RC04	Porte Saint Genais	Pose Robinets Thermostatiques	23 094,97		0,00				0,00	23 094,97
041RC07	Gutemberg HLM	Sécurisation parking extérieur	57 680,69		0,00				0,00	57 680,69
049RC01	Foyer Martinière	Remplacement chaudière collective	93 217,09		0,00				0,00	93 217,09
051RC14	Lamartine	Remplacement colonne EU Bat 08	10 619,40		0,00				0,00	10 619,40
058RC16	35 Mahoudeau	Renovation maison individuelle	83 671,28		71 500,00			83 671,28	155 171,28	-71 500,00
062RC06	Mme De Grignan	Remplacement radiateurs électriques	362 713,09		330 000,00				330 000,00	32 713,09
075RC03	C.Colomb PSR	Pose Robinets Thermostatiques	601,94		0,00				0,00	601,94
078RC06	Champ de Mars PSR	Pose Robinets Thermostatiques	3 023,93		0,00				0,00	3 023,93
079RC02	Chateaubriand PSR	Rénovation couverture	1 070 512,11		1 049 000,00			21 462,39	1 070 462,39	49,72
080RC04	Marescot	Pose Robinets Thermostatiques	38 086,93		5 000,00				5 000,00	33 086,93
081RC06	Gutemberg PSR	Pose Robinets Thermostatiques	18 606,04		0,00				0,00	18 606,04
082RC04	Milletière	Réaménagement Espaces extérieurs Bat 1 à 6	317 741,74		132 628,84			181 366,70	313 995,54	3 746,20
087RC04	Blaise Pascal	Rénovation ascenseur	58 055,37		59 000,00			38 055,37	97 055,37	-39 000,00
099RC03	Siege	Remplacement bardage et Menuiseries ext 3eme étage	518 476,06		482 000,00				482 000,00	36 476,06
		Réaménagement des bureaux , refection étanchéité et								
099RC04	Siege	Climatisation	858 641,54		856 000,00				856 000,00	2 641,54
099RC05	Siège	Création local Vélo Bat 30	90 385,81		84 000,00				84 000,00	6 385,81
101RC01	La Presle	Rempl des chaudières individuelles	10 504,78		6 400,00			1 904,77	8 304,77	2 200,01
105RC01	L.Lumiere	Remplacement panneaux de Façades	301 738,71		301 500,00				301 500,00	238,71
106RC01	Brassens	Rempl des chaudières individuelles	30 246,25		18 708,00			10 734,26	29 442,26	803,99
119RC01	Marconni	Rempl des chaudières individuelles	37 397,42		21 381,00			14 694,42	36 075,42	1 322,00
			9 688 841,05		7 327 404,40	569 111,00	221 598,00	1 020 467,11	9 138 580,51	550 260,54
	TOTAL		9 688 841,05		7 327 404,40	569 111,00	221 598,00	1 020 467,11	9 138 580,51	550 260,54

		REAFFECTATION SUITE A SORTIES DE COMPOSANTS 2024							
002000	Général Renault	Construction 74 logements	45 602,94	42 425,16	3 395,26		-88,31	45 732,11	-129,17
006000	Bords du Cher	Construction 62 logements	262 076,32	253 251,51	17 747,70		-8 921,34	262 077,87	-1,55
012001	Sanitas	Construction 811 logements - 1ère Tranche	1 801 741,10	1 713 047,23	105 152,63		-7 490,91	1 810 708,95	-8 967,85
012003	Sanitas	Construction 443 logements - 3ème Tranche	1 601 779,17	1 864 370,77	112 466,16		-385 475,12	1 591 361,81	10 417,36
012R08	Sanitas	Création 9 Ascenseurs Bat 8-11-16	2 007 650,05	1 269 000,00	0,00		734 341,27	2 003 341,27	4 308,78
012R09	Sanitas	Création 7 Ascenseurs Bat 22-23-24-25	1 892 682,40	1 202 400,00	0,00		686 221,08	1 888 621,08	4 061,32
012R10	Sanitas	Création 6 Ascenseurs Bat 28-29-30	773 112,52	565 920,00	0,00		205 236,11	771 156,11	1 956,41
012R11	Sanitas	Création 3 Ascenseurs Bat 33	895 434,43	562 680,00	0,00		330 858,97	893 538,97	1 895,46
012RC005	Sanitas	Rénovation Ascenseurs Sanitas bat 50	0,00	0,00	0,00		106 170,46	106 170,46	-106 170,46
012RC006	Sanitas	Rénovation Ascenseurs Sanitas bat 35	15 227,70	0,00			60 059,23	60 059,23	-44 831,53
012RC03	Sanitas	Rénovation Ascenseurs Sanitas bat 09-35-36-50-51-07-10-14-19	160 877,43	0,00	0,00		333 525,98	333 525,98	-172 648,55
012RC41	Sanitas	Rénovation Ascenseurs Sanitas bat 07-14-19	56 724,86	100 000,00			14 037,29	114 037,29	-57 312,43
012RC55	Sanitas	Rénovation Ascenseurs Sanitas bat 50	0,00	136 000,00			3 695,05	139 695,05	-139 695,05
013200	Champ de Mars	Construction 60 chambres	957 001,31	997 625,77	137 346,53		-4 258,40	1 130 713,90	-173 712,59
017000	Musset	Construction 218 logements	1 215 883,05	1 233 783,59	64 598,91		-80 572,33	1 217 810,17	-1 927,12
023000	Rives du Cher	Construction 607 logements	4 201 310,81	4 211 406,42	243 575,18		-249 230,02	4 205 751,58	-4 440,77
027000	Clos Moreau	Construction 232 logements	1 408 772,65	1 572 499,77	32 602,39		-196 325,30	1 408 776,86	-4,21
030000	Chateaubriand	Construction 1169 logements	5 986 161,90	6 153 357,30	186 366,12		-213 879,99	6 125 843,43	-139 681,53
036000	Fontaines	Construction 216 logements 1ère Tranche	1 140 415,49	1 240 256,39	12 232,53		-98 353,73	1 154 135,19	-13 719,70
036200	Fontaines	Construction 436 logements PLR	2 465 066,23	2 642 314,98	24 083,44		-167 068,47	2 499 329,95	-34 263,72
039000	Labadie	Construction 48 logements 1ere Tranche	440 243,59	537 047,40	945,63		-97 718,77	440 274,26	-30,67
039100	Labadie	Construction 34 logements 2eme Tranche	448 454,04	523 616,64	668,44		-75 809,07	448 476,01	-21,97
045000	Charcot	Construction 170 logements 1ere tranche	2 262 549,90	3 142 146,29	231 093,86		-1 110 632,07	2 262 608,08	-58,18
048000	Foyer Chambrerie	Construction Foyer Chambrerie	350 750,24	310 875,88	114 558,58		-66 107,09	359 327,37	-8 577,13
049000	Foyer de la Martinière	Construction Foyer la Martinière	259 489,32	269 617,66	11 900,63		-228,66	281 289,63	-21 800,31
051000	Lamartine	Construction 256 logements	15 006 680,28	14 334 804,94	860 927,48		-184 631,76	15 011 100,66	-4 420,38
053010	La Chambrerie	Construction 100 logements	7 498 706,77	7 252 789,41	529 330,97		-283 394,08	7 498 726,30	-19,53
054000	Clos Saint Libert	Construction 15 logements 2ème Tranche	1 181 545,34	524 405,56	131 370,56		525 772,67	1 181 548,79	-3,45
062000	Mme De Grignan	Contruction 124 logements	7 750 470,15	5 653 838,69	1 474 652,83		630 475,61	7 758 967,13	-8 496,98
070R01	Séverine	Réhabilitation 32 logements	1 155 633,58	885 000,00	41 600,00		200 634,88	1 127 234,88	28 398,70
074000	Bergeonnerie	Construction 101 logements	404 151,83	500 185,57			-74 444,22	425 741,35	-21 589,52
076000	Clos Moreau	Construction 80 logements	426 981,70	388 047,03	69 624,75		-30 688,96	426 982,82	-1,12
079000	Chateaubriand	Construction 180 logements	877 672,92	767 973,01	136 462,89		-26 555,90	877 880,00	-207,08
082000	Milletière	Construction 140 logements	6 774 340,57	6 609 017,00	334 923,52		-231 173,80	6 712 766,72	61 573,85
086000	S,Pitard	Construction 15 logements	1 000 067,18	701 265,47	133 605,68		165 198,56	1 000 069,71	-2,53
097000	Passerelle	Construction 2 logements	232 752,09	137 196,00	75 435,70		20 121,37	232 753,07	-0,98
099110	Siège	Construction Siège	236 253,89	218 738,04			21 133,98	239 872,02	-3 618,13
099110R	Siege	Surélévation Siège	2 053 596,71	1 250 000,00			927 633,67	2 177 633,67	-124 036,96
101000	Presle	Construction 6 logements	569 606,89	407 169,50	41 924,88		120 513,71	569 608,09	-1,20
103000	Félix Faure	Construction 2 logements	96 150,42	73 327,97	23 616,57		1 569,04	98 513,58	-2 363,16
105000	L,Lumière	Construction 25 logements - 1ere Tranche	1 726 718,71	1 563 406,51	272 838,66		-109 522,03	1 726 723,14	-4,43
105010	L,Lumière	Construction 14 logements - 2eme Tranche	1 055 201,93	917 710,65	160 362,93		-22 869,03	1 055 204,55	-2,62
106000	Brassens	Construction 14 logements	1 196 257,34	949 647,20	151 750,96		94 861,77	1 196 259,93	-2,59
108000	Vieux Colombier	Construction 17 logements	1 444 274,82	1 082 559,84	434 747,77		-73 030,35	1 444 277,26	-2,44
109000	Ste Anne	Acquisition amélioration 3 lgts	362 161,67	157 614,05	79 406,23		125 141,90	362 162,18	-0,51
111RC01	RU Tonnellé	Remplacement façades	143 643,50	0,00	0,00		143 643,60	143 643,60	-0,10
112000	Brennus	Construction 28 logements	2 697 866,03	2 372 171,00	299 175,83		26 773,35	2 698 120,18	-254,15
115000	Ermitage	Construction 15 logements	1 088 704,85	938 426,61	148 070,06		2 211,41	1 088 708,08	-3,23
119000	Marconi	Construction 16 logements	1 801 710,12	1 487 000,00	231 542,62		83 171,08	1 801 713,70	-3,58
148C01	Rond Point Saint Sauveur	Acquisition amélioration 24 lgts	1 223 050,40	0,00	0,00		1 248 288,60	1 248 288,60	-25 238,20
151C01	Jardin Perchés	Construction 75 logements	10 396 593,40	7 340 425,13	1 540 659,33		1 503 893,61	10 384 978,07	11 615,33
			99 049 800,54	87 056 361,94	8 470 764,21	0,00	4 516 714,54	100 043 840,69	-994 040,15
TOTAL			108 738 641,59	94 383 766,34	9 039 875,21	221 598,00	5 537 181,65	109 182 421,20	-443 779,61



ÉTAT PRÉVISIONNEL

des Recettes et des Dépenses

2026

PRÉAMBULE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE

en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

L'E.P.R.D. (Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses) 2026 est présenté au Conseil d'Administration, conformément à la réglementation en vigueur (Ordonnance du 1^{er} Février 2007 relative au statut unique des OPHLM et des OPAC qui deviennent des Offices Publics de l'Habitat (OPH), ainsi que le Décret N°2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH).

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

De ce fait, le présent budget est donc exposé conformément à cet arrêté et selon les documents de présentation suivants :

- ▶ un Compte de Résultat Prévisionnel de l'exercice,
- ▶ le calcul de l'Autofinancement Net de l'exercice
- ▶ une évolution prévisionnelle du Potentiel Financier et du Fonds de Roulement

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.

SOMMAIRE

FONCTIONNEMENT

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN DÉPENSES..... 11

CHARGES D'EXPLOITATION..... 11

> Compte 60 - Achats

> Compte 61 (hors 6151-6152) - Services extérieurs

> Compte 62 - Autres services extérieurs

> Compte 63 (hors 63212) - Impôts et versements assimilés

ENTRETIENS ET REPARATIONS COURANTS ET DEPENSES DE GROS ENTRETIEN..... 14

> Compte 6151 - Entretien et réparations courant

> Compte 6152 - Dépenses de gros entretien

TAXES FONCIERES..... 16

CHARGES DE PERSONNEL..... 18

> Compte 64 - Charges de Personnel

> Charges de Personnel récupérables

CHARGES DE GESTION COURANTE 21

> Compte 652 - Charges liées aux opérations de démolition

> Compte 654 - Perte sur créances irrécouvrables

> Compte 657 - Valeurs comptables des immobilisations corporelles et incorporelles sorties

> Compte 658 - Autres Charges

CHARGES FINANCIERES..... 22

> Compte 661 (sauf 66114) - Charges d'intérêts

> Compte 66 (sauf 686) - Autres

CHARGES EXCEPTIONNELLES..... 23

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS 23

> Compte 68111 (sauf 681118-68112315-68112415) - Amortissements des immo locatives

> Compte 68111 (autres 6812-6871) - Autres amortissements

> Compte 681525 - Provisions pour gros entretien

- > Compte 68174 - Dépréciations des créances douteuses
- > Comptes 6815-6816-6817-686-6876-6872-6875 - Autres dépréciations et provisions

IMPOTS SUR LES SOCIETES ASSIMILES..... 25

CHARGES RECUPERABLES 25

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN RECETTES..... 26

MARGE SUR ACCESSION..... 26

- AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
 en date du 09/02/2026 ;
- > Compte 701 - Vente d'immeubles
 - > Compte 7047 - Location accession et BRS
 - > Comptes 713-601-6031-604 - Variation de stock
 - > Compte 6614 - Intérêts des emprunts accession à la propriété

LOYERS ET REDEVANCES 27

- > Compte 7041 - Loyers logements non conventionnés
- > Compte 7043 - Loyers logements conventionnés
- > Comptes 7042-7044-7045-7046-7048-70476 - Autres loyers

PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES 28

- > Comptes 7064-7065-7066-70671-7068 - Autres prestations
- > Comptes 705-708 - Activités annexes

RPRODUCTION IMMOBILISEE..... 29

SUBVENTIONS 29

- > Comptes 741-742-744 - Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien
- > Compte 747 - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice

AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE..... 30

- > Compte 7584 - Dégrèvement impôts
- > Compte 757 - Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles
- > Compte 75 - Autres produits de gestion courante

PRODUITS FINANCIERS 31

PRODUITS EXCEPTIONNELS 31

REPRISE SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS 31

- > Compte 7815 - Reprise provisions d'exploitation
- > Compte 7817 - Reprise sur dépréciation des actifs circulants

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES 31

- ANNEXES DE FONCTIONNEMENT -

INVESTISSEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351/243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

DEPENSES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire) 68

	COMPTES 162 –164 –167 ET 168 – REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS (hors accession) .	68
	COMPTE 165.1 – DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	68
	COMPTE 211 – TERRAINS	68
	COMPTES 203 – 205 – 215 ET 218 – ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES.....	68
	COMPTE 26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	68
	COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS EN COURS.....	68
	COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REHABILITATION – DE RESIDENTIALISATION – DE DIVERS EN COURS	69
	COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	69

RECETTES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire) 70

	COMPTE 13 – SUBVENTIONS.....	70
	COMPTE 16 – EMPRUNTS.....	70
	COMPTE 165.1 – DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	70

ACCESSION ET AMENAGEMENT 71

	COMPTE 3111 – TERRAIN A AMENAGER.....	71
	COMPTE 331 – LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT	71
	COMPTE 332 – IMMEUBLES EN COURS D'AMENAGEMENT	71
	COMPTE 164– REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS (accession et aménagement)	71

- ANNEXES D'INVESTISSEMENT -

ÉTAT DES PRÉVISIONS DES RECETTES ET DÉPENSES

ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RECETTES ET DES DÉPENSES	83
--	----

SYNTHÈSE ET CONCLUSION

SYNTHÈSE ET CONCLUSION.....	87
-----------------------------	----

POINT 1 – EPRD DE FONCTIONNEMENT	87
--	----

POINT 2 – EPRD D'INVESTISSEMENT.....	87
--------------------------------------	----

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

ACTIVITÉS POUR COMPTE DE TIERS

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE MONCONSEIL (VILLE DE TOURS).....	92
--	----

PSP 2017-2026 ACTUALISE	96
-------------------------------	----

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

SECTION DE FONCTIONNEMENT

EPRD
2026

PROJET SIMPLIFIÉ DE L'EPRD DE FONCTIONNEMENT

DÉPENSES (EUROS)			RECETTES (EUROS)		
LIBELLÉS	EPRD 2025 ajusté au 19/09/25	EPRD 2026	LIBELLÉS	EPRD 2025 ajusté au 19/09/25	EPRD 2026
Charges d'exploitation	8 838 540	9 263 300	Marge sur accession	80 000	100 000
Entretien courant et gros entretien	14 037 300	13 830 800	Loyers et redevances	58 590 400	58 536 600
Taxes foncières	8 245 000	8 300 000	Produits des autres activités	1 060 100	1 048 100
Charges de personnel	1 037 351	1 035 125	Produits de location immobilière	340 000	350 000
Charges liées aux opérations de démolition	565 000	1 500 000	Subventions	2 140 000	3 735 000
Valeur comptable des immo incorporelles et corporelles	275 000	360 000	Produits des cessions incorporelles et corporelles	427 000	846 000
Autres charges de gestion courante	1 974 000	1 840 000	Autres produits de gestion courante	3 406 500	1 802 000
Charges financières	6 300 000	4 620 000	Produits financiers	745 000	655 000
Charges exceptionnelles	0	0	Produits exceptionnels	0	0
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	19 347 500	19 456 800	Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	4 870 000	4 660 000
Impôts sur les sociétés et assimilés	50 000	80 000			
Charges récupérables	26 972 320	27 555 800	Récupération de charges locatives	26 140 368	26 709 251
Exédent	127 483	274 126	Déficit		
TOTAL	97 799 368	98 441 951	TOTAL	97 799 368	98 441 951

Le Directeur Général rappelle que, lors de sa séance du 19/09/2025, il avait présenté aux membres du Conseil d'Administration des transferts de comptes à comptes et décisions modificatives sur le budget (EPRD) 2025.

En conséquence, l'EPRD 2026 sera comparé à l'EPRD 2025 ajusté au 19/09/2025.

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

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

Nous constatons ainsi, entre les deux années, une augmentation du total du budget soit :

97 799 368 € en 2025 et 98 441 951 € en 2026 (soit +0.66%)

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN DÉPENSES

CHARGES D'EXPLOITATION : 9 263 300 € (contre 8 838 540 € en 2025) Annexe B1

→ 4.81% par rapport au Budget 2025 réajusté.

**> Compte 60 – Achats : 815 200 €
(contre 817 300 € en 2025)**

C/602.2 - Fournitures stockables, part non récupérable : 435 000 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
Ce compte est débité du montant de tous les achats concernant les matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks.
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

- Produits d'entretien
- Fournitures matériel atelier
- Fournitures bureau

C/603.2 - Variation du stock des approvisionnements, part non récupérable € : -10 000 €

C/606.1 - Fournitures non stockables, part non récupérable : 235 900 €

Ce compte est utilisé pour tous les produits non stockés.

- Électricité des communs et du chauffage, non récupérable
- Eau et assainissement, non récupérable
- Carburants et lubrifiants

C/606.3 - Fournitures d'entretien et de petit équipement, part non récupérable : 69 000 €

Ce compte enregistre tout ce qui ne constitue ni une immobilisation, ni un stock.

- Petit matériel et outillage
- Petit matériel de bureau
- Petit matériel de structure

C/606.4 - Imprimés fournitures informatiques : 41 300 €

C/606.8 - Vêtements de travail et protection Covid : 44 000 €

**> Compte 61 (hors 6151-6152) – Services extérieurs : 3 617 500 €
(contre 3 390 440 € en 2025)**

C/611 - Sous-Traitance Générale, part non récupérable : 1 088 700 €

Il s'agit essentiellement de la part non récupérable des contrats de maintenance et d'entretien relatifs aux immeubles de rapport, (ascenseurs, portes automatiques, désinsectisation, nettoyage des réseaux, espaces verts, enlèvement des encombrants, déchets ...).

C/612 - Baux Emphytéotiques : 13 300 €

Dans ce compte, figurent les loyers des différents Foyers et Résidences Universitaires pour lesquels des baux emphytéotiques ou Autorisations d'Occupation Temporaire ont été conclus.

C/613 – Locations Immobilières et Mobilières : 366 000 €

⇒ Locations Immobilières	25 000 €
• Loyer de l'Antenne Tours Centre-Ouest	
⇒ Locations Mobilières	341 000 €
• Location des véhicules des surveillants de travaux et des chargés de missions du service gardiennage principalement	98 000 €
• Loyers du matériel informatique (serveur, photocopieurs)	19 000 €
• Locations diverses (bornes de paiement et portes anti-squat)	224 000 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE

en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

C/614 – Charges de Copropriété, part non récupérable : 78 200 €

Il s'agit des charges annuelles gérées par les Associations Syndicales Libres et syndics de copropriété : Fontaines, Rochepinard, Sanitas (Bât 39 et Bâts 40, 41, 42 et 43), Rives du Cher (Bât 04), Place de la Liberté, Maison Jolivet, Jacques Prévert, les Flamandes, Emile Delahaye, Jean Meunier, Louis Aragon et Fontaine Pottier...

C/6156 – Entretien et réparations, part non récupérable : 997 000 €

Cette rubrique se décompose ainsi :

COMPTE	INTITULÉS	2025	2026	Variation %
		€	€	
C/615.611	Maintenance matériel de bureau,	57 000	57 000	0,00%
	Maintenance matériel outillage-locat,	9 000	9 000	0,00%
	Maintenance matériel informatique,	787 000	825 000	4,83%
	Maintenance installation siège,	20 000	20 000	0,00%
	Maintenance vidéo parking et siège,	27 000	31 000	14,81%
	Maintenance véhicules,	55 000	55 000	0,00%
	TOTAL	955 000	997 000	4,40%

C/616 – Assurances : 1 038 000 €

Pour l'année 2026, une augmentation de 6% a été estimée sur l'ensemble des contrats d'assurance.

C/617 - 618 – Etudes et Recherches -Documentation, frais de colloques et séminaires : 36 300 €

> **Compte 62 – Autres services extérieurs : 3 527 800 €**
(contre 3 356 000 € en 2025)

C/621 – Personnel extérieur à l'Office, part non récup. : 552 700 €

Ce compte regroupe les frais prévus pour assurer les remplacements de congés de maternité et de longues maladies, les renforts concernant certaines missions ponctuelles, et celles notamment liées au Service Gardiennage dans le cadre des pré-recrutements (recours aux sociétés d'intérim).

C/622 à C/628 – Autres services extérieurs : 2 975 100 €

INTITULÉS		2025	2026
C/622 -	Rémunérations d'Intermédiaires et Honoraires divers	1 084 000	1 146 100
C/623 -	Publicité, publications et relations publiques	170 100	101 800
C/625 à C/627 et 6284	Autres services extérieurs [frais de déménagement (hors démolition), déplacement, frais postaux, téléphoniques, bancaires et frais de recrutement)	315 700	393 200
C/628 (hors 6284)	Autres services extérieurs [les cotisations diverses - dont USH Centre, Fédération des Offices, CGLLS (cotisations base et additionnelle, Redevances Ficosil ...]	1 126 000	1 334 000
TOTAL		2 695 800	2 975 100

Les évolutions majeures en 2026, se situe :

- Sur le poste « Honoraires divers » (compte 622630) + 95 K€ dû à des prestations relatives à des évolutions du système d'information (entre autre l'extranet locataires) et à la mission qui sera confiée à un prestataire extérieur pour l'élection des représentants des locataires et qui engendra également une augmentation sur le poste frais postaux.
- Sur le poste Cotisation CGLLS + 219 K€, il a été prévu une augmentation du taux de cotisation de base à 2.7% au lieu de 2.56% en 2025.

> **Compte 63 (hors 63512) – Impôts et versements assimilés : 1 302 800 €**
(contre 1 274 800 € en 2025)

C/631 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : 820 000 €

Ces taxes correspondent aux charges de personnel et évoluent dans la même proportion que le compte des rémunérations (compte 641).

C/633 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : 441 500 €

Il a été budgété :

- 157 000 € au titre du versement de transport
- 230 000 € au titre de la formation professionnelle AFPOLS-GRETA
- 5 000 € au titre de la formation continue professionnelle hors obligation
- 48 000 € au titre de la participation à l'effort de construction
- 200 € au titre de la cotisation CNFPT – Centre gestion
- 1 300 € au titre de la cotisation patronale financement des OS

C/635 à C/637 – Autres impôts, taxes : 41 300 €

À noter que pour l'exercice 2026 ont été inscrits :

- 7 200 € au titre de la taxe sur les véhicules
- 2 000 € au titre de droits d'enregistrement
- 32 100 € au titre d'autres impôts et taxes et notamment la cotisation ANCOLS enregistrée en 2026 sur le compte 6371 au lieu de 6281 en 2025

ENTRETIENS ET REPARATIONS COURANTS ET DEPENSES DE GROS
ENTRETIEN : 13 830 800 € (contre 14 037 300 € en 2025) Annexe B2

→ -1.47% par rapport au Budget 2025 réajusté.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; **Compte 6151 - Entretien et réparations courant : 2 405 000 €**
(contre 2 425 000 € en 2025) REFERENCE ACTE : CA050226_1

COMPTE	INTITULÉS	2025	2026	Variation %
		€	€	
C/615.11	Entretien et réparations dans les logements, NR	730 000	710 000	-2,74%
	Entretien et réparations dans les logements Auto-assurance	169 000	150 000	-11,24%
	Entretien et réparations dans les communes, NR	645 000	625 000	-3,10%
	Entretien et réparations dans les communes, Auto-assurance	31 000	50 000	61,29%
	Travaux désamiantage, NR	100 000	100 000	0,00%
	Entretien et réparations dans les bâtiments administratifs,	50 000	70 000	40,00%
	Maintien à domicile,	700 000	700 000	0,00%
	TOTAL	2 425 000	2 405 000	-0,82%

> Compte 6152 - Dépenses de gros entretien : 11 425 800 €
(contre 11 612 300 € en 2025)

C/615.210 – Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) : 3 810 000 €

Cette rubrique comprend les postes suivants :

- 3 360 000 € au titre du gros entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) pour les communes,
- 450 000 € au titre de gros entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) pour Foyers et Résidences Universitaires.

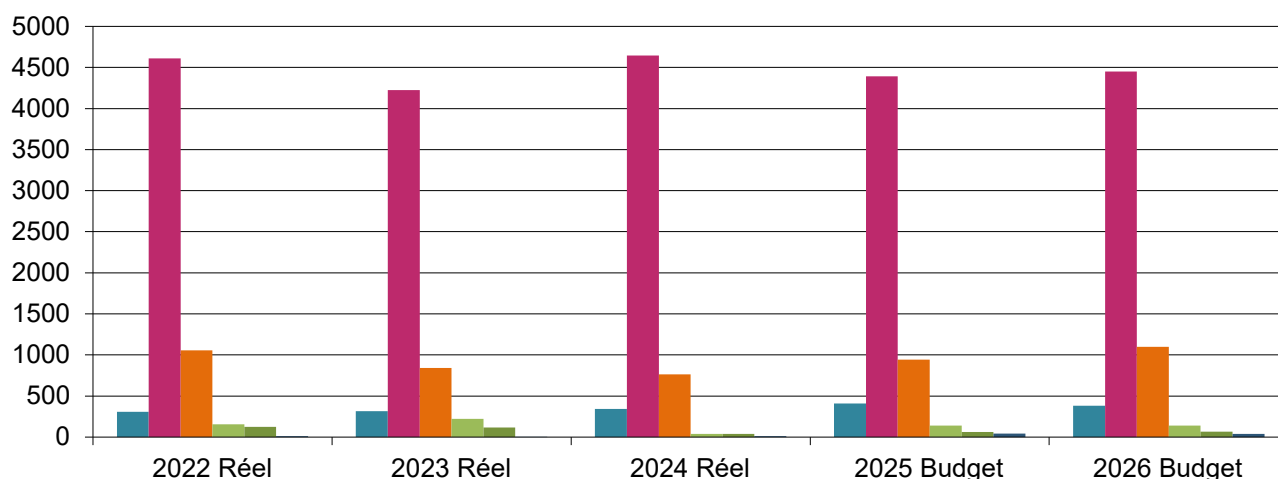
C/615.215 – Gros Entretien sans PGE : 6 174 000 €

Évolution du poste Gros Entretien sans PGE, au cours des 5 dernières années :

COMPTES	2022 Réel €	2023 Réel €	2024 Réel €	2025 Budget €	2026 Budget €
C/615.215.11 - Logements	307 297	314 199	341 161	408 900	380 000
C/615.215.14/15/16 - Remises en état lgts suite EDL et à Squat	4 610 059	4 225 428	4 646 870	4 393 000	4 450 000
C/615.215.21 - Communs	1 056 434	843 467	762 909	941 000	1 100 000
C/615.215.31 - Locaux associatifs	153 558	221 935	39 070	141 000	141 000
C/615.215.41 - Bâtiments administratifs	123 781	114 932	39 288	63 500	65 000
C/615.215.51 - Amélioration conditions de travail	351 243	260 205	50 226	41 500	38 000
TOTAL	6 263 430	5 725 150	5 839 363	5 988 900	6 174 000
Variation	7,95%	-8,59%	1,99%	2,56%	3,09%

AR C/615.215.51 - Amélioration conditions de travail
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

en K Euros



Année

Logements Remises en état Logts suite EDL Communs Locaux associatifs Bâtiment administratif Amélioration conditions de travail

C/615.218 – Contrats d'entretien part P3, (Garantie totale) : 1 441 800 €

Il a été budgété :

- 1 038 400 € au titre du Chauffage
- 104 000 € au titre de la Robinetterie
- 109 000 € au titre des Chaudières Individuelles
- 104 900 € au titre de la VMC
- 19 800 € au titre des Surpresseurs
- 65 700 € au titre des Groupes Electrogènes

TAXES FONCIERES : 8 300 000 € (contre 8 245 000 € en 2025) Annexe B3

→ 0.67% par rapport au Budget 2025 réajusté.

Il a été prévu une revalorisation de 2% de la base de calcul de la taxe foncière par rapport au réel 2025.

La TFPB a augmenté de 1.67% en 2025.

Les valeurs locatives ont augmenté de 1.7% et les taxes spéciales et GEMAPI ont diminué de 0.03%.

▪ Commune	:	43.44 %
▪ Taxe spéciale Région	:	0.328 %
▪ Taxe GEMAPI	:	0.338 %

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

▪ Commune	:	99.23 %
▪ Région	:	0.77 %

Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 a actualisé la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et a abrogé ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014.

Cette géographie est entrée en vigueur dès le 1er janvier 2024.

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

Ce contrat d'engagement partenarial se déploie sur 13 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville situés sur les communes de Tours, Saint Pierre des Corps, Joué les Tours et La Riche.

Il est conclu sur deux phases triennales : 2024-2027 et 2027-2030.

Il reprend les principes de 2014, autour de 4 thématiques : emploi et développement économique ; émancipation et éducation ; transition environnementale et démographique ; tranquillité, sécurité et prévention., et comportera également un volet investissement, pour soutenir des projets identifiés par les habitants lors des concertations mais également par des acteurs publics ou privés. Ces projets seront financés par une pluralité d'acteurs : l'État et ses opérateurs, les collectivités, la Banque des Territoires, des bailleurs sociaux et des investisseurs privés.

Chaque territoire a identifié ses propres priorités d'interventions.

Pour rappel, les futurs contrats intègrent les principes d'utilisation de l'abattement TFPB en QPV

TOURS METROPOLE HABITAT est concerné par 8 quartiers prioritaires sur la Ville de Tours, depuis 2024.

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

Le montant de l'abattement (1 951 K€ obtenu en 2025) est compensé par diverses actions prises en charge par l'office et listées ci-dessous.

INTITULÉS	2026 (€)
Renforcement Service proximité - (6 salariés - surveillants imm.polyvt)	224 400
Renforcement Service proximité - (6 salariés - Agents de maintenance et surentretien)	146 586
Renforcement nettoyage, enlèvement tags, déchets et encombrants (6 salariés Régie Ouvrière)	219 928
Renforcement sur petits travaux de peinture - Menuiserie- Electricité (3 salariés Régie Ouvrière)	107 093
Service de développement social et urbain	153 176
Action d'accompagnement social pour la prévention des impayés (226_SF)	37 624
Tranquillité résidentielle	11 231
Médiation sociale	13 256
Dispositif de soutien	14 125
Squats des logements	26 384
Total général - rémunération du personnel, NR	953 803
Création de nouveaux locaux associatifs et prise en charge de travaux d'entretien	60 000
Renforcement du nettoyage dans Halls et abords avec Régie de Quartier	50 000
Travaux d'entretien pour amélioration du cadre de vie (extérieurs, halls, cages d'escaliers, sécurisation des caves, nébulisateurs ...)	180 000
Entretien et animations des jardins André Theuriet, jardin Berthe, jardins Autour de la Famille	15 000
Communication (journaux, enquête de satisfaction, sensibilisation à la maîtrise des charges...)	35 000
Formations agents de maintenance et surveillants d'immeubles	10 000
Soutien à des projets culturels et lien social	35 000
Participation financière pour les postes d'éducateurs de rue et des acteurs de la proximité et médiateurs	200 000
Travaux à domicile petites réparations locatives, chantier d'insertion	35 000
Prise en charge des loyers des associations	280 000
Sur-coup des états des lieux en QPV	250 000
Total général - autres actions	1 150 000
TOTAL GENERAL DES ACTIONS QPV	2 103 803

CHARGES DE PERSONNEL Annexe B4

Le budget global du personnel, pour l'exercice 2026 présente un taux global d'augmentation qui s'établit à **-0.12%** par rapport au budget 2025 ajusté (y compris produits).

CHAPITRE	INTITULÉS – Part non récupérable	2025	2026	Variation
641-649	Rémunération du personnel, NR	7 922 125	7 877 125	-0,57%
6451	Cotisations URSSAF, NR	1 672 700	1 733 500	3,63%
6452-6453-6455	Cotisations caisses retraite, CNRACL et mutuelles, NR	733 200	741 000	1,06%
6454	Cotisations France Travail	0	400 000	
647	Autres charges sociales (CSE, Tickets restaurants, Médecine-travail...) NR	437 500	438 500	0,23%
6481	Indemnités chômage licenciement et supplément familial	301 500	171 000	-43,28%
	Charges de Personnel	11 067 025	11 361 125	2,66%
C/631	Taxes sur salaires, NR et taxe apprentissage	766 700	820 000	6,95%
C/633	Taxes et versements assimilés sur rémunérations, NR	437 600	441 500	0,89%
	Taxes et versements assimilés	1 204 300	1 261 500	4,75%
C/621	Personnels intérim et extérieur, NR	625 000	500 000	-20,00%
C/622	Honoraires Consultants divers	57 000	57 000	0,00%
C/625	Frais de déménagement	5 000	5 000	0,00%
C/625	Déplacement personnel	28 500	28 500	0,00%
C/628	Frais de recrutement du personnel	23 000	23 000	0,00%
C/687	Dotations aux provisions pour risques d'exploitation	448 000	237 000	-47,10%
C/758	Remboursement Formation Continue	20 000	20 000	0,00%
C/781	Reprise provisions pour risques	0	0	0,00%
	Sous -Total « Part non récupérable »	13 477 825	13 493 125	0,11%
	INTITULÉS – Part récupérable	2025	2026	Variation
641	Rémunération du personnel, part récupérable	2 494 000	2 635 000	5,65%
6451	Cotisations URSSAF, part récupérable	401 800	383 000	-4,68%
6452-6453-6455	Cotisations caisses retraite et mutuelles, part récupérable	258 600	239 000	-7,58%
C/621	Intérimaire personnel F.ménage,	920 000	800 000	-13,04%
C/631	Taxes sur salaires, part récupérable	269 800	252 000	-6,60%
C/633	Taxes et versements assimilés sur rémunérations	58 800	57 500	-2,21%
	Sous -Total « Part récupérable »	4 403 000	4 366 500	-0,83%
TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES DE PERSONNEL		17 880 825	17 859 625	-0,12%

Ce budget global a été élaboré en tenant compte des prévisions et décisions suivantes :

- Poursuite de la revalorisation des salaires au regard de l'inflation notamment
- Revalorisation du SMIC de 1.5 % par rapport à la dernière valeur connue
- Variation de - 2 postes en effectif
- Augmentation de certains taux de cotisations (Urssaf, assurance chômage)

Les cotisations au titre du contrat de prévoyance et santé ont été revalorisées par rapport au réel 2025 compte tenu de la renégociation de notre contrat avec des taux plus attractifs.

**> Compte 64 - Charges de Personnel : 11 361 125 €
(contre 11 067 025 € en 2025)**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

Les prévisions budgétaires 2026 sont sensiblement équivalentes à celle de 2025, (-45 k€), car celles-ci ont été ajustées au plus près des effectifs réels de TMH.

Ainsi les créations pour certains postes, ont été intégrées sur une durée de 6 ou 9 mois maximum selon les besoins identifiés plutôt que sur une année complète.

Toutefois, il a été budgété :

- Une augmentation de la valeur du point à hauteur de 1% en janvier 2025 et une enveloppe pour les avancements individuels de 2% (hors coefficient AM) et 1.5% (sur la base de l'ensemble des coefficients).
- Une revalorisation de 1.5% du SMIC sur la base de la valeur du 01.07.2025

Les valeurs retenues sont donc les suivantes :

- Point OPH : 71.89 €
- Point FPT : 59.0734 €
- SMIC : 12.06 €
- PMSS : 3 984 €
- Budget 2025 : 341 Agents
- Budget 2026 : 343 Agents prévus → Voir Annexe E

Les tableaux ci-après indiquent les variations du nombre d'Agents en fonction du statut et par catégorie, entre les budgets 2025 et 2026.

Selon le statut :

CATÉGORIE	Prévisions Budget 2025	Prévisions Budget 2026	Évolution
Titulaires F.P.T.	1	0	-1
OPH	1	0	-1
Siège et Surveillants d'Immeubles	250	252	2
Agents de Maintenance	90	91	1
TOTAL	341	343	2

Selon la catégorie :

CLASSEMENT	Catégories III et IV Groupe A	Catégorie II Groupe B	Catégorie I Groupe C	Nombre
Titulaires F.P.T.	0	0	0	0
OPH	39	130	83	252
Agents de Maintenance	0	0	91	91
Total Budget 2026	39	130	174	343
Rappel Total Budget 2025	38	134	169	341
ÉCART	1	-4	5	2

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
C/645 - 647 - Charges de Personnel (Hors Rémunération) : 3 313 000 €
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

La progression de ce chapitre est liée à la revalorisation de certaines charges patronales, notamment la Cotation URSSAF (+60 K€).

En effet, la limite d'application du taux réduit a été abaissée de 2,5 SMIC (budget 2025) à 2,25 SMIC (budget 2026) pour le complément maladie. Ce changement réduit donc le nombre de salariés pour lequel nous pouvons bénéficier du taux réduit à 7% et un montant plus important des rémunérations est soumis à la cotisation de 13%.

Une modification a été également appliquée pour le taux réduit des allocations familiales qui a abaissé, quant à lui, le seuil des rémunérations de 3,5 SMIC (budget 2025) à 3,3 SMIC (budget 2026).

Ce changement implique qu'un montant plus important des rémunérations sont soumises à un taux plein de 5,25% et réduit donc le nombre de salariés pour lequel nous bénéficions d'un taux réduit à 3,45%.

De plus, compte tenu de l'évolution de la réglementation en matière de régime d'assurance chômage pour les OPH et afin de conserver le bénéfice des réductions de charges (dites FILLON), nous avons fait le choix de ne plus adhérer au régime d'auto-assurance et d'adhérer de manière irrévocable à France travail.

Une cotisation à hauteur de 4,25% a été prévue au budget 2026, soit 400 K€.

C/648 : Autres Charges de Personnel : 171 000 €

En effet, le montant des ARE pour l'année 2026 diminue par rapport à 2025 (- 130 K€).

En effet, nos dépenses vont être diminuées compte tenu du fait que certains allocataires ont repris des activités professionnelles ou ne peuvent plus bénéficier d'ARE.

De plus, compte tenu du fait que nous ne serons plus sous le régime d'auto-assurance et ce, à compter de janvier 2026, l'intégralité de nos salariés quittant l'office seront pris en charge désormais par France Travail.

**> Taxes et versements assimilés : 1 261 500 €
(contre 1 204 300 € en 2025)**

Cf compte 63.

**> Autres Charges de Personnel : 870 500 €
(contre 1 206 500 € en 2025)**

Cf compte 62.

**> Charges de Personnel récupérables : 4 366 500 €
(contre 4 403 000 € en 2025)**

Le budget évolue de -0.83% par rapport au budget modifié de 2025.

Les charges récupérables des Surveillants d'Immeubles logés et non logés ont été calculées pour le budget 2026 sur la base d'un taux de récupération global de 56%, conformément à l'accord collectif signé en 2022 avec les associations de locataires.

Entre le budget 2025 et 2026, nous constatons 2 postes supplémentaires pour les surveillants d'immeubles et 1 poste supplémentaire pour les agents de maintenance.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

Revalorisation du SMIC à hauteur de 1.5% et de la valeur du point de 1%.

**CHARGES DE GESTION COURANTE : 3 700 000 € (contre 2 814 000 € en 2025)
Annexe B5**

→ 31.49% par rapport au Budget 2025 réajusté.

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 ont été réintégrées en charges courantes.

**> Compte 652 - Charges liées aux opérations de démolition : 1 500 000 €
(contre 565 000 € en 2025)**

Il s'agit des dépenses liées aux travaux de démolition bâtiments 30 et 31 du Sanitas qui seront réalisés en 2026 ainsi qu'au aux frais de déménagement des locataires relatifs à l'opération démolition de C.Colomb PSR.

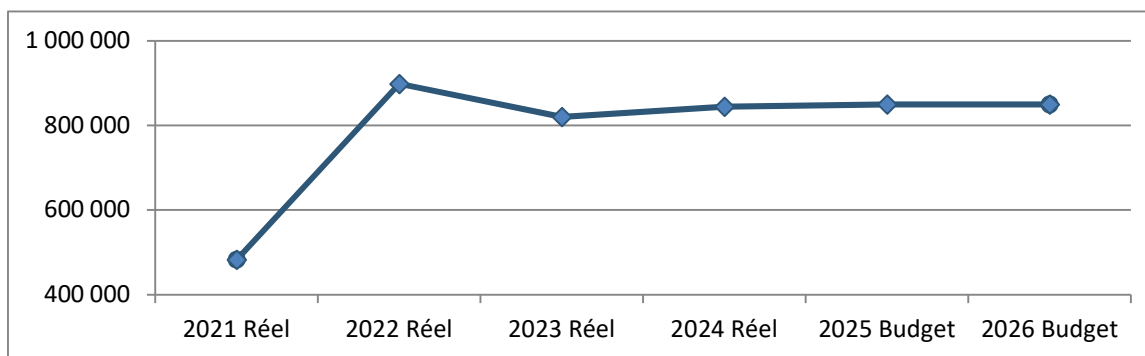
**> Compte 654 - Pertes sur créances irrécouvrables : 850 000 €
(contre 850 000 € en 2025)**

Les "Pertes sur Créances Irrécouvrables" ont été budgétées à hauteur de 650 000 €, afin d'obtenir une balance auxiliaire « apurée ».

Ce poste comprend également les dépenses liées aux effacements des dettes locataires pour un montant de 200 000 € (Plans de Rétablissement Personnel).

Ces sommes sont neutralisées par une reprise sur les provisions, en Recettes, d'un montant équivalent (cf. recettes voir § 10.2 - C/781.74).

Évolution des Pertes sur Créances Irrécouvrables



> **Compte 657 - Valeurs comptables des immobilisations corporelles et incorporelles sorties : 360 000 €**
(contre 275 000 € en 2025)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE CA050226_1

Ce compte correspond à la valeur nette comptable des immobilisations :

- Remplacées, lors de changement de composants (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable) ; il a été inscrit un montant de 150 000 €.
- Cédées, lors de rétrocessions de terrains ou de ventes de logements dans le cadre de la vente HLM : il a été inscrit 240 000 € correspondant à la vente : de 8 logements à la Milletière, au Sanitas, aux Rives du Cher dans le cadre de la Vente HLM.

> **Compte 658 - Autres Charges de gestion courante : 990 000 €**
(contre 1 124 000 € en 2025)

Ce compte comprend :

- Les charges engagées en cas de sinistres, budgétées à hauteur de 600 000 € et couvertes par des remboursements d'assurances déduction faite de la franchise (cf. recettes C/758.7).
- Les subventions accordées à hauteur de 316 000 € pour le F.S.L. et les Actions QPV (Projet culturels, Educateurs de rue, Missions confiées à Régie Plus et Service de médiation urbaine quartiers Sanitas Maryse Bastié).
- Les indemnités administrateurs et des sommes versées au titre du Plan de Concertation Locative, pour 62 000 €.
- Les pénalités sur marchés et autres charges (remises gracieuses, abandon d'opération ...) pour 12 000 €.

CHARGES FINANCIERES : 4 620 000 € (contre 6 300 000 € en 2025) Annexe B6

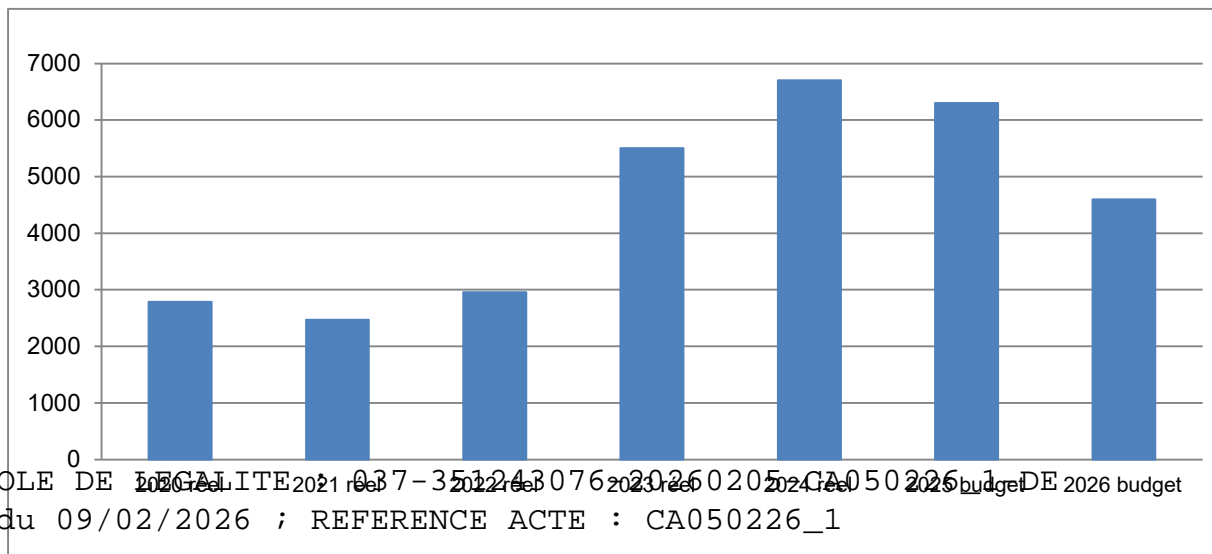
→ -26.67% par rapport au Budget 2025 réajusté.

> **Compte 661 (sauf 66114) - Charges d'intérêts : 4 600 000 €**
(contre 6 300 000 € en 2025)

C/661.122 – Charges intérêts sur les opérations locatives : 4 600 000 €

Le taux pour le calcul des intérêts de l'année 2026, est celui du taux du livret A qui sera maintenu jusqu'au 01/02/2026 à 1.7%. A partir de février 2026, il devrait baisser, c'est pourquoi nous avons pris un taux moyen à l'année de 1.5%.

Charges d'intérêts en K€



	Intérêts des Emprunts C/661 €	Produits de Location avec modulation RLS €	Pourcentage
2022 Réel	2 956 041	52 385 688	5,64%
2023 Réel	5 484 089	54 540 859	10,06%
2024 Réel	6 706 563	56 718 142	11,82%
2025 Budget	6 300 000	58 590 400	10,75%
2026	4 600 000	58 536 600	7,86%

> **Compte 66 (sauf 686) - Autres : 20 000 €**
(contre 0 € en 2025)

Il s'agit de la rémunération des titres participatifs émis auprès de Tours Métropole Val de Loire.

CHARGES EXCEPTIONNELLES : 0 € (contre 0 € en 2025) Annexe B7

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

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS : 19 456 800 € (contre 19 347 500 € en 2025) Annexe B8

→ 0.56% par rapport au Budget 2025 réajusté.

> **Compte 68111 (sauf 681118-68112315-68112415) - Amortissements des immo locatives : 15 450 000 €**
(contre 15 145 000 € en 2025)

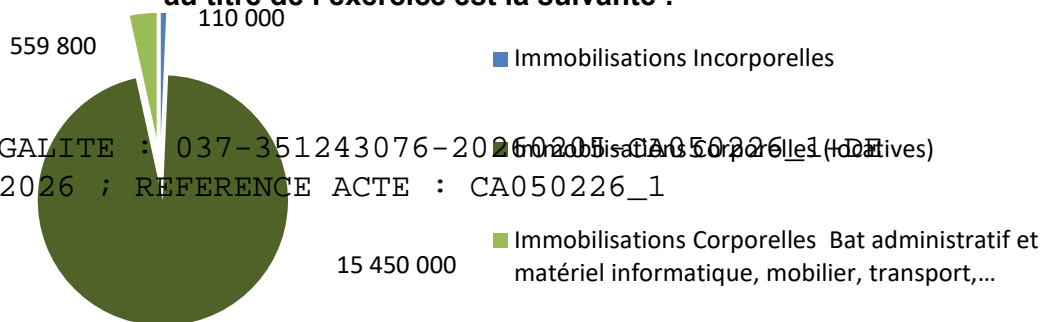
> **Compte 68111 (autres 6812-6871) - Autres amortissements : 669 800 €**
(contre 704 500 € en 2025)

Les amortissements sont calculés en fonction des durées d'utilisation attribuées par composants :

- Ces durées doivent correspondre à la réalité d'utilisation de chaque composant.
- L'amortissement par composant est obligatoirement pratiqué selon le mode linéaire.

La décomposition et la durée d'amortissement associée à chaque composant ont été arrêtées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 15 décembre 2005.

**La ventilation de la dotation aux amortissements
au titre de l'exercice est la suivante :**



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-2026-0205-CA050226_1 (Df)
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

> **Compte 681525 - Provisions pour gros entretien : 2 100 000 €**
(contre 2 050 000 € en 2025)

Conformément à la Réforme Comptable, cette dotation est calculée selon un plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

- Sur des travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans
- Sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans

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

Au titre de l'année 2026, 2 100 K€ ont été inscrits sur la ligne « Dotation à la Provision pour Gros Entretien ». Ce montant correspond aux dépenses qui seront réalisées, tant sur le parc locatif de l'office que sur les Résidences Universitaires et les Foyers dans le cadre du plan pluriannuel sur 5 ans.

> **Compte 68174 - Dépréciations des créances douteuses : 1 000 000 €**
(contre 1 000 000 € en 2025)

Évolution de la Dotation aux Provisions pour Dépréciation des Créances Douteuses :

	Provisions €	Produits de Location avec modulation RLS €	Pourcentage
2022 Réel	1 317 210	52 385 688	2,51%
2023 Réel	1 084 660	54 540 859	1,99%
2024 Réel	996 339	56 718 142	1,76%
2025 Budget	1 000 000	58 590 400	1,71%
2026	1 000 000	58 536 600	1,71%

Le calcul de la dotation a été établi selon les règles définies à l'article 121.3 du règlement ANC 2015-04.

> **Comptes 6815-6816-6817-686-6876-6872-6875 - Autres dépréciations et provisions : 237 000 € (contre 448 000 € en 2025)**

Cette dotation correspond au 31 décembre de l'année 2025 au montant :

- des jours affectés aux comptes épargne-temps
- des indemnités chômage restant à verser
- des indemnités de fin de carrière

IMPOTS SUR LES SOCIETES ASSIMILES : 80 000 € (contre 50 000 € en 2025)

Annexe B9 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE

AR CONTROLE DE LEGALITE en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1
→ 60% par rapport au Budget 2025 réajusté.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes HLM sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour des opérations spécifiques.

- Locations d'antennes, panneaux publicitaires
- Prestations de services et maîtrise d'ouvrage déléguée (mandats, concession d'aménagement ...)

L'évolution ce compte est principalement due aux nouvelles conventions de téléphonie signées en 2025.

CHARGES RECUPERABLES : 27 555 800 € (contre 26 972 320 € en 2025)
Annexe B10

→ 2.16% par rapport au Budget 2025 réajusté.

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.

Ces charges locatives sont estimées sur la base d'un taux de récupération de 96.5 % afin de tenir compte du taux de vacance (pour les charges des prestations communes, taxes et charges individuelles) et à 100 % (réparations locatives) en recettes compte 703 « Récupération des charges locatives » (cf. recettes voir § 11).

LE TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

EST ARRETE A LA SOMME DE

98 167 825 €

COMMENTAIRES SUR LES CRÉDITS EN RECETTES

MARGE SUR ACCESSION : 100 000 € (contre 80 000 € en 2025) Annexe C1

→ 25% par rapport au Budget 2025 réajusté.

**> Compte 701 - Vente d'immeubles : 1 900 000 €
(contre 1 800 000 € en 2025)**

Il est prévu au budget 2026, la vente de 10 logements Parc Cœur en PSLA, suite aux levées d'option des accédants en cours d'année.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; **> Compte 7047 - Location accession et BRS : 100 000 €
(contre 160 000 € en 2025)** REFERENCE ACTE : CA050226_1

Il s'agit des loyers des opérations Parc Cœur et la Logerie.

**> Comptes 713-601-6031-604 - Variation de stock : -1 770 000 €
(contre -1 680 000 € en 2025)**

Comptes 601-6031

Dans le cadre de la constitution de nouvelles réserves foncières à moyen terme dont les constructions seraient réalisées dans un délai supérieur à 5 ans, TOURS METROPOLE HABITAT achète en cours d'année des terrains qui sont comptabilisés en compte de stock (3111000), de ce fait, il est nécessaire, en fin d'année, de passer une écriture comptable qui constate les variations entre les achats et les ventes de terrains (compte 601 et contrepartie en 6031).

Un budget de 1 800 000 € a été prévu en 2026, (dont notamment l'acquisition de l'emprise foncière de l'avenue du Danemark présentée lors du CA du 23/10/2025).

Comptes 604-7133-7223

De même, dans le cadre du cycle des comptes de stocks de production d'opérations d'accession à la propriété, ou d'aménagement (compte 33), il est nécessaire de passer une écriture qui constate les opérations comptabilisées durant l'exercice (compte 604 et contrepartie 7133), ainsi que la production immobilisée liée à ces opérations pour 30 K€.

En 2026, il est prévu sur les opérations suivantes, un montant de dépenses prévisionnelles de :

-	Domaine de la Bédoire Rochecorbon PSLA (18 logements) :	750 K€
-	La Logerie Parçay Meslay PSLA (4 logements) :	45 K€
-	Parc Cœur PSLA (30 logements) :	45 K€
-	Sapaillé en BRS (4 logements) :	305 K€
-	l'opération d'aménagement des HSR :	200 K€
-	l'opération d'aménagement de Rochecorbon :	<u>155 K€</u>
		1 500 K€

Il s'agit des intérêts d'emprunts des opérations PSLA Parc Cœur et la Logerie.

→ -0.09% par rapport au Budget 2025 réajusté.

AR CONTROLE DE PRINCIPALITE DES LOYERS DE LA RESIDENCE 6 Rond-Point St Sauveur acquise en 2010 dont la majorité des logements sont loués à l'Association Jeunesse et Habitat.

Lors de sa séance du 23 octobre 2025, le Conseil d'Administration a décidé d'appliquer une augmentation correspondant à 1.04% pour l'ensemble du patrimoine excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G.

Par ailleurs, le taux prévisionnel de vacance financière globale retenu pour le Budget Prévisionnel 2026 est de 3.5%. Pour information, le taux de vacance constaté à fin octobre 2026 se situe à 4.04% (y compris la démolition).

➔ Annexe G1 : Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2026

➤ Annexe G2 : Graphique de l'évolution de la vacance de novembre 2024 à octobre 2025. Ce graphique présente le nombre des logements vacants corrigé des logements laissés volontairement inoccupés (restructuration, réhabilitation, logements de gardien...)

Un décret et deux arrêtés du 27 février 2018 ont mis en place le mécanisme de réduction du loyer de solidarité (RLS) concomitant à la baisse des aides personnelles au logement (APL). Un mécanisme complexe, clé de voûte de la réforme du secteur Hlm.

Le mécanisme de la réduction du loyer de solidarité (RLS) vise à permettre de réduire le montant des APL - versées par les CAF mais financées par le budget de l'Etat – 1.1 milliard en 2025. Le tout sans impact pour les locataires du parc social, puisque cette baisse des APL s'accompagne de la réduction du loyer de solidarité (RLS).

En 2024 une baisse du taux de la RLS nette avait été consenti par les pouvoirs publics à compter du 01/06/2025, le ramenant à 3.65% au lieu de 4.70%.

Toutefois, selon les recommandations de l'USH de juillet 2025 il a été prévue une hausse du taux de RLS Nette, le ramenant à 4.5%, ce qui représente pour TMH une perte de recette de **2 540 000 €**

> **Comptes 7042-7044-7045-7046-7048-70476 - Autres loyers : 4 536 600 €**
(contre 4 528 400 € en 2025)

C/704.202 – Supplément de Loyer de Solidarité : 120 000 €

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit les principes de détermination des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Sur ce fondement, le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixe la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, et est rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015. Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 actualise la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et abroge ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cette géographie entre en vigueur dès le 1er janvier 2024.

Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 actualise la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et abroge ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cette géographie entre en vigueur dès le 1er janvier 2024, avec des aménagements prévus pour les résidences sorties de QPV

AR CONTRO en 2024 (exonération prolongée sur 3 ans à 2026) - 20260205-CA050226_1-DE

en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

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

Ainsi, au-delà des quartiers prioritaires actuels : Fontaines, Rochepinard, Rives du Cher, Europe, Sanitas, Maryse Bastié, Bords de Loire, vient s'ajouter celui des Tourettes.

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

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

C/704.402 – Loyers Commerciaux : 601 600 €

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.

C/704.502 – Loyers des Garages : 615 000 €

C/704.6 – Loyers des Foyers et des Résidences Universitaires : 3 200 000 €

PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES : 1 048 100 € (contre 1 060 100 € en 2025)
Annexe C3

→ -1.13% par rapport au Budget 2025 réajusté.

> **Comptes 7064-7065-7066-70671-7068 - Autres prestations : 10 000 €**
(contre 30 000 € en 2025)

Ces produits sont réalisés pour partie :

Au titre de la concession d'aménagement de Monconseil avec la Ville de Tours : 30 K€

Il s'agit des rémunérations liées principalement aux missions :

- d'acquisitions foncières,
- d'études pré-opérationnelles,
- de réalisation et de coordination des travaux prévus,
- de commercialisation des lots à bâtir,
- de la mission d'accueil des usagers et d'animation de la zone prévue,
- de la gestion administrative, comptable et financière,

Il est à noter qu'afin de maintenir l'équilibre du bilan de la concession, Tours Métropole Habitat a d'une part, abandonné les rémunérations sur l'acquisition de 2 parcelles CA 165 002 5 (pour la réalisation d'un jardin public sur une partie de la parcelle et revente de la maison située sur l'autre partie de la parcelle) et sur la mission d'accueil des usagers et d'animation, et d'autre part, a diminué sa rémunération sur la mission de liquidation (montant forfaitaire).

> **Comptes 705-708 - Activités annexes : 1 038 100 €**
(contre 1 030 100 € en 2025)

Il s'agit :

- Des indemnités d'occupation perçues pour des locaux administratifs au Sanitas et aux Fontaines
- Des locations de terrasses aux Opérateurs de Télécommunications (TDF, SFR, BOUYGUES, ORANGE, FREE)
- Des locations : au Conseil départemental et à des associations diverses...

RPRODUCTION IMMOBILISEE : 350 000 € (contre 340 000 € en 2025) Annexe C4

→ 2.94% par rapport au Budget 2025 réajusté.

Il s'agit des prestations de conduites d'opérations comptabilisées sur les opérations d'investissement de constructions et de réhabilitations.

SUBVENTIONS : 3 735 000 € (contre 2 140 000 € en 2025) Annexe C5

→ 74.53% par rapport au Budget 2025 réajusté.

> **Comptes 741-742-744 - Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien : 1 635 000 €**
(contre 140 000 € en 2025)

Un montant de subvention ANRU a été budgété à hauteur de 1 500 K€ correspondant au remboursement des dépenses engagées pour la démolition des bâtiments 30 et 31 du Sanitas effectuée en 2025 et 2026 dans le cadre du NPNRU, ainsi que les pertes de loyers et frais de déménagement de l'opération de démolition de C.Colomb PSR.

Il a été également budgété entre autres :

- 35 K€ dans le cadre de la convention de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour la résidence Alizés à Chanceaux
- 65 K€ pour le remboursement du contrat d'entretien de la Chaufferie du Hameau de la Thibaudière à Fondettes par Agévie
- 35 K€ dans le cadre de la convention « Habitat et Cadre de Vie » signée avec la Carsat en 2024, permettant le financement de l'adaptation des logements des retraités pour leur permettre d'y vivre le plus longtemps en sécurité

**> Compte 747 - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice : 2 100 000 €
(contre 2 000 000 € en 2025)**

AR CONTROLE DE LEGALITE 03/09/2025 (14-20260203-CA050226_1)
Les subventions reçues par les Organismes HLM pour financer la construction des immeubles sont reprises sur la même durée et au même rythme que les amortissements, en cas de sortie de composants.
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

Les immeubles faisant désormais l'objet d'une répartition par composants, les subventions sont donc ventilées proportionnellement entre les différents éléments, selon l'application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable.

AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : 2 648 000 € (contre 3 833 500 € en 2025) Annexe C6

→ -30.92% par rapport au Budget 2025 réajusté.

**> Compte 7584 - Dégrevement impôts : 1 100 000 €
(contre 2 200 000 € en 2025)**

Les dégrèvements des TFPB peuvent être obtenus dans le cadre de travaux de maintien à domicile pour les personnes âgées ou handicapées d'une part, d'économies d'énergies d'autre part (la mise en place de menuiseries extérieures, d'isolations de combles, de terrasses) et la création d'ascenseurs.

Ce dégrèvement correspond aux dossiers déposés l'année N-2.

**> Compte 757 - Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles : 846 000 €
(contre 427 000 € en 2025)**

Au titre de l'exercice 2026, sont inscrits les montants de :

- 846 K€ correspondant à une estimation de 8 logements vendus dans les bâtiments 39 à 43 du Sanitas et/ou dans le bâtiment 04 des Rives du Cher, et/ou dans les bâtiments 1 et 6 sur le programme de la Milletière

**> Compte 75 - Autres produits de gestion courante : 702 000 €
(contre 1 206 500 € en 2025)**

Il s'agit :

→ des indemnités d'assurance sinistres : 500 K€

- de frais de dossiers et pénalités SLS : 167 K€, une seule enquête obligatoire cette année
- des remboursements par le personnel intérimaire de la quote-part des tickets restaurants et des versements transports pour les surveillants d'immeubles : 25 K€
- des remboursements divers : 10 K€

PRODUITS FINANCIERS : 655 000 € (contre 745 000 € en 2025) Annexe C7

- -12.08% par rapport au Budget 2025 réajusté.

Il s'agit essentiellement des intérêts de placement de la Trésorerie de l'Office sur le Livret A, prévu au taux de 1.5% en 2026.

Il est rappelé que les produits financiers dégagés par TOURS METROPOLE HABITAT résultent des placements de trésorerie suivants :

Livret A : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
 Comptes à terme : REFERENCE ACTE : CA050226_1
 Dividendes (Ligiers)

PRODUITS EXCEPTIONNELS : 0 € Annexe C8

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

REPRISE SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS : 4 660 000 € (contre 4 870 000 € en 2025) Annexe C9

- -4.31% par rapport au Budget 2025 réajusté.

> Compte 7815 - Reprise provisions d'exploitation : 3 810 000 € (contre 4 020 000 € en 2025)

Ce montant correspond aux dépenses, qui seront réglées au titre du Gros Entretien pour l'année 2026. Cette somme est inscrite au nouveau plan pluriannuel lissé sur une période de 5 ans et correspond aux dépenses des comptes 615210 pour les logements, Résidences Universitaires et Foyers (cf.dépenses - C/615210).

> Compte 7817 - Reprise sur dépréciation des actifs circulants : 850 000 € (contre 850 000 € en 2025)

Cette reprise prend en compte les prévisions d'admissions en non-valeur et les plans de rétablissement personnel de l'exercice, qui devraient être proposées sur l'année 2026 (cf dépenses - C/654).

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES : 26 709 251 € (contre 26 140 368 € en 2025) Annexe C10

- 2.18% par rapport au Budget 2025 réajusté.

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 (taux de vacance + charges non récupérées, soit une perte de 846 K€ qui correspond à 3.08% du total des charges).

Ce compte comprend l'ensemble des charges récupérables auprès des locataires :

	Montant € 2025	Montant € 2026	% 2026/2025
• Charges des prestations communes : charges d'eau chaude sanitaire, d'électricité de combustible, d'entretien des ascenseurs, de la robinetterie, des chauffe-eau, des chaudières, des espaces verts, du personnel d'entretien, etc...	22 668 792	23 163 758	2,18%
• Charges individuelles : chauffage des logements et chaudières individuelles			
• Taxes sur les ordures ménagères et sur les salaires	2 886 576	2 863 493	-0,80%
• Réparations locatives	585 000	682 000	16,58%
Total Général du Chapitre 703	26 140 368	26 709 251	2,18%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

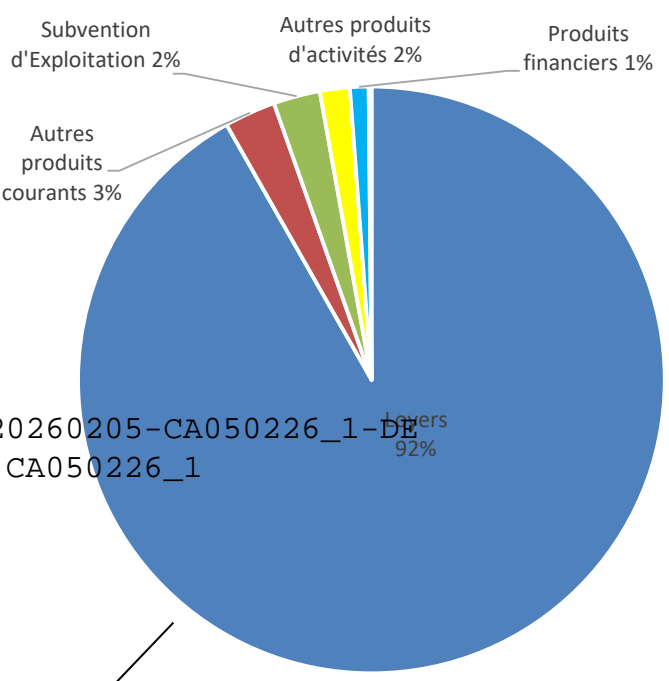
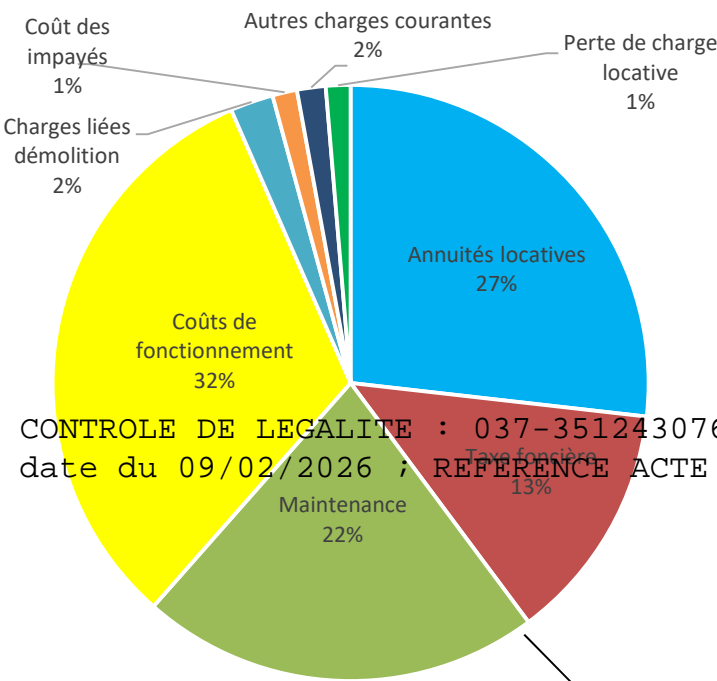
LE TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

EST ARRETE A LA SOMME DE

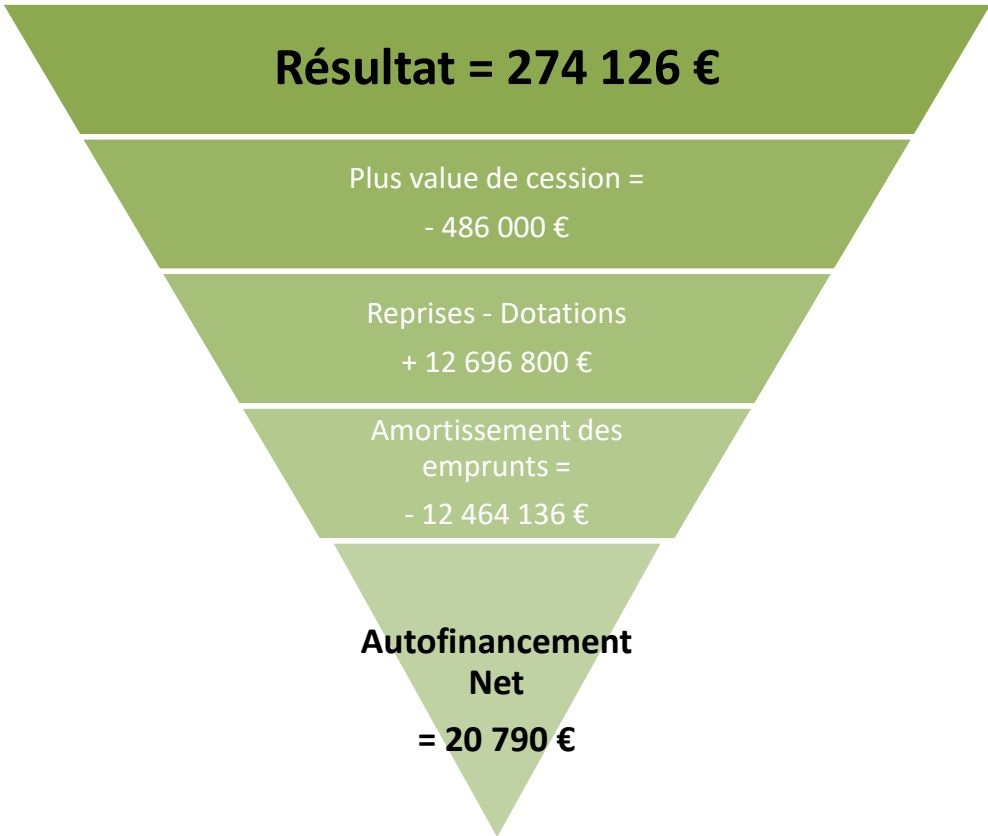
98 441 951 €

Charges d'Exploitation = 63 755 910 €

Produits d'Exploitation = 63 776 700 €



Autofinancement Net = 20 790 €





AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

ANNEXES

DE

FONCTIONNEMENT

AR CHARGES FINANCIERES : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

NTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE					
CHARGES LIES AU 20260205 DE DIFFERENCE ACTE : CA050226_1	565 000			1 5	

CHARGES D'EXPLOITATION - NR

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
602,22100		Produits d'entretien, NR	25 000	25 000	25 000	0	0,00%
602,23100		Fournitures matériel atelier, NR	400 000	400 000	400 000	0	0,00%
602,25100		Fournitures bureau, NR	15 000	10 000	10 000	0	0,00%
603,21000		Variation du stock des approvisionnements, NR	-10 000	-10 000	-10 000	0	0,00%
606,10000		Fournitures non stockables	15 000	10 000	10 400	400	4,00%
606,11100		Electricité, NR	150 000	150 000	150 000	0	0,00%
606,12100		Eau et assainissement, NR	5 500	5 200	4 000	-1 200	-23,08%
606,12110		Abonnement eau, NR	0	500	1 500	1 000	200,00%
606,15100		Carburants et lubrifiants, NR	70 000	70 000	70 000	0	0,00%
606,31100		Petit matériel et outillage, NR	12 000	18 100	18 000	-100	-0,55%
606,31130		Petit matériel de Bureau, NR	25 000	28 000	32 000	4 000	14,29%
606,31500		Petit matériel (Structure), NR	16 500	19 500	19 000	-500	-2,56%
606,41100		Imprimés fournitures informatique logiciel, NR	57 000	57 000	41 300	-15 700	-27,54%
606,81100		Vêtements de travail,	40 000	30 000	40 000	10 000	33,33%
606,81200		Fournitures protection COVID	4 000	4 000	4 000	0	0,00%
TOTAL COMPTE : 60 - ACHATS - NR			825 000	817 300	815 200	-2 100	-0,26%
611,11100		Désinsectisation, part non récupérable	73 800	76 200	78 800	2 600	3,41%
611,11110		Désinsectisation punaises de lit , NR	114 000	99 000	113 000	14 000	14,14%
611,11130		Frais de déplacement Désinsectisation punaises de lit , NR	2 640	2 640	2 800	160	6,06%
611,11140		Détection punaises de lit NR	43 000	45 600	50 000	4 400	9,65%
611,11150		Dératisation NR	38 000	53 000	53 000	0	0,00%
611,11160		Desinsectisation divers, NR	6 100	4 000	4 400	400	10,00%
611,11200		Terrains	133 100	103 100	3 000	3 000	0,00%
611,11200		Vérif Tech électricité gaz et désenfumage NR	133 100	103 100	113 800	10 700	10,38%
611,11200		Entretien DM - Encombrants / Déchets NR	35 000	25 000	27 500	2 500	10,00%
611,21000		Espaces verts,NR	235 000	185 000	243 000	58 000	31,35%
611,31200		Chauffage bâtiments administratifs, NR	70 000	65 000	67 500	2 500	3,85%
611,31210		Chaufferie Hameau de ma Thibaudière - Agevie	135 000	50 000	50 000	0	0,00%
611,41100		Nettoyage réseaux et colonnes VO, NR	71 000	65 000	72 100	7 100	10,92%
611,41500		Entretien parking, NR	42 000	42 000	42 000	0	0,00%
611,41600		Nettoyage vitres et prest.annexes,NR	10 000	10 000	10 000	0	0,00%
611,61100		Ascenseurs Logements,NR	110 000	122 000	127 000	5 000	4,10%
611,61200		Ascenseurs Bâtiments Administratifs, NR	5 500	4 600	4 800	200	4,35%
611,61300		Portes automatiques, barrières, NR	25 000	24 100	25 000	900	3,73%
611,81510		Divers Bâtiments administratifs	500	500	500	0	0,00%
611,81550		Tirages, plans	0	500	500	0	0,00%
612,70100		Loyers baux emphytéotiques	13 500	13 500	13 300	-200	-1,48%
613,21000		Location immobilière (agences) NR	20 000	22 000	25 000	3 000	13,64%
613,51000		Location véhicules, NR	90 000	90 000	98 000	8 000	8,89%
613,51100		Location Matériel Informatique, NR	19 000	19 000	19 000	0	0,00%
613,51500		Locations diverses, NR	199 000	209 000	224 000	15 000	7,18%
614,10100		Charges de copropriété, NR	65 900	91 000	78 200	-12 800	-14,07%
615,61110		Maintenance matériel de bureau, NR	52 000	47 000	57 000	10 000	21,28%
615,81300	61561110	Travaux entretien Matériel Bureau, NR	10 000	10 000	0	-10 000	-100,00%
615,61120		Maintenance matériel outillage, NR	6 000	6 000	9 000	3 000	50,00%
615,81110	61561120	Travaux entretien matériel et outillage NR	3 000	3 000	0	-3 000	-100,00%
615,61130		Maintenance Mat Informatique, NR	796 000	786 000	825 000	39 000	4,96%
615,81200	61561130	Trav Entretien matériel informatique, NR	1 000	1 000	0	-1 000	-100,00%
615,81400	61561140	Maintenance véhicules, NR	55 000	55 000	55 000	0	0,00%
615,61150		Maintenance Installation Siège, NR	20 000	20 000	20 000	0	0,00%
615,61160		Maintenance Vidéo Parking et siège, NR	22 000	22 000	31 000	9 000	40,91%
615,61170		Maintenance Patrimoine (transformateurs), NR	10 000	5 000	0	-5 000	-100,00%
616,10000		Assurances Multi risque Habitation + risques info	813 000	848 000	900 000	52 000	6,13%
616,12100		Assurance Responsabilité civile exploitation	23 000	18 700	23 000	4 300	22,99%
616,13100		Assurances administrateurs RC + individuelle accidents	5 000	3 900	5 000	1 100	28,21%
616,20000		Assurances Dommages ouvrage	80 000	80 000	80 000	0	0,00%
616,30000		Assurances Flotte automobile - auto mission	33 000	29 400	30 000	600	2,04%
617,00000		Etudes et recherches	3 000	3 000	3 000	0	0,00%
618,10100		Documentations	25 000	17 000	17 600	600	3,53%
618,50100		Frais colloques-séminaires	15 700	13 700	15 700	2 000	14,60%
TOTAL COMPTE : 61 (hors 6151-6152) - SERVICES EXTERIEURS - NR			3 529 740	3 390 440	3 617 500	227 060	6,70%

CHARGES D'EXPLOITATION - NR

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
62111100		Intérim personnel siège, NR	500 000	625 000	500 000	-125 000	-20,00%
62111310		Personnel Ext, coursier , NR	22 700	20 200	22 700	2 500	12,38%
62111410		Personnel Ext, surveillance patrimoine NR'	30 000	15 000	30 000	15 000	100,00%
62231000		Honoraires syndic NR'	41 800	43 000	41 500	-1 500	-3,49%
62241000		Honoraires Architectes/Bureaux Etudes'	393 000	349 000	322 000	-27 000	-7,74%
62263000		Honoraires Consultants Divers'	439 000	459 000	554 600	95 600	20,83%
62270100		Frais poursuites Locataires, NR	60 000	60 000	60 000	0	0,00%
62270110		Frais poursuites squats, NR	25 000	25 000	25 000	0	0,00%
62270150		Frais de procédure voisinage, NR	30 000	20 000	25 000	5 000	25,00%
62270200		Frais de poursuites impayés locataires, Récupérable	220 000	180 000	180 000	0	0,00%
79188000	Crédit 62270200	Rbt Frais de poursuites impayés locataires, Récupérable	-220 000	-180 000	-180 000	0	0,00%
62270210		Frais de poursuites décisions de justice locataires, Récupérable	0	50 000	50 000	0	0,00%
79188000	Crédit 62270210	Rbt Frais de poursuites décision de justice locataires, Récupérable	0	-50 000	-50 000	0	0,00%
62270250		Frais de procédure voisinage, part récupérable	10 000	5 000	10 000	5 000	100,00%
79188000	Crédit 62270250	Rbt Frais de procédure voisinage, Récupérable	-10 000	-5 000	-10 000	-5 000	100,00%
62270300		Frais de procédure (charges structure), NR	50 000	50 000	50 000	0	0,00%
62281300		Rémunération et honoraires divers	24 000	48 000	38 000	-10 000	-20,83%
62285000		Rémunération intermédiaires AVP	30 000	30 000	30 000	0	0,00%
62310100		Annonces et insertions	24 500	26 500	27 000	500	1,89%
62320400		Tirage de plans hors construction	500	0	0	0	0,00%
62330400		Communication	153 600	143 600	0	-143 600	-100,00%
62330000		Foires et Expositions	0	0	2 000	2 000	
62340000		Cadeaux Clientèle	0	0	23 000	23 000	
62350000		Cadeaux Clients	0	0	48 100	48 100	
62370000		Publications	0	0	1 700	1 700	
62400000		Déplacement du personnel	500	500	500	0	0,00%
62550000		Frais de déménagement personnel	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
62551000		Frais de déménagement locataires (hors démolitions)	0	0	25 000	25 000	0,00%
62560100		Déplacement Personnel	28 500	28 500	28 500	0	
62570100		Réception repas	4 500	4 500	17 000	12 500	277,78%
62610100		Frais d'affranchissement	125 000	110 000	155 000	45 000	40,91%
62620100		Téléphone	117 000	87 000	75 000	-12 000	-13,79%
62700100	62780000	Frais bancaires - cartes bancaires devient Autres frais et commissions sur prestations de services	36 000	36 000	44 200	8 200	22,78%
62710100	62780000	Frais tenue compte- devient devient Autres frais et commissions sur prestations de services	6 200	6 200	0	-6 200	-100,00%
62720000		Commissions et frais sur émission d'emprunts	15 000	15 000	20 000	5 000	33,33%
62811000		Cotisations Professionnelles (mouvement HLM)	94 000	94 000	94 000	0	0,00%
62811500		Autres Cotisations	51 000	51 000	32 000	-19 000	-37,25%
62830100		Cotisations CGLLS Additionnelle	70 000	70 000	100 000	30 000	42,86%
75830000 (en débit)	628301000	Cotisations CGLLS Base	1 000 000	811 000	1 000 000	189 000	23,30%
62841000		Frais de recrutement du personnel	18 000	23 000	23 000	0	0,00%
62853100	62850000	Redevances FICOSIL	123 000	100 000	108 000	8 000	8,00%
TOTAL COMPTE : 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS - NR			3 517 800	3 356 000	3 527 800	171 800	5,12%
63111100		Taxes sur salaires,NR	824 700	764 700	818 000	53 300	6,97%
63181000		Taxe d'apprentissage	2 000	2 000	2 000	0	0,00%
63311100		Versement de transport, NR	157 200	157 200	157 000	-200	-0,13%
63331100		Formation professionnelle AFPOLS-GRETA	230 000	225 000	230 000	5 000	2,22%
63331150		Formation continue prof. hors obligation	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
63341100		Participation effort construction,	48 500	48 500	48 000	-500	-1,03%
63381000		Cotisation patronale financement des OS, NR	1 300	1 300	1 300	0	0,00%
63361100	63384000	Cotisation CNFPT - Centre gestion, NR	600	600	200	-400	-66,67%
63513100		Autres impôts locaux, NR	55 000	55 000	0	-55 000	-100,00%
63514100		Taxe véhicules	7 000	7 000	7 200	200	2,86%
63541100	63540000	Droit d'enregistrement et de timbre	2 000	2 000	2 000	0	0,00%
63581100		Autres droits	1 500	6 500	8 100	1 600	24,62%
63710000		Autres impôts ANCOLS	0	0	24 000	24 000	
TOTAL COMPTE : 63 (hors 63512) - IMPOTS,TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES - NR			1 334 800	1 274 800	1 302 800	28 000	2,20%
TOTAL : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			9 207 340	8 838 540	9 263 300	424 760	4,81%

ENTRETIEN ET REPARATIONS COURANTS ET DEPENSES DE GROS ENTRETIEN - NR

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
615,11100		Entretien et réparations dans les logements, NR	677 000	730 000	710 000	-20 000	-2,74%
615,11200		Entretien et réparations dans les logements Auto-assurance	75 000	169 000	150 000	-19 000	-11,24%
615,11400		Entretien et réparations dans les communs, NR	645 000	645 000	625 000	-20 000	-3,10%
615,11500		Entretien et réparations dans les communs Auto-assurance	75 000	31 000	50 000	19 000	61,29%
615,81600	61511600	Travaux Désamiantage NR	100 000	100 000	100 000	0	0,00%
615,11700		Entretien et réparations Bât Admin, loges, antennes	50 000	50 000	70 000	20 000	40,00%
615,11900		Maintien à Domicile ,NR	700 000	700 000	700 000	0	0,00%
		TOTAL COMPTE : 6151 - ENTRETIEN ET REPARATIONS COURANT - NR	2 322 000	2 425 000	2 405 000	-20 000	-0,82%
615,21021		GE avec PGE dans les communs, NR	1 500 000	1 670 000	3 360 000	1 690 000	101,20%
615,21071		GE avec PGE Foyers et RU, NR	300 000	2 200 000	450 000	-1 750 000	-79,55%
615,21511		GE sans PGE Logements, NR	380 000	408 900	380 000	-28 900	-7,07%
615,21515		Remises en état Logements suite à EDL, NR	4 200 000	4 343 000	4 300 000	-43 000	-0,99%
616,21516		Remises en état Logements suite à Squat, NR	150 000	50 000	150 000	100 000	200,00%
615,21521		GE sans PGE dans les communs, NR	1 081 000	941 000	1 100 000	159 000	16,90%
615,21531		GE sans PGE Loc associatifs, Commerces, NR	161 000	141 000	141 000	0	0,00%
615,21541		GE sans PGE Bat Admin, loges, antennes	60 000	63 500	65 000	1 500	2,36%
615,21551		GE sans PGE Trx Amélioration conditions travail	35 000	41 500	38 000	-3 500	-8,43%
615,21810		Contrat type P3 Chauffage, NR	1 336 800	1 336 800	1 038 400	-298 400	-22,32%
615,21820		Contrat type P3 Robinetterie, NR	89 000	102 000	104 000	2 000	1,96%
615,21830		Contrat type P3 Chaudière Individuelle, NR	105 000	105 000	109 000	4 000	3,81%
615,21840		Contrat type P3 VMC, NR	139 000	124 500	104 900	-19 600	-15,74%
615,21850		Contrat type P3 Surpresseurs, NR	20 900	19 400	19 800	400	2,06%
615,21851		Contrat type P3 Groupe de pompage, NR	20 900	65 700	65 700	0	0,00%
		TOTAL COMPTE : 6152 - DEPENSES DE GROS ENTRETIEN - NR	9 618 500	11 612 300	11 425 800	-186 500	-1,61%
TOTAL : ENTRETIEN COURANT ET GROS ENTRETIEN			11 940 500	14 037 300	13 830 800	-206 500	-1,47%

TAXES FONCIÈRES - NR

[illegible]

CHARGES DE PERSONNEL - NR

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
64111110		Salaires Personnel OPAC, NR	7 402 000	7 402 000	7 368 000	-34 000	-0,46%
64111120		Salaires Personnel titulaire, NR	27 500	27 500	5 000	-22 500	-81,82%
64111140		Indemnités fin de carrière	244 200	119 200	126 000	6 800	5,70%
64131000		Primes NR	10 500	10 500	13 200	2 700	25,71%
64141000		Indemnités et avantages divers	16 000	16 000	16 000	0	0,00%
64170000	64141000	Avantages en nature	105 000	105 000	105 000	0	0,00%
64141100		Prime interressement	348 925	348 925	348 925	2 000	0,58%
64511100		Cotisations URSSAF, NR	1 585 500	1 555 500	1 618 000	62 500	4,02%
64511100		Cotisations URSSAF, prime interressement NR	117 400	117 400	115 500	-1 900	-1,62%
64781100	64521000	Cotisation Contrat de groupe mutuelle , NR	336 100	306 100	300 000	-6 100	-1,99%
64781120	64530000	Cotisation aux caisses de retraite complémentaires, NR	49 700	50 700	50 000	-700	-1,38%
64531111	64521000	Cotisations CNP,NR	2 000	2 000	1 000	-1 000	-50,00%
64531120		Cotisation caisses de retraites IRCANTEC/AGIR-ARRCO , NR	375 100	365 100	388 000	22 900	6,27%
64540000		Cotisations à France Travail		0	400 000	400 000	
64551100		Cotisations à la CNRACL, NR	8 300	9 300	2 000	-7 300	-78,49%
64721100		CSE, part fonctionnement	21 000	19 300	21 000	1 700	8,81%
64721110		CSE, part subvention	116 000	117 700	117 000	-700	-0,59%
64781110	64741000	Tickets restaurant, NR	255 000	255 000	255 000	0	0,00%
64781130	64742000	Participation GMS, FPT,NR	0	0	0	0	0,00%
64751100		Médecine du travail	45 000	45 000	45 000	0	0,00%
64751110		Pharmacie	500	500	500	0	0,00%
64810100	64800000	Indemnité chômage licenciement	170 000	300 000	170 000	-130 000	-43,33%
64815000	64800000	Fonds cotisations pour le régime familial	2 000	1 500	1 000	-500	-33,33%
79130000	64900000	Rbt Charges de Personnel	-105 000	-105 000	-105 000	0	0,00%
TOTAL COMPTE : 64 - CHARGES PERSONNEL - NR			11 132 225	11 067 225	11 361 125	293 900	2,66%
TOTAL : CHARGES DE PERSONNEL - NR			11 132 225	11 067 225	11 361 125	293 900	2,66%

CHARGES DE GESTION COURANTE - NR

COMPTES	NOUVEAU COMPTES	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
67888000	65210000	Coût Etude Faisabilité opérations de Démolition					
67888000	65220000	Coût de technique,opérations Démolition	800 000	500 000	1 460 000	960 000	192,00%
62551000	65230000	Cout Sociaux (Frais de déménagement locataires...) opérations Démolition	40 000	65 000	40 000	-25 000	-38,46%
67888000	65280000	Autres charges (Indemnités d'éviction...) opérations Démolition					
		TOTAL COMPTE : 652 - CHARGES LIEES AUX OPERATIONS DE DEMOLITION - NR	840 000	565 000	1 500 000	935 000	165,49%
65411000		Pertes créances irrécouvrables Locataires	650 000	650 000	650 000	0	0,00%
65418000		Pertes créances irrécouvrables divers	0	0	0	0	0,00%
65421000		Pertes créances irrécouvrables par décision du juge	200 000	200 000	200 000	0	0,00%
		TOTAL COMPTE : 654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	850 000	850 000	850 000	0	0,00%
67521000	65710000	VNC des composants remplacés	150 000	150 000	150 000	0	0,00%
67522000	65720000	VNC des composants cedés	240 000	125 000	210 000	85 000	68,00%
67530000	65730000	VNC des composants sortis					
		TOTAL COMPTE : 657 - VALEURS COMPTABLES DES IMMO CORPORELLES ET INCORPORELLES SORTIES -NR	390 000	275 000	360 000	85 000	30,91%
67110100	65813000	Pénalités sur marchés	2 000	2 000	2 000	0	0,00%
67151100	65850000	Subventions accordées	295 000	295 000	316 000	21 000	7,12%
67860200	65870000	Dépenses liées à des sinistres lgts couvertes par assurance	120 000	480 000	300 000	-180 000	-37,50%
67860210	65871000	Dépenses liées à des sinistres siège couvertes par assurance	0	22 000	0	-22 000	-100,00%
67860230	65872000	Dépenses liées à des sinistres DO couvertes par assurance		118 000	100 000	-18 000	-15,25%
67860220	65873000	Dépenses liées à des sinistres communs couvertes par assurance	300 000	130 000	200 000	70 000	53,85%
67888000	65888000	Autres Charges (remises gracieuses abandon opération)	15 000	15 000	10 000	-5 000	-33,33%
65810100	65888100	Indemnités Administrateurs	30 000	30 000	30 000	0	0,00%
65810000	65882000	Frais de représentation	32 000	32 000	32 000	0	0,00%
		TOTAL COMPTE : 658 - AUTRES CHARGES	794 000	1 124 000	990 000	-134 000	-11,92%
TOTAL : CHAPITRE 65 (sauf 654)			2 874 000	2 814 000	3 700 000	886 000	31,49%

ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2026 - 43

CHARGES EXCEPTIONNELLES							
COMPTE		INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
67888000	67800000	Charges exceptionnelles (Toutes charges relatives à des <u>événements majeurs et inhabituels</u>)	0	0	0	0	0,00%
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES			0	0	0	0	0,00%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
6811231101		Dot AT - Structure - Immeubles de rapport, Sol Propre	13 185 000	13 185 000	14 150 000	965 000	7,32%
6811231801	6811231101	Dot AT - Autres Ens Imm - Sol propre	800 000	800 000	0	-800 000	-100,00%
68112340		Dot Amts-Amélioration	0	0	0	0	0,00%
6811241101		Dot AT - Structure - Imm Rapp -Sol Autrui	1 160 000	1 160 000	1 300 000	140 000	12,07%
6811241801	6811241101	Dot AT - Structure - Autres ens Imm -Sol Autrui					
		TOTAL COMPTE : 68111 (sauf 681118-68112315-68112415) - AMORTISSEMENTS DES IMMO LOCATIVES	15 145 000	15 145 000	15 450 000	305 000	2,01%
68111850		Dot Amts Logiciels Licences	140 000	140 000	110 000	-30 000	-21,43%
6811231501		Dot AT - Structure - Bâtiment Administratif	250 000	250 000	250 000	0	0,00%
68112510		Dot Amts-Matériel outillage	5 900	5 900	6 500	600	10,17%
68112810		Dot Amts-Agencement-Installations	4 600	4 600	3 300	-1 300	-28,26%
68112820		Dot Amts-Matériel transport	62 000	62 000	43 000	-19 000	-30,65%
68112830		Dot Amts-Matériel bureau - informatique	112 000	112 000	152 000	40 000	35,71%
68112840		Dot Amts-Mobilier	40 000	40 000	32 000	-8 000	-20,00%
68112880		Dot Amts-Immobilier corporelles diverses	90 000	90 000	73 000	-17 000	-18,89%
		TOTAL COMPTE : 68111 (autres 6812-6871) - AUTRES AMORTISSEMENTS	704 500	704 500	669 800	-34 700	-4,93%
68157100	68152500	Dot Prov pour Gros Entretien Lgts + Foyers	1 050 000	2 050 000	2 100 000	50 000	2,44%
		TOTAL COMPTE : 681525 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	1 050 000	2 050 000	2 100 000	50 000	2,44%
68174100		Dot Prov pour créances douteuses	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0,00%
		TOTAL COMPTE : 68174 - DEPRECIATIONS DES CREANCES DOUTEUSES	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0,00%
68151000	68152000	Provisions pour charges exceptionnelles (Inc. Chargés)	448 000	448 000	237 000	-211 000	-47,10%
68158800	68152700	Dot Prov pour autres charges	0	0	0	0	
68750000		Dot aux provisions exceptionnelles	0	0	0	0	
		TOTAL COMPTE : 6815- 6816-6817-6815-686-6876-6872-6875 - AUTRES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	448 000	448 000	237 000	-211 000	-47,10%
TOTAL : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS			18 347 500	19 347 500	19 456 800	109 300	0,56%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226 1-DE
en date du 09/02/2026 : REFERENCE ACTE : CA050226.1

IMPOT SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
69500000		Impôts sur les bénéfices	150 000	50 000	80 000	30 000	60,00%
TOTAL : IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES			150 000	50 000	80 000	30 000	60,00%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

CHARGES RÉCUPÉRABLES

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
60222200		Produits entretien, part récupérable	80 000	80 000	79 000	-1 000	-1,25%
60322000		Variations de stocks approvisionnements, part récupérable	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
60611200		Electricité, part récupérable	1 400 000	1 406 500	1 456 500	50 000	3,55%
60611210		Electricité Copro, part récupérable	74 300	27 600	27 600	0	0,00%
60611220'		Electricité chauffage Copro, part récupérable'	4 000	4 000	4 000	0	0,00%
60611230'		Electricité Ascenseurs Copro, part récupérable'	900	900	1 000	100	11,11%
60611250		Electricité Ascenseurs, part récupérable	170 000	140 000	170 000	30 000	21,43%
60611260		Electricité Chauffage, part récupérable	706 000	576 000	620 000	44 000	7,64%
60612200		Eau et assainissement, part récupérable	3 100 000	3 023 300	3 000 800	-22 500	-0,74%
60612210		Eau et assainissement Copro, part récupérable	70 600	45 800	66 000	20 200	44,10%
60612220		Eau et assainissement récupérable en direct	10 000	10 000	10 000	0	0,00%
60612230		Abonnement Eau, part récupérable	0	100 000	100 000	0	0,00%
60613200		Gaz, part récupérable	550 000	540 000	450 000	-90 000	-16,67%
60613210		Gaz copro, part récupérable	1 700	11 700	1 700	-10 000	-85,47%
61112100		Désinsectisation, part récupérable	48 000	49 100	51 000	1 900	3,87%
61112110		Désinsectisation, Copro part récupérable	1 450	1 450	550	-900	-62,07%
61112120'		Frais déplacement Désinsectisation , part récupérable'	8 800	8 800	9 300	500	5,68%
61112130		Désinsectisation punaises de lit, part récupérable'	41 000	36 800	41 000	4 200	11,41%
61122000		Espaces verts, part récupérable	462 000	399 300	402 300	3 000	0,75%
61122010		Espaces verts Copro, part récupérable	15 400	15 400	13 300	-2 100	-13,64%
61132100		Chauffage logements P1 combustible, part récupérable	5 600 000	5 509 000	5 700 000	200 000	3,64%
61132110		Chauffage logements P1-TICGN, part récupérable	370 000	335 800	325 000	-30 000	-8,45%
61132120		Chauffage logements P2 combustible, part récupérable	2 000 000	1 530 000	1 602 000	72 000	4,71%
61132130		Chauffage logements P2 TICGN, part récupérable	227 000	218 500	218 900	400	0,18%
61132140		Chauffage logements P2 Copro , part récupérable	47 250	42 300	41 300	-1 000	-2,36%
61132200		Disconnecteurs, part récupérable	19 000	19 000	21 000	2 000	10,53%
61132210		Disconnecteurs Copro, part récupérable	1 100	0	0	0	
61142100		Entretien réseau collectif Copro, part récupérable	2 550	2 550	0	-2 550	-100,00%
61162100		Ascenseurs Logements, part récupérable	280 000	271 000	282 000	11 000	4,06%
61162110		Ascenseurs Logements, Copro part récupérable	3 200	3 200	3 500	300	9,38%
61162300		Portes automatiques barrières, part récupérable	5 000	5 000	6 000	1 000	20,00%
61162310		Portes automatiques barrières Corpo, part récupérable	1 700	1 700	1 200	-500	-29,41%
61182100		VMC, part récupérable	250 000	261 200	265 000	3 800	1,45%
61182110		VMC Corpo, part récupérable	1 300	1 300	1 500	200	15,38%
61182200		Surpresseurs, part récupérable	14 000	18 500	23 700	5 200	28,11%
61182210		Surpresseurs Copro, part récupérable	3 800	3 800	0	-3 800	-100,00%
61182300		Pompe de relevage, groupe electrogene, part récupérable	14 200	14 700	17 200	2 500	17,01%
61182310		Pompe de relevage, groupe electrogene, Copro part récupérable	1 050	1 050	900	-150	-14,29%
61182400		ECS part récupérable	3 000 000	2 970 000	3 200 000	230 000	7,74%
61182410		Location relevés compteurs eau froide P2, part récupérable	283 000	214 000	219 000	5 000	2,34%
61182411		Location relevés compteurs EF Copro, part récupérable	2 300	2 300	2 100	-200	-8,70%
61182420		Location relevés compteurs eau chaude P2, part récupérable	273 000	187 000	192 000	5 000	2,67%
61182422'		Location relevés eau chaude Copro P2 R'	2 800	2 800	2 500	-300	-10,71%
61182430		Chauffe-Bain, Chauffe-eau P2 , part récupérable	26 000	26 000	26 200	200	0,77%
61182440		Chaudières P2 , part récupérable	235 000	237 500	246 000	8 500	3,58%
61182441		Chaudières P2 Corpo, part récupérable	0	0	500	500	
61182450		Robinetterie P2 , part récupérable	354 000	296 000	304 000	8 000	2,70%
61182460		Location relevés compteurs Energie Thermique, part récupérable	45 000	35 000	36 000	1 000	2,86%
61182470		ECS Copro, part récupérable	37 800	67 800	34 300	-33 500	-49,41%
61182520		Télévision Cables Abonnement, part récupérable	380 000	460 200	477 900	17 700	3,85%
61182550		Télévision Cables Abonnement Copro, part récupérable	81 700	1 500	800	-700	-46,67%
61420000		Charges de copropriété, part récupérable	41 000	32 300	32 400	100	0,31%
61512100		Entretien et réparations dans les logements , part récupérable	25 000	35 000	25 000	-10 000	-28,57%
61522025		Remise en état logements suite à EDL , part récupérable	550 000	550 000	657 000	107 000	19,45%
62112200		Intérim personnel F.ménage 100% et gardiens 75%, part recup	800 000	920 000	800 000	-120 000	-13,04%
63112200		Taxes sur salaires, part récupérable	269 800	269 800	252 000	-17 800	-6,60%
63312200		Versement transport, part récupérable	58 300	58 300	57 000	-1 300	-2,23%
63382000		Cotisations patronales financement OS, part récupérable	500	500	500	0	0,00%
63513200		Taxes ordures ménagères, part récupérable	2 700 000	2 700 000	2 700 000	0	0,00%
63513210		Taxes ordures ménagères, Copro part récupérable	470	470	350	-120	-25,53%
63513220		Taxes foncière commerce et foyers, part récupérable'	21 000	21 000	15 000	-6 000	-28,57%
64112210		Salaires Personnel OPAC, part récupérable	2 574 000	2 494 000	2 635 000	141 000	5,65%
64512200		Cotisations URSSAF, part récupérable	441 800	401 800	383 000	-18 800	-4,68%
64782200	64522000	Cotisation Contrat de groupe mutuelle , Récupérable	145 400	145 400	132 000	-13 400	-9,22%
64532220		Cotisation caisses de retraites IRCANTEC/AGIR-ARRCO , Récupérable	113 200	113 200	107 000	-6 200	-5,48%
TOTAL : CHARGES RECUPERABLES			27 561 370	26 972 320	27 555 800	583 480	2,16%

ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2026 - 48

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

ONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE ate du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1										
TOTAL : LOYERS ET REDEVANCES						57 958 300	58 590 400	58 536 600	-53 800	-0,09%

ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2026 - 50

PRODUCTION IMMOBILISÉE

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
72210001		Immeubles de rapport - Conduite d'opération	340 000	340 000	350 000	10 000	2,94%
TOTAL : PRODUCTION IMMOBILISEE			340 000	340 000	350 000	10 000	2,94%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

TOTAL : SUBVENTIONS

TOTAL : AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

PRODUITS FINANCIERS							
COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
76280000	76110000	Revenus des titres de participation	5 000	5 000	5 000	0	0,00%
76380101	76310000	Revenus des comptes à terme	0	0	250 000	250 000	
	76320000	Revenus du Livret A	840 000	740 000	400 000	-340 000	-45,95%
TOTAL PRODUITS FINANCIERS			845 000	745 000	655 000	-90 000	-12,08%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

PRODUITS EXCEPTIONNELS

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
77880101	77800000	Produits exceptionnels divers (Toutes produits relatifs à des <u>événements majeurs et inhabituels</u>)	0	0	0	0	0,00%
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS			0	0	0	0	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2026 - 56

RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES

COMPTE	NOUVEAU COMPTE	INTITULÉS	BUDGET 2025	BUDGET 2025 APRES VIREMENT OU DM	PROJET 2026	DIFFÉRENCE + -	VARIATION EN %
70310201		Charges prestations communes	11 880 437	11 528 523	11 542 963	14 440	0,13%
70320201		Impôts taxes droits	2 886 576	2 886 576	2 863 493	-23 083	-0,80%
70330201		Charges individuelles	11 367 960	11 140 269	11 620 795	480 526	4,31%
70350201		Réparations locatives	575 000	585 000	682 000	97 000	16,58%
TOTAL : RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES			26 709 973	26 140 368	26 709 251	568 883	2,18%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

CODE	CITE	NATURE DES TRAVAUX		Montant Global		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030													
						Provision au 31/12	Dotation	reprise au 31/12/24	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	
004	JOLIVET	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	150 000,00	2024-2026	59 760,75		59 760,75	0,00		0,00														
005	BEAUJARDIN	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	105 000,00	2024-2026	69 321,17		35 000,00	34 321,17		0,00														
006	BORDS DU CHER	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	125 000,00	2024-2025	34 161,71		34 161,71	0,00		0,00														
007	PETIT BEAUMONT	Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	165 000,00	2026-2027	165 000,00		20 000,00	145 000,00		85 000,00	60 000,00													
012	SANTAS	Bat 34 : Nettoyage Facades et reprise eclats beton	NET	43 695,00	2024	0,00																			
		Tous Bats : Reprise eclats de beton	RAV	190 000,00	2024-2028	170 462,68		80 000,00	90 462,68		50 000,00	40 462,68		20 000,00	20 462,68		20 462,68	0,00							
		Bat 14-19-27 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	61 000,00	2023-2025	49 030,03		49 030,03	0,00																
		Bat 14-19-27 : Peinture bandeaux facades	PEINT BANDEAUX	310 000,00	2024-2025	195 660,37		195 660,37	0,00																
		Bat 48 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	90 000,00	2025	90 000,00		90 000,00	0,00																
		Bta 22-23-24-25 : Nettoyage facades et peinture des bandeaux facades	NET	106 784,00	2024-2025	11 100,00		11 100,00	0,00																
		Bat 15: Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	28 563,50	2025	28 563,51		28 563,51	0,00																
		Bat 18 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	18 838,78	2025	18 838,78		18 838,78	0,00																
		Bat 31 : Peinture Cages Escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2026	50 000,00		0,00	50 000,00	50 000,00	0,00														
		Bât. 36 : Ravalement des allées Est et Nord	RAV	150 000,00	2026-2027	210 000,00		60 000,00	150 000,00	115 000,00	35 000,00		35 000,00												
		Bat 47 : Ravalement façades	RAV	250 000,00	2026-2027	70 000,00	180 000,00	0,00	250 000,00	135 000,00	115 000,00		115 000,00												
		Bat 48 : Ravalement façades	RAV	180 000,00	2026-2027	80 000,00	100 000,00	0,00	180 000,00	10 000,00	170 000,00		170 000,00												
		Bat 34 : Peinture Cages escaliers et coursives	PEINT CAGES	60 000,00	2026	54 000,00	6 000,00	0,00	60 000,00	0,00	60 000,00	0,00	0,00												
		Bat 05 : Peinture Halls et Cages escaliers (Réha allée Luynes)	PEINT CAGES	350 000,00	2027-2028	280 000,00	35 000,00	0,00	315 000,00	35 000,00		350 000,00		150 000,00	200 000,00		200 000,00	0,00							
		Bat 20 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	130 000,00	2027	104 000,00	13 000,00		117 000,00	13 000,00		130 000,00	0,00	130 000,00	0,00							0,00	0,00		0,00
		Bat 20 : Nettoyage façades	NET	310 000,00	2027	268 666,00	10 334,00		279 000,00	31 000,00		310 000,00		310 000,00	0,00										
		Bat 05 : Ravalement (Réha allée Luynes)	RAV	300 000,00	2028-2029	240 000,00	20 000,00		260 000,00	20 000,00		280 000,00	20 000,00	300 000,00		100 000,00	200 000,00			200 000,00					
		Bat 08 : Peinture Hall	PEINT CAGES	10 000,00	2028	7 000,00	1 000,00		8 000,00	1 000,00		9 000,00	1 000,00	10 000,00		10 000,00	0,00								
		Bat 32 : Peinture cages + Halls + garde-corps	PEINT CAGES	200 000,00	2028-2029	140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00		180 000,00	20 000,00	200 000,00	0,00	100 000,00	100 000,00			100 000,00					
		Bat 32 : Ravalement Façades	RAV	400 000,00	2028-2029	320 000,00	26 666,00		346 666,00	26 666,00		373 332,00	26 668,00	400 000,00	0,00	100 000,00	300 000,00			300 000,00					
		Bat 21 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	130 000,00	2029	78 000,00	13 000,00		91 000,00	13 000,00		104 000,00	13 000,00	117 000,00	13 000,00	130 000,00				130 000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
		Bat 38 : Peinture Halls et Cages escaliers	PEINT CAGES	80 000,00	2030		48 000,00		48 000,00	8 000,00		56 000,00	8 000,00	64 000,00	8 000,00	8 000,00				80 000,00		80 000,00			
		Bat 38 : Ravalement	RAV	160 000,00	2030		117 333,00		117 333,00	10 666,00		127 999,00	10 666,00	138 665,00	10 666,00	149 331,00	10 666,00			160 000,00		160 000,00			
		Bat 31 : Ravalement Façades	RAV	340 000,00	2031					249 333,00			22 667,00	272 000,00	22 667,00	284 667,00	22 667,00			317 334,00		22 666,00	0,00	340 000,00	
		Bat 06 : Peinture Halls et Cages escaliers (Réha allée Luynes)	PEINT CAGES	350 000,00	2032							210 000,00	210 000,00	35 000,00	0,00	245 000,00	35 000,00			280 000,00		35 000,00	0,00	315 000,00	
		Bat 06 : Ravalement (Réha allée Luynes)	RAV	300 000,00	2032							220 000,00	220 000,00	20 000,00		240 000,00	20 000,00			260 000,00		20 000,00	0,00	280 000,00	
013	CHAMP DE MARS HLM	Tous Bats - Reprise eclats de beton	RAV	87 334,00	2025-2027	87 334,00	2 666,00	50 000,00	40 000,00		20 000,00	20 000,00		20 000,00	0,00										
		Peinture cages escaliers - HLM	PEINT CAGES	200 000,00	2031-2032							120 000,00		120 000,00	140 000,00										
		Nettoyage façades HLM	NET	200 000,00	2031-2032							120 000,00		20 000,00	140 000,00										
		Peinture cages escaliers -PSR	PEINT CAGES	300 000,00	2030-2031		180 000,00	30 000,00	180 000,00		30 000,00	210 000,00		30 000,00	240 000,00										
078	CHAMP DE MARS PSR	Nettoyage façades PSR	NET	900 000,00	2030-2031		540 000,00		540 000,00		90 000,00	630 000,00		90 000,00	720 000,00										
015	LA ROTONDE	Bat 01 : Ravalement façades en pierre	RAV	600 000,00	2026-2027	705 706,47		104 706,47	601 000,00		601 000,00														
		Bat 02 : Ravalement façades en pierre	RAV	390 000,00	2026-2027	636 860,45		246 860,45	390 000,00		390 000,00														
		Bat 03 : Ravalement façades en pierre	RAV	500 000,00	2026-2027	640 000,00		140 000,00	500 000,00			500 000,00		500 000,00											
		Bat 01 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	187 500,00	2026-2027	247 267,55		59 767,55	187 500,00		150 000,00	37 500,00		37 500,00											
		Bat 02 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	100 000,00	2026-2027	130 000,00		30 000,00	100 000,00		0,00	100 000,00		100 000,00											
		Bat 03 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	150 000,00	2026-2027	190 000,00		40 000,00	150 000,00			150 000,00		150 000,00											
017	MUSSET	Peinture cages escaliers	PEINT CAGES	120 000,00	2022-2023	0,00																			
		Tous Bats - Reprise eclats de beton	RAV	42 276,00	2024	0,00																			
		Ravalement façades	RAV	620 000,00	2029	454 663,00	41 334,00		495 997,00	41 333,00		537 330,00	41 335,00		578 665,00	41 335,00	0,00		620 000,00		620 000,00	0,00			
21	AMANDIERS	Nettoyage façades	NET	110 000,00	2029	80 666,00	0,00	666,00	80 000,00	10 000,00		90 000,00	10 000,00		100 000,00	10 000,00	0,00		110 000,00		110 000,00				
022	DELPERIER	Tous Bats - Reprise eclats de beton	RAV	50 000,00	2025	50 000,00		50 000,00	0,00																
023	RIVES DU CHER	Bats 01-03-06 Tours : Ravalement des façades	RAV	850 000,00	2026-2027	1 002 682,32		200 000,00	802 682,32		503 682,32	299 000,00		299 000,00											
		bats 02-05 Bas : Ravalement des façades	RAV	700 000,00	2026-2027	900 000,00		200 000,00	700 000,00		100 000,00	600 000,00		600 000,00	0,00										
		Bats 07-08-09 Bas : Ravalement des façades	RAV	800 000,00	2026-2027	1 000 000,00		200 000,00	800 000,00		0,00	800 000,00		800 000,00	0,00										
		Bats 01-03-06 Tours : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	160 640,00	2024-2025	133 398,98			133 398,98		0,00														
		Bats 02-05 Bas : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	71 681,00	2024-2025	13 840,58			13 840,58		0,00														
		Bats 07-08-09 Bas : Peinture Cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	91 050,00	2024-2025	9 410,28			9 410,28		0,00														
029	BLERIOT	Peinture Halls, cages escaliers	PEINT CAGES	25 000,00	2026	22 500,00	2 500,00		25 000,00		25 000,00														

Plan 2026 ANNUEL DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN 2025-2030																								
CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX		Montant Global		2024	2025			2026			2027			2028			2029			2030		
						Provision au 31/12	Dotation	reprise au 31/12/24	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12
036	FONTANES	Reprise éclats de béton tous bats	RAV	125 000,00	2021-2027	96 463,40		35 000,00	61 463,40		30 000,00	31 463,40		31 463,40	0,00									
		Bat 03 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	40 000,00	2024	0,00																		
		Bat 01 - Nettoyage façades	NET	23 258,00	2024	0,00																		
		Bat 09-14-15 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	2024-2025	17 407,27		17 407,27	0,00															
		Bat 17-18-11 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	105 000,00	2025	105 000,00		105 000,00	0,00															
		Bat 13-14-15-16 Nettoyage Façades Peinture balcons et garde corps	NET	246 000,00	2027-2028	213 200,00	8 200,00	0,00	221 400,00	24 600,00		246 000,00		100 000,00	146 000,00		146 000,00							
		Bat 07-08-17-18 Nettoyage Façades, Peinture balcons et garde corps	NET	306 000,00	2027-2028	265 200,00	10 200,00		275 400,00	30 600,00		306 000,00		106 000,00	200 000,00		200 000,00							
		Bat 11-12 - Nettoyage façades, Peinture balcons et garde corps	NET	195 000,00	2027	169 000,00	6 500,00	0,00	175 500,00	19 500,00		195 000,00		95 000,00	100 000,00		100 000,00							
		Bat 09-10 - Nettoyage Façades, Peinture balcons et garde corps	NET	129 000,00	2028	103 200,00	0,00		103 200,00	12 900,00		116 100,00		12 900,00	129 000,00		29 000,00	100 000,00						
		Bat 19-20-21 Nettoyage Façades Peinture balcons et garde corps	NET	163 000,00	2028	130 400,00	0,00		130 400,00	16 300,00	0,00	146 700,00		16 300,00	163 000,00		63 000,00	100 000,00						
		Bat 19-20-21 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	abandon	0,00																		
		Bat 03-05 - Nettoyage Façades et peinture balcons	NET	218 000,00	2029	159 866,00	0,00	7 286,00	152 600,00	21 600,00	0,00	174 400,00	21 600,00		196 200,00	21 600,00	0,00	218 000,00	218 000,00	0,00				
		Bat 01-03-04 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	190 000,00	2030		114 000,00		114 000,00	19 000,00		133 000,00	19 000,00		152 000,00	19 000,00		171 000,00	19 000,00	0,00	190 000,00		190 000,00	
		Bat 02-04-06 Nettoyage Façades et peinture balcons	NET	217 000,00	2030		130 200,00		130 200,00	21 700,00		151 900,00	21 700,00		173 600,00	21 700,00		195 300,00	21 700,00		217 000,00		217 000,00	
039	LABADIE	Ravalement façades	RAV	494 786,00	2021-2023	0,00																		
040	PORTE ST GENAIS	Peinture cages d'escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2022-2023	0,00																		
041 081	GLUTENBERG HLM GLUTENBERG PSR	Nettoyage Façades	NET	200 000,00	2029	146 666,00	0,00	6 666,00	140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00		180 000,00	20 000,00		200 000,00		200 000,00	0,00			
		Nettoyage Façades	NET	360 000,00	2029	284 000,00	0,00	12 000,00	252 000,00	36 000,00		288 000,00	36 000,00		324 000,00	36 000,00		360 000,00		360 000,00	0,00			
050	LA MARTINIÈRE	Ravalement des Façades	RAV	500 000,00	2027-2028	427 616,72	33 333,00	0,00	460 949,72	33 334,00		494 283,72		100 000,00	394 283,72		394 283,72	0,00						
051	LAMARTINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	120 000,00	2026	108 000,00	12 000,00		120 000,00		120 000,00	0,00												
		Reprise éclats de béton	RAV	20 000,00	2025-2026	20 000,00		10 000,00	10 000,00		10 000,00	0,00												
053	LA CHAMBRÈRE	Nettoyage Façades	NET	420 000,00	2031-2032				252 000,00			252 000,00	42 000,00		294 000,00	42 000,00		336 000,00	42 000,00		378 000,00	42 000,00		420 000,00
057	MEFFRE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	25 000,00	2027	20 000,00	2 500,00	0,00	22 500,00	2 500,00		25 000,00		25 000,00	0,00									
062	MME DE GRIGNAN	Nettoyage Façades	NET	300 000,00	2031				180 000,00			180 000,00	30 000,00		210 000,00	30 000,00		240 000,00		270 000,00	30 000,00		300 000,00	
		Peinture cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	135 000,00	2031				81 000,00			81 000,00	13 500,00		94 500,00	13 500,00		108 000,00	13 500,00		121 500,00	13 500,00		135 000,00
064	FOSSE MARINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	30 000,00	2025	30 000,00		30 000,00	0,00															
067	PAVES ST SAUVEUR	Nettoyage Façades	NET	200 000,00	2031-2032				120 000,00			120 000,00	20 000,00		140 000,00	20 000,00		160 000,00	20 000,00		180 000,00	20 000,00		200 000,00
71	TONNELLE	Reprise éclats de béton	RAV	20 000,00	2025	20 000,00		20 000,00	0,00															
073	DESMOULINS PSR	Peinture cages d'escaliers + Peinture Lgts	PEINT CAGES + LGT	200 000,00	2026-2027	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00		70 000,00	130 000,00		130 000,00	0,00									
077	CHAUMER PSR	Nettoyage Facades Nord	NET	50 000,00	2025	50 000,00		50 000,00	0,00															
085	RASPAIL	Peinture Hall + cages+ coursives	PEINT CAGES	25 000,00	2026	22 500,00	2 500,00	0,00	25 000,00		25 000,00	0,00												
087	BLAISE PASCAL	Ravalement de façades	RAV	275 000,00	2023-2025	117 444,60		117 444,60	0,00				54 000,00		54 000,00	9 000,00		63 000,00	9 000,00		72 000,00	9 000,00		81 000,00
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	90 000,00	2032																			
089	AGNES SOREL	Peinture Coursives et garde-corps	PEINT COURSIVES	60 000,00	2029	36 000,00	6 000,00		42 000,00	6 000,00		48 000,00	6 000,00		54 000,00	6 000,00		60 000,00		60 000,00	0,00			
101	LA PRESLE	Nettoyage de façades	NET	20 000,00	2025	19 728,87		19 728,87	0,00															
110	CHANTEMOULIN	Ravalement de façades	RAV	90 000,00	2026	70 000,00	20 000,00	0,00	90 000,00		90 000,00	0,00												
115	ERMITAGE	Ravalement façades peinture	RAV	100 000,00	2026	49 467,00	50 533,00	0,00	100 000,00		90 000,00	10 000,00		10 000,00										
117	AFFLUENTS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	7 000,00	2026	6 300,00	700,00		7 000,00		7 000,00	0,00												
		Ravalement façades peinture	RAV	53 000,00	2026	49 467,00	3 533,00	0,00	53 000,00		53 000,00	0,00												
118	GAY LUSSAC	Nettoyage Façades	NET	100 000,00	2032							60 000,00		60 000,00	10 000,00		70 000,00	10 000,00		80 000,00	10 000,00		90 000,00	
123	BEFFROI	Nettoyage Façades	NET	40 000,00	2032							24 000,00		24 000,00	4 000,00		28 000,00	4 000,00		32 000,00	4 000,00		36 000,00	
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	27 000,00	2032							16 200,00		16 200,00	2 700,00		18 900,00	2 700,00		21 600,00	2 700,00		24 300,00	
124	LES BASTIONS	Reprise éclats de béton	RAV	20 000,00	2025	20 000,00		20 000,00	0,00															
		Nettoyage Façades et traitement gardes corps	NET	400 000,00	2028-2029	320 000,00	0,00		320 000,00	40 000,00		360 000,00	40 000,00		400 000,00	0,00	100 000,00	300 000,00						
		Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	110 000,00	2030		66 000,00		66 000,00	11 000,00		77 000,00	11 000,00		88 000,00	11 000,00		99 000,00	11 000,00		110 000,00		110 000,00	
128	PETIT BEAUSEJOUR	Nettoyage de façades	NET	60 000,00	2025	120 000,00		120 000,00	0,00		0,00	0,00												
129	D MAYER	Ravalement de façades	RAV	200 000,00	2026	180 000,00	20 000,00	0,00	200 000,00		200 000,00	0,00												
136	ARAGON	Nettoyage de façades	NET	74 000,00	2025	200 000,00		200 000,00	0,00		0,00	0,00												
148	ROND POINT ST SAUVEUR	Reprise éclats de béton	RAV	10 000,00	2025	10 000,00		10 000,00	0,00															
TOTAL						13 719 376,45	1 890 732,00	3 218 366,99	12 391 740,45	1 787 232,00	3 362 453,31	10 816 519,14	1 484 403,00	4 334 963,40	7 965 958,74	610 701,00	1 582 746,40	6 993 913,34	482 569,00	2 823 715,34	4 632 767,00	272 199,00	1 357 000,00	3 547 966,00

BUDGET PERSONNEL 2026

	GRADE	NBRE
PERSONNEL FPT	CATÉGORIE B	0
	RÉDACTEUR PRINCIPAL 1ère CL	0
	CATÉGORIE C	0
	ADJOINT ADMINISTRATIF PAL 1ère CL	0
	TOTAL 1	0
PERSONNEL OPH	CATÉGORIES 3 & 4	39
	CADRE ADMINISTRATIF	3
	CADRE TECHNIQUE	1
	CHARGÉ DE DÉVPT INFO QUALIFIÉ	1
	CHARGE DE COMMUNICATION	1
	DIRECTEUR DE SERVICES	5
	DIRECTEUR GÉNÉRAL	1
	MONTEUR SE D'OPÉRATIONS	2
	RESPONSABLE DE SERVICE	18
	RESPONSABLE DE SERVICE PAL	6
	SECRÉTAIRE GÉNÉRALE	1
	CATÉGORIE 2	130
	ASSISTANT DE SERVICE QUALIFIÉ	33
	ASSISTANT RESPONSABLE SERVICE QUALIFIÉ	18
	ASSISTANT TECHNIQUE	10
	ASSISTANT TECHNIQUE COORDINATEUR	4
	ASSISTANTE COMMERCIALE	1
	ASSISTANT DE DIRECTION	4
	ASSISTANT DU RESPONSABLE DU SERVICE	2
	CESF	3
	CESF QUALIFIÉE	1
	CHARGE DE DEVELOPPEMENT INFORMATIQUE	1
	CHARGE DE MISSION SOCIALE	2
	CHARGÉ DE CLIENTÈLE	19
	CONDUCTEUR D'OPÉRATION QUALIFIÉE	2
	CONSEILLER CLIENTELE	10
	CONSEILLER CLIENTELE QUALIFIE	1
	DESSINATEUR PROJECTEUR	1
	DESSINATEUR PROJECTEUR QUALIFIÉ	2
	RESPONSABLE D'ATELIER QUALIFIÉ	4
	RESPONSABLE INFRASTRUCTURES SYSTEMES ET RESEAUX	0
	SURVEILLANT D'IMMEUBLE PRINCIPAL	9
	SURVEILLANT D'IMMEUBLE QUALIFIÉ	0
	TECHNICIEN COORDINATEUR	0
	TECHNICIEN RÉSEAU INFORMATIQUE	2
	TECHNICIEN RÉSEAU INFORMATIQUE QUALIFIE	1
	CATÉGORIE 1	174
	AGENT DE MAINTENANCE	87
	AGENT DE MAINTENANCE POLYVALENT	0
	AGENT DE MAINTENANCE QUALIFIÉ	4
	AIDE OUVRIER QUALIFIÉ	4
	ASSISTANT DE SERVICE	10
	MAGASINIER	1
	OUVRIER QUALIFIÉ	10
	RESPONSABLE D'ATELIER	3
	SURVEILLANT D'IMMEUBLES	48
	SURVEILLANT D'IMMEUBLES NON LOGE	0
	SURVEILLANT D'IMMEUBLES POLYVALENT	7
	TOTAL 2	343
	TOTAL GÉNÉRAL	343

AR CONTROLE DE LEGALITE MONTEUR SE D'OPÉRATIONS 20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 RESPONSABLE DE SERVICE: CA050226_1

TABLEAU DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ESTIMÉES EN 2026

Les charges sont récupérées à concurrence de : 96,93%

CHARGES RÉCUPÉRABLES (Annexe B19)			PRODUITS RÉCUPÉRÉS (Annexe C13)		
N° de compte	Intitulé	Montant	N° de compte	Intitulé	Montant
602222	Produits matériel entretien, part récup	79 000	7031	Produits matériel entretien, part récup	76 235
606112	Electricité, part récup	1 484 100	7031	Electricité, part récup	1 432 157
606112	Electricité Ascenseurs, part récup	171 000	7031	Electricité Ascenseurs, part récup	165 015
606122	Eau et assainissement, part récup	3 176 800	7031	Eau et assainissement, part récup	3 111 127
606132	Gaz, part récup	451 700	7031	Gaz, part récup	435 891
611121	Désinsectisation, part récup	101 850	7031	Désinsectisation, part récup	98 285
611220	Espaces verts, part récup	415 600	7031	Espaces verts, part récup	401 054
611322	Disconnecteurs et reseaux , part récup	21 000	7031	Chauffage siphons disconnecteurs, part récup	20 265
611821	Ascenseurs logements, part récup	285 500	7031	Ascenseurs logements, part récup	275 508
611822	Portes automatiques barrières, part récup	6 948	7031	Portes automatiques barrières, part récup	6 948
611821	VMC ,part récup	266 500	7031	VMC ,part récup	257 173
611822	Surpresseurs, part récup	23 700	7031	Surpresseurs, part récup	22 871
611823	Pompe de relevage, part récup	18 100	7031	Pompe de relevage, part récup	17 467
611824	Locations Compteurs Eau froide, part récup	221 100	7031	Locations Compteurs Eau froide, part récup	213 362
611824	Locations Compteur Eau chaude, part récup	194 500	7031	Locations Compteur Eau chaude, part récup	187 693
611824	Chauffe-bain, chauffe-eau, part récupérable	26 200	7031	Chauffe-bain, chauffe-eau, part récupérable	25 283
611824	Robinetterie, part récup	304 000	7031	Robinetterie, part récup	293 360
611824	Locations relevés compteur Energie Thermique, part récup	36 000	7031	Locations relevés compteur Energie Thermique, part récup	34 740
611825	Télévision Câbles Abonnements, part récup	478 700	7031	Télévision Câbles Abonnements, part récup	461 946
614200	Charges de copropriété, part récup	32 400	7031	Charges de copropriété, part récup	31 266
621222	Intérim personnel F.ménage 100%, part récup	800 000	7031	Intérim personnel F.ménage 100%, part récup	772 000
633122	Versement de transport, part récup	57 000	7031	Versement de transport, part récup	55 005
633820	Cotisations patronales financement OS, part récup	500	7031	Cotisations patronales financement OS, part récup	483
641122	Salaires Personnel OPAC, part récup	2 635 000	7031	Salaires Personnel OPAC, part récup	2 542 775
645122	Cotisations URSSAF, part récup	383 000	7031	Cotisations URSSAF, part récup	369 595
645322	IRCANTEC, part récup	107 000	7031	IRCANTEC, part récup	103 255
645220	Contrat groupe, part récup	132 000	7031	Contrat groupe, part récup	127 380
603220	Variation stock appro, part recup	5 000	7031	Variation stock appro, part recup	4 825
		11 914 450		Charges des prestations communes	11 542 963
631122	Taxes sur salaires, part récup	252 000	7032	Taxes sur salaires, part récup	243 180
635132	Taxes ordures ménagères, part récup	2 715 350	7032	Taxes ordures ménagères, part récup	2 620 313
		2 967 350		Taxes	2 863 493
606112	Electricité Chauffage, part récup	624 000	7033	Electricité Chauffage, part récup	602 160
61132	Chauffage logement, part récup	7 887 200	7033	Chauffage logement, part récup	7 611 148
611824	ECS, part récup	3 234 300	7033	ECS, part récup	3 169 614
611824	Chaudières, part récup	246 500	7033	Chaudières, part récup	237 873
		11 992 000		Charges individuelles	11 620 795
615121	Entretien et réparations dans les logements, part récup	25 000	7035	Entretien et réparations dans les logements, part récup	25 000
615220	Remise en état des logements suite à EDL, part récup	657 000	7035	Remise en état des logements suite à EDL, part récup	657 000
		682 000		Réparations locatives	682 000
	TOTAL CHARGES	27 555 800		TOTAL PRODUITS	26 709 251
CHARGES RÉCUPÉRABLES NON RÉCUPÉRÉES					846 549

AUGMENTATION DES LOYERS AU 1 JANVIER 2026						
CODE 3	NOM DU GROUPE 4	NB LOGTS* 5	MISE EN SERVICE	LOYERS ANNUELS 2025 6	COEFF AUGMENTATION LOYER 7	NOUVEAU PRODUIT DE LOYER 8 = (6) X (7)
001	CITE ROZE	29	1980	108 451,30	0,92%	109 448,19
002	GENERAL RENAULT	74	1924	212 173,80	-1,01%	210 028,41
003	BORDS LOIRE	93	1928	281 598,94	0,83%	283 948,57
004	JOLIVET	73	1932	249 395,38	1,04%	251 989,09
005	BEAUJARDIN	51	1932	185 075,90	0,84%	186 639,69
006	BORDS DU CHER	62	1950	267 619,16	0,46%	268 855,40
007	PETIT BEAUMONT	116	1954	446 431,80	1,02%	450 981,69
008	TONNELLE HLM	141	1955	466 411,94	1,04%	471 262,62
009	MERLUSINE HLM	172	1956	607 605,70	1,04%	613 924,80
010	GRAMMONT	52	1954	199 793,82	1,04%	201 871,68
011	CHAUMIER HLM	22	1956	96 443,64	1,04%	97 446,65
012	SANITAS	2 552	1956	9 295 614,14	1,04%	9 392 288,53
013	CHAMP DE MARS HLM	390	1957	1 372 069,84	1,02%	1 386 120,37
014	ELISE DREUX	30	1961	125 116,92	1,04%	126 418,14
015	ROTONDE	402	1961	1 367 982,06	1,04%	1 382 209,07
016	LES JULES	25	1965	14 072,92	1,04%	112 228,08
017	MUSSET	193	1965	569 726,21	1,04%	1 070 796,38
018	WALVEIN	105	1965	483 691,80	1,04%	488 722,19
019	VOLTAIRE	72	1964	294 061,08	1,04%	297 119,32
021	AMANDIERS	44	1953	145 436,20	1,04%	146 948,74
022	DELPERIER	84	1964	374 829,06	1,04%	378 727,28
023	RIVES DU CHER	592	1966	2 648 888,42	1,04%	2 676 436,86
027	CLOS MOREAU HLM	232	1967	1 179 935,56	1,04%	1 192 206,89
029	LOUIS BLERIOT	17	2003	76 305,00	1,04%	77 098,57
030	CHATEAUBRIAND	1 169	1970	4 663 305,96	1,02%	4 710 777,34
031	PASTEUR	294	1970	1 568 407,84	1,04%	1 584 719,28
033	ROCHEPINARD	640	1972	2 518 860,20	1,04%	2 545 056,35
034	C. COLOMB HLM	24	1972	106 719,60	1,04%	107 829,48
036	FONTAINES HLM	1 673	1974	6 088 087,18	1,04%	6 151 403,29
038	PORT BRETAGNE	108	1975	361 222,24	1,04%	364 978,95
039	LABADIE	82	1975	331 568,68	1,04%	335 016,99
040	ST GENAIS	95	1976	351 314,00	1,04%	354 967,67
041	GUTENBERG HLM	81	1977	311 948,16	1,04%	315 192,42
043	LES JUSTICES	340	1977	1 303 114,60	1,04%	1 316 666,99
045	CHARCOT	236	1979	937 646,42	1,04%	947 397,94
047	ANVERS	9	1983	65 435,64	1,04%	66 116,17
050	LA MARTINIERE	57	1990	377 419,04	1,04%	381 344,20
051	LAMARTINE	252	1988	1 430 450,18	1,04%	1 445 326,86
053	CHAMBRERIE	100	1999	715 041,38	1,04%	722 477,81
054	CLOS ST LIBERT	15	1990	77 378,88	1,04%	78 183,62
057	MEFFRE	67	1993	293 985,10	1,04%	297 042,55
058	MAISONS DIVERSES	23		127 961,04	1,04%	129 291,83
061	LA MADELEINE	33	2009	212 539,22	1,04%	214 749,63
062	MME DE GRIGNAN	124	1995	491 001,12	1,04%	496 107,53
064	FOSSE MARINE	41	1994	223 178,68	1,04%	225 499,74
067	PAVES ST SAUVEUR	102	1997	561 948,94	1,04%	567 793,21
069	BARTHELEMY	1	1994	7 668,24	1,04%	7 747,99
070	SEVERINE	32	1963	112 977,70	1,04%	114 152,67
071	TONNELLE PSR	40	1963	123 135,50	1,04%	124 416,11
072	MERLUSINE PSR	48	1964	197 215,86	1,04%	199 266,90
073	LOUIS DESMOULINS	58	1964	200 029,36	1,00%	202 030,67
074	BERGEONNERIE	101	1965	423 489,42	1,04%	427 893,71
076	CLOS MOREAU PSR	80	1967	318 666,02	1,04%	321 980,15
077	CHAUMIER PSR	50	1968	183 139,64	1,04%	185 044,29
078	CHAMP DE MARS PSR	79	1968	234 197,80	1,04%	236 633,46
079	CHATEAUBRIAND PSR	180	1970	686 397,76	1,04%	693 536,30
080	MARESCOT	158	1970	600 176,28	1,04%	606 418,11
081	GUTENBERG PSR	149	1976	482 429,24	1,04%	487 446,50
082	MILLETIERE	111	1995	545 798,46	1,04%	551 474,76
085	RASPAIL	107	1993	366 786,18	1,04%	370 600,76
086	STEPHANE PITARD	15	1999	89 671,56	1,04%	90 604,14
087	BLAISE PASCAL	77	1997	369 310,58	1,04%	373 151,41
089	AGNES SOREL	61	1998	297 028,22	1,04%	300 117,31
091	BROSSOLETTE	2	1997	10 103,04	1,04%	10 208,11

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 REFERENCE ACTUELLE : CA050226_1

AUGMENTATION DES LOYERS AU 1 JANVIER 2026						
CODE 3	NOM DU GROUPE 4	NB LOGTS* 5	MISE EN SERVICE	LOYERS ANNUELS 2025 6	COEFF AUGMENTATION LOYER 7	NOUVEAU PRODUIT DE LOYER 8 = (6) X (7)
093	PERE GORIOT	5	1997	18 614,18	1,04%	18 807,77
094	ESTIENNE D'ORVES	3	1999	16 362,24	1,04%	16 532,41
095	LA SACRISTAINERIE	5	2000	19 419,12	1,04%	19 621,08
096	ANDRE CHAPELON	20	1999	58 753,64	1,04%	59 364,68
097	LA PASSERELLE	2	2002	11 407,32	1,04%	11 525,96
101	LA PRESLE	6	2001	34 338,00	1,04%	34 695,12
103	FELIX FAURE	2	2000	9 273,62	1,04%	9 370,07
104	CEZANNE	2	2000	11 482,68	1,04%	11 602,10
105	LOUIS LUMIERE	39	2001	237 533,30	1,04%	240 003,65
106	GEORGES BRASSENS	14	2001	109 639,68	1,04%	110 779,93
107	MATTEOTI	2	2003	10 441,80	1,04%	10 550,39
108	VIEUX COLOMBIER	17	2002	89 167,80	1,04%	90 095,15
109	SAINTE ANNE	3	2003	13 654,68	1,04%	13 796,69
110	CHANTEMOULIN 01 - 02	14	2005	34 744,80	1,04%	35 106,15
112	BRENNUS	28	2004	209 372,28	1,04%	211 549,75
113	CLEMENT ADER	2	2005	20 258,40	1,04%	9 299,12
114	PERMITAGE	15	2005	87 296,00	1,04%	88 703,12
116	CHAMP JOLI	16	2006	90 021,10	1,04%	90 957,32
117	LES AFFLUENTS	15	2007	92 692,68	1,04%	93 656,68
118	GAY LUSSAC	23	2009	136 693,68	1,04%	138 115,29
119	MARCONI	16	2006	145 485,36	1,04%	146 998,41
120	JULES GUESDE	17	2008	105 400,68	1,04%	106 496,85
122	ANTOINE BELLE	6	2008	27 821,22	1,04%	28 110,56
123	BEFFROI	7	2009	38 517,24	1,04%	38 917,82
124	LES BASTIONS	103	2010	584 701,30	1,04%	590 782,19
126	PRIEURE STE ANNE	3	2008	20 766,12	1,04%	20 982,09
127	GEORGES MELIES	46	2009	261 920,40	1,04%	264 644,37
128	PETIT BEAUSEJOUR	31	2010	169 502,82	1,04%	171 265,65
129	D. MAYER	28	2010	170 929,38	1,04%	172 707,05
130	TRAVERSIERE	2	2017	9 119,64	1,04%	9 214,48
131	FARADAY	17	2010	117 939,60	1,04%	119 166,17
132	FONTAINE POTTIER	60	2015	359 083,64	1,04%	362 818,11
136	ARAGON	47	2012	255 639,64	1,04%	258 298,29
137	BREL	20	2011	118 647,66	1,04%	119 881,60
141	LA GRENOUILLERE	32	2013	185 952,24	1,04%	187 886,14
142	EMILE DELAHAYE	90	2012	459 923,40	1,04%	464 706,60
143	LES FLAMANDES	24	2012	141 645,10	1,04%	143 118,21
145	JACQUES PREVERT	12	2012	66 660,60	1,04%	67 353,87
149	CLEMENT MAROT	37	2017	215 850,20	1,04%	218 095,04
150	PETIT PRINCE	20	2017	115 866,72	1,04%	117 071,73
151	JARDINS PERCHES	76	2019	415 627,16	1,04%	419 949,68
152	JEAN MEUNIER	44	2014	245 127,84	1,04%	247 677,17
155	ELYSEE	6	2019	34 834,44	1,04%	35 196,72
156	TERRASSE LIGERIS	54	2017	309 800,64	1,04%	313 022,57
160	WINSTON CHURCHILL	42	2015	245 402,30	1,04%	247 954,48
162	PIERRE SEMARD	20	2016	57 089,44	1,04%	57 683,17
165	CLOS LA CHAPELLE	53	2019	295 120,34	1,04%	298 189,59
168	GALILEE	22	2019	124 459,20	1,04%	125 753,58
169	MILLETIERE EST et OUEST	35	2019	196 667,04	1,04%	198 712,38
174	G,MOINEAUX	12	2021	66 378,94	1,04%	67 069,28
177	LA FUYE	38	2022	199 928,66	1,04%	202 007,92
179	LES ALIZES	34	2019	157 171,18	1,04%	158 805,76
180	HONORINE	16	2020	82 850,22	1,04%	83 711,86
186	COUV RAT DESVERGNES	46	2019	167 312,60	1,04%	169 052,65
187	ASTELIA	22	2021	138 006,24	1,04%	139 441,50
189	HAMEAU THIBAUDIERE	15	2024	66 638,64	1,04%	67 331,68
191	SUREAU	8	2024	51 577,92	1,04%	52 114,33
		14 049		57 748 505,92		58 340 702,38

TOTAL LOGEMENTS LOUES 14049

VACANCE

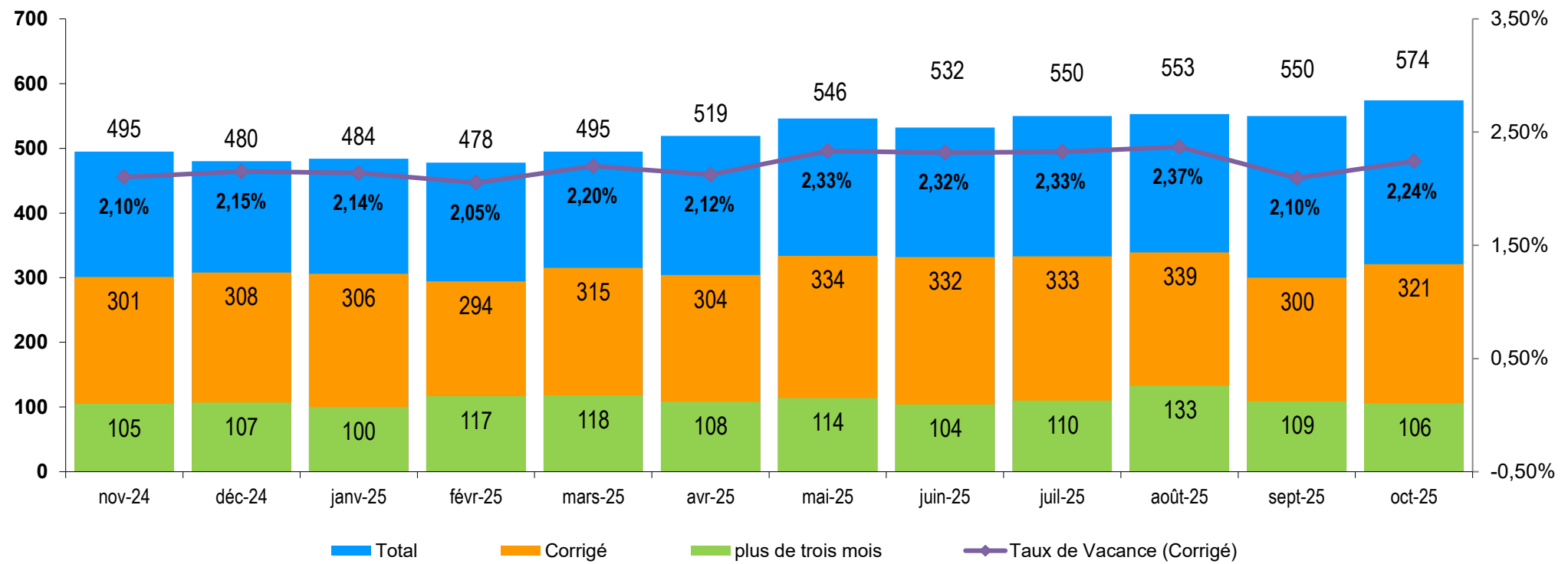
3,50%

produit des hausses

55 727 308,21

56 298 777,80

Evolution nombre logements vacants de nov. 2024 à oct. 2025



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

SECTION D'INVESTISSEMENT

Elle intègre les programmes d'investissement suivants :

→ Opérations de Construction Neuve	Annexe H2
→ Opérations de Construction Neuve (ANRU)	Annexe H2
→ Programmes de travaux de Réhabilitation	Annexe H1
→ Programmes de travaux de Réhabilitation (ANRU)	Annexe H1
→ Programmes de Résidentialisation (ANRU)	Annexe H1
→ Programmes de Remplacement de Composants	Annexe H3
→ Acquisitions de Terrains	

Les opérations d'investissement sont budgétées par année. De plus, l'équilibre entre les dépenses et les recettes est évalué en tenant compte de la capacité d'autofinancement dégagée par la section de fonctionnement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE

en date du 09/02/2026 ; REFERENCE : CA050226_1					
LIBELLÉS	EPRD 2025 ajusté au 19/09/2025	EPRD 2026	LIBELLÉS	EPRD 2025 ajusté au 19/09/2025	EPRD 2026
Terrains	446 000	10 000	Capacité d'autofinancement	12 452 983	12 484 926
Constructions en cours	6 720 000	9 840 000	Cession d'éléments d'actifs	427 000	846 000
Réhabilitations, Résidentialisations	5 245 159	7 290 000	Subventions d'investissement	2 502 800	3 352 000
Remplacements de composants	9 183 841	11 515 000	Versements Emprunts	17 615 000	21 737 000
Immobilisations Incorporelles	215 000	215 000	Versements Dépôts Garantie Locataires	400 000	400 000
Autres Immobilisations corporelles	268 000	207 500			
Remboursement emprunts locatifs	10 933 504	12 464 136			
Remboursement emprunts (hors locatifs et accession)	513 874	220 864			
Participations et créances rattachées à des participations	200 000	200 000			
Remboursement Dépôts Garantie Locataires	350 000	350 000			
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT			PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	677 595	3 492 574
TOTAL	34 075 378	42 312 500	TOTAL	34 075 378	42 312 500

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire)

COMPTES 162 – 164 – 167 ET 168 – REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS : 12 685 000 €

Ces comptes correspondent au remboursement des capitaux empruntés auprès de différents organismes :

- Banque des Territoires
- Action Logement
- Autres prêteurs

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1 DE

en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

Il s'agit des remboursements de dépôts de garantie des locataires, lors de leur départ.

COMPTE 211 – TERRAINS : 10 000 €

Il s'agit d'acquisitions foncières en cours de négociation ou à venir.

COMPTES 203 – 205 – 215 ET 218 – ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES : 422 500 €

Ce compte se décompose ainsi :

→ Logiciels	215 000 €
→ Matériel et outillage	12 500 €
→ Matériel de transport	25 000 €
→ Matériel de bureau et informatique	153 000 €
→ Mobilier de bureau	5 000 €
→ Mobilier urbain (jeux)	12 000 €

COMPTES 26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS : 200 000 €

Il s'agit des apports en fonds propres qui seront versés dans le cadre de la SCCV (Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération, et versés en fonction de l'avancement du projet.

COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS EN COURS : 9 840 000 €

Il s'agit des dépenses relatives aux projets financés en PLAI, PLUS ou PLS retenus dans la programmation 2018 à 2028. Le détail de ces opérations, figure en Annexe H2.

**COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REHABILITATION – DE RESIDENTIALISATION
– DE DIVERS EN COURS : 7 290 000 €**

Sont repris en Annexe H1, les travaux portant sur les opérations de réhabilitation et de résidentialisation des programmations 2021 à 2028, financées en PAM, ANRU, ECOPRET.

**COMPTE 231.31 – TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS :
11 515 000 €**

Sont repris en Annexe H3, les travaux portant sur les opérations de remplacements de composants de 2017 à 2026.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

**LE TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT
EST ARRETE A LA SOMME DE**

42 312 500 €

RECETTES D'INVESTISSEMENT (d'ordre budgétaire)

Elles peuvent être divisées en deux parties :

⇒ Les recettes permettant le financement des programmes de travaux retenus à la programmation.

Il s'agit principalement :

- Des subventions notifiées par l'État, les Collectivités Locales (Tours Métropole Val de Loire), la Région, le FEDER, ...
- Des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires, Action Logement et autres organismes bancaires

⇒ Les dépôts de garantie des locataires versés lors de l'attribution d'un logement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

COMPTE 13 – SUBVENTIONS 3 352 000 €

Il s'agit des subventions prévisionnelles qui seraient notifiées au cours de l'année 2026 concernant les opérations de Construction, Réhabilitation et Résidentialisation.

COMPTE 16 – VERSEMENTS EMPRUNTS (hors accession) : 21 737 000 €

Ces emprunts sont octroyés suite à la planification des financements des opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation, Remplacement des Composants ainsi que pour des terrains en réserve foncière à court et moyen terme.

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

COMPTE 165.1 – DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 400 000 €

Cette somme vient exclusivement des dépôts de garantie versés par les locataires lors de l'attribution d'un logement.

**LE TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT
EST ARRETE A LA SOMME DE**

38 819 926 €

(y compris la capacité d'autofinancement et cession d'éléments de l'actif immobilisé)
Soit 12 484 926 €+ 846 000 €

(la différence entre le montant Dépenses et Recettes soit 3 492 574 € sera financée
par un prélèvement sur le Fonds de Roulement)

DÉPENSES D'ACCESSION ET AMENAGEMENT

COMPTE 3111 – TERRAIN A AMENAGER : 1 800 000 €

Il s'agit d'acquisitions foncières en cours de négociation ou à venir, mais à destination d'une réserve foncière à moyen terme, dont les constructions seraient réalisées dans un délai supérieur à 5 ans, voir Annexe J.

COMPTE 331 – LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT : 355 000 €

Il s'agit de des opérations d'aménagement des Hauts de Sainte Radegonde et de Rochecorbon.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

COMPTE 332 – IMMEUBLES EN COURS D'AMENAGEMENT : 1 145 000 €

Il s'agit d'opérations de construction de logements soit en location-accession à la propriété, (Parc'Cœur à Tours 30 logements, Domaine de la Bédoire à Rochecorbon 18 logements, La Logerie à Parcay Meslay 6 logements, soit en BRS, Sapaillé à Tours 4 logements et les Deux Lions 37 logements.

COMPTE 164– REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS (accession et aménagement) : 85 000 €

Ces comptes correspondent au remboursement des capitaux empruntés auprès de différents organismes bancaires.

RECETTES D'ACCESSION ET AMENAGEMENT

Il est prévu en recettes 2 200 000 € par le recours à l'emprunt sur l'opération d'accession PSLA, Domaine de la Bédoire, ainsi que pour des terrains en réserve foncière à moyen et long terme, et par l'apport des acquéreurs sur l'opération de BRS Sapaillé.

**LE TOTAL DES DEPENSES D'ACCESSION ET
AMENAGEMENT EST ARRETE A LA SOMME DE
3 385 000 € POUR LES DEPENSES ET 2 200 000 € POUR
LES RECETTES**



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

ANNEXES

D'INVESTISSEMENT

PROGRAMME DE RÉHABILITATION DANS LE CADRE DU NPNRU

	DÉPENSES							RECETTES						
Opération	Logement	Date réception	2024	2025	2026	2027	2028	Cpte	Libellé	2024	2025	2026	2027	2028
SANITAS - REHABILITATION + RESID BAT 28-30 (4200000 - 880 000 asc) (FAT : Bat 28 = 2926000+ Bat 30 = 1232000) 4 200 000 €	54	2027-2029	773 112 €	50 000 €	100 000 €	900 000 €	1 500 000 €	13	Subventions	635 400 €	0 €	0 €	0 €	0 €
								16	Emprunts	565 920 €	0 €	0 €	300 000 €	1 500 000 €
								11	Fonds Propres	207 192 €	0 €	0 €	0 €	0 €
SANITAS - REHABILITATION BAT 29 avec Ascenseurs (FAT = 2 981 000 €) 4 000 000 €	39	09/2026 à 06/2028	0 €	0 €	200 000 €	2 000 000 €	1 700 000 €	13	Subventions	468 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	1 600 000 €	1 332 000 €	
								11	Fonds Propres	0 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAL GENERAL REHABILITATIONS NPNRU			773 112 €	50 000 €	300 000 €	2 900 000 €	3 200 000 €	80 €	0 €	1 876 512 €	0 €	0 €	1 900 000 €	2 832 000 €

PROGRAMME DE RESIDENTIALISATION ET REHABILITATION DANS LE CADRE DU NPNRU

Opération	DÉPENSES							RECETTES						
	Logement	Date réception	2024	2025	2026	2027	2028	Cpte	Libellé	2024	2025	2026	2027	2 028
SANITAS - NIOCHE - BAT 49 (FAT07) RESIDENTIALISATION ET CONTRÔLE ACCES 57 000 €	50	04/2025 à 04/2026 10/2025 à 06/2026	5 136 €	5 000 €	46 864 €			13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 €	23 000 € 0 €	-1 400 € 0 €	0 € 35 400 €	0 €
PASTEUR (FAT 03) RESIDENTIALISATION BATS 8-9- 10-11-12 382 000 €	176	04/2025 à 04/2026 10/2025 à 06/2026	8 558 €	30 000 €	320 000 €	23 442 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	47 886 € 0 € 0 €	96 114 € 238 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 €
PASTEUR BAT 04 (FAT03) RESIDENTIALISATION 182 000 €	30	04/2025 à 04/2026 10/2025 à 06/2026	5 347 €	10 000 €	150 000 €	16 653 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 €	69 000 € 0 €	0 € 113 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 €
SANITAS -REAMENAGEMENT EXT 3 HALLS BAT 34 (FAT02) JARDIN MEFFRE (Travaux en même temps que les Bats 15-17-18) 286 000 €		09/2024 à 12/2025	37 305 €	200 000 €	48 695 €			13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	100 000 € 0 € 0 €	180 000 € 0 €	0 6 000 €	0
SANITAS -REAMENAGEMENT EXT 4 HALLS BAT 48 (FAT02) JARDIN MEFFRE 392 000 €		03/2026 à 06/2027	0 €	0 €	260 000 €	132 000 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	148 405 € 0 € 0 €	220 000 € 0 €	0 0 € 0 €	0 0 € 0 €
SANITAS - RESID BAT 34 ET 48 (FAT02) JARDIN MEFFRE 74 000 €	97	04/2025 à 04/2026 02/2026 à 07/2026	3 240 €	2 000 €	60 000 €	8 760 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	25 000 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 € 0 €	0 €
SANITAS FOINY NIOCHE (BATS 22 A 26) RESID (FAT05) SQUARE RASPAIL ET FOINY-NIOCHE 1 040 000 €	194	04/2025 à 04/2026 10/2025 à 10/2026	33 629 €	80 000 €	840 000 €	86 371 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	335 041 € 0 € 0 €	81 959 € 623 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 €
SANITAS - RESIDENTIALISATION BAT 33 (FAT05) FOINY-DE GAULLE 60 000 €	53	04/2025 à 04/2026 10/2025 à 10/2026	7 876 €	2 000 €	40 000 €	10 124 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 € 60 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 €
SANITAS CANGE-ESPELOSIN-BOSC (FAT01) RESIDENTIALISATION BAT 15-16-17-18 95 000 €	236	04/2025 à 04/2026 10/2025 à 04/2026	6 286 €	8 714 €	80 000 €			13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	57 500 € 0 € 0 €	-21 500 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 € 59 000 €
LA ROTONDE NORD (FAT04) RESIDENTIALISATION BAT 01 990 000 €	181	04/2025 à 04/2026 10/2026 à 10/2027	0 €	2 000 €	38 000 €	850 000 €	100 000 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	375 000 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	-100 600 € 640 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €
LA ROTONDE NORD (FAT04) REAMENGAEMENT DES 16 HALLS + RAMPE ACCES- BAT 01 815 000 €	181	06/2026 à 11/2027	68 658 €	50 000 €	370 000 €	310 000 €	16 342 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	407 000 € 0 € 0 €	2 600 € 0 € 0 €	0 € 300 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €
ROTONDE SUD (FAT012) REAMENGAEMENT DES 16 HALLS + RAMPE ACCES- BAT 02-03 980 000 €	220	06/2026 à 11/2027	13 320 €	0 €	300 000 €	630 000 €	36 680 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	 0 € 0 €	371 000 € 0 € 0 €	0 € 510 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €
SANITAS - REQUALIFICATION 40 LGTS DIFFUS (FAT 1300000€) 2 600 000 €	40	2025-2027	74 446 €	850 000 €	500 000 €	600 000 €	575 554 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	94 000 € 0 € 0 €	 0 € 0 €	0 € 800 000 € 0 €	0 836 000 € 0 €	0 € 500 000 €
SANITAS - RESIDENTIALISATION BATS 8-11 (ASC) (FAT06) MARIE CURIE 102 000 €	76	2026-2027	176 €	0 €	20 000 €	81 824 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	 0 € 0 €	 0 € 0 €	56 300 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 €
SANITAS VARENNES - DEVINIERE (FAT06) REAMENAGEMENT ESPACES VERTS BAT 07-10-01-02 733 000 €	289	2026-2027	176 €	0 €	80 000 €	602 824 €	50 000 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	266 000 € 0 € 0 €	0 € 387 000 € 0 €	0 € 0 € 0 €
SANITAS - ALLEE DE LUYNES (FAT09) RESIDENTIALISATION BAT 05 +(REAM 1 HALL - hors NPNRU + 50 000 €) 303 000 €	81	2026-2027	176 €	0 €	25 000 €	250 000 €	27 824 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	92 000 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 € 163 000 € 0 €	0 €
SANITAS SQUARE BELLE FILLE + RESID SAINT PAUL + - BATS 28-29-30-31 (FAT08) + REAMANAGEMENT 2 HALLS BAT 31 750 000 €	193	2026-2028	0 €	0 €	50 000 €	300 000 €	350 000 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	276 100 € 0 € 0 €	400 000 €
MERLUSINE RESIDENTIALISATION BATS + Square Driant 1 500 000 €	220	2027-2028	0 €	0 €	20 000 €	600 000 €	750 000 €	13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 €	332 910 € 317 090 € 0 €	700 000 € 0 €
SOUS TOTAL			264 329 €	1 239 714 €	3 248 559 €	4 501 998 €	1 906 400 €			94 000 €	1 679 832 €	3 085 073 €	3 696 900 €	1 665 000 €
TOTAL GÉNÉRAL RESIDENTIALISATION			264 329 €	1 239 714 €	3 248 559 €	4 501 998 €	1 906 400 €		TOTAL GÉNÉRAL	94 000 €	1 679 832 €	3 085 073 €	3 696 900 €	1 665 000 €

11 341 000 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 : REFERENCE ACTE : CA050226_1

PROGRAMME DE TRAVAUX DIVERS														
		DÉPENSES						RECETTES						
Opération	Logement	Date réception	2024	2025	2026	2027	2028	Cpte	Libellé	2024	2025	2026	2027	2 028
FOYER DE LA CHAMBRERIE 3 035 000 €		06/2020 à 20/01/23	3 032 852 €	2 148 €	0 €			13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	2 609 288 € 0 €	0 € 0 €	0 € 425 712 €	0 € 0 €	0 € 0 €
SANITAS -REAMENAGEMENT 10 HALLS (15-17-18) 630 000 €		09/2024 à 12/2025	81 985 €	498 015 €	50 000 €			13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres	0 € 0 €	600 000 € 0 €	0 € 0 €	0 30 000 €	0 0 €
FOYER BEAU SITE 1 400 000 €		12/2025 à 04/2026		150 000 €	1 150 000 €	100 000 €		13 16 11	Subventions Emprunts Fonds Propres			1 300 000 € 0 €	100 000 €	0 €
TOTAL GÉNÉRAL DIVERS			3 114 837 €	650 163 €	1 200 000 €	100 000 €	0 €		TOTAL GÉNÉRAL	2 609 288 €	600 000 €	1 725 712 €	130 000 €	0 €
TOTAL REHA + RESID + DIVERS			5 065 000 €											
			9 582 458 €	5 245 159 €	7 287 141 €	11 451 998 €	7 514 356 €	9 642 906 € 5 889 323 € 6 260 785 € 10 237 303 € 6 497 000 €						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

RÉCAPITULATION					
13	Subventions	2 126 312 €	1 850 832 €	2 151 073 €	608 410 €
16	Emprunts	7 309 402 €	4 038 491 €	3 684 000 €	8 503 090 €
11	Fonds Propres	207 192 €	0 €	425 712 €	1 125 803 €
		9 642 906 €	5 889 323 €	6 260 785 €	10 237 303 €

PROGRAMME CONSTRUCTION NEUVE

	DÉPENSES							RECETTES						
	Logement	Date réception	2024	2025	2026	2027	2028	Cpte	Libellé	2024	2025	2026	2027	2 028
PROGRAMMATION 2018														
ROHECORBON - LA VALLEE 4 802 000 €	14 PLS/6 PLAI	06/2024 à 11/2025 06/2024 à 02/2026	960 890 €	3 000 000 €	558 007 €			13	Subventions	130 200 €	96 000 €			
			283 103 €					16	Emprunts	484 000 €	3 612 595 €	0 €		
								11	Fonds Propres	0 €	0 €	0 €	479 205 €	0 €
SOUS TOTAL	20		1 243 993 €	3 000 000 €	558 007 €	0 €				614 200 €	3 708 595 €	0 €	479 205 €	0 €
PROGRAMMATION 2019														
HAUTS DE STE RADEGONDE SCCV - LLS VEFA - SUREA 950 000 €	5PLS/3PLAI -NPNRU	11/2021 à 09/2024	937 889 €	12 111 €				13	Subventions	69 600 €				
								16	Emprunts	835 435 €	0 €	0 €		0 €
								11	Fonds Propres	0 €	0 €	44 965 €		0 €
PENSION DE FAMILLE AGEVIE (CLOS MOREAU) en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1	15 PLAI/5 PLAIA	06/2021 à 09/01/2023	1 849 687 €	40 313 €				13	Subventions	777 425 €				
								16	Emprunts	1 075 683 €	0 €	0 €		0 €
								11	Fonds Propres	0 €	36 892 €	0 €		0 €
SOUS TOTAL	28		2 787 576 €	52 424 €	0 €	0 €				2 758 143 €	36 892 €	44 965 €		0 €
PROGRAMMATION 2020														
FONDETTES -EPHAD AGEVIE 15 047 469 €	Foyer 70PLS 15 Lgts (4PLUS/9PLAI/2PLS)	04/2022 à 07/03/2024	15 304 768 €	-257 299 €				13	Subventions	7 420 679 €	0 €			
								16	Emprunts	7 542 990 €	83 800 €	0 €		0 €
								11	Fonds Propres	0 €	0 €	0 €		0 €
HAUTS DE STE RADEGONDE -SCCV -FJT VEFA 1 270 000 €	20 PLAI - NPNRU	11/2021 à 19/10/2023	1 209 296 €	60 704 €				13	Subventions	586 000 €	400 000 €			
								16	Emprunts	613 145 €	-329 145 €	0 €		0 €
								11	Fonds Propres	0 €		0 €		0 €
SOUS TOTAL	105		16 514 064 €	-196 595 €	0 €	0 €				16 162 814 €	154 655 €	0 €		0 €
PROGRAMMATION 2022														
CHANOINE MARCAULT (Clos Saint Libert) 2 432 000 €	4PLAINPNRU - 7 PLS +2PLS Programamtion 2022 +5 PLS Programamtion 2023	09/2025 à 03/2027 02/2026 à 09/2027	78 513 €	20 000 €	1 300 000 €	800 000 €	233 487 €	13	Subventions	45 000 €	28 800 €			
								16	Emprunts	0 €	0 €	1 300 000 €	800 000 €	
								11	Fonds Propres	0 €	0	0 €		0 €
VEFA ATARAXIA DOMAINE SAINT MARTIN 2 175 000 €	10 PLS	2023-04/2025 2023-11/06/2025	1 750 290 €	424 710 €	0 €			13	Subventions	0 €				
								16	Emprunts	1 956 090 €	0 €			
								11	Fonds Propres	0 €	0	0 €	218 910 €	
SOUS TOTAL	21		1 828 803 €	444 710 €	1 300 000 €	800 000 €	233 487 €			2 001 090 €	28 800 €	1 300 000 €	1 018 910 €	0 €
PROGRAMMATION 2023														
Rue du Luxembourg SCCV TH/NEXITY 4 780 000 €	14PLAI/15PLS	2026-2028	0 €	20 000 €	950 000 €	2 410 000 €	1 250 000 €	13	Subventions	356 755 €	43 014 €			
								16	Emprunts	0 €	0 €	845 000 €	2 000 000 €	1 200 000 €
								11	Fonds Propres				0 €	0 €
VEFA NEXITY PARCAY MESLAY - LA LOGERIE 1 195 000 €	6 PLS	12/2023-01/2026 12/2023-12/2025	791 972 €	230 626 €	172 402 €			13	Subventions	0 €				
								16	Emprunts	1 075 217 €	0 €			
								11	Fonds Propres	0 €			119 783 €	0 €
SOUS TOTAL	35		791 972 €	250 626 €	1 122 402 €	2 410 000 €	1 250 000 €			1 431 972 €	43 014 €	845 000 €	2 119 783 €	1 200 000 €
PROGRAMMATION 2024														
LES CASERNES Tours - VEFA GA 8 027 000 € LLS = 11 PLAI NPNRU + 12 PLUS NPNRU+11 PLS = 5960	2 PLUS NPNRU - 11PLAI NPNR Programmation 2021 11 PLS Programmation 2024	09/2024-06/2026 05/2025-10/2026	141 775 €	3 018 225 €	2 600 000 €	100 000 €	0 €	13	Subventions	217 750 €	44 000 €	0 €	80 000 €	0 €
								16	Emprunts	0 €	2 800 000 €	2 230 450 €	0 €	0 €
								11	Fonds Propres	0 €		0 €	0 €	587 800 €
ULS = 3 PLAI + 3 PLUS + 9 PLS = 1 020 K€	3 PLAI+3PLUS+9PLS Programmation 2024		18 321 €	600 000 €	352 000 €	49 679 €	0 €		Subventions	28 624 €	44 330 €	0 €	70 000 €	0 €
									Emprunts	0 €	0 €	877 046 €	0 €	0 €
COMMERCES = 1 047 K€ (y compris aménagements intérieurs)			0 €	397 000 €	300 000 €	350 000 €	0 €		Emprunts	0 €	0 €	400 000 €	647 000 €	0 €
SOUS TOTAL	26		160 096 €	4 015 225 €	3 252 000 €	499 679 €	0 €			246 374 €	2 888 330 €	3 507 496 €	797 000 €	587 800 €

PROGRAMME CONSTRUCTION NEUVE

	DÉPENSES							RECETTES						
	Logement	Date réception	2024	2025	2026	2027	2028	Cpte	Libellé	2024	2025	2026	2027	2 028
PROGRAMMATION 2025														
QUARTUS - LES 2 LIONS 2 854 000 €	3 PLAI 5 PLUS - 10 PLS	2026-2028	0 €	0 €	400 000 €	1 712 400 €	741 600 €	13	Subventions	0 €	0 €	70 450 €	1 700 000 €	500 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	300 000 €		
								11	Fonds Propres	0 €	0 €			
QUARTUS - LES 2 LIONS - TERRAIN BRS - OFS 1 180 000 €	37 BRS	2026-2028	0 €	0 €	1 180 000 €	0 €	0 €	13	Subventions	0 €	0 €	462 500 €		0 € 62 500 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	655 000 €		
								11	Fonds Propres	0 €	0 €			
CHAMBRAY - GENS DU VOYAGE 2 200 000 €	10 PLAI	09/2026 à 03/2028	0 €	30 000 €	450 000 €	1 200 000 €	420 000 €	13	Subventions	0 €	72 000 €	392 000 €	100 000 €	500 000 €
								16	Emprunts		0 €	0 €	900 000 €	
								11	Fonds Propres					
SOUS TOTAL ONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1			0 €	30 000 €	2 030 000 €	2 912 400 €	1 161 600 €			0 €	72 000 €	1 879 950 €	2 700 000 €	1 062 500 €
PROGRAMMATION 2026														
CARREFOUR MAME 5 900 000 €	7 PLAI + 16 PLS LLS 17 PLS FOYER APART AGES	2026-2028 2027-2029	0 €	0 €	1 500 000 €	2 500 000 €	1 310 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	204 400 €	2 500 000 €	1 300 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	1 300 000 €		
								11	Fonds Propres	0 €	0	0 €		
LOT E MONCONSEIL 6 000 000 €	4PLAI -12 PLS LLS 7 PLS LGTS ADAPTES SENIORS	2027-2029	0 €	0 € 423 000 €	50 000 €	1 000 000 €	2 400 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	71 800 €	1 000 000 €	2 300 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €		
								11	Fonds Propres	0 €	0	0 €		
VILLANDRY 1 000 000 €	5 PLS	2027-2028	0 €	0 €	30 000 €	400 000 €	500 000 €	13	Subventions	0 €	0 €		400 000 €	500 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €	0 €		
								11	Fonds Propres	0 €	0	0 €		
SOUS TOTAL	78		0 €	423 000 €	1 580 000 €	3 900 000 €	4 210 000 €			0 €	0 €	1 576 200 €	3 900 000 €	4 100 000 €
PROGRAMMATION 2027														
PRODUCTION METROPOLITAINE 8 000 000 €	40 LGTS	2027-2030	0 €	0 €	0 €	100 000 €	1 000 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	0 €	143 600 €	800 000 €
								16	Emprunts	0 €	0 €			
								11	Fonds Propres	0 €	0 €			
SOUS TOTAL	40		0 €	0 €	0 €	100 000 €	1 000 000 €			0 €	0 €	0 €	143 600 €	800 000 €
PROGRAMMATION 2028														
PRODUCTION METROPOLITAINE 8 000 000 €	40 LGTS	2028-2031	0 € 0 €	0 €	0 €	0 €	100 000 €	13	Subventions	0 €	0 €	0 €	0 €	143 600 €
								16	Emprunts	0 €	0 €			
								11	Fonds Propres	0 €	0 €			
SOUS TOTAL	40		0 €	0 €	0 €	0 €	100 000 €			0 €	0 €	0 €	0 €	143 600 €
TOTAL GÉNÉRAL			23 326 504 €	8 019 390 €	9 842 409 €	10 622 079 €	7 955 087 €	TOTAL GENERA		23 214 593 €	6 932 286 €	9 153 611 €	11 158 498 €	7 893 900 €

77 702 469 €

	RÉCAPITULATION				
13	Subventions	9 632 033 €	728 144 €	1 201 150 €	393 600 €
16	Emprunts	13 582 560 €	6 167 250 €	7 252 496 €	9 947 000 €
11	Fonds Propres	0 €	36 892 €	44 965 €	817 898 €
	Total	23 214 593 €	6 932 286 €	8 498 611 €	11 158 498 €
					7 831 400 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-3540064-000205-CA
en date du 09/02/2022 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

REEMPLACEMENT DES COMPOSANTS

Mise à jour le 29/10/2025																			
CODE	CITE	Nbre Lgts	NATURE DES TRAVAUX				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
				OS TRAVAUX															par CITE 2017 à 2026
70	SEVERINE	32	Refection couvertures et rempl. Zinguerie+ désenfumage	09/2021 à 10/2022	RC	COUV		0	0	0	0	150 000							150 000
73	DESMOULINS	58	interphonie	2021	RC	INTER		0	0	0	23 043	1 223							150 000
74	BERGEONNERIE	101	Rempl. menuiseries par des menuiseries en PVC (VMC) Interphonie Modif Isolation Ext + coupe feu Remplacement radiateurs+ robinets thermostatiques	10/2018 à 01/2019 2019 09/2019 à 08/2020 06/2023 à 11/2023	RCD RC RC RCD	MENUIS INTER ISOL CHAUF	13 000	162 000 0	274 526 31 000	137 426 2 155 206 140	26 038 39 057 22 214	0						612 990 33 155 245 197 667 000	
75	COLOMB PSR	93	Rénovation électrique et Remplacement des chauffe-eau	11/2017 à 06/2018	RC	ELEC	274 000	70 300											1 558 342
77	CHAUMIER PSR		Remplacement Réseau extérieur enterré EF	2026	RC	RESAU	0	0								30 000			344 300
80	MARESCOT	158	Aménagement locaux divers sous passage Bât 01-02-Rempl. menuiseries par des menuiseries en Alu(VMC) Bât 03 à 06-Rempl. menuiseries par des menuiseries en Alu (VMC) Remplacement Portes entrées des lgts Amélioration des halls d'entrée Rénovation Gardes corps existants	2024 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018 11/2017 à 05/2018	RC RCD RCD RCD RC RC	EXT MENUIS MENUIS MENUIS HALL GC		0	0		0	0	0	0				30 000 0	
82	LA MILLETIERE	140	Réaménagement des espaces extérieurs Etanchéité + Halls Travaux voirie lgts	01/2019 à 06/2019 04/2019 à 10/2019 2018/2025	RC RC RC	EXT ETAN REHA	88 707	2 000 11 000 102 000	141 334 512 000 141 000	150 234 71 023 31 371	30 189 587 56 269	0 57 380	81 078	11 686	16 914				412 464 594 610 497 698 1 504 772
85	RASPAIL	107	Remplacement chaudières (P3R) Interphonie	2020	RCD RC	CHAUF INTER	28 000	6 000	29 000	29 595 27 302	18 030 3 033	6 010				0			116 635 30 335 146 970
86	S, PITARD	15	Remplacement chaudières Interphonie	2022 2022	RCD RC	CHAUF INTER					1 892 4 996	35 030 263	504						37 426 5 259 42 685
87	B, PASCAL	77	Interphonie		RC	INTER						0	0						0 0 0
89	A,SOREL	61	Interphonie	2022	RC	INTER					100	21 840							21 940 21 940 21 940
95	SACRISTAINERIE	5	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC	CHAUF					7 235	2 300	183						9 718 9 718 9 718
96	CHAPELON	17	Rempl Menuiseries+ Chaudières+ Isolation combles+ VMC Réfection couverture amiantée	04/2021 à 01/2022 04/2021 à 01/2022	RC RC	MENUIS COUV	11 000		0	13 515	278 737 220 000	77 088 45 000	8 459						388 799 265 000 653 799
97	LA PASSERELLE	2	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC	CHAUF					3 603	0	71						3 674 3 674 3 674
99	SIEGE ET ANTENNES	61	Réaménagement Antenne Tours - Nord Réfection Panneaux Proderma + Photovoltaïques+ Menuiseries 3ème étage - Siege Réaménagement des bureaux RDC + 1er et 2ème Etage +local Vélo+ Skydôme Installation Clim + Réfection étanchéité Baie informatique local Belle Filie Local archives - Local Regie Jules Guesde Transfert Antenne Ouest	04/2020 à 10/2020 01/2023 à 10/2023 2020-2022 10/2021 à 05/2022 2026-2027 2023-2024 2027	RC RC RC RC RC RC RC	REHA BARD REHA CHAUF ELEC REHA REHA		0	84 549 0 34 412	15 451 11 150 3 094	0 10 033 201 812 200 961	0 476 594 33 884 459 039		14 703 153 730 14 805 0	0 0 50 000 0	140 000 200 000		100 000 512 480 426 932 674 805 50 000 3 480 0	
101	LA PRESLE	6	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC	CHAUF					10 250	0	253						1 767 697 10 503 10 503
103	FELIX FAURE	2	Remplacement chaudières (Coup de Pouce) Isolation combles + plancher + VMC+ portes d'entrée	2021 2023-2024	RC RC	CHAUF ISOL					3 813	0	69 3 453	22 357	14 190				3 882 40 000 43 882
105	LOUIS LUMIERE	39	Remplacement bardage "prodema" Interphonie Remplacement chaudières	09/2022 à 06/2023 2022 2022	RC RC RC	BARD INTER CHAUF				479 0 1 472	97 809 16 260 99 793	208 435 1 320	-5 133 16						301 590 16 260 102 601 420 451
106	BRASSENS	14	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC	CHAUF				0	29 721	0	519						306 723 16 260 102 585 425 568
108	VIEUX COLOMBIER	17	Interphonie Remplacement chaudières	2023 2022	RC RC	INTER CHAUF				0 640	0 87 847	0 575	0						30 240 30 240 30 240
109	SAINTE ANNE	3	Remplacement chaudières	2022	RC	CHAUF				0	323	6 652	101						0 0 89 062 89 062
112	BRENNUS	28	Interphonie Remplacement bardage "prodema" Raccordement chauffage urbain - Projet abandonné	2020 09/2021 à 05/2022	RC RC RC	INTER BARD CHAUF			9 202	1 022 22 712 380	0 148 305 4 683	482 0	506			0			10 224 172 005 5 063 187 292
115	ERMITAGE	15	Remplacement chaudières	2022	RC	CHAUF				0	566	47 849	502						166 786 48 917 48 917
116	CHAMP JOLI	16	Reprise vèture facades Rempl radiateurs électriques Rempl VMC double flux	2021 2022 10/2025 à 12/2025	RC RC RC	BARD ELEC CHAUF			1 089	42 303	0 28 395	0		3 696	46 304				43 392 28 395 50 000 121 787
119	MARCONI	16	Remplacement chaudières (Coup de Pouce)	2021	RC	CHAUF				0	36 749	0	642						37 391 37 391 37 391
137	BREL	17	Remplacement Colonne de gaz + chaudières	09/2025 à 11/2025	RC	CHAUF				0	0	0			60 000				60 000 60 000 60 000
148	ROND POINT ST SAUVEUR	25	Rempl Menuiseries Ext Electricité communs + contrôle accès + Hall + Réha 2 lgts + Local la Cité	07/2021 à 02/2023 07/2021 à 02/2023	RC RC	MENUIS HALL			2 000 0	13 758 0	23 455	156 546 60 711		0	16 308				195 759 284 241 480 000
60	CITES DIVERSES		Travaux de réhabilitation (trx lgts ++ 20lgts/an * 25000 €.) Rénovation des ascenseurs Travaux sécurisation pour accès maintenance Robinetts thermostatiques +Individualisation Frais Chauffage Interphonie	2024-2026 2018-2026 2025-2026	RC RC RC RC	REHA ASC SECU CHAUF INTER	157 000 1 015 000	120 000 705 000	361 000 395 000	189 300 596 290 66 054	497 546 464 464 0	742 575 567 260 0	264 275 628 816 23 620	51 861 273 738 66 054 34 609	227 425 657 000 200 000 10 000 30 000	367 610 640 446 233 946 50 000 50 000			2 978 592 5 943 014 500 000 644 073 80 000
			TOTAL INVESTISSEMENT TRAVAUX RC				4 168 637	11 340 309	9 141 772	7 909 043	5 982 883	9 746 658	6 159 766	3 201 090	9 478 320	11 513 682	7 376 338	325 148	78 642 160
																			78 206 615

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

ÉTAT DES PRÉVISIONS DES RECETTES ET DES DÉPENSES

EPRD
2026

ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RECETTES ET DES DÉPENSES

L'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) doit être adopté par le Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat, à partir :

D'UN BUDGET DÉVELOPPÉ QUI COMPREND

► un Compte de Résultat Prévisionnel de l'exercice (annexe I)

► le calcul de l'Autofinancement Net de l'exercice (annexe II)

► une évolution prévisionnelle du Potentiel Financier et du Fonds de Roulement (annexe J)

AR CONTROLE DE LEGALITE
en date du 09/02/2026 ;
REFERENCE ACIE : CA030226_1

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1 (2025)	Exercice N (2026)
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION	80 000,00	100 000,00
704	LOYERS ET REDEVANCES	58 590 400,00	58 536 600,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	79 000,00	95 000,00
7043	Loyers des logements conventionnés	53 983 000,00	53 905 000,00
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	4 528 400,00	4 536 600,00
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	1 060 100,00	1 048 100,00
706	Prestations de services :	30 000,00	10 000,00
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations		
705-708	Activités annexes	1 030 100,00	1 038 100,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	340 000,00	350 000,00
74	SUBVENTIONS	2 140 000,00	3 735 000,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	140 000,00	1 635 000,00
747	Quote-part des subventions d'investissement versée au résultat de l'exercice	2 000 000,00	2 100 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	533 500,00	2 648 000,00
754	Revenus d'immobilisations	2 200 000,00	1 100 000,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	427 000,00	846 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	1 206 500,00	702 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	745 000,00	655 000,00
765-766-768	Autres produits financiers	745 000,00	655 000,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	4 870 000,00	4 660 000,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	3 870 000,00	3 810 000,00
Autres 78	Autres reprises	1 000 000,00	850 000,00
TOTAL I		71 659 000,00	71 732 700,00
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	45 002 065,00	46 455 225,00
64	Charges de personnel	11 067 225,00	11 361 125,00
6151	Entretien et réparations courants	2 425 000,00	2 405 000,00
6152	Dépenses de gros entretien	11 612 300,00	11 425 800,00
63512	Taxes foncières	8 245 000,00	8 300 000,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	8 838 540,00	9 263 300,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	565 000,00	1 500 000,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	275 000,00	360 000,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	1 974 000,00	1 840 000,00
66	CHARGES FINANCIERES	6 300 000,00	4 620 000,00
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	6 300 000,00	4 600 000,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 686)	Autres	0,00	20 000,00
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	19 347 500,00	19 456 800,00
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	15 145 000,00	15 450 000,00
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	704 500,00	669 800,00
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	2 050 000,00	2 100 000,00
68174	Dépréciations des créances douteuses	1 000 000,00	1 000 000,00
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	448 000,00	237 000,00
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	50 000,00	80 000,00
TOTAL II		70 699 565,00	70 612 025,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	-831 952,00	-846 549,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		127 483,00	274 126,00
	RESULTAT DE L'EXERCICE	127 483,00	274 126,00
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-7 297 000,00	-7 606 000,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	19 622 500,00	19 816 800,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-10 933 504,00	-12 464 136,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		1 519 479,00	20 790,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-111241076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Réel N-2 (2024)	Estimation N-1 (2025) EPRI Modifié au 19/09/25	N (2026)	N+1(2027)	N+2(2028)	N+3 (2029)	N+4 (2030)
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	22 924 500	26 174 789	26 177 194	23 572 620	23 198 959	21 027 934	19 797 164
Ressources internes :							
Autofinancement net HLM	6 510 702	1 519 479	20 790	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Produits nets des cessions d'actifs	1 938 038	427 000	846 000	1 200 000	850 000	850 000	850 000
Fonds propres mobilisés sur :							
Renouvellements composants	1 320 745	(1 464 904)	(715 000)	(976 338)	(1 249 000)	(1 200 000)	(1 200 000)
Dépenses	2 892 649	9 183 841	11 515 000	13 376 338	8 325 000	8 000 000	8 000 000
Subventions Notifiées	96 200	94 824					
Emprunts encaissés	4 117 194	7 624 113	10 800 000	12 400 000	7 076 000	6 800 000	6 800 000
Réha + Resid	(1 848 153)	429 310	(1 455 000)	(2 340 498)	(1 082 356)	(1 122 000)	(976 888)
Dépenses	5 680 551	5 245 159	7 290 000	11 451 998	7 514 356	7 480 000	6 506 888
Subventions Notifiées	1 577 398	1 850 832	2 151 000	608 410	0	0	
Emprunts encaissés	2 255 000	3 823 637	3 684 000	8 503 090	6 432 000	6 358 000	5 530 000
Démolitions (si immobilisées)			0				
Dépenses		0					
Subventions Notifiées		0					
Emprunts encaissés		0					
Opérations nouvelles	(2 459 250)	(444 695)	(1 396 095)	(381 475)	(711 487)	(1 010 000)	(820 600)
Dépenses	6 646 921	7 166 000	9 550 000	10 622 079	7 555 087	9 710 000	7 077 000
Subventions Notifiées	3 311 000	3 567 100	3 300 000	393 600	143 600	0	
Emprunts encaissés	3 646 627	6 167 250	7 253 000	9 947 000	7 100 000	8 700 000	6 256 400
Immobilisations de structures			0				
Dépenses							
Emprunts encaissés							
Autres immobilisations	-66 739	(683 000)	(422 500)	(450 000)	(450 000)	(450 000)	(450 000)
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)]	-282 270	(513 874)	(420 864)	(225 346)	(228 182)	(198 770)	(201 491)
Remboursement anticipés	-22 546						
Variations des capitaux propres	1 000 000						
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]							
Variation Fonds de roulement	6 080 557	(727 595)	(3 542 574)	(2 073 661)	(1 871 025)	(2 130 770)	(1 798 979)
Variations nettes des provisions							
Dotations provisions PGE	4 177 004	2 050 000	2 100 000	2 100 000	1 500 000	1 500 000	1 700 000
Dotations provisions Autres	4 352 505	1 448 000	1 237 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Reprise Provisions PGE	-2 488 076	(3 870 000)	(3 810 000)	(4 400 000)	(1 800 000)	(3 000 000)	(1 700 000)
Reprise Provisions Autres	-3 387 673	(1 000 000)	(850 000)	(850 000)	(850 000)	(850 000)	(850 000)
Variation nette des intérêts compensateurs							
Variation nette des ACNE	176 508	642 000	385 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	3 250 289	2 405	-2 604 574	-373 661	-2 171 025	-1 230 770	-2 398 979
Potentiel financier au 31 décembre exercice	26 174 789	26 177 194	23 572 620	23 198 959	21 027 934	19 797 164	17 398 185
Provision pour gros entretien	19 274 346	17 454 346	15 744 346	13 444 346	13 144 346	11 644 346	11 644 346
Autres provisions pour risques et charges	9 408 501	9 856 501	10 243 501	10 593 501	10 943 501	11 293 501	11 643 501
Dépôts et cautionnements	3 750 486	3 800 486	3 850 486	3 900 486	3 950 486	4 000 486	4 050 486
Emprunts nets accession (*)	3 925 025	2 528 670	1 328 000	800 000	1 600 000	800 000	0
Fonds de roulement au 31 décembre	62 533 147	59 817 197	54 738 953	51 937 292	50 666 267	47 535 497	44 736 518

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

SYNTHÈSE CONCLUSION

SYNTHESE ET CONCLUSION

La présentation de cet Etat Prévisionnel des Recettes et Dépenses est conforme aux règles de la comptabilité commerciale applicables à Tours Métropole Habitat depuis le 1^{er} janvier 2020 et présenté suivant la nouvelle instruction comptable fixée par Arrêté du 25 août 2025.

Depuis plusieurs mois, nous sommes confrontés à un contexte politique et économique incertain qui impacte fortement nos prévisions budgétaires. En effet, comme nous avons pu le constater ces dernières années, le contexte géopolitique n'est pas sans effet sur le poids de nos charges, notamment en matière d'énergie avec de fortes variations sur le prix du gaz ou de l'électricité impactant de façon non négligeable les charges locatives. De plus, nos budgets sont dépendant chaque année des décisions prises par le parlement au travers des lois de finances qui décident à la fois du niveau de RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) mais également du taux de cotisation à la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) dont une partie des fonds viennent alimentés le Fonds National des Aide à la Pierre. Pour rappel, ce fonds permet notamment de subventionner les logements financés en PLAI afin d'offrir des logements à bas loyers.

Tant que les Lois de finances 2026 ne seront pas définitivement adoptées, il sera difficile de connaître précisément les charges auxquelles nous aurons à faire face en 2026, même si la baisse annoncée du taux du livret A pour février 2026 devrait alléger nos charges financières.

Nous avons donc établi un EPRD 2026 en prenant en compte les données prévisionnelles proposées par la fédération nationale des OPH tout en souhaitant retrouver à l'avenir une certaine stabilité et pouvoir ainsi établir à la fin 2026 un nouveau Plan Stratégique Patrimonial sur 10 ans réaliste et réalisable. C'est pourquoi, cette année, nous ne présentons pas de simulation VISIAL à 10 ans dans ce document.

Le nouveau PSP 2027-2036 sera présenté au Conseil d'Administration au cours de l'année à venir et certains arbitrages pourront être décidés en fonction des impacts financiers mesurés avec l'outil VISIAL (projection à 10 ans).

POINT 1 – EPRD DE FONCTIONNEMENT

Pour l'année 2026, l'augmentation des loyers décidée par le Conseil d'Administration en octobre dernier nous permet de maintenir un niveau de recette identique à l'année précédente alors que nous bénéficierons de moins de recettes exceptionnelles, notamment celles issues des dégrèvements d'impôts (travaux d'accessibilité, rénovation énergétiques).

Il a donc été nécessaire d'ajuster nos dépenses afin de garantir l'équilibre budgétaire. Si certains postes ont évolué conformément au taux d'inflation, de nouvelles charges sont venues s'ajouter, notamment la cotisation à l'ARE (Aide au Retour à l'Emploi), d'un montant de 400 K€, en raison de la fin du régime d'auto-assurance prévue pour fin 2025. Par ailleurs, la hausse du taux de la RLS de 3,65 % à 4,5 % impose une stricte discipline budgétaire à l'ensemble des services de l'Office, même si la diminution annoncée du taux du Livret A devrait contribuer à atténuer l'impact sur nos charges financières.

POINT 2 – EPRD D'INVESTISSEMENT

Le budget prévisionnel d'investissement pour l'exercice 2026 présente une progression par rapport au budget rectificatif 2025, traduisant la volonté de l'Office de poursuivre la mise en œuvre des opérations de construction, de réhabilitation et de résidentialisation inscrites au programme ANRU. Ainsi, l'année 2026 verra la réception des logements sociaux de Rochecorbon, de l'opération de la Logerie à Parçay-Meslay, ainsi que l'achèvement complet du programme des Casernes à Tours en fin d'exercice.

Parallèlement, le lancement de l'opération Chanoine Marcault, située dans le quartier de Monsoudun, interviendra également au cours de cette même année.

En matière de réhabilitation, les chantiers des cités-jardins Jolivet et Beaujardin seront finalisés, tandis que ceux de Desmoulins seront engagés. Le foyer Beau Site fera quant à lui l'objet d'une reconversion afin d'accueillir des familles avec enfants actuellement sans logement.

Enfin, les travaux de résidentialisation seront initiés sur les secteurs du Sanitas et de la Rotonde, avec la création d'ascenseurs destinés à améliorer l'accessibilité des logements. Sur le secteur des Rives du Cher, des travaux de ravalement et de réfection des garde-corps seront entrepris dans une démarche d'amélioration du cadre de vie et de valorisation de l'image du quartier.

L'office reste un acteur important en matière d'accession sociale à la propriété avec le lancement de l'opération du domaine de la Bédoire à Rochecorbon (18 PSLA), les quatre logements de Sapaillé en Bail Réel Solidaire et les 37 logements en BRS opérateur avec le promoteur Quartus aux deux Lions à Tours.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE

en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

A l'issue de cet exposé, le Directeur Général invite les membres du Conseil d'Administration à voter l'EPRD 2026, tel que proposé, ainsi que les annexes jointes et précise qu'il veillera, avec ses services, à parvenir aux objectifs contenus dans le présent rapport relatif au prochain exercice budgétaire, en particulier :

- ceux proposés au titre de la section de Fonctionnement,
- ceux proposés au titre de la section d'Investissement,
- ceux figurant dans le budget annexe correspondant à la mission d'aménageur dans le cadre de la Concession d'Aménagement de Monconseil.

TOURS, le 14 novembre 2025



Le Directeur Général
Grégoire SIMON

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

COMPTABILITÉ

ANNEXE

EPRD
2026

TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) a été sollicité par les collectivités et organismes suivants :

- Ville de Tours au titre d'une convention de concession et d'une convention de mandat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE MONCONSEIL (VILLE DE TOURS)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

Le Directeur Général rappelle que la Ville de Tours a confié à TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006, la Concession d'Aménagement de Monconseil.

Celle-ci a été signée le 12 avril 2006 pour un montant prévisionnel de dépenses de 15 614 703 € HT, dont 1 500 000 € TTC de rémunérations pour l'Office.

Le Conseil d'Administration de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH), lors de sa séance du 27 septembre 2007, a ouvert une comptabilité annexe sous le nom « Concession d'Aménagement de Monconseil ».

L'Aménagement de la ZAC devait se dérouler sur une dizaine d'années, mais compte tenu de la crise immobilière, la durée de la concession a été prolongée jusqu'au 31/12/2027 (Avenant N°11 du 18/12/2023).

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2025) sera présenté et voté en décembre 2025 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, d'une part pour réévaluer le montant des dépenses prévisionnelles de la convention à 26 946 387 € HT, d'autre part pour proroger la concession à fin 2031 et limiter la rémunération de la liquidation de la concession pour TMH à 200 000 €.

Conformément aux dispositions comptables, une comptabilité annexe doit être tenue pour cette concession, et un budget ouvert chaque année.

Il est proposé au Conseil d'Administration les chiffres suivants pour l'année 2026 :

FONCTIONNEMENT					
601	achats de terrains (fouilles archéologiques)	8 252	7012	vente de terrains lotis	628 502
6031	variation des stocks de terrains		7133	variation des stocks de terrains	107 628
6041	achats d'études et de prestations de service-travaux	65 000	742	Participation au titre du L311-4	221 335
6042	achats d'études et de prestations de service-honoraires	34 376	7788	produits divers	
623	publicité	4 830			
63512	taxe foncière	30 000			
6581	charges diverses	0			
66116	charges financières sur op d'aménagement	105 253			
E	excédent	709 754	D	déficit	
	Total	957 465		Total	957 465
INVESTISSEMENT					
164	remboursement d'emprunt	0	164	versement emprunt	0
					0
E	excédent	0	D	déficit	0
	Total	0		Total	0
STOCK					
3311	terrains à aménager (terrains)	8 252			
3312	terrains à aménager (travaux)	65 000			
3313	terrains à aménager (honoraires)	32 500			
3314	terrains à aménager (frais annexes)	1 876			
E	excédent		D	déficit	107 628
	Total	107 628		Total	107 628
TOTAL GENERAL		1 065 093	TOTAL GENERAL		1 065 093

→ Un Budget développé qui comprend :

- un Compte de Résultat Prévisionnel de l'exercice
- le calcul de l'Autofinancement Net de l'exercice
- une évolution prévisionnelle du Potentiel Financier et du Fonds de Roulement

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE N			
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N			
N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1 (2025)	Exercice N (2026)
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION	693 501,00	628 502,00
704	LOYERS ET REDEVANCES	0,00	0,00
7041	Loyers des logements non conventionnés		0,00
7043	Loyers des logements conventionnés		0,00
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers		0,00
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	0,00	0,00
706	Prestations de services :		0,00
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations		
705-708	Activités annexes		0,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE		0,00
74	SUBVENTIONS	0,00	221 335,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien		221 335,00
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice		
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	0,00	0,00
7584	Dégrèvements d'impôts		
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres 75	Autres produits de gestion courante		
76	PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00
765-766-768	Autres produits financiers		
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	0,00	0,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien		
Autres 78	Autres reprises		
TOTAL I		693 501,00	849 837,00
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	12 000,00	34 830,00
64	Charges de personnel		
6151	Entretien et réparations courants		
6152	Taxes d'habitation	10 000,00	30 000,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	2 000,00	4 830,00
652	Charges liées aux opérations de démolition		0,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		0,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante		0,00
66	CHARGES FINANCIERES	94 844,00	105 253,00
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	94 844,00	105 253,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 686)	Autres	0,00	0,00
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	0,00	0,00
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives		
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements		
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions		
68174	Dépréciations des créances douteuses		
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions		
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	0,00	0,00
TOTAL II		106 844,00	140 083,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	0,00	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		586 657,00	709 754,00
	RESULTAT DE L'EXERCICE	586 657,00	709 754,00
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	0,00	0,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	0,00	0,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		586 657,00	709 754,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-2025-02-05-CP-050226_1-DE
en date du 09/02/2026 63512 REFERENCE ACTE 2025-02-05-CP-050226_1

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT							
	Réel N-2 (2024)	Estimation N-1 (2025) EPRD Modifié au 19/09/25	N (2026)	N+1(2027)	N+2(2028)	N+3 (2029)	N+4 (2030)
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	21 617 833	21 597 490	22 184 147	22 893 901	23 097 828	24 043 691	24 043 691
Ressources internes :							
Autofinancement net HLM	-20 343	586 657	709 754	203 927	945 863	0	1 085 656
Produits nets des cessions d'actifs							
Fonds propres mobilisés sur :							
Renouvellements composants	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses							
Subventions Notifiées							
Emprunts encaissés							
Réha + Resid	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses							
Subventions Notifiées							
Emprunts encaissés							
Démolitions (si immobilisées)			0				
Dépenses		0					
Subventions Notifiées		0					
Emprunts encaissés		0					
Opérations nouvelles	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses							
Subventions Notifiées							
Emprunts encaissés							
Immobilisations de structures			0				
Dépenses							
Emprunts encaissés							
Autres immobilisations							
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)]							
Remboursement anticipés							
Variations des capitaux propres							
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]							
Variation Fonds de roulement	-20 343	586 657	709 754	203 927	945 863	0	1 085 656
Variations nettes des provisions							
Dotations provisions PGE							
Dotations provisions Autres							
Reprise Provisions PGE							
Reprise Provisions Autres							
Variation nette des intérêts compensateurs							
Variation nette des ACNE							
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	-20 343	586 657	709 754	203 927	945 863	0	1 085 656
Potentiel financier au 31 décembre exercice	21 597 490	22 184 147	22 893 901	23 097 828	24 043 691	24 043 691	25 129 347
Provision pour gros entretien							
Autres provisions pour risques et charges							
Dépôts et cautionnements							
Emprunts nets accession (*)	2 500 000	2 500 000	2 500 000	(2 500 000)			
Fonds de roulement au 31 décembre	24 097 490	24 684 147	25 393 901	20 597 828	24 043 691	24 043 691	25 129 347

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

PSP

2017 à 2026

PSP ACTUALISE SANS PGE

[illegible]

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

	CITE	Nbre Lgts	EN 2017	EN 2026	NATURE DES TRAVAUX	OS TRAVAUX				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	PSP 2017-2026 Budget 2026	PSP 2017-2026 au BUDGET 2026	PSP 2017-2026 au BUDGET 2024	PSP 2017-2026 au BUDGET 2023	PSP 2017-2026 au BUDGET 2022	PSP 2017-2026 au BUDGET 2021	PSP 2017-2026 au BUDGET 2020	PSP 2017-2026 au BUDGET 2019 avec RLS	PSP 2017-2026 au BUDGET 2018 avec RLS	
13	CHAMP DE MARS HLM	395																					0	0	0	0	0	0	0	0	0	
79	CHAMP DE MARS PSR	79	E	D	Rempl menuiseries + portes entrées + Passage chauffage collectif v+VAC (Sanctification)	2021-2024	RCD	MENUS		0	19 600	0	13 338	7 055	943 731	533 354	15 860						1 532 938	1 532 938	1 532 938	1 332 938	800 000	800 000	800 000	500 000	500 000	
	Bats en Sanctification	85			Remplacement Bat PSR	2021-2024	RCD	INTER			14 270	120											14 390	14 390	14 390	14 390	14 390	23 000	23 000	23 000	20 000	
					Isolation Bats R1-1-0-2-0-3-1-0-4-12-0-5-12-0-5-14-0-7	2019	RC	INTER			45 280	52 500	14 491										112 000	112 000	112 000	112 000	112 000	112 000	112 000	90 000	90 000	
					Couverture + Isolation HLM + PSR																		0	0	0	0	0	0	0	0	521 000	
					Isolation ITE HLM + PSR																		0	0	0	0	0	0	0	0	2 045 000	
					Escalier et circulation (Perte acte électrique) HLM/PSR																		0	0	0	0	0	0	0	0	170 000	
					Rénovation des radiateurs																		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					Terrain sanctorum parking	2025										0	0	70 000				70 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	950 000	
14	ELISE DIEUX	39	D	C	Ventes et extensions - Réha	2017	RC	EXT		42 000													42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	
					Gardes corps totales	2019	RC	GC		30 000													30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	
																							72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	
15	ROYONDE	491	C		Réaménagement téléphonique	2018	RC	INTER		5 000	46 000	63 200	2 596	12 218	8 309	30	270	36 077	630 000	430 000	10 000		114 200	114 200	114 200	114 200	114 200	114 200	51 000	115 000	90 000	
					Réfection électricité terrasse + désamplage verticaux	2020-2027	RC	ETAN															600 000	610 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	400 000	400 000	400 000	2 200 000	
					Câbles sécurisés	2020-2027	RES	ASC						275	14 077	0	250 000	3 600 000	3 600 000	235 148			3 454 852	2 364 852	5 000 000	5 000 000	5 000 000	0	0	0	0	
					Réaménagement 18 Halls + rampes accès Bat 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-	2020-2027	RES	HALL						37 286	12 416	10 856	8 102	50 000	370 000	310 000	16 342		488 608	880 594	1 265 000	1 265 000	1 265 000	1 265 000	1 265 000	1 265 000	0	
					Rénovation des Bats 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-	2020-2027	RES	0		0	0	0	0	0	0	2 000	38 000	800 000	100 000	800 000	800 000		800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	620 000	
					Réaménagement 20 Halls + rampes accès Bat 02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-	2020-2027	RC	HALL						13 320	0	0	0	300 000	630 000	36 680		313 320	813 320	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 650 000	0	0	300 000
					Escalier et circulation (Perte acte électrique)																		5 617 000	5 617 000	5 714 700	5 714 700	5 714 700	5 714 700	5 714 700	5 714 700	5 714 700	
16	USUALNES	25	D	C	Réha - Rempl Menuiseries Als, Isolation combles	2017	REHA	REHA		604 937	184 689	0											789 626	789 626	789 626	789 626	789 626	789 626	789 626	740 000	740 000	
					Remplage couvertures et rempli Zinguerie/ désamplage																		0	0	0	0	0	0	0	0	120 000	
17	MUSSET	216	D	D	Remplacement Menuiseries Ext PVC (VAC) et Portes entrées des logis	10/2021 à 10/2022	RCD	MENUS		0	0	57 450	0	2 240	52 290	1 782 081	7 103						789 626	789 626	789 626	789 626	789 626	789 626	789 626	740 000	740 000	
					Remplacement chauffage - Isolation	10/2021 à 10/2022	RCD	CHAMP				0	0		0								1 901 119	1 901 119	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516
					Refectoire électricité parties basses Bat 01	2025	RC	ETAN															44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	
					Gardes corps																		0	0	0	0	0	0	0	0	218 000	
					Gardes corps totales																		0	0	0	0	0	0	0	0	132 000	
					Rempl radiateurs																		0	0	0	0	0	0	0	0	436 000	
18	WALVEN	166	D	C	Réha - Rempl Menuiseries Als, Chauffage bain	2017-2018	REHA	REHA		799 131	1 818 001	306 937	39 930										1 945 119	1 945 119	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	1 894 516	
					Élec-chauffe terrasse																		2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	
					Gardes corps totales																		0	0	0	0	0	0	0	0	182 000	
19	VOLTAIRE	0			Rénovation partielle ESC sur chauffages + Isolation terrasse	2025	RC	CHAMP															2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	2 963 999	
																							0	0	0	0	0	0	0	0	78 000	
21	AMANDIERS	44	E	C	Éclairage Terrasses																		0	0	0	0	0	0	0	0	56 000	
					Rénovation avec Isolation ITE																		0	0	0	0	0	0	0	0	230 000	
					Gardes corps totales																		0	0	0	0	0	0	0	0	40 000	
22	DELPERIER	84	D		Remplage couvertures et rempli Zinguerie/ désamplage																		0	0	0	0	0	0	0	0	320 000	
					Porte de hall																		0	0	0	0	0	0	0	0	44 000	
					Escalier et circulation (Perte acte électrique)																		0	0	0	0	0	0	0	0	33 000	
23	RIVES DU CHER	684	C		Bat 01-02-03: Remplacement réseaux EF horizontaux	2026	RC	RESEAU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	40 000				40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
					Bât 03 à 05: Remplacement téléphonique	2017	RC	INTER		18 000													18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	
					Remplacement ventilation entrée par ventilation basse pression - Rouches Bat 4-5-6	2027	RC	CHAMP			0	0	0	0	0	0	0	420 000		0			420 000	600 000	75 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
					Remplacement ventilation entrée par ventilation basse pression - Rouches Bat 1-3-5	2027-2028	RC	CHAMP															0	0	0	0	0	0	0	0	100 000	
					Isolation Bats 01-04-07-08-09	2019	RC	INTER			65 250	140			0								65 370	65 370	65 370	65 370	65 370	65 370	65 370	65 370	80 000	
					Terrasse versée Isola 04	2018-2023	RC	LOTS		2 200	22 500	8 250	24 185	28 092	5 111								90 338	90 338	90 338	87 362	87 362	82 890	94 700	0	0	
					Remplacement Chauffage Isola - Isolation	2024-2027	RC	0		0	5 056	11 238	15 516										1 910 120	1 910 120	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	600 000	600 000	
					Colation Cabaret Maitre Bat 02	2022-2023	RC	REHA						280	257 675	455 475						713 430	713 430	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	0	
					Colation cabaret infirmière Bat 02	2022	RC	REHA															170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	
					Remplage terrasse Bat 08	2025	RC	ETAN															140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	
					Refectoire électricité parties basses Bat 07-08-09	2025-2026	RC	ETAN															0	0	0	0	0	0	0	0	220 000	
					Gardes corps-totales																		0	0	0	0	0	0	0	0	200 000	
					Escalier et circulation (Perte acte électrique)																		0	0	0	0	0	0	0	0	100 000	
27	CLOS MOREAU HLM	232	D	B	Rempl, menuiseries par des menuiseries en PVC (VAC)	01/2020 à 03/2022	RCD	MENUS		0	49 085	47 500	1 211 278	128 222									1 448 916	1 448 916	1 448 916	1 448 916	1 448 916	1 448 916	1 448 916	1 448 916	1 448 916	
76	CLOS MOREAU PSR	80	D	B	Remplage ITE (sanctification)	01/2020 à 03/2022	RCD	ETE		0						138							1 436 085	1 436 085	1 436 085	1 436 085	1 436 085	1 436 085	1 436 085	1 436 085	1 436 085	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

[illegible]

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

code	CITE	Nouv Logis	EN 2017	EN 2025	NATURE DES TRAVAUX	OS TRAVAUX	RC	CDUV	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	PSP 2017-2025 BUDGET	PSP 2017-2026 BUDGET 2025	PSP 2017-2026 au BUDGET 2024	PSP 2017-2026 au BUDGET 2023	PSP 2017-2026 au BUDGET 2022	PSP 2017-2026 au BUDGET 2021	PSP 2017-2026 au BUDGET 2020	PSP 2017-2026 au BUDGET 2019 avec RLS	PSP 2017-2026 au BUDGET 2018 avec RLS		
70	SEVERNE	32	C	B	Refectif couverture et rempli Zébrage d'asphalte Ravalement + Menuiserie PVC + portes palières + Vals Ravalement avec ITE + gâble corps lgt Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)	10/2021 à 10/2022 10/2021 à 10/2022 10/2021 à 10/2022	REVA REVA REVA	CDUV REHA REHA		0	15 475	20 643	0	167 863	503 881	50 909	28 398	0				150 000 150 000 150 000	150 000 888 772 150 000	150 000 150 000 150 000	150 000 150 000 150 000	150 000 150 000 150 000	150 000 782 000 150 000	150 000 100 000 100 000	150 000 600 000 202 000	150 000 600 000 202 000		
73	DESMOLINS	58	D		Ravalement + Menuiserie ALU + VMC + Ravalement avec ITE + gâble corps lgt + électricité terrasses + gâble corps Entretien des façades pignons	04/2025-05/2027 04/2025-05/2027 2021	REHA REHA REHA	REHA REHA INTER	1 953	0	0	0	58	0	0	60 033	30 000	1 800 000	2 450 000		207 856	1 577 570 1 892 044 24 266	1 582 000 2 250 000 24 266	1 590 000 3 000 000 24 266	1 590 000 3 000 000 24 343	1 590 000 3 000 000 22 000	1 590 000 1 953 0	1 062 000 1 200 000 0	900 000 1 200 000 0	800 000 1 900 000 280 000	1 014 000 1 900 000 280 000	
74	BERGECOMERE	191	D	B	Rempl. menuiserie par des menuiserie en PVC + VMC Mettre aux normes l'ITE coupe lgt Hérophane Remplacement ravalement Gâble corps lgt Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)	10/2014 à 03/2018 06/2019 à 08/2020 10/2014 à 03/2019 10/2017 à 03/2019 10/2017 à 03/2019 11/2017 à 03/2019	RCD RCD RCD RCD RCD RCD	MEUR ITE INTER CHAUF CHAUF CHAUF	13 000	0	162 000	274 536	137 426	28 038 39 597	0	0	0	0	0	0	0	1 916 330 612 990 245 197 33 155 666 730	2 074 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 953 380 000 450 000 31 000 450 000	1 200 000 380 000 450 000 26 150 450 000	1 200 000 380 000 450 000 26 150 450 000	1 200 000 425 000 450 000 13 000 450 000	1 200 000 425 000 450 000 13 000 450 000
76	COLOMBIER	83	C		Rénovation électrique et Remplacement des chauffe-eau	11/2017 à 06/2019	RC	ELEC	274 000	70 300												1 688 072 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303	1 688 342 344 303 344 303		
80	MAESCOIT	158	D	C	Aménagement local divers sous passage BA 02-03 Rempl. menuiserie par des menuiserie en Alu + VMC BA 03 à 05 Rempl. menuiserie par des menuiserie en Alu (VMC) Remplacement Portes entres des lgt Amélioration des halls d'entrée Rénovation des Gâble corps vâtrats Ravalement couverture et rempli Zébrage d'asphalte	2024 11/2017 à 03/2018 11/2017 à 03/2018 11/2017 à 03/2018 11/2017 à 03/2018 11/2017 à 03/2018 11/2017 à 03/2018	RC RCD RCD RCD RCD RCD RCD	EXT MEUR MEUR MEUR HALL GC	120 000	0	474 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 916 330 612 990 245 197 33 155 666 730	2 074 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 924 266 612 990 245 197 33 155 666 730	1 953 380 000 450 000 31 000 450 000	1 200 000 380 000 450 000 26 150 450 000	1 200 000 380 000 450 000 26 150 450 000	1 200 000 425 000 450 000 13 000 450 000	1 200 000 425 000 450 000 13 000 450 000
82	LA MILLETIERE	148	C		Rénovation des espaces extérieurs Électricité terrasses + Rénovation Halls Tapisserie dans l'axe d'entrée	2019 2019-2025	RC	EXT ETAN	88 707	2 000	141 334	150 234	30 189	587	0	81 078	11 686	16 914					412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058	412 464 594 610 497 058
85	RASPAIL	187	E	D	Remplacement chaudières (PVR) Électricité bati (01-02-03-04-05) Couverture + isolation	2017-2021 2020	RC	CHAUF INTER	28 000	6 000	29 000	29 596	18 030	3 033	6 010								1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335	1 054 772 118 635 30 335
86	S PITARD	37	C		Remplacement chaudières Électricité	2022 2021	RCD RC	CHAUF INTER	1 892	35 030				4 996	263	004							148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	148 976 37 426 5 259	
87	BLAISE PASCAL	77	C		Hérophane Électricité terrasses + gâble corps terrasses	2022	RC	INTER ETAN															42 685 0 0	42 685 0 0	42 685 0 0	42 685 0 0	42 685 0 0	42 685 0 0	42 685 0 0	42 685 0 0	42 685 0 0	
89	ASOREL	61	C		Hérophane Ravalement couverture + isolation combles	2021	RC	INTER ETAN	100	21 840													21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	
93	CHERRINVILLE	3	D	G	Ravalement couverture + portes entres + menuiserie + isolation Ravalement + Menuiserie PVC + portes palières + Vals Ravalement avec ITE + gâble corps lgt Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)	2021-2023 2021-2022	RC	CHAUF ISC	7 235	2 300	183												21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	
95	SACRENTANIERE	5	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF	7 235	2 300	183												21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	21 840 0 0	
96	CHAPPEL	20	E	CD	Rempl. menuiserie + VMC + portes entres + menuiserie + isolation Ravalement + Menuiserie PVC + portes palières + Vals Ravalement avec ITE + gâble corps lgt Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)	2021-2023 2021-2022	RC	MEUR CDUV	11 000	0	0	13 915	218 732	77 088	8 459								9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	9 718 9 718 9 718	
97	LAPASSERELLE	2	D		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF	3 603	0	71												3 603 0 0	3 603 0 0	3 603 0 0	3 603 0 0	3 603 0 0	3 603 0 0	3 603 0 0	3 603 0 0	3 603 0 0	
99	LAPRESLE	6	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF	10 250	0	203												10 250 0 0	10 250 0 0	10 250 0 0	10 250 0 0	10 250 0 0	10 250 0 0	10 250 0 0	10 250 0 0	10 250 0 0	
103	FELIX FAURE	2	F		Remplacement chaudières Coup de Pouce Isolation combles + planche + VMC	2021 2023	RC	CHAUF ISOL	3 813	0	69												3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0	3 813 0 0
105	LOUIS LUMIERE	39	C		Remplacement bardage "prodroms" Hérophane Remplacement chaudières	2022-2023 2022 2022	RC	BARD INTER CHAUF	479	37 800	208 435	-1 333											301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	301 590 16 200 102 601	
106	GUBRASSENS	14	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF	29 721	0	519												30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	30 240 30 240 30 240	
108	VEUX COLOMBIER	17	D		Hérophane Remplacement chaudières	2022 2022	RC	ESC CHAUF	0	0	0												89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	89 262 89 262 89 262	
109	SANT ANNE	3	D		Remplacement chaudières	2022	RC	CHAUF	0	323	6 652	101											2 074 2 074 2 074	2 074 2 074 2 074	2 074 2 074 2 074	2 074 2 074 2 074	2 074 2 074 2 074	2 074 2 074 2 074	2 074 2 074 2 074	2 074 2 074 2 074		
111	BIENUS	23	D		Remplacement chaudières Hérophane Remplacement chaudières au raccordement chauffage urbain Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)	2021-2022 2022 2022 2022	RC	BARD INTER CHAUF ESC	22 712	148 305	482	9 202											172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	172 005 10 224 5 063	
115	ERMITAGE	15	D		Remplacement chaudières Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)	2022	RC	CHAUF ESC	566	47 849	002												48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	48 917 48 917 48 917	
116	CHAMP JOLI	18	C		Ravalement Vals Supérior Remplacement chaudières Remplacement VMC double flux	2021 2022 2025	RC	BARD ELEC CHAUF	42 303	0	28 395	0	3 696	48 304									43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	43 302 28 395 50 000	
117	LES AFFLEUTS	17	D		Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)	2021	RC	ESC															15 738 0 0	15 738 0 0	15 738 0 0	15 738 0 0	15 738 0 0	15 738 0 0	15 738 0 0	15 738 0 0	15 738 0 0	
119	MARCON	16	C		Remplacement chaudières Coup de Pouce	2021	RC	CHAUF	36 740	0	642												37 391 37 391 37 391	37 391 37 391 37 391	37 391 37 391 37 391	37 391 37 391 37 391	37 391 37 391 37 391	37 391 37 391 37 391	37 391 37 391 37 391	37 391 37 391 37 391		
122	ANTOINE BELLE				Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)		RC	ESC															0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	
126	MELES				Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)		RC	ESC															0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	
128	PETIT BEAUREJOUR				Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)		RC	ESC															0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	
136	ARAON				Escalier et circulation (Fevs sole+ électrique)		RC	ESC															0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	
137	BREL																															

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1

[illegible]

Constructions neuves



*Résidence le Hameau de la Bédoire PSLA
ROHECORBON*



Résidence LUXEMBOURG VEFA - TOURS

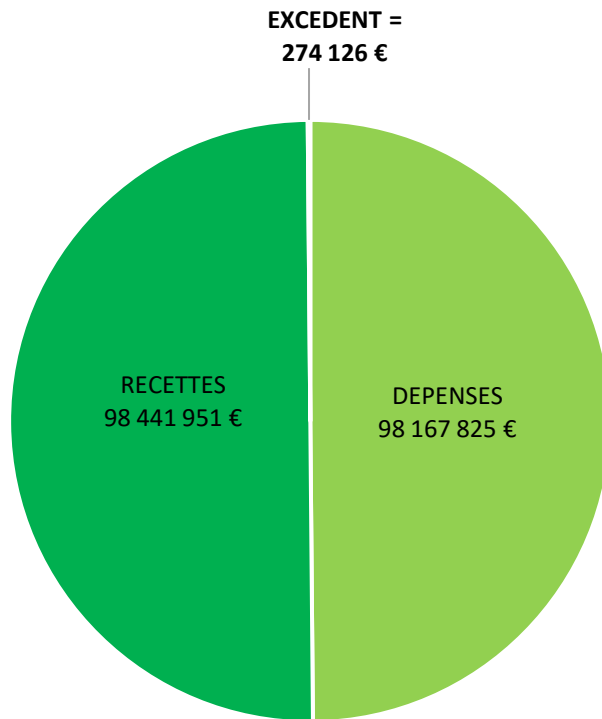


POINT 7

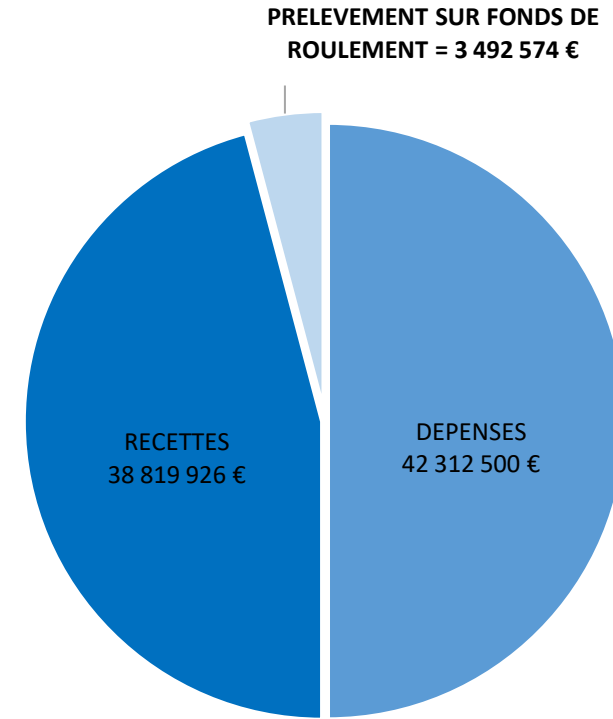
EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2026 (EPRD)

L'Etat des Prévisions des Recettes et des Dépenses

Budget de Fonctionnement



Budget d'Investissement



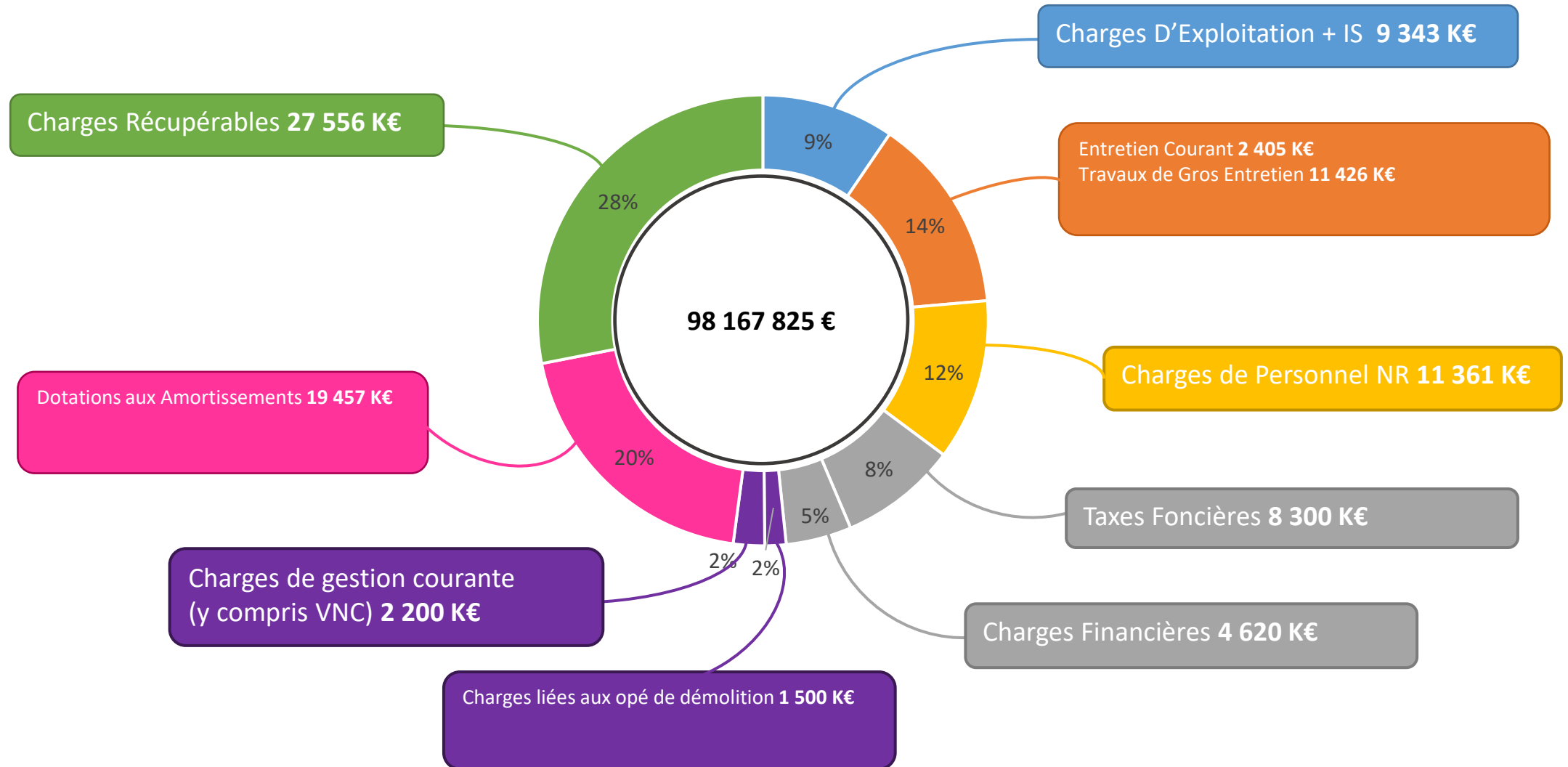


BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Dépenses de Fonctionnement EPRD 2026

COMPTES	EPRD 2025 ajusté 19/09/25	EPRD 2026	Ecart
Charges d'exploitation	8 838 540	9 263 300	4,81%
Entretien courant et gros entretien	14 037 300	13 830 800	-1,47%
Taxes foncières	8 245 000	8 300 000	0,67%
Charges de personnel	11 067 225	11 361 125	2,66%
Charges liées aux opérations de démolition	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 financières	6 300 000	4 620 000	-26,67%
Charges exceptionnelles	0	0	0%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	19 347 500	19 456 800	0,56%
Impôts sur les sociétés et assimilés	50 000	80 000	60,00%
Charges récupérables	26 972 320	27 555 800	2,16%
Total Fonctionnement Dépenses	97 671 885	98 167 825	0,51%

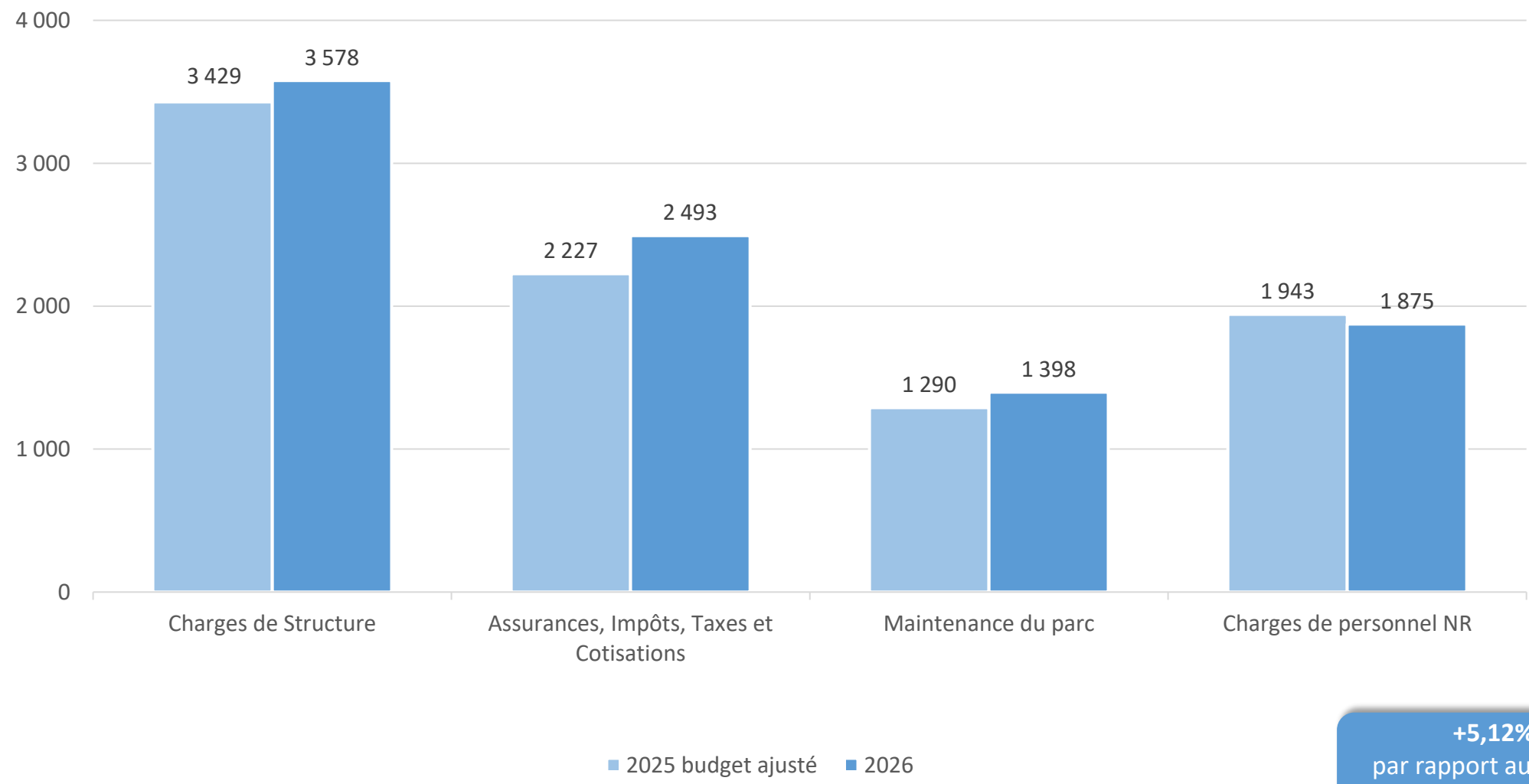
Dépenses de Fonctionnement





Charges d'Exploitation & IS

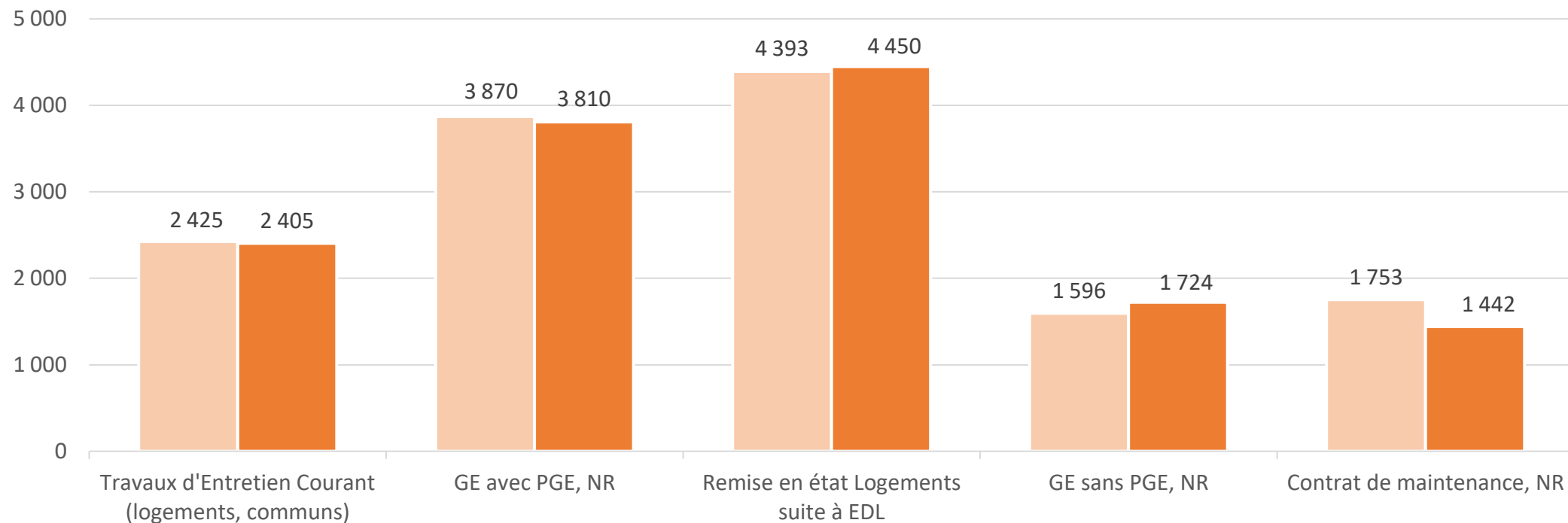
= 9 343 K€ (soit 9,52% du budget des dépenses)



+5,12%
par rapport au budget
2025 ajusté

Entretien courant du patrimoine et Gros Entretien

= 13 831 K€ (soit 14,09% du budget des dépenses)

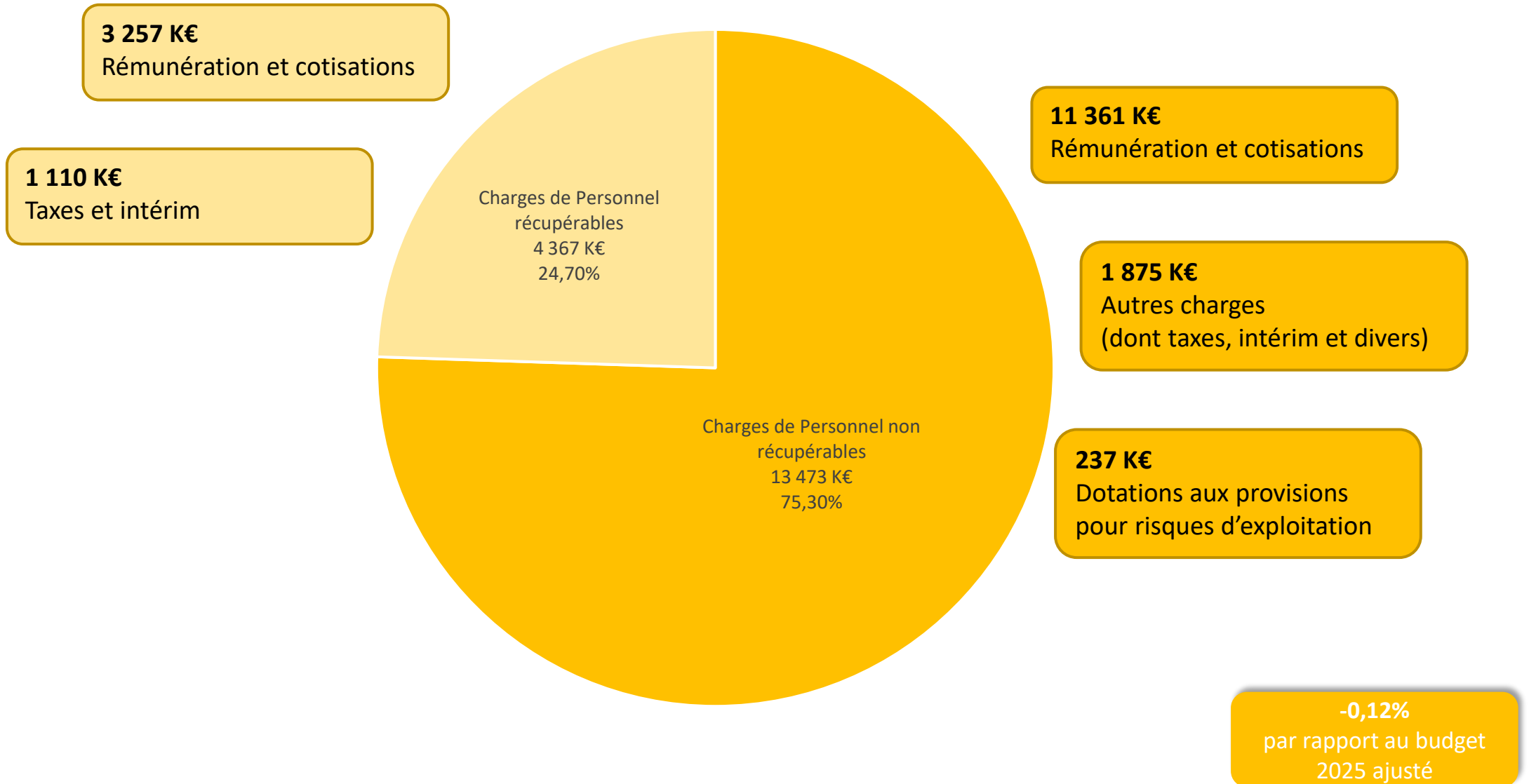


■ 2025 budget ajusté ■ 2026

-1,47%
par rapport au budget
2025 ajusté

Charges de Personnel NR & Récup

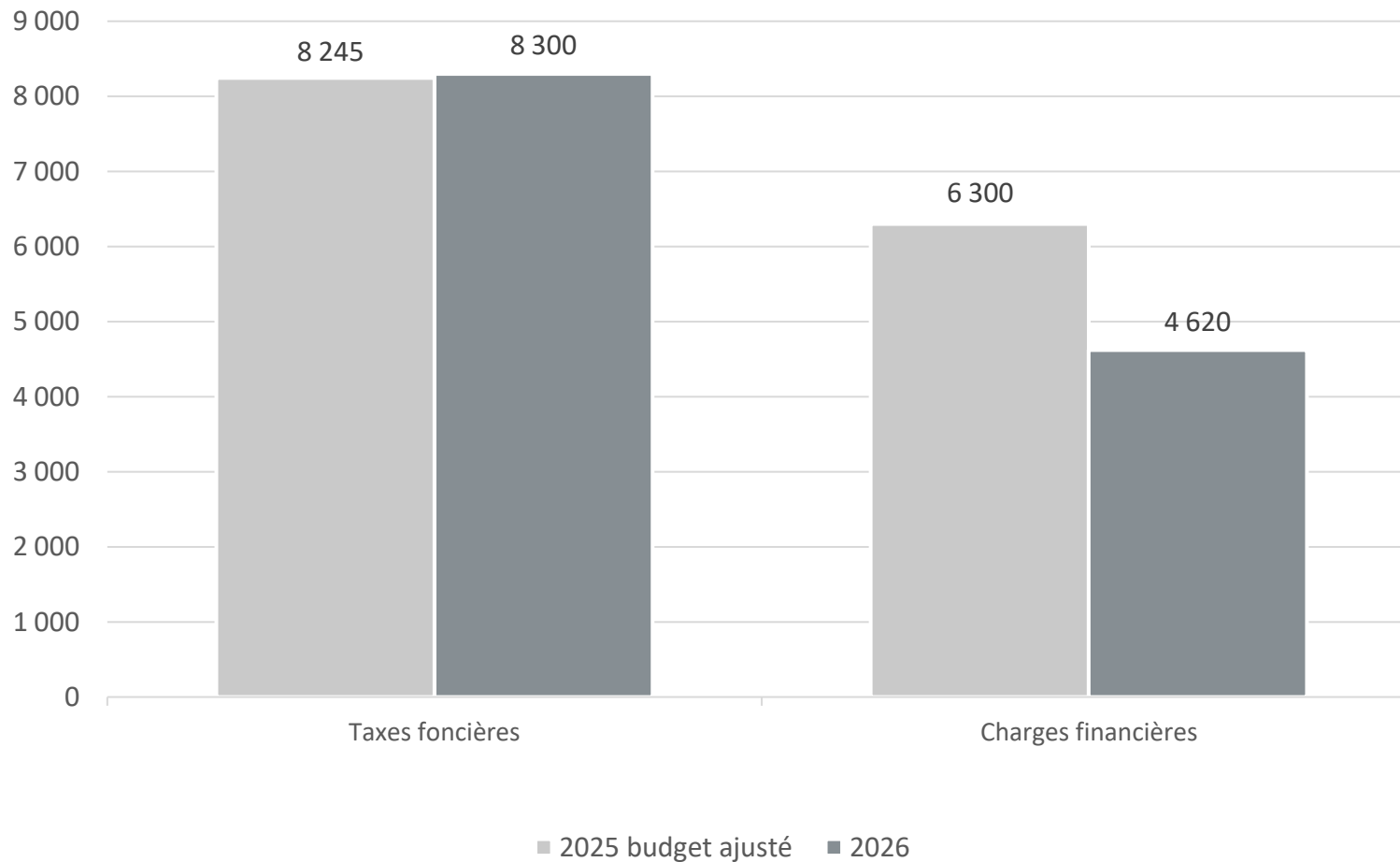
= 17 840 K€ (soit 18,17% du budget des dépenses)





Taxes Foncières / Charges Financières

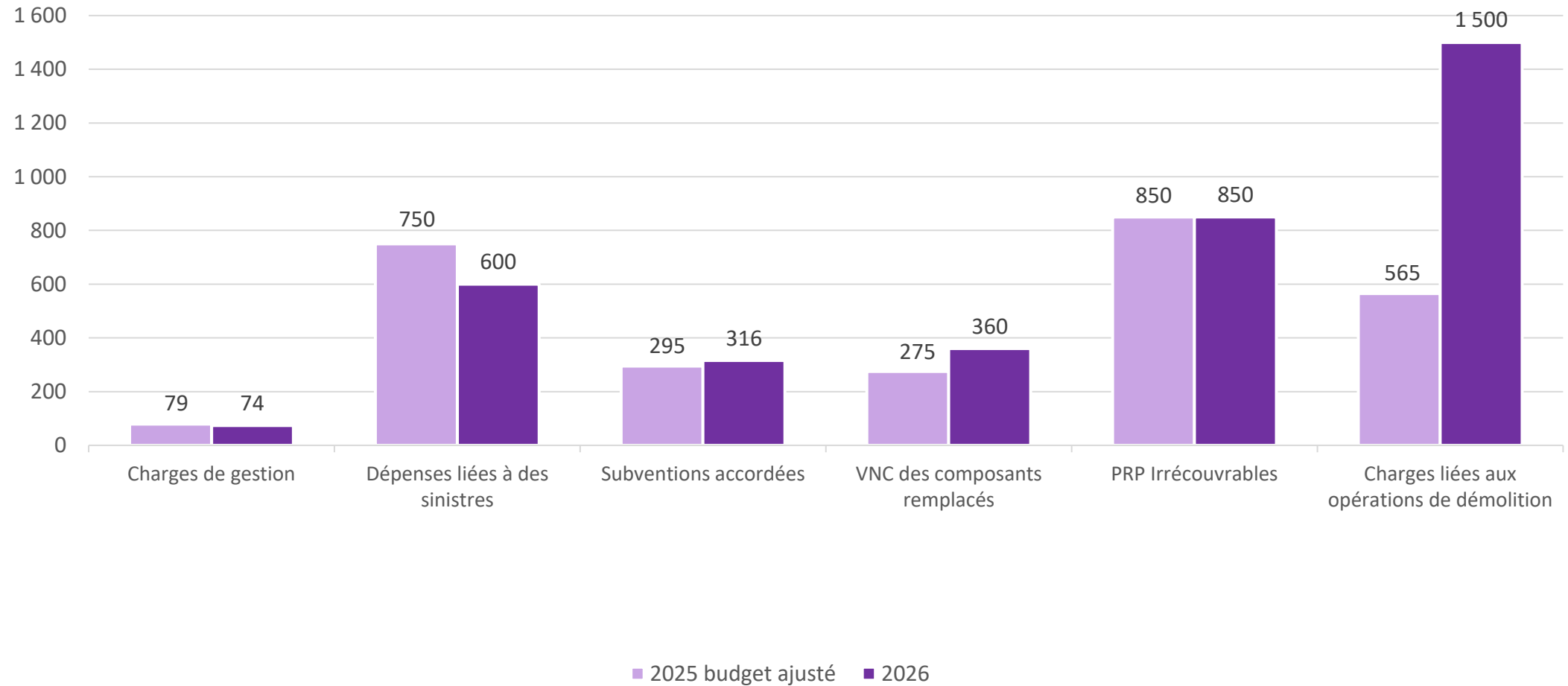
= 12 920 K€ (soit 13,16% du budget des dépenses)



-11,17%
par rapport au budget
2025 ajusté

Autres charges de gestion courante

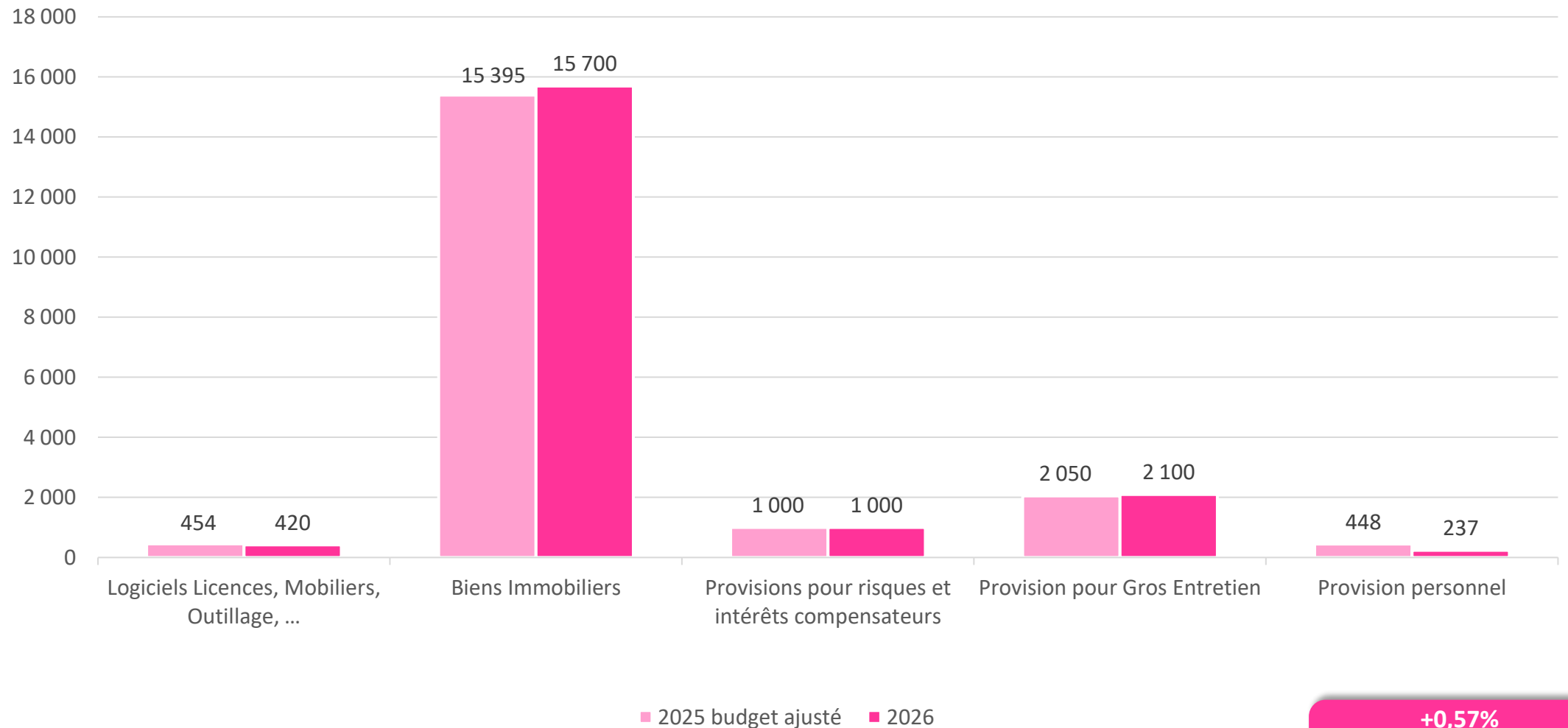
= 3 700 K€ (soit 3,77% du budget des dépenses)



+31,49%
par rapport au budget
2025 ajusté

Dotations aux Amortissements, Dépréciations et provisions

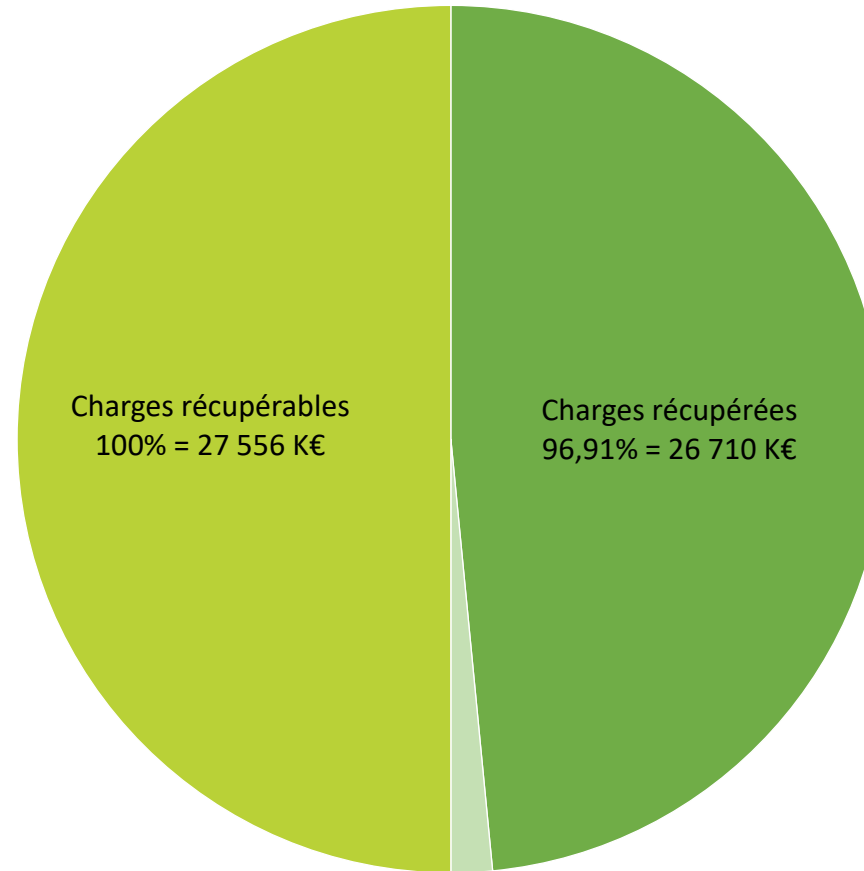
= 19 457 K€ (soit 19,82% du budget des dépenses)



+0,57%
par rapport au budget
2025 ajusté

Charges récupérables

Soit 28,07% du budget des dépenses



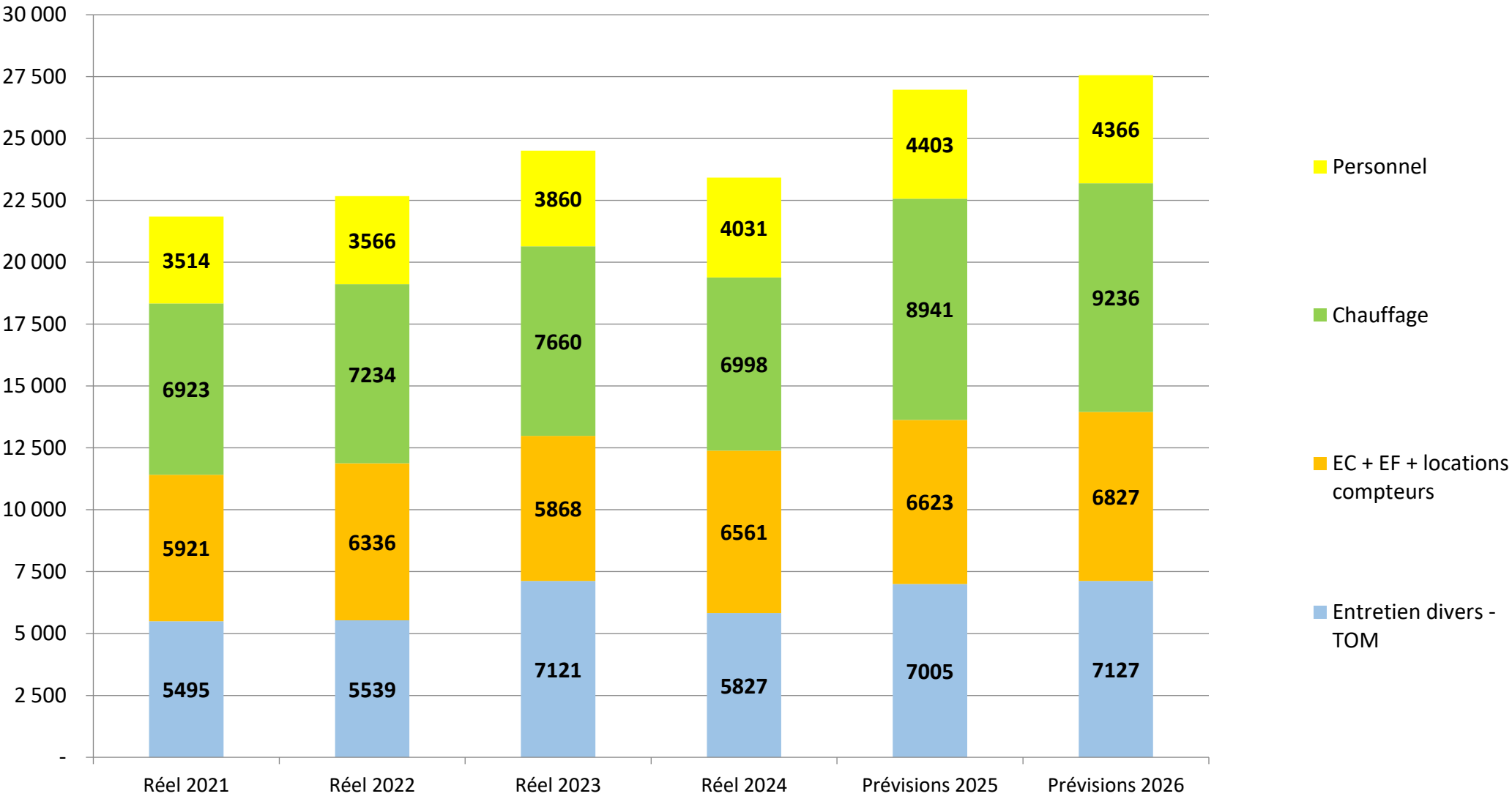
Soit 27,13% du budget des recettes

Perte de charges dues à
la vacance
= 846 K€

+1,68%
par rapport au budget
2025 ajusté



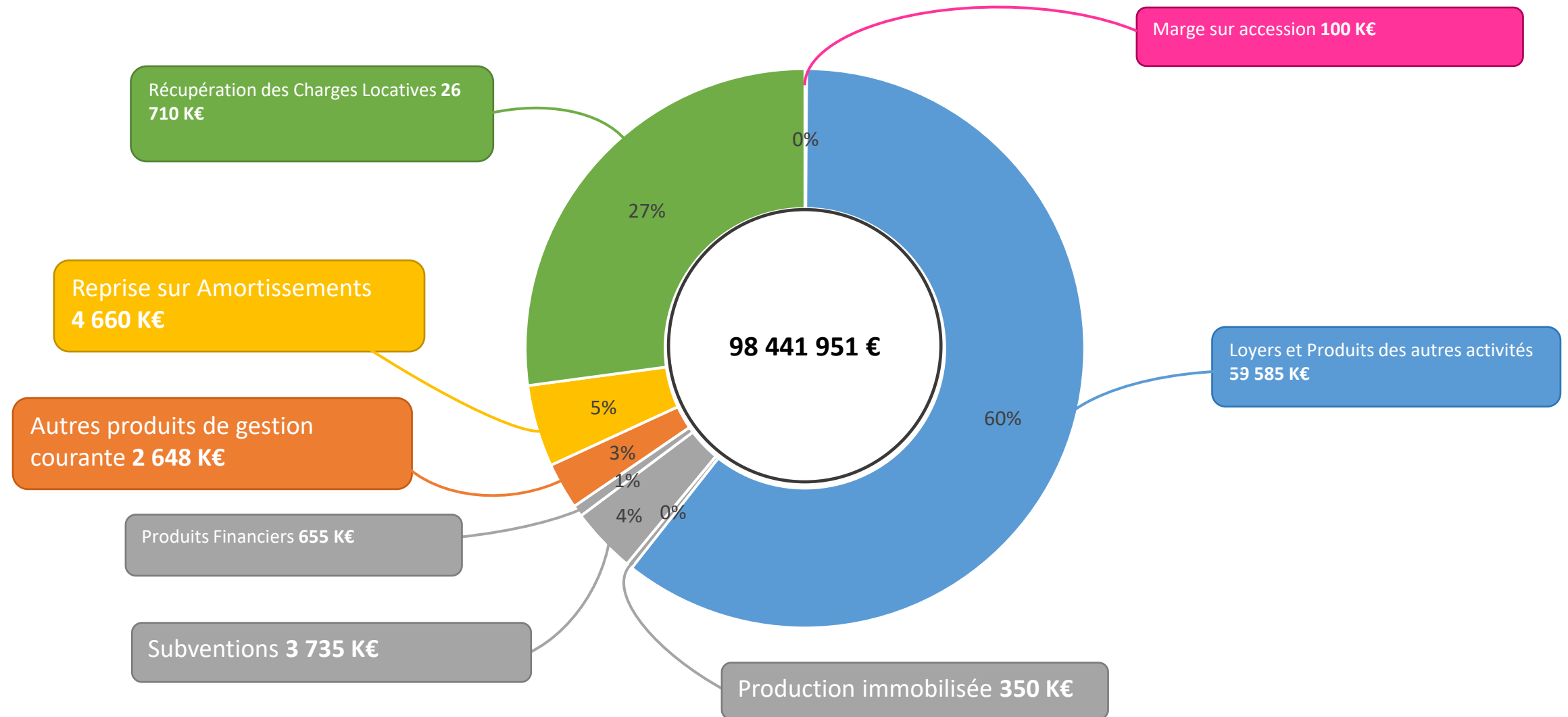
EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 6 ANS



Recettes d'Exploitation EPRD 2026

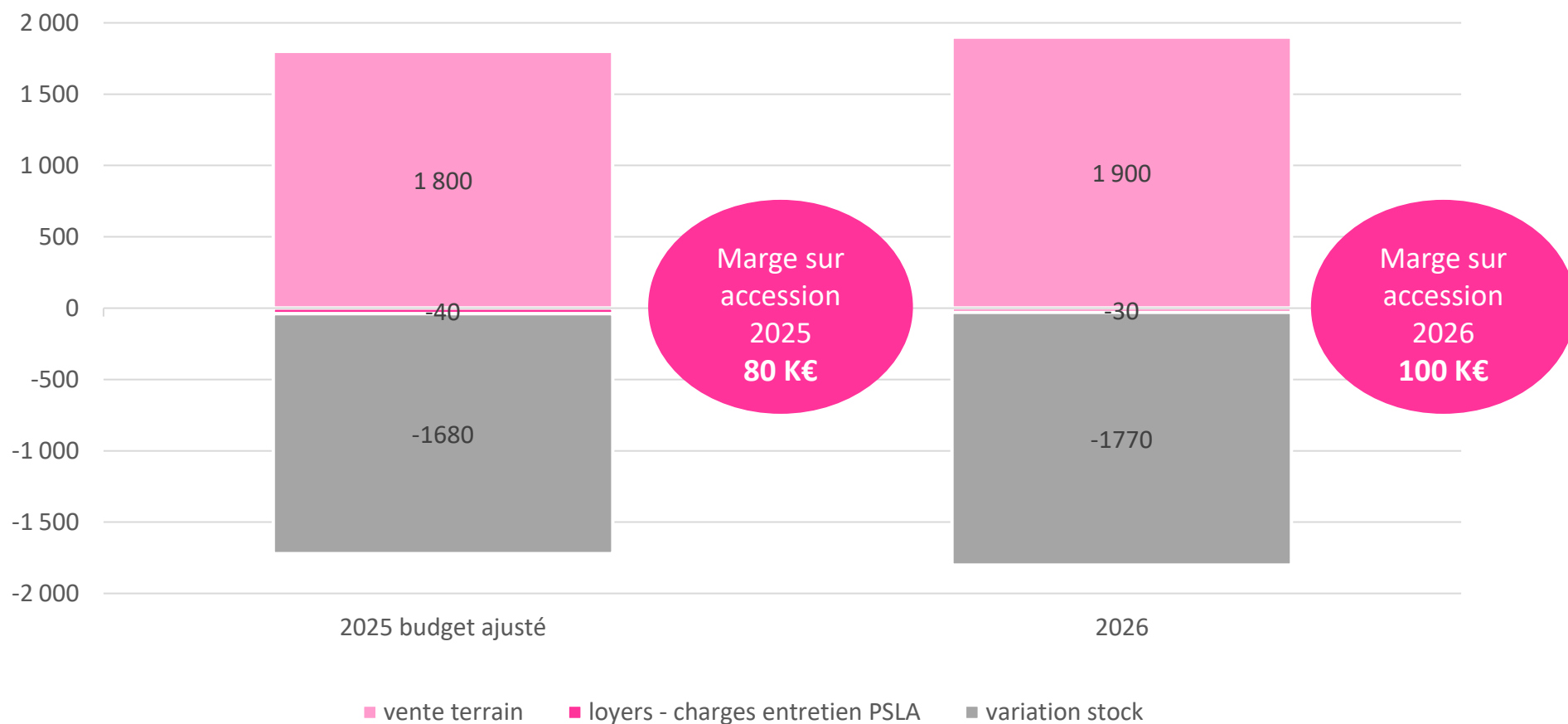
CHAPITRES	EPRD 2025 ajusté 19/09/25	EPRD 2026	Ecart
Marge sur accession	80 000	100 000	25,00%
Loyers et redevances	58 590 400	58 536 600	-0,09%
Produits des autres activités	1 060 100	1 048 100	-1,13%
Production immobilisée	340 000	350 000	2,94%
Subventions	2 140 000	3 735 000	74,53%
Produits des cessions 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%
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	4 870 000	4 660 000	-4,31%
Récupération de charges locatives	26 140 368	26 709 251	2,18%
Total Fonctionnement Recettes	97 799 368	98 441 951	0,66%

Recettes de Fonctionnement





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

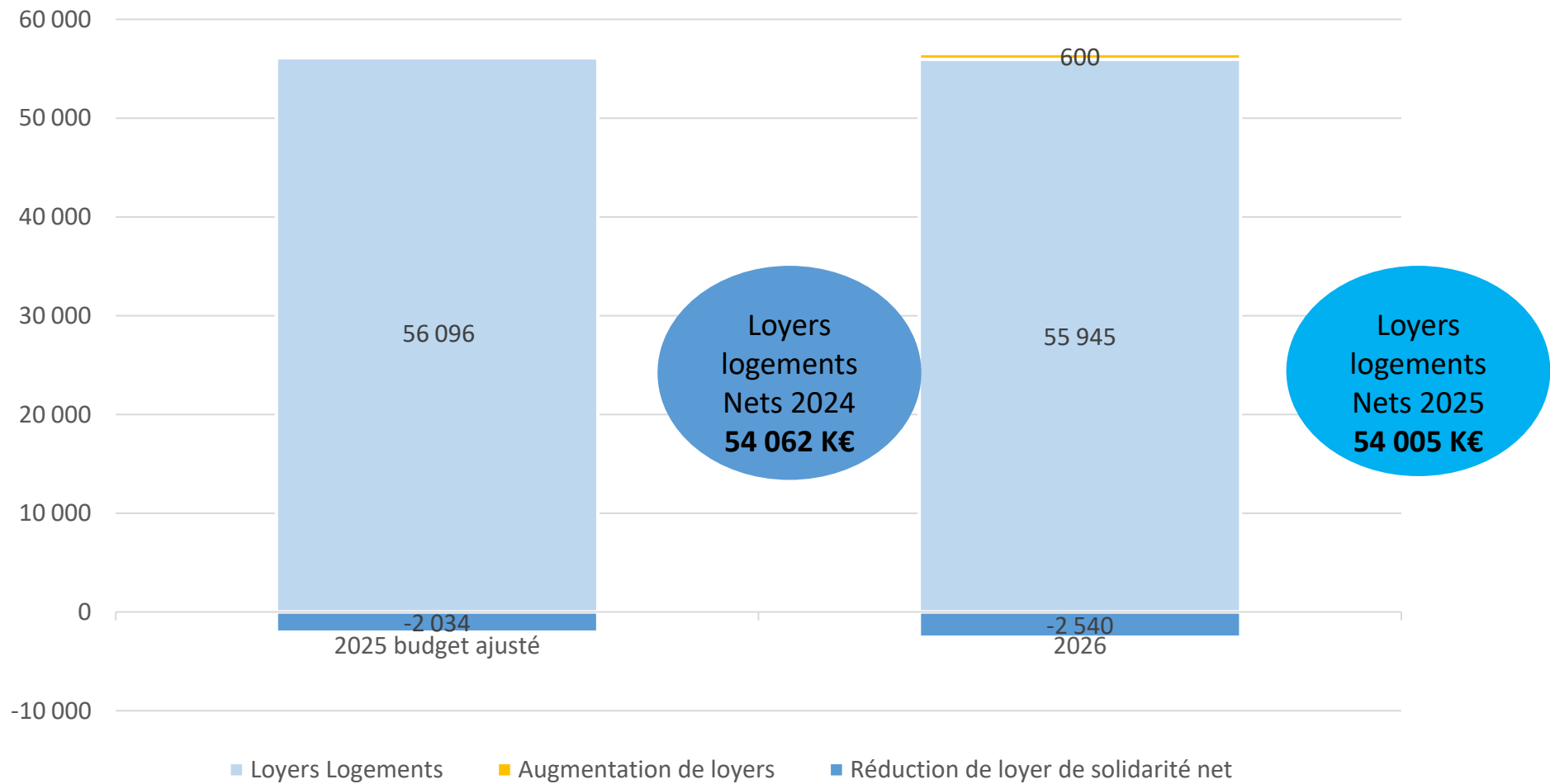


+25%
par rapport au budget
2025 ajusté



Loyers logements

= 54 005 K€ (soit 54,86% du budget des recettes)

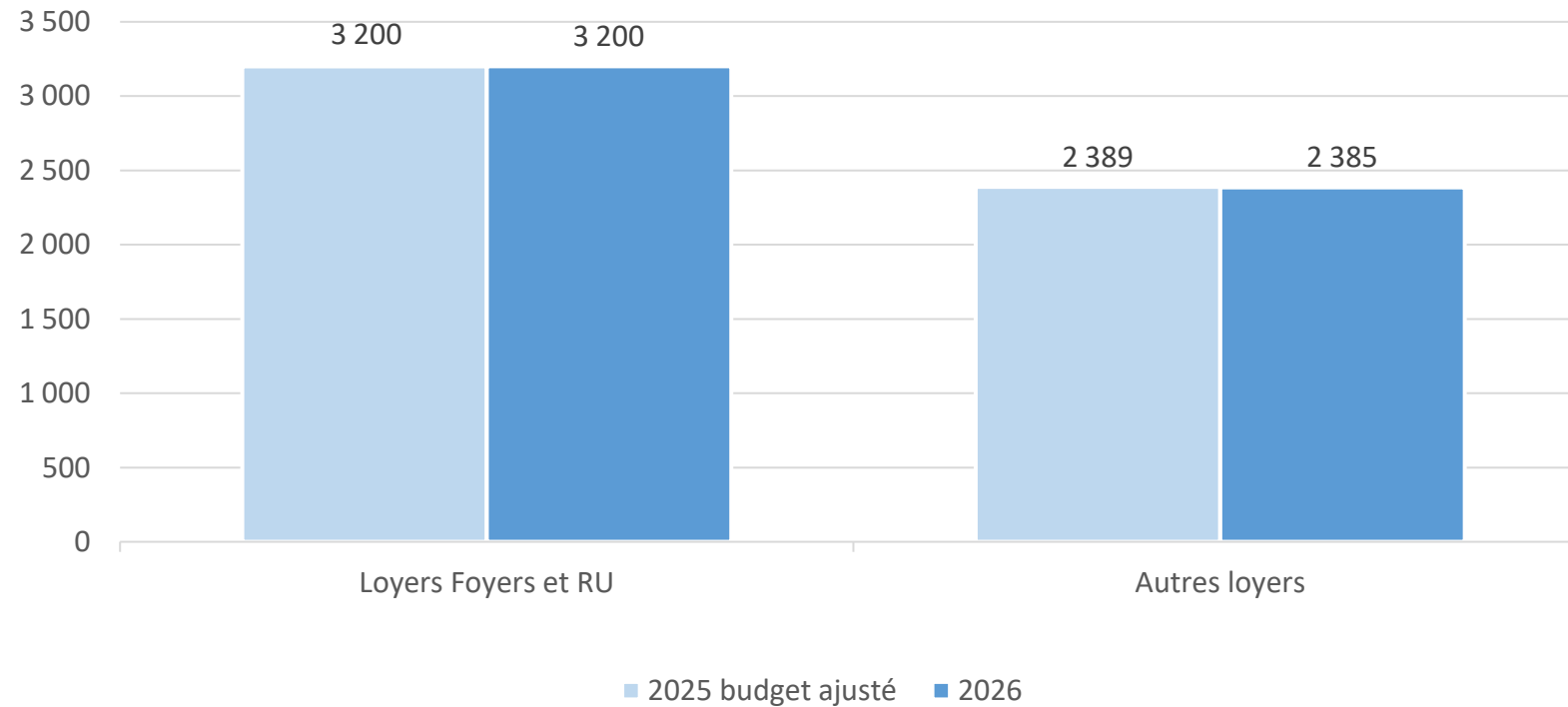


-0,10%
par rapport au budget
2025 ajusté



Autres loyers

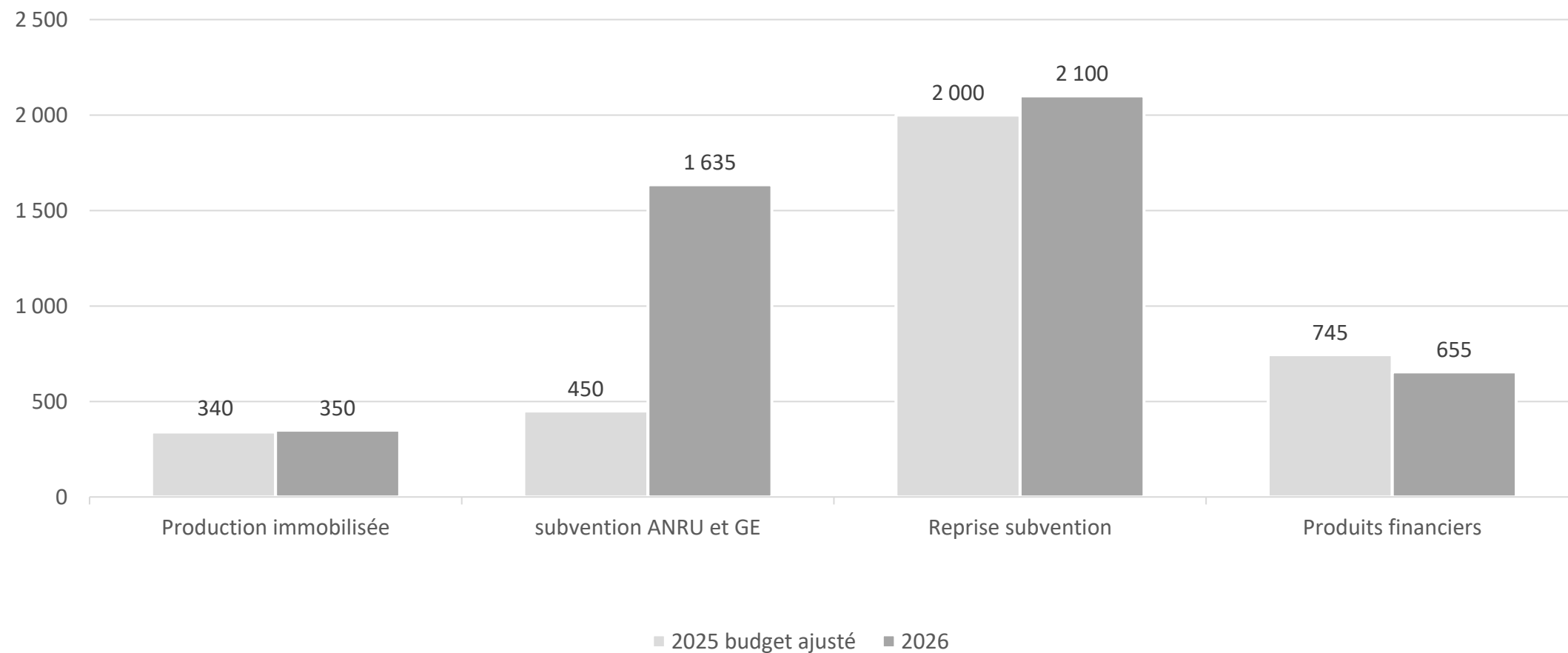
= 5 585 K€ (soit 5,67% du budget des recettes)



-0,07%
par rapport au budget
2025 ajusté

Subventions / Produits Financiers / Production immobilisée

= 4 740 K€ (soit 4,82% du budget des recettes)

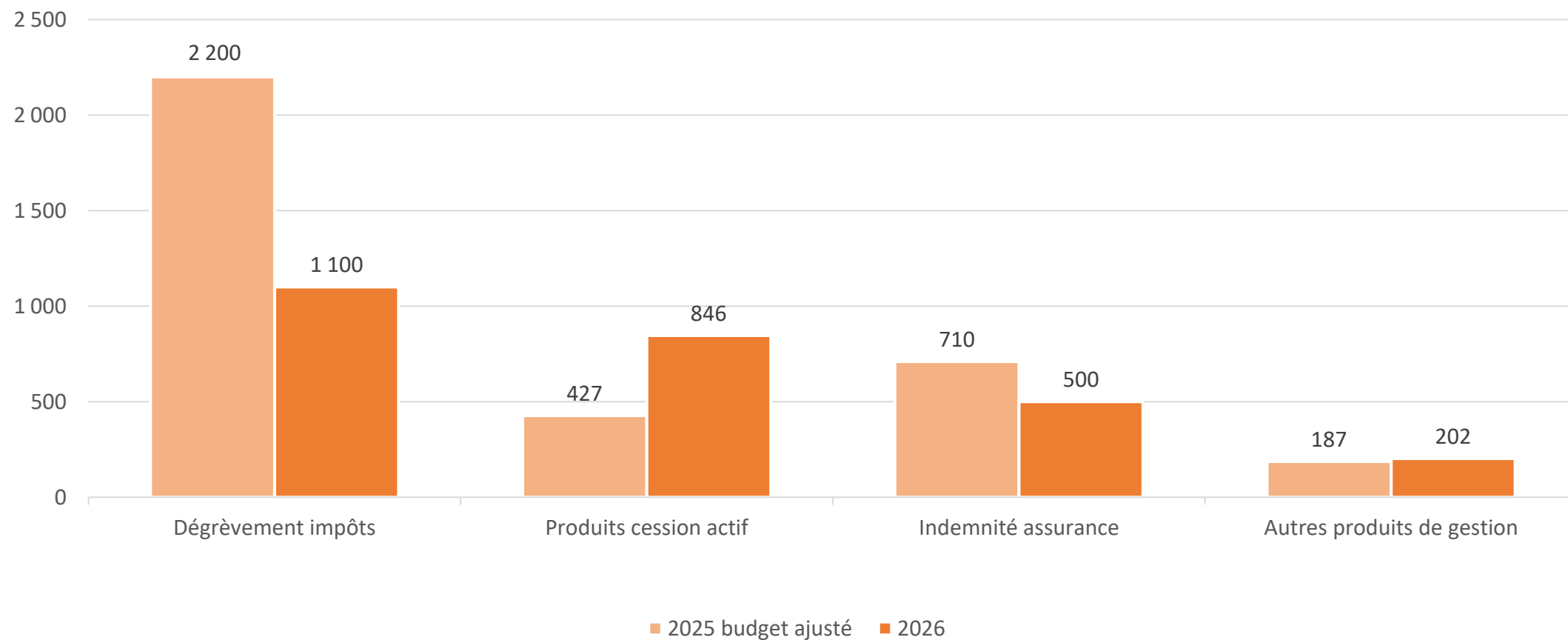


+34,09%
par rapport au budget
2025 ajusté



Autres Produits de gestion courante

= 2 648 K€ (soit 2,69% du budget des recettes)

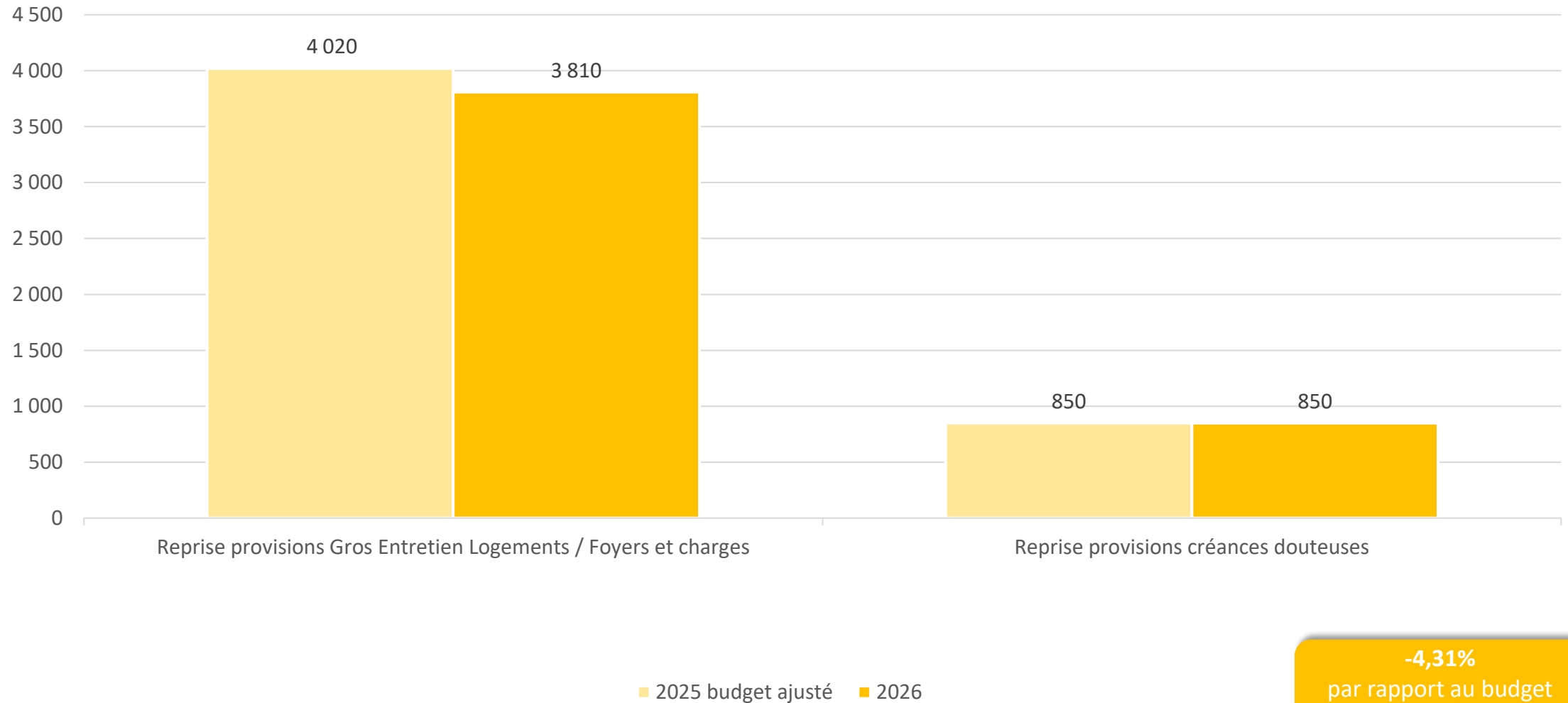


-24,86%
par rapport au budget
2025 ajusté



Reprise sur Amortissements

= 4 660 K€ (soit 4,73% du budget des recettes)



-4,31%
par rapport au budget
2025 ajusté

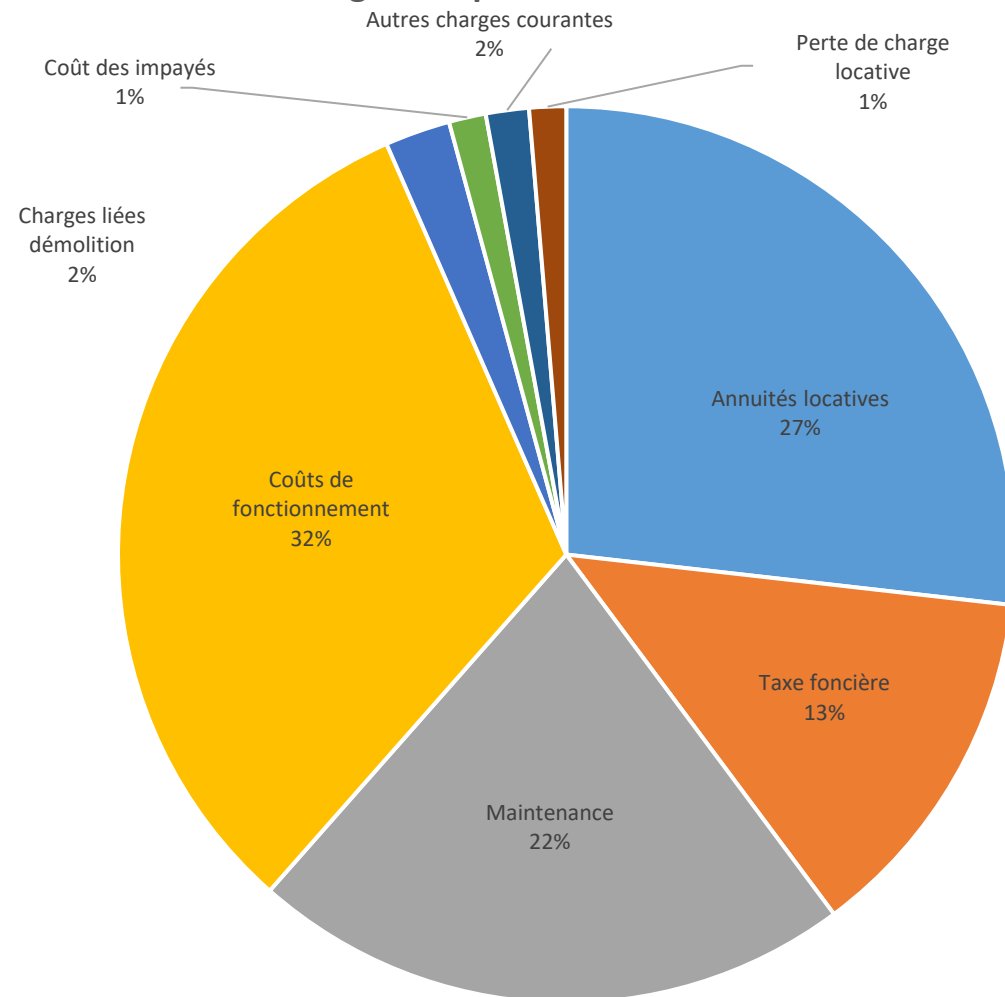


Recettes – Dépenses de Fonctionnement
(98 441 951 € – 98 167 825 €)

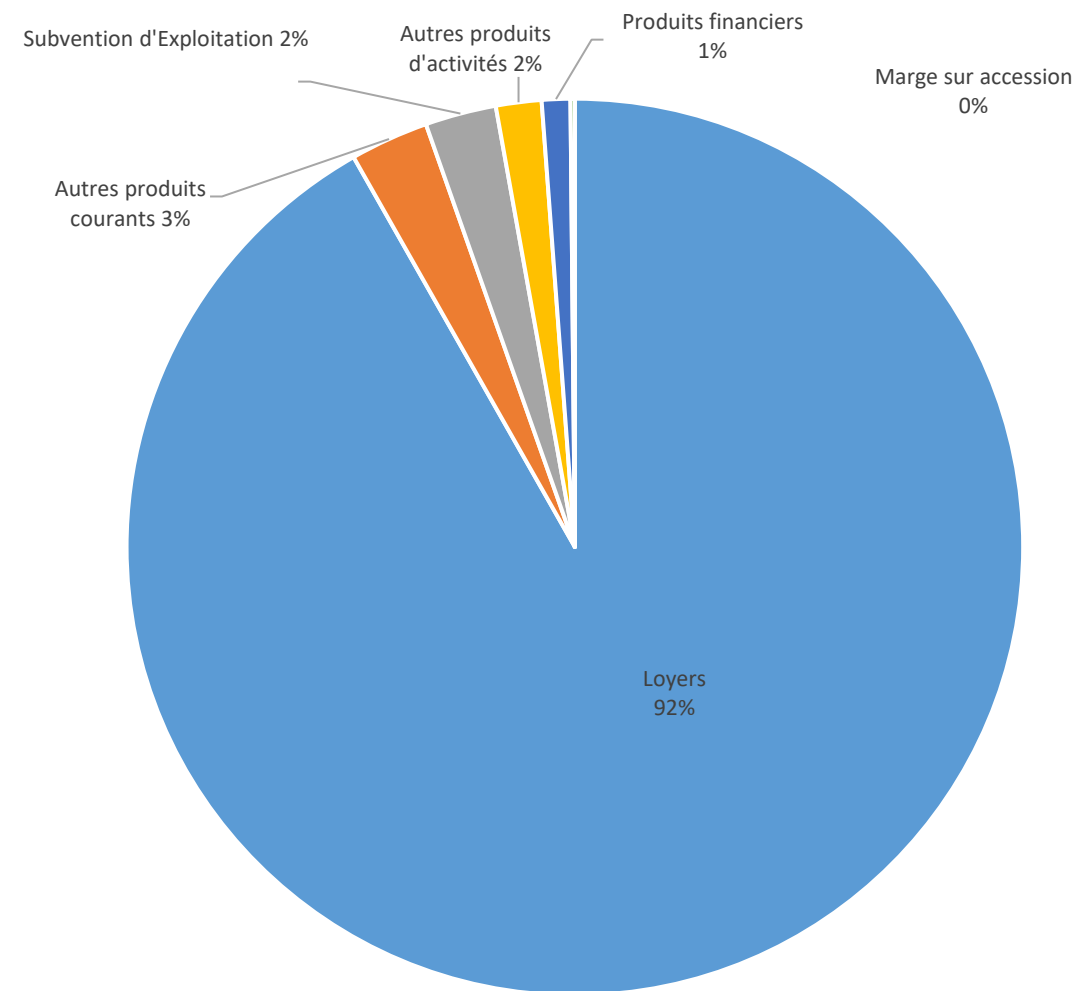
= excédent de 274 126 €



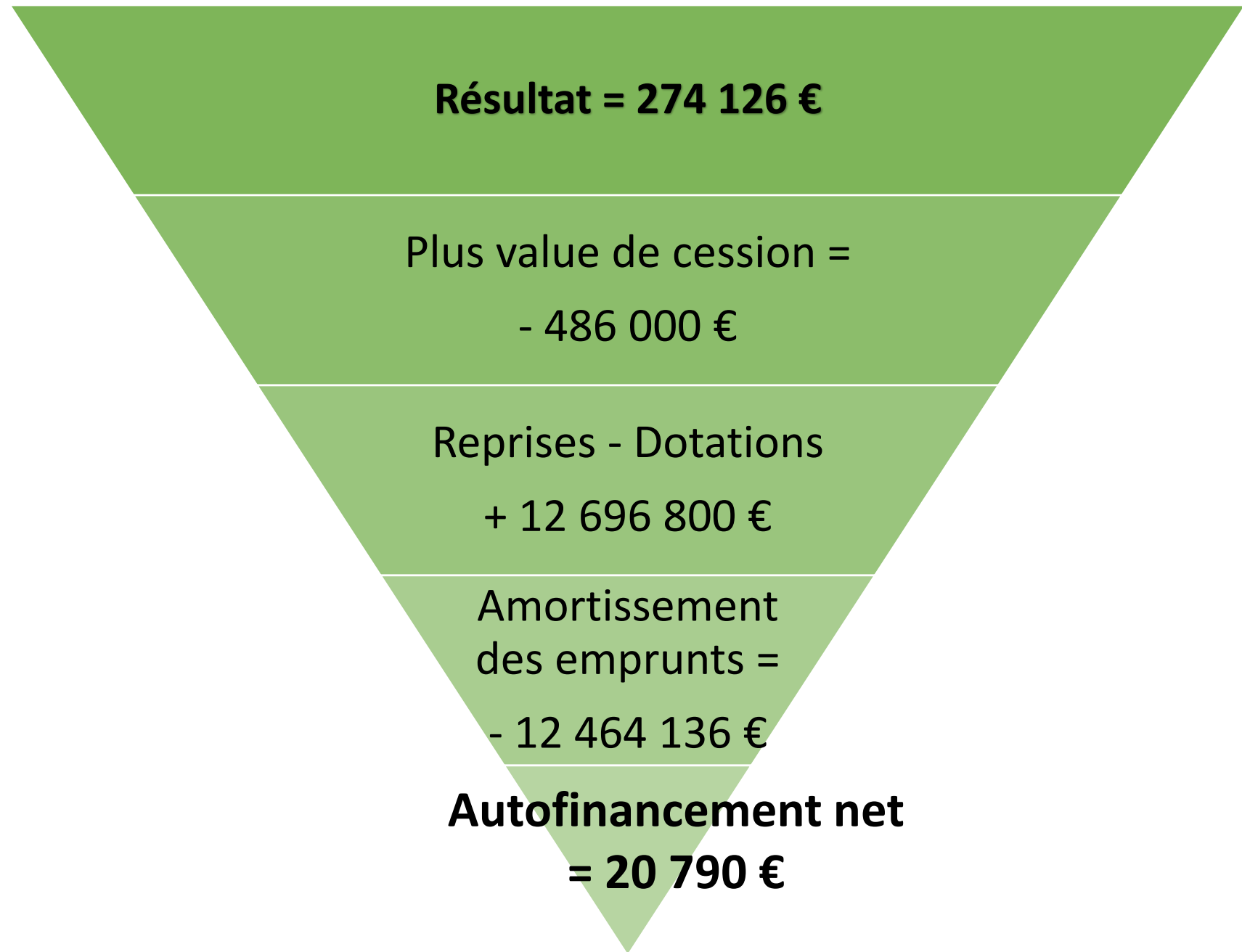
Charges d'Exploitation = 63 755 910 €



Produits d'Exploitation = 63 776 700 €



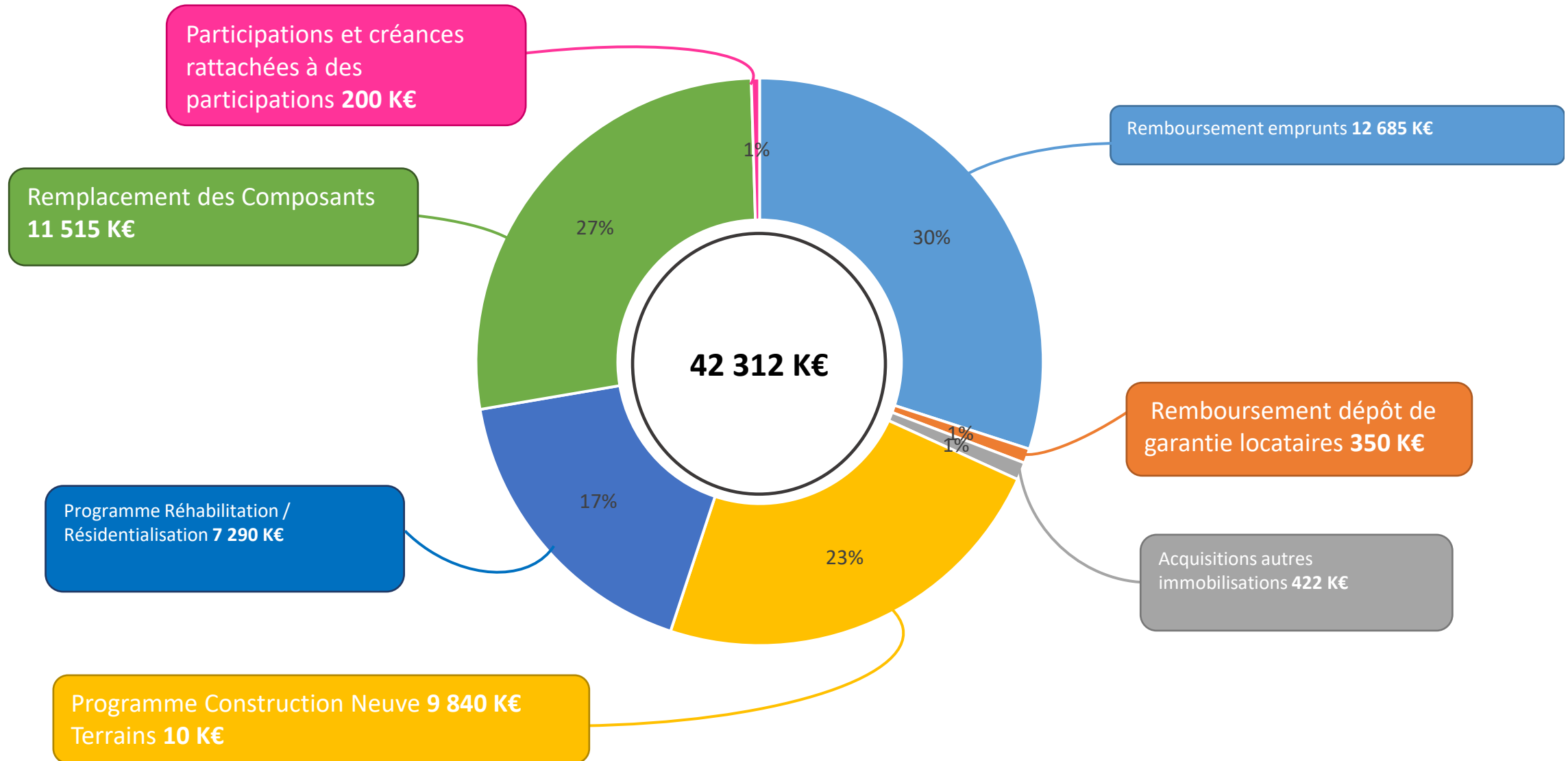
Autofinancement net = 20 790 €





BUDGET D'INVESTISSEMENT

Dépenses d'Investissement



Programme Constructions neuves

Quartus VEFA les 2 Lions



GDV Chambray les Tours



La Vallée Rochecorbon



Chanoine Marcault



Programme de Constructions neuves : 9 840 000 €

- Démarrage : Chanoine Marcault, Quartus Les Deux Lions, Chambray GDV
- Réception : La Vallée Rochecorbon, Les Casernes, La Logerie

Programme Réhabilitations et Remplacements de composants

Beaujardin



Desmoulins



Jolivet



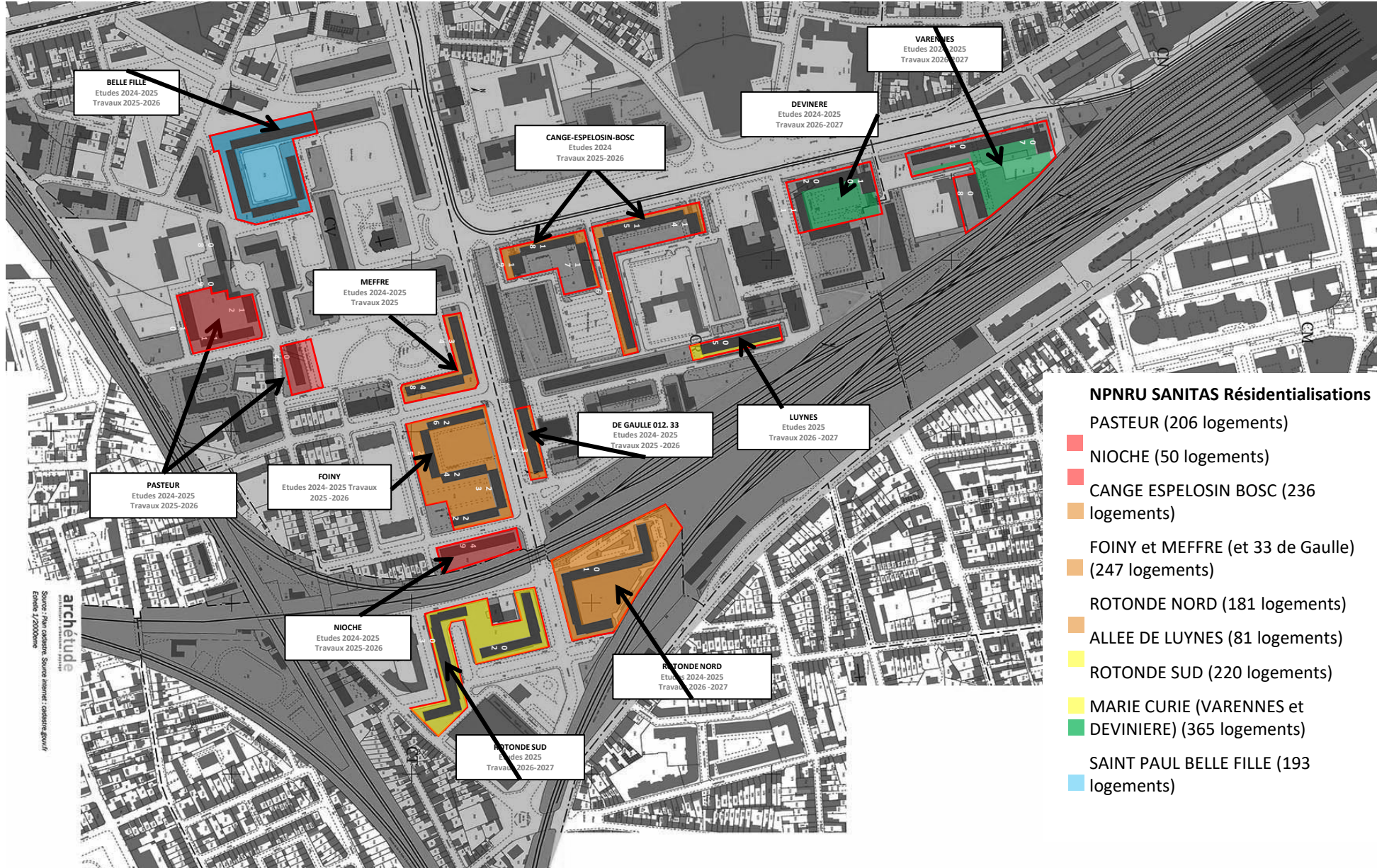
La Rotonde



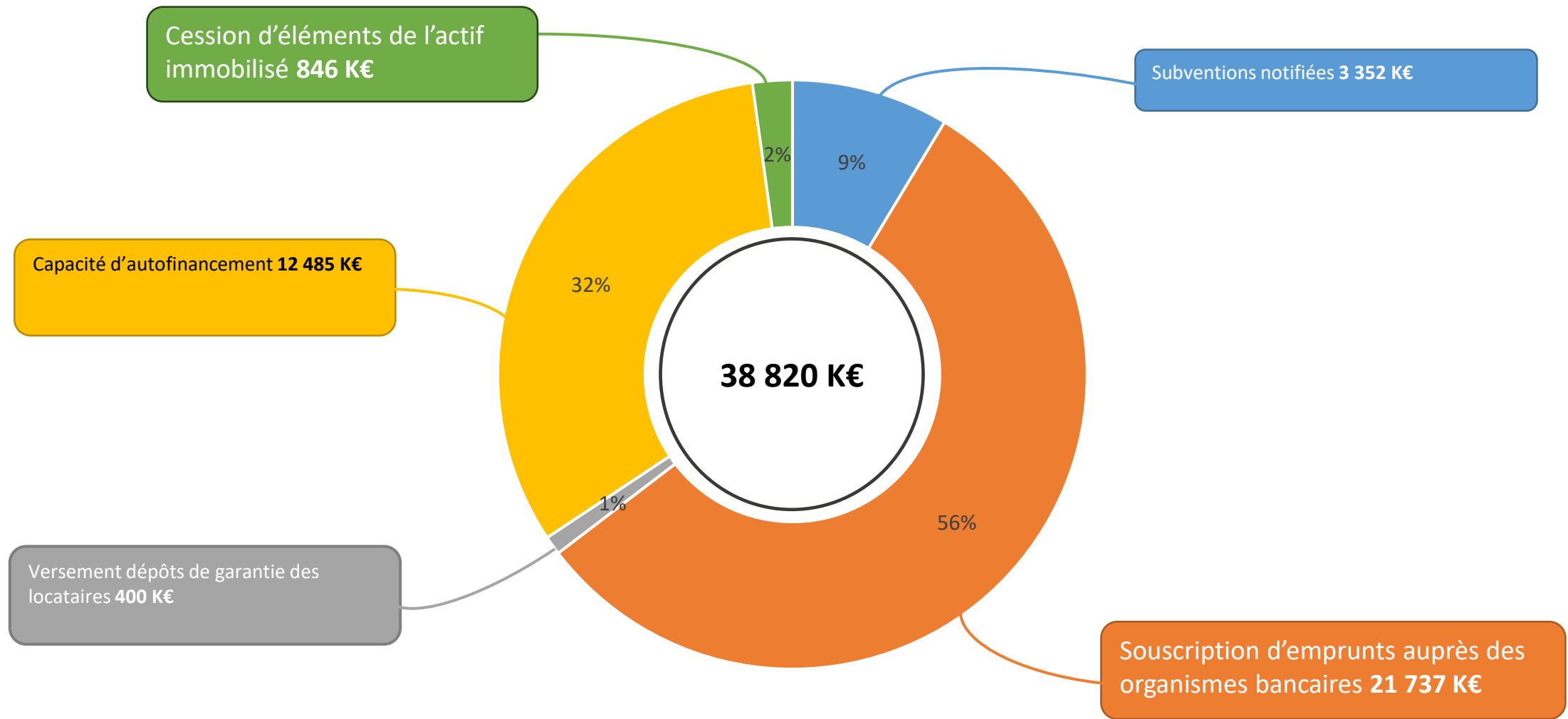
Programme Réhabilitations : 7 290 000 € et Remplacement de composants : 11 515 000 €

- Réhabilitations : démarrage Desmoulins, et réception Beaujardin et Jolivet,
- RC : démarrage Rotonde, Rives du Cher et réception Général Renault, Petit Beaumont ...

NPNRU démarrage de la résidentialisation



Recettes d'Investissement





Recettes – Dépenses d'Investissement
(38 819 926 € - 42 312 500 €)

= 3 492 574 €

soit un prélèvement sur le Fonds de Roulement

(y compris la capacité d'autofinancement et cession d'éléments de l'actif immobilisé)

Soit 12 484 926 € + 846 000 €



POINT 13

TOUR D'HORIZON DES CHANTIERS LIVRES OU EN COURS EN 2025



TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- 172 LA VALLÉE
- 194 LES CASERNES
- 199 DOMAINE SAINT MARTIN
- 201 LA LOGERIE



LA VALLEE Rochecorbon

Travaux en cours – Livraison au 2^{ème} trimestre 2026

20 logements locatifs sociaux
(14 PLS et 6 PLAI)

Budget de l'opération : 4 802 000 € TDC

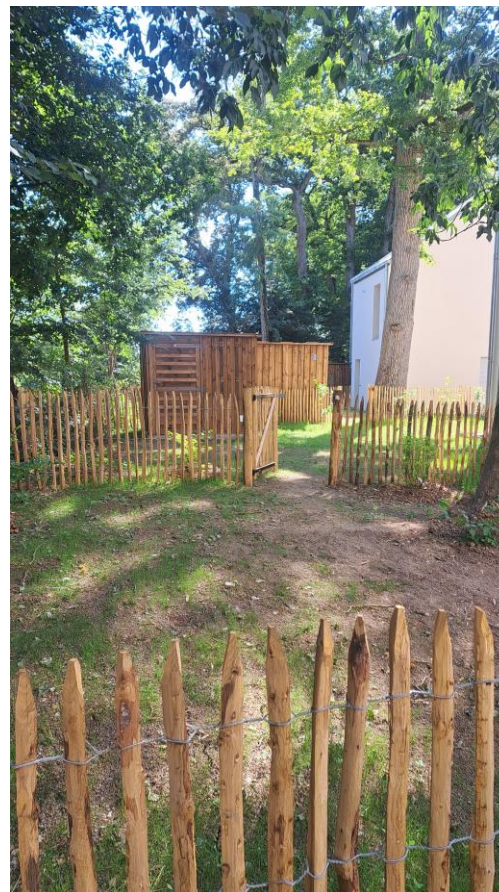
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 1 961 703 €



LES CASERNES

Travaux en cours, Livraisons au 4^{ème} trimestre 2026
34 logements locatifs sociaux (11 PLAI, 12 PLUS et 11 PLS)
+ 15 logements en usufruit locatif social (ULS) + commerces

Budget de l'opération : 7 917 000 € TDC
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 1 870 537 €



PAVILLONS ST MARTIN

Travaux achevés en juillet 2025

10 maisons de ville à Tours Nord (10 PLS)

Budget de l'opération : 2 175 000 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 327 655 €



LA LOGERIE PSLA

Travaux en cours, Livraison au 1^{er} trimestre 2026
4 logements PSLA

Budget de l'opération : 995 200 € TDC
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 86 230 €



LA LOGERIE Parçay-Meslay

Travaux en cours, Livraison au 1^{er} trimestre 2026
6 logements locatifs sociaux (6 PLS)

Budget de l'opération : 1 195 000 € TDC
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 115 310 €



TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- 002 GÉNÉRAL RENAULT – En cours
- 004 JOLIVET – En cours
- 005 BEAUJARDIN – En cours
- 006 BORDS DU CHER – Livrée
- 007 PETIT BEAUMONT – En cours
- 012 SANITAS, Bât 15-17-18 – En cours
- 012 SANITAS, Bât 14-19-27 – En cours
- 051 LAMARTINE – En cours
- 054 CLOS ST LIBERT – Livrée



Général Renault

74 logements

Création de VMC, isolation des combles, des sous-faces de planchers et des vides sanitaires

Budget de l'opération : 630 000 € TDC
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 0 €



Jolivet 73 logements

Rénovation énergétique

Budget de l'opération : 3 335 000 € TDC +
PGE peintures : 150 000 €

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 :
1 694 715 €
PGE peintures : 81 810 €



Beaujardin 51 logements

Rénovation énergétique

Budget de l'opération : 2 447 000 € TDC +
PGE peintures : 105 000 €

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 :
925 964 €
PGE peinture : 0 €



Bords du Cher

62 logements

Rénovation énergétique

Budget de l'opération : 3 400 000 € TDC +
PGE peintures : 125 000 €

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 608 397 €
+ PGE peintures : 49 198 €



Petit Beaumont

116 logements

Création de 2 ascenseurs, réfection de l'étanchéité des toitures terrasses, et réfection des installations électriques dans les logements et les parties communes

Budget de l'opération : 3 160 000 € TDC +
PGE peintures : 165 000 €

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 :
1 822 229 €
PGE peintures : 0 €



Sanitas - Bâtiment 34



Sanitas - Bâtiment 18



Sanitas - Bâtiments 15-17-18-34

Réaménagement des 7 halls d'entrée

Budget de l'opération : 1 020 000 € TDC
 +PGE peintures cages d'escaliers : 47 401 €

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 482 926 €
 + PGE peintures cages d'escaliers : 41 818 €



Sanitas, Bâtiment 17



Sanitas, Bâtiments 14-19-27
Remplacement de garde-corps et réfection des
peintures des bandeaux de façades et des parties
communes

Budget de l'opération : 2 000 000 € TDC
+ PGE peintures bandeaux et cages d'escaliers : 371 000 €

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 1 080 620 €
+ PGE peintures bandeaux et cages d'escaliers : 213 251 €



LAMARTINE

Remplacement des chaudières, réfection des installations électriques dans les logements et les parties communes, remplacement des châssis de toit, isolation des sous-porches, réfection de l'étanchéité des terrasses techniques

Budget de l'opération : 2 655 616 € TDC
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 800 119 €



CLOS SAINT LIBERT Création d'une VMC

Budget de l'opération : 55 000 € TDC
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 :
51 643 €



R.U. Technopole
400 chambres étudiantes

**Réfection kitchenettes + volets roulants
+ électricité**

Budget de l'opération : 2 264 000 €
Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 :
1 513 585 €



PGE



► RAVALEMENT ET NETTOYAGE DE FAÇADES

- Dr Chaumier PSR
- Blaise Pascal
- La Presle
- Petit Beauséjour
- Aragon

Budget total des opérations : 653 418 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 170 872 €



Petit Beauséjour Individuels
Ravalement de façade
AVANT – APRÈS



La Presle
AVANT – APRÈS

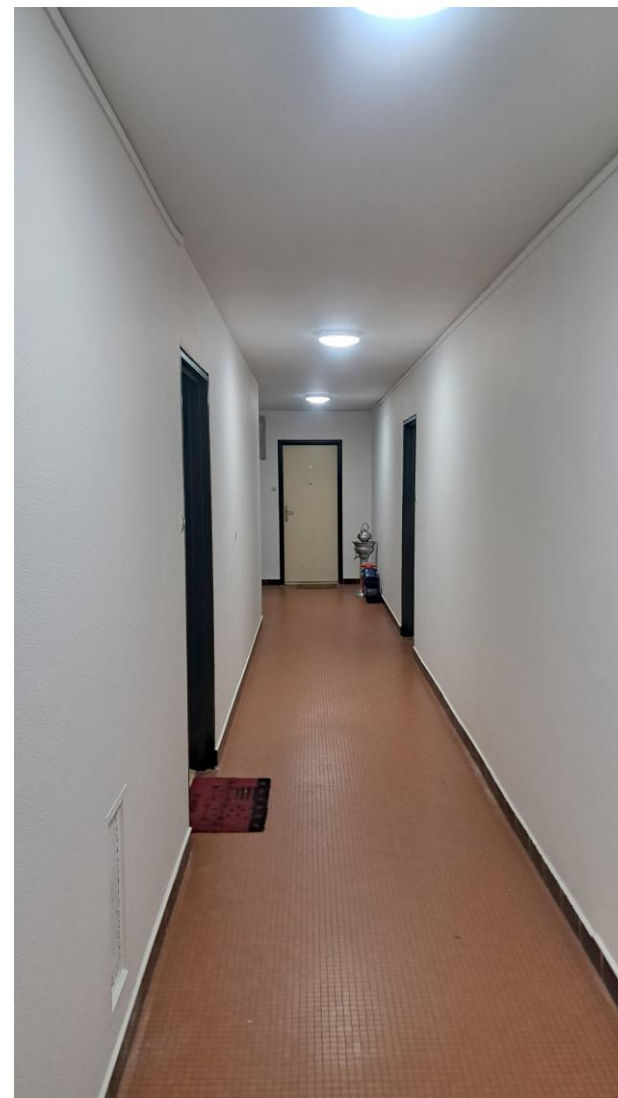


► PEINTURE DES PARTIES COMMUNES

- Sanitas, Bâtiment 48
- Rives du Cher
- Châteaubriand, Bâtiments 08-09-11-PSR
- Les Fontaines, Bâtiments 09-11-14-15-17-18
- Fosse Marine

Budget total des opérations : 1 495 700 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 367 092 €



Les Fontaines – Bâtiment n°11
Peinture des parties communes
AVANT – APRÈS

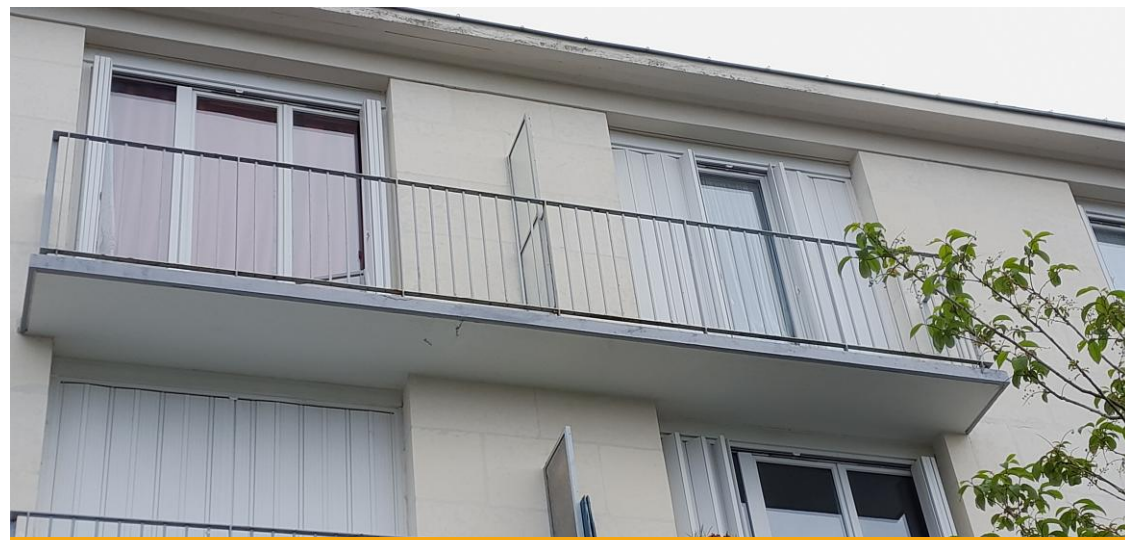


► ÉCLATS DE BÉTON

- Sanitas
- Champ de Mars
- Delpérier
- Louis Blériot
- Châteaubriand
- Rochepinard
- Les Fontaines
- Lamartine
- Tonnellé PSR
- Les Bastions
- Rond-Point St Sauveur

Budget total des opérations : 710 000 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 187 814 €



Châteaubriand
Éclats de béton
AVANT – APRÈS



REEMPLACEMENT DE COMPOSANTS



► SÉCURISATION DES TERRASSES, DES ACCÈS TERRASSES ET/OU COMBLES

- Tonnellé HLM
- Elise Dreux
- Delpérier
- Châteaubriand, Bâtiments 03-04
- Rochepinard, Bâtiment 04
- Les Justices
- Stéphane Pitard
- Vieux Colombier
- Brennus
- Champ Joli
- Petit Beauséjour
- Jean Meunier
- Couvrat Desvergues

Budget total des opérations : 116 645 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 69 409 €



RochePINARD
Sécurisation des terrasses

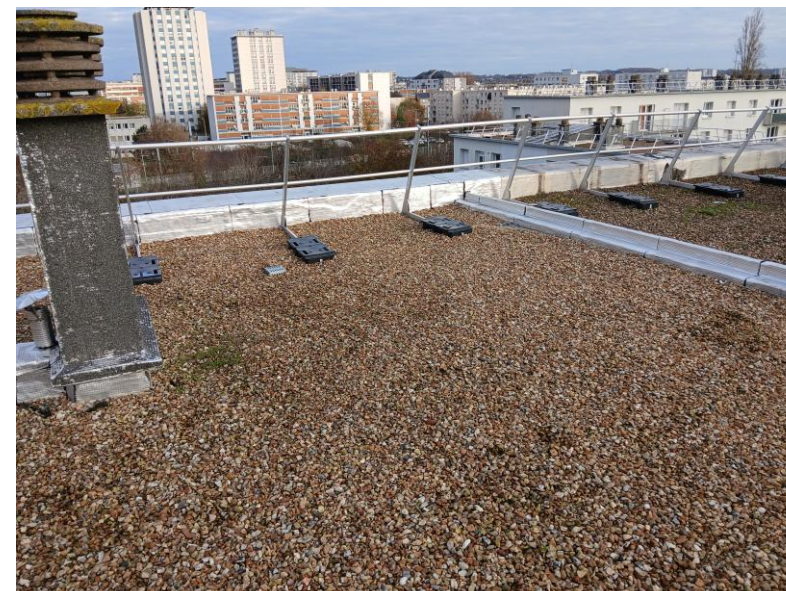


► ÉTANCHÉITÉ DES TERRASSES

- Sanitas, Bâtiment 23
- Musset, Bâtiment 01
- Rives du Cher, Bâtiments 07-08-09
- Mme de Grignan

Budget total des opérations : 875 000 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 37 547 €



Musset
Étanchéité des terrasses



► MODERNISATION DES ASCENSEURS

- Sanitas, Bâtiments 07-10-14-19-27-35-20-32

Budget total des opérations : 637 142 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 518 578 €



Sanitas
Modernisation des ascenseurs



► DIVERSES RÉNOVATIONS

- Sanitas, Bâtiment 32 : rénovation EU – EP
- Voltaire : remplacement panoplie ECS en chaufferie + sortie réseaux
- Rochepinard, Bâtiment 04 : remplacement évacuations EU-EV et chemisage
- Rochepinard : déconnection groupe électrogène
- Les Fontaines : étude de reprise du bardage ardoise des bâtiments bas
- Siège : remplacement des lanterneaux
- Jacques Brel : remplacement des colonnes gaz et des chaudières

Budget total des opérations : 817 000 € TDC

Budget dépensé année 2025 au 30/11/2025 : 94 057 €



Siège
Remplacement des lanterneaux



Politique de peuplement ciblée - Îlot Belle Fille (Sanitas – Tours) 2025-2030

mise à jour le : 03/10/25

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
La présente note s'inscrit dans les démarches d'évolution du peuplement de plusieurs
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1
bâtiments d'habitat social du quartier du Sanitas (Tours), dans le cadre conjoint de la
convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole de Tours, du
programme local de l'habitat (PLH) 2024-2029 et de la convention intercommunale
d'attributions (CIA) 2024-2029 de Tours Métropole Val de Loire.

Elle fait notamment suite à l'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 20/11/2024.

Cette note repose sur un engagement commun de Tours Métropole Habitat (TMH), Tours Métropole Val de Loire (TMVL), la Ville de Tours et Action Logement Services (ALS).

Présentation de la démarche

La mise en place d'une stratégie d'attribution spécifique et déterminée à l'échelle de la résidence a pour objectif de **diversifier l'occupation sociale des bâtiments du secteur de la Belle-Fille**.

Les 5 bâtiments concernés sont situés dans le secteur St Paul – Belle Fille à Tours et représentent un total de 324 logements sociaux :

Bâtiment 012.35	126 logements
Bâtiment 012.29	39 logements
Bâtiment 012.28	38 logements
Bâtiment 012.30	22 logements (bureaux de Tours Habitat non pris en compte)
Bâtiment 012.31	99 logements

Les bâtiments 29 et 35 se caractérisent par une très forte représentation des personnes seules (62 % des ménages) et une part importante d'occupants de plus de 65 ans (44 %). Les bâtiments 28, 30 et 31 ont une répartition plus homogène de leur composition familiale, avec néanmoins une représentation importante des personnes seules (55 %) et des familles monoparentales (17 %), avec une proportion très importante des actifs sans emploi (50%) et une très forte précarité des occupants.

Ce constat oriente vers une même réponse : encourager l'attribution des logements au profit de publics actifs, avec un emploi stable et un niveau de revenus supérieur à celui des occupants actuels.

Estimation du volume d'attributions dans les 5 bâtiments de l'îlot Belle Fille

Estimation basée selon le taux de rotation observé

Bât.	Nb attributions 2025	Nb attributions / an	Total attributions 2025-2030
012.29	9	3	24
012.35	2	2	12
012.28	3	3	18
012.30	2	2	12
012.31	5	5	30
TOTAL		15	96

Définition du profil attendu des futurs locataires

Les critères prioritaires d'attributions sont les suivants :

- Privilégier les candidats dont le niveau de ressources appartient au **4ème ou 3ème quartile** des demandeurs avec **une priorité aux actifs***
- Sans difficultés connues dans le parcours locatif antérieur (dettes, troubles de voisinage...) dans le respect du RGPD.

Non positionnable : candidat issu du contingent préfectoral et/ou dont le niveau de ressources appartient au 1^{er} ou 2^{ème} quartile (sauf cas particulier).

Est ici considéré comme **actif tout candidat exerçant une activité professionnelle stable : salarié en contrat à durée indéterminée ou à durée déterminée d'une durée minimale de 6 mois, fonctionnaire, artisan, profession libérale, commerçant ; avec des ressources pérennes liées à une activité professionnelle. Les candidats en formation avec une perspective d'emploi stable pourront également être privilégiés.*

Méthode de prospection innovante et adaptée

A l'occasion de l'enregistrement de chaque libération de logement, les outils ULIS (Système d'Information de TMH) et Imhoweb permettront d'alerter l'équipe chargée des prospections ciblées.

Activation conjointe des réservations ALS, TMH et Ville de Tours + prospection simultanée
 ALS sera plus étroitement associé à la démarche, conformément à l'avis du Comité d'engagement de l'ANRU du 20/11/2024 qui recommande sa bonne association.
 Création d'un binôme chargé(e) de clientèle ALS + chargé(e) de clientèle TMH.
 ALS s'engage à travailler en prospection active, via la plateforme AL'IN (location choisie). La Ville de Tours pourra également proposer des candidats répondant aux critères définis ci-dessus.

Chaque visite de logement sera accompagnée par le ou la chargé(e) de clientèle de TMH, et non pas par le surveillant d'immeuble comme habituellement.

Prérequis – La CALEOL

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est l'organe décisionnaire et doit être l'acteur de cette politique ciblée de peuplement. Elle est par ailleurs facilitée par la gestion en flux des réservations puisque TMH en maîtrise le fléchage.

TMVL interviendra en juin 2025 auprès de la CALEOL de TMH pour présenter les orientations et critères d'attributions retenus pour les bâtiments ciblés, afin d'expliquer la démarche et la faire valider par les administrateurs membres de la CALEOL. Les objectifs de la démarche pourront également être exposés par TMVL dans le cadre de son tour annuel des CALEOL.

TMVL sera représentée lors des CALEOL au cours desquelles les logements de l'îlot Belle Fille seront étudiés pour attribution.

Conditions particulières d'examen en CALEOL

La priorité est donnée pour les candidats au profil requis, sans condition d'ancienneté des demandes de logement social, avec la possibilité de positionner un seul candidat par logement.

TMH en veille après l'entrée dans les lieux et pendant la location

Parce qu'il ne suffit pas d'attribuer, il faut donner envie aux locataires de rester dans leur quartier, la Direction Gestion Locative de TMH assurera un suivi privilégié avec prises de contact régulières auprès des locataires dans le mois suivant l'entrée dans les lieux, puis tous les trimestres.

Les services Location et Gardiennage se coordonneront afin d'intervenir au plus tôt en cas de troubles de voisinage (ou d'autres nuisances).

Offre nouvelle et mixité

En parallèle de ces attributions ciblées, TMH envisage plusieurs options complémentaires, après la réhabilitation du bâtiment 012.29 et l'installation d'ascenseurs (échéance 2027) :

- Une offre en colocations meublées ou non meublées (location à la chambre pour des étudiants ou de jeunes actifs) ;
- Une offre en petits logements équipés au-delà du logement standard (plan de travail, meubles, placards aménagés...) ;
- Une offre en logements adaptés aux personnes âgées en perte de mobilité (Habitat Facile').

Suivi et compte-rendu à l'ANRU jusqu'en 2030

Comme attendu par l'ANRU, des bilans réguliers seront réalisés a minima une fois / an, dans le cadre de la revue de projets NPNRU, sur l'évolution du peuplement des bâtiments de l'îlot Belle Fille, en pointant notamment le profil des nouveaux entrants et le suivi de l'occupation à

la résidence et à l'îlot. Le bilan intégrera des éléments chiffrés sur la vacance des logements concernés.

Ces bilans pourront être présentés dans le cadre de réunions des membres de la Conférence intercommunale du logement (CIL) de TMVL, en particulier en assemblée plénière annuelle.

L'ANRU et ses représentants locaux (DDT, Préfecture) pourront être associés à des temps d'échange spécifiques à leur initiative.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260205-CA050226_1-DE
en date du 09/02/2026 ; REFERENCE ACTE : CA050226_1