AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Compte-rendu
du Conseil d'Administration

Mercredi 21 Septembre 2022 à 16 h 00
à TOURS HABITAT
(salle du Conseil d'Administration)

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,

Monsieur ARNOULD, Madame BA-TALL, Madame BOUAKKAZ, Madame DJABER, Madame GOBLET, Madame GOLDANI-BLANCHET, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame MOSNIER, Madame QUINTON et Madame ROCHER, Administrateurs

Excusés

Monsieur DHENNE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MARTINS
Monsieur LECONTE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MIRAULT
Madame MORLEGHEM, qui n'a pas souhaité donner pouvoir
Monsieur VALLET,

Absents

Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur FRANCOIS,
Madame MUNSCH MASSET,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Monsieur MARCONNET, Directeur du Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et de l'Aménagement de TOURS HABITAT,
Madame THOMAS Brigitte, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT
Madame GUERREIDO DA COSTA, Adjointe de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE 5

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 JUIN 2022 6

2.CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT 6

3.PUBLICITE ELECTRONIQUE DES ACTES DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH) 7

FINANCES COMPTABILITE 9

4.SUIVI DE L'EPRD 2022 – DECISION MODIFICATIVE N°2 10

5.BUDGET ANNEXE 2022 – CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : DECISION MODIFICATIVE N°1 12

6.CHAMP DE MARS – REHABILITATION THERMIQUE DE 85 CHAMBRES ETUDIANTES : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL 13

7.COTATION BANQUE DE FRANCE 15

DEVELOPPEMENT AMENAGEMENT VENTE 17

8. TOURS – ZAC DE MONCONSEIL – AFFECTATION DU LOT N (CONSTITUE DES PARCELLES CADASTREES AY 712 ET AY 713) DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT MONCONSEIL AU BUDGET PRINCIPAL DE TOURS HABITAT OPH 18

9. TOURS- ACQUISITION DE 10 LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR ATARAXIA 19

10. TOURS – 15 RUE DU LUXEMBOURG : CESSION DU TERRAIN AU PROMOTEUR NEXITY ET ASSOCIATION EN CO-PROMOTION EN VUE DE LA CREATION D'UNE SCCV AVEC TOURS HABITAT 21

11. TOURS – DIA RUE SAPAILLE – EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DELEGUE 24

12. FONDETTES – LES RONCIERES – PROPOSITION D'ACQUISITION DU FONCIER PAR LE PROMOTEUR KAUFMAN AND BROAD 25

13. PARCAY MESLAY – ZAC DE LA LOGERIE : ACQUISITION DE 10 LOGEMENTS AUPRES DU PROMOTEUR NEXITY 27

GESTION 29

14. PRESENTATION DE L'ENQUETE DE SATISFACTION PAR LE CABINET REGLE DE TROIS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE OU ENVISAGEES POUR AMELIORER CERTAINES THEMATIQUES 30

15. BLAISE PASCAL – PHARMACIE SITUEE 3 PLACE NEUVE : MODIFICATION DE LOYER DE LA CELLULE COMMERCIALE 34

QUESTIONS DIVERSES 35

ANNEXES 36

POINT N°4 37

SUIVI DE L'EPRD 2022 – DECISION MODIFICATIVE N°2 37

POINT N°14-_PRESENTATION DE L'ENQUETE DE SATISFACTION PAR LE CABINET REGLE DE TROIS ET ACTIONS MISES EN ŒUVRE OU ENVISAGEES POUR AMELIORER CERTAINES THEMATIQUES 38

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

ADMINISTRATION GENERALE

Conseil d'Administration du 21 septembre 2022

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 JUIN 2022

(A/101)

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 22 juin 2022, joint en annexe.

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

(A/101)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration qu'en raison de la tenue d'un Conseil Municipal le 14 décembre prochain, le planning des séances du 2ème semestre 2022 est modifié comme suit :

> le **Mercredi 19 octobre 2022 à 17 H 30 (sans changement)**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'avant-projet de budget pour l'exercice 2023 et les hausses de loyers à pratiquer au 1er janvier 2023,

> le **Vendredi 16 décembre 2022 à 16 H 00** (au lieu du 14/12/2022 initialement).

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'examen du projet de Budget pour l'année 2023.

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

3. PUBLICITE ELECTRONIQUE DES ACTES DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

(A/101 – A/7)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale expliquent au Conseil d'Administration que, depuis le 1er juillet 2022, les OPH rattachés aux collectivités territoriales et EPCI doivent appliquer le régime de la publicité électronique pour les actes réglementaires (ordonnance n° 2021-1310 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements). Un acte règlementaire fixe une règle générale, impersonnelle et s'impose à tous, tandis qu'un acte individuel s'applique exclusivement à un ou plusieurs destinataires de manière nominative.

La publicité électronique permet de garantir l'authenticité et d'assurer la mise à disposition du public de manière permanente et gratuite des actes. Les actes des établissements publics locaux, comme les OPH, sont alignés sur celui de leurs collectivités de rattachement. En l'occurrence pour TOURS HABITAT, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

Afin de respecter cette obligation, les décisions du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT, qui ont un caractère réglementaire, doivent être publiées sur le site internet de l'Office.

Les décisions du Conseil d'Administrations qui relèvent des actes individuels n'ont pas à être publiés ; ils concernent notamment :

- Les décisions relatives à la nomination du Directeur Général et à l'exécution de son contrat de travail,
- Les décisions relatives à une affaire contentieuse,
- Les décisions relatives à des actes d'administration ou de disposition ayant une portée individuelle (ex : attribution d'une cellule commerciale, vente d'un logement…)

Les actes réglementaires sont publiables en ligne (décisions et éventuels documents annexes), sans qu'il y ait lieu de s'interroger sur les mentions qui seraient couvertes par les dispositions protectrices du Code des Relations entre le Public et l'Administration. Les textes de référence ne prévoient pas l'anonymisation des documents.

Pour autant, seuls les extraits de délibérations font l'objet du contrôle de légalité, et non le compte rendu des débats dans son intégralité. Le Directeur Général et la Secrétaire Générale proposent donc que, par parallélisme, les extraits de délibérations soient publiés sur le site internet, dans la mesure où ils formulent précisément les décisions arrêtées par le Conseil d'Administration (comme le pratique la Métropole). Les débats, eux, ne seraient portés à la connaissance des tiers que, par le biais de demandes de consultation des comptes rendus, demandes auxquelles l'Office se doit de répondre dans la mesure où elles ne sont pas jugées abusives (consultation sur place, envoi par mail si le document est numérisé ou copie papier aux frais du demandeur).

La publication sur le site internet des actes réglementaires doit être effective durant deux mois minimum. Les actes réglementaires relevant des décisions du Conseil d'Administration seront publiés au fil de l'année sur le site internet, pour une période de deux mois, dès la réception des extraits de délibérations par le Contrôle de légalité.

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

FINANCES
COMPTABILITE

Conseil d'Administration du 21 septembre 2022

4. SUIVI DE L'EPRD 2022 – DECISION MODIFICATIVE N°2

(A/311)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 9 décembre 2021, il avait été approuvé le budget (EPRD) 2022, avec un résultat excédentaire de 832 014 €, puis modifié par une décision modificative n°1, acceptée lors du Conseil d'Administration du 23/03/2022, suite à l'augmentation du taux du Livret A et à l'évolution de la Taxe Foncière, ramenant le résultat d'exploitation à 485 014 €.

Il est nécessaire d'effectuer, à nouveau, sur les Sections Fonctionnement et Investissement, des transferts de comptes à comptes et décisions modificatives sur le budget 2022 entraînant :

- la diminution de dépenses et de recettes d'investissement, suite à des reports de travaux compte tenu des problèmes d'approvisionnement des matières premières et des surcoûts constatés lors des consultations des entreprises,

- à des réajustements sur les comptes de fonctionnement

A partir du diaporama joint au présent compte-rendu, la Directrice Financière et Comptable commente les différentes modifications apportées aux Sections Fonctionnement et Investissement, à savoir :

Concernant la Section Fonctionnement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à + 1 955 800 € en dépenses et à + 1 975.352 € en recettes, portant un résultat prévisionnel à 504 566 €.

Les principales modifications sont :

Chapitre 60 : Diminution des dépenses de stock (compte 33), notamment achats des terrains de la ZAE pour 900 k€ prévus au budget initial et abandonnés, d'où la répercussion sur les comptes de variations des stocks en dépenses et en recettes (comptes 601-604 603-713)

Chapitre 6152 : Augmentation des postes « Remise en état des logements suite à EDL » + 330 k€ et dépenses de « P3 chauffage » + 100 k€

Chapitre 62 : - 1 300 k€, dont - 980 k€ pour enregistrement de la cotisation de base de la CGLLS en négatif sur le compte 758, et -150 k€ euros sur le 628 (pour compenser l'augmentation du poste états des lieux)
- 300 k€ sur les comptes honoraires bureaux d'études et frais de poursuites non récupérables - budget surestimé

ce qui permet de compenser entre autres les + 160 k€ des intérêts d 'emprunts chapitre 66

Chapitres 64 : +79 k€ compensés par une reprise de 71 k€ (litige prud'hommes provisionné en 2021)

Chapitre 67 : + 254 k€ sinistre Rue du Général de Gaulle évalué par expertise en Aout 2022 (300 k€ de travaux), contrepartie en compte 78

Chapitre 68 : Dotation – 200 k€, opérations d'investissement dont les réceptions vont être décalées en 2023

Chapitre 063 : charges récupérables

Le budget a été calculé en septembre 2021 avant la hausse importante des indices du gaz en octobre 2021, d'où un réajustement du budget et la prise en compte du bouclier tarifaire jusqu'à la fin de l'année : + 3 620 k€ / contrepartie en chapitre 703 en prenant en compte le taux de vacance moyen annuel des logements.

Concernant la Section Investissement

Le montant de la Décision Modificative s'élève en dépenses à – 963.448 €, correspondant entre autres :

En dépenses :

- Aux immobilisations corporelles :
  - -2000 k€ : report des travaux de remplacement de composants, notamment le remplacement des gardes corps Rives du Cher et étanchéité des terrasses Rotonde, suite à l'Appel d'offres infructueux, ou décalage suite à des problèmes d'approvisionnement
  - + 365 k€ : en achat de terrain (Prévision initiale 670 k€ achat terrain 95-97 ave Maginot reporté, et remplacé par le terrain 35 Rue Sapaille et les lots E et N de Monconseil)

En recettes :

- - 3000 k€ de souscription d'emprunts
- + 1000 k€ en subvention : Notification de la subvention Conseil Régional pour l'EPHAD de Fondettes, non prévue initialement au budget

Le détail de ces opérations comptables est joint également au présent compte-rendu.

Le Directeur Général, après cette présentation des modifications sur le budget 2022, évoque le budget 2023 et fait état d'inquiétudes liées à une forte augmentation des contraintes financières pesant sur les organismes HLM : Réduction de Loyer de Solidarité, Taux de TVA, taxe Foncière, augmentation des coûts de l'énergie et des matériaux. Des économies vont devoir être faites mais le coût de gestion de TOURS HABITAT est déjà significativement inférieur à la médiane nationale des OPH. Les loyers de TOURS HABITAT sont particulièrement faibles du fait de la date de construction d'une partie importante du parc : avant 1977, les financements prévoyaient des plafonds de loyers bas. Quand bien même le Conseil d'Administration décidait d'augmenter les loyers en 2023, cette augmentation (en pourcentage) serait relative car s'appliquant à des loyers bas.

Madame GOLDANI estime que les augmentations, que ce soit celles des loyers ou seulement celles des charges, vont être très difficiles à vivre pour les locataires, y compris ceux du parc privé. Ces derniers risquent fort de se retourner vers le parc HLM. Les OPH doivent donc être soutenus et avoir les moyens d'assurer leur mission. Le logement social doit pouvoir s'appuyer, en situation de crise, sur un engagement national de défense du service public du logement.

Le Directeur Général ajoute qu'en effet, le modèle du logement social nécessite une stabilité. Pour traverser la crise actuelle, des solutions vont devoir être trouvées.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à effectuer, pour les Sections « Fonctionnement » et « Investissement », des transferts de Comptes à Comptes et Décisions Modificatives sur le budget initial 2022, voté lors du Conseil d'Administration du 9/12/2021.

5. BUDGET ANNEXE 2022 – CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : DECISION MODIFICATIVE N°1

(Ecoquartier MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 9 décembre 2021, il a été adopté l'EPRD (Budget) Annexe « Concession Ecoquartier de Monconseil » pour l'année 2022.

Toutefois, il est nécessaire de modifier le budget, compte tenu de report de travaux et de la commercialisation de certains lots.

La Directrice Financière et Comptable commente les différentes modifications, à savoir :

- La vente complémentaire du lot 10 à Valloire, prévue fin 2021, a été décalée début 2022 : + 450 k€
- La vente du Lot N prévue initialement en 2023 : + 280 k€
- Le rachat d'une partie du terrain du lot 23 à TOURS HABITAT : + 170 k€
- La participation TMVL au tire de l'article L311-4 pour le lot E décalée en 2024 : - 425 k€

Ces modifications entraînent la modification du budget initial et engendrent la passation d'une Décision Modificative n°1 présentée dans la pièce jointe en annexe.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'accepter cette Décision Modificative n°1 de l'exercice 2022.

6. CHAMP DE MARS – REHABILITATION THERMIQUE DE 85 CHAMBRES ETUDIANTES : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(CM C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que la réhabilitation thermique des 85 chambres étudiantes, situées en surélévation des bâtiments 1-3-4-5-6-7 de la Résidence du Champ de Mars a été programmée dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour les années 2021-2022.

Cette opération de réhabilitation permettra, entre autres, l'amélioration des performances énergétiques par le remplacement des menuiseries extérieures, velux et portes palières, l'isolation des combles, le raccordement au réseau d'eau chaude général, le raccordement des logements sur le réseau de chaleur de Tours Ouest, la mise en place d'une ventilation ainsi que le remplacement des radiateurs électriques par des radiateurs à eau.

L'étude thermique réalisée montre que l'étiquette énergétique indicative des logements, avant travaux se situe en D pour les bâtiments 1 et 3 et E pour les bâtiments 4-5-6-7 et se situera en B et C après travaux.

Les lots « Menuiseries extérieures et intérieures » ont été attribués fin 2021 avec un ordre de service de démarrage des travaux en décembre 2021 pour les menuiseries extérieures. Le lot « couverture » a été désigné en avril 2022, puis le lot « chauffage-ventilation-plomberie » en juillet 2022.

Le prix de revient prévisionnel de ce programme s'établit à : 1 332 000 €

Son plan de financement prévisionnel est ainsi constitué :

Eco-Prêt CDC 25 ans (TLA-0.25)	1 089 000 €
Subvention TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	110 500 €
Subvention ETAT (Plan de Relance)	108 290 €
Autofinancement	24 210 €
	1 332 000 €

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 d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 1 089 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt : **Montant :**	Eco-Prêt réhabilitation 1 089 000 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 -0.25 %

	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 différés**
Modalité de révision :	Double révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances :	de 0 % à 0,50 % maximum (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 %.

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

- à signer 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.

7. COTATION BANQUE DE FRANCE

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable informent le Conseil d'Administration que, par courrier du 11 août 2022, la Banque de France, à l'issue du dernier examen de la situation de TOURS HABITAT, a attribué la **cotation C2+.**

Le Directeur Général tient à préciser que la Banque de France a modifié en 2022 sa méthodologie et son échelle de cotation qui passe de 13 crans à 22 crans, afin d'offrir une évaluation plus précise de la santé financière des entreprises. Cette nouvelle échelle reflète également l'adaptation de la

méthodologie de cotation aux exigences des statuts européens de la Banque de France, avec notamment un objectif de meilleure évaluation des risques et de la capacité de l'entreprise à y faire face.

L'analyse reste fondée sur les mêmes principes, avec notamment le maintien des différents thèmes d'analyse existants (solvabilité, liquidité, capacité bénéficiaire, autonomie financière) et de l'analyse qualitative. Néanmoins, certains indicateurs financiers ont été modifiés et mis à jour au regard de données sectorielles plus récentes.

Cette cotation a pour objectif d'apprécier le risque de crédit présenté par une entreprise. Elle est composée :

- d'une côte d'activité, exprimée par une lettre qui correspond au niveau d'activité, appréciée sur la base de son chiffre d'affaires,
- d'une côte de crédit, attribuée dans le cadre d'une échelle comprenant 22 valeurs significatives (1+, 1, 1-, 2+, 2, 2-, 3+, 3, 3-, 4+, 4, 4-, 5+, 5, 5-, 6+, 6, 6-, 7, 8, P), de la côte la plus favorable à la moins favorable); elle exprime la capacité de l'entreprise à honorer l'ensemble de ses engagements financiers sur un horizon de 3 ans.

La cotation attribuée à TOURS HABITAT s'interprète de la manière suivante :

Côte d'activité C : correspond à un niveau d'activité égal ou supérieur à 50 M€ et inférieur à 150 M€

Côte de crédit 2+ : la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à un horizon de 3 ans est très satisfaite ++.

La cotation d'une entreprise a un **caractère confidentiel**, encadré par le *Code monétaire et financier* qui en définit strictement les destinataires potentiels (article L144-1). Les destinataires sont :

- les entreprises, elles-mêmes, en ce qui concerne leur propre cotation,
- et l'ensemble des acteurs du financement de l'économie via une adhésion au service FIBEN (Fichier Bancaire des Entreprises),
- certains clients internes à la Banque de France, notamment la Direction des Marchés des Capitaux (DMC) qui sélectionnent les créances éligibles et l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) pour mesurer le risque sur les portefeuilles clients des banques.

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

DEVELOPPEMENT
AMENAGEMENT
VENTE

Conseil d'Administration du 21 septembre 2022

8. TOURS – ZAC DE MONCONSEIL – AFFECTATION DU LOT N (CONSTITUE DES PARCELLES CADASTREES AY 712 ET AY 713) DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT MONCONSEIL AU BUDGET PRINCIPAL DE TOURS HABITAT OPH

(Ecoquartier de Monconseil C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement indiquent au Conseil d'Administration que le lot N de l'Ecoquartier de Monconseil est dévolu à une opération de logements locatifs sociaux. Cette emprise d'une superficie totale de 2 038 m² est constituée des parcelles cadastrées AY 712 et AY 713.

Ce lot autorise l'édification d'une opération d'environ 1 750 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 25 à 27 logements.

Afin de permettre la programmation de cette opération dès 2023, il est proposé au Conseil d'Administration de procéder à « l'acquisition » de ce lot dès la fin d'année 2022.

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement rappellent au Conseil d'Administration qu'en matière de logement locatif social au sein de l'écoquartier, le prix fixé au bilan est de 160 € HT/m² SDP.

Le prix d'acquisition serait donc de 160 € HT x 1 750 m² SDP, soit 280 000 € HT.

Ce prix devra toutefois être adapté, à la hausse ou à la baisse, en fonction de la surface réellement autorisée au permis de construire.

L'avis de Monsieur de Maire doit être sollicité, afin qu'il confirme son accord quant aux modalités de cette vente.

Il est rappelé, ici, que s'agissant de la construction d'une opération de logements sociaux édifiée sur des terrains appartenant déjà à TOURS HABITAT, au titre de la concession d'aménagement, aucun acte notarié ne sera signé pour cette « vente », puisqu'elle ne donne pas lieu à un transfert de propriété.

Afin de pouvoir engager les constructions sur ce lot, il convient toutefois de transférer ces terrains de l'activité d'aménageur de TOURS HABITAT à son activité de constructeur.

Il convient donc d'intégrer les terrains cadastrés AY 712 et AY 713 au budget principal de TOURS HABITAT. En conséquence, la somme due sera transférée du budget principal au budget annexe de la concession d'aménagement d'ici la fin de l'année en cours. Ce transfert de fonds donne ainsi date certaine au « transfert de propriété ».

Monsieur DENIS, Président, rappelle le soutien que la Ville de TOURS apporte à TOURS HABITAT pour la réalisation de projets visant plus de mixité sur le territoire.

Après délibération et sous réserve de la réception de l'accord de Monsieur le Maire quant aux modalités de cette vente telles qu'indiquées ci-dessus, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à :

- transférer le lot N (parcelles AY 712 et AY 713) de l'écoquartier Monconseil de la Concession d'aménagement au budget principal de TOURS HABITAT,

- transférer les fonds du budget principal de TOURS HABITAT vers le budget annexe de la Concession d'aménagement, correspondant au paiement du prix de vente de ce terrain, soit 280 000 € HT.

- adapter le régime de TVA applicable.

- percevoir le paiement de ce prix de transfert au titre de la Concession d'aménagement.

9. TOURS- ACQUISITION DE 10 LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR ATARAXIA

(cousinerie C/15 – cousinerie C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement informent le Conseil d'Administration que TOURS HABITAT a été sollicité par le Promoteur ATARAXIA, afin d'étudier l'acquisition en VEFA, dans le cadre d'une opération de plus grande ampleur à Tours nord, à proximité immédiate du parc de la Cousinerie.

La proposition, datée du 12 juillet 2022, porte sur l'acquisition de 10 maisons de ville accolées, 5 Types 3 et 5 Types 4, pour une contenance approximative de 761 m² de Surface Habitable (SHAB). Les places de stationnement seront privatives, situées à l'aplomb de chaque maison et la performance énergétique de l'opération sera RT 2012 – 20 %.

L'opération globale, portée par le Promoteur ATARAXIA, comporte 137 logements, répartis en majeure partie sur du collectif, et le permis de construire de l'opération a été obtenu le 17 février 2020. La voie de desserte sera privative, ce qui impliquera la mise en place d'une structure de gestion de type ASL (Association syndicale Libre) ou autre structure adaptée, afin de répartir les charges entre les différents bénéficiaires.

Le calendrier de l'opération prévoit une réalisation en 2 tranches de construction. Les 10 maisons de ville font partie de la seconde tranche, dont le chantier pourrait être lancé en avril 2023 pour une livraison en avril 2025.

Le prix proposé par ATARAXIA est de 2 530 € HT/m² SHAB.

Ce prix, exceptionnellement élevé, s'explique par la conjoncture économique actuelle induisant une hausse significative des coûts de construction, d'une part, mais aussi par la qualité des prestations proposées. A titre d'exemple, les séparatifs entre maisons sont constitués de doubles murs, les cuisines sont équipées, les volets roulants sont électriques, les menuiseries extérieures sont en aluminium et des pergolas complètent les aménagements extérieurs des stationnements.

Certaines de ces prestations pourront être négociées, afin de s'adapter aux souhaits de TOURS HABITAT, sous réserve d'une validation par la Ville pour les modifications devant faire l'objet de permis de construire modificatif, et ainsi réduire le prix de la VEFA.

La typologie de maisons de ville de ces logements et leur localisation dans un cadre privilégié participent de l'intérêt qui pourrait être porté à cette proposition.

Afin d'équilibrer au mieux ces logements, le financement en PLS serait le plus adapté, en ce sens, une programmation complémentaire de 10 PLS sur l'année 2022 pourrait être envisagée.

France Domaine a été saisi pour estimation de ces 10 logements le 10 août 2022.

Pour répondre à Madame GOLDANI, la Directrice du Développement et de l'Aménagement précise que le chauffage sera assuré par des chaudières individuelles gaz (dont la gestion dans le temps est plus facile que les pompes à chaleur ou les poêles à granulés).

A la demande de Madame GOLDANI, le Directeur Général précise que ces logements seront financés en PLS avec un montant de loyer de 8,50 euros au m² (et sans charges collectives).

Sur la sollicitation de Madame BA-TALL, la Directrice du développement et de l'Aménagement explique que les volets roulants électriques sont intéressants en terme d'entretien, notamment pour les grandes baies vitrées, ce système étant moins fragile que le système manuel.

Madame QUINTON relève l'intérêt de ce projet et approuve que le promoteur ATARAXIA se tourne vers un bailleur social, mais tient à affirmer que la maison individuelle n'est plus un modèle viable. La stratégie de densification de la Ville doit passer par des logements collectifs de qualité, avec des espaces verts préservant la tranquillité des habitants.

Monsieur DENIS, Président, explique qu'en effet, la Ville doit se densifier autour des transports en commun. Pour autant, il convient de tenir compte de l'habitat existant et de l'histoire des quartiers. Construire des tours au milieu des zones pavillonnaires ne serait ni acceptable ni accepté. En urbanisme, il faut faire des compromis. Il n'est plus question de développer de nouvelles zones pavillonnaires, ce modèle devant être abandonné. Le projet proposé par ATARAXIA relève plus de ce que l'on appelle des « maisons de ville », avec une grande part également de logements collectifs (non destinés à TOURS HABITAT). La densité est donc plus importante que ce que l'on trouve actuellement dans le quartier.

Pour répondre à Monsieur MIRAULT, la Directrice comptable et financière précise que l'acquisition de cette opération bénéficiera de 20% de fonds propres.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser la poursuite des négociations avec le Promoteur ATARAXIA, afin de donner suite à cette proposition de VEFA et d'inscrire une programmation complémentaire de 10 PLS sur l'année 2022.

10. TOURS – 15 RUE DU LUXEMBOURG : CESSION DU TERRAIN AU PROMOTEUR NEXITY ET ASSOCIATION EN CO-PROMOTION EN VUE DE LA CREATION D'UNE SCCV AVEC TOURS HABITAT

(C/15 – G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 21 juin 2012, il avait autorisé l'acquisition de la réserve foncière, cadastrée BS 16, située 15 rue du Luxembourg à Tours Nord.

Cette parcelle, située dans le Secteur Sapaillé-Luxembourg, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, nécessitant une vision d'ensemble des projets.

Le Promoteur NEXITY étant titulaire d'une promesse de vente des parcelles voisines, cadastrées BS 89 et BS 90, celui-ci s'est rapproché de TOURS HABITAT, afin d'étudier un projet commun. Une association en Société Civile de Construction-Vente a été envisagée entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY pour monter cette opération, par analogie à l'opération en cours des lots H4-H5 sur les Hauts de Sainte Radegonde.

Plusieurs réunions de travail avec les Services de la Ville et Mme SAVOUREY, Adjointe à l'Urbanisme, ont permis de définir un projet d'une centaine de logements, répondant aux attentes de la ville. Par courrier du 21 juin 2022, le Promoteur NEXITY a sollicité TOURS HABITAT afin de formaliser le partenariat envisagé.

L'opération immobilière serait composée de 5 bâtiments collectifs, d'une surface de plancher minimum d'environ 6 330 m² de surface de plancher.

Elle intègrerait la construction :

- d'un bâtiment de logements sociaux, destiné à TOURS HABITAT, de 4 étages représentant environ 26 logements,
- un second bâtiment de logements sociaux, destiné à la réalisation d'une pension de famille, qui serait cédé directement au futur gestionnaire,

- 58 logements en accession libre
- et 400 m² de bureaux qui viendraient compléter cette programmation variée.

Pour mémoire, le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) autorise l'association d'un OPH et de promoteurs privés en SCCV, dès lors que le seul objet de la SCCV sera de réaliser des logements, avec le cas échéant des locaux professionnels, en vue de leur vente.

La SCCV devra réaliser au moins 25 % de logements sociaux et les logements acquis par l'Organisme HLM, en VEFA, le seront à due concurrence de ses apports dans la SCCV.

Si l'on détaille cette SCCV, on a donc une SCCV dite « mixte » qui, à la fois, réalise de la promotion immobilière « privée » et construit des logements sociaux pour les vendre en VEFA à son associé organisme HLM. Le bilan financier de la SCCV a été établi sur la base d'une cession des logements à TOURS HABITAT en VEFA à 2 200 € HT/m² de Surface Habitable.

Par ailleurs, si la SCCV n'est pas financée majoritairement par l'OPH ou tout autre pouvoir adjudicateur, si sa gestion n'est pas soumise au contrôle de pouvoirs adjudicateurs et si l'assemblée et les organes de direction ne sont pas détenus à plus de 50 % par un ou des pouvoirs adjudicateurs, alors cette SCCV ne sera pas considérée comme un pouvoir adjudicateur, et par conséquent ne sera pas soumise au Code de la Commande Publique.

La répartition des parts de la SCCV, envisagée à ce stade, est de 25 % pour TOURS HABITAT et de 75 % pour les sociétés membres du groupe NEXITY. Elle pourra être ajustée en fonction de la programmation définitive de l'opération.

En outre, l'association en SCCV sera présentée pour accord du Conseil d'Administration, après validation par les instances décisionnelles de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

En effet, il est rappelé que le projet de participation de TOURS HABITAT à cette SCCV devra faire l'objet d'un accord préalable de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en tant que Collectivité de rattachement de l'Office, en application de l'article R421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, avant d'être autorisé par le Conseil d'Administration.

Toutefois, afin de démarrer d'ores et déjà le partenariat entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY, et d'en arrêter les principes pour l'avenir, la signature d'une convention de co-promotion est nécessaire.

Elle établit notamment la répartition des missions entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY, précise la rémunération des parties et préfigure la répartition des participations entre les sociétés du groupe NEXITY et TOURS HABITAT. Les parts acquises par TOURS HABITAT seront déterminées, conformément à l'article L421-1-10° du Code de la Construction et de l'Habitation, à hauteur des logements finalement acquis en VEFA.

Cette convention perdra tout effet si l'autorisation d'acquérir des parts de la SCCV n'était pas obtenue de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et/ou du Conseil d'Administration.

La prise de participation ultérieure au sein de la SCCV viendra préciser par la suite la convention de co-promotion.

Parallèlement, afin de mener à bien le projet imaginé, la parcelle, cadastrée BS 16, d'une contenance de 1 309 m² devrait prochainement être cédée à NEXITY ou toute SCCV, dont NEXITY serait l'actionnaire majoritaire. Le montant de cette cession serait de 256 000 € HT, équivalent à la valeur nette comptable de la parcelle.

La cession de la parcelle cadastrée BS16 serait conditionnée à la poursuite du partenariat entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY au travers de la SCCV à créer, et donc à l'autorisation d'acquérir les parts de cette SCCV donnée à TOURS HABITAT par sa collectivité de rattachement et son Conseil d'Administration. La promesse de vente serait signée avec toute entité du groupe NEXITY, à laquelle se substituerait la SCCV au moment de la réitération de l'acte. La cession effective de la parcelle serait donc faite au profit de la SCCV ; les actes constitutifs de la SCCV et ceux réglant la répartition des missions entre les associés viendront remplacer la convention de co-promotion.

Madame la Préfète d'Indre-et-Loire devra être informée, à l'issue de la cession, au regard des dispositions de l'article L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Monsieur MIRAULT souhaite savoir quelle serait l'incidence d'un éventuel dérapage des coûts de la construction sur le prix des logements destinés à TOURS HABITAT.

Le Directeur Général explique que TOURS HABITAT signe un contrat de VEFA avec la SCCV au travers duquel les prix sont définitivement arrêtés. Le risque est donc porté par la SCCV elle-même, donc en majorité par le promoteur (TOURS HABITAT étant minoritaire dans la SCCV).

Après délibération et afin de formaliser, dès à présent, le partenariat entre NEXITY et TOURS HABITAT, lequel ne sera arrêté par le biais de la création d'une SCCV qu'après accord de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et du Conseil d'Administration lors d'une séance ultérieure, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à :

- signer une promesse de vente avec le Promoteur NEXITY, incluant toute filiale du groupe, concernant la parcelle BS 16 pour un montant de 256 000 € HT, sous la condition suspensive de la création d'une SCCV entre l'acheteur ou toute filiale de son groupe et TOURS HABITAT, ladite SCCV à créer étant identifiée comme acquéreur final du bien,

- signer l'acte de vente pour ce bien avec la SCCV à constituer avec TOURS HABITAT et représentée par toute entité ou filiale du groupe NEXITY,

- négocier librement les clauses dudit acte,

- adapter librement le taux et le régime de TVA applicables,

- percevoir le paiement du prix principal,

- mandater les éventuels frais annexes.
- négocier librement les termes de la convention de co-promotion, puis la signer,
- engager les éventuels frais associés à ces démarches,
- signer tous autres documents préparatoires à la constitution de la SCCV.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration décide également, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Promoteur NEXITY à déposer une demande de permis de construire pour l'opération globale d'environ 106 logements et bureaux annexes.

11. TOURS – DIA RUE SAPAILLE – EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DELEGUE

(C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement indiquent au Conseil d'Administration que la Ville de Tours a informé TOURS HABITAT, le 7 juillet 2022, de la possibilité de mobiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU) pour l'acquisition d'une parcelle bâtie cadastrée BS 230 d'une contenance de 1 156 m², située 35 rue de Sapaillé à TOURS.

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) a été déposée le 30 mai 2022 en Mairie de TOURS, pour une transaction d'un montant de 220 000 €.

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement indiquent au Conseil d'Administration que les délais légaux de réponse à une DIA sont seulement de deux mois à compter du jour de sa réception en Mairie, assortie de prolongations éventuelles dans le cadre d'une demande de documents et d'une demande de visite. Aussi, suite à des demandes complémentaires de documents et à des visites sur site, le délai a pu être prorogé jusqu'au 30 septembre 2022.

L'exercice du Droit de Préemption Urbain doit être justifié par une étude complète au plan technique (nature et coût prévisionnel des travaux), programmatique et financier (plan de financement, équilibre prévisionnel de gestion), accompagnée d'un avis de France Domaine et de l'arrêté de délégation du droit de préemption signé de Monsieur le Maire.

Dans le cadre de cette DIA, le Service des Domaines a été saisi par la Ville de TOURS et un avis a été remis en date du 12 août 2022, l'estimation étant fixée à 200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La Ville de Tours a sollicité TOURS HABITAT pour étudier la possibilité d'une acquisition, en vue de réaliser une opération de 4 logements sociaux, de préférence en Bail Réel Solidaire, permettant une accession à la propriété à coûts réduits du fait du portage foncier par un Organisme Foncier Solidaire.

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement précisent que l'opération consisterait en une opération d'aménagement : le terrain ferait l'objet d'une division, afin de permettre la vente de la maison et la cession d'une emprise au nord de la parcelle à la Métropole, en vue de mailler les cheminements doux sur le quartier en lien avec l'aménagement de l'ancienne usine GELCO à l'est. L'emprise du cheminement, d'une contenance approximative de 185 m² serait cédée à l'euro symbolique à la Métropole et l'aménagement serait pris en charge par celle-ci.

Madame GOLDANI estime que la construction d'un petit immeuble collectif serait plus opportune que la réalisation de maisons individuelles.

Monsieur DENIS, Président, explique qu'en matière d'urbanisme, la mutation ne peut pas se faire du jour au lendemain. Chaque quartier a son histoire et celui-ci est pavillonnaire. Sur le site de l'ancienne usine GELCO, des immeubles collectifs sont prévus, venant densifier le quartier. L'emprise faisant l'objet du Droit de Préemption Urbain permettra une transition entre les pavillons et les immeubles, avec des maisons de ville. Le projet est d'autant plus intéressant qu'il s'agit de permettre l'accession à la propriété pour des ménages qui devraient pouvoir bénéficier d'un montage en Bail Réel Solidaire.

La Ville de TOURS a décidé le 25 août 2022 d'accorder à TOURS HABITAT une délégation ponctuelle du droit de préemption, afin de permettre à TOURS HABITAT d'acquérir le bien en direct, dans le cadre du budget alloué aux préemptions pour l'année 2022.

...

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

- préempter l'immeuble cadastré BS 230, rue de Sapaillé à TOURS, au prix de 220 000 €,
- signer l'acte de vente,
- régler le prix d'acquisition et les frais annexes nécessaires à l'opération d'aménagement,
- Céder l'emprise du cheminement piéton à la métropole pour 1€, et mandater le paiement des frais annexes

12. FONDETTES – LES RONCIERES – PROPOSITION D'ACQUISITION DU FONCIER PAR LE PROMOTEUR KAUFMAN AND BROAD

(FONDETTES C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT a acquis en 2010-2011, par délégation du droit de préemption urbain de la Ville de Fondettes à l'OPH, les parcelles ZY 161, 224, 225, puis ZY 195,200,230,231 et 201 en indivision, puis ZY 228,229, puis ZY 503, puis ZY160 et enfin ZY 25, ensemble parcellaire de 30 901 m² en pleine propriété et 842 m² en indivision.

L'ensemble de la réserve foncière est valorisé pour un montant de 1 613 750,16 € TTC, incluant les frais d'entretien, études et diagnostics divers réalisés par TOURS HABITAT.

Ces acquisitions avaient été impulsées par l'ancien Maire, Monsieur GARRIDO, puis le projet d'aménagement avait été mis en attente par la Municipalité nouvellement élue.

En 2021, la Municipalité de Fondettes a sollicité TOURS HABITAT, afin de mener des études urbaines pour un projet d'ensemble qui permettraient à la commune de faire évoluer le PLU vers une constructibilité des parcelles aujourd'hui encore classées AU.

Ces études ont été confiées à l'Agence PARALLELES ARCHITECTURE et initiées en étroite collaboration avec le Promoteur KAUFMAN and BROAD, celui-ci étant en pourparlers avec les propriétaires des parcelles ZY 30 et ZY 32, situées dans l'emprise à aménager.

La Commune de Fondettes a également été sollicitée pour prendre part aux études urbaines, mais n'a pas souhaité donner suite, privilégiant des échanges avec le Promoteur KAUFMAN and BROAD.

Fort de ces échanges, le Promoteur KAUFMAN and BROAD a adressé à TOURS HABITAT une offre d'acquisition pour les parcelles ZY n°25, 160, 503, 228, 229, 230, 231, pour un montant de 2 M€ net vendeur, supérieur à la valeur nette comptable.

L'offre d'achat serait soumise aux conditions suspensives suivantes :

1. PA et PC purgés pour 6 800 m² de SDP, dont 50 % en social,
2. purge des prescriptions archéologiques,
3. absence d'anomalie géotechnique et de pollution de sol remettant en cause le projet,
4. acquisition concomitante des parcelles ZY 30 et ZY 32
5. biens libres de toute occupation.

Le projet envisagé par le promoteur sur les parcelles cédées serait pour le moment composé de 80 logements, dont 50 % de logements sociaux, afin de répondre aux obligations de la commune conformément à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

En outre, la décision d'aliénation du tènement foncier serait notifiée à Madame la Préfète d'Indre-et-Loire dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte de vente, conformément aux dispositions de l'article L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Directeur Général précise que les logements sociaux qui seront construits par le promoteur seront proposés à un autre bailleur social, en VEFA, TOURS HABITAT ne pouvant se porter acquéreur car ayant vendu le terrain (sous peine de détournement du code de la commande publique). TOURS HABITAT garde toutefois en réserve foncière une petite partie du terrain.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général de TOURS HABITAT à :

- signer une promesse de vente avec le Promoteur KAUFMAN and BROAD, ou toute SCCV, dont il serait majoritaire, concernant la cession des parcelles ZY n°25, 160, 503, 228, 229, 230, 231 au prix de 2 000 000 €,
- signer l'acte de vente pour ce bien et les éventuels actes annexes rendus nécessaires,
- négocier librement les clauses de la promesse de vente et de l'acte,
- adapter librement le taux et le régime de TVA applicables,
- percevoir le paiement du prix principal,
- mandater les éventuels frais annexes.

13. PARCAY MESLAY – ZAC DE LA LOGERIE : ACQUISITION DE 10 LOGEMENTS AUPRES DU PROMOTEUR NEXITY

(PARCAY MESLAY C/15 – PARCAY MESLAY C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement informent le Conseil d'Administration que TOURS HABITAT a été sollicité par le Promoteur NEXITY, en vue de l'acquisition de logements sociaux sur la ZAC de la Logerie à PARCAY MESLAY.

L'opération comporte une trentaine de logements.

TOURS HABITAT pourrait être sollicité pour l'acquisition en VEFA d'une dizaine de logements - 6 logements locatifs et 4 logements PSLA – afin de répondre aux souhaits de la commune.

Le prix d'acquisition indiqué serait de 2 200 € HT/m² de Surface Habitable. Le Conseil d'Administration sera tenu informé du contenu exact de cette offre suite au Permis de Construire déposé par le Promoteur.

Le Directeur Général précise que ce dossier doit encore être travaillé, même si la proposition est déjà intéressante. Par ailleurs, Monsieur le Maire de Parcay Meslay accueille favorablement ce projet de TOURS HABITAT, l'Office n'ayant à ce jour aucun patrimoine sur cette commune de la Métropole.

En attendant de plus amples informations quant à cette proposition de VEFA, notamment concernant la surface totale du programme cédée et le dépôt d'une demande de permis de construire, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser l'inscription de cette opération à la programmation 2023 des aides à la pierre.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

GESTION

Conseil d'Administration du 21 septembre 2022

14. PRESENTATION DE L'ENQUETE DE SATISFACTION PAR LE CABINET REGLE DE TROIS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE OU ENVISAGEES POUR AMELIORER CERTAINES THEMATIQUES

(A/71 – G/27)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 22 juin 2022, il avait été demandé que le résultat de la dernière enquête de satisfaction soit communiqué aux Administrateurs.

Le Directeur des Services à la Clientèle rappelle que TOURS HABITAT réalise chaque année une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de locataires, environ 10 %. La réalisation de cette enquête et l'exploitation des résultats sont confiées à un prestataire extérieur, le Cabinet Règle de Trois.

De plus, tous les 3 ans, TOURS HABITAT participe à une enquête de satisfaction menée par l'ensemble des Organismes Hlm de la Région Centre-Val-de-Loire. La prochaine aura lieu en fin d'année 2022.

Pour 2022, l'enquête téléphonique a été réalisée entre le 21 mars et le 6 avril 2022. Chaque locataire interrogé est invité à donner son sentiment sur différents thèmes, notamment : l'environnement, le logement, la résidence, l'emménagement, le traitement des demandes techniques et administratives, la qualité de l'accueil, … ce questionnaire comprend 51 questions. Ce sont 1 300 locataires qui ont donc été interrogés sur ces différentes thématiques.

Une première restitution des résultats a été réalisée dans le courant du mois de mai auprès de l'ensemble des managers de l'organisme.

Monsieur Dominique WISSOCQ du Cabinet Règle de Trois présente au Conseil d'Administration les résultats de l'enquête 2022, à partir d'un diaporama joint en annexe.

La note de satisfaction globale de l'Organisme s'établit à 7.2/10, identique au score de l'enquête d'avril 2021.

On constate que de fortes disparités demeurent suivant les thématiques, certaines d'entre elles enregistrent une progression de la satisfaction : entrée de nouveaux locataires, traitement de la demande d'intervention technique, qualité de l'accueil… :

- La propreté du logement + 0,5 pt (de 7,4 à 7,9)
- Le respect des engagements pris + 0,5 pt (de 7,9 à 8,4)
- La qualité du cadre de vie + 0,3 pt (de 5,6 à 5,9)
- La réassurance sur la prise en compte et le suivi de la demande (technique) + 0,2 pt (de 7,0 à 7,2)
- La qualité de l'accueil physique, téléphonique en antenne + 0,1 pt (de 7,2 à 7,3)

Dans le même temps, on enregistre une dégradation de la satisfaction des locataires sur certains thèmes ou une satisfaction qui demeure faible :

- Le fonctionnement des équipements du logement - 0,3 pt (de 6,3 à 6,0)
- La facilité à joindre le Siège de l'Organisme - 0,4 pt (de 6,7 à 6,3)
- La qualité de l'accueil physique au Siège - 0,4 pt (de 8,0 à 7,6)
- La facilité pour obtenir une réponse à une demande (autre que demande technique) - 1,3 pt (de 4,4 à 3,1)

Certains thèmes sont considérés comme stables par le Cabinet qui a réalisé l'enquête : il s'agit notamment du fonctionnement des installations collectives de la résidence (6,2/10), la perception globale du logement (7,0/10), ou encore les conditions d'entrée dans le logement (8,0/10).

Le Cabinet Règle de Trois attire notre attention sur le contexte sociétal qui pèse bien évidemment sur les résultats : crise sanitaire et contexte économique, crise de défiance vis-à-vis des formes de représentation du pouvoir, normalité de l'immédiateté des réponses, niveau de qualité de service délivré en forte progression dans tous les secteurs d'activités, idéalisation forte du logement, émissions de télévision de consuméristes, amplification des difficultés d'accession, mutations fortes des populations de séniors,...

Plus généralement, la stabilité de la note de satisfaction globale ne traduit cependant pas les efforts réalisés par l'Office, tant en ce qui concerne les travaux d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine au cours des dernières années, que l'amélioration des procédures de traitement des demandes d'interventions techniques ou administratives. Il en est de même de la propreté des parties communes, dont l'évaluation réalisée par un prestataire chaque fin d'année, révélait en fin d'année 2021 une qualité de la prestation d'entretien ménager.

Cette appréciation globale de la satisfaction des locataires demeure cependant satisfaisante au regard du patrimoine de l'Office qui est essentiellement urbain et composé majoritairement d'immeubles collectifs et de Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville importants.

Ce type d'habitat est plus nettement pénalisé sur les thèmes de la « qualité de vie dans le quartier », de la « propreté des espaces extérieurs » et des « parties communes ».

Les interventions dans les parties communes y sont toujours également un peu moins bien évaluées.

Enfin, ces résultats méritent d'attirer l'attention sur la vigilance à conserver sur les métiers de « base » d'un organisme Hlm, car les thèmes, sur lesquels la note baisse, figurent parmi les principaux critères constitutifs de la satisfaction des locataires.

Le Directeur des Services à la Clientèle présente au Conseil d'Administration le plan d'actions déjà mis en place par TOURS HABITAT pour améliorer certaines thématiques et les actions envisagées suite à cette dernière enquête :

Actions mises en œuvre suite aux précédentes enquêtes de satisfaction :

- **Accueil des nouveaux arrivants**

  - Chevalet positionné dans le logement indiquant que la propreté du logement a été vérifiée par le Surveillant d'Immeubles, en précisant son nom

- Abattant WC neuf laissé sous blister
- Accroche-porte positionné sur la porte palière à l'intérieur du logement rappelant de ne rien jeter dans les WC
- 1 porte-clefs et 1 stylo remis dans le logement

▪ **Accueil téléphonique**

- Mise en place d'un serveur vocal au niveau du Siège pour orienter les locataires appelants en fonction de leur antenne de secteur
- Si le locataire souhaite être mis en relation avec l'antenne centre, nouveau choix à effectuer en fonction de la nature de la demande : location, technique, recouvrement (*mise en relation direct avec le service pré-contentieux*)

▪ **Propreté des parties communes**

- Mise en place d'un affichage visible dans les parties communes « Engagement propreté » indiquant les principaux éléments nettoyés par les Agents de Maintenance et Surveillants d'Immeubles ainsi que la fréquence
- Feuille d'émargement positionnée dans chaque hall indiquant le jour et l'heure de passage de l'Agent de Maintenance

Pistes de travail suite à la dernière enquête de Mars/Avril 2022 :

▪ **Mutation/Echange de logement**

- Réflexion sur information à communiquer au demandeur (*compte tenu du délai d'attente*)

▪ **Demande d'Intervention Technique**

Dans les parties communes :
- Information collective des locataires concernés (SMS,…) lorsque panne : ascenseur, barrière parking, porte de hall,…
- SMS lorsque l'équipement en question est de nouveau fonctionnel
- Affichage à positionner dans le hall en fonction de la panne et de l'équipement concerné (*par exemple pour une panne d'ascenseur : affichage sur chaque palier et au niveau du hall,…)*

Dans les logements :
- Attribution de tablettes aux gardiens pour qu'ils puissent enregistrer les réclamations des locataires et leur communiquer les informations sur la prise en charge et le suivi.

▪ **Troubles de voisinage**

Communication générale :

- Création d'un onglet spécifique sur le site internet de TOURS HABITAT "Troubles de voisinages, que faire ? » : informations d'ordre général, 1 fiche explicative (les nuisances / le rôle du locataire / le rôle du bailleur), fiche à intégrer au livret d'accuei
- Actions de sensibilisation et de prévention : campagne d'affichage annuelle dans les halls "Les règles de bon voisinage », de préférence avant l'été, en mai/juin
- + un cahier astuce (flyer) dans IN SITU

Communication individuelle :

- Mieux informer le plaignant à différentes étapes de la procédure amiable (voire contentieuse).

Madame DJABER rappelle l'importance de bien informer le locataire sur le prise en charge et la gestion de ses demandes.

Madame BOUAKKAZ insiste sur le lien à maintenir avec le locataire pour qu'il soit informé du moment où sa demande aboutit, par exemple de la date des travaux, comme cela peut être le cas avec la poste ou des livreurs pour des livraisons.

La Directeur Général explique qu'aujourd'hui, TOURS HABITAT ne maitrise pas toutes les dates de réalisations de travaux, puisque le lien se fait directement entre le locataire et l'entreprise qui est mandatée par l'Office. Une réflexion pourra être menée dans les années à venir sur la mise en place d'une plateforme d'échange tripartite : bailleur-locataire-entreprise.

Le Directeur des Services à la Clientèle rappelle que depuis le mois de juin 2022, le Surveillants d'Immeubles sont tous dotés d'une tablette numérique qu'ils peuvent consulter pour informer le locataire de la prise en charge de ses demandes. Pour répondre à Monsieur MOURABIT, il précise qu'en cas d'absence du Surveillant d'Immeubles, celui-ci est remplacé par son binôme ou par un Surveillant d'Immeubles polyvalent ; les appels sont alors transférés.

Madame GOLDANI revient sur la question de la propreté des espaces communs, estimant que les Surveillants d'Immeubles et les Agents de Maintenance font très bien leur travail dans les parties communes des immeubles, par contre, dans un quartier comme les Rives du Cher, ce sont les espaces publics devant les immeubles qui sont sales, peut-être trop peu souvent nettoyés par les commerçants dont l'activité est parfois salissante. Il serait important de leur rappeler leurs obligations.

Madame QUINTON souhaite aborder le point des demandes d'échanges qui, compte tenu des délais nécessaires pour y répondre positivement, peuvent engendrer de l'insatisfaction pour les locataires. La quotation de la demande pourrait accroitre cette insatisfaction dans le mesure où, même avec une quotation haute, une demande pourra ne pas trouver de réponse rapidement. Il conviendra de travailler au mieux les délais de réponse, en fonction des contraintes notamment de libération de logements sur les quartiers, et d'apporter des réponses précises aux locataires.

Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

15. BLAISE PASCAL – PHARMACIE SITUEE 3 PLACE NEUVE : MODIFICATION DE LOYER DE LA CELLULE COMMERCIALE

(Blaise Pascal CC C/34)

Le Directeur Général et le Directeur des Services à la Clientèle rappellent au Conseil d'Administration que Monsieur et Madame HALIBI exploitent la pharmacie située 3, Place Neuve à Tours. Cette pharmacie est composée de 2 cellules commerciales : l'une de 49.70 m² et l'autre de 213.70 m².

Les loyers actuels se décomposent ainsi :

- Cellule de 213.70 m² (ESI 087.03.502) - loyer annuel : 27 992.61 euros, soit 131 € / m²/an (depuis octobre 2021).
- Cellule de 49.70 m² (ESI 087.03.501) - loyer annuel : 8 350.00 euros, soit 168 € / m²/an (depuis juillet 2022).
-

En juin dernier, un courrier a été adressé auprès de Monsieur et Madame HALIBI les informant que, conformément à leur bail, le loyer de la cellule n°087.03.501 faisait l'objet d'une revalorisation annuelle à compter de juillet 2022, comme suit :

- (6 225,00 € * 1 886[1]) / 1 406[2] = 8 350.18 € arrondis à 8 350.00 €

Suite à la réception de ce courrier, Monsieur et Madame HALIBI ont sollicité TOURS HABITAT, afin qu'il ne soit pas fait application de cette revalorisation et maintenir le loyer précédemment appliqué, soit 7 450 euros/an (soit 151 €/m²/an).

En effet, compte tenu de l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction (indice de revalorisation du loyer prévu au bail) qui engendre une augmentation de près de 1 000 euros par an sur ce seul local, le loyer atteindrait 168 €/m²/an, sachant que les loyers des cellules commerciales de la Place Neuve varient de 128 à 131 €/m²/an.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, le maintien du loyer commercial annuel de cette cellule de 49.70 m² au bénéfice de la Pharmacie Place Neuve à hauteur de 7 450 euros (au lieu de 8 350 euros), soit 151 €/ m² / an.

******

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 18 H 35.

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

ANNEXES

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

POINT 4

SUIVI DE L'EPRD 2022 – DÉCISION MODIFICATIVE N°2

SUIVI - EPRD 2022 « Fonctionnement Dépenses »

CHAPITRE	Approuvé	Nouveau budget au 03/2022	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Réel au 13/09/22
60 (sauf 603) – Achats	7 656 000	7 636 000	20 000	-1 105 000	6 551 000	435 591
603 - Variations de Stocks	-730 000	-730 000	-	105 000	-625 000	-
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs	4 943 060	4 893 060	-61 200	-	4 831 860	2 716 228
61521 – Dépenses gros entretien	10 784 000	10 684 000	170 200	230 000	11 084 200	5 658 207
62 – Autres services extérieurs	4 643 300	4 643 300	-40 300	-1 295 000	3 308 000	1 720 312
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 232 720	1 232 720	2 000	-	1 234 720	689 388
63512 – Taxes foncières	6 515 000	7 360 000	-	-	7 360 000	11 803
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 750 600	2 750 600	16 300	-	2 766 900	1 649 291
641 – Rémunération personnel	7 451 900	7 451 900	79 000	-	7 530 900	4 261 881
6481 – Autres charges de personnel	173 000	173 000	-	-	173 000	93 257
65 (sauf 654) – Autres charge de gestion	52 000	52 000	-	-	52 000	38 586
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	900 000	900 000	-	-	900 000	392 064
66 – Charges financières	2 510 000	2 810 000	-	160 000	2 970 000	1 852 851
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	2 567 000	2 567 000	14 000	240 000	2 821 000	1 237 282
675 – VNC des éléments sortis	500 000	500 000	-	-	500 000	-
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	15 976 600	15 976 600	-200 000	-	15 776 600	-
68157 – Provisions pour GE	1 300 000	1 300 000	-	-	1 300 000	-
69 – Participation des salariés, IS	100 000	100 000	-	-	100 000	-16 814
063 – Charges récupérables	21 972 500	21 972 500	-	3 620 800	25 593 300	9 944 622
Total Fonctionnement Dépenses	**91 297 680**	**92 272 680**	**-**	**1 955 800**	**94 228 480**	**30 684 552**
Excédent	**832 014**	**485 014**	**-**	**19 552**	**504 566**	**48 546 766**
TOTAL Général	**92 129 694**	**92 757 694**	**-**	**1 975 352**	**94 733 046**	**79 231 318**

SUIVI - EPRD 2022 « Fonctionnement Recettes »

CHAPITRE	Approuvé	Nouveau budget au 03/2022	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Réel au 13/09/22
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	805 000	805 000	59 100	31 200	895 300	231 416
704 – Loyers	49 796 100	49 796 100	-59100	-1 800	49 735 200	32 297 799
71 – Production stockée	6 130 000	6 130 000	-	-1 000 000	5 130 000	-
72 – Production immobilisée	300 000	300 000	-	-	300 000	-
74 – Subventions exploitation	60 000	60 000	-	-	60 000	48 923
75 – Autres produits de gestion courante	2 330 000	2 808 000	-	-980 000	1 828 000	1 382 901
76 – Produits financiers	161 900	311 900	-	100 000	411 900	10 351
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	6 705 000	6 705 000	-	250 000	6 955 000	1 847 455
775 – Produits cession éléments actifs	612 000	612 000	-	-	612 000	467 501
78 (hors 78157) – Reprise sur amortissements	900 000	900 000	-	71 000	971 000	357 538
78157 – Reprise PGE	2 800 000	2 800 000	-	-	2 800 000	-
79 – Transfert de charges	315 000	315 000	-	-	315 000	148 017
703 – Récupérations des charges	21 214 694	21 214 694	-	3 504 952	24 719 646	14 767 590
Total Fonctionnement Recettes	**92 129 694**	**92 757 694**	**-**	**1 975 352**	**94 733 046**	**51 559 492**

SUIVI - EPRD 2022 « Investissement Dépenses »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Réel au 13/09/22
Immobiliers Incorporelles	150 000	-40 000	-	110 000	18 516
Immobiliers corporelles	28 888 500	40 000	-1 635 000	27 293 500	15 475 097
Immobilisations financières	430 000	-	-	430 000	-
Charges à repartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-	-
Primes de remboursements des obligations	-	-	-	-	-
Subventions remboursées	-	-	-	-	-
Remboursement des dettes financières	14 275 000	-	-	14 275 000	12 069 594
Total des Emplois	**43 743 500**	**-**	**-1 635 000**	**42 108 500**	**27 563 207**

SUIVI - EPRD 2022 « Investissement Recettes »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Réel au 13/09/22
Capacité d'Autofinancement	12 396 614	-	-598 448	11 798 166	20 049 900
Cession ou réduction éléments actif	612 000	-	-	612 000	467 501
Augmentation des capitaux propres	3 785 000	-	1 000 000	4 785 000	4 789 848
Augmentation des dettes financières	23 591 000	-	-3 000 000	20 591 000	12 054 410
Total des Ressources	**40 384 614**	**-**	**-2 598 448**	**37 786 166**	**37 361 659**
Prélèvement sur fonds de roulement	**-3 358 886**	**-**	**-963 448**	**-4 322 334**	**9 798 452**
Total Investissement	**43 743 500**	**-**	**-1 635 000**	**42 108 500**	**27 563 207**

SUIVI - EPRD 2022 « Investissement Stock »

CHAPITRE	Approuvé	Virement CPTE à CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Réel au 13/09/22
31 – Terrains à aménager	700 000	-	-105 000	595 000	273
331 – Immeubles en cours	1 630 000	-	-1 000 000	630 000	26 251
332 – Immeubles en cours	4 500 000	-	-	4 500 000	205 498
EMPLOIS	**6 830 000**	**-**	**-1 105 000**	**5 725 000**	**261 452**
31 – Terrains à aménager					
331 – Immeubles en cours	5 900 000	-	-1 000 000	4 900 000	-
332 – Immeubles en cours					
RESSOURCES	**5 900 000**	**-**	**-1 000 000**	**4 900 000**	**-**

EPRD 2022

DEBIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Nouveau Budget au 03/2022	Virement CPTE A CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Balance au 13/09/2022	Différence/budget rectifié à 03/22
60100000	Achats de Terrains Variation (cpte 31)	700 000.00	700 000.00		- 105 000.00	595 000.00		- 700 000.00
60222100'	'Produits d'entretien, part non récupérable'	20 000.00	20 000.00			20 000.00	8 213.79	- 11 786.21
60223100'	'Fournitures matériel atelier, part non récupérable'	400 000.00	400 000.00			400 000.00	234 989.54	- 165 010.46
60225100'	'Fournitures bureau'	15 000.00	15 000.00			15 000.00	3 844.15	- 11 155.85
60410000	Achats études, prestations, travaux de la production stockée	6 130 000.00	6 130 000.00		- 1 000 000.00	5 130 000.00		- 6 130 000.00
60610000	Fournitures non stockables	12 000.00	12 000.00			12 000.00	4 101.28	- 7 898.72
'60611100'	'Electricité, part non récupérable'	100 000.00	100 000.00			100 000.00	40 773.71	- 59 226.29
'60612100'	'Eau et assainissement, part non récupérable'	4 000.00	4 000.00			4 000.00	1 826.02	- 2 173.98
60613100	'Gaz, part non récupérable'	-	-			-	-	-
'60615100'	'Carburants et lubrifiants, part non récupérable'	65 000.00	65 000.00	5 000.00		70 000.00	45 748.95	- 19 251.05
'60631100'	'Petit matériel et outillage, part non récupérable'	10 000.00	10 000.00	5 000.00		15 000.00	10 075.88	75.88
'60631130'	'Petit matériel de Bureau, part non récupérable'	36 000.00	36 000.00			36 000.00	17 947.61	- 18 052.39
'60631500'	'Petit matériel (Structure) non récupérable'	18 000.00	18 000.00			18 000.00	7 954.78	- 10 045.22
'60641100'	'Imprimés fournitures informatique logiciel'	46 000.00	46 000.00	10 000.00		56 000.00	26 851.51	- 19 148.49
'60681100'	'Vêtements de travail, part non récupérable'	40 000.00	40 000.00			40 000.00	23 778.92	- 16 221.08
60681200'	Fo protection COVID'	60 000.00	40 000.00			40 000.00	9 484.97	- 30 515.03
60800000	Frais annexes de construction		-			-	-	-
			-					
	CHAPITRE 60 (SAUF 603) ACHATS	**7 656 000.00**	**7 636 000.00**	**20 000.00**	**- 1 105 000.00**	**6 551 000.00**	**438 591.11**	**- 7 200 408.89**
60310000	Variations stock de terrains sortis		-			-	-	-
			-			-	-	-
60310001	Variations de stock de terrains (cpte31)	- 700 000,00	- 700 000,00		105 000,00	- 595 000,00	-	700 000,00
60321000	Variations du stock des approvisionnements, NR	- 30 000,00	- 30 000,00			- 30 000,00	-	30 000,00
			-			-	-	-
	CHAPITRE 603	**- 730 000,00**	**- 730 000,00**	**-**	**105 000,00**	**- 625 000,00**	**-**	**730 000,00**
'61111100'	'Désinsectisation, part non récupérable'	106 000.00	73 000.00			73 000.00	36 408.77	- 36 591.23
61111110'	Désinsectisation Punaises de lit NR'	164 500.00	116 300.00			116 300.00	33 472.63	- 82 827.37
61111130	Frais déplacement NR		2 000.00			2 000.00	1 744.90	- 255.10
61111140	Détection Punaises de lit NR		46 200.00	- 4 200.00		42 000.00	16 969.09	- 29 230.91
61111150	Dératisation NR	[illegible]	[illegible]	7 500.00		[illegible]	5 975.65	- 27 024.35
'61111200'	'Vérif Tech électricité gaz et désenfumage NR'	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	- 104 268.27
'61111300'	'Enlèvement OM / Encombrants / Déchets NR'	47 000.00	47 000.00	- 12 000.00		35 000.00	25 112.35	- 21 887.65
'61121000'	'Espaces verts, part non récupérable'	240 000.00	240 000.00			240 000.00	182 890.26	- 57 109.74
'61131200'	'Chauffage bâtiments administratifs, part non récup'	36 000.00	36 000.00	36 500.00		72 500.00	35 889.78	- 110.22
'61141100'	'Nettoyage réseaux et colonnes VO, part NR'	70 400.00	70 400.00	4 000.00		74 400.00	22 586.80	- 47 813.20
'61141500'	'Entretien parking, part non récupérable'	26 000.00	26 000.00			26 000.00	1 918.77	- 24 081.23
'61141600'	Nettoyage vitres et prestations annexes, NR	10 000.00	10 000.00			10 000.00	3 597.95	- 6 402.05
'61161100'	'Ascenseurs Logements, part non récupérable'	127 000.00	127 000.00			127 000.00	53 242.09	- 73 757.91
'61161200'	'Ascenseurs Bâtiments Administratifs, part NR'	7 500.00	7 500.00			7 500.00	3 424.14	- 4 075.86
'61161300'	'Portes automatiques, barrières, part non récup'	39 000.00	39 000.00			39 000.00	10 779.31	- 28 220.69
61181510	Divers Bat administratifs	500.00	500.00			500.00	73.20	- 426.80
'61270100'	'Loyers baux emphytéotiques'	12 660.00	12 660.00			12 660.00	2 533.00	- 10 127.00
'61321000'	'Location immobilière (agences) NR'	19 000.00	19 000.00			19 000.00	12 821.88	- 6 178.12
'61351000'	'Location véhicules, part non récupérable'	65 000.00	65 000.00			65 000.00	34 588.61	- 30 411.39
'61351100'	'Location Matériel Informatique, part NR'	25 000.00	25 000.00	- 5 000.00		20 000.00	13 659.81	- 11 340.19
'61351500'	'Locations diverses, part non récupérable'	210 000.00	210 000.00	- 3 000.00		207 000.00	93 331.10	- 116 668.90
'61410100'	'Charges de copropriété, part non récupérable'	48 400.00	48 400.00	14 000.00		62 400.00	32 576.06	- 15 823.94
'61511100'	'Entretien et réparations dans les logements (NR)'	660 000.00	660 000.00	20 000.00		680 000.00	357 219.28	- 302 780.72
61511200'	Entretien dans les logements - Auto assurance'	50 000.00	50 000.00	20 000.00		70 000.00	41 307.21	- 8 692.79
'61511400'	'Entretien et réparations dans les communs (NR)'	645 000.00	595 000.00			595 000.00	338 118.57	- 256 881.43
61511500'	Entretien dans les communs - Auto assurance'	50 000.00	50 000.00	- 32 000.00		18 000.00	4 345.15	- 45 654.85
'61511700'	'Entretien et réparations Bât Admin (NR)'	110 000.00	110 000.00	- 55 000.00		55 000.00	21 156.84	- 88 843.16
'61511900'	'Maintien à Domicile (NR)'	620 000.00	620 000.00			620 000.00	302 538.32	- 317 461.68
'61561110'	'Maintenance matériel de bureau, part non récupérab'	65 000.00	65 000.00	- 5 000.00		60 000.00	26 356.09	- 38 643.91
'61561120'	'Maintenance matériel outillage-locat., part non ré'	3 000.00	3 000.00			3 000.00	964.67	- 2 035.33
'61561130'	'Maintenance Mat Informatique, part non récupérable'	650 000.00	650 000.00			650 000.00	488 191.53	- 161 808.47
'61561150'	'Maintenance Installation Siège NR'	10 000.00	10 000.00			10 000.00	4 814.64	- 5 185.36
'61561160'	'Maintenance Vidéo Parking et siège, part NR'	29 200.00	29 200.00			29 200.00	9 564.89	- 19 635.11
'61561170'	'Maintenance Patrimoine (transformateurs) NR'	7 000.00	7 000.00			7 000.00	110.00	- 6 890.00
'61581110'	'Travaux entretien matériel et outillage NR'	3 000.00	3 000.00			3 000.00	1 015.94	- 1 984.06
'61581200'	'Trav Entretien matériel informatique, non récup'	2 000.00	2 000.00			2 000.00	-	- 2 000.00
'61581300'	'Travaux entretien Matériel Bureau NR'	10 000.00	10 000.00			10 000.00	5 264.76	- 4 735.24
'61581400'	'Travaux entretien Matériel de Transport NR'	55 000.00	55 000.00			55 000.00	28 758.21	- 26 241.79
61581600	Travaux entretien désamiantage'	100 000.00	100 000.00	- 30 000.00		70 000.00	46 083.75	- 53 916.25
61610000	Assurances multirisque habitation + risque Info	350 000.00	350 000.00	- 1 000.00		349 000.00	345 387.90	- 4 612.10
61612100'	Assurances RC	7 000.00	7 000.00	1 000.00		8 000.00	7 941.61	941.61
'61613100'	'Assurances administrateurs'	4 000.00	4 000.00	- 1 000.00		3 000.00	2 532.64	- 1 467.36
61620000	Assurance Dommages ouvrage	60 000.00	80 000.00			80 000.00	22 902.80	- 57 097.20
61630000'	Assurance Flotte automobile	26 000.00	26 000.00	1 000.00		27 000.00	26 779.97	779.97
'61810100'	'Documentations'	23 000.00	23 000.00			23 000.00	10 968.37	- 12 031.63
'61850100'	Frais colloques-séminaires et Formation '	30 700.00	30 700.00	- 2 000.00		28 700.00	5 377.15	- 25 322.85
			-			-		
	CHAPITRE 61 (SAUF 61521) Services Extérieurs	**4 943 060.00**	**4 893 060.00**	**- 61 200.00**	**-**	**4 831 860.00**	**2 718 228.17**	**- 2 176 831.83**
'61521021'	'GE avec PGE dans les communs NR'	2 500 000.00	2 500 000.00			2 500 000.00	1 150 889.84	- 1 349 110.16
'61521071'	'Ge avec PGE Foyers et RU NR'	300 000.00	300 000.00			300 000.00	90 516.33	- 209 483.67
'61521511'	'GE sans PGE Logements NR'	395 000.00	395 000.00	- 15 000.00		380 000.00	171 375.35	- 223 624.65
'61521515'	'Remises en état Logements suite à EDL NR'	4 200 000.00	4 200 000.00	100 000.00	230 000.00	4 530 000.00	2 650 443.96	- 1 549 556.04
61521516	Remises en état Logements suite à Squat NR'	150 000.00	150 000.00	75 000.00		225 000.00	141 091.31	- 8 908.69
'61521521'	'Ge sans PGE dans les communs NR'	1 290 000.00	1 190 000.00	- 45 000.00		1 145 000.00	469 991.71	- 720 008.29
'61521531'	Ge sans PGE Loc associatifs et commerces NR'	300 000.00	300 000.00	- 20 000.00		280 000.00	62 097.13	- 237 902.87
'61521541'	GE sans PGE Bat Admin (antennes, loges) NR'	110 000.00	110 000.00	25 000.00		135 000.00	95 971.25	- 14 028.75
61521551'	GE sans PGE Trx amélioration conditions de travail	35 000.00	35 000.00	- 10 000.00		25 000.00	3 512.03	- 31 487.97
61521571	Ge sans PGE Foyers et RU NR'	-	-			-	-	-
'61521810'	'Contrat type P3 Chauffage'	1 110 400.00	1 110 400.00	102 000.00	-	1 212 400.00	631 330.08	- 479 069.92
'61521820'	'Contrat type P3 Robinetterie'	78 000.00	78 000.00	- 1 100.00		76 900.00	38 937.34	- 39 062.66
'61521830'	'Contrat type P3 Chaudière Individuelle'	110 000.00	110 000.00	- 21 000.00		89 000.00	44 130.77	- 65 869.23
'61521840'	'Contrat Type P3 VMC'	110 500.00	110 500.00	- 8 700.00		101 800.00	49 891.55	- 60 608.45
'61521850'	'Contrat type P3 Surpresseurs'	23 900.00	23 900.00	- 4 000.00		19 900.00	11 062.29	- 12 837.71
'61521860'	'Contrat type P3 Groupe Electrogène'	71 200.00	71 200.00	- 7 000.00		64 200.00	46 966.42	- 24 233.58
	CHAPITRE 61521 Dépenses gros entretien	**10 784 000.00**	**10 684 000.00**	**170 200.00**	**230 000.00**	**11 084 200.00**	**5 658 207.36**	**- 5 025 792.64**
62111100'	'Intérim personnel siège, part non récupérable'	650 000.00	650 000.00	50 000.00		700 000.00	429 018.51	- 220 981.49
62111310'	Personnel Ext. et Coursier, part non récupérable'	15 500.00	15 500.00	500.00		16 000.00	8 665.27	- 6 834.73
62111410'	'Personnel Ext. surveillance patrimoine NR'	30 000.00	30 000.00		- 15 000.00	15 000.00	-	- 30 000.00
'62231000'	'Honoraires syndic NR'	41 500.00	41 500.00			41 500.00	28 660.28	- 12 839.72
'62241000'	Honoraires Architectes et bureaux etudes	757 500.00	757 500.00	- 100 000.00	- 100 000.00	557 500.00	269 585.42	- 487 914.58
'62263000'	'Honoraires Consultants Divers'	461 000.00	461 000.00	- 4 000.00		457 000.00	291 709.35	- 169 290.65
'62270100'	'Frais poursuites Locataires, part non récupérable'	150 000.00	150 000.00		- 50 000.00	100 000.00	46 199.67	- 103 800.33
62270110'	Frais poursuites squats part non récupérable'	-		30 000.00		30 000.00	23 768.27	23 768.27
'62270150'	'Frais de procédure voisinage, part non récupérable'	50 000.00	50 000.00	- 20 000.00		30 000.00	1 482.98	- 48 517.02
'62270200'	'Frais de poursuites Locataires, part récupérable'	200 000.00	200 000.00	5 000.00		205 000.00	143 719.72	- 56 280.28
'62270250'	'Frais de procédure voisinage, part récupérable'	10 000.00	10 000.00	- 5 000.00		5 000.00	662.01	- 9 337.99
'62270300'	'Frais de procédure (charges structure), non réc'	40 000.00	40 000.00			40 000.00	26 088.23	- 13 911.77
62281300'	Rémunération et Honoraires, part non récupérable'	20 000.00	20 000.00			20 000.00	-	- 20 000.00
'62310100'	'Annonces et insertions'	27 000.00	27 000.00	- 1 300.00		25 700.00	7 388.88	- 19 611.12
'62320100'	'Tirage de plans hors construction'	500.00	500.00			500.00	-	- 500.00
'62330100'	'Communication'	180 500.00	180 500.00			180 500.00	70 939.65	- 109 560.35
'62400100'	Frais de déménagement' locataires	45 000.00	45 000.00	- 10 000.00		35 000.00	18 906.85	- 26 093.15
'62510100'	'Déplacement administrateur'	3 000.00	3 000.00			3 000.00	48.60	- 2 951.40
62550000	Frais de déménagement' personnel	5 000.00	5 000.00			5 000.00	879.26	- 4 120.74
62560100	'Déplacement Personnel'	25 000.00	25 000.00	5 000.00		30 000.00	19 023.51	- 5 976.49
'62570100'	'Réception repas'	5 000.00	5 000.00	- 500.00		4 500.00	1 299.15	- 3 700.85
'62610100'	'Frais d'affranchissement'	120 000.00	120 000.00	39 000.00		159 000.00	58 970.69	- 61 029.31
'62620100'	'Téléphone'	122 000.00	122 000.00			122 000.00	62 901.60	- 59 098.40
'62700100'	'Frais bancaires - cartes bancaires'	27 500.00	27 500.00			27 500.00	19 244.85	- 8 255.15
'62710100'	Frais Tenue cpte	5 500.00	5 500.00			5 500.00	5 136.59	- 363.41
'62720000'	'Commissions sur prêts'	10 000.00	10 000.00	5 000.00		15 000.00	11 707.00	1 707.00
'62811000'	'Cotisations Professionnelles (mouvement HLM)'	90 000.00	90 000.00			90 000.00	87 863.00	- 2 137.00
'62811500'	'Autres Cotisations'	41 800.00	41 800.00			41 800.00	16 398.00	- 25 402.00
62830100'	Cotisations CGLLS	1 400 000.00	1 400 000.00	- 50 000.00	- 1 130 000.00	220 000.00	23 710.00	- 1 376 290.00
62841000	Frais recrutement personnel	18 000.00	18 000.00	20 000.00		38 000.00	8 328.00	- 9 672.00
62853100'	Redevances FICOSIL et autres'	92 000.00	92 000.00	- 4 000.00		88 000.00	38 006.89	- 53 993.11
						-		-
	CHAPITRE 62 Autres services extérieurs	**4 643 300.00**	**4 643 300.00**	**- 40 300.00**	**- 1 295 000.00**	**3 308 000.00**	**1 720 312.23**	**- 2 922 987.77**
'63111100'	'Taxes sur salaires, part non récupérable'	775 300.00	775 300.00			775 300.00	497 414.90	- 277 885.10
'63181000'	'Taxe d'apprentissage'	2 000.00	2 000.00			2 000.00	-	- 2 000.00
'63311100'	'Versement de transport, part non récupérable'	147 700.00	147 700.00			147 700.00	89 807.61	- 57 892.39
'63331100'	'Formation professionnelle AFPOLS-GRETA, part non r'	235 000.00	235 000.00			235 000.00	98 122.87	- 136 877.13
'63331150'	'Formation continue prof. hors obligation non récup'	5 000.00	5 000.00			5 000.00	-	- 5 000.00
'63341100'	'Participation effort construction, part non récupé'	42 500.00	42 500.00			42 500.00	-	- 42 500.00
'63361100'	'Cotisation CNFPT - Centre gestion, part non récupé'	2 400.00	2 400.00			2 400.00	1 517.53	- 882.47
63381000'	Cotisation Patronale Finanncement OS, NR	1 200.00	1 200.00			1 200.00	711.00	- 489.00
'63513100'	'Autres impôts locaux, part non récupérable'	8 500.00	8 500.00			8 500.00	-	- 8 500.00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-BF
en date du 24/10/2022 REFERENCE ACTE : CA191022_1

EPRD 2022

DEBIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Nouveau Budget au 03/2022	Virement CPTE A CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Balance au 13/09/2022	Différence/budget rectifié à 03/22
'63514100'	'Taxe véhicules, part non récupérable'	10 000,00	10 000,00			10 000,00	-	- 10 000,00
'63541100'	Droit d'enregistrement, part non récupérable'	3 000,00	3 000,00			3 000,00	422,76	- 2 577,24
'63581100'	'Autres Impôts et Taxes, part non récupérable'	120,00	120,00	2 000,00		2 120,00	1 391,60	- 1 271,60
	CHAPITRE 63 (SAUF 63512) Impôt, taxes et Versements	**1 232 720,00**	**1 232 720,00**	**2 000,00**	-	**1 234 720,00**	**689 388,27**	- **543 331,73**
'63512100'	'Taxes foncières, part non récupérable'	6 515 000,00	7 360 000,00			7 360 000,00	11 803,31	- 7 348 196,69
	CHAPITRE 63512 Taxes Foncières	**6 515 000,00**	**7 360 000,00**	-		**7 360 000,00**	**11 803,31**	- **7 348 196,69**
'64511100'	'Cotisations URSSAF, part non récupérable'	1 622 800,00	1 622 800,00	- 87 400,00		1 535 400,00	918 356,94	- 704 443,06
64511110	Cotisations URSSAF, Prime d'intéressement			87 400,00		87 400,00	20 167,06	- 20 167,06
'64531111'	'Capital décès CNP, part non récupérable'	6 500,00	6 500,00	5 000,00		11 500,00	9 536,75	- 3 036,75
'64531120'	'IRCANTEC, part non récupérable'	320 900,00	320 900,00			320 900,00	196 273,86	- 124 626,14
64561100'	'CNRACL - Allocation invalidité, part non récupérab'	32 200,00	32 200,00			32 200,00	20 748,31	- 11 451,69
'64721100'	'Comité d'entreprise, part non récupérable'	18 000,00	18 000,00	1 000,00		19 000,00	18 862,00	- 862,00
64721110'	Comité d'entreprise Subvention, part non récupérable'	116 000,00	116 000,00			116 000,00	115 347,00	- 653,00
'64751100'	'Médecine du travail, part non récupérable'	45 000,00	45 000,00			45 000,00	44 258,40	- 741,60
'64751110'	'Pharmacie, part non récupérable'	400,00	400,00	300,00		700,00	376,13	- 23,87
'64781100'	'Contrat de groupe, part non récupérable'	305 100,00	305 100,00			305 100,00	126 396,96	- 178 703,04
'64781110'	'Tickets restaurant, part non récupérable'	240 000,00	240 000,00	5 000,00		245 000,00	155 827,96	- 84 172,04
'64781120'	'Retraite complémentaire, part non récupérable'	43 200,00	43 200,00	5 000,00		48 200,00	22 876,07	- 20 323,93
64781130'	Participation GMS FPT, part non récupérable'	500,00	500,00			500,00	264,00	- 236,00
	CHAPITRE 64 (SAUF 641,6481) Charges Personnel	**2 750 600,00**	**2 750 600,00**	**15 300,00**	-	**2 766 900,00**	**1 669 291,44**	- **1 101 308,56**
'64111110'	'Salaires Personnel OPAC, part non récupérable'	6 773 700,00	6 773 700,00	3 945,00		6 777 645,00	4 162 039,69	- 2 611 660,31
'64111120'	'Salaires Personnel titulaire, part non récupérable'	112 200,00	112 200,00			112 200,00	70 913,44	- 41 286,56
64111140	Indemnités de fin de carrière			146 055,00		146 055,00	32 622,21	32 622,21
'64131000'	'Primes et gratifications NR'	4 000,00	4 000,00	200,00		4 200,00	4 122,00	122,00
64141000'	Indemnités et avantages divers	457 000,00	457 000,00	- 437 000,00		20 000,00	37 625,50	- 419 374,50
64141100	Primes d'intéressement			365 800,00		365 800,00	107 814,68	- 107 814,68
64170000	Avantages en nature	105 000,00	105 000,00			105 000,00	62 373,36	- 42 626,64
			-			-		-
	CHAPITRE 641 Rémunération Personnel	**7 451 900,00**	**7 451 900,00**	**79 000,00**	-	**7 530 900,00**	**4 261 661,52**	- **3 190 018,48**
'64810100'	'Indemnité chômage licenciement NR'	170 000,00	170 000,00			170 000,00	91 434,65	- 78 565,35
'64815000'	'Quote-part fonds national de compensat suppl famil'	3 000,00	3 000,00			3 000,00	1 823,00	- 1 177,00
	CHAPITRE 6481 Autres charges de Personnel	**173 000,00**	**173 000,00**	-	-	**173 000,00**	**93 257,65**	- **79 742,35**
'65810100'	'Indemnités administrateurs'	20 000,00	20 000,00			20 000,00	6 861,00	- 13 139,00
65811000'	'Plan de concertation, NR'	32 000,00	32 000,00			32 000,00	31 724,00	- 276,00
65842000'	'Charges diverses de gestion courante'					-	0,89	0,89
	CHAPITRE 658 (SAUF 654) Autres charges diverses	**52 000,00**	**52 000,00**	-	-	**52 000,00**	**38 585,89**	- **13 414,11**
'65411000'	'Pertes créances irrécouvrables Loc Ex Courant'	650 000,00	650 000,00			650 000,00	318 545,70	- 331 454,30
65418000'	Pertes créances irrécouvrables Divers'		-			-		-
65421000'	Pertes créances irrécouvrables Loc décision Justice PRP'	250 000,00	250 000,00			250 000,00	73 518,74	- 176 481,26
	CHAPITRE 654 Pertes sur Créances irrécouvrables	**900 000,00**	**900 000,00**	-	-	**900 000,00**	**392 064,44**	- **507 935,56**
'66112210'	'Intérêts opérations loc (neuf et amélio) Finan Dét'	2 500 000,00	2 800 000,00		160 000,00	2 960 000,00	1 852 850,87	- 947 149,13
'66112400'	'Intérêts préfinancement'		-			-		-
66114100'	Intérêts PSLA'		-			-		-
66118000	Intérêts autres dettes financières (Ligne trésorerie)	10 000,00	10 000,00			10 000,00	-	- 10 000,00
	CHAPITRE 66 Charges financières	**2 810 000,00**	**2 810 000,00**	-	**160 000,00**	**2 970 000,00**	**1 852 850,87**	- **957 149,13**
'67110100'	rbl Pénalités sur marchés et intérêts moratoires	2 000,00	2 000,00	2 000,00		4 000,00	3 337,47	1 337,47
'67151100'	'Subvention accordées'	290 000,00	290 000,00			290 000,00	64 711,41	- 225 288,59
'67860200'	Dépenses liées sinistres lgts couvertes assurance	200 000,00	265 000,00	12 000,00	140 000,00	417 000,00	209 687,20	- 55 312,80
67860220'	Dépenses liées sinistres communs couvertes assurance	200 000,00	135 000,00		100 000,00	235 000,00	70 554,82	- 64 445,18
'67888000'	'Charges exceptionnelles'	1 875 000,00	1 875 000,00			1 875 000,00	888 991,06	- 986 008,94
	CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675) Charges Exceptionnelles	**2 567 000,00**	**2 567 000,00**	**14 000,00**	**240 000,00**	**2 821 000,00**	**1 237 281,96**	- **1 329 718,04**
'67521000'	'VNC des composants remplacés'	300 000,00	300 000,00			300 000,00		- 300 000,00
67522000	VNC des composants cédés	200 000,00	200 000,00			200 000,00		- 200 000,00
67523000'	VNC des composants sortis'							-
67560000'	VNC des immo financières							-
	CHAPITRE 675 VNC des éléments sortis	**500 000,00**	**500 000,00**	-	-	**500 000,00**	-	- **500 000,00**
'68111810'	'Dot Amts Versements de garantie'					-		-
'68111850'	'Dot Amts Logiciels Licences'	105 000,00	105 000,00			105 000,00		- 105 000,00
'6811231101'	'Dot AT - Structure - Immeubles de rapport'	12 700 000,00	12 700 000,00	- 200 000,00		12 500 000,00		- 12 700 000,00
6811231501'	'Dot AT - Structure - Bâtiement Administratif'	150 000,00	150 000,00			150 000,00		- 150 000,00
68112318'	Dot Amts-Foyer - RU sol propre	550 000,00	550 000,00			550 000,00		- 550 000,00
68112340'	'Dot Amts-Amélioration'		-			-		-
'6811241101'	'Dot AT - Structure - Imm Rapp Sol Autrui'	956 000,00	956 000,00			956 000,00		- 956 000,00
6811241801'	Dot AT - Structure - Aut ens immo - Sol Autrui'		-			-		
68112510'	'Dot Amts-Matériel outillage'	8 000,00	8 000,00			8 000,00		- 8 000,00
68112810'	'Dot Amts-Agencement-Installations'	4 600,00	4 600,00			4 600,00		- 4 600,00
68112820'	'Dot Amts-Matériel transport'	100 000,00	100 000,00			100 000,00		- 100 000,00
68112830'	'Dot Amts-Matériel bureau - informatique'	116 000,00	116 000,00			116 000,00		- 116 000,00
68112840'	'Dot Amts-Mobilier'	47 000,00	47 000,00			47 000,00		- 47 000,00
68112880'	'Dot Amts-Immobilier corporelles diverses'	140 000,00	140 000,00			140 000,00		- 140 000,00
68151000	Dot Prov pour risques d'Exploitation	500 000,00	500 000,00	-		500 000,00		- 500 000,00
68158800	Dot Prov pour autres charges	-	-			-		-
'68174100'	'Dot Prov pour créances douteuses'	600 000,00	600 000,00			600 000,00		- 600 000,00
'68750000'	'Dotations aux provisions pour risques'		-			-		-
	CHAPITRE 68 (SAUF 68157) Dotations Amortissements	**15 976 600,00**	**15 976 600,00**	- **200 000,00**		**15 776 600,00**	-	- **15 976 600,00**
'68157100'	'Dot Prov pour Gros Entretien'	1 300 000,00	1 300 000,00			1 300 000,00		- 1 300 000,00
	CHAPITRE 68157 Provisions pour GE	**1 300 000,00**	**1 300 000,00**			**1 300 000,00**	-	- **1 300 000,00**
'69500000'	'Impôts sur les bénéfices'	100 000,00	100 000,00			100 000,00	- 16 814,00	- 116 814,00
	CHAPITRE 69 Participation des salaries, IG	**100 000,00**	**100 000,00**	-		**100 000,00**	- **16 814,00**	- **116 814,00**
60222200'	'Produits entretien, part récupérable'	80 000,00	80 000,00	- 6 300,00		73 700,00	28 796,72	- 51 203,28
60322000	Variations stock appro	- 5 000,00	- 5 000,00			- 5 000,00		5 000,00
'60611200'	'Electricité, part récupérable'	1 100 000,00	1 100 000,00			1 100 000,00	403 039,49	- 696 960,51
60611210'	Electricité communs Copro, part récupérable'	51 800,00	51 800,00			51 800,00	39 814,08	- 11 985,92
60611220'	Electricité chauffage Copro, part récupérable'		4 500,00			4 500,00	2 305,47	- 2 194,53
60611230'	Electricité Ascenseurs Copro, part récupérable'		900,00			900,00	- 46,34	- 946,34
'60611250'	'Electricité Ascenseurs, part récupérable'	160 900,00	160 000,00			160 000,00	54 189,70	- 105 810,30
'60611260'	'Electricité Chauffage, part récupérable'	474 500,00	470 000,00			470 000,00	222 863,45	- 247 136,55
'60612200'	'Eau et assainissement, part récupérable'	3 001 500,00	3 000 000,00			3 000 000,00	903 658,31	- 2 096 341,69
60612210'	Eau et assainissement Copro, part récupérable'	84 000,00	84 000,00	- 12 600,00		71 400,00	15 114,70	- 68 885,30
60612220	Eau et assainissement récupérable en direct		1 500,00			1 500,00	923,21	- 576,79
'60613200'	'Gaz, part récupérable'	350 000,00	350 000,00			350 000,00	205 124,27	- 144 875,73
60613210'	Gaz Copro, part récupérable'	2 200,00	2 200,00			2 200,00	913,60	- 1 286,40
'61112100'	'Désinsectisation, part récupérable'	105 000,00	45 000,00			45 000,00	22 478,47	- 22 521,53
61112110'	Désinsectisation Copro, part récupérable'	600,00	600,00			600,00	228,10	- 371,90
61112120'	Frais deplacement Désinsectisation , part récupérable'		8 000,00			8 000,00	2 077,55	- 5 922,45
61112130	Désinsectisation punaises de lit, part récupérable'		52 000,00			52 000,00	15 529,07	- 36 470,93
'61122000'	'Espaces verts, part récupérable'	360 000,00	360 000,00			360 000,00	196 986,73	- 163 013,27
61122010'	Espaces verts Copro, part récupérable'	19 200,00	19 200,00	- 4 900,00		14 300,00	4 780,45	- 14 419,55
'61132100'	Chauffage logements P1, part récupérable'	3 800 000,00	3 800 000,00		1 850 000,00	5 650 000,00	2 043 680,60	- 1 756 319,40
61132110'	TICGN	280 000,00	280 000,00	- 15 000,00	-	265 000,00	63 217,55	- 216 782,45
61132120'	Chauffage logements P2, part récupérable'	1 300 000,00	1 300 000,00		115 500,00	1 415 500,00	741 806,52	- 558 193,48
61132130'	Chauffage logements P1 Copro, part récupérable'	112 600,00	112 500,00	15 000,00	217 000,00	344 500,00	318 614,63	206 014,63
61132140'	Chauffage logements P2 Copro, part récupérable'	45 000,00	45 000,00			45 000,00	36 551,76	- 8 448,24
'61132200'	'Chauffage Siphons disconnecteurs, part récupérable'	14 000,00	14 000,00			14 000,00	7 047,36	- 6 952,64
61132210'	Chauffage Siphons disconnecteurs Copro, part récupérable'	1 000,00	1 000,00			1 000,00	645,86	- 354,14
61142100'	Nettoyage Réseaux et colonnes VO, part récupérable'	2 300,00	2 300,00			2 300,00	1 294,48	- 1 005,52
'61162100'	'Ascenseurs Logements, part récupérable'	272 000,00	272 000,00			272 000,00	115 596,05	- 156 403,95
61162110'	Ascenseurs Copro, part récupérable'	4 000,00	4 000,00			4 000,00	2 809,46	- 1 190,54
61162300'	'Portes automatiques barrières, part récupérable'	12 000,00	12 000,00			12 000,00	1 484,58	- 10 515,42
61162310'	Portes automatiques barrières Copro, part récupérable'	2 100,00	2 100,00			2 100,00	1 558,67	- 541,33
'61182100'	'VMC, part récupérable'	267 000,00	267 000,00	-	- 30 000,00	237 000,00	97 182,82	- 169 817,18
61182110'	VMC Copro, part récupérable'	1 500,00	1 500,00			1 500,00	822,24	- 677,76
61182200'	'Surpresseurs, part récupérable'	16 000,00	16 000,00			16 000,00	8 330,49	- 7 669,51
61182210'	Surpresseurs Copro, part récupérable'	3 700,00	3 700,00			3 700,00	2 571,73	- 1 128,27
61182300'	Pompe de relevage, part récupérable'	4 000,00	4 000,00	6 800,00		10 800,00	2 019,86	- 1 980,14
61182310'	Pompe de relevage Copro, part récupérable'	400,00	400,00			400,00	- 106,25	- 506,25
'61182400'	'ECS part récupérable'	1 800 000,00	1 800 000,00		1 450 000,00	3 250 000,00	1 326 340,03	- 473 659,97
'61182410'	'Location relevés eau froide P2 R'	253 000,00	253 000,00	2 000,00		255 000,00	127 004,03	- 125 995,97
61182411'	Location relevés Copro eau froide P2 R'	5 400,00	2 500,00	-		2 500,00	982,45	- 1 517,55
61182420'	'Location relevés eau chaude P2 R'	240 000,00	240 000,00	-	5 000,00	245 000,00	121 418,78	- 118 581,22
61182422'	Location relevés eau chaude Copro P2 R'		2 900,00			2 900,00	1 570,94	- 1 329,06
'61182430'	'Chauffe-Bain, Chauffe-eau P2 R'	26 600,00	26 600,00			26 600,00	9 663,68	- 16 936,32
'61182440'	'Chaudières P2 R'	207 000,00	207 000,00			207 000,00	100 504,69	- 106 495,31
'61182450'	Robinetterie P2 R'	310 000,00	310 000,00	6 000,00		316 000,00	155 672,75	- 154 327,25
61182460'	Location relevé Compteurs energie Thermique	40 000,00	40 000,00			40 000,00	18 784,17	- 21 215,83
61182470'	ECS Copro Récup	29 200,00	29 200,00		13 300,00	42 500,00	67 641,75	38 441,75
'61182520'	'Télévision Cables Abonnement R'	338 000,00	338 000,00	7 000,00		345 000,00	3 022,52	- 334 977,48
61182550'	Télévision Cables Abonnement Copro R'	78 000,00	78 000,00			78 000,00	60 518,25	- 17 481,75
'61420000'	'Charges de copropriété, part récupérable'	42 200,00	42 200,00			42 200,00	- 26 187,89	- 68 387,89
'61512100'	Entretien et réparations dans les logements R'	25 000,00	25 000,00			25 000,00	5 960,53	- 19 039,47
'61522025'	'Remises en état logements suite à EDL R'	545 000,00	545 000,00			545 000,00	243 747,25	- 301 252,75
62112200'	'Intérim personnel F.ménage 100% et gardiens 75%, p'	530 000,00	530 000,00	40 000,00		570 000,00	362 353,58	- 167 646,42
'63112200'	'Taxes sur salaires, part récupérable'	228 800,00	228 800,00			228 800,00	140 960,10	- 87 839,90
'63312200'	'Versement transport, part récupérable'	51 400,00	51 400,00			51 400,00	16 317,54	- 35 082,46

EPRD 2022

DEBIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Nouveau Budget au 03/2022	Virement CPTE A CPTE	DM	Nouveau Budget au 09/2022	Balance au 13/09/2022	Différence/budget rectifié à 03/22
63382000'	'Cotisations CNFPT CDG, part récupérable'	500 00	500 00			500 00	223 69	- 276 31
63512200	Taxes foncière commerce et foyers, part récupérable'	18 000 00	18 000 00	2 000,00		20 000 00	-	- 18 000 00
'63513200'	'Taxes ordures ménagères, part récupérable'	2 306 000 00	2 306 000 00			2 306 000 00	2 874 00	- 2 303 126 00
63513210'	Taxes ordures ménagères Copro, part récupérable'	300 00	300 00	-		300 00	241 28	- 58 72
'64112210'	'Salaires Personnel OPAC, part récupérable'	2 346 300 00	2 346 300 00	- 40 000 00		2 306 300 00	1 325 786 29	- 1 020 513 71
'64512200'	'Cotisations URSSAF, part récupérable'	373 500 00	373 500 00			373 500 00	195 111 34	- 178 388 66
'64532210'	'Capital décès CNP, part récupérable'	-	-			-		-
'64532220'	'IRCANTEC, part récupérable'	129 100 00	129 100 00			129 100 00	68 869 82	- 60 230 18
'64782200'	'Contrat groupe, part récupérable'	126 900 00	126 900 00			126 900 00	51 335 33	- 75 564 67
64782230'	Participation GMS FPT, part récupérable'		-			-		-
			-			-		-
	CHAPITRE 013 Charges récupérables	21 972 500,00	21 972 500,00	-	3 820 800,00	25 593 300,00	9 944 622,34	- 12 027 677,66
6732	Réduction de Récupération de Charges Loc sur Ex, Antérieurs	-	-			-	-	-
	Total Fonctionnement D	91 297 680,00	92 272 680,00	-	1 955 800,00	94 228 480,00	30 684 552,56	- 61 588 127,44
	RESULTAT EXCEDENT	832 014,00	485 014,00			504 566,00	48 546 786,26	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

EPRD 2022

CREDIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Nouveau Budget au 03/2022	VIREMENT	DM	Nouveau budget au 09/2022	Balance au 13/09/2022	Différence/budget rectifié à 03/22
70110000	Ventes terrains lotis							-
70120000	Ventes terrains lotis, constructions neuves		-			-	-	-
70180000	Ventes terrains destinés à la vte		-			-		-
'70640101'	'Prestations services aménageur'	150 000,00	150 000,00			150 000,00	3 566,00	- 146 434,00
70810101	Produits des services accessoires	55 000,00	55 000,00			55 000,00	48 000,00	- 7 000,00
70820201'	'Loyers divers droit bail'	218 500,00	218 500,00	58 600,00	28 600,00	305 700,00	155 567,70	- 62 932,30
70820211'	'Loyers divers TVA'	381 500,00	381 500,00	500,00	2 600,00	384 600,00	20 927,04	- 360 572,96
70880001	Autres produits activités diverses						3 355,23	3 355,23
	CHAPITRE 70 (Sauf 703,704) Produits des activités	**805 000,00**	**805 000,00**	**59 100,00**	**31 200,00**	**895 300,00**	**231 415,97**	**- 573 584,03**
70410201	Loyers Igts non conventionnés	57 000,00	57 000,00			57 000,00	40 670,65	- 16 329,35
'70420201'	'Supplément loyer solidarité'	190 000,00	190 000,00		- 38 000,00	152 000,00	103 171,33	- 86 828,67
'70430201'	'Loyers logements conventionnés'	50 009 000,00	50 009 000,00			50 009 000,00	33 530 990,95	- 16 478 009,05
70943000	RLS	- 4 500 000,00	- 4 500 000,00			- 4 500 000,00	- 3 113 180,87	1 386 819,13
70943100	RRR accordé logements conventionnés					-	- 28,00	- 28,00
'70440201'	'Loyer commerce droit bail'	277 100,00	277 100,00	- 58 600,00	16 900,00	235 400,00	119 589,23	- 157 510,77
'70440211'	'Loyer commerce TVA'	382 000,00	382 000,00	- 500,00	19 300,00	400 800,00	207 629,30	- 174 370,70
'70450201'	'Loyers garages droit bail'	465 000,00	465 000,00			465 000,00	308 843,31	- 156 156,69
'70450211'	'Loyers garages TVA'	78 000,00	78 000,00			78 000,00	49 967,90	- 28 032,10
'70461201'	'Loyers résidences universitaires'	1 875 000,00	1 875 000,00			1 875 000,00	818 547,26	- 1 056 452,74
'70462201'	'Loyers divers foyers'	963 000,00	963 000,00			963 000,00	231 597,62	- 731 402,38
70471001'	Loyers Logements en location-accession		-			-	-	-
	CHAPITRE 704 Loyers	**49 796 100,00**	**49 796 100,00**	**- 59 100,00**	**- 1 800,00**	**49 735 200,00**	**32 297 798,68**	**- 17 498 301,32**
71330000	Variations des stocks d'immeuble en cours	6 130 000,00	6 130 000,00		- 1 000 000,00	5 130 000,00		- 6 130 000,00
71350000	Variations des stocks d'immeuble achevés		-			-		-
	CHAPITRE 71 Production stockée	**6 130 000,00**	**6 130 000,00**	**-**	**- 1 000 000,00**	**5 130 000,00**	**-**	**- 6 130 000,00**
72210001'	Immeubles de Rapport (conduite d'Opération)	300 000,00	300 000,00			300 000,00		- 300 000,00
72230001'	Immeubles de Rapport (conduite d'Opération)						-	-
	CHAPITRE 72 Production immobilisée	**300 000,00**	**300 000,00**	**-**	**-**	**300 000,00**	**-**	**- 300 000,00**
'74200101'	'Subvention d'exploitation'		-			-	12 600,00	12 600,00
74200211'	Subventions travaux frais locations	60 000,00	60 000,00			60 000,00	36 323,03	- 23 676,97
	CHAPITRE 74 Subventions exploitation	**60 000,00**	**60 000,00**	**-**	**-**	**60 000,00**	**48 923,03**	**- 11 076,97**
75810001	Rbt prestations à la charge de l'office	-	-				160,00	160,00
75830000	Modulation RLS	2 300 000,00	2 300 000,00		- 980 000,00	1 320 000,00	1 373 759,00	- 926 241,00
'75880101'	Autres produits de gestion', NR	30 000,00	508 000,00			508 000,00	8 982,55	- 499 017,45
75880201	Autres produits de gestion Récupérable, Frais de poursuites		-					-
								-
	CHAPITRE 75 Autres Produits de Gestion courante	**2 330 000,00**	**2 808 000,00**	**-**	**- 980 000,00**	**1 828 000,00**	**1 382 901,55**	**- 1 425 098,45**
76280000	Produits des autres immo financières '	11 900,00	11 900,00		-	11 900,00	10 351,04	- 1 548,96
'76380101'	'Produits versés Ets financiers'	150 000,00	300 000,00		100 000,00	400 000,00		- 300 000,00
	CHAPITRE 76 Produits Financiers	**161 900,00**	**311 900,00**	**-**	**100 000,00**	**411 900,00**	**10 351,04**	**- 301 548,96**
77110001	Pénalités perçues sur achats et vente		-			-	49 742,20	49 742,20
77140001	Recouvrement sur créances ANV		-			-	1 571,95	1 571,95
77170101	Dégrevement impot	2 500 000,00	2 500 000,00			2 500 000,00	1 291 551,00	- 1 208 449,00
'77181001'	'Frais de dossiers SLS (C)'	5 000,00	5 000,00			5 000,00	2 160,00	- 2 840,00
'77181101'	'Pénalités SLS (C)'	130 000,00	130 000,00		15 000,00	145 000,00	119 339,87	- 10 660,13
77188000	Autres produits Excep. sur op de gestion		-			-		-
77200000	Produits sur exercices antérieurs		-			-		-
77710000'	'Reprise sur subventions'	1 900 000,00	1 900 000,00			1 900 000,00		- 1 900 000,00
'77840201'	Indemnité d'assurance sinistres partiels Patrimoine'	350 000,00	350 000,00		235 000,00	585 000,00	315 069,36	- 34 930,64
77840211'	Indemnité d'assurance sinistres Siège'		-			-		-
'77880101'	'Produits exceptionnels divers'	1 820 000,00	1 820 000,00			1 820 000,00	68 020,79	- 1 751 979,21
	CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775) produits exceptionnels	**6 705 000,00**	**6 705 000,00**	**-**	**250 000,00**	**6 955 000,00**	**1 847 455,17**	**- 4 857 544,83**
'77520000'	'Produits sur cession d'actif (immobilisat. Corpore'	612 000,00	612 000,00			612 000,00	467 501,00	- 144 499,00
77560000'	Produits sur cession d'actif (immobilisat.financières							
	CHAPITRE 775 produits cession éléments actif	**612 000,00**	**612 000,00**	**-**	**-**	**612 000,00**	**467 501,00**	**- 144 499,00**
'78151000'	'Reprise Provisions pour risques'		-		71 000,00	71 000,00	-	-
'78174101'	'Reprise provisions sur créances douteuses'	900 000,00	900 000,00			900 000,00	357 538,52	- 542 461,48
78158800	Reprise Provision charges exploitation					-	-	-
						-		-
	CHAPITRE 78 (Hors 78157) Reprise sur Amortissements	**900 000,00**	**900 000,00**	**-**	**71 000,00**	**971 000,00**	**357 538,52**	**- 542 461,48**
78157101	Reprise Provision GE	2 800 000,00	2 800 000,00			2 800 000,00		- 2 800 000,00
	CHAPITRE 78157 Reprise PGE	**2 800 000,00**	**2 800 000,00**	**-**	**-**	**2 800 000,00**	**-**	**- 2 800 000,00**
			-				-	-
79130000	Avantage en nature	105 000,00	105 000,00			105 000,00		- 105 000,00
79188000	Frais de Poursuites Récupérables	210 000,00	210 000,00			210 000,00	148 016,86	- 61 983,14
	CHAPITRE 79 Transfert de charges	**315 000,00**	**315 000,00**	**-**	**-**	**315 000,00**	**148 016,86**	**- 166 983,14**
						-		
'70310201'	'Charges prestations communes'	10 430 766,00	10 430 766,00		-	10 430 766,00	5 160 626,12	- 5 270 139,88
70310202	Charges prestations communes Régul charges					-	- 1 305,85	- 1 305,85
70317101	Charges récup Location accession	-	-			-		-
'70320201'	'Impôts taxes droits'	2 450 976,00	2 450 976,00		-	2 450 976,00	1 364 036,17	- 1 086 939,83
'70330201'	'Charges individuelles'	7 762 952,00	7 762 952,00		3 504 952,00	11 267 904,00	7 876 799,40	113 847,40
'70350201'	'Réparations locatives'	570 000,00	570 000,00			570 000,00	367 434,39	- 202 565,61
	CHAPITRE 703 RECUPERATION DES CHARGES	**21 214 694,00**	**21 214 694,00**	**-**	**3 504 952,00**	**24 719 646,00**	**14 767 590,23**	**- 6 447 103,77**
	Total Fonctionnement C	**92 129 694,00**	**92 757 694,00**	**-**	**1 975 352,00**	**94 733 046,00**	**51 559 492,05**	**- 41 198 201,95**
	RESULTAT DEFICIT							

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1_DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 : REFERENCE ACTE : CA191022_1

BUDGET INVESTISSEMENT 2022

DEBIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Virements de cpte à cpte	DM	Nouveau budget au 09/2022	Balance au 13/09/2022	Différence réel/budget initial
20300000	Frais de recherche et développement						
'20500000'	'Concessions et droits-logiciel (D)'	150 000,00	40 000,00	-	110 000,00	18 516,00	- 131 484,00
232	Immobilisation incorporelles en cours						
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**150 000,00**	**- 40 000,00**	-	**110 000,00**	**18 516,00**	**- 131 484,00**
'21110000'	'Terrains nus (D)'	670 000,00		260 000,00	930 000,00		- 670 000,00
21151000'	'Terrains bâtis (D)'			105 000,00	105 000,00	103 365,00	103 365,00
'2131101000'	'Structure - Immeuble de Rapport sol propre'						-
'2131501000'	'Structure - Bâtiments Administratifs (D)'						-
'2131801000'	'Autres Ens Immo - Structure - Acqui Aménl Pavillons'						-
21540000'	'Outillage et matériel divers (D)'	4 500,00			4 500,00	958,80	- 3 541,20
'21810000'	'Installation générale-agencement-aménagement (D)'						-
'21820000'	'Matériel de transport (D)'	97 000,00	10 500,00		107 500,00	23 741,92	- 73 258,08
'21830000'	Matériel de bureau et Informatique (D)'	65 000,00	90 000,00		155 000,00	75 959,12	10 959,12
'21840000'	'Mobilier de bureau (D)'	25 000,00	9 000,00		34 000,00	19 660,05	- 5 339,95
'21880000'	'Immobilisations corporelles diverses jeux (D)'	125 000,00	10 500,00		114 500,00	36 825,94	- 88 174,06
	TOTAL 21	**986 500,00**	**99 000,00**	**365 000,00**	**1 450 500,00**	**260 510,83**	**- 725 989,17**
231311	Construction en cours (D)'						
'2313110100'	'Construction Neuves en cours (D)'	9 450 000,00	58 000,00		9 391 000,00	4 627 877,01	- 4 822 122,99
'2313110150'	'Remplacement composant/Amélio Imm Rapp (D)'	17 592 000,00		- 2 000 000,00	15 592 000,00	9 945 264,00	- 7 646 736,00
'2313150100'	'Construciton Bâtiment Administratif (D)'	-			-	9 594,34	9 594,34
'2313150150'	'Remplacement composant/Amélio Bat Admin (D)'	860 000,00			860 000,00	631 850,29	- 228 149,71
	TOTAL 23	**27 902 000,00**	**- 59 000,00**	**- 2 000 000,00**	**25 843 000,00**	**15 214 585,64**	**- 12 887 414,36**
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**28 888 500,00**	**40 000,00**	**- 1 635 000,00**	**27 293 500,00**	**15 475 096,47**	**- 13 413 403,53**
26	Participations et créances rattachées à des participat	430 000,00			430 000,00		- 430 000,00
27 (hors 278 et	Autres immobilisations Financières	-			-		-
278	Prêts accession						
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**430 000,00**		-	**430 000,00**	-	**- 430 000,00**
'48130000'	'Charges Différées - Intérêts Compensateurs (D)'	-					
	CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERC	-					-
169	Primes de remboursements des obligations	-					
	PRIMES DE RBT DES OBLIGATIONS	-					-
13 (hors139)	Subventions Remboursées	-		-	-		-
	SUBVENTIONS REMBOURSEES	-		-	-	-	-
16280000'	Participation Employeurs , autres collecteurs	572 132,00			572 132,00	238 557,49	- 333 574,51
'16411000'	'C.D.C. Prêts P.L.A./P.L.F.'	3 318 852,00			3 318 852,00	2 653 064,22	- 665 787,78
'16413000'	'C.D.C. Prêts Palulos'				-	56 952,23	56 952,23
'16413100'	'C.D.C. Prêts PAM'	3 065 000,00			3 065 000,00	1 774 212,40	- 1 290 787,60
'16414000'	'C.D.C. Prêts Plus'	2 156 957,00			2 156 957,00	1 733 107,04	- 423 849,96
'16418000'	'C.D.C. (Autres)'	2 616 583,00			2 616 583,00	2 215 160,54	- 401 422,46
16470000'	'Caisse Garantie Logement Social'	7 077,00			7 077,00	6 660,19	- 416,81
16481000'	'Crédit Foncier de France'	326 987,00			326 987,00	329 604,97	2 617,97
16482000'	'Caisse d'Epargne'	189 312,00			189 312,00	-	- 189 312,00
16483000'	'Crédit Local de France'	34 315,00			34 315,00	25 704,29	- 8 610,71
16484000	Autres Etbs de crédits	1 637 785,00			1 637 785,00	2 791 503,90	1 153 718,90
'16510000'	'Cautions Locataires (D)'	350 000,00			350 000,00	245 041,20	- 104 958,80
'16511000'	'Cautions diverses (CLES) (D)'				-	25,96	25,96
	REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES	**14 275 000,00**		-	**14 275 000,00**	**12 069 594,43**	**- 2 205 405,57**
	TOTAL DES EMPLOIS	**43 743 500,00**	-	**- 1 635 000,00**	**42 108 500,00**	**27 563 206,90**	**- 16 180 293,10**
	STOCKS						
31110000	Terrains à aménager	700 000,00		- 105 000,00	595 000,00	273,12	- 699 726,88
					-		
331	Immeubles en cours	1 630 000,00		- 1 000 000,00	630 000,00	26 251,58	- 1 603 748,42
332	Immeubles en cours	4 500 000,00			4 500 000,00	205 497,88	- 4 294 502,12
333	Acq. réhab en cours					29 429,12	
35	Immeubles achevés						-
		6 830 000,00	-	**- 1 105 000,00**	**5 725 000,00**	**261 451,70**	**- 5 597 977,42**

BUDGET INVESTISSEMENT 2022

CREDIT

Poste	Libellé poste	Approuvé	Virements de cpte à cpte	DM	Nouveau Budget 09/22	Balance au 13/09/2022	Différence réel/budget initial
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**12 396 614,00**		**- 598 448,00**	**11 798 166,00**	**20 049 899,97**	-
775	Cession d'élément d'Actif	612 000,00		-	612 000,00	467 501,00	- 144 499,00
278	Prêt accession	-		-			
Autres 27	Autres immobilisations financières	-		-	-		-
	CESSION OU REDUCTION ELEMENTS ACTIF	**612 000,00**		-	**612 000,00**	**467 501,00**	**- 144 499,00**
102	Dotations - Réserves	-					
103	Autres compléments de dotations et dons et leg	-					
'13110100'	'Subvention Etat hors ANRU'	-		-	-		-
'13110500'	'Subvention ETAT ANRU'	-					
'13121000'	'Subvention Région'	-					
'13130000'	'Subvention Conseil Général'	-				2 550 000,00	
'13140000'	'Subvention Ville de TOURS'	-					
'13151000'	'Subvention TOURS PLUS'	3 785 000,00		1 000 000,00	4 785 000,00	307 450,00	- 3 477 550,00
'13181000'	Autres subventions CEE'					369 807,61	
1318800'	'Autres subventions'	-				1 562 590,24	1 562 590,24
	AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	**3 785 000,00**		**1 000 000,00**	**4 785 000,00**	**4 789 847,85**	**- 1 914 959,76**
'16200001'	'Particip Employ 8/9ème (C)'	-			-		-
16280000'	'Particip Employ 1/9ème (C)'	-			-	54 680,00	54 680,00
'16202001'	'Particip Employ Préfinanct (C)'	-			-		-
'16203001'	'CIL Pass-travaux (C)'	-			-		-
163	Emprunts obligatires	-			-		-
16411000'	'C.D.C. Prêts P.L.A./P.L.F. (C)'	-	-	-	-	1 848 467,00	1 848 467,00
16413000'	'C.D.C. Prêts Palulos (C)'			-	-		-
16413100'	'C.D.C. Prêts PAM (C)'	23 191 000,00		- 3 000 000,00	20 191 000,00	2 791 000,00	- 20 400 000,00
16414000'	'C.D.C. Prêts Plus (C)'				-		-
16418000'	'C.D.C. (Autres) (C)'	-			-	579 796,00	579 796,00
16481000'	'Crédit Foncier de France (C)'				-		-
16482000'	'Caisse d'Epargne (C)'				-		-
16484000	Autres Etabissements de crédit				-	6 476 588,72	6 476 588,72
1649	Refinancement de dette				-		-
16510000	'Cautions Locataires (C)'	400 000,00			400 000,00	293 878,20	- 106 121,80
1654	Redevances (location - accession)				-		-
1658	Autres dépôts				-		-
	AUGMENTAION DES DETTES FINANCIERES	**23 591 000,00**		**- 3 000 000,00**	**20 591 000,00**	**12 054 409,92**	**- 11 536 590,08**
	TOTAL DES RESSOURCES	**40 384 614,00**		**- 2 596 448,00**	**37 788 166,00**	**37 361 658,74**	**- 13 596 048,84**
	PRELEVEMENT OU APPORT SUR FONDS DE -	**3 358 886,00**	-	**- 963 448,00**	**- 4 322 334,00**	**9 798 451,84**	**2 584 244,26**
	Total Investissement C	**43 743 500,00**	-	**- 1 635 000,00**	**42 108 500,00**	**27 563 206,90**	**- 16 180 293,10**
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
33	Immeubles en cours	5 900 000,00		- 1 000 000,00	-		-
		-	-	-		-	-
		5 900 000,00	-	**- 1 000 000,00**	-	-	-

SUIVI - EPRD 2022 « Concession Monconseil »

			Initial	DM	Budget actualisé			Initial	DM	Budget actualisé
FONCTIONNEMENT	601	Achats de terrains (fouilles archéologiques)	37 751	170 000	207 751	7012	Vente de terrains lotis	175 000	730 000	905 000
	6031	Variation des stocks de terrains	-	-	-	7133	Variation des stocks de terrains	419 923	170 000	589 923
	6041	Achats d'études et de prestations de service travaux	234 81	-	234 881	708	Location panneaux publicitaires	-	-	-
	6042	Achats d'études et de prestations de service honoraires	147 291	-	147 291	743	Subvention d'exploitation (FNAP)	-	-	-
	61581	Entretien	-	-	-	7788	Produits divers	-	-	-
	623	Publicité	5 246	-	5246					
	627	Commission sur prêt	-	-	-					
	63512	Taxe foncière	30 000	-	30 000					
	6541	Admission en non valeurs	-	-	-					
	6581	Charges diverses	10 332	-	10 332					
	66116	Charges financières sur op d'aménagement	34 240	-	34 270					
	E	**Excédent**	**95 182**	-	**825 182**	D	**Déficit**	-	-	-
		TOTAL	**594 823**	**170 000**	**1 494 923**		TOTAL	**594 923**	**900 000**	**1 494 923**
INVESTISSEMENT						1314	Subvention Ville de Tours	-	-	-
						1314	Subvention LTI	425 000	-425 000	-
	164	Remboursement d'emprunt	-	-	-	164	Emprunt	-	-	-
						1688	ICNE	-	4 000	4 000
	E	Excédent	425 000	-	4 000	D	Déficit	-	-	-
		TOTAL	**425 000**	-	**4 000**		TOTAL	**425 000**	**-421 000**	**4 000**
STOCK	3311	Terrains à aménager (terrains)	165 888	170 000	335 888					
	3312	Terrains à aménager (travaux)	343 459	-	343 459					
	3313	Terrains à aménager (honoraires)	128 207	-5 000	123 207					
	3314	Terrains à aménager (frais annexes)	600	5 000	5 600					
	E	Excédent	-	-	-	D	Déficit	638 154	-	808 154
		TOTAL	**638 154**	**170 000**	**808 154**		TOTAL	**638 154**	-	**808 154**
		TOTAL GENERAL	**1 658 077**	-	**2 307 077**		TOTAL GENERAL	**1 658 077**	-	**2 307 077**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

TOURSHABITAT

Enquête Image & satisfaction 2022

administrée par téléphone entre le 21 mars et le 6 avril 2022 auprès d'un échantillon total de 1300 locataires

AVRIL 2022

Une enquête conduite par le Cabinet

RÈGLE DE TROIS

80 Rue de Jemmapes 59000 LILLE – Tél : 03 20 31 23 23 – e-mail : contact@regledetrois.fr – www.regledetrois.fr

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

TOURSHABITAT

Bien dans mon environnement

RÈGLE DE TROIS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 : REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception globale concernant l'environnement proche

Q4. Concernant la qualité de vie de votre quartier, vous diriez qu'elle est :

■ Tout à fait ■ Plutôt ■ Plutôt pas ■ Pas du tout

Notes (sur 10) 2019	2021	**2022**	**Benchmark RD3**	Triennale 2019
5,6	5,6	↗ **5,9**	**6,7**	5,5

A noter…

Une vision de l'environnement proche qui progresse et est notamment boostée par une vision plus homogène entre vos différents territoires.

Antennes

Antenne Centre Cher 2021		Antenne Centre Cher 2022	Antenne Nord 2021		Antenne Nord 2022	Antenne Ouest 2021		Antenne Ouest 2022	Antenne Sud 2021		Antenne Sud 2022
4,8	↑	5,2	5,9	↑	6,2	6,6	↓	6,3	5,7	↑	6,2

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Appropriation du patrimoine par les locataires

▸ **Q5/Q6. Pour chacune des phrases suivantes, pourriez-vous me donner une note sur une échelle de 1 à 10, en fonction de votre expérience ou de l'image que vous en avez ?** 1 correspond à la note la plus faible (vous n'êtes pas du tout d'accord avec l'affirmation), 10 correspond à la note la plus forte (vous êtes tout à fait d'accord avec l'affirmation), les notes intermédiaires servent à moduler votre jugement.

A votre niveau, vous êtes...

Au niveau de Tours Habitat, c'est un bailleur qui...

A noter...

Un challenge visant à une reconnaissance de votre implication qui reste inchangée (idéal de 7 sur 10). Une intégration des locataires qui reste à nos yeux plaisante.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

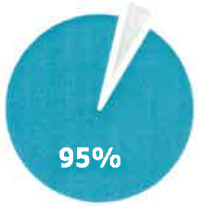
TOURSHABITAT

Bien dans ma résidence et dans mon logement

RÈGLE DE TROIS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception détaillée concernant la résidence



Locataires résidant en habitat collectif
(1236 locataires)

A noter…

Une vague qui vient confirmer le fort relèvement de ces dernières années sur la perception et les attentes relatives à la résidence, aujourd'hui indissociables du logement et plus largement des conditions de vie du locataire. L'ensemble de nos précédentes remarques sur la volonté de réappropriation de ces espaces… demeurent toujours d'actualité. Dans le détail, une attention particulière sera portée sur le Centre Cher et l'antenne Sud.

Q7/Q8. Globalement, vous diriez de… que vous en êtes… ?

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes (sur 10) 2019	2021	2022	Benchmark RD3	Triennale 2019
Le fonctionnement des installations collectives de la résidence *	24	46	18	12	6,3	6,3	**6,2**	**7,2**	7,0
La propreté des parties communes	32	40	14	15	6,1 ↗	6,6	**6,4**	**6,5**	6,7

*ascenseur, porte d'immeuble, barrière de parking, éclairage, interphones, aires de jeux…

Antennes

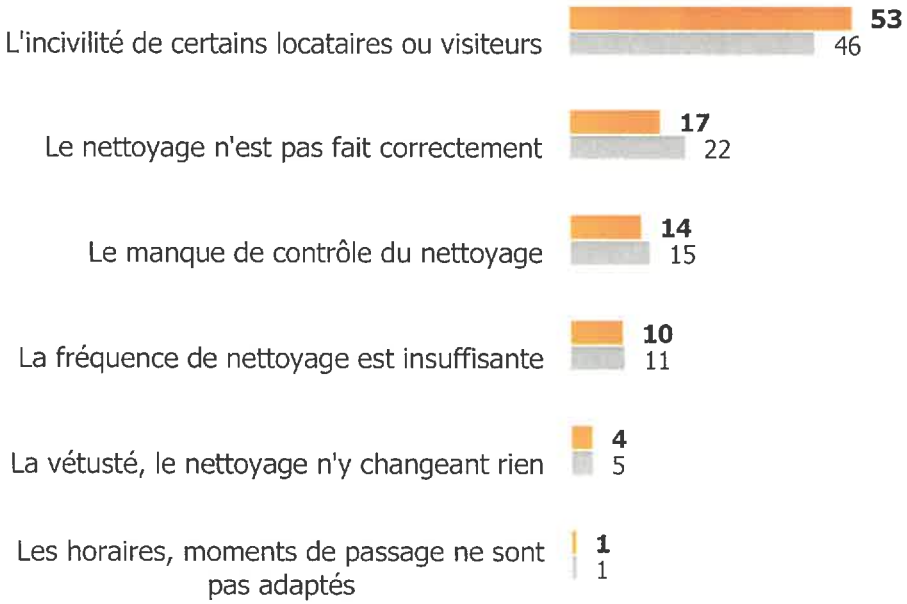
	Antenne Centre Cher 2021	Antenne Centre Cher 2022	Antenne Nord 2021	Antenne Nord 2022	Antenne Ouest 2021	Antenne Ouest 2022	Antenne Sud 2021	Antenne Sud 2022
Le fonctionnement des installations collectives	5,8	5,9	6,4	6,4	6,6 ↓	6,3	6,9 ↓	6,4
La propreté des parties communes	6,0 ↓	5,7	6,8 ↑	7,1	7,1	6,9	7,0 ↓	6,5

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Raisons du manque de propreté des parties communes

Locataires insatisfaits de la propreté des parties communes

Q9. D'après vous, quelle est la principale raison du manque de propreté des parties communes ?



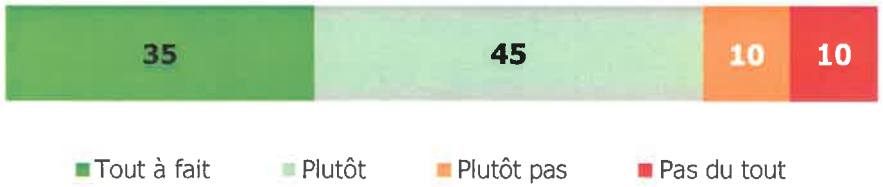
A noter…

Si l'on ne peut que regretter le repli de perception globale sur la propreté, il importera de souligner la moindre restitution des items impliquant la responsabilité de l'organisme (qualité, vétusté et contrôle). Si les deux premiers items sont aujourd'hui globalement en phase avec les niveaux attendus, le contrôle ou tout au moins sa visibilité nous semble toujours offrir un potentiel de progrès avec un taux attendu vers les 8%.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception globale concernant le logement

Q10. Si l'on aborde votre logement, êtes-vous... ?



Notes (sur 10) 2019	2021	**2022**	**Benchmark RD3**	Triennale 2019
6,8	6,9	7,0	**7,4**	7,2

A noter...

Une perception qui poursuit sa contenue mais régulière progression. Comme nous l'avions souligné lors de notre dernière intervention, cette hausse est aujourd'hui particulièrement appréciable au vu des nombreuses aspirations de la population sur un logement qui représente toujours une forte valeur de réassurance.

Antennes

Antenne Centre Cher		Antenne Nord		Antenne Ouest		Antenne Sud	
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
6,8	6,8	7,1	7,3	6,7	6,8	6,9	7,0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception détaillée concernant le logement

Q11/12. Etes-vous... satisfait de... ?

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes (sur 10) 2019	2021	2022	Benchmark RD3	Triennale 2019
Le rapport qualité/prix	41	41	10	8	7,3	7,5	7,3	7,5	7,3
Le fonctionnement des équipements du logement	26	42	18	15	6,4	6,3 ↘	6,0	6,6	6,5

A noter...

Une perception globale qui ne doit pas occulter les envies toujours fortes en matière d'équipements et de fonctionnalités (tendance identique à celle des parties communes). Une notion de rapport qualité/prix pour sa part logiquement impactée par l'actualité (inflation, coût des matières premières...), une tendance que l'on observe sur l'ensemble de nos baromètres.

Antennes

	Antenne Centre Cher 2021	Antenne Centre Cher 2022	Antenne Nord 2021	Antenne Nord 2022	Antenne Ouest 2021	Antenne Ouest 2022	Antenne Sud 2021	Antenne Sud 2022
Le rapport qualité/prix du logement	7,5	7,1	7,6	7,6	7,7	7,3	7,4	7,2
Le fonctionnement des équipements du log.	6,4	6,0	6,1	6,3	6,2	6,0	6,1	5,9

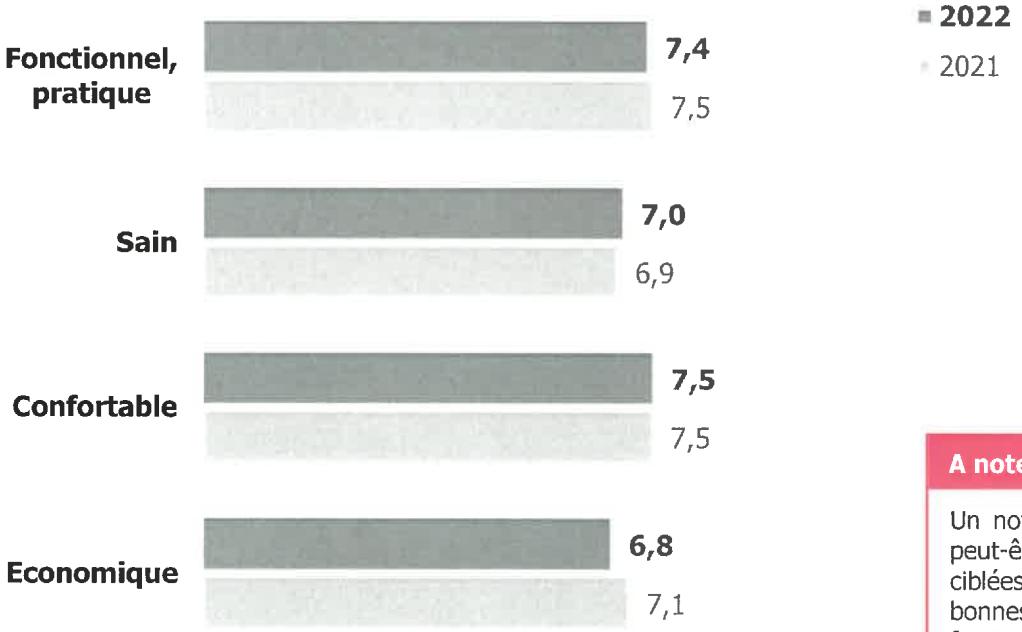
Base totale 2022 : 1300 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Image des locataires sur les principaux critères constitutifs du logement

Q13 à Q16 . Je vais maintenant vous citer différents qualificatifs qui pourraient être associés à votre logement. Pour chacun d'entre eux , quelle note donneriez-vous me donner une note sur une échelle de 1 à 10, en fonction de votre expérience ou de l'image que vous en avez.
1 correspond à la note la plus faible (vous n'êtes pas du tout d'accord avec l'affirmation), 10 correspond à la note la plus forte (vous êtes tout à fait d'accord avec l'affirmation), les notes intermédiaires servent à moduler votre jugement.

Votre logement est...



A noter...

Un notion de logement économique qui invitera peut-être au renforcement des prises de parole ciblées et des efforts de pédagogie autour des bonnes pratiques et l'optimisation du fonctionnement des équipements en place. Dans tous les cas de figure, des niveaux de perception qui restent plaisants.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

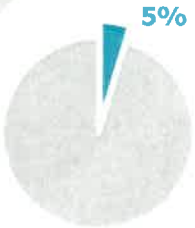
TOURSHABITAT

Zoom sur les nouveaux entrants

RÈGLE DE TROIS

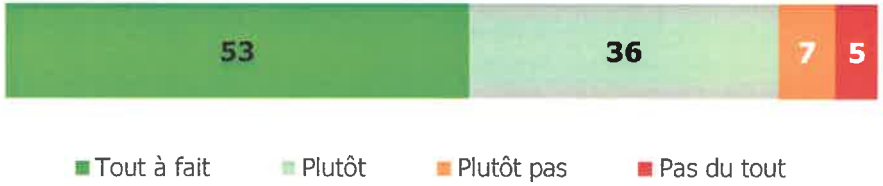
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception globale des entrants sur les 6 derniers mois



Locataires ayant emménagé dans le logement au cours de 6 derniers mois

Q18. Globalement, vous jugez que vos conditions d'entrée dans votre nouveau logement… ?



Notes (sur 10) 2019	2021	**2022**	**Benchmark RD3**	Triennale 2019
7,2	8,1	8,0	**7,7**	7,5

A noter…

Une perception qui se maintient à un niveau plaisant et toujours caractérisée par un niveau élevé d'avis très enthousiastes.

Antennes

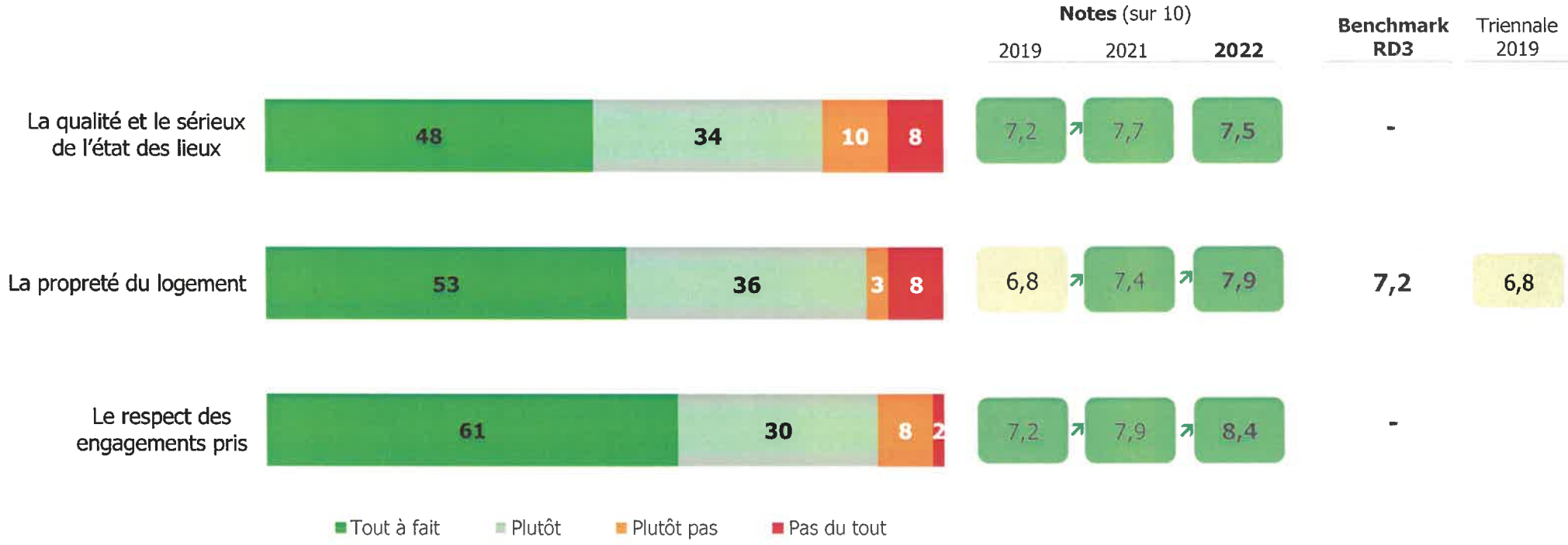
Antenne Centre Cher 2021	Antenne Centre Cher 2022	Antenne Nord 2021	Antenne Nord 2022	Antenne Ouest 2021	Antenne Ouest 2022	Antenne Sud 2021	Antenne Sud 2022
8,0	7,9	8,3	8,4	8,1	7,7	7,9	8,4

Base 2022 : 62 nouveaux entrants ayant emménagé au cours des 6 derniers mois au moment de l'enquête.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception détaillée des entrants sur les 6 derniers mois

Q19 à Q21. Plus précisément, qu'avez-vous pensé de... ?



A noter...

En dehors de l'état des lieux qui sera à surveiller mais dont le niveau reste plaisant, on ne peut que saluer les hausses et les niveaux obtenus. Une mention spéciale sera donnée à l'ensemble des parties prenantes pour le très bon résultat obtenu sur le respect des engagements.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

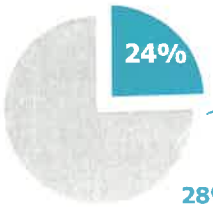
TOURSHABITAT

La demande d'intervention technique dans le logement

RÈGLE DE TROIS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 : REFERENCE ACTE : CA191022_1

Etat de traitement de la DIT et relances réalisées



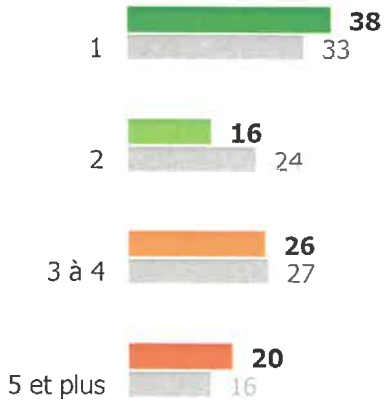
Locataires ayant formulé une demande de travaux/réparations dans leur logement dans les 6 derniers mois

A noter…

Des demandes en attente de réponse qui régressent mais qui restent au-dessus de notre objectif de 25%.

Q23. Aujourd'hui, où en est cette demande ?

Q31. Si « Traité » : **Combien de contacts ont été nécessaires pour obtenir cette intervention ?**

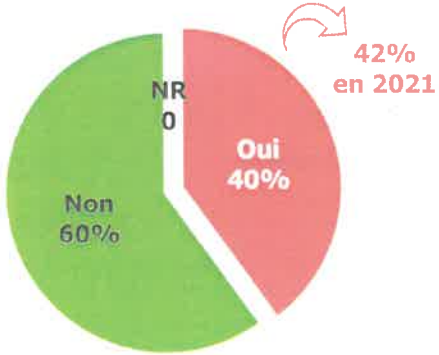


Base : Locataires dont la DIT a été traitée

A noter…

Un poids des locataires concernés par un minimum de 3 contacts qui constituent un point d'amélioration.

Q32. Si « Traité » : **L'entreprise prestataire a-t-elle dû reprogrammer une autre intervention** (manque de matériel, pièces non adaptées) **ou aviez-vous déjà eu une intervention pour cette demande, ce problème ?**



Base : Locataires dont la DIT a été traitée

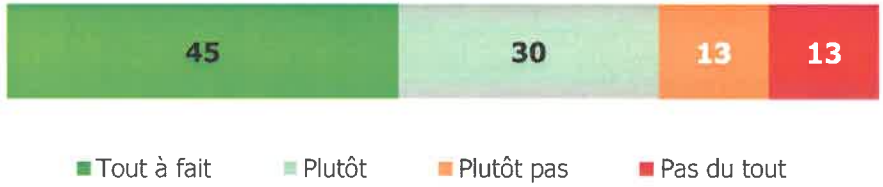
A noter…

Une légère amélioration du résultat qui ne doit en aucun cas occulter l'objectif des 30% que nous vous avons déjà proposé (nécessité de poser plusieurs demi-journées, contrainte de rappel pour reprogrammer les rdv…).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception concernant la DIT dans le logement

Q24. Au final, trouvez-vous qu'il a été facile d'avoir une réponse à votre demande ?



Notes (sur 10) 2019	2021	2022	Benchmark RD3
6,8	7,2	7,0	-

A noter…

Une perception qui se maintient au seuil des 7 sur 10. Un objectif de 7,2 sur 10 est toujours proposé sur cette étape qui constitue toujours un moment de vérité dans la construction de l'image de Tours Habitat.

	Q24. Au final, trouvez-vous qu'il a été facile d'avoir une réponse à votre demande ?
Les travaux sont terminés (demande traitée complètement)	7,2
Les travaux sont en cours (demande traitée partiellement)	5,4
Total	**7,0**

Antennes

Antenne Centre Cher 2021	Antenne Centre Cher 2022	Antenne Nord 2021	Antenne Nord 2022	Antenne Ouest 2021	Antenne Ouest 2022	Antenne Sud 2021	Antenne Sud 2022
7,3	6,9	7,1	6,1	6,8	7,2	7,6	7,5

Base 2022 : 167 locataires dont la demande a été traitée (complètement ou partiellement).
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

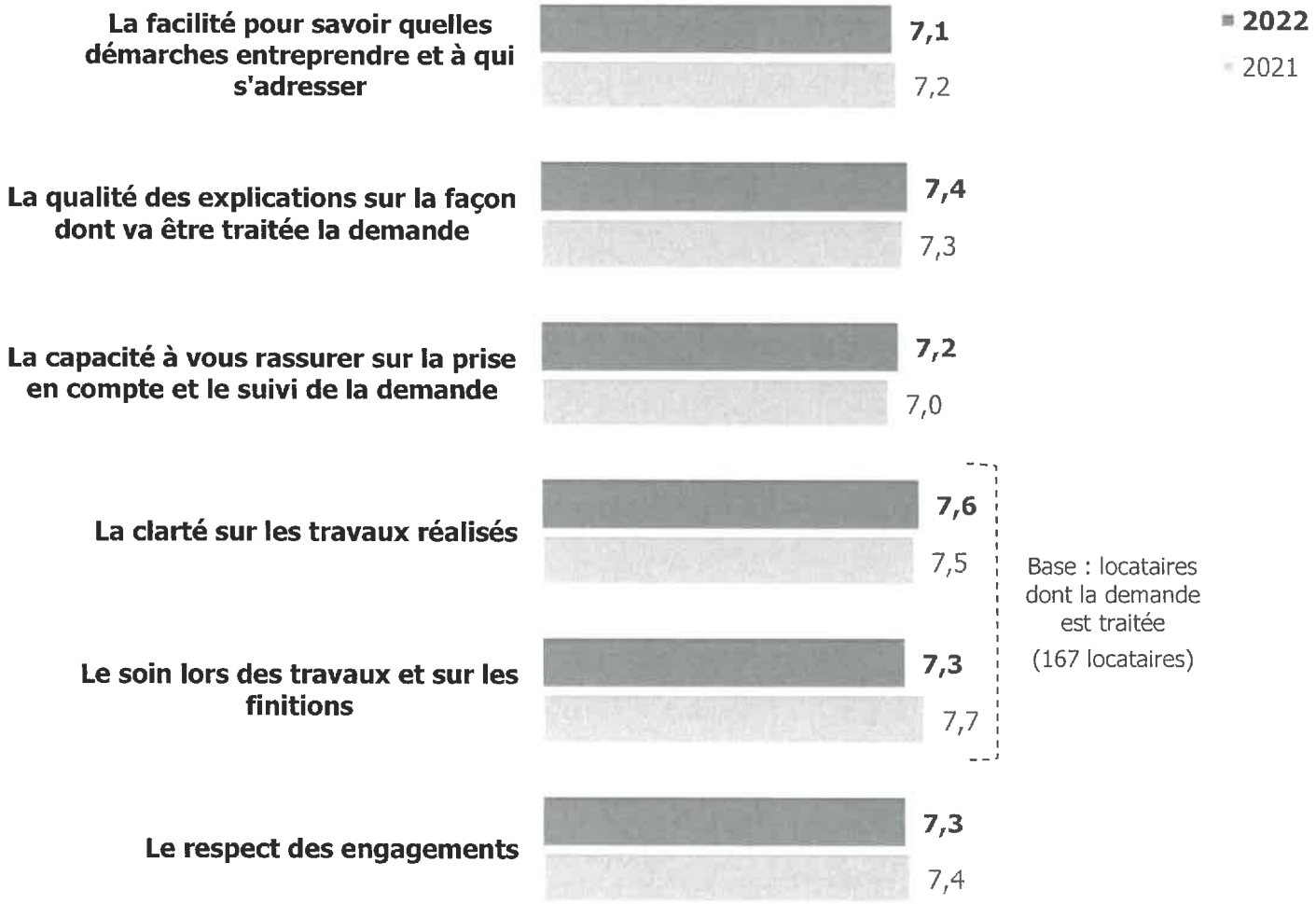
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Image perçue du traitement de la DIT et de l'intervention

Auprès des locataires ayant formulé une demande de travaux/réparations dans leur logement dans les 6 derniers mois :

Q25 à Q30. Je vais vous citer différentes phrases qui pourraient être associées au traitement de votre demande et à l'intervention. Pour chacune d'entre elles, quelle note donneriez-vous sur une échelle de 1 à 10, en fonction de votre expérience ou de l'image que vous en avez ?
1 correspond à la note la plus faible (vous n'êtes pas du tout d'accord avec l'affirmation), 10 correspond à la note la plus forte (vous êtes tout à fait d'accord avec l'affirmation), les notes intermédiaires servent à moduler votre jugement

Qu'avez-vous pensé de... ?



A noter...

Des résultats plaisants à maintenir et qui viennent également saluer le professionnalisme des équipes.

Base 2022 : 191 locataires dont la demande a été traitée (complètement ou partiellement) ou les travaux sont prévus.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

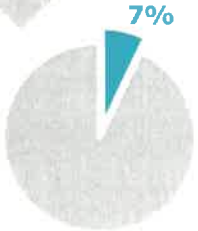
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

TOURSHABITAT

Le traitement des autres demandes

RÈGLE DE TROIS

Nature et état de traitement de la DNT



7%

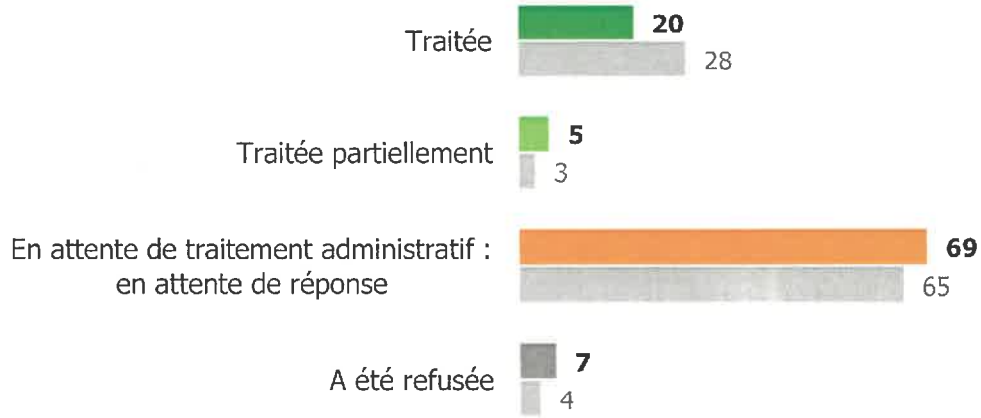
Locataires ayant formulé une demande autre que technique dans les 6 derniers mois

10% en 2021

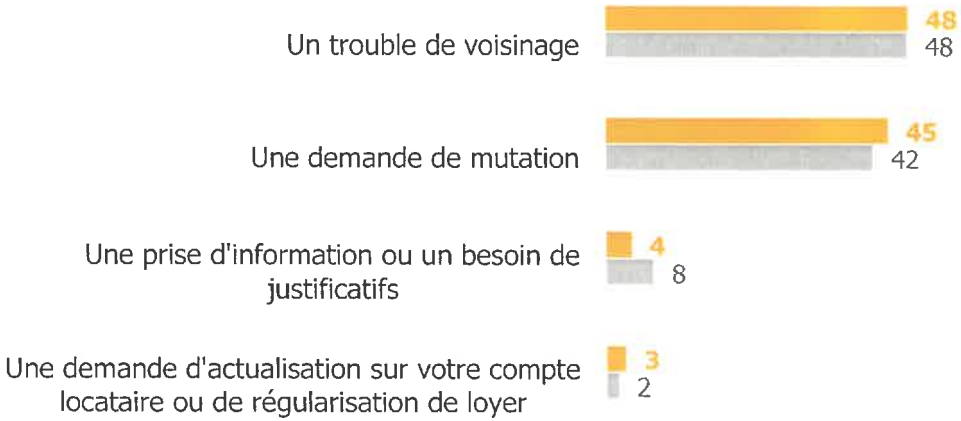
A noter…

Un repli des demandes traitées qui sera à surveiller dans le temps. Une structuration des demandes (poids très important de demandes complexes) qui explique aussi l'ensemble des résultats relevés sur cette thématique.

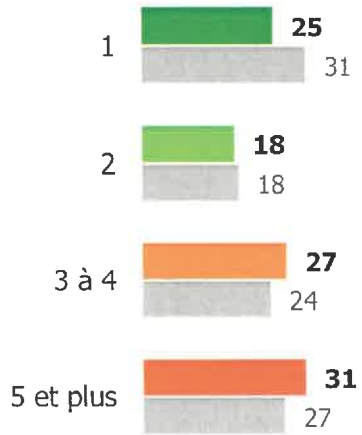
Q35. Aujourd'hui, où en est cette demande ?



Q34. Pouvez-vous me préciser la nature de cette demande ?



Q41. Combien de contacts ont été nécessaires obtenir votre réponse ?



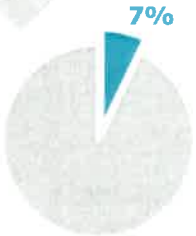
A noter…

Une tendance similaire à celle observée sur les DIT.

Base 2022 : 93 ayant formulé une demande autre que technique dans les 6 derniers mois.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception concernant la DNT



Locataires ayant formulé une demande autre que technique dans les 6 derniers mois

(93 locataires)

Q36. Au final, trouvez-vous qu'il a été facile d'avoir une réponse à votre demande ?

Tout à fait | Plutôt | Plutôt pas | Pas du tout

Notes (sur 10) 2019	2021	2022	Benchmark RD3
4,3	4,4	3,1	-

A noter…

Une perception en repli mais toujours soumise à la contrainte des moyens de réponse entre les mains de l'organisme pour satisfaire ces demandes. Si cette baisse est évidement déceptive, elle correspond cependant à la tendance générale observée.

Antenne Centre Cher		Antenne Nord		Antenne Ouest		Antenne Sud	
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
4,1	3,3	4,7	2,8	4,5	4,1	4,6	2,1

Base 2022 : 93 ayant formulé une demande autre que technique dans les 6 derniers mois.
Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

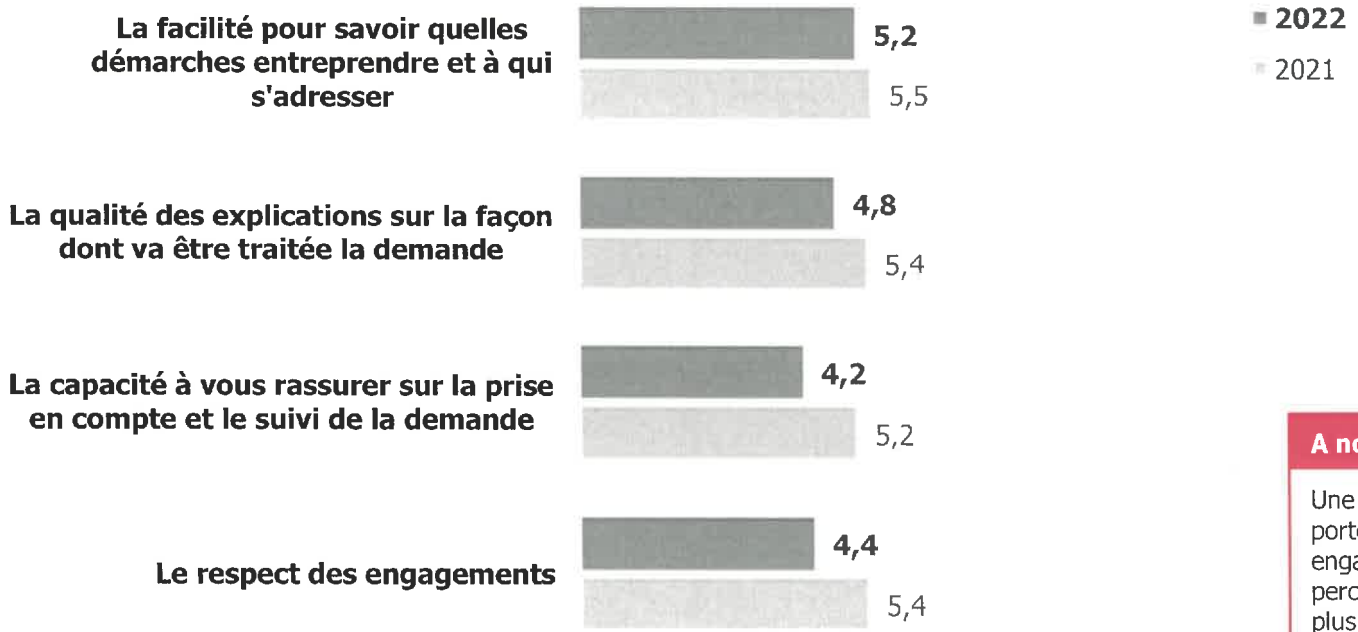
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Impact du traitement des DNT sur l'image de Tours Habitat

Q37 à Q40 : Je vais vous citer différentes phrases qui pourraient être associées au traitement de votre demande. Pour chacune d'entre elles, quelle note donneriez-vous sur une échelle de 1 à 10, en fonction de votre expérience ou de l'image que vous en avez ?

1 correspond à la note la plus faible (vous n'êtes pas du tout d'accord avec l'affirmation), 10 correspond à la note la plus forte (vous êtes tout à fait d'accord avec l'affirmation), les notes intermédiaires servent à moduler votre jugement

Qu'avez-vous pensé de... ?



A noter...

Une réflexion qui devra prioritairement porter sur la réassurance et le respect des engagements pris. Outre leur moindre perception, ces deux items sont également plus contributifs sur le ressenti global du traitement des demandes.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

TOURSHABITAT

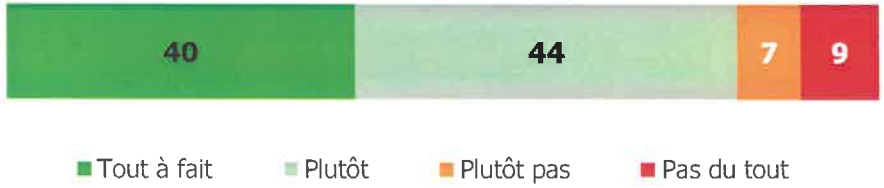
Les contacts

RÈGLE DE TROIS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 : REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception globale concernant les contacts

Q42. Si l'on aborde l'accueil lors des contacts par téléphone, de déplacements à l'agence, en antenne, au siège de Tours Habitat, vous en êtes … ?



Notes (sur 10) 2019	2021	**2022**	**Benchmark RD3**	Triennale 2019
6,8	7,2	7,3	**7,6**	7,5

A noter…

Une hausse à saluer qui vient une nouvelle fois reconnaître les qualités d'empathie des équipes dans une période toujours caractérisée par un fort besoin de réassurance chez les locataires et notamment les plus fragiles. Nous soulignerons également la perception homogène de vos locataires quelle que soit l'antenne de rattachement.
Nous rappellerons aussi l'impact du traitement des demandes sur cette thématique. Dans tous les cas de figure, une dynamique qu'il importera de maintenir au vu de l'impact de cet indicateur sur les items de la perception globale ou du NPS.

Antennes

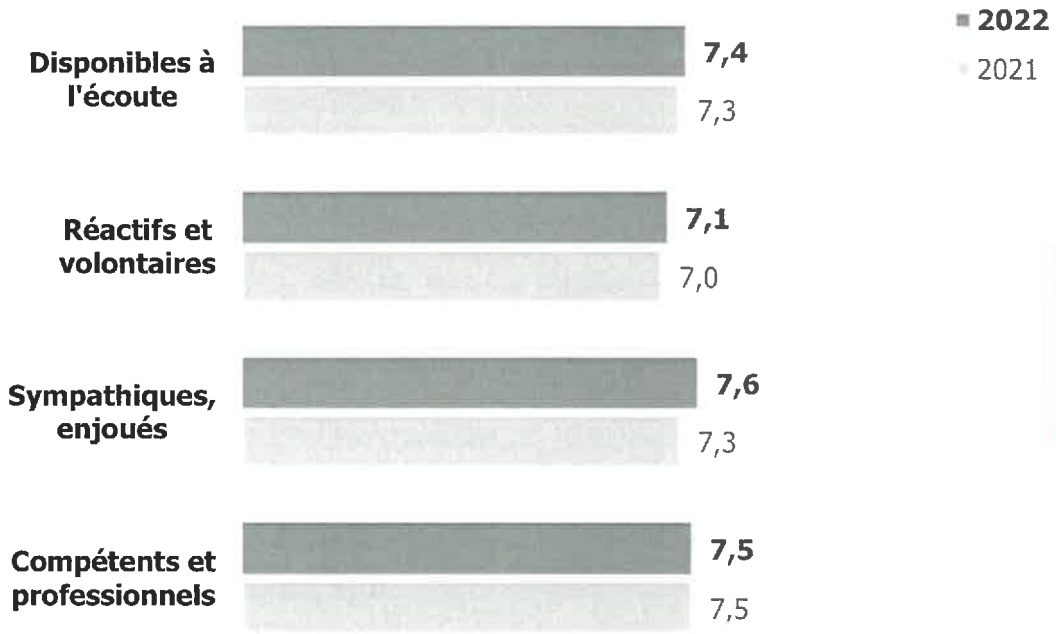
Antenne Centre Cher		Antenne Nord		Antenne Ouest		Antenne Sud	
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
7,4	7,3	7,3	7,2	7,1	7,3	7,0	7,4

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022.; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Image perçue vis-à-vis du personnel

Q43 à Q46. Je vais maintenant vous citer différents qualificatifs qui pourraient être associés à votre logement. Pour chacun d'entre eux , quelle note donneriez-vous me donner une note sur une échelle de 1 à 10, en fonction de votre expérience ou de l'image que vous en avez.
1 correspond à la note la plus faible (vous n'êtes pas du tout d'accord avec l'affirmation), 10 correspond à la note la plus forte (vous êtes tout à fait d'accord avec l'affirmation), les notes intermédiaires servent à moduler votre jugement

Les personnels de Tours Habitat sont...



A noter...

Un niveau de sympathie gargarisant qui propose encore un petit challenge avec une note idéale de 7,8.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Perception détaillée concernant les contacts

Q47 à Q50. Plus précisément, que pensez-vous de... ?

	Tout à fait	Plutôt	Plutôt pas	Pas du tout	Notes (sur 10) 2019	2021	2022	Benchmark RD3	Triennale 2019
La qualité de l'accueil physique au siège	42	46	6	6	7,6	8,0	7,6	-	8,1
La qualité de l'accueil physique en antenne	42	47	6	6	7,3	7,7	7,6	-	
La facilité à joindre le 02 47 66 13 00, le numéro d'appel au Centre de Relation Clients de Tours Habitat	33	38	14	15	6,5	6,7	6,3	-	
La qualité de l'accueil téléphonique du Centre de Relation Clients	40	43	8	9	7,3	7,4	7,2	-	

Tout à fait / Plutôt / Plutôt pas / Pas du tout

Antennes

	Antenne Centre Cher 2021	2022	Antenne Nord 2021	2022	Antenne Ouest 2021	2022	Antenne Sud 2021	2022
La qualité de l'accueil physique au siège	8,1	7,8	8,1	7,5	8,0	7,4	7,7	7,5
La qualité de l'accueil physique en antenne	8,0	7,9	7,8	7,4	7,6	7,6	7,2	7,5
La facilité à joindre le 02 47 66 13 00, le numéro d'appel au CRC	6,5	6,1	7,1	6,9	6,1	5,5	7,4	7,3
La qualité de l'accueil téléphonique du CRC	7,3	7,1	7,7	7,6	7,2	6,9	7,7	7,4

A noter...

Une analyse détaillée qui invitera à maintenir l'ensemble de vos efforts et de vos réflexions autour de l'accueil client. Une notion de joignabilité qui marque davantage le pas (phénomène également observé sur de nombreux baromètres) une thématique qui, associée à la proximité, jouera également un rôle important dans la perception des contacts sur les prochaines années.

Base totale 2022 : 1300 locataires. Les résultats des graphiques sont exprimés en % sur la base des clients ayant émis un avis (hors NR)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

TOURSHABITAT

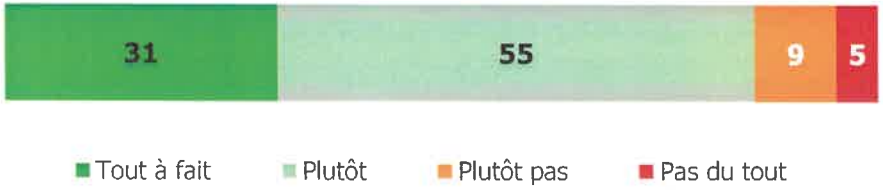
Le bilan

RÈGLE DE TROIS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Opinion générale sur Tours Habitat

Q51. Par rapport à l'ensemble des points abordés dans le questionnaire, quelle est votre opinion générale sur votre bailleur ?



Notes (sur 10) 2019	2021	**2022**	**Benchmark RD3**	Triennale 2019
7,0	7,2	7,2	**7,6**	7,6

A noter…

Une perception qui se maintient dans un contexte toujours compliqué (impact des derniers événements sur le moral des ménages) et qui vient donc saluer les efforts produits. Un objectif qui reste inchangé, avec une homogénéité de perception selon vos territoires autour d'une note idéalement attendue vers les 7,5 sur 10. L'ensemble des phénomènes que nous avons déjà décrits et relatifs aux spécificités de certains organismes reste toujours d'actualité (et notamment les enjeux de conversion des avis nuancés en avis d'extrême enthousiasme).

Antennes

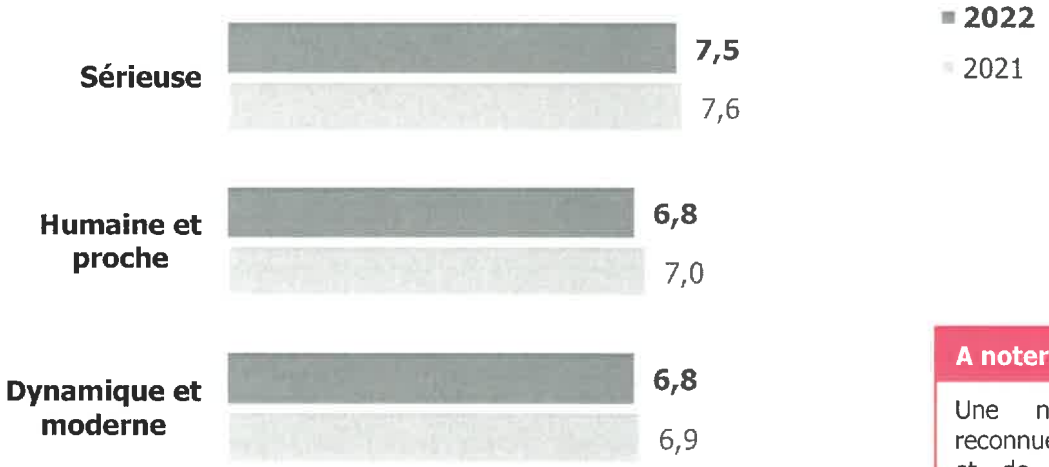
Antenne Centre Cher		Antenne Nord		Antenne Ouest		Antenne Sud	
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
7,2	7,1	7,1	7,4	7,3	7,3	7,3	7,3

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1 ,

Perception et image globale en spontané

Q1 à Q3. Voici différents adjectifs qui pourraient être associés à Tours Habitat, pour chacun d'entre eux, quelle note donneriez-vous sur une échelle de 1 à 10, en fonction de votre expérience ou de l'image que vous en avez ? 1 correspond à la note la plus faible (vous n'êtes pas du tout d'accord avec l'affirmation), 10 correspond à la note la plus forte (vous êtes tout à fait d'accord avec l'affirmation), les notes intermédiaires servent à moduler votre jugement.

Tours Habitat est une entreprise…



A noter…

Une notion de sérieux toujours reconnue. Un petit repli de la proximité et de l'humain qui vient lui aussi confirmer nos recommandations sur les contacts et la perception globale.

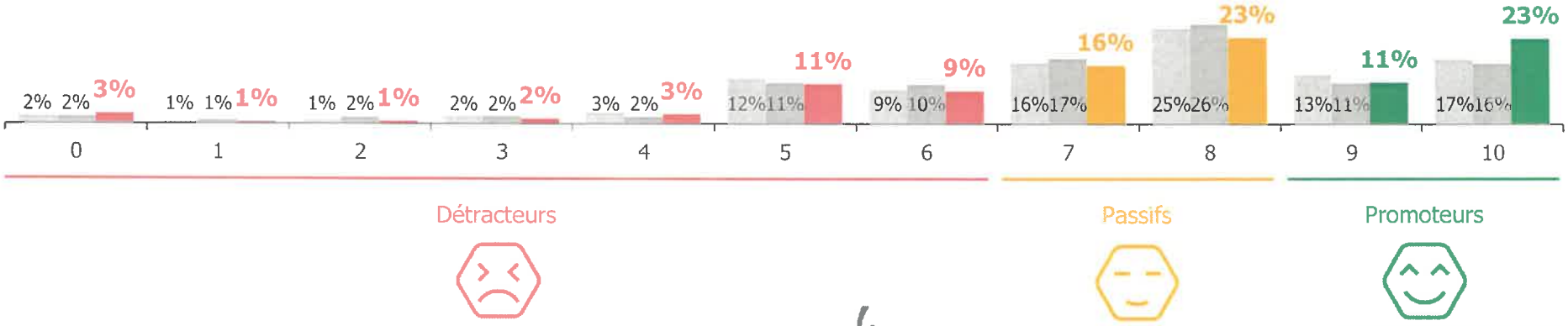
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_1-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_1

Net Promoter Score

NPS

La recommandation à un tiers (en %) sur une échelle de 0 à 10

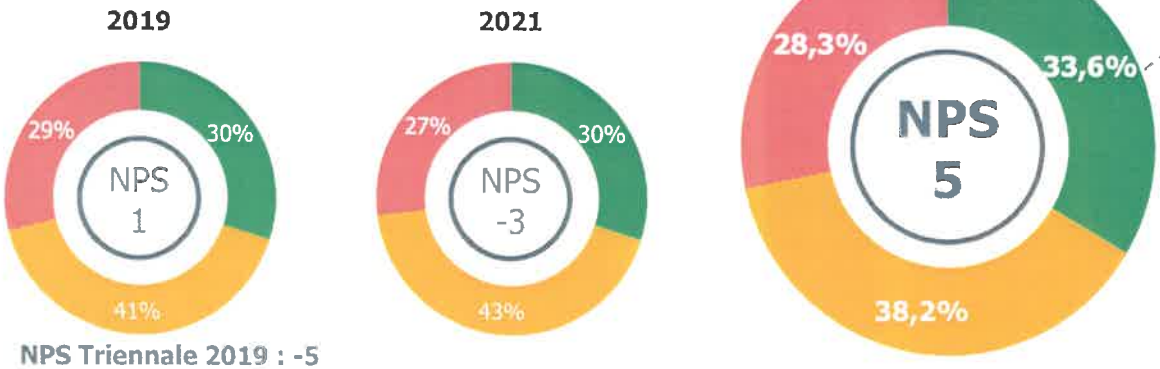
▸ Q52 : Et si vous deviez donner une note de 0 à 10, 0 signifiant que vous ne recommanderiez pas du tout votre bailleur à des membres de votre famille, des amis, des collègues et 10 que vous le recommanderiez fortement ?



NET PROMOTER SCORE =
% PROMOTEURS – % DETRACTEURS

A noter…

Une vague particulièrement plaisante avec le franchissement du cap des 1 locataire sur 3 promoteur de l'entreprise. Un challenge qui constituera donc à maintenir cette proportion tout en parvenant à réduire les détracteurs de 3 ou 5 points.



Benchmark R3 :

NPS Métier : -2

NPS Triennale 2019 : -5