
Compte-rendu du Conseil d'Administration

Mercredi 19 juin 2024 à 15 h 00
**▶ à TOURS HABITAT (salle du Conseil
d'Administration)**



Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur FRANCOIS,
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE
Madame MOSNIER,

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS HABITAT,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

**Présidence successive de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente (points 1 et 2)
et de Monsieur Emmanuel DENIS, Président (points 3 à 19)**

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14/05/2024 | 5 |
| 2. | CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT | 6 |

FINANCES COMPTABILITE

- | | | |
|-----|---|----|
| 3. | PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTEUR GENERAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2023 | 6 |
| 4. | OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2023 | 8 |
| 5. | AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2023 AU COMPTE 11 « REPORT A NOUVEAU » | 12 |
| 6. | VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2023 | 14 |
| 7. | CROUS – RESIDENCE UNIVERSITAIRE DE LA CROIX MONTOIRE – MISE AUX NORMES DE BUREAUX DU CENTRE NATIONAL DE FORMATION – CONVENTION DE MANDAT : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2023 | 15 |
| 8. | ADMISSIONS EN NON-VALEUR POUR LE 1 ^{ER} SEMESTRE 2024 | 17 |
| 9. | EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2024 | 18 |
| 10. | CONCESSION DE L'ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : FINANCEMENTS | 18 |
| 11. | FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS | 19 |
| 12. | TOURS – RESIDENCE BORDS DU CHER – REHABILITATION DE 62 LOGEMENTS INDIVIDUELS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL | 21 |
| 13. | RIVES DU CHER – 12 RUE NICOLAS POUSSIN : ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL | 23 |

GESTION LOCATIVE **28**

- 14. MODALITES D'ATTRIBUTION DU FONDS DE LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 29
- 15. TOURS – HAUTS DE ST RADEGONDE – RESIDENCE SUREAU : FIXATION DU PRIX DU LOYER 30

RESSOURCES HUMAINES **32**

- 16. ACCORD D'INTERESSEMENT - EXTENSION DU DISPOSITIF AUX AGENTS PUBLICS 33
- 17. FIXATION DE LA PART VARIABLE ET DES OBJECTIFS DE MONSIEUR GREGOIRE SIMON, DIRECTEUR GENERAL DE TOURS HABITAT 34
- 18. REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL : MONTANT DE LA PART FORFAITAIRE 36

QUESTION DIVERSE **38**

- 19. TOURS NORD – RESIDENCE LA MILLETIERE – BATIMENT 082.01 - REVENTE DU LOGEMENT SITUE 6 ALLEE JEAN COCTEAU (LOT N°15) : RENONCIATION AU DROIT DE PREFERENCE 39

ANNEXES **40**



ADMINISTRATION GENERALE

Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14/05/2024

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 14 mai 2024, joint en annexe.

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

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les dates des séances du 2^{ème} semestre 2024, à savoir :

- > le **Mercredi 18 septembre 2024 à 15 h 00**
- > le **Mercredi 23 octobre 2024 à 15 h 00**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'avant-projet de budget pour l'exercice 2025 et les hausses de loyers à pratiquer au 1^{er} janvier 2025,

et

- > le **Mercredi 11 décembre 2024 à 15 h 00**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, l'examen du projet de Budget pour l'année 2025.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.



FINANCES COMPTABILITE

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

3. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTEUR GENERAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2023

(A/322)

Le Directeur Général, la Directrice Financière/Comptable et la Directrice Gestion Locative présentent au Conseil d'Administration le Rapport d'Activité ainsi que le Compte Administratif et Financier pour l'exercice 2023, complété par :

- le Bilan du Contentieux Locatif,
- l'État des Réserves Foncières,
- le Rapport d'Activité de la Commission d'Attributions de Logements,
- le Tableau de Bord Social d'Occupation du Patrimoine,

Le rapport correspondant est joint au présent compte-rendu.

Le Directeur Général demande à la Directrice Financière et Comptable de présenter le Rapport Financier 2023 qui se solde par un résultat de 2 981 890,82 €.

A partir d'un diaporama, la Directrice Financière et Comptable présente les comptes de Fonctionnement et d'Investissement. Ce document est joint au présent compte rendu.

Concernant le fonctionnement, les dépenses s'élèvent à 92.368.728 euros ; les recettes de 95.350.618 euros ont permis de dégager un résultat de 2.981.891 euros.

Il est à noter que l'augmentation du taux du livret A, passé de 2 % à 3 % en février 2023, a entraîné une augmentation significative de la charge des emprunts, la très grande majorité de la dette de TOURS HABITAT étant indexée sur le livret A.

Les charges récupérables ont, elles aussi, connu une augmentation : même si les indices du gaz ont quelque peu baissé au second semestre (avec un impact notamment sur le coût du chauffage), l'électricité dans les parties communes a connu une forte augmentation, de 206 % entre 2022 et 2023. Le contrat de fourniture d'électricité a été renégocié en 2024 avec une baisse de 25 %. Le fait qu'un certain nombre de résidences soient raccordées aux réseaux de chaleur permet de limiter les conséquences de la hausse du prix du gaz.

Les budgets des travaux de maintenance, d'entretien courant du patrimoine et de travaux de gros entretien, n'ont pas été totalement consommés avec notamment des travaux de ravalement de façades qui ont été décalés en 2024 et une meilleure maîtrise des travaux de remise en état des logements suite à l'état des lieux de sortie (conjuguée avec une moindre rotation des logements en 2024). Par contre, en 2023, l'accent a été mis sur la réfection intérieure des halls et cages d'escalier.

La gestion des squats a engendré une dépense de 386.000 euros, hors charges du personnel dédié. En 2024, ce poste devrait baisser avec seulement 2 logements squattés répertoriés. Les actions menées ont permis de juguler le phénomène (TOURS HABITAT a connu jusqu'à 60 logements squattés).

S'agissant des recettes de fonctionnement, constituées essentiellement des loyers, on note une vacance financière à 3,41 % (la rotation étant en baisse, la vacance l'est également) et une RLS à 2.280.000 euros. L'écart entre les loyers plafonds des conventions APL et les loyers pratiqués est de - 10,54 %, soit un manque à gagner de 6,5 millions d'euros par an qui concerne les anciens locataires dont le loyer n'était pas fixé au maximum des conventions APL au moment de la signature du bail.

Concernant l'investissement, les dépenses s'élèvent à 30.863.852 euros ; les recettes de 34.652.451 euros ont permis de dégager un apport en fonds de roulement de 3.788.599 euros.

On note une diminution des investissements par rapport à 2022, notamment sur les opérations de remplacement de composants et les réhabilitations. Concernant les remplacements de composants, l'accent a été mis sur les travaux d'économie d'énergie, la rénovation des ascenseurs et la création du centre de santé des Rives du Cher. Les réhabilitations ont concerné le Foyer de la Chambrière, Labadie et le démarrage des pavillons de Bords du Cher.

Les dépenses de construction sont attachées aux projets suivants : l'EHPAD du Hameau de la Thibaudière à Fondettes pour Agevie, le Foyer Hélène Fournier pour l'Association Jeunesse et Habitat à Tours, la pension de famille du Clos Moreau pour SOLIHA à Tours, la construction de 10 logements du Domaine Saint Martin à Tours et de 6 logements sur la zone d'aménagement de la Logerie à Parçay Meslay.

S'agissant des principaux ratios de gestion analysés en fin de présentation, on note comme les années précédentes, en comparaison avec la médiane nationale des OPH, que TOURS HABITAT pratique des loyers plus faibles, rembourse un peu moins d'emprunts, mais réalise plus de travaux sur son parc, compte tenu de son âge plus élevé notamment.

En conclusion, le Directeur Général explique que l'équilibre financier est difficile à trouver pour TOURS HABITAT dans la mesure où les loyers perçus restent très en-deçà de ceux observés dans la profession. Même si le résultat est quelque peu supérieur à ce qui était prévu, il reste insuffisant pour alimenter l'autofinancement, qui diminue cette année encore. La capacité d'investissement de TOURS HBAITAT doit donc être revue à la baisse, en retravaillant le Plan Stratégique de Patrimoine, en particulier, tout en tenant compte de la nécessité de poursuivre les travaux participant à la performance énergétique des bâtiments.

Sur la gestion courante, on note un taux de rotation ralenti, qui engendre une stagnation du parcours résidentiel des locataires. De plus, certains se trouvent en difficulté pour régler leurs dépenses de logement en raison de l'inflation. Dès lors, le taux d'impayés augmente.

Pour répondre à Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), au sujet des 68 euros d'impayés par an et par logement, la Directrice Financière et Comptable explique qu'il s'agit bien d'une moyenne sur le parc de TOURS HABITAT, qu'il convient de comparer à la médiane nationale qui est à 56 euros. A cela s'ajoutent les admissions en non-valeurs et les procédures de rétablissement personnel.

Le Directeur Général ajoute que les logements de TOURS HABITAT étant situés essentiellement en collectif, le taux d'impayés est plus élevé que certains OPH départementaux qui louent des maisons individuelles, car les charges collectives se retrouvent dans les impayés. De plus, une part importante des logements de TOURS HABITAT se situe en QPV, quartiers qui par définition accueillent des ménages à faibles ressources qui ont plus de difficultés à payer leurs échéances locatives mensuelles.

Le Cabinet RSM, représenté par Madame Hélène KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de TOURS HABITAT, présente le rapport 2023. Le document est joint également au compte-rendu.

Madame KERMORGANT rappelle, tout d'abord, le rôle qui est assigné au Commissaire aux Comptes par la Loi, à savoir : l'audit des comptes annuels et leur certification. Cette mission a été confiée au Cabinet RSM par le Conseil d'Administration. Le Cabinet a donc effectué l'audit des comptes annuels de TOURS HABITAT relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023. Madame KERMORGANT formule l'opinion suivante : « *Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.* »

Madame KERMORGANT tient par ailleurs à souligner les très bonnes conditions dans lesquelles se déroule sa mission, et note l'application de la Direction Financière et Comptable et de l'ensemble de l'Office dans le respect des procédures et des préconisations qu'elle peut émettre.

Monsieur DENIS, Président, remercie le Cabinet RSM pour son rapport et félicite les équipes de TOURS HABITAT pour la tenue des comptes de l'Office.

La Directrice Gestion Locative présente le Rapport d'Activité de la Commission d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

La Directrice Gestion Locative rappelle que, pour plus de réactivité, il a été décidé que le CALEOL se réunissait désormais toutes les semaines.

Les attributions ont baissé de 10 % en 2024, et la pression est augmentée, en particulier sur les types 1 et 2.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC 37), s'étonne que 36 candidats présentés en DRE aient refusé le logement qui leur était proposé.



La Directrice Gestion Locative explique que pour les DRE, l'attribution se fait avant la visite du logement par le candidat, qui est donc à même de la refuser après la CALEOL. Même si la typologie est adaptée au ménage et si le loyer est compatible avec les ressources, souvent c'est la situation du logement qui ne convient pas.

Madame LEMAURE, Administratrice représentant les Personnalités Qualifiées, questionne l'attribution des seulement 30 logements à des femmes victimes de violence.

La Directrice Gestion Locative expose les grands principes du protocole dédié aux femmes victimes de violence. 4 bailleurs, dont TOURS HABITAT, sont positionnés sur cette action ; c'est le CIDFF qui oriente les femmes vers tel ou tel parc immobilier en fonction de leurs besoins. Certaines d'entre elles vont aussi être orientées vers des logements accompagnés en foyer.

La Directrice Gestion Locative présente le Rapport d'Activité des impayés et recouvrement. Le diaporama présenté en séance est joint au compte-rendu.

La somme des dettes locatives a augmenté en 2024, mais sur des dettes qui sont plus faibles en moyenne, donc plus nombreuses.

Le Directeur Général note que lorsque les dossiers sont portés devant le tribunal, les délais d'études s'allongent (en moyenne 9 mois), laissant ainsi la dette augmenter.

Pour répondre à Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA-CGT, sur l'impact de l'aide décidée en Conseil d'Administration pour le règlement par les locataires de leur dette liée aux charges, le Directeur Général répond que les fruits de ce dispositif seront étudiés sur l'exercice financier 2024.

À l'issue de cette présentation, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration d'approuver le rapport d'activité et d'affecter le résultat comptable de l'exercice 2023 dans les conditions suivantes :

	Au 01.01.2023	+	-	Au 31.12.2023
C/12-Résultat	4 315 642.29	2 981 890.82	4 315 642.21	2 981 890.82 (*)
C/11-Report à nouveau	53 513 523.27	3 762 727.09 (1)	3 623 366.61 (2)	53 652 983.75
TOTAUX	57 829 265.56			56 634 874.57

(*) dont 2 175 740.06 € des activités relevant du SIEG (Service d'Intérêt Economique Général)

(1) Affectation du résultat 2022

(2) Cf : Délibération du Conseil d'Administration du 12/12/2023 : Affectation de Ressources des Programmes terminés et soldés



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'une part, d'approuver le rapport d'activité pour l'exercice 2023 et de décider :

- d'adopter le résultat d'exploitation pour l'année 2023 : 2 981 890,82 €,
- d'approuver le bilan annexé à la présente délibération, qui est arrêté définitivement, pour un montant de 451 873 066,95 €, figurant pour le total de l'Actif et pour le total du Passif,
- de donner quitus au Directeur Général pour tous les actes qu'il a accomplis es-qualité au titre dudit exercice,
- de constater pour ce même exercice, l'accomplissement de la mission du Commissaire aux Comptes et de prendre acte du contenu du rapport présenté.

4. OBJECTIFS DE PERFORMANCE DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2023

(A/411)

Monsieur DENIS, en sa qualité de Président, indique au Conseil d'Administration qu'au vu des résultats issus du Compte Financier 2023, exposés précédemment, les objectifs de performance assignés le 20/07/2021, à l'issue du Conseil d'Administration du 22/06/2021, pour une période de 3 ans, par lui-même à Monsieur Grégoire SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT, sont atteints pour trois sur quatre.

Ils résultent, d'une part, du contrat de travail de Monsieur SIMON, en qualité de Directeur Général, en date du 17 Juillet 2015, de son 1^{er} Avenant en date du 25/01/2019, et de son 2^{ème} avenant en date du 20/07/2021 et, d'autre part, du courrier susvisé adressé par Monsieur DENIS à Monsieur SIMON fixant, pour la période allant d'Août 2021 à Juillet 2024, les différents critères de calcul de sa part variable, à savoir :

- ❶ Le taux des impayés de l'exercice
- ❷ Le taux de la vacance locative de plus de 3 mois (hors vacance technique)
- ❸ Les dépenses de maintenance réalisées qui couvrent l'entretien courant et le gros entretien par an et par logement
- ❹ Le suivi et l'avancement du dossier « NPNRU »



Les indicateurs retenus et les résultats qui ressortent du Compte Financier 2023 sont les suivants :

Exercice 2023	Objectifs à atteindre	Résultats issus du Compte Financier 2023
<u>Impayés de l'exercice :</u> Taux des impayés totaux de l'exercice	Inférieur ou égal à 6,1 %	6,84 %
<u>Vacance locative :</u> Taux de la vacance locative de plus de 3 mois (Hors vacance technique)	Inférieur ou égal à 1,8 %	0,68 %
<u>Travaux de maintenance (gros entretien, entretien courant) :</u> Montant en Euros HT par logement et par an	Mini 610 € HT Maxi 922,85 € HT	700,46 € HT/logt/an
<u>Suivi et avancement du dossier NPNRU</u>	Objectifs fixés par la convention et son avenant en terme de déménagements et de démolitions	Déconstruction Bâtiment 12.09 et relogements partiels bâtiment 12.31

Il est rappelé que :

Dans l'hypothèse où aucun des objectifs n'est atteint, la part variable n'est pas attribuée,
Dans l'hypothèse où seul un objectif est réalisé, la part variable est réduite de 9 points (soit 6 %),
Dans l'hypothèse où seuls deux objectif sont atteints, la part variable est réduite de 6 points (soit 9 %),
Dans l'hypothèse où seuls trois objectifs sont atteints, la part variable est réduite de 3 points (soit 12 %).
Dans l'hypothèse où quatre objectifs sont atteints, la part variable est fixée à 15 %.

Compte tenu du fait que 3 objectifs sont atteints sur la période allant du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2023, la part variable est par conséquent fixée à 12 %.

Monsieur Emmanuel DENIS, Président de TOURS HABITAT, explique au Conseil d'Administration qu'il lui appartient de se prononcer sur le quitus à donner au Directeur Général pour l'exécution de ses missions, en précisant qu'eu égard à la période rendue difficile par les impacts budgétaires des décisions gouvernementales, les mesures prises par TOURS HABITAT ont été pertinentes et ont permis de maintenir des comptes équilibrés tout en préservant les intérêts des locataires.



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

- donner quitus au Directeur Général pour l'ensemble de sa gestion et pour l'atteinte des différents indicateurs sus-évoqués, qui ont été atteints pour 3 sur 4,
- et
- confirmer les modalités de calcul de la part variable de la rémunération de Monsieur SIMON, conformément au Décret n° 2009-1218 du 12 Octobre 2009 et à son contrat de travail, aux 1^{er} et 2^{ème} avenants sus-évoqués.

En conséquence, en Juillet 2024, le montant de la part variable de Monsieur SIMON sera calculé sur la base de 12 % de la part forfaitaire perçue sur la période allant du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2023, étant précisé que le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 22 Juin 2021, sur proposition de son Président, avait validé ce pourcentage, et donc son montant.

5. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2023 AU COMPTE 11 « REPORT A NOUVEAU »

(A/322)

A l'issue de l'approbation par le Conseil d'Administration du rapport d'activité présenté par la Directrice Financière et Comptable, et du rapport présenté par la Commissaire aux Comptes, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration d'affecter sur le Compte 11 « Report à nouveau », le résultat comptable de l'exercice 2023.





Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser l'affectation du résultat de l'exercice 2023 s'élevant à 2 981 890,82 €, dans les conditions suivantes :

	Au 31 12 2023	Affectation sur 2024			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12-Résultat	2 981 890,82	325 934,23 (3)	343 093,61	2 655 956,59	1 832 646,45
C/11-Report à nouveau	53 652 983,75	0,00	0,00	53 652 983,75	8 065 312,89
TOTAUX	56 634 874,57	325 934,23	343 093,61	56 308 940,34	9 897 959,34

(3) Plus-value de la vente :

SIEG :

- 3 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bâts 40-41-42-43)
- 1 aux Rives du Cher Bât 04
- 3 situés à la Résidence la Milletière Bâts 01 et 06

Hors SIEG : (moins-value 17 159.38 €)

- 3 logements aux 33 à 37 Rue Champ Joli à Tours au profit de la Société Gundogan
- 1 local Résidence Clos la Chapelle à la Ville de Tours (Local associatif)

6. VILLE DE TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2023

(ZAC DE MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable indiquent au Conseil d'Administration qu'il doit également voter le Compte Financier Annexe 2023 de l'opération référencée en titre, conformément aux dispositions de l'Instruction Comptable pour toute opération d'aménagement concerté.

Aussi, il est présenté au Conseil d'Administration le Compte Financier de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » pour l'exercice 2023, (convention de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zac de Monconseil) entre la Ville de Tours et TOURS HABITAT en date du 14/04/2006.

Après s'être fait présenter le Budget Primitif de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » de l'exercice 2023, et les décisions modificatives qui s'y rattachent, le détail des dépenses et recettes effectuées, le Conseil d'Administration délibère et statue sur les sommes présentées ci-après :



Montant initial de la Convention TTC	18 675 184.00 €
Montant réactualisé de la Convention (Crac 2023) TTC	30 253 387.00 €
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2022 (Hors écritures de constatation de stocks)	-39 423 339.05 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2022 (Hors écritures de constatation de stocks)	40 847 628.42 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2022 (Invest.) / Déficit	-19 949 054.86 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2022 (Fonct.) / Excédent	21 373 344.23 €

Autorisations budgétaires 2023 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit (Invest.)	-900 090 €
Crédit (Invest.)	499 946 €
Débit (Fonct.)	-980 744 €
Crédit (Fonct.)	823 126 €
Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2023	-92 369.21 €
Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	-6 116.88 €
Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2023	2 216.50 €
Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	1.00 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Invest.) / Déficit	-90 152.71 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Fonct.) / Déficit	-6 115.88 €

Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	-39 521 825.14 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	40 849 845.92 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Invest.) / Déficit	-20 039 207.57 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Fonct.) / Excédent	21 367 228.35 €

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'approuver l'ensemble de la comptabilité de la « CONCESSION D'AMENAGEMENT » qui est soumise à son examen et de déclarer que les états financiers dressés pour l'exercice 2023 n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et d'affecter le résultat d'exploitation de – 6 115.88 € au compte de Report à nouveau.

7. CROUS – RESIDENCE UNIVERSITAIRE DE LA CROIX MONTOIRE – MISE AUX NORMES DE BUREAUX DU CENTRE NATIONAL DE FORMATION – CONVENTION DE MANDAT : COMPTE FINANCIER ANNEXE POUR L'EXERCICE 2023

(CROIX MONTOIRE C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable indiquent au Conseil d'Administration qu'il doit également voter le Compte Financier Annexe 2023 de l'opération référencée en titre, une convention de mandat ayant été passée entre le CROUS et TOURS HABITAT le 29/08/2012.

Après s'être fait présenter le Budget Primitif du « CROUS – CROIX MONTOIRE - Mise aux Normes des bureaux du CNF » de l'exercice 2023, et les décisions modificatives qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux récapitulatifs des titres de recettes, les bordereaux des mandatements, les Etats Financiers dressés par le Comptable, le Conseil d'Administration délibère et statue sur les sommes présentées ci-après :

Montant de la Convention	1 815 163.35 €
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2022	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2022	1 559 394.31 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2022	-23 888.87 €
Autorisations budgétaires 2023 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit	0 €
Crédit	11 000 €
Dépenses nettes au 31/12/2023	
	0 €
Recettes nettes au 31/12/2023	
	0 €
Résultat net à la clôture de l'exercice	0 €
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023	1 559 394.31 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023	-23 888.87 €



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'approuver l'ensemble de la comptabilité de « CROUS - CROIX MONTOIRE - Mise aux Normes des bureaux du CNF » (mandat CROUS/ TOUR(S)HABITAT) qui est soumise à son examen et de déclarer que les états financiers dressés pour l'exercice 2023, n'appellent aucune observation, ni réserve de sa part, et qu'aucune écriture n'a été enregistrée sur l'exercice.

8. ADMISSIONS EN NON-VALEUR POUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2024

(A/311)

Sur présentation des dossiers individuels de 60 locataires, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 1^{er} semestre 2024, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

Le Directeur Général précise qu'une part importante de ces dossiers concerne des successions vacantes ou des refus de succession.

	LOYERS	TRAVAUX	FRAIS POURSUITES	AUTRES	TOTAL
60 dossiers locataires	129 163.12 €	102 279.61 €	17 106.82 €	2 272.35 €	250 821.90 €
Total 1^{er} semestre 2024	129 163.12 €	102 279.61 €	17 106.82 €	2 272.35 €	250 821.90 €

TOTAL	250 821.90 €
--------------	---------------------

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2024 prévoit les crédits de dépenses au compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme » pour un montant de 650 000.00 €.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 1^{er} semestre 2024.

9. EFFACEMENT DE DETTES SUITE A PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL (PRP) DU 1^{ER} SEMESTRE 2024

(A/311)

Dans le cadre de la procédure de surendettement des particuliers, suite à la Loi du 1^{er} août 2003 et au Décret du 24 février 2004, et sur présentation de 17 dossiers individuels de locataires, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable proposent au Conseil d'Administration que soient admis au titre du rétablissement personnel la somme de 43 823,19 €.

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2024 prévoit les crédits de dépenses au compte 65421 « Pertes sur créances irrécouvrable par décision du juge » pour un montant de 200 000.00 €.

Le Directeur Général ajoute que depuis plusieurs années, TOURS HABITAT voit baisser les effacements de dette suite aux Procédures de Rétablissement Personnel. Lors d'une entrevue prochaine avec la Directrice de la Banque de France, cette question sera abordée.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'admettre l'effacement de la dette pour les montants ci-dessus au titre du 1^{er} semestre 2024.

10. CONCESSION DE L'ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : FINANCEMENTS

(Ecoquartier Monconseil C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que le Compte Rendu Annuel d'activité (CRAC 2023) a été présenté et voté lors du Conseil Municipal de la Ville de Tours le 18 décembre 2023.

Le montant des dépenses prévisionnelles de la convention a été réévalué à 26 629 253 € HT.

De plus, au regard du contexte économique complexe, ce compte-rendu financier a été également accompagné d'un projet d'avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement du 10 avril 2006 qui proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027, afin de tenir compte du planning prévisionnel de commercialisation. Cet avenant a ensuite été validé lors de la séance du Conseil d'Administration du 19 octobre 2023.

Toutefois, les recettes associées à la cession du lot K à ATARAXIA, et du lot B (dont la commercialisation était prévue en 2025), dans le plan global de trésorerie du CRAC 2023, vont être décalées en 2027.

C'est pourquoi, il est nécessaire que TOURS HABITAT, en sa qualité d'aménageur, contracte un nouvel emprunt pour 2 500 000 €, afin d'assurer le paiement des dépenses de 2025 à 2027.

Une consultation a été lancée auprès de 4 établissements bancaires (Caisse d'Épargne, Crédit Agricole, Banque Postale, Société Générale) le 27/05/2024 avec les caractéristiques suivantes :

Montant de l'emprunt : 2 500 000 €

- Durée du prêt : 15/12/2024 au 15/12/2027
- Échéances annuelles des intérêts
- Remboursement du capital : in fine
- Garantie de la Ville de Tours à hauteur de 80 % (Commission des finances de la Ville d'octobre 2024)

La Directrice Financière et Comptable indique que deux Organismes bancaires ont répondu à cette consultation, à savoir :

- le Crédit Agricole,
- la Caisse d'Épargne.

Elle précise que la Banque Postale n'a pas répondu et que la Société Générale ne propose pas de prêt en remboursement de capital In Fine.

Après analyses de la consultation, l'offre du Crédit Agricole a été retenue, proposant un taux fixe de 3.83 % sur 36 mois.

Compte tenu de la conjoncture économique et financière actuelle, Monsieur DENIS, Président, estime qu'il est plus prudent d'opter pour un taux fixe que pour un taux révisable.



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 la demande de réalisation de fonds auprès du Crédit Agricole,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de la Ville de Tours à hauteur de 80 %.



11. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre du programme d'investissement de remplacement de composants (menuiseries extérieures, rénovation des ascenseurs, étanchéité des terrasses, rénovation des couvertures...) budgété à hauteur de 60 millions d'euros sur 10 ans (2017-2026), le financement de ces travaux est réalisé par emprunt à hauteur de 85 %, le reste en fonds propres et subventions éventuelles.

Toutefois, ces travaux se décomposant en de multiples opérations par cités et par natures de composants, il a été retenu de contracter les emprunts au moment de la mise en service de ces derniers.

De ce fait, les opérations suivantes ayant été mises en service en 2023, elles seront couvertes par un emprunt de :

• Réfection partielle étanchéité terrasses – Bât 09 Pasteur	45 000 €
• Rénovation des Ascenseurs – Cités diverses	300 000 €
• Réhabilitation pavillons n°51 Bords du Cher et 35 Rue Mahoudeau	<u>155 000 €</u>
	500 000 €

De plus, des consultations ont été lancées concernant des travaux budgétés sur l'exercice 2024, notamment :

- Sur la Résidence Petit Beaumont, avec la création de 2 ascenseurs, l'amélioration des halls d'entrée et la mise en place d'une isolation thermique extérieure sur le Bât 01, ainsi que la rénovation de l'électricité dans les logements et parties communes et la réfection de l'étanchéité des terrasses et la mise en place des garde-corps en toitures sur l'ensemble des bâtiments pour un montant de 3 120 000 €
- Sur le Sanitas pour les bâtiments 15-17-18-34, pour le réaménagement et l'accessibilité des halls d'entrée pour un montant de 1 030 000 €.

Le montant global de ces travaux s'élève à 4 650 000 € et seront financés comme suit :

Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	3 490 000 €
Autofinancement (dont 1 160 000 PGE et dégrèvement de TFPB)	<u>1 160 000 €</u>
	4 650 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 1 Ligne de Prêt pour un montant total de 3 490 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt :	<i>Prêt PAM réhabilitation</i>
Montant :	3 490 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	<i>25 ans</i>
Périodicité des échéances :	Trimestrielle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60% <i>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 %</i>
Profil d'amortissement :	▪ Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité (DR)</i>
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.</i>

S'agissant de la Résidence Petit Beaumont, et pour répondre à une question de Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), le Directeur Général précise que les travaux de réhabilitation ne donneront pas lieu à une augmentation de loyer sur les baux en cours.



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

12. TOURS – RESIDENCE BORDS DU CHER – REHABILITATION DE 62 LOGEMENTS INDIVIDUELS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Bords du Cher C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration qu'il avait approuvé, lors de la séance du 7 février 2024, le plan de financement prévisionnel de l'opération de réhabilitation des pavillons de la résidence Bords du Cher, comme suit :

Subvention Etat (Plan de relance)	231 252.00 €
Subvention Tours Métropole VL	80 600.00 €
Eco-prêt CDC 25 ans (TLA-0.25 %)	1 143 000.00 €
Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 488 694.00 €
Autofinancement (dont PGE 125 000 €)	<u>465 949.02 €</u>
	3 409 495.02 €

Le montant de l'Eco prêt avait été calculé d'après l'audit énergétique méthode TH-CE ex.

Suite à la mise en place du nouvel Eco prêt, un nouvel audit énergétique a été demandé avec la méthode 3CL par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette nouvelle méthode entraîne la non-éligibilité à l'éco-prêt pour 5 logements puisqu' qu'ils n'atteignent pas au moins 40 % de gain énergétique, d'où la modification du montant du prêt :



Le nouveau plan de financement s'établit donc ainsi :

Subvention Etat (Plan de relance)	231 252.00 €
Subvention Tours Métropole VL	80 600.00 €
Eco-prêt CDC 25 ans (TLA-0.25 %)	752 500.00 €
Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 879 194.00 €
Autofinancement (dont PGE 125 000 €)	465 949.02 €
	<u>3 409 495.02 €</u>

De ce fait, pour le financement de ces opérations, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 2 631 694 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt :	Eco-prêt
Montant :	752 500 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	25 ans
-Durée de la phase de préfinancement :	
-Durée de la phase d'amortissement :	
<i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	
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 :	▪ Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.

Ligne 2 du prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	1 879 194 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
Profil d'amortissement :	▪ Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.

Le Directeur Général rappelle que cette résidence date de 1950. Les travaux sont en cours de réalisation. L'isolation par l'extérieur se fait avec un matériau en fibre de bois.



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

13. RIVES DU CHER – 12 RUE NICOLAS POUSSIN : ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL

(Rives du Cher CC C/34)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable informent le Conseil d'Administration que la SAS SANAD exploitait une activité de boucherie depuis le 16 mai 2017 dans une cellule commerciale située 12, rue Nicolas Poussin à Tours, dans le quartier des Rives du Cher.

La SAS SANAD ayant fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, le bail à son profit a été résilié en date du 27 mars 2023. La vente des biens abandonnés dans le local par le gérant ayant été finalisée par le Commissaire de Justice le 10 novembre 2023, les clés ont été restituées à TOURS HABITAT.

Plusieurs demandes de reprise de ce local sont parvenues à l'Office, à savoir :

- La candidature de M. SIDANY Mounir, pour relancer l'activité de boucherie avec son frère, ancien responsable du commerce sous la SAS SANAD.
- La candidature de Monsieur TOUATI : gérant de la SARL BOUCHERIE DU SOLEIL immatriculée au RCS de TOURS depuis le 20 octobre 2009 sous le numéro 517581187, Monsieur TOUATI a fait part à l'Office, par courrier reçu le 05 septembre 2023, de son intérêt pour la reprise des locaux, afin d'y créer un nouvel établissement pour l'exploitation de son activité de boucherie. La SARL BOUCHERIE DU SOLEIL est actuellement constituée de 2 établissements situés Avenue Vatel Marché de Gros de Rochempinard à Tours et 32, Rue Lavoisier à Joué-lès-Tours,
- La candidature de Monsieur SADOUN Miloud, boucher depuis plus de 20 ans et habitant aux Rives du Cher depuis 1979, qui a fait part à l'Office de son souhait de reprendre le local libéré par la SAS SANAD, par courrier reçu le 17 octobre 2023, afin d'y poursuivre l'activité de boucherie.



L'attribution du local, objet de la présente délibération, serait soumise aux conditions suivantes :

- Surface de la cellule commerciale : 119 m²
- Loyer annuel hors taxes et hors charges : 11.900,00 € révisable à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)
- Provisions de charges annuelles (eau froide, eau chaude, désinsectisation, TOM) : estimation 1.325,00 €
- Bail commercial 3-6-9 (frais à la charge du preneur)
- Périodicité de facturation : mensuelle à terme échu

Conformément à la réglementation en vigueur, l'avis consultatif du Maire a été sollicité et suivant la réponse du 27 mai 2024, la candidature de Mr SIDANY Mounir a été préférée aux autres candidatures.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), s'étonne que l'on confie à nouveau ce commerce à Monsieur SIDANY, l'ancienne boucherie ayant fait faillite et le gérant étant parti sans vider le local. Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA-CGT, se pose également cette question de la préférence pour Monsieur SIDANY.

La Directrice Financière et Comptable explique que Monsieur SINADY était seulement salarié de la SAS SANAD, il n'en était pas le gérant. Pour autant, il connaît bien la clientèle et le secteur, ce qui est un atout.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), demande s'il est envisagé de réaliser des travaux de façade, afin qu'il y ait une continuité entre les différents commerces.

Monsieur DENIS, Président, estime qu'en effet, une intervention sur la façade, en particulier la partie haute des commerces, devrait être étudiée, pour qu'il n'y ait pas une différence importante avec l'arrière de l'immeuble, là où la rue a été entièrement repensée et réaménagée.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA-CGT, évoque la possibilité de faire appel à des artistes de rue pour qu'ils décoorent les rideaux des commerces de façon qualitative.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'attribuer la cellule commerciale située 12, rue Nicolas Poussin à M. SIDANY Mounir, et d'autoriser le Directeur Général à signer les actes qui en découlent.

GESTION LOCATIVE

14. MODALITES D'ATTRIBUTION DU FONDS DE LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 19 octobre 2023, la mobilisation d'une enveloppe de 100 000 € par TOURS HABITAT, abondée à hauteur de 25 000 € par la Ville de TOURS, a été validée.

Ils rappellent également que le Conseil d'Administration, lors de la séance du 07 février 2024, a adopté à l'unanimité le règlement de ce Fonds de Lutte contre la Précarité Energétique.

Le groupe de travail, composé de Marie QUINTON, Sylvie MERCIER et Claude GRATEAU, réuni les 30/01/2024 et 27/03/2024, a défini les modalités de l'octroi de cette aide exceptionnelle, à savoir :

	Critères retenus	Nombre de locataires concernés + montant régul
Situation locative	<ul style="list-style-type: none">● Régularisation de charges d'énergie collective (gaz et électricité) prévue en mars 2024 sur les consommations 2023 en leur défaveur● Locataire de leur logement depuis au moins 2 ans au 01/01/24● Quelle que soit leur situation d'endettement (hors procédure d'expulsion engagée avec jugement)	882 locataires aidés 120 481
Situation familiale et financière	<ul style="list-style-type: none">● Revenu Fiscal de Référence● 80% du plafond PLUS	
Principe de calcul et montant de l'aide	<ul style="list-style-type: none">● Montant minimum de la régul de charges > 20 €● 90 % du montant de la régularisation● Montant de l'aide plafonné à 750 €	
Dérogation / secours exceptionnel	Etude au cas par cas de situations particulières (problème technique dans le logement, signalement des CESF...)	4 519 €

Monsieur CHANDENIER, Administrateur représentant les Personnalités Qualifiées, informe du vote par la Métropole d'un partenariat avec le fonds social de l'eau de Véolia, qui vise à aider les habitants pour le règlement de leurs factures d'eau. Pour la Ville de Chambray, les demandes sont instruites par le CCAS qui les transmet à la Métropole, laquelle fait le lien avec Véolia.

Monsieur DENIS, Président, ajoute que la Ville de Tours a voté également ce partenariat.

Madame LEMAURE, Administratrice représentant les Personnalités Qualifiées, explique que l'Union des CCAS s'est réunie pour étudier les conditions de mise en œuvre de ce partenariat avec Véolia.

Pour répondre à Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA-CGT, qui fait état de régularisations de charges très élevées chez d'autres bailleurs, le Directeur Général assure que les locataires de TOURS HABITAT n'ont globalement pas eu trop de difficultés avec cette année, la régularisation de charges ayant entraîné un remboursement de 1,9 million d'euros. Les charges avaient été calculées au mieux dans le but de ne pas mettre les locataires en difficultés. Pour autant, certains ont eu besoin d'une aide, et c'est le rôle du fonds de lutte contre la précarité énergétique dont le bilan est présenté aujourd'hui au Conseil d'Administration.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), souhaite savoir si tout le patrimoine de TOURS HABITAT est concerné par ce fonds cofinancé par TOURS HABITAT et par la Ville de Tours, y compris les immeubles situés en dehors de Tours.

La Directrice de la Gestion Locative précise que tous les locataires pouvaient en bénéficier, qu'ils habitent Tours ou d'autres communes, mais il s'avère qu'en application des critères retenus, seuls des locataires de Tours ont été concernés.

Madame MERCIER, Administratrice représentant l'UDAF, informe de la possibilité pour les locataires d'utiliser le Chèque Energie pour payer leurs charges locatives. Elle souhaite savoir si le fonds de lutte contre la précarité énergétique sera reconduit en 2025.

Le Directeur Général répond que le fonds répondait en 2024 à une forte augmentation des charges locatives du fait de la hausse des énergies ; il s'agit d'une mesure ponctuelle. Pour autant, si la conjoncture le nécessitait, et surtout si TOURS HABITAT pouvait dégager une enveloppe financière sur son budget, la question du renouvellement de ce fonds pourrait être posée en 2025.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

15. TOURS – HAUTS DE ST RADEGONDE – RESIDENCE SUREAU : FIXATION DU PRIX DU LOYER

(G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative indiquent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT va prochainement réceptionner la résidence SUREAU située 15 rue Hélène Fournier à Tours Nord, financée par l'intermédiaire de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) et Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI).

Cette opération comprend 8 logements : 5 PLS et 3 PLAI.



Après avoir effectué l'étude d'équilibre de gestion de cette opération, le Directeur Général propose de fixer le prix du loyer à 8,50 €/m² SU (corrélé par le coefficient de structure) pour les PLS (loyer maximum : 9,65 €/m²SU) et à 6.31 €/m² SU (corrélé par le coefficient de structure) pour les PLAI, soit :

Typologie	Financement	Surface Habitable	Surface Utile	Loyer (hors terrasse/stationnement)
T2	PLS	50.54 m ²	52.83 m ²	480.49 €
T3	PLS	65.87 m ²	69.22 m ²	588.33 €
T3	PLS	66.56 m ²	71.35 m ²	600.41 €
T3	PLS	66.60 m ²	71.37 m ²	600.54 €
T4	PLS	81.26 m ²	85.76 m ²	692.51 €
T2	PLAI	50.58 m ²	52.89 m ²	347.09 €
T3	PLAI	65.12 m ²	68.50 m ²	423.59 €
T3	PLAI	66.38 m ²	71.42 m ²	439.95 €

De plus, 1 logement dispose d'une terrasse de 44,20 m² pour lequel il est proposé un loyer annexe de 20 € (de 20 m² à 80 m² : 20,00 €).

9 places en parking aérien sont également disponibles à proximité directe du bâtiment collectif, pour lesquelles le prix est fixé à 11,00 €.

La Directrice de la Gestion Locative précise que des candidats sont déjà identifiés pour l'attribution des logements. La mise en location aura lieu mi-septembre.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'accepter les prix de loyers ainsi indiqués.

RESSOURCES HUMAINES

16. ACCORD D'INTERESSEMENT - EXTENSION DU DISPOSITIF AUX AGENTS PUBLICS

(A/418)

Le Directeur Général et la Directrice des Ressources Humaines indiquent au Conseil d'Administration que, dans le cadre des articles L3311-1 et suivants du Code du Travail, de l'article 26 du Décret n° 2011-636 du 8 juin 2011, portant dispositions relatives aux personnels des Offices Publics de l'Habitat, du chapitre V de la Convention Collective Nationale du personnel des Offices Publics de l'Habitat, applicable depuis le 27/04/2018, et de l'article 5 de l'accord de convergence du 23/11/2023 entre la Fédération des OPH et la Fédération des Sociétés Coopératives d'HLM, un accord d'Intéressement en faveur des collaborateurs de TOURS HABITAT a été signé le 27 Mai 2024, pour une nouvelle période de trois ans, portant sur les exercices 2024 à 2026.

Or, ils précisent que l'article 47 (2°) du Décret de 2011, l'article 3 du chapitre V « Intéressement collectif et épargne salariale » de la Convention Collective Nationale du personnel des Offices Publics de l'Habitat et l'article 3 de l'article 5 de l'accord de convergence du 23/11/2023 susvisé, étendent cette disposition aux agents publics employés par un OPH, sous réserve d'une délibération du Conseil d'Administration.

Pour information, l'enveloppe de l'intéressement est proportionnelle aux loyers quittancés hors RSL et limitée à la somme de 380.000 euros par an. Il s'agit d'attribuer aux salariés une part non négligeable du « résultat » en récompensant leur travail collectif, sans compromettre pour autant les ressources nécessaires à TOURS HABITAT pour assurer son développement.

Le calcul de la prime d'intéressement est réalisé selon différents critères de performance (taux des impayés, taux de vacance financière hors démolitions, qualité de l'entretien ménager, qualité de service, dépenses d'entretien hors PGE). L'enveloppe globale pourra être abondée ou diminuée en fonction du niveau de l'autofinancement courant moyen des 5 dernières années. La répartition de l'intéressement est égalitaire entre les bénéficiaires quelle que soit leur classification, et proportionnelle au temps de travail prévu au contrat et à la durée de présence dans l'entreprise au cours de l'exercice. Une condition d'ancienneté de 3 mois a été ajoutée, conformément à l'accord de convergence susvisé.

Les salariés de droit privé peuvent placer tout ou partie des sommes liées à l'intéressement sur un Plan d'Epargne Entreprise (PEE) ; dans cette hypothèse, les sommes placées sont bloquées pendant 5 ans (sauf cas de déblocage anticipé) mais défiscalisées.

C'est sur cette base que le renouvellement de l'accord d'intéressement a été conclu pour une durée de 3 ans (2024 à 2026), conformément aux dispositions de l'article L 3312-5 du Code du Travail.

Afin que les salariés de TOURS HABITAT ayant le statut d'agent public, puissent bénéficier de cet intéressement et soient intégrés à l'accord d'intéressement 2024-2026, il convient que le Conseil d'Administration se prononce sur l'extension de ce dispositif à leur profit.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'accepter l'extension de l'accord d'intéressement au personnel ayant le statut d'agent public.

17. FIXATION DE LA PART VARIABLE ET DES OBJECTIFS DE MONSIEUR GREGOIRE SIMON, DIRECTEUR GENERAL DE TOURS HABITAT

(A/411)

Lors de la séance du 18 Juin 2015, le Conseil d'Administration, sur proposition de son Président, avait nommé Monsieur Grégoire SIMON en qualité de Directeur Général de TOURS HABITAT à compter du 1^{er} Août 2015.

Conformément à l'Article R421.16 (10°) du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration doit autoriser le Président à signer le contrat (et ses avenants) du Directeur Général et doit approuver chaque année le montant de la part variable de la rémunération qui lui est attribué.

En effet, il est rappelé que la rémunération annuelle brute du Directeur Général comporte une part forfaitaire et une part variable.

Le montant de la part forfaitaire, fixé en fonction du nombre de logements gérés au 31 décembre de l'exercice précédant l'année où le contrat est signé, est calculé conformément aux dispositions et aux valeurs figurant à l'Article R421-20 II du Code de la Construction et de l'Habitation.

La part variable ne peut, quant à elle, dépasser 15 % de la part forfaitaire et le contrat doit mentionner les critères pris en compte pour la déterminer.

En conséquence, les objectifs et indicateurs, permettant de déterminer la part variable, sont définis chaque année ou pour une période de trois ans au plus par le Conseil d'Administration, sur proposition du Président, et notifiés par écrit au Directeur Général au plus tard au cours du 1^{er} trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte.

Compte tenu de ces dispositions, le Président propose de fixer, pour une période de trois ans (août 2024 – juillet 2027), la part variable de la rémunération de Monsieur Grégoire SIMON suivant les modalités ci-dessous :

- 15 % par an pour les 3 ans,

et ce, conformément à l'article R421.20 III, sous réserve que les objectifs suivants soient atteints :

Le taux des impayés totaux de l'exercice

L'indicateur retenu est :

Taux des impayés totaux de l'exercice inférieur ou égal à 6,30 %.

Le taux de la vacance-financière hors démolitions (vacance commerciale, vacance technique, vacance liée à la désinsectisation, aux interventions d'huissiers...)

L'indicateur retenu est :

Taux de la vacance financière hors démolitions **inférieur ou égal à 3,7 %.**

Politique de Gros Entretien ou d'Entretien courant poursuivie

L'indicateur retenu est :

Le montant Hors Taxes en Euros, par logement et par an, des dépenses de maintenance réalisées qui couvrent l'entretien courant et le gros entretien **hormis les PGE** (Provisions pour gros entretien).

Fourchette de dépenses réalisées qui se situe entre 500 € HT par an et par logement au minimum et 700 € HT par an et par logement au maximum.

Le suivi et l'avancement du dossier « NPNRU »

Les indicateurs retenus sont issus des objectifs fixés par la Convention et ses avenants et visent le bon déroulement du dossier « NPNRU ».

Dans l'hypothèse où aucun des objectifs n'est atteint, la part variable n'est pas attribuée.

Dans l'hypothèse où seul un objectif est réalisé, la part variable est réduite de 9 points (soit 6 %).

Dans l'hypothèse où seuls deux objectifs sont atteints, la part variable est réduite de 6 points (9 %).

Dans l'hypothèse où seuls trois objectifs sont atteints, la part variable est réduite de 3 points (12 %).

Au terme de ces trois années, il appartiendra au Conseil d'Administration de réexaminer les conditions et modalités de calcul de cette part variable.

Monsieur Emmanuel DENIS, Président de TOURS HABITAT, précise que ces objectifs sont significatifs de l'activité de TOURS HABITAT. Il est indispensable que leur définition soit précise et mesurable. Le troisième est important en ce qu'il marque la qualité de l'entretien du patrimoine pour les locataires. Le quatrième est un objectif directement lié à l'avancement du dossier NPNRU.



Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes :

- 1°/ d'approuver les modalités définies ci-dessus quant au montant de la part variable de Monsieur Grégoire SIMON, en qualité de Directeur Général de TOURS HABITAT, et des différents critères de calcul sus-évoqués,
- 2°/ d'autoriser le Président du Conseil d'Administration à signer l'avenant au contrat de travail de Monsieur Grégoire SIMON correspondant, selon les modalités de rémunération telles qu'exposées ci-dessus.

18. REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL : MONTANT DE LA PART FORFAITAIRE

(A/411)

Monsieur DENIS, en sa qualité de Président, rappelle au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 18/06/2015, sur proposition de son Président, Monsieur Grégoire SIMON avait été nommé Directeur Général de TOURS HABITAT à compter du 1^{er} Août 2015.

Conformément à l'article R 421.16 (10°) du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration avait autorisé le Président à signer le contrat (et ses avenants) du Directeur Général.

Il est rappelé que la rémunération annuelle brute du Directeur Général comporte une part forfaitaire et une part variable.

Le montant de la part forfaitaire, fixé en fonction du nombre de logements gérés au 31 Décembre de l'exercice précédent l'année où le contrat est signé, est calculé conformément aux dispositions et aux valeurs figurant à l'article R 421-20 II du CCH.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget fixe le montant maximal de la part forfaitaire, en fonction du nombre de logements gérés. Le nombre de logements locatifs gérés par l'office est apprécié au 31 décembre de l'exercice précédant l'année où le contrat est signé. La vente ou la démolition de ces logements locatifs pendant la durée du contrat du directeur général est sans incidence sur la détermination de la part forfaitaire de la rémunération jusqu'au terme de ce contrat ».

Conformément au Décret n° 2009-1218 du 12 Octobre 2009, le montant de la part forfaitaire de Monsieur SIMON avait été calculé sur la base des logements gérés par TOURS HABITAT au 31 Décembre 2014, soit 15 442 logements,

Depuis le 01/01/2015, aucune augmentation de la part forfaitaire n'était intervenue alors qu'en parallèle, sur cette même période, l'inflation se situait à hauteur de 11,40 %.



Le Décret n° 2022-706 du 26 Avril 2022 relatif à la gouvernance des Offices Publics de l'Habitat et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation et l'Arrêté du 21 Novembre 2022 portant sur la rémunération des DG des OPH pris pour l'application de l'Article R 421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation avait fixé des nouveaux plafonds pour le calcul de la part forfaitaire.

Compte tenu de cet élément, un avenant n° 3 avait été conclu pour le mettre en conformité avec l'évolution de la réglementation avec une prise d'effet fixé au 1^{er} Juin 2023 (sans effet rétroactif).

Un nouvel arrêté du 4 Avril 2024 fait évoluer le plafond de la part forfaitaire de la rémunération des Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat pris pour l'application de l'article R 421-20 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de logements fixé au contrat de travail à durée indéterminée de Monsieur Grégoire SIMON étant de 15 422 logements, le montant de la part forfaitaire de sa rémunération sera donc calculé sur la base de la tranche comprise entre 15 000 et 30 000 logements, conformément aux textes susvisés, à compter du 01/06/2024, sans rétroactivité à la date de parution de l'arrêté (publié le 24/04/2024).

Un avenant n° 4 au contrat de travail de Monsieur Grégoire SIMON sera donc établi sur cette nouvelle base à compter du 1^{er} Juin 2024, représentant une augmentation de 1,25 %.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser Monsieur Emmanuel DENIS, Président de TOURS HABITAT, à signer un 4^{ème} avenant au contrat de travail de Monsieur Grégoire SIMON conformément aux dispositions de l'Article R 421-20 II du Code de la Construction et de l'Habitation fixant des nouveaux plafonds pour le calcul de la part forfaitaire de la rémunération des directeurs généraux des offices publics de l'habitat.

QUESTION DIVERSE

19. TOURS NORD – RESIDENCE LA MILLETIERE – BATIMENT 082.01 - REVENTE DU LOGEMENT SITUE 6 ALLEE JEAN COCTEAU (LOT N°15) : RENONCIATION AU DROIT DE PREFERENCE

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration de la décision de Monsieur DE CARVALHO, copropriétaire au 6, allée Jean Cocteau à Tours nord, de vendre son appartement de type II situé au 2ème étage, qu'il a acquis par acte notarié en date du 25/11/2019.

Conformément aux dispositions du pacte de préférence indiquées dans l'acte d'acquisition, Maître Philippe DAVY a saisi TOURS HABITAT (OPH), par courrier recommandé reçu le 7 juin 2024 afin que ce dernier puisse exercer ou non son droit de préférence sous un délai d'un mois, soit avant le 7 juillet 2024.

Par conséquent, le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, compte tenu des informations transmises sur la qualité du futur acquéreur, Madame Sonia MORVAN, assistante administrative demeurant à Tours, TOURS HABITAT va notifier à Maître DAVY son renoncement à son droit de préférence.

La Directrice Développement et Patrimoine précise que ce logement a été vendu par TOURS HABITAT à Monsieur DE CARVALHO pour 71.000 euros en 2019. Ce dernier le revend 125.000 euros en 2024. La grille de prix en 2019 était un peu basse, elle a été réévaluée depuis par le Conseil d'Administration. Aujourd'hui, un bien identique serait vendu 103.000 euros par TOURS HABITAT.

Face à l'interrogation de Madame BA TALL, Administratrice représentant la Collectivité de Rattachement, le Directeur Général explique que le rôle de TOURS HABITAT est de favoriser l'acquisition de ces logements par des locataires HLM ; le prix de vente ne doit donc pas être trop élevé. Certes Monsieur DE CARVALHO réalise une plus-value, mais au bout de 6 ans et non pas quelques mois après l'acquisition ; il a habité dans son logement durant ces années. Aujourd'hui, cette résidence fonctionne bien.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette revente.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 17 h 30

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON



ANNEXES

2023

RAPPORT D'ACTIVITÉ

VERSION INTÉGRALE

Ravalement façade Résidence Louis Lumière
Partenariat avec la LPO pour la préservation des hirondelles - TOURS

Mesdames, Messieurs,

Vous trouverez, ci-après, conformément aux dispositions de l'article R423.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Rapport d'Activité de TOURS HABITAT pour l'exercice 2023.

Ce rapport présenté au Conseil d'Administration comprend six chapitres :

1) Le Compte de Résultat (Fonctionnement)

2) Le Tableau de Financement (Investissement)

3) Le Rapport Financier de l'exercice 2023 comprenant :

- Les principes généraux
- La situation de l'exploitation
- La situation globale de l'office par l'analyse du bilan
- Les affectations de ressources

4) Les comptes annuels : Bilan, Compte de Résultat, annexe littéraire et annexes réglementaires

5) La synthèse Générale et Conclusion

6) L'attribution et le recouvrement

7) Le projet de renouvellement urbain : quartier du Sanitas

8) Les comptabilités annexes

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1



SOMMAIRE

1 : COMPTE DE RESULTAT 2023 10

1.1 - COMPARAISON ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET LE BUDGET RECTIFIE 11

1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2023 13

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

> 1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€ 14

> 1.2.3 : COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT 15

> 1.2.3.10 - CHAPITRE 60 (sauf 603) - ACHATS (hors 609) 15

> 1.2.3.11 - CHAPITRE 603 - VARIATIONS DE STOCKS 16

> 1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (sauf 61521) - SERVICES EXTERIEURS (hors 619) 16

> 1.2.3.13 - CHAPITRE 61521 - DEPENSES DE GROS ENTRETIEN NR 18

> 1.2.3.14 - CHAPITRE 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS 19

> 1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (sauf 63512) - IMPÔTS / TAXES ET VERSEMENTS 20

> 1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 - TAXES FONCIERES 20

> 1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (chapitres 64, 641, 6481, 62, 63, 68 et 063) 22

> 1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (sauf 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE 26

> 1.2.3.19 - CHAPITRE 654 - PERTE SUR CREANCES IRRECOUVRABLE 26

> 1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIERES 27

> 1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (sauf 6732 et 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES 27

> 1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE 28

> 1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (sauf 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS .. 28

> 1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 30

> 1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔTS SUR LES BENEFICES 31

> 1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RECUPERABLES 31

> 1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT 33

> 1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (sauf 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITES 33

> 1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS 33

> 1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKEE 36

> 1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE 36

> 1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTION D'EXPLOITATION 37

> 1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE 37

> 1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS 38

> 1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (sauf 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS 38

> 1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ELEMENTS D'ACTIF 39

> 1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (hors 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENT ET PROVISIONS 39

> 1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISION SIR GROS ENTRETIEN 39

> 1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES 40

> 1.2.4.25 - CHAPITRE 703 - RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES 40

2 : TABLEAU DE FINANCEMENT 2023 42

2.1 - ECART ENTRE LE BUDGET ET SON EXECUTION EN 2023 43

>	2.1.1 - DEPENSES D'INVESTISSEMENT en K€	43
>	2.1.2 - RECETTES D'INVESTISSEMENT en K€	44
>	2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT en K€	45
>	2.1.3.10 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS	45
>	2.1.3.11 - CHAPITRE 165.1 - DEPÔTS DE GARANTIES DE LOCATAIRES	45
>	2.1.3.12 - CHAPITRE 211.1 - OPERATIONS FONCIERES (terrains nus)	45
>	2.1.3.13 - CHAPITRE 211.5 - OPERATIONS FONCIERES (terrains bâtis)	45
>	2.1.3.14 - CHAPITRE 205/215/218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES ; REFERENCE ACTE : CA180924_1 DE en date du 10/09/2024	45
>	2.1.3.15 - CHAPITRE 231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS OU A L'ETUDE	46
>	2.1.3.16 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE RESIDENTIALISATION	46
>	2.1.3.17 - CHAPITRE 231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	47
>	2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT en K€	48
>	2.1.4.10 - CHAPITRE 13 - SUBVENTIONS	48
>	2.1.4.11 - CHAPITRE 16 - EMPRUNTS	48
>	2.1.4.12 - CHAPITRE 165.1 - DEPÔTS DE GARANTIES DE LOCATAIRES	48

2.2 - LES RESERVES FONCIERES COMPTABILISE EN STOCKS (D'ORDRE BUDGETAIRE) 49

>	2.2.1 - CHAPITRE 311.1 - OPERATIONS FONCIERES (réserves foncières)	49
>	2.2.2 - CHAPITRE 32 - FOURNITURES CONSOMMABLES (stocks produits)	49
>	2.2.3 - CHAPITRE 331 - OPERATIONS D'AMENAGEMENT (lotissements et terrains en cours d'am.)	49
>	2.2.3.10 - CHAPITRE 331 - OPERATIONS FONCIERES (lotissements et terrains en cours)	49
>	2.2.3.11 - CHAPITRE 332 - OPERATIONS FONCIERES (constructions neuves en cours)	50
>	2.2.3.12 - CHAPITRE 333 - OPERATIONS FONCIERES(acquisition, réhabilitation en cours)	50

2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS 51

>	2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL SUR 2022 à 2027	51
>	2.3.2 - GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES	53
>	2.3.3 - GROS ENTRETIEN DES FOYERS	54

2.4 - FIXATION AU 31.12.2022 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE 55

3 : LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2023 58

3.1 - LES PRINCIPES GENERAUX 58

3.2 - LA SITUATION DE L'EXPLOITATION 59

> 3.2.1 - FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE 59

> 3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT 61

> 3.2.3 - LA CAPACITE D'AUTOFIANNCEMENT 63

> 3.2.4 - RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM 63

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

3.3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN 64

> 3.3.1 - FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL 64

> 3.3.2 - POTENTIER FINANCIER 65

> 3.3.3 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT 66

> 3.3.4 - LA TRESORERIE 67

4 : COMPTES ANNUELS 2023 70

4.1 - LES ANNEXES LITTERAIRES ET REGLEMENTAIRES 71

4.2 - SITUATION DEVELOPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS 111

4.3 - BUDGET SYNTHETIQUE 114

4.4 - TABLEAUX DE FINANCEMENT 115

4.5 - ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE 117

4.6 - SITUATION DEVELOPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS 118

5 : SYNTHESE GENERALE ET CONCLUSION 120

6 : ATTRIBUTIONS ET RECOUVREMENT 124

6.1 – LE BILAN DE RECOUVREMENT ET DES POURSUITES 124

> 6.1.1 – LES IMPAYES 124

> 6.1.1.10 – EVOLUTION DES IMPAYES 124

> 6.1.1.11 – LA COMPOSITION DE LA DETTE TOTALE 125

> 6.1.1.12 – LA PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES 126

> 6.1.1.13 – LE SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS 127

> 6.1.1.14 – LES ENCAISSEMENTS 127

> 6.1.2 – LES LOCATAIRES PRESENTS 127

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 - REFERENCE ACTE CA180924_1

> 6.1.2.10 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE DES LOCATAIRES PRESENTS 127

> 6.1.2.11 – LE PRECONTENTIEUX 128

> 6.1.2.12 – LA MISE EN JEU DES GARANTIES 129

> 6.1.2.13 – LES AIDES ACCORDEES PAR LE FSL ET LA VILLE DE TOURS 130

> 6.1.2.14 – LE CONTENTIEUX LOCATIF 130

> 6.1.2.15 – LE SUIVI DES IMPAYES PAR LA CAF (ET MSA) 131

> 6.1.2.16 – LES BAUX RESILIES JUDICIAIREMENT 132

> 6.1.3 – LES LOCATAIRES PARTIS 133

> 6.1.3.10 – LA COMPOSANTE DE LA DETTE DES PARTIS 133

> 6.1.3.11 – LES RELANCES ET POURSUITES INTERNES 134

> 6.1.3.12 – LE RECOUVREMENT EXTERNE 134

> 6.1.3.13 – LES DEMANDES D'INDEMNISATION DE L'ETAT 134

> 6.1.3.14 – LES CREANCES IRRECOUVRABLES 134

> 6.1.4 – CONCLUSION 135

6.2 – LE RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (C.A.L) 136

> 6.2.1 – COMMISSON D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS 136

> 6.2.1.10 – COMPOSITION DE LA CALEOL 136

> 6.2.1.11 – ACTIVITE DE LA CALEOL 137

> 6.2.2 – LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE 138

> 6.2.2.10 – PROFIL DES DEMANDEURS 138

> 6.2.2.11 – ANCIENNETE ET LOGEMENT SOLLICITES 139

> 6.2.2.12 – PROSPECTION ET ACTIVITE DE L'AGENCE DE GRAMMONT 139

> 6.2.3 – BILAN DES ATTRIBUTIONS 140

> 6.2.3.10 – LOGEMENTS ATTRIBUES ET ROTATION 140

> 6.2.3.11 – CARACTERISTIQUES DES MENAGES LOGES 142

> 6.2.3.12 – ATTRIBUTIONS PAR RESERVATAIRES 143

>	6.2.4 – LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE TOURS HABITAT	144
>	6.2.4.10 – FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL : TRAITEMENT DES MUTATIONS	144
>	6.2.4.11 – PARTICIPATION AUX INSTANCES VISANT L’ACCES AU LOGEMENT DES PLUS FRAGILES	145
>	6.2.4.12 – S’ADAPTER AUX BESOINS DES LOCATAIRES	146
>	6.2.4.13 – FAVORISER L’ACCUEIL DES PUBLICS FRAGILES	147
>	6.2.4.14 – POLITIQUE DE PEUPEMENT ET MIXITE SOCIALE	147
>	6.2.5 – POURSUITE DES REFORMES DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES RESERVATIONS	149
>	6.2.5.10 – EXAMEN DE L’OCCUPATION DES LOGEMENTS	149
>	6.2.5.11 – COTATION DE LA DEMANDE ET GESTION DES RESERVATIONS EN FLUX	151

6.3 – LE TABLEAU DE BORD SOCIAL D’OCCUPATION DU PATRIMOINE **153**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

7 : PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU SANITAS..... **168**

8 : COMPTABILITES ANNEXES **172**

8.1 – CONCESSION D’AMENAGEMENT DE MONCONSEIL **173**

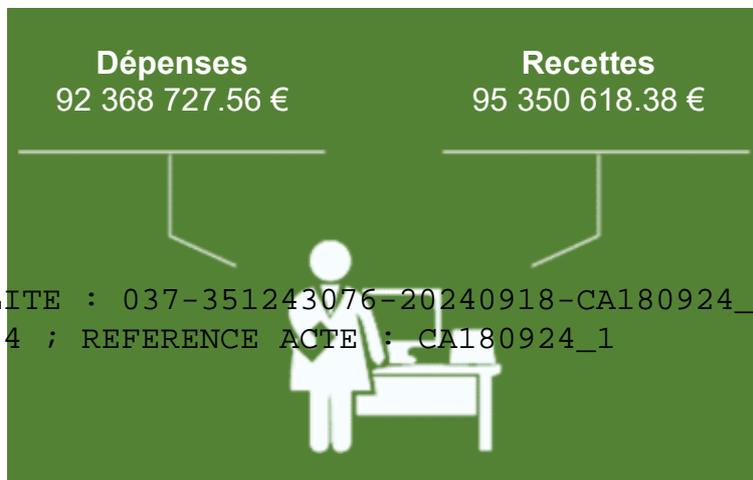
8.2 – DOMAINE DE LA CROIX MONTOIRE **176**

COMPTE DE RÉSULTAT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

1 - COMPTE DE RESULTAT 2023

BUDGET FONCTIONNEMENT



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Le Compte de Résultat est comparé au Budget (EPRD) 2023, approuvé dans un premier temps par le Conseil d'Administration du 19 octobre 2022 au titre de l'avant-projet de Budget, puis voté lors de la séance du 16 décembre 2022.

L'Article R 423.17 du C.C.H., prévoit que « le Directeur Général présente, au moins une fois par an, au Conseil Administration, une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire ». C'est donc dans ce cadre réglementaire que le Directeur Général a exposé, en cours d'exercice, les principaux mouvements de crédits budgétaires qui ont été nécessaires.

Il a ainsi été présenté aux membres du Conseil d'Administration des transferts de comptes à comptes et des décisions modificatives, lors de la séance du 13 septembre 2023.

Le Compte de Résultat 2023 se présente de la manière suivante :

	EPRD PRIMITIF 2023 € (1)	EPRD 2023 APRES VIREMENT et DM € (2)	COMPTE FINANCIER 2023 € (3)	Réalisation %
DEPENSES : CLASSE 6	96 917 550	94 776 050	92 368 727.56	97.44%
RECETTES : CLASSE 7	96 934 804	94 812 763	95 350 618.38	100.57%
RESULTAT	17 254	36 713	2 981 890.82	

Le compte de résultat 2023 est clôturé avec un solde créditeur de 2 981 890.82 €.

Le budget de fonctionnement a été consommé à hauteur de 97.44% en dépenses et de 100.57% en recettes.

Pour rappel, en 2022, le compte de résultat avait été clôturé avec un solde créditeur de 4 315 642.29 €.

1.1 - COMPARAISON ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET LE BUDGET RECTIFIE

Comme indiqué ci-dessus, il est rappelé que deux Décisions Modificatives ont été présentées au Conseil d'Administration du 13 septembre 2023 dues entre autres :

- à la diminution de dépenses et de recettes d'investissement, suite à des reports de travaux et des surcoûts constatés lors des consultations des entreprises,
- à des réajustements sur les comptes de fonctionnement.

Concernant la Section Fonctionnement

Le montant de la Décision Modificative s'élève à – 2 141 500 € en dépenses et à 2 122 041 € en recettes par rapport au résultat prévisionnel à 036 243 € (-19 459 € de DM pour un résultat de 17 254 € au budget primitif)

en date du 19/09/2024, REFERENCE A.C.I.E. : CA180924_1

Les principales modifications sont :

Chapitre 60 : Diminution des dépenses de stock (compte 31), notamment achat du terrain 11 Rue Jules Guesde pour 240 K€ prévu au budget initial et abandonné, d'où la répercussion sur les comptes de variations des stocks en dépenses et en recettes (compte 603) et sur le compte 31 en stock.

Chapitre 601 : Décalage de la vente des terrains de Fondettes en 2024 et du terrain du 15 Rue du Luxembourg (- 1 510 K€ valeur des terrains) contrepartie en 701

Chapitre 6152 : Décalage des travaux de ravalement et peinture des cages d'escaliers Rives du Cher et Fontaines (- 500 K€ contrepartie en 78157)

Chapitre 62 : Diminution des dépenses sur le compte des honoraires consultants divers

Chapitres 66 : Diminution de 200 K€ des charges financières (budget calculé sur un TLA à 3.5 % hors maintien du TLA à 3 % jusqu'en 2024)

Chapitre 67 : + 120 K€ sinistre siège TOURS HABITAT (contrepartie en compte 78)

Chapitre 68 : Dotation + 270 K€, notamment 70 K€ sur la dotation des créances douteuses compte tenu de l'augmentation des impayés

Chapitre 063 : charges récupérables (- 158 K€)

Le budget de chauffage et d'eau chaude sanitaire a été calculé avec des indices du gaz PEG de juillet 2022 (indice 170) contre juillet 2023 (indice 30), soit – 1 344 K€.

Toutefois, un réajustement du budget d'électricité calculé avec le prix connu à juillet 2022 a été nécessaire, mais le nouveau marché pour l'année 2023 a subi une augmentation de 206 % (+ 1 000 K€) + Marché gaz cuisine (+ 186 K€ - variation des indices), contrepartie en chapitre 703 en prenant en compte le taux de vacance moyen annuel des logements.

Chapitre 70 : Décalage de la vente des terrains de Fondettes en 2024 et du terrain du 15 Rue du Luxembourg (2 110 K€) - contrepartie en 603, ainsi que les terrains à bâtir sur Rochecorbon (+ 600 K€) - contrepartie 71

Chapitre 704 : Baisse de la vacance (4.26 % prévus au budget initial, réel sur 8 mois : 3.80%) et décalage de la démolition du bâtiment 29 du Sanitas)

Chapitre 74 : Subventions perçues d'une part, dans le cadre de l'appel à projet Aide à la Vie Partagée par le Département, et d'autre part, pour les travaux réalisés pour la création du centre social des Fontaines par la Ville de Tours

Chapitre 775 : Vente du local Clos de la Chapelle à la Ville de Tours (+ 230 K€) - contrepartie sortie en 675

Concernant la Section Investissement

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
Le montant de la Décision Modificative s'élève à - 7 671 900 € en dépenses et à 7 270 000 € en recettes, correspondant entre autres, à

En dépenses :

- Aux immobilisations corporelles :
 - o - 7 000 K€ : report des travaux de remplacement de composants, notamment l'étanchéité des terrasses de la Rotonde, Rénovation des VMC aux Fontaines, Réfection des colonnes EU-EV à Gutenberg et suite à l'appel d'offres infructueux : décalage des opérations de réhabilitation Jolivet et Beaujardin
 - o - 1 000 K€ : décalage de la consultation des entreprises de l'opération de construction La Vallée à Rochecorbon et décalage des signatures des actes de VEFA (Luxembourg, Gambetta à Ballan Miré)
- Remboursement des dettes financières : + 320 K€ pour remboursement anticipé d'emprunts sur les ventes des logements de la Milletière

En recettes :

- Moins de souscriptions d'emprunts (-7 000 K€) et de subventions (- 500 K€)

1.2 - ECART ENTRE LE BUDGET PRIMITIF ET SON EXECUTION EN 2023

1.2.1 : DEPENSES DE FONCTIONNEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	REEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
123.10	60 (sf 603)	Achats (hors 609),	4 276	4 121	2 543	61,71%
123.11	603	Variations de stocks	900	-370	-54	14,59%
123.12	61 (sf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 951	4 986	4 745	95,17%
123.13	61521	Dépenses de gros entretien non récupérable	9 693	9 262	8 486	91,62%
123.14	62	Autres services extérieurs	3 586	3 439	3 243	94,30%
123.15	63 (sf 63512)	Impôts, taxes et versements	1 266	1 267	1 276	100,71%
123.16	63512	Taxes foncières	7 830	7 830	7 619	97,31%
123.171	64 (sf 641, 6481)	Charges de personnel (hors rémunération),	2 804	2 784	2 549	91,56%
123.172	641	Rémunération personnel	7 710	7 710	7 590	98,44%
123.173	6481	Autres charges de personnel	173	172	142	82,56%
123.18	65 (sf 654)	Autres charges de gestion courante	52	58	53	91,38%
123.19	654	Pertes sur créances irrécouvrables	850	830	820	98,80%
123.20	66	Charges financières	5 760	5 546	5 502	99,21%
123.21	67 (sf 6732, 675)	Charges exceptionnelles	1 157	1 231	1 196	97,16%
123.22	675	Valeur Nette Comptable des éléments sortis	400	508	810	159,45%
123.23	68 (sf 68157)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	16 266	16 536	18 671	112,91%
123.24	68157	Provisions pour Gros Entretien	900	900	2 637	293,00%
123.25	69	Impôt sur les bénéfices	300	100	32	32,00%
123.26	063	Charges récupérables	28 044	27 866	24 509	87,95%
TOTAL DES CHARGES			96 918	94 776	92 369	97,46%
Excédent			17	37	2 982	
TOTAL GÉNÉRAL			96 935	94 813	95 351	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024, REFERENCE ACTE : CA180924_1

1.2.2 : RECETTES DE FONCTIONNEMENT EN K€

COMMENTAIRES		INTITULÉS	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	REEL	REALISATION
§	CHAPITRES					
124.10	70 (sf 703, 704)	Produits des activités	3 676	1 035	865	83,57%
124.11	704	Loyers	50 963	51 367	52 261	101,74%
124.12	71	Production stockée	2 280	2 680	1 692	63,13%
124.13	72	Production immobilisée	320	320	439	137,19%
124.14	74	Subventions exploitation	60	121	559	461,98%
124.15	75	Autres produits de gestion courante	1 445	1 465	1 458	99,52%
124.16	76	Produits financiers	912	906	1 010	111,48%
124.17	77(sf 7723, 775)	Produits exceptionnels	5 872	6 005	6 399	106,56%
124.18	775	Produits cession éléments actif	976	1 206	808	67,00%
124.19	78 (sf 78157)	Reprise sur amortissements	1 210	1 190	3 461	290,84%
124.20	78157	Reprise Provisions pour Gros Entretien	1 800	1 300	1 984	152,62%
124.21	79	Transfert de charges	335	321	303	94,39%
124.22	703	Récupération des charges locataires	27 086	26 897	24 112	89,65%
TOTAL DES PRODUITS			96 935	94 813	95 351	100,57%
TOTAL GÉNÉRAL			96 935	94 813	95 351	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

1.2.3 : COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Les variations particulièrement significatives des principaux chapitres seront analysées dans cette section.

1.2.3.10 - CHAPITRE 60 (SAUF 603) - ACHATS (HORS 609) : 2 543 K€ SOIT 2.75% DES DEPENSES

Budget 4 121 K€ ; écart (- 1 578 K€) ; soit : -38.29%

1.2.3.101 - C/601 – Achats de terrains variation (C/31) : 12 K€ (- 488 K€)

Un budget de 500 K€ a été provisionné afin d'acquérir des opportunités foncières au cours de l'exercice qui sont comptabilisées en compte de stock. Pour les acquisitions, il est nécessaire, en fin d'année, de passer d'une part, une écriture comptable sur ce compte qui constate les variations des achats et des ventes de terrains et d'autre part, une écriture sur le compte 6031 (crédit) du même montant. Toutefois, comme chaque année, ce budget n'est pas totalement consommé.

Variation "stock de terrains en cours d'aménagement" cpte 3321 :
de l'opération L'Envol Accession pour : 365.46 €

Variation "stock de terrains en cours cpte 3111 :
Dont frais terrain 35 Rue Sapaillé, et frais entretien terrains Fondettes : 11 687.39 €
12 052.85 €

1.2.3.102 - C/602.2 - Fournitures stockables, part non récupérable : 445 K€ (- 5 K€)

Ce compte est débité du montant de tous les achats concernant les matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks (produits d'entretien, fournitures matériel atelier, fournitures bureau). Il nécessite la passation d'une écriture comptable qui constate les variations entre les entrées et les sorties.

Produits entretien NR :	15 106.17 €
Fourniture atelier :	419 987.93 €
Fourniture de bureau :	<u>9 951.36 €</u>
	445 045.46 €

1.2.3.103 - C/604 et 608- Achats d'études et prestations de services et frais annexes de la production stockée : 1 689 K€ (- 991 K€)

Comme pour le § 123.101, il est nécessaire de passer en fin d'année, d'une part, une écriture sur ce compte, qui constate les opérations effectuées durant l'exercice dans le cadre du cycle des comptes de stocks de production et d'autre part, une écriture sur le compte 7133 pour le même montant.

Hauts de Sainte Radegonde - opération aménagement	6 627.79 €
Coronna - Rochecorbon - opération aménagement	182 584.13 €
L'Envol Accession (15 lgts accession sociale)	1 242 084.07 €
Parc Cœur (30 lgts PSLA)	32 752.30 €
La Planche Rochecorbon (18 lgts PSLA)	30 998.80 €
La Logerie Parçay Meslay (4 PSLA)	164 548.71 €
Bat 31 Sanitas - Ilot Belle Fille	<u>29 350.50 €</u>
Total :	1 688 946.30 €

1.2.3.104 - C/606.1 - Fournitures non stockables, part non récupérable : 261 K€ (- 64 K€)

Cette dépense regroupe tous les produits non stockés comme les consommations d'électricité, d'eau, non récupérables auprès de nos locataires, ainsi que la fourniture de carburants pour les véhicules de l'office.

1.2.3.105 - C/606 - Fournitures d'entretien et de petits équipements, part non récupérable : 136 K€ (- 30 K€)

Les fournitures diverses représentent, en particulier, l'achat de petits matériels et outillages, de fournitures de bureau et d'imprimés informatiques.

1.2.3.11 - CHAPITRE 603 – VARIATIONS DE STOCKS : - 54 K€ SOIT - 0.06% DES DEPENSES

Budget C/chapitre 603 en recettes

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024	REFFERENCE ACTE : CA180924_1	:	- 45 201.34 €
<u>Variations de stocks d'approvisionnement</u>		:	
Produits d'entretien (non récupérable)		:	982.75 €
Fournitures Régie Ouvrière		:	- 41 513.49 €
Fournitures de Bureau		:	- 4 670.60 €

Il est nécessaire de passer une écriture comptable qui constate cette variation entre l'année N-1 et l'année N (voir § 124.22).

<u>Variation "stock de terrains en cours cpte 3111 -3311</u>	:	- 8 687.39 €
		- 53 888.73 €

1.2.3.12 - CHAPITRE 61 (SAUF 61521) - SERVICES EXTÉRIEURS (HORS 619) : 4 745 K€ SOIT 5.14% DES DEPENSES

Budget : 4 986 K€ ; écart (- 241 K€) ; soit : - 4.83%

1.2.3.121 - C/611 – Sous-Traitance Générale, part non récupérable : 920 K€ (- 78 K€)

Dans cette rubrique, est comptabilisée essentiellement la part non récupérable des contrats de maintenance, (désenfumage, ascenseurs, désinsectisation, espaces verts, enlèvement encombrants, déchets ...).

1.2.3.122 - C/612 – Loyers des Baux Emphytéotiques : 12 K€

Les loyers comptabilisés sont conformes au budget ; il s'agit des redevances liées aux baux emphytéotiques (Bergeonnerie, place Ste Anne, Résidences Universitaires Technopole et Tonnellé...).

1.2.3.123 - C/613 – Locations Mobilières et Immobilières : 273 K€ (- 23 K€)

18 K€ : location immobilière : loyer de l'antenne Tours-Ouest

254 K€ : location mobilière :

- Loyers des véhicules principalement mis à la disposition des surveillants de travaux et des gardiens pour assurer leurs déplacements au sein du patrimoine (52 K€)
- Dépenses engagées pour les locations des photocopieurs de l'office, les locations de véhicules utilitaires ou de chantier, la location de salles pour les réunions de concertation avec les locataires dans le cadre des programmes de réhabilitations ou de constructions (16 K€)

- Loyers des bornes de paiement des antennes Centre, Sud, Nord (53 K€)
- Location de portes anti-squats : (133 K€)

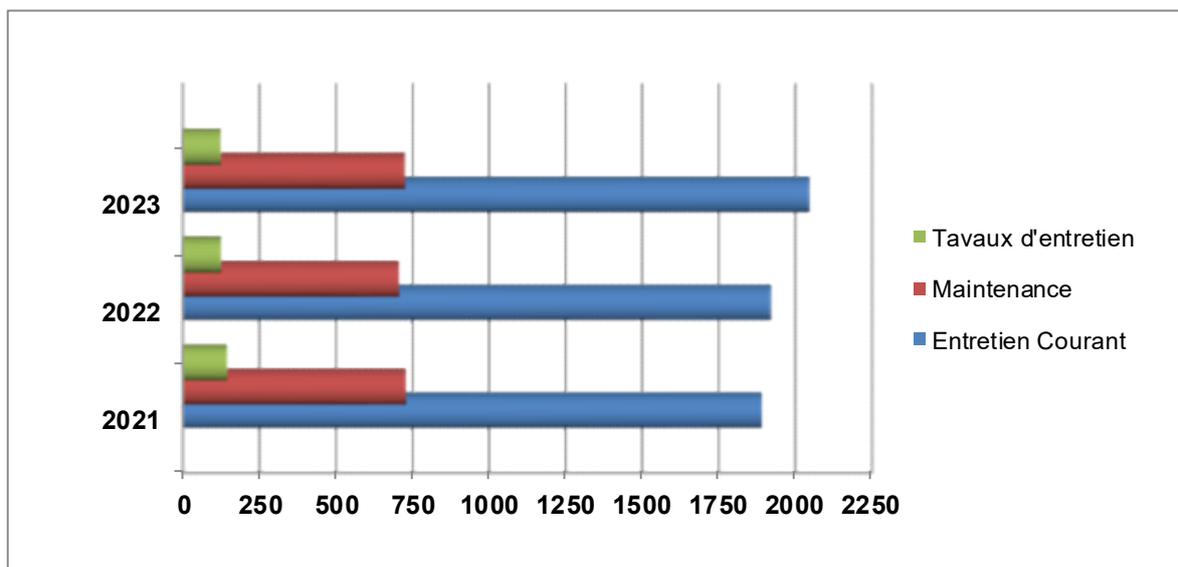
1.2.3.124 - C/614 – Charges de Copropriété, part non récupérable : 86 K€ (+ 12 K€)

Il comprend les charges annuelles des copropriétés et des ASL.

1.2.3.125 - C/615 - Entretien et Réparations : 2 895 K€ (- 119K€)

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	REALISATION
C/615,11 - Entretien et réparations (NR)				
Entretien et réparation dans les logements	650	702	727	
Entretien et réparation dans les logements aut.	50	70	107	
Entretien et réparation dans les communs	610	620	583	
Entretien et réparation dans les communs Auto	30	30	1	
Entretien et réparation dans les bâtts.Administ.	45	40	31	
Maintien à domicile	600	600	597	
Sous-total	2 005	2 062	2 046	99%
C/615.61 - Maintenance (NR)				
Maintenance matériel de bureau	65	55	49	
Maintenance matériel outillage	5	5	2	
Maintenance matériel informatique	700	700	640	
Maintenance installation siège	20	20	11	
Maintenance vidéo parking et siège	22	23	23	
Maintenance patrimoine (transformateur)	10	10	0	
Sous-total	822	813	725	89%
C/615.81 - Travaux d'entretien				
Travaux entretien matériel et outillage	3	3	2	
Travaux entretien matériel informatique	2	2	1	
Travaux entretien matériel de bureau	11	9	8	
Travaux entretien matériel de transport	55	60	64	
Travaux entretien désamiantage	70	65	49	
Sous-total	141	139	124	89%
TOTAL EN K€	2 968	3 014	2 895	96%

Évolution du poste Entretien et réparation (NR) sur 3 années en K€



- dans les logements et les communs compte tenu de la mise en place du pôle DIT "Demande d'Intervention Technique" qui a permis l'amélioration des demandes de réclamations et des délais d'intervention
- due à l'inflation et l'augmentation des coûts des matériaux et de la main d'œuvre

1.2.3.126 - C/616 - Assurances : 528 K€ (- 14 K€)

1.2.3.127 - C/618 – Documentation, frais de colloques et séminaires : 31 K€ (- 18 K€)

26 K€ : documentations, abonnements à des journaux et magazines professionnels

5 K€ : frais de colloques et séminaires

AR CONTROLE DE LEGALITE 61037-351245676-20240918 CA180924_1 DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1
 Budget : 9 262 K€ ; écart (- 776 K€) ; soit : - 8%

1.2.3.131 - C/615.210 Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE), part non récup. : 1 148 K€ (- 152 K€)

989 K€ : Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) dans les communs

159 K€ : Gros Entretien avec Provisions pour Gros Entretien (PGE) des Foyers et Résidences Universitaires

Un écart de - 152 K€ est constaté par rapport au budget essentiellement dû à des reports de travaux dans les foyers et Résidences Universitaires.

1.2.3.132 - C/615.215 Gros Entretien sans PGE, part non récup. : 5 725 K€ (- 577 K€)

Évolution au cours des 3 dernières années du poste Gros Entretien (sans PGE), part non récupérable :

COMPTES	2021 €	2022 €	2023 €
C/61521511 - Logements	214 299	307 297	314 199
C/61521515 - Remise en état logts suite EDL	4 075 398	4 392 988	4 003 002
C/61521516 - Remise en état logts suite Squat	254 743	217 071	222 426
C/61521521 - Communs	1 063 627	1 056 434	843 467
C/61521531 - Commerces et Locaux associatifs	107 000	153 557	221 935
C/61521541 - Bâtiment administratif	72 713	123 781	114 932
C/61521551 – Travaux amélioration c. de travail	14 120	12 301	5 189
TOTAL	5 801 902	6 263 430	5 725 151
Variation	20.52%	7.95%	-8.59%

Le poste "Gros entretien dans les logements" retrouve son niveau de dépenses d'avant Covid, avec une baisse du poste "Remise en état des logements suite à EDL" dû entre autres à une diminution des départs et des expulsions en 2023 par rapport à 2022.

Le poste "commerces et locaux associatifs" augmente également, compte tenu des travaux du centre social des Fontaines (en lieu et place de l'ancienne pharmacie Allée Monteverdi), qui ont été comptabilisés en 2023 dans les actions menées dans le cadre de la contrepartie de l'abattement de TFPB dans les quartiers QPV.

1.2.3.133 - C/615.218 Contrats d'entretien part P3, (Garantie totale) part non récupérable : 1 613 K€ (- 46 K€)

Dans cette rubrique est comptabilisée la part non récupérable des charges d'exploitation relatives aux différents contrats d'entretien des immeubles : chauffage, robinetterie, VMC, surpresseur, groupe électrogène, chaudière individuelle.

1.2.3.14 - CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS : 3 243 K€ SOIT 3.51% DES DEPENSES

Budget : 3 439 K€ ; écart (- 197 K€) ; soit : - 5.72%

1.2.3.141 - C/621 – Personnel extérieur à l'Office, part non récupérable : 652 K€ (- 39 K€)

629 K€ : intérim (sera traité avec les charges de personnel au §123.17)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

1.2.3.142 - C/622 à C/628 – Autres services extérieurs, part non récup. : 2 590 K€ (- 158 K€)

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL	REALISATION
C/622 - Rémunérations intermédiaires				
Honoraires Syndic	40	40	43	
Honoraires Bureaux d'Etudes	816	778	734	
Honoraires consultants divers	528	482	485	
Frais de Poursuites et voisinage Non Récupérable	175	154	157	
Frais de Poursuites et voisinage Récupérable	230	206	210	
Frais de procédures, syndic et honoraires	61	70	66	
Sous-total	1 850	1 730	1 695	98%
C/623 - Communication et annonces	178	173	138	
C/624 - Frais de déménagement	45	35	23	
C/625 - Déplacements et Réception	38	40	33	
C/626 - Téléphonie - Affranchissements	244	236	213	
C/627 - Frais Bancaires	46	46	49	
Sous-total	551	530	456	86%
C/628 - Cotisations				
Cotisations Professionnelles	90	90	89	
Cotisation CGLLS additionnelle et ANCOLS	240	240	183	
Autres cotisations	156	160	167	
Sous-total	486	490	439	90%
TOTAL EN K€	2 887	2 750	2 590	94%

1.2.3.15 - CHAPITRE 63 (SAUF 63512) – IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS : 1 276 K€ SOIT 1.38% DES DEPENSES

Budget : 1 267 K€ ; écart (+ 9 K€) ; soit : + 0.67 %

1.2.3.151 - C/631 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations : 795 K€ (- 17 K€)

1.2.3.152 - C/633 - 635 – Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes) : 480 K€ + 25 K€)

Ces comptes seront détaillés le budget du personnel dont l'analyse sera effectuée au § 123.17.

1.2.3.16 - CHAPITRE 63512 – TAXES FONCIÈRES : 7 619 K€ SOIT 8.25% DES DEPENSES

Budget : 7 830 K€ ; écart (- 211 K€) ; soit : - 2.69 %

1.2.3.161 - C/635.12 - Impôts Fonciers : 7 619 K€ (- 211 K€)

En 2023, la TFPB a augmenté de 7.34%. Les bases d'imposition (valeurs locatives) ont été majorées par l'Etat de 7.10% et les taux d'imposition des Collectivités Locales ont varié + 0.20% par rapport à 2022.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

En 2023, la répartition du produit de l'impôt foncier est la suivante :

▪ Commune	:	99.21 %
▪ Taxe spéciale Région	:	0.346 %
▪ Région	:	0.79 %

En outre, il est rappelé que pour 2023, l'Office a bénéficié de l'abattement de 30 % sur la base d'imposition des logements situés dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), représentant environ 1 860 K€.

Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 actualise la liste des quartiers prioritaires en France métropolitaine et abroge ainsi le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cette géographie entre en vigueur dès le 1er janvier 2024.

Pour les logements situés dans la nouvelle géographie prioritaire, le bénéfice de l'abattement de la TFPB sera effectif à partir de l'année 2025, et l'élaboration du nouveau contrat ville 2025-2030 sera signé courant 2024.

Toutefois, pour l'année 2024, l'abattement est automatiquement reconduit pour les conventions d'abattement de la TFPB existantes en 2023 et par voie de conséquence sur la base de la géographie prioritaire de 2015. Le bénéfice de l'abattement en 2024 ne nécessite pas la signature d'un avenant.

7 quartiers prioritaires avaient été retenus en 2015 sur la Ville de Tours, en 2024 ils sont 8 avec l'ajout du quartier des Tourettes.

Pour Tours Habitat certaines résidences sortent et d'autres rentrent dans les QPV soit : (9 232 lgts) :

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

Sortie de QPV

- 001 - Roze
- 003 - Bords de Loire
- 077 - Chaumier PSR
- 030.08 - Chateaubriand bât 08
- 036.06 - Fontaines bât 06
- 007 - Petit Beaumont (bât 01 à 010)

Entrée en QPV

- 008 - Tonnelle HLM
- 071 - Tonnelle PSR
- 027 - Clos Moreau HLM
- 076 - Clos Moreau PSR

En contrepartie de cet abattement deux grands types d'actions sont menées par l'organisme :

- Renforcement des moyens de gestion de droit commun,
- Actions spécifiques sur les quartiers concernés.

Exemples :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité et formation soutien,
- Sur-entretien (renforcement du nettoyage, enlèvement des encombrants ...),
- Gestion des déchets et des encombrants/épaves,
- Concertation et sensibilisation des locataires,
- Animation, lien social et vivre ensemble,
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service,
- Prise en charge des loyers des associations.

En 2023, le coût de ces actions représente 1 672 K€, hors surcoût de travaux dans les logements
AR CONTROLE DE LEGALITE : 0371351243076-20240918-CA180924_1-DE
constaté en QPV.
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

PREVISIONS DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES : 2024 A 2028

ANNEES		TFPB en K€ courants
Réel	2023	7 619
Prévisions	2024	7 950
	2025	8 110
	2026	8 270
	2027	8 423
	2028	8 604

1.2.3.17 - BUDGET DU PERSONNEL (REGROUPEMENT DES CHAPITRES 64, 641,6481 ET DES COMPTES DES CHAPITRES 62 ,63 ,67 ,68, 063, 78) : 15 982 K€ SOIT 17.30% DES DEPENSES
Budget : 17 404 K€ ; écart (- 1 422 K€) ; soit : - 8.17%

Les principaux comptes relatifs aux charges de personnel se présentent ainsi au 31.12.2023 :

COMPTES	INTITULES	EPRD	EPRD APRES VIREMENT et DM	REEL
6211100'	'Intérim personnel siège, part non récupérable'	650 000,00	650 000,00	628 981,44
62263000'	Honoraires Consultants divers	57 000,00	57 000,00	122 139,33
62550000	Frais de déménagement personnel'	5 000,00	5 000,00	0,00
62560100	'Déplacement Personnel'	25 000,00	30 000,00	28 802,12
62841000	Frais de recrutement personnel	18 000,00	33 000,00	56 676,05
Comptes 62 - Autres services extérieurs		755 000,00	775 000,00	836 598,94
'6311100'	'Taxes sur salaires, part non récupérable'	810 000,00	810 000,00	795 381,29
'63181000'	Taxe d'apprentissage	2 000,00	2 000,00	0,00
'6331100'	'Versement de transport, part non récupérable'	154 100,00	154 100,00	143 457,65
'63331100'	'Formation professionnelle AFP, OLS, GRETA, part non r'	220 000,00	220 000,00	221216,42
63331150'	Formation continue prof, hors obligation, part non r'	10 000,00	10 000,00	7 980,00
63341100'	Participation effort construction, part non récupé'	43 000,00	43 000,00	39 023,00
'63361100'	'Cotisation CNFPT - Centre gestion, part non récupé'	1200,00	1200,00	893,34
63381000'	Cotisation patronale, Financement OS, part non récupé'	1300,00	1300,00	1146,71
Comptes 63 - Taxes et Versements		1241600,00	1241600,00	1209 098,41
6451100'	'Cotisations URSSAF, part non récupérable'	1575 500,00	1575 500,00	1454 938,20
6451110'	Cotisations URSSAF, prime d'intéressement'	87 400,00	87 400,00	69 649,53
'64531111'	'Capital décès CNP, part non récupérable'	4 000,00	4 000,00	-4 001,25
'64531120'	'IRCANTEC, part non récupérable'	341 100,00	341 100,00	311389,89
6455100'	'CNRACL - Allocation invalidité, part non récupérab'	16 000,00	16 000,00	12 317,37
'64721100'	'Comité d'entreprise, part non récupérable'	19 000,00	19 000,00	18 201,00
64721110'	Comité d'entreprise Subvention, part non récupérable'	16 000,00	16 000,00	15 347,00
'64751100'	'Médecine du travail, part non récupérable'	45 000,00	45 000,00	44 782,90
'64751110'	'Pharmacie, part non récupérable'	500,00	500,00	214,24
'64781100'	'Contrat de groupe, part non récupérable'	308 500,00	288 500,00	268 869,79
'64781110'	'Tickets restaurant, part non récupérable'	240 000,00	240 000,00	208 619,56
'64781120'	'Retraite complémentaire, part non récupérable'	50 500,00	50 500,00	48 572,89
64781130'	Participation GMS FPT, part non récupérable'	300,00	300,00	204,00
Comptes 64 - (SAUF 641,6481) - Charges Personnel		2 803 800,00	2 783 800,00	2 549 105,12
'64111110'	'Salaires Personnel OPAC, part non récupérable'	6 926 000,00	6 926 000,00	6 961486,63
'64111120'	'Salaires Personnel titulaire, part non récupérable'	54 500,00	54 500,00	39 756,31
64111140'	Indemnité de fin de carrière'	163 500,00	163 500,00	85 459,47
'64131000'	'Primes et gratifications NR'	4 500,00	4 500,00	4 275,00
64141000'	Indemnités et avantages divers	20 000,00	20 000,00	15 783,57
64141100'	Prime d'intéressement	437 000,00	437 000,00	387 733,30
64170000'	Avantages en nature	105 000,00	105 000,00	95 841,93
Comptes 641 - Rémunération Personnel		7 710 500,00	7 710 500,00	7 590 336,21
'64810100'	'Indemnité chômage licenciement NR'	170 000,00	170 000,00	140 474,01
'64815000'	'Quote-part fonds national de compensat suppl famil'	2 500,00	2 500,00	1 176,00
Comptes 6481 - Autres charges de Personnel		172 500,00	172 500,00	141 650,01
'67888000'	'Charges exceptionnelles'	35 000,00	35 000,00	0,00
Comptes 67 - Charges Exceptionnelles		35 000,00	35 000,00	0,00
68151000	Dotations provisions pour risques d'exploitation'	529 000,00	529 000,00	2 399 334,51
78158800	Reprises provisions pour charges d'exploitaion	0,00	0,00	-2 497 478,23
Comptes 68 / 78 - Dotations et reprises		529 000,00	529 000,00	-98 143,72
'62122200'	'Intérim personnel F.ménage 100% et gardiens 75%, p'	530 000,00	830 000,00	904 800,15
'63122200'	'Taxes sur salaires, part récupérable'	249 200,00	249 200,00	231374,71
'63312200'	'Versement transport, part récupérable'	54 700,00	54 700,00	19 538,94
'63362200'	'Cotisations CNFPT CDG, part récupérable'	500,00	500,00	358,63
'6412210'	'Salaires Personnel OPAC, part récupérable'	2 500 000,00	2 350 000,00	2 158 398,74
'64512200'	'Cotisations URSSAF, part récupérable'	423 000,00	423 000,00	321014,55
'64532220'	'IRCANTEC, part récupérable'	139 000,00	139 000,00	113 068,88
'64782200'	'Contrat groupe, part récupérable'	130 000,00	110 000,00	111064,85
Charges récupérables		4 026 400,00	4 156 400,00	3 859 619,45
Comptes de produits (autres produits de gestion NR, avantage en nature)		-130 000,00	0,00	-106 308,84
Total BUDGET PERSONNEL		17 143 800,00	17 403 800,00	15 981 955,58

AR CONTROLE DE LEGALITE en date du 19/09/2024

DE LEGALITE 037-351243076-20240918-CA1809241-DE REFERENCE ACTE : CA1809241

Le budget initial 2023 de 17 144 K€ a été modifié après la Décision Modificative du 13 septembre 2023.

En fin d'exercice, le total des dépenses (15 982 K€), est donc inférieur de 1 422 K€ par rapport aux prévisions budgétaires modifiées (soit - 8.17%).

CHAPITRE 62 - Autres services extérieurs : 837 K€

C/621 - Personnel Extérieur (non récupérable) : 629 K€

Il s'agit :

- des missions nécessaires pour soutenir les services concernés par des arrêts maladie, des congés de maternité, ou des surcroûts de travail ponctuels liés à des évolutions réglementaires ou internes à TOURS HABITAT (enquête SLS; Mise à jour des diagnostics réglementaires du patrimoine; Intégration des nouveaux diagnostics dans le logiciel métier; Ecritures comptables de fin d'année; Reprise des logements squattés; Pose de luminaires dans les parties communes; Mise en place du SIRH; Reorganisation de service lié au départ de salariés, ...)
- des dépenses d'intérim correspondant aux périodes précédant les recrutements et qui entraînent une réduction des dépenses sur les comptes de traitements et de charges (631-633-641-645-647)

C/62 - Autres (non récupérable) : 208 K€

→ Honoraires consultants divers : 122 K€

Le compte 622 630 « Honoraires Consultants divers » est supérieur au budget modifié (+ 65 K€) compte tenu essentiellement des honoraires de BDO (diverses interventions dans le cadre de la gestion de nos Accidents de Travail, de l'intervention de FOCSIE pour le soutien psychologique de nos salariés, et ce depuis décembre 2018, de CEGAPE dans le cadre de l'externalisation du traitement de nos dossiers chômage, de SVP qui nous accompagne dans le traitement de nos questions RH, du cabinet CARLER SOCIAL POUHEY qui intervient sur les dossiers en matière de droit du travail, de CANTORIEL et HQ dans le cadre de la mise en place du SIRH, ...).

→ Frais de recrutement du personnel : 57 K€

Le compte 628 410 : « Frais de recrutement personnel », créé en 2020 pour distinguer les recrutements effectués par le biais d'un cabinet de recrutement, est en augmentation par rapport au budget modifié (+24 K€) (Surveillants d'immeubles ; Responsables GTP, Recrutement au service informatique). La tension sur le marché de l'emploi nous amène de plus en plus à solliciter des compétences externes pour trouver les profils recherchés.

→ Déplacement du personnel : 29 K€

Le personnel de proximité polyvalent est amené à se déplacer sur l'ensemble du patrimoine, ce qui entraîne par voie de conséquences un remboursement des frais d'utilisation du véhicule personnel à titre professionnel.

CHAPITRE 63 (sauf 63512) - Impôts, taxes et versements : 1 209 K€

Les dépenses en matière de formation professionnelle continue représentent 2.43% de la masse salariale et sont donc largement supérieures à l'obligation légale (1%, auquel s'ajoutent toutes les actions à mener au titre du plan de formation afin de garantir l'employabilité de tous les salariés).

Il convient toutefois de pondérer ces données dans la mesure où les rémunérations ne sont pas comptabilisées au compte 63331100. En réalité, si ces coûts étaient intégrés, les dépenses représenteraient un pourcentage plus important de la masse salariale.

A noter que l'Office remplit son obligation en matière d'obligation de travailleurs handicapés. A compter de l'année 2021, les déclarations sont calculées et transmises par le biais de notre DSN. A ce titre, la déclaration relative à l'année 2023 sera effectuée lors de la DSN d'avril 2024.

CHAPITRE 64 (sauf 641, 6481) - Charges de personnel (hors rémunérations) NR : 2 549 K€

Le total des dépenses est inférieur au montant du budget prévisionnel modifié (- 235 K€).

Cet écart est lié principalement au compte 64511100 "Urssaf non récupérable" qui représente une variation négative de - 121 K€ par rapport au budget modifié.

Cet écart provient de la conjugaison des éléments suivants :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

- taux de la cotisation "Accident du travail" qui a été budgété à hauteur de 3.40%. En réalité, le taux enregistré en 2023 s'élève à 2.55% soit - 0.85 point sur la masse des rémunérations
- réduction Fillon, désormais appelée : "la réduction générale des cotisations patronales" moins importante en réalité, ce qui augmente nos dépenses
- baisse des taux de cotisations sécurité sociale Vieillesse et Maladie
- réduction des cotisations URSSAF au niveau de l'intéressement (création d'un compte spécifique)
- diminution du compte 64781100 "contrat de groupe NR" (taux patronal de 1.49% au lieu de 1.64% budgétisé)

CHAPITRE 641 - Rémunération du personnel (non récupérable) : 7 590 K€ soit :

Le total des dépenses est inférieur au montant du budget prévisionnel modifié (- 120 K€).

Cet écart provient essentiellement des différés de recrutement ou des départs en cours d'année.

La comparaison des valeurs de points et du SMIC entre le budget et la réalité est la suivante :

- Point OPAC au budget : 70.48 €
- Valeur réelle : 69.78 €

- Point FPT au budget : 58.2004 €
- Valeur réelle janvier 2018: 58.6371 € (58.2004 jusqu'en juin et 59.0737 à compter de juillet)

- SMIC au budget : 11.07 €
- Valeur réelle : 11.44 € (11.27 € jusqu'en avril et 11.52 € à compter de mai)

L'évolution des effectifs du personnel au cours des 6 dernières années, ont évolué dans les conditions suivantes :

<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.18	327 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.19	324 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.20	334 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.21	326 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.22	331 agents
<input checked="" type="checkbox"/>	au 31.12.23	327 agents

La comparaison, par catégorie, permet de mieux apprécier cette évolution :

	Compte Financier		Variations
	2022	2023	
Administratifs, Techniques, Ouvriers	192	186	- 6
Surveillants d'Immeubles	54	59	+ 5
Agents de Maintenance	85	82	- 3
soit	331	327	- 4

Nombre de recrutements en 2023 : + 37

Nombre de départs en 2023 : - 41

L'écart constaté provient en partie de départs survenus en 2022 pourvus définitivement en 2023, de la même manière, certains agents partis fin 2023 ne seront remplacés qu'en 2024.

Le Bilan Social de l'exercice 2023 peut être présenté ainsi par comparaison entre le budget primitif 2023 et le compte financier 2023 :

	BUDGET PRIMITIF	REEL 2023	Variations
Administratifs, Techniques, Ouvriers	203	186	- 17
Surveillants d'Immeubles	61	59	- 2
Agents de Maintenance	90	82	- 8
Soit	354	327	- 27

Il s'agit de la situation au 31/12/2023, la variation de - 27 postes étant liée à des départs qui seront régularisés, pour partie, en 2024.

CHAPITRE 648.1 - Autres charges de personnel (non récupérable) : 142 K€

C/648.101 - Indemnités chômage licenciement, part non récupérable

Ce compte regroupe les allocations chômage et les indemnités de licenciement.

C/648.150 - Quote-part Fonds National de Compensation Supplément Familial

Ce montant est déterminé par le Fonds National de Compensation entre les différentes Collectivités Territoriales, en fonction des rémunérations versées en faveur du personnel FPT et des sommes allouées au titre du SFT.

CHAPITRE 68 / 78 - Dotations et reprises provisions pour risques - 204 K€

Ces comptes seront détaillés au § 123.23.

CHAPITRE 063 - Charges récupérables 3 860 K€

Ce chapitre comprend à la fois les comptes de rémunérations et charges sociales, d'intérim, d'impôts et des taxes récupérables.

→ Le compte 62122200 « Intérim personnel ménage récupérable » présente une variation de + 75 K€ par rapport à la prévision budgétaire modifiée. Ce poste intègre les remplacements liés aux absences et aux restrictions médicales du personnel de proximité.

→ Le compte 64112210 « Salaires OPAC part récupérable » présente une variation de 192 K€ par rapport au budget modifié.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Notamment, certains postes d'Agents de Maintenance, qui n'ont pas été compensés en fin d'exercice 2023, entraînent une baisse du compte 641 mais, en contrepartie, une hausse du compte 62122200 (intérim).

Les comptes 631 « Taxes sur salaires part récupérable », 633 « Versement transport part récupérable », 645 « Cotisations part récupérable » et 647 « autres charges sociales récupérables », calculées sur la base du budget initial, présentent une diminution directement liée au compte 641.

Les remboursements sur salaires et charges récupérables (indemnités journalières, prestations Collecteam) sont directement déduits du 64112210.

1.2.3.18 - CHAPITRE 65 (SAUF 654) - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE : 53 K€ SOIT 0.06% DES DEPENSES

Budget : 58 K€ ; écart (- 5 K€) ; soit - 8.56%

→ 21 K€ ont été versés aux administrateurs au titre des indemnités pour frais de participation aux Conseils d'Administration et aux diverses Commissions.

→ 32 K€ représentent la participation de l'Office versée aux différentes associations de locataires (A.F.O.C., C.N.L., C.S.F, C.L.C.V, INDECOSA CGT) dans le cadre du fonctionnement du Conseil de Concertation Locative.

1.2.3.19 - CHAPITRE 654 - PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES : 821 K€ SOIT 0.89% DES DEPENSES

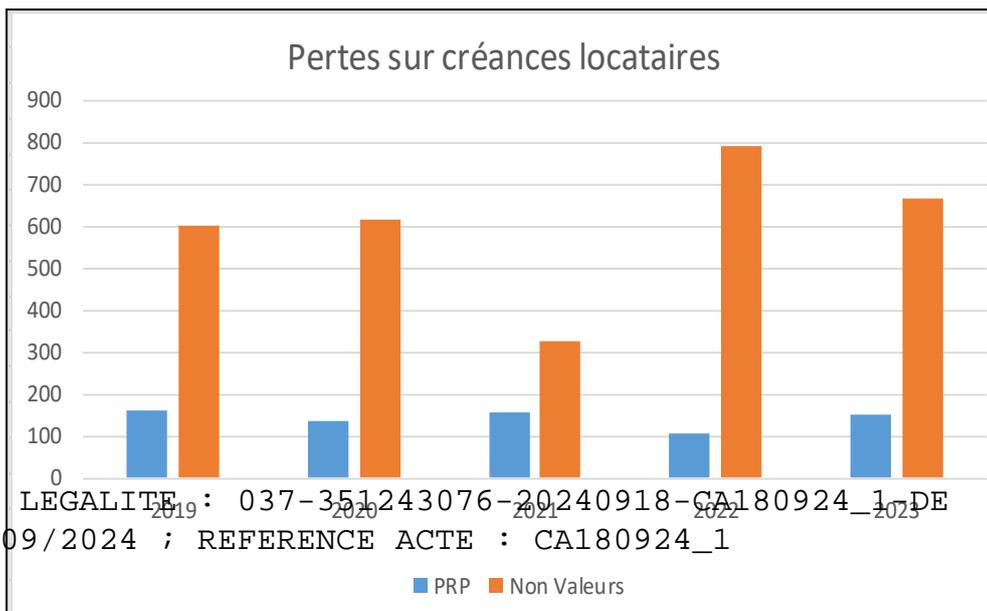
Budget : 830 K€ ; écart (- 9 K€) ; soit - 1.13%

Ce chapitre regroupe les sommes provenant des créances de loyers, charges et autres, considérées comme irrécouvrables. Ce montant, correspond aux admissions en non-valeurs de l'exercice 2023.

De plus, sont également comptabilisées dans ce chapitre, les créances qui font l'objet d'un effacement proposé par les Commissions de surendettement et validé par une Ordonnance du Juge de l'Exécution.

Il s'agit principalement :

- C/654.1 – Pertes créances irrécouvrables : 668 K€
- C/654.2 – Effacement dettes locataires (P.R.P.) : 152 K€



1.2.3.20 - CHAPITRE 66 - CHARGES FINANCIÈRES : 5 502 K€ SOIT 5.96% DES DEPENSES

Budget : 5 546 K€ ; écart (- 44 K€) ; soit : - 0.80 %

COMPTES	2021 €	2022 €	2023 €
Intérêts	2 470 610	2 956 041	5 501 956
Remboursement capital des emprunts locatifs (2.2)	12 413 819	12 587 029	11 989 375
Remboursement capital des emprunts hors locatifs	1 701 021	1 301 056	405 724
TOTAL ANNUITES en K€	16 585 450	16 844 126	17 897 055
	1 046 €/lgt	1 068 €/lgt	1 141 €/lgt

En 2022, pour l'ensemble des offices, la médiane nationale des annuités des emprunts uniquement locatifs se situe à 1 403€/logt (DIS 2021) contre 977 €/logt pour Tours Habitat.

Rappel : taux du livret A :

01/02/2020 au 31/01/2022 = 0.50%

01/02/2022 au 31/07/2022 = 1 %

01/08/2022 au 31/01/2023 = 2%

01/02/2023 au 01/02/2025 = 3%

Il est rappelé que le montant global de la dette à fin 2023 s'élève à 226 694 K€, indexé sur le taux du livret A pour 79% et en taux fixe pour 21%.

1.2.3.21 - CHAPITRE 67 (SAUF 6732, 675) - CHARGES EXCEPTIONNELLES : 1 196 K€ SOIT 1.30% DES DEPENSES

Budget : 1 231 K€ ; écart (- 34 K€) ; soit : -2.76%

1.2.3.211- C/671 - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion : 291 K€ (+ 7 K€)

- des remboursements de provisions de pénalités sur marché : 27 K€

Il s'agit également de subventions accordées :

- au FSL (Fonds Solidarité Logement) : 47 K€

- dans le cadre de l'abattement de la TFBP dans les quartiers prioritaires, pour le soutien de projets culturels, de postes d'éducateurs de rue, des acteurs de proximité et de chantiers d'insertion, médiation urbaine quartiers Sanitas et Maryse Bastié : 217 K€

1.2.3.212 - C/678 - Autres charges exceptionnelles : 905 K€ (- 41 K€)

Ce compte se décompose ainsi :

- C/678.6

Travaux suite aux sinistres sur le patrimoine 500 K€

- C/678.8

Démolition Maison 31 Rue C. Colomb 56 K€

Charges diversées REFERENCE ACTE : CA180924_1 30 K€

Travaux de démolition NPNRU, des bâtiments 3-4-9-12 au Sanitas 319 K€

1.2.3.22 - CHAPITRE 675 - VNC DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ : 810 K€ SOIT 0.88% DES DEPENSES

Budget : 508 K€ ; écart (+ 302 K€) ; soit + 59.43%

Il s'agit essentiellement de la constatation comptable des éléments d'actif sortis lors des opérations de réhabilitation (suite à la mise en place de la nouvelle Réforme Comptable sur les remplacements de composants), mais également lors de ventes ou de transferts de patrimoine.

→ Sortie des composants suite à remplacement 232 K€
→ Sortie des composants suite à cession (*) 480 K€

(*) ventes de :

- 3 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43)
- 1 aux Rives du Cher Bat 04
- 3 situés à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06
- 3 logements au 33 à 37 Rue Champ Joli à Tours au profit de la Société Gundogan
- 1 local Résidence Clos la Chapelle à la Ville de Tours (Local associatif)
- 2 Parcelles terrain au Sanitas et Voltaire rétrocession voirie au profit de TMVL

→ Sortie des composants suite à démolition 98 K€

1.2.3.23 - CHAPITRE 68 (SAUF 68157) - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS : 18 671 K€ SOIT 20.21% DES DEPENSES

Budget : 16 536 K€ ; écart (+ 2 136 K€) ; soit : + 12.92%

1.2.3.231 - C/681.1 - Amortissements : 15 187 K€ (+ 151 K€)

Le calcul de la dotation aux amortissements a été effectué en application de la Réforme Comptable, à effet du 1^{er} janvier 2005, selon le mode linéaire et en fonction de la nature des composants.

Les durées d'amortissement des composants retenues ont été validées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 15 décembre 2005 et sont celles généralement utilisées dans le secteur H.L.M.

→ Amortissements des immobilisations locatives : 14 719 K€
→ Amortissements des autres immobilisations : 468 K€

Le détail de la dotation « Autres immobilisations » se décompose ainsi :

- 101 K€ : immobilisations Incorporelles (licences Informatiques)
- 367 K€ : immobilisations Corporelles (matériel, mobilier et outillage...)

1.2.3.232 - C/681.5 - Provisions pour risques d'exploitation : 2 399 K€ (+ 1 870 K€)

Le budget a été estimé sur la seule variation des deux comptes. Suite au passage en comptabilité commerciale le calcul des provisions pour les indemnités de départs à la retraite prend en considération l'ensemble du personnel en fonction entre autres de son âge, de son ancienneté, ... et représente un montant de 1 119 K€. La variation entre 2022 et 2023 est de -79K€.

De plus, il est provisionné les comptes épargne temps pour l'ensemble du personnel au 31/12/23 ainsi que le reliquat total des ARE pour les anciens salariés qui prétendent aux allocations chômage, représentant un montant de 1 280K€. La variation entre 2022 et 2023 est de -19 K€.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1
Le montant global de la provision s'élève au 31/12/2023 à 2 399 K€.

1.2.3.233 - C/681.7 - Provisions pour Créances Douteuses : 1 085 K€ (+ 115 K€)

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.

L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées selon les taux statistiques indiqués ci-dessous.

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
 - remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
 - est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
 - est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
 - créances inférieures à 1 mois : 4%

S'agissant des créances détenues sur les personnes morales, une analyse au cas par cas est menée.

LIBELLES	2020 €	2021 €	2022 €	2023 €
Locataires partis	2 376 171.36	2 810 200.75	3 326 144.24	3 617 275.52
Locataires présents	1 894 651.52	1 887 039.30	1 789 796.14	1 767 408.12
>12 mois = 100%	1 310 141.66	1 328 791.28	1 053 116.85	974 398.85
6 à 12 mois = 45%	299 736.14	287 118.23	405 081.06	415 894.48
3 à 6 mois = 20%	132 076.57	83 624.02	118 897.37	149 857.39
0 à 3 mois = 4%	152 697.15	187 505.77	212 700.86	227 257.40
PROVISION A CONSTITUER	4 270 822.88	4 697 240.05	5 115 940.38	5 384 683.64
Provision au 31/12/N	4 582 633.68	4 270 822.88	4 697 240.05	5 115 940.38
Admission en non-valeur	751 660.81	478 418.74	898 509.48	815 916.43
Solde au 31/12	3 830 972.87	3 792 404.14	3 798 730.57	4 300 023.95
Provision à compléter	439 850.01	904 835.91	1 317 209.81	1 084 659.69
TOTAL PROVISION AU 31/12/N	4 270 822.88	4 697 240.05	5 115 940.38	5 384 683.64
% annuel d'augmentation	-6.80%	9.98%	8.91%	5.25%

Le recouvrement et les poursuites font l'objet d'une analyse et de commentaires particuliers dans le rapport ci-après.

1.2.3.24 - CHAPITRE 68157 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN : 2 637 K€ SOIT 2.85% DES DEPENSES

Budget : 900 K€ ; écart (+ 1 737 K€) ; soit + 193.00%

Provisions pour gros Entretien dans les logements

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

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

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

Provisions pour gros Entretien dans les Foyers

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

COMPTES	2021 €	2022 €	2023 €
Stock PGE logements au 31/12/N-1	10 381 217	11 221 692	11 960 909
Dotations de l'exercice	1 594 537	3 934 781	2 066 620
Reprise de l'exercice (travaux réalisés ou abandonnés)	- 754 062	- 3 195 564	- 1 703 319
Stock de PGE logements au 31/12/N	11 221 692	11 960 909	12 324 210
Stock PGE Foyers et Résidences Universitaires au 31/12/N-1	4 411 287	4 761 540	4 971 314
Dotations de l'exercice	495 375	523 086	570 341
Reprise de l'exercice (travaux réalisés ou abandonnés)	- 145 122	-313 312	-280 446
Stock PGE Foyers et Résidences Universitaires au 31/12/N-1	4 761 540	4 971 314	5 261 209
Stock Total PGE	15 983 232	16 932 223	17 585 419
Nombre de logements	15 862	15 777	15 681
PGE par logement	1 008 €/lgt	1 073€/lgt	1 121€/lgt

1.2.3.25 - CHAPITRE 69 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES : 32 K€ SOIT 0.03% DES DEPENSES

Budget : 100 K€ ; écart (- 68 K€) ; soit - 68.43%

Tours Habitat a comptabilisé 32 K€ d'impôt sur les sociétés, au titre de l'exercice 2023.

1.2.3.26 - CHAPITRE 063 - CHARGES RÉCUPÉRABLES : 24 509 K€ SOIT 26.53% DES DEPENSES

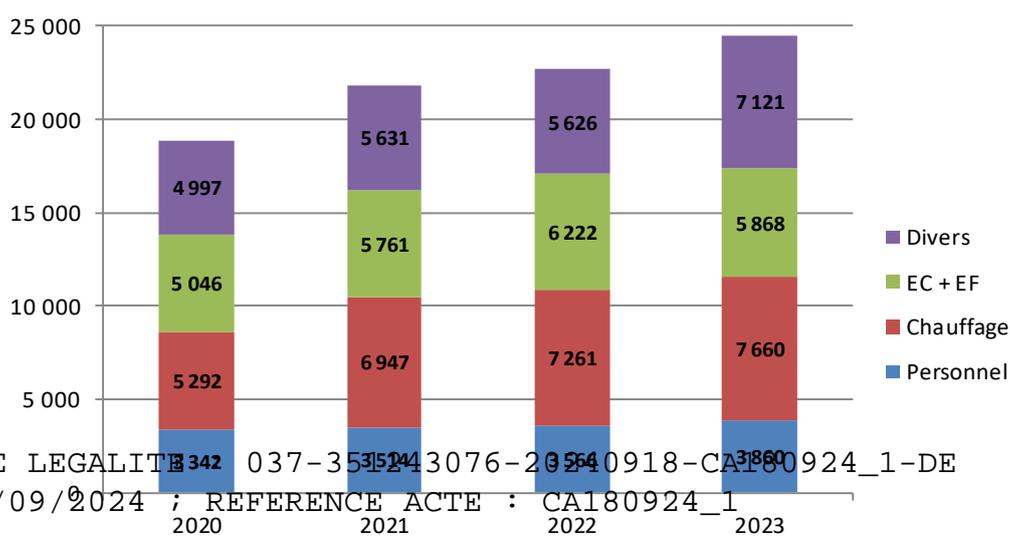
Budget : 27 866 K€ ; écart (- 3 357 K€) ; soit : - 12.05%

Dans ce chapitre, sont comptabilisées les charges d'exploitation locatives récupérables auprès des locataires (Charges des prestations communes, Taxes et Charges Individuelles) et les réparations locatives.

A noter que le montant total des charges récupérables (chapitre 063) soit 24 509 K€, est en augmentation par rapport à l'année 2022 (22 675 K€) soit + 1 834 K€. Cette augmentation est constatée sur le poste de chauffage compte tenu de l'évolution des prix du gaz et du pétrole, et malgré la mise en place du bouclier tarifaire, mais surtout sur le poste divers avec le poste électricité des communs et des ascenseurs dont le prix du MWh a augmenté de 206% entre 2022 et 2023

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Charges Récupérables



AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

COMPTES 063	2020 K€	2021 K€	2022 K€	2023 K€
Personnel [C/62 intérim – C/63 cotisations – C/64 salaires et charges]	3 342	3 514	3 566	3 860
Chauffage [C/60 Electricité - C/61 chauffage/chauffe-bain/chaudières]	5 292	6 947	7 261	7 660
Eau Chaude – Eau Froide [C/60 Eau assainissement – C/61 ECS Location relevés EC/EF]	5 212	5 761	6 222	5 868
Divers [C/60 variations stocks – C/61 Ascenseurs/Portes – câbles - entretiens et réparations- TOM]	4 997	5 631	5 626	7 121
TOTAL EN K€	18 844	21 853	22 675	24 509
Variations	-4.85%	15.97%	3.76%	8.09%

**À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE, LE MONTANT DES
DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT EST DE :**

92 368 727.56 €

1.2.4 : COMMENTAIRES SUR LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

1.2.4.10 - CHAPITRE 70 (SAUF 703, 704) - PRODUITS DES ACTIVITÉS : 865 K€ SOIT 0.91% DES RECETTES

Budget : 1035 K€ ; écart (- 169 K€) ; soit - 16.35%

1.2.4.102 - C/706 - Prestations services aménageur : 52 K€ (- 28 K€)

Cette rubrique enregistre les rémunérations perçues par Tours Habitat, notamment au titre d'une part, de la convention de la Concession d'Aménagement de l'Ecoquartier de Monconseil signée avec la Ville de Tours.

1.2.4.103 - C/708 - Produits annexes : 814 K€ (- 1 K€)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

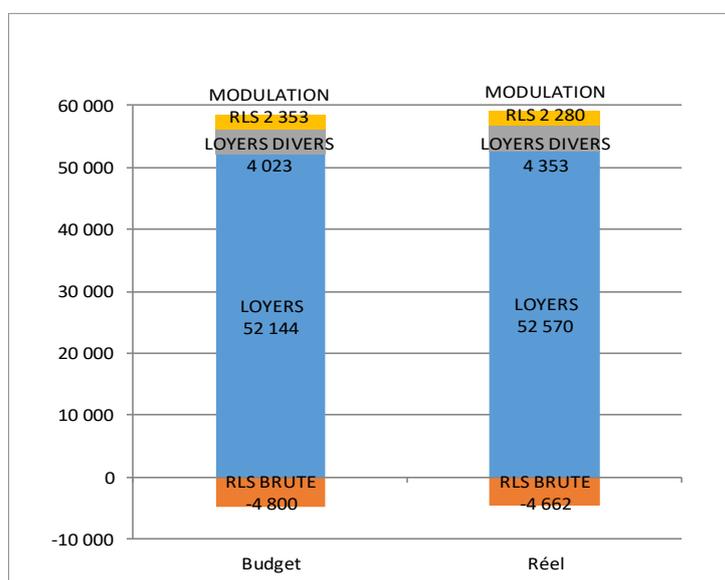
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1
Ces produits concernent principalement les loyers des emplacements d'antennes-relais de téléphonie ainsi que les loyers versés par la Ville de Tours, le Département, les Services Publics et les Associations...

1.2.4.11 - CHAPITRE 704 - LOYERS : 52 261 K€ SOIT 54.81% DES RECETTES

Budget : 51 367 K€ ; écart (+ 893 K€) ; soit : + 1.74%

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 19 octobre 2022 a décidé d'augmenter les loyers des logements au 1^{er} janvier 2023 égale à 2.7%.

	EPRD	EPRD APRÈS VIREMENTS et DM	RÉEL
C/704.1 – Loyers logts non conventionnés	59	59	77
C/704.2 - Supplément Loyer Solidarité	154	155	167
C/704.3 - Loyers des Logements	51 530	51 930	52 326
C/704.3 - RLS	-4 800	-4 800	-4 661
C/704.4 - Loyers Commerciaux	638	629	607
C/704.5 - Loyers Garages	530	542	563
C/704.6 - Loyers Résidences Universitaires et des Foyers	1 885	1 885	1 921
	967	967	1 261
TOTAL EN K€	50 963	51 367	52 261



NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET DE DÉPARTS ANNUELS

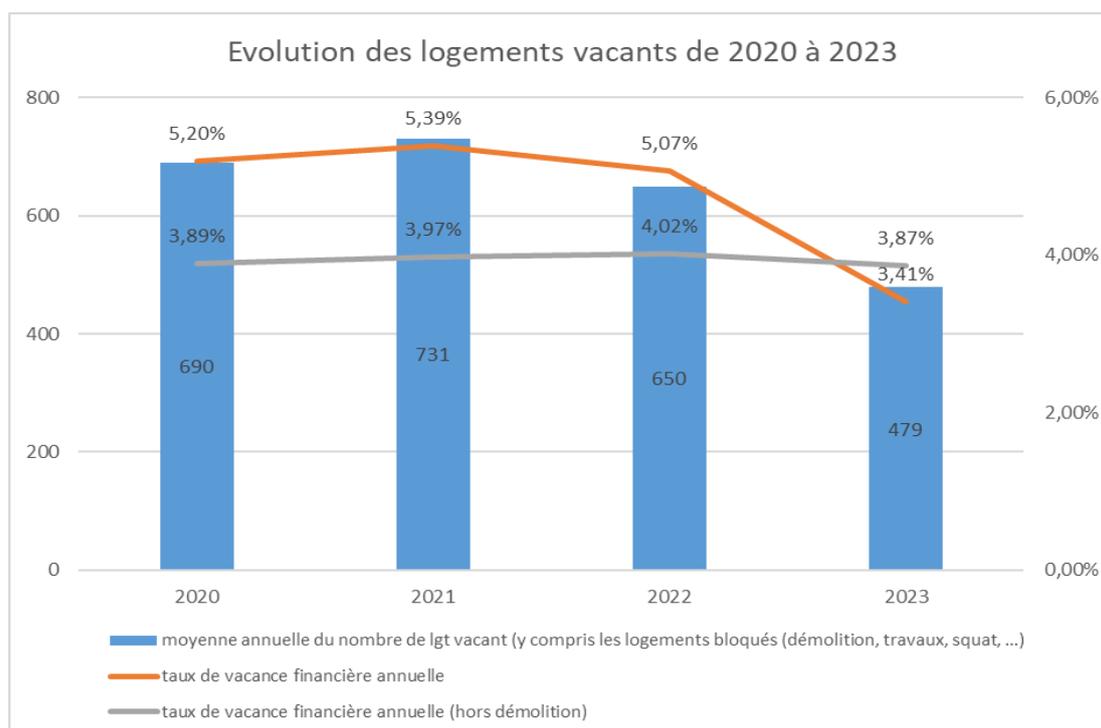
	2020	2021	2022	2023
Nombre de vacants				
Minimum mensuel	654	665	602	416
Maximum mensuel	724	776	744	593
Moyenne mensuelle	690	731	650	479
Taux moyen	4.87%	5.12%	4.54%	3.41%
Nombre de vacants de plus de 3 mois (hors vacance volontaire)				
Moyenne mensuelle	112	106	108	95
Taux moyen	0.79%	0.74%	0.76%	0.68%
Nbre de départs annuels				
Moyenne mensuelle	101	116	108	102
Taux de rotation annuel	8.74%	9.55%	9.20%	8.67%

Le nombre de logements vacants comprend la vacance technique volontaire consécutive à des projets de travaux (y compris les logements prévus à la démolition).

En 2023, la vacance locative de longue durée est en baisse par rapport à l'année précédente.

La vacance totale est en diminution importante, du fait notamment :

- de la non remise en location d'une centaine de logements qui ont été démolis en 2023 dans le cadre du projet NPNRU
- de la baisse régulière du taux de rotation depuis 2020. La baisse du taux de rotation se poursuit avec près de 80 libérations de logements en de moins en 2023



1.2.4.112 - C/704.2 - Supplément de Loyer de Solidarité : 166 K€ (+ 12 K€)

La géographie prioritaire de la politique de la Ville a évolué sur le territoire de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2015 selon les dispositions de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Au titre du PLH et conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité est effective pour les locataires HLM des 15 quartiers de la politique de la ville inscrits au contrat de ville 2015-2022 de Tours Métropole Val de Loire.

Ainsi, sur le parc de Tours Habitat, au-delà des quartiers prioritaires : Fontaines, Rochepinard, Rives du Cher, Europe, Sanitas, Maryse Bastié, Bords de Loire, est également exonéré de SLS, le quartier de la Bergeonnerie.

Depuis la loi du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », le SLS est exigible pour tous les locataires des Organismes HLM dont les ressources, calculées par rapport à l'année n-2, excèdent d'au moins 20 % les plafonds en vigueur pour l'attribution des logements. Cette mesure a été appliquée à l'Office depuis le 01/01/2018. CA180924_1

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

En janvier 2023, 327 locataires ont été assujettis au SLS, dont 98 locataires imposés d'après leurs revenus et 229 imposés forfaitairement pour non-réponse ou réponse incomplète.

1.2.4.113 - C/704.3 - Loyers des Logements conventionnés : 47 664 K€ (+ 534 K€)

Il est rappelé que lors de sa séance du 19 octobre 2022, le Conseil d'Administration a voté l'augmentation des loyers des logements au 1^{er} janvier 2023 à hauteur de 2.7%.

Par ailleurs, le taux prévisionnel de vacance financière globale (hors démolition) retenu pour le budget prévisionnel était de 4.26%, et en réel il s'élève à 3.41%.

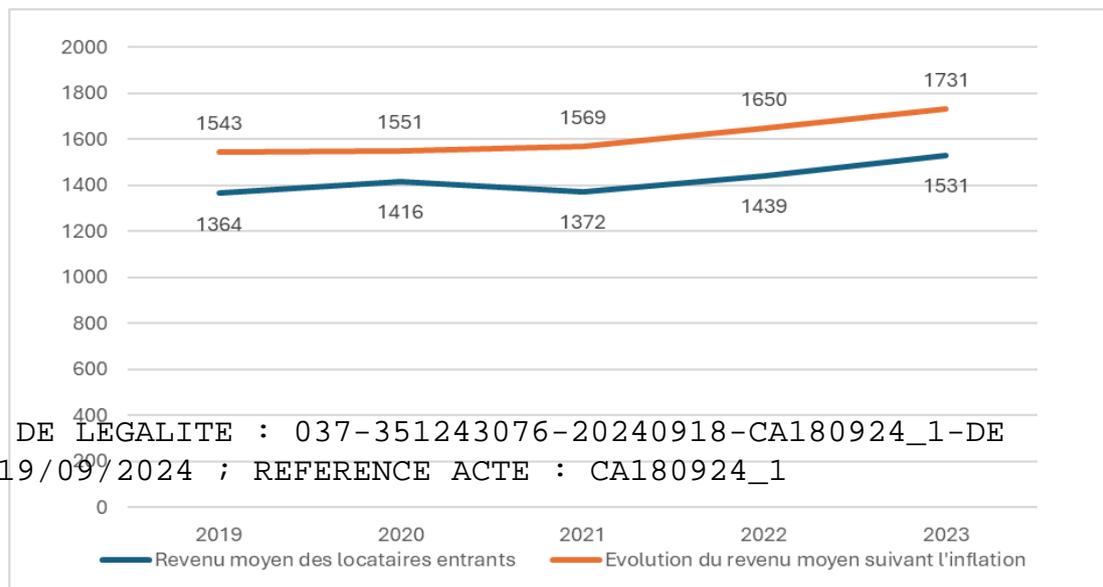
Le montant de la RLS brute s'élève à 4 661 K€.

ANALYSE DES REVENUS DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES

Nouveaux entrants en cours d'exercice	Niveau moyen des revenus toutes ressources confondues y compris Allocations Familiales					Variation en % 2022/2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
Ressources des locataires	1 364	1 416	1 372	1 439	1 531	+6.39%
Nombre de locataires concernés	1 424	1 194	1 248	1 287	1 153	

La moyenne des revenus des locataires entrés en 2023 (toutes ressources confondues y compris les Allocations Familiales) s'élève à 1 531 €/mois (soit +6.39% par rapport à 2022).

Évolution du revenu moyen des nouveaux locataires de Tours Habitat par rapport à l'inflation



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

1.2.4.114 - C/704.4 - Loyers des commerces : 607 K€ (- 22 K€)

1.2.4.115 - C/704.5 - Loyers des garages : 563 K€ (+ 21 K€)

1.2.4.116 - C/704.6 - Loyers des Foyers et Résidences Universitaires : 3 183 K€ (+ 331 K€)

Résidences Universitaires : Europa, les Garennes, Technopole, Tonnellé.

Foyers : H. Boucher, C.Colomb, Beau Site, Bergeonnerie, Gutenberg, Chamberrie, Martinière, G. Dolbeau, Camus, La Bazoche, Lelord, Traversière, Colombier, la Mutualité, Dorgeles, Schweitzer, Résidence de l'Alternance, Clos Moreau.

1.2.4.12 - CHAPITRE 71 - PRODUCTION STOCKÉE : 1 692 K€ SOIT 1.77% DES RECETTES

Budget : 2 680 K€ ; écart (- 988 K€) ; soit - 36.85%

Cette écriture comptable est passée globalement en fin d'exercice et correspond à la contrepartie des comptes 601-604-608 et 603 (voir § 123.101-103), et des comptes 331 et 332.

1.2.4.13 - CHAPITRE 72 - PRODUCTION IMMOBILISÉE : 439 K€ SOIT 0.46% DES RECETTES

Budget : 320 K€ ; écart (+ 119 K€) ; soit + 37.29%

Il est rappelé que les modalités du calcul de la conduite d'opération ont été changées en 2021.

En effet, le règlement de l'ANC HLM stipule que les coûts internes de production " ... font partie des coûts directement attribuables, notion qui couvre tous les coûts engagés pendant la période d'acquisition ou de production qui court à compter de la date à laquelle le Conseil d'administration a pris la décision ferme de réaliser l'immobilisation et jusqu'à ce que celle-ci commence à fonctionner selon l'utilisation prévue."

Les coûts internes comprennent notamment, tant pour la construction neuve que pour les travaux immobilisés, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage (y compris les frais de conduite d'opération effectuée par la société elle-même) ainsi que les frais de la direction d'investissements.

L'organisme doit respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

Les frais de recherche et d'administration générale ne peuvent être pris en compte pour le calcul des coûts internes.

Pour ce qui concerne les frais de personnel, il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et/ou réhabilitation et qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé.

Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types

d'opérations :

• 100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maîtrise d'Ouvrage Directe)

• 50% pour une opération de construction neuve en VEFA¹

• 80% pour autres travaux (Création ascenseurs, Résidentialisation, Remplacement de composants)

• 200% pour une réhabilitation en milieu occupé

Pour 2023, le montant de la conduite d'opération s'élève à 363 K€ pour les opérations de constructions neuves, réhabilitations et remplacement de composants et 75 k€ pour les opérations de stocks (accession sociale directe et PSLA)

1.2.4.14 - CHAPITRE 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION : 559 K€ SOIT 0.59% DES RECETTES

Budget : 121 K€ ; écart (+ 438 K€) ; soit + 362.92%

En 2023, il a été comptabilisé une quote-part de la subvention NPNRU correspondant à une partie des pertes d'exploitation et à la sortie de la valeur nette comptable, de l'opération de démolition des bâtiments 3-4-9-12 et du bâtiment 31 du Sanitas à hauteur de 343 K€.

De plus, dans le cadre de la convention « Habitat et Cadre de Vie » signée avec la Carsat en 2021, permettant le financement de l'adaptation des logements des retraités pour leur permettre d'y vivre le plus longtemps en sécurité, il a été reçu 75 K€.

Il a été également perçu :

23 K€ dans le cadre de la convention d'objectifs du "fonds national d'accompagnement vers et dans le logement"

24 K€ de la Ville de Tours pour la participation aux travaux du centre social des Fontaines

10 K€ dans le cadre de la convention de réservation de logements avec la Poste

20 K€ de subvention du FSI pour l'acquisition d'un logiciel de centre d'appels téléphoniques

61 K€ dans le cadre de la convention de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour la résidence Alizés à Chanceaux

3 K€ de l'aide à l'adaptation des situations de travail des personnes handicapées par l'AGEFIPH

1.2.4.15 - CHAPITRE 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : 1458 K€ SOIT 1.53% DES RECETTES

Budget : 1 465 K€ ; écart (- 7 K€) ; soit - 0.47%

1.2.4.151 - C/758.300 - Produits de la Modulation RLS : 1 443 K€

Afin de lisser l'impact des Réductions de Loyers de Solidarité (RLS), un dispositif de modulation de la cotisation de base CGLLS a été mis en place pour permettre de s'assurer que l'effort de RLS de

chaque organisme est proportionnel au montant des loyers des logements concernés qu'il détient tout en prenant en compte l'occupation sociale du parc.

Cette modulation s'élève pour 2023 à 2 280 K€, soit une Réduction de Loyers de Solidarité nette de 2 381 K€.

De plus, la cotisation principale de la CGLLS a été imputée au débit de ce compte pour un montant de 837 K€.

1.2.4.152 - C/758.801 - Autres produits de gestion : 15 K€ (- 10 K€)

Dans ce compte sont comptabilisés :

- les remboursements des tickets restaurants par les intérimaires : 9 K€
- les remboursements des frais divers : 6 K€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

1.2.4.16 - CHAPITRE 76 - PRODUITS FINANCIERS : 1 010 K€ SOIT 1.06% DES RECETTES

Budget : 906 K€ ; écart (+ 104 K€) ; soit + 11.54%

	Produits Financiers en 2023
• Livret A de la Caisse d'Épargne et Crédit Agricole (Produits versés Ets Financiers)	932 694.30
• Revenus compte à terme	71 749.46
• Participation SEMIVIT (dividendes)	5 764.22
	1 010 207.98

1.2.4.17 - CHAPITRE 77 (SAUF 7723, 775) - PRODUITS EXCEPTIONNELS : 6 399 K€ SOIT 6.71% DES RECETTES

Budget : 6 005 K€ ; écart (+ 393 K€) ; soit + 6.55%

1.2.4.171 - C/771 - Frais de pénalités, recouvrements et SLS, dégrèvement impôt : 2 926 K€ (- 356 K€)

- 22 K€ : recouvrements réalisés sur l'exercice 2023 après admissions en non-valeur de l'année 2022
- 8 K€ : recouvrements sur créances PRP
- 35 K€ : pénalités perçues sur achats et vente (pénalités retard chantier)
- 2 861 K€ : dégrèvement de TFPB suite aux travaux de maintien à domicile, création des ascenseurs et d'économies d'énergie

1.2.4.172 - C/777 - Reprise sur subventions : 2 097 K€ (+ 247 K€)

Chaque année, une fraction des subventions prévues au financement des immobilisations est affectée au Compte de Résultat. Cette reprise est calculée selon le mode linéaire et sur la durée d'amortissement de chacun des composants sortis. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2005, les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants.

1.2.4.173 - C/778 - Autres produits exceptionnels : 1 375 K€ (+ 502 K€)

Ce poste comprend principalement :

- 430 K€ : remboursements d'assurances suite à des sinistres sur le patrimoine
- En 2023, il a été comptabilisé une quote-part de la subvention NPNRU correspondant aux travaux réalisés sur l'année de l'opération de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas à hauteur de 904 K€.
- 31 K€ pour la vente de réemploi de matériaux des démolitions du Sanitas
- 10 K€ de remboursement divers

1.2.4.18 - CHAPITRE 775 - PRODUITS CESSION ÉLÉMENTS D'ACTIF : 808 K€ SOIT 0.85 % DES RECETTES

Budget : 1 206 K€ ; écart (- 398 K€) ; soit -33.03%

- 540 K€ : vente de 3 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43), 1 aux Rives du Cher Bat 04 et 3 à la Milletière (Bât 1 et 6)
- 35 K€ pour la maison 33-35-37 Rue du Champ Joli au profit de la Société GUNDOGAN

- 228 K€ Local Clos la Chapelle à la Ville de Tours - CA180924_1 - DE
- rétrocession de voiries au Sanitas et Voltaire à TMVL, à l'euro symbolique
- 5 K€ cession de véhicules de transport

AR CONTROLE DE LEGALITE
en date du 19/09/2024

1.2.4.19 - CHAPITRE 78 (HORS 78157) - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS : 3 461 K€ SOIT 3.63% DES RECETTES

Budget : 1 190 K€ ; écart (+ 2 271 K€) ; soit +190.86%

1.2.4.191 - C/781.74 - Reprise sur provisions sur créances douteuses : 816 K€ (- 14 K€)

Le montant des admissions en Non-Valeurs pour l'exercice 2023, admis lors des séances du Conseil d'Administration des 02/05, 20/06, 19/10 et 12/12/2023, est couvert par une reprise sur la provision pour créances douteuses (cf. Bilan des recouvrements et des poursuites).

1.2.4.192 - C/781.5- Reprise provision pour risques et charges exploitation : 2 645 K€

Il s'agit de la reprise des provisions constituées au 31/12/2023 pour :

- les indemnités de départs à la retraite
- les comptes épargne temps pour l'ensemble du personnel
- le reliquat total des ARE pour les anciens salariés qui prétendent aux allocations chômage,

représentant un montant de 2 497 K€.

Enfin, une provision avait été constituée en 2021 à hauteur de 733 K€ pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation, d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part, des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1^{er} juillet 2021.

Compte tenu des dépenses réalisées en 2023, une reprise de 148 K€ a été comptabilisée sur l'exercice.

1.2.4.20 - CHAPITRE 78157 - REPRISE SUR PROVISIONS SUR GROS ENTRETIEN : 1 984 K€ SOIT 2.08% DES RECETTES

Budget : 1 300 K€ ; écart (+ 684 K€) ; soit + 52.60%

Ce montant se décompose ainsi :

- travaux inscrits dans le Plan Pluri-Annuel, relatifs à l'année 2023, réalisés totalement ou partiellement sur l'exercice et reprise des dotations sur les opérations abandonnées ou trop provisionnées pour 1 704 K€
- travaux réalisés dans les Foyers et Résidences Universitaires à hauteur de 280 K€

1.2.4.21 - CHAPITRE 79 - TRANSFERT DE CHARGES : 303 K€ SOIT 0.32% DES RECETTES

Budget : 321 K€ ; écart (- 18 K€) ; soit - 5.69%

Il s'agit des avantages en nature fournis aux salariés, notamment les loyers des logements de fonction des surveillants d'immeubles ainsi que des véhicules de fonction.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024.

Figure également dans ce compte les Frais de procédures récupérés auprès des locataires défaillants. REFERENCE ACTE : CA180924_1

1.2.4.22 - CHAPITRE 703 - RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES : 24 112 K€ SOIT 25.29% DES RECETTES

Budget : 26 897 K€ ; écart (- 2 785 K€) ; soit - 10.36%

Ce compte comprend l'ensemble des charges récupérables auprès des locataires voir § 123.26.

	BUDGET PRIMITIF	BUDGET APRES VIREMENTS ou DM	Réel 2023
C/703.1 - Charges prestations communes Charges de personnel de ménage, gardiennage, ascenseurs, espaces verts...	11 087	12 132	7 203
C/703.2 – Impôts taxes droits	2 563	2 563	2 300
C/703.3 – Charges individuelles (Charges de chauffage, ECS, chaudières, ...)	12 866	11 632	14 061
C/703.5 – Réparations locatives	570	570	545
TOTAL EN K€	27 086	26 897	24 112

L'écart entre les charges récupérables réglées par l'office (24 112 K€) et les charges récupérées auprès des locataires (24 509 K€) représente la perte de charges supportée par Tours Habitat dans le cadre entre autre de ses logements vacants, (soit 397 K€).

À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE, LE MONTANT DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT EST DE :

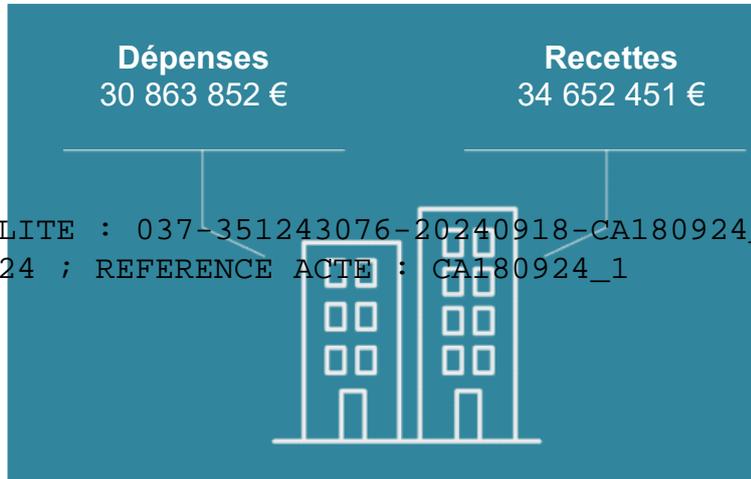
95 350 618.38 €

INVESTISSEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

2 - TABLEAU DE FINANCEMENT POUR 2023 (INVESTISSEMENT)

BUDGET D'INVESTISSEMENT



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

**Apport en fonds de roulement
3 788 599 €**

La Section d'Investissement est comparée au Budget Primitif 2023, voté et approuvé lors du Conseil d'Administration du 16 décembre 2022.

Les variations enregistrées, en Dépenses et en Recettes, entre le Budget Primitif et le Compte de Résultat, ont fait l'objet de réajustements au cours de l'année 2023 et ont été présentées au Conseil d'Administration lors de sa séance du 13 septembre 2023.

Les écarts significatifs constatés, à chaque exercice, entre les Budgets Primitifs et les Comptes Financiers (réel) pour la Section d'Investissement, s'expliquent par le décalage des programmes d'acquisitions foncières, de construction, de réhabilitation, d'aménagement ou de remplacements de composants, prévus sur l'exercice comptable et leur réalisation effective.

2.1.3 - COMMENTAIRES SUR LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

2.1.3.10 - C/16 - EMPRUNTS : 12 531 K€

Il s'agit des remboursements des annuités des emprunts souscrits auprès de la CDC, du CIL et des autres organismes bancaires pour les opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation, et de Remplacement des Composants.

2.1.3.11 - C/165.1 - DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 317 K€

Cette somme représente les dépôts de garantie remboursés aux locataires lors de la libération de leur logement.

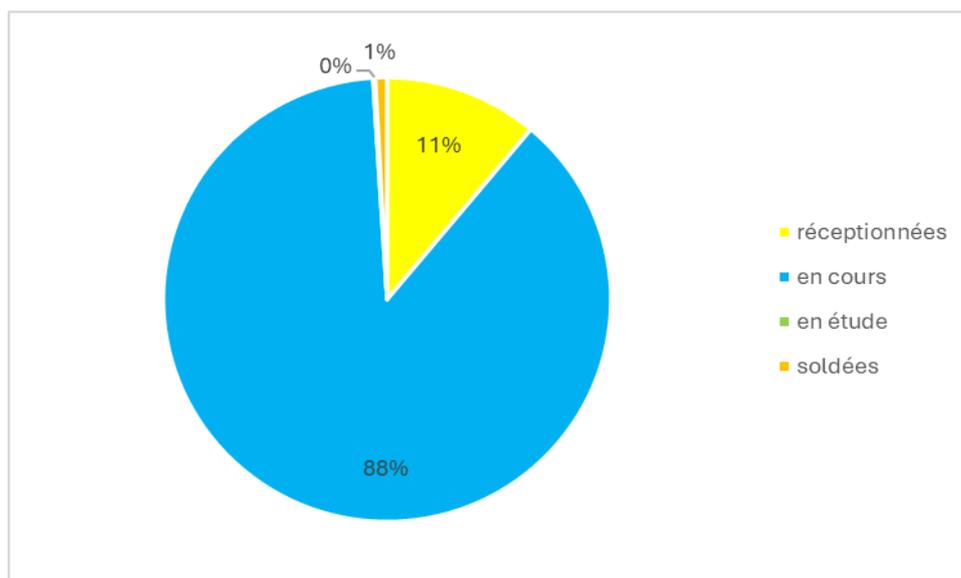
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

2.1.3.13 - C/205 - 215 et 218 - ACQUISITIONS D'AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES : 219 K€

Ce compte reprend l'ensemble des acquisitions faites au titre de 2023 :

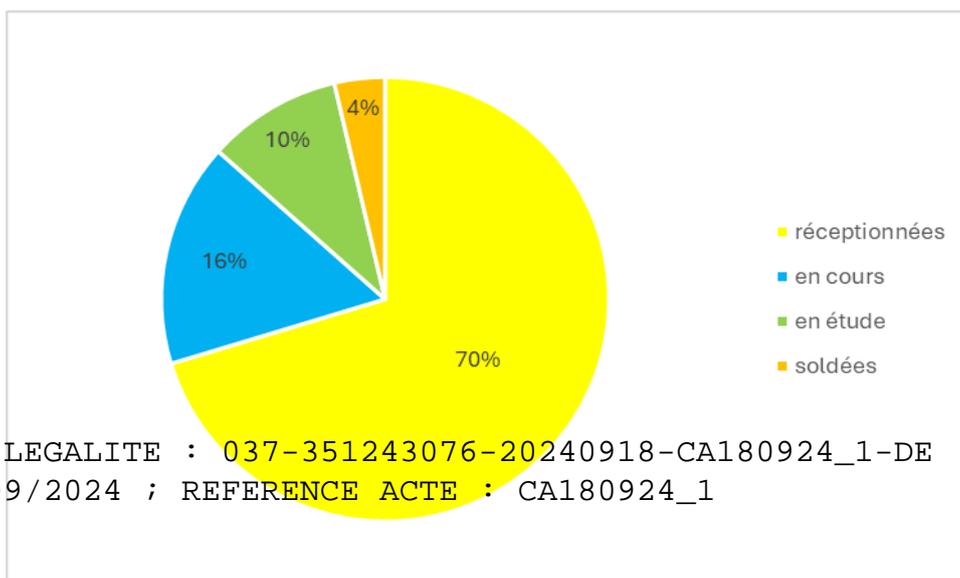
→ Concessions et droits - Logiciels	81 240.00 €
→ Outillage et matériel divers	8 312.04 €
→ Matériel de transport	36 318.00 €
→ Matériel de bureau et informatique	56 777.34 €
→ Mobilier du bureau	18 585.85 €
→ Mobilier Urbain (jeux)	17 621.52 €

2.1.3.14 - C/231.31 - CONSTRUCTIONS EN COURS ou À L'ETUDE : 9 873 K€



- Opérations réceptionnées : Pension de famille Clos Moreau - Foyer Hélène Fournier Hauts de Ste Radegonde
- Opérations en cours : La Thibaudière - Sureau Hauts de Ste Radegonde - Domaine St Martin - La Logerie
- Opérations en étude : Rochecorbon - Les Casernes - Chanoine Marcault

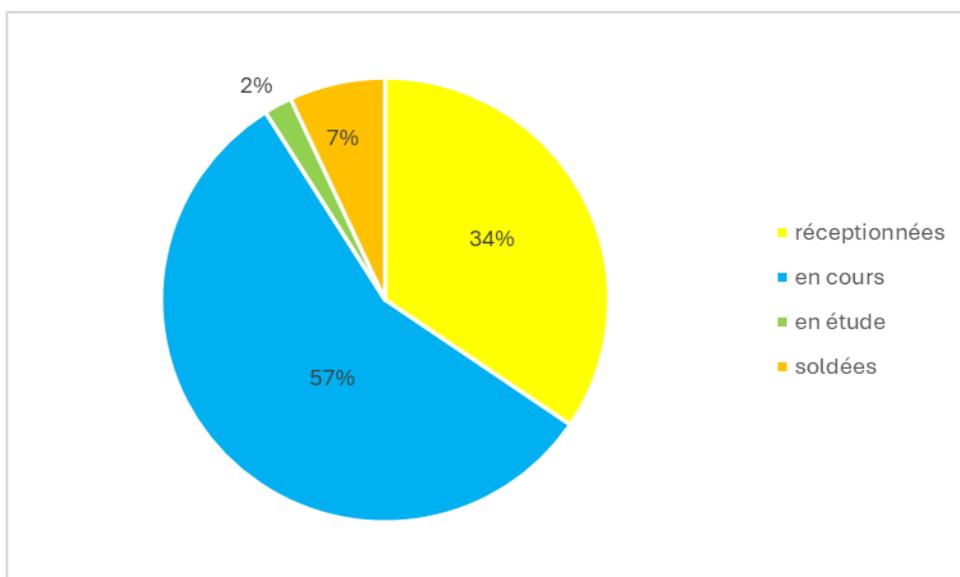
2.1.3.15 - C/231.31 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION, RÉSIDENTIALISATION ET BATIMENT ADMINISTRATIF : 1 867 K€



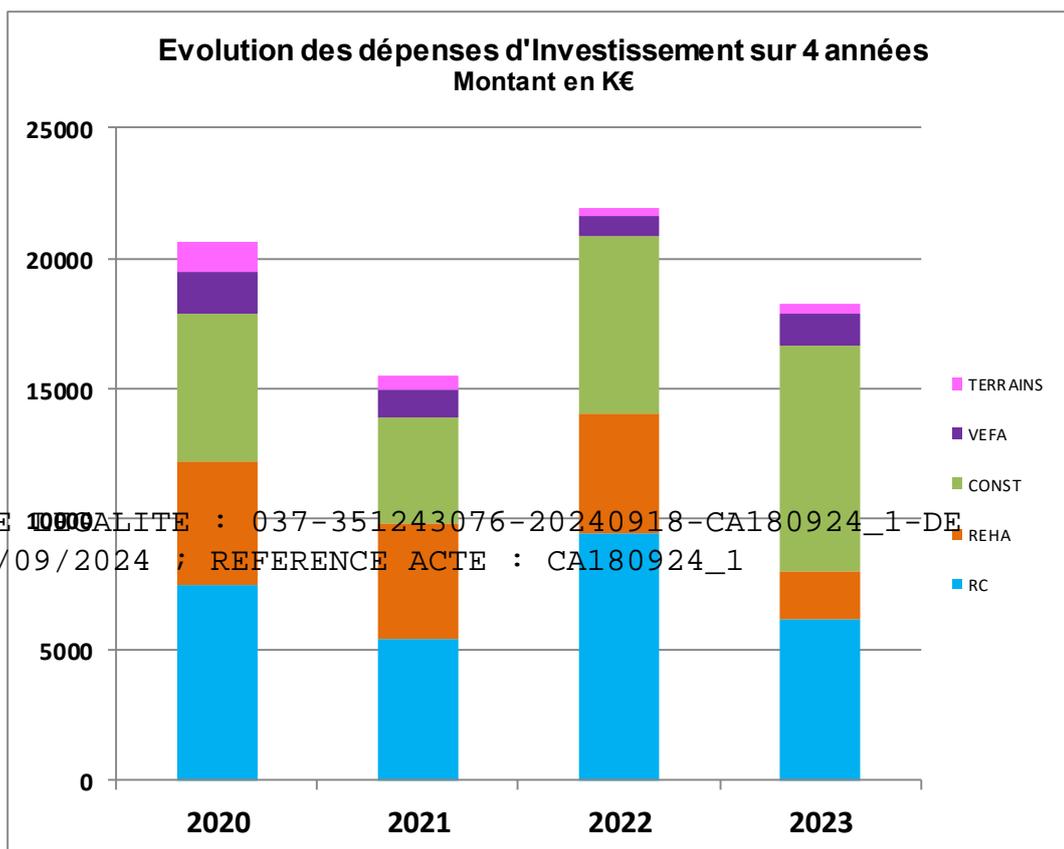
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

- Opérations réceptionnées : Labadie - Foyer la Chambrerie
- Opérations en cours : - Réhanilitations des pavillons Beaujardin - Bords du Cher - Jolivet
- Opérations en étude : Résidentialisations NPNRU Sanitas et Rotonde - Réhabilitation Desmoulins
- Opérations soldées : Séverine

2.1.3.16 - C/231.31 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS : 6 146 K€



- Opérations réceptionnées : Rond Point St Sauveur - Louis Lumière - Centre de santé Rives du Cher - Remplacement menuiseries et bardage Siège TH - Remplacement des gardes corps Bats 35-50 Sanitas
- Opérations en cours : Champs de Mars Surélévation chambres étudiantes - VMC Les Fontaines - Couverture Châteaubriand - Rénovation Ascenseurs cités diverses -
- Opérations en étude : Création ascenseur Bat 01, réaménagement Halls + ITE+ réfection étanchéité et électricité Petit Beaumont, Réfection étanchéité et électricité et remplacement des chaudières Lamartine



AR CONTROLE DE QUALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

2.1.3.17 - C/27 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS : -218 K€

- - 240 K€, il s'agit du remboursement partiel de l'apport en fonds propres qui avait été versé dans le cadre de la SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération.
- 22 K€, il s'agit de l'apport en fonds propres qui a été versé dans le cadre de la SCCV (Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération.

2.1.3.18 - C/27 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : -205 K€

Il s'agit des dépôts versés lors de la signature des contrats de réservation des VEFA "la Logerie" et "Domaine Saint Martin" versés en 2022 et remboursés en 2023 lors de la signature des actes authentiques.

2.1.4 - COMMENTAIRES SUR LES RECETTES D'INVESTISSEMENT

Elles peuvent être répertoriées en deux sections :

⇒ Les recettes permettant le financement des programmes de travaux retenus à la programmation dans le cadre du Plan Local de l'Habitat :

Il s'agit principalement :

- des subventions notifiées de l'État et des Collectivités Locales (Tours Métropole, Région, Département, Feder..)
- des emprunts souscrits auprès de la CDC, CIL et autres organismes bancaires
- des dépôts de garantie des locataires

AR CONTROLE DE LEGALITE - 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Il s'agit des subventions prévisionnelles qui ont été notifiées au cours de l'année 2023 concernant les opérations de Construction et de Réhabilitation.

2.1.4.11 - C/16 - EMPRUNTS : 15 047 K€

Ces emprunts sont octroyés suite à la planification des financements des opérations de Construction, Réhabilitation, Résidentialisation et Remplacement des Composants et pour l'acquisition des terrains en réserve foncière.

Il s'agit essentiellement des emprunts souscrits auprès de la CDC, CIL et des autres organismes bancaires.

2.1.4.12 - C/165.1 - DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES : 388 K€

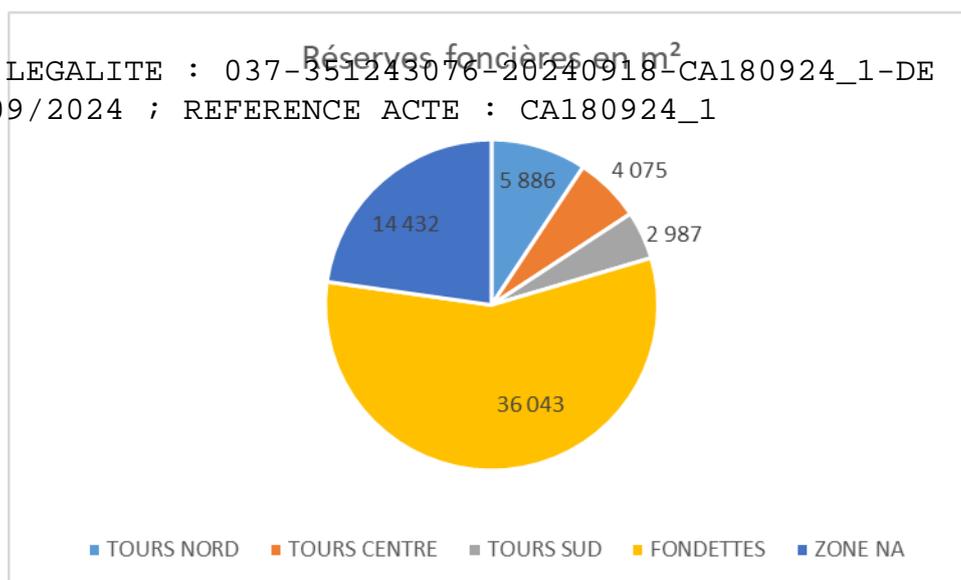
Cette somme concerne exclusivement les dépôts de garantie versés par les locataires lors de l'attribution d'un logement.

2.2 - LES RÉSERVES FONCIÈRES COMPTABILISÉES EN STOCKS (d'Ordre Budgétaire)

2.2.1 - C/311.1 OPÉRATIONS FONCIÈRES (RESERVES FONCIERES) : 12 K€

Il est à noter qu'à fin 2023, la réserve foncière comprend, à long terme, un total de 63 423 m², suite aux différents mouvements effectués durant l'année. Ces acquisitions foncières sont financées par emprunts, fonds propres ainsi que par des aides au portage foncier et immobilier destinées à faciliter la production d'opérations de logements sociaux et ce, dans la limite du prix estimé par France Domaine.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1



2.2.2 - C/32 FOURNITURES CONSOMMABLES (STOCKS PRODUITS) : 357 K€

L'office gère un stock de fournitures d'une certaine importance, ce qui entraîne, en fin d'exercice, un inventaire physique permettant ainsi de valoriser les existants en stock. Le constat s'effectue en fin d'exercice par une écriture comptable « variations des stocks des approvisionnements » en valorisant le stock final et en annulant ainsi le stock initial. Il convient donc d'enregistrer ces valeurs dans les comptes appropriés à cet effet.

2.2.3 - C/33 OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT (LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT, ET CONSTRUCTIONS NEUVES) : 1 692 K€

2.2.3.10 - C/331 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (LOTISSEMENT ET TERRAINS EN COURS) : 192 K€

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

2.2.3.11 - C/332 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (CONSTRUCTION NEUVES EN COURS) : 1 471 K€

Il s'agit des opérations de construction en PSLA (Parc Cœur 30 logements, La Planche à Rochecorbon 18 logements, la Logerie 4 logements), et les 15 logements de l'Envol en accession directe.

2.2.3.12 - C/333 - OPÉRATIONS IMMEUBLES EN COURS (ACQUISITION REHABILITATION EN COURS) : 29 K€

Il s'agit de l'opération de réhabilitation du Bat 31 du Sanitas, prévue dans le cadre de la convention NPNRU pour un projet d'accession sociale.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

2.3 - PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN AVEC PROVISIONS

2.3.1 - PLAN PLURIANNUEL DES LOGEMENTS SUR 2023 à 2028

CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX	Montant Global		2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028			
					Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12
004	JOLIVET	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	150 000,00	2024-2026	0,00	150 000,00		150 000,00		50 000,00	100 000,00		50 000,00	50 000,00		50 000,00	0,00								
005	BEAUJARDIN	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	105 000,00	2024-2026	0,00	105 000,00		105 000,00		30 000,00	75 000,00		35 000,00	40 000,00		40 000,00	0,00								
006	BORDS DU CHER	Peinture intérieure logements	PEINT LGTS	125 000,00	2024-2026	0,00	125 000,00		125 000,00		35 000,00	90 000,00		50 000,00	40 000,00		40 000,00	0,00								
007	PETIT BEAUMONT	Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	165 000,00	2024-2025	165 000,00		165 000,00		50 000,00	115 000,00		115 000,00	0,00												
012	SANITAS	Bat 50 Ravalement façades	RAV	230 000,00	2022-2023	45 545,82		45 545,82	0,00																	
		Bat 35 Ravalement façades	RAV	240 000,00	2022-2023	102 098,53		102 098,53	0,00																	
		Bat 36 - Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	44 000,00	2022-2023	19 102,00		19 102,00	0,00																	
		Bat 15: Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	28 563,51	2024	28 563,51		28 563,51	0,00		28 563,51	0,00														
		Bat 18 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	18 838,78	2024	18 838,78		18 838,78	0,00		18 838,78	0,00														
		Bat 31 : Peinture Cages Escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2024	45 000,00	5 000,00	50 000,00	0,00		50 000,00	0,00														
		Bat 14-19-27 : Peinture Cages escaliers	PEINT CAGES	61 000,00	2024	61 000,00		61 000,00	0,00		49 030,63	0,00														
		Bat 14-19-27 : Peinture Bandeaux façades	PEINT BANDEAUX	410 000,00	2024-2025	290 000,00	20 000,00	290 000,00	0,00		310 000,00	0,00														
		Bat 36 Ravalement des cages Est et Nord	RAV	210 000,00	2024-2025	210 000,00		210 000,00	0,00		110 000,00	200 000,00		200 000,00	0,00											
		Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	100 000,00	2024-2026	0,00	100 000,00	0,00	100 000,00	0,00	50 000,00	50 000,00		25 000,00	25 000,00		25 000,00	0,00								
		Bat 48 : Peinture escaliers et circulations	PEINT CAGES	90 000,00	2025	90 000,00		90 000,00	0,00		90 000,00	0,00		90 000,00	0,00											
		Bat 34 - Ravalement façades	RAV	200 000,00	2025	0,00	186 666,00	186 666,00	13 334,00		0,00	200 000,00		200 000,00	0,00		0,00									
		Bta 22-23-24-25 : Nettoyage et peinture des bandeaux façades	PEINT BANDEAUX	250 000,00	2025	0,00	225 000,00	225 000,00	25 000,00		0,00	250 000,00		250 000,00	0,00		0,00									
		Bat 47 Ravalement façades	RAV	70 000,00	2025	65 334,00	4 666,00	70 000,00	0,00		0,00	70 000,00		70 000,00	0,00											
		Bat 48 Ravalement façades	RAV	80 000,00	2025	80 000,00		80 000,00	0,00		80 000,00	0,00		80 000,00	0,00											
		Bat 39 à 43 : Ravalement Façades - Abandon	RAV	400 000,00		373 334,00	0,00	373 334,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00											
013	CHAMP DE MARS	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	50 000,00	2024	0,00	50 000,00		50 000,00		50 000,00	0,00														
015	LA ROTONDE	Ravalement façades en pierre (Bat 1)	RAV	737 383,00	2025-2026	656 577,65	49 159,00	30,18	705 706,47		26 200,00	679 506,47		350 000,00	329 506,47		329 506,47									
		Ravalement façades en pierre (Bat 2)	RAV	640 000,00	2025-2026	594 194,45	42 666,00		636 860,45			636 860,45		250 000,00	386 860,45		386 860,45									
		Ravalement façades en pierre (Bat 3)	RAV	640 000,00	2025-2026	597 334,00	42 666,00		640 000,00			640 000,00		100 000,00	540 000,00		540 000,00									
		Peinture escaliers et circulations Bat 01	PEINT CAGES	250 000,00	2025-2026	222 267,55	25 000,00		247 267,55			247 267,55		150 000,00	97 267,55		97 267,55									
		Peinture escaliers et circulations Bat 02	PEINT CAGES	130 000,00	2025-2026	117 000,00	13 000,00		130 000,00			130 000,00		70 000,00	60 000,00		60 000,00									
		Peinture escaliers et circulations Bat 03	PEINT CAGES	190 000,00	2025-2026	171 000,00	19 000,00		190 000,00			190 000,00		90 000,00	100 000,00		100 000,00									
017	MUSSET	Peinture cages escaliers	PEINT CAGES	120 000,00	2022-2023	120 000,00		113 407,06	6 592,94		6 592,94	0,00														
		Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	46 000,00	2024	0,00	46 000,00		46 000,00		46 000,00	0,00														
022	DELPERIER	Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	50 000,00	2024	0,00	50 000,00		50 000,00		50 000,00	0,00														
023	RIVES DU CHER	Ravalement des façades bats 01-03-06 Tours	RAV	1 050 000,00	2024-2025	1 012 181,69		9 499,37	1 002 682,32		270 000,00	732 682,32		732 682,32	0,00											
		Ravalement des façades bats 02-05 Bas	RAV	900 000,00	2025-2026	900 000,00			900 000,00		0,00	900 000,00		500 000,00	400 000,00		400 000,00									
		Peinture Cages escaliers + circulations Bats 01-03-06 Tours	PEINT CAGES	250 000,00	2024-2025	224 970,60	25 000,00		249 970,60		149 970,60	100 000,00		100 000,00	0,00											
		Peinture Cages escaliers + circulations Bats 02-05 Bas	PEINT CAGES	250 000,00	2024-2025	225 000,00	25 000,00		250 000,00		0,00	250 000,00		150 000,00	100 000,00		100 000,00									
		Ravalement des façades bats 07-08-09 Bas	RAV	1 000 000,00	2025-2026	866 667,00	66 666,00		933 333,00	66 667,00	0,00	1 000 000,00		300 000,00	700 000,00		700 000,00									
		Peinture Cages escaliers + circulations Bats 07-08-09 Bas	PEINT CAGES	230 000,00	2025-2026	184 000,00	23 000,00		207 000,00	23 000,00	0,00	230 000,00		130 000,00	100 000,00		100 000,00									
029	BLERHOT	Peinture Halls, cages escaliers	PEINT CAGES	25 000,00	2026	17 500,00	2 500,00		20 000,00	2 500,00		22 500,00	2 500,00		25 000,00		25 000,00									
030	CHATEAUBRIAND	Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 07	PEINT CAGES	30 000,00	2023	30 000,00	0,00		30 000,00																	
		Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 05-06	PEINT CAGES	78 000,00	2023	78 000,00	0,00		78 000,00																	
		Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 09-11	PEINT CAGES	155 700,00	2023-2024	155 700,00	0,00	92 107,28	63 592,72		63 592,72															
		Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 08	PEINT CAGES	130 000,00	2024	117 000,00	13 000,00		130 000,00		130 000,00															
		Peinture Halls, cages escaliers + circulations Bat 12	PEINT CAGES	31 000,00	2024	27 900,00	3 100,00		31 000,00		31 000,00															
		Tous Bats - Reprise éclats de béton	RAV	50 000,00	2024	0,00	50 000,00		50 000,00		50 000,00															
079	CHATEAUBRIAND PSR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	135 000,00	2025	108 000,00	13 500,00		121 500,00	13 500,00	0,00	135 000,00		135 000,00												
031	PASTEUR	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	441 000,00	2026-2027	308 700,00	44 100,00		352 800,00	44 100,00		396 900,00	44 100,00		441 000,00		441 000,00									
033	ROCHEPINARD	Reprise éclats de béton façades	RAV	50 000,00	2023-2024	50 000,00	25 000,00	43 273,18	31 726,82		31 726,82	0,00														
034	C.COLOMB HLM	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	36 000,00	2026	25 200,00	3 600,00		28 800,00	3 600,00		32 400,00	3 600,00		36 000,00		36 000,00									
036	FONTAINES	Bat 12-13 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	85 000,00	2023	85 000,00		85 000,00	0,00																	
		Reprise éclats de béton tous bats	RAV	125 000,00	2023-2024	50 000,00	75 000,00	5 146,74	119 853,26		119 853,26	0,00														
		Bat 03 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	40 000,00	2024	40 000,00		40 000,00	0,00		40 000,00	0,00														
		Bat 01 - Nettoyage façades	RAV	46 000,00																						

CODE	CITÉ	NATURE DES TRAVAUX		Montant Global		2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028		
						Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise	Provision au 31/12	Dotation	reprise
		Bat 11-12 Ravalement des façades	RAV	195 000,00	2025	169 000,00	13 000,00		182 000,00	13 000,00		195 000,00		195 000,00												
		Bat 17-18-11 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	105 000,00	2025	84 000,00	10 500,00		94 500,00	10 500,00		105 000,00		105 000,00												
		Bat 09-10 Ravalement des façades	RAV	129 000,00	2025-2026	120 400,00	8 600,00		129 000,00			129 000,00		10 000,00	119 000,00		119 000,00									
		Bat 19-20-21 Ravalement des façades	RAV	163 000,00	2026	130 402,00	10 866,00		141 268,00	10 866,00		152 134,00	10 866,00		163 000,00		163 000,00	0,00								
		Bat 19-20-21 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	130 000,00	2026	91 000,00	13 000,00		104 000,00	13 000,00		117 000,00		130 000,00		130 000,00	0,00									
		Bat 03-05 Ravalement des façades	RAV	218 000,00	2027	159 868,00	14 533,00		174 401,00	14 533,00		188 934,00		203 467,00	14 533,00	218 000,00		218 000,00								
		Bat 01-02-04 Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	190 000,00	2030							114 000,00		114 000,00	19 000,00	133 000,00	19 000,00	152 000,00	19 000,00	0,00	152 000,00	19 000,00		171 000,00		
		Bat 01-04 Ravalement des façades	RAV	217 000,00	2030							159 133,00		159 133,00	14 467,00	173 600,00	14 467,00	188 067,00	14 467,00		188 067,00	14 467,00		202 534,00		
		Bat 02-06 Ravalement des façades	RAV	217 000,00	2030							159 133,00		159 133,00	14 467,00	173 600,00	14 467,00	188 067,00	14 467,00		188 067,00	14 467,00		202 534,00		
039	LABADIE	Ravalement façades : pierre et peinture	RAV	494 788,00	2021-2023	190 431,81			185 431,81	5 000,00																
		Peinture cages d'escaliers + lgts	PEINT CAGES + LGT	181 000,00	2021-2023	53 220,11			53 220,11	0,00																
040	PORTE ST. GENAIS	Peinture cages d'escaliers	PEINT CAGES	50 000,00	2022-2023	49 767,42			47 783,45	1 983,97																
050	LA MARTINIÈRE	Ravalement des Façades	RAV	500 000,00	2027	250 000,00	150 000,00	5 716,28	394 283,72	33 333,00	0,00	427 616,72	33 333,00	0,00	460 949,72	33 334,00	494 283,72			494 283,72						
051	LAMARTINE	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	120 000,00	2026	84 000,00	12 000,00		96 000,00	12 000,00	0,00	108 000,00	12 000,00		120 000,00		120 000,00									
054	CLOS SAINT LIBERT	Ravalement façades peinture	RAV	51 400,00	2022	8 345,15			8 345,15	0,00																
066	LES BRÈS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	24 000,00	2022	24 000,00			24 000,00						22 500,00	2 500,00	25 000,00			25 000,00						
066	LES BRÈS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	30 000,00	2025	24 000,00	3 000,00		27 000,00	3 000,00		30 000,00		30 000,00												
073	DESMOULINS PSR	Peinture cages d'escaliers + Peinture Lgts	PEINT CAGES + LGT	200 000,00	2025-2026	180 000,00	20 000,00		200 000,00			200 000,00		100 000,00	100 000,00		100 000,00	0,00								
085	RASPAIL	Peinture Hall + cages	PEINT CAGES	25 000,00	2026	17 500,00	2 500,00		20 000,00	2 500,00		22 500,00	2 500,00	0,00	25 000,00		25 000,00									
087	BLAISE PASCAL	Ravalement de façades	RAV	275 000,00	2023-2024	269 168,70		5 098,47	264 070,23		264 070,23	0,00														
101	LA PRESLE	Ravalement de façades	RAV	20 000,00	2023	20 000,00		271,13	19 728,87		19 728,87	0,00														
104	CEZANNE	Ravalement de façades -Abandon projet	RAV	20 000,00		20 000,00	0,00	20 000,00	0,00																	
105	LOUIS LUMIERE	Ravalement façades peinture+ traitement bardage	RAV	120 000,00	2022-2023	119 195,64		119 195,64	0,00																	
107	MATTEOTI	Ravalement de façades -Abandon projet	RAV	20 000,00		20 000,00	0,00	20 000,00	0,00																	
110	CHANTEMOULIN	Ravalement de façades	RAV	50 000,00	2025	43 333,00	3 333,00		46 666,00	3 334,00	0,00	50 000,00		50 000,00												
112	BRENNUS	Ravalement de façades -Abandon projet	RAV	202 000,00		201 743,75		201 743,75	0,00																	
115	ERMITAGE	Ravalement façades peinture	RAV	38 000,00	2026	30 401,00	2 533,00		32 934,00	2 533,00		35 467,00	2 533,00		38 000,00		38 000,00									
117	AFFLUENTS	Peinture Halls, cages escaliers + circulations	PEINT CAGES	7 000,00	2026	4 900,00	700,00		5 600,00	700,00		6 300,00	700,00		7 000,00		7 000,00									
		Ravalement façades peinture	RAV	38 000,00	2026	30 401,00	2 533,00		32 934,00	2 533,00		35 467,00	2 533,00		38 000,00		38 000,00									
122	A. BELLE	Ravalement de façades -Abandon projet	RAV	28 000,00		28 000,00		28 000,00	0,00																	
128	PETIT BEAUSEJOUR	Ravalement de façades	RAV	120 000,00	2025	104 000,00	8 000,00		112 000,00	8 000,00		120 000,00		120 000,00												
129	D.MAYER	Ravalement de façades	RAV	120 000,00	2025	104 000,00	8 000,00		112 000,00	8 000,00		120 000,00		120 000,00												
136	ARAGON	Ravalement de façades	RAV	200 000,00	2025	173 333,00	13 333,00		186 666,00	13 334,00		200 000,00		200 000,00												
		TOTAL				11 960 909,16	2 066 620,00	1 703 319,32	12 324 209,84	345 367,00	2 029 152,33	10 640 424,51	576 964,00	5 887 571,32	5 329 817,19	98 301,00	4 210 634,47	1 217 483,72	47 934,00	737 283,72	528 134,00	47 934,00	0,00	576 068,00		

AR en date du 19/09/2024 : REFERENCE ACTE : CA180924_1-DE

2.3.2 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES AU 31/12/2023

RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES
AU 31/12/2023

			024	025	055	063	066	111	TOTAL
			H.BOUCHER	C.COLOMB	EUROPA	GARENNES	TECHNOPOLE	TONNELLE	
			convention loc	convention loc	fin bail	fin bail	fin bail 06/2029	fin bail 06/2039	
			jusqu'à 2038	jusqu'à 2031	12/2024	09/2027			
2	AN	a	28 217,79	74 083,16	896 296,95	765 264,39	648 055,64		2 411 917,92
0	DOTATION	b	2 898,11	14 455,23	62 232,04	60 335,58	109 984,19		249 905,15
1	REPRISE	c	5 061,55	0,00	5 096,68	16 679,62	147 732,68		174 570,53
	Frais 2%	d= c*2%			101,93	333,59	2 954,65		3 390,18
5	SF	e = a+b-c-d	26 054,35	88 538,39	953 330,37	808 586,75	607 352,50		2 483 862,37
2	AN	a	26 054,35	88 538,39	953 330,37	808 586,75	607 352,50		2 483 862,37
0	DOTATION	b	2 888,10	14 293,75	62 381,57	60 484,10	110 219,01		250 266,53
1	REPRISE	c	0,00	0,00	2 096,95	1 815,48	22 798,63		26 711,06
	Frais 2%	d= c*2%			41,94	36,31	455,97		534,22
6	SF	e = a+b-c-d	28 942,45	102 832,14	1 013 573,05	867 219,06	694 316,91		2 706 883,61
2	AN	a	28 942,45	102 832,14	1 013 573,05	867 219,06	694 316,91		2 706 883,61
0	DOTATION	b	2 930,78	14 598,67	62 991,78	61 078,18	111 313,81		252 913,22
1	REPRISE	c	1 434,00	2 858,67	2 614,56	6 404,64	58 635,52		71 947,39
	Frais 2%	d= c*2%			52,29	128,09	1 172,71		1 353,09
7	SF	e = a+b-c-d	30 439,23	114 572,14	1 073 897,98	921 764,51	745 822,49		2 886 496,35
2	AN	a	30 439,23	114 572,14	1 073 897,98	921 764,51	745 822,49		2 886 496,35
0	DOTATION	b	1 769,59	17 636,97	63 040,98	61 995,08	112 807,33		270 989,71
1	REPRISE	c	1 089,00	0,00	28 756,60	106 163,40	90 177,19		226 186,19
	Frais 2%	d= c*2%			576,12	2 123,27	1 803,54		4 501,94
8	SF	e = a+b-c-d	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,93
2	AN	a	46 959,82	129 409,11	1 108 406,94	875 372,87	766 649,18		2 926 797,93
0	DOTATION	b	18 246,02	15 388,11	65 362,73	63 441,43	115 677,08		278 115,37
1	REPRISE	c	0,00	7 284,28	12 105,72	36 954,99	53 391,75		109 736,74
	Frais 2%	d= c*2%			242,11	739,10	1 067,84		2 049,05
9	SF	e = a+b-c-d	65 205,84	137 512,94	1 161 421,84	901 120,21	827 866,67	0,00	3 093 127,50
2	AN	a	65 205,84	137 512,94	1 161 421,84	901 120,21	827 866,67	0,00	3 093 127,50
0	DOTATION	b	18 438,10	15 520,52	67 921,29	65 970,37	120 196,34	41 161,76	329 208,38
2	REPRISE	c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Frais 2%	d= c*2%			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	SF	e = a+b-c-d	83 643,94	153 033,46	1 229 343,13	967 090,58	948 063,01	41 161,76	3 422 335,88
2	AN	a	83 643,94	153 033,46	1 229 343,13	967 090,58	948 063,01	41 161,76	3 422 335,88
0	DOTATION	b	18 645,74	15 691,56	68 948,00	66 750,30	121 953,16	41 715,37	333 704,13
2	REPRISE	c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Frais 2%	d= c*2%			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	SF	e = a+b-c-d	102 289,68	168 725,02	1 298 291,13	1 033 840,88	1 070 016,17	82 877,13	3 756 040,01
2	AN	a	102 289,68	168 725,02	1 298 291,13	1 033 840,88	1 070 016,17	82 877,13	3 756 040,01
0	DOTATION	b	19 890,75	16 757,08	72 432,12	70 340,72	128 183,19	43 670,69	351 274,55
2	REPRISE	c	1 920,00	33 366,08	95 841,54	77 109,09	47 617,88	3 577,53	259 432,12
	Frais 2%	d= c*2%			1 916,83	1 542,18	952,36		4 411,37
2	SF	e = a+b-c-d	120 260,43	152 116,02	1 272 964,88	1 025 530,33	1 149 629,12	122 970,29	3 843 471,07
2	AN	a	120 260,43	152 116,02	1 272 964,88	1 025 530,33	1 149 629,12	122 970,29	3 843 471,07
0	DOTATION	b	21 483,28	18 098,71	78 798,28	76 531,90	139 433,62	47 133,72	381 479,51
2	REPRISE	c	10 730,59	2 370,50	517,52	38 810,40	124 963,85	11 857,74	189 250,60
	Frais 2%	d= c*2%			10,35	776,21	2 499,28		3 285,84
3	SF	e = a+b-c-d	131 013,12	167 844,23	1 351 235,29	1 062 475,62	1 161 599,62	158 246,27	4 032 414,14

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037 176959
en date du 09/09/2024

REFERENCE ACTE : CAL 86 24 2123,27

2.3.3 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS AU 31/12/2023

RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DES FOYERS
AU 31/12/2023

			029	035	037	042	048	049	065	065	068	088	110	121	125	130	133	133.01.902	138	159	TOTAL
			SCHWEITZER	BEAU SITE	BERGEONNERIE	GUTENBERG	CHAMBRERIE	MARTINIÈRE	GERMAINE DOLBEAU	GERMAINE DOLBEAU	A.CAMUS	DORGELES	CHANTEMOULIN	LA BAZOCHE	GILBERT LELORD	RUE TRAVERSIÈRE	RESIDENCE DU COLOMBIER	MAISON DES ELFES	MAISON RELAIS MUTUALITE	RESIDENCE ALTERNANCE	
			CCAS		COALLIA(Local 901)	CCAS	Entr'Aide Ouvrière	ANAI	Entr'Aide Ouvrière 75%	Emergence 25%	Entr'Aide Ouvrière	MUTUALITE	Fondation VERDIER	FICOSIL	LES ELFES	AJH	LES ELFES	LES ELFES	MUTUALITE	AJH	
2	AN	a	341 042,91		108 724,01	179 185,50	71 908,93	46 063,44	51 351,16	17 117,04	202 370,79		1 636,45	9 777,79	5 596,13	0,00	0,00	907,68	724,29		1 233 049,12
0	DOTATION	b	0,00		18 078,95	17 468,14	6 866,62	8 596,30	9 867,95	3 289,32	17 948,57		910,21	8 316,22	7 388,58	2 609,61	0,00	2 696,44	2 407,28		106 444,19
1	REPRISE	c	341 042,91		9 300,25	170 251,48	9 17,40	151,61	5 313,59	1 771,20	11 392,57		0,00	839,95	183,39	112,57	0,00	0,00	0,00		541 276,92
5	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	0,00		117 502,71	26 402,16	77 858,15	54 508,13	55 905,52	18 635,16	208 926,79		2 546,66	17 254,06	12 801,32	2 497,04	0,00	3 604,12	3 131,57		798 216,39
2	AN	a	0,00	0,00	117 502,71	26 402,16	77 858,15	54 508,13	55 905,52	18 635,16	208 926,79		2 546,66	17 254,06	12 801,32	2 497,04	0,00	3 604,12	3 131,57		798 216,39
0	DOTATION	b	0,00	7 000,00	17 903,43	17 998,97	6 623,97	8 495,91	9 776,48	3 258,83	17 822,52		901,37	9 936,37	9 135,84	3 464,45	0,00	2 745,14	2 591,33		117 654,60
1	REPRISE	c	0,00	3 073,97	78 931,54	33 269,81	1 228,64	0,00	7 007,44	2 335,81	1 023,47		3 448,03	1 311,59	391,15	0,00	0,00	0,00	4 328,34		136 349,79
6	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	0,00	3 926,03	56 474,60	11 131,32	83 253,48	63 004,04	58 674,56	19 558,18	225 725,84		0,00	25 878,84	21 546,01	5 961,49	0,00	6 349,26	1 394,56		779 521,20
2	AN	a	0,00	3 926,03	56 474,60	11 131,32	83 253,48	63 004,04	58 674,56	19 558,18	225 725,84		0,00	25 878,84	21 546,01	5 961,49	0,00	6 349,26	1 394,56		779 521,20
0	DOTATION	b	0,00	3 500,00	18 111,42	14 589,77	6 744,13	8 680,83	9 674,63	3 224,88	17 872,13		891,98	9 985,62	11 089,71	4 352,03	0,00	2 758,75	2 604,17		114 080,05
1	REPRISE	c	0,00	2 566,69	2 046,69	0,00	2 897,44	2 758,03	3 073,05	3 073,05	0,00		540,00	986,67	594,00	2 187,17	0,00	0,00	76,97		38 865,65
7	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	0,00	0,00	0,00																0,00
2	AN	a	0,00	4 859,34	72 539,33	22 823,65	80 051,43	68 926,84	65 592,89	19 710,01	235 161,51		351,98	34 877,79	32 041,72	8 126,35	0,00	9 108,01	3 921,76		854 735,60
0	DOTATION	b	0,00	4 859,34	72 539,33	22 823,65	80 051,43	68 926,84	65 592,89	19 710,01	235 161,51		351,98	34 877,79	32 041,72	8 126,35	0,00	9 108,01	3 921,76		854 735,60
1	REPRISE	c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	153 578,00	4 384,83	96 691,30	39 504,48	80 506,33	70 261,49	79 775,31	24 437,48	170 753,41	0,00	911,31	42 585,40	38 425,28	12 126,37	8 402,28	11 938,19	5 990,28		1 036 914,74
2	AN	a	153 578,00	4 384,83	96 691,30	39 504,48	80 506,33	70 261,49	79 775,31	24 437,48	170 753,41	0,00	911,31	42 585,40	38 425,28	12 126,37	8 402,28	11 938,19	5 990,28		1 036 914,74
0	DOTATION	b	0,00	0,00	18 739,43	18 494,85	7 123,47	9 156,35	10 013,84	3 337,95	18 688,65		922,91	10 459,66	11 376,87	5 470,36	8 579,01	2 889,71	2 727,80		127 980,86
1	REPRISE	c	163,02	4 535,04	415,67	0,00	0,00	152,67	2 925,92	975,30	2 004,09		495,00	217,44	0,00	1 045,00	473,80	0,00	1 178,60		14 581,55
9	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	153 414,98	-150,21	115 015,06	57 999,33	87 629,80	79 265,17	86 863,23	26 800,13	187 437,97	0,00	1 339,22	52 827,62	49 802,15	16 551,73	16 507,49	14 827,90	7 539,48		1 150 314,05
2	AN	a	153 414,98	-150,21	115 015,06	57 999,33	87 629,80	79 265,17	86 863,23	26 800,13	187 437,97	0,00	1 339,22	52 827,62	49 802,15	16 551,73	16 507,49	14 827,90	7 539,48		1 150 314,05
0	DOTATION	b	0,00	0,00	19 378,66	18 775,06	7 898,85	9 225,04	10 367,87	3 455,95	19 222,27		954,40	10 749,01	11 937,50	5 621,69	8 816,34	2 969,65	2 803,26		132 175,55
2	REPRISE	c	0,00	-150,21	0,00	0,00	0,00	5 260,68	17 658,43	5 886,14	53 728,10		0,00	2 663,30	420,00	570,82	1 531,31	0,00	8 023,44		293 538,62
0	Frais 2%	d= c*2%		0,00	0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	153 414,98	0,00	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	0,00	2 293,62	60 913,33	61 319,65	21 602,60	23 792,52	17 797,55	2 319,30		988 950,98
2	AN	a	153 414,98	VACANT	134 393,72	75 470,78	95 528,65	83 229,53	79 572,67	24 369,94	152 932,14	0,00	2 293,62	60 913,33	61 319,65	21 602,60	23 792,52	17 797,55	2 319,30	0,00	988 950,98
0	DOTATION	b	0,00		19 849,67	18 951,54	7 254,12	10 619,87	9 351,84	3 539,96	19 353,48		977,59	10 792,11	11 985,36	5 644,23	26 555,05	2 981,56	2 814,50	10 999,98	161 670,85
2	REPRISE	c	0,00		333,30	0,00	1 191,75	5 794,50	50 048,78	16 682,93	68 977,52		0,00	170,92	931,70	101,20	889,90	0,00	0,00		145 122,50
1	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	153 414,98		153 910,09	94 422,32	101 591,02	86 786,87	40 143,75	11 226,97	103 308,10	0,00	3 271,21	71 534,52	72 373,31	27 145,63	49 457,67	20 779,11	5 133,80	10 999,98	1 005 499,33
2	AN	a	153 414,98		153 910,09	94 422,32	101 591,02	86 786,87	40 143,75	11 226,97	103 308,10	0,00	3 271,21	71 534,52	72 373,31	27 145,63	49 457,67	20 779,11	5 133,80	10 999,98	1 005 499,33
0	DOTATION	b	0,00		20 432,82	20 034,36	7 705,91	9 626,59	10 931,87	3 643,96	20 078,50		1 006,31	11 210,74	12 450,28	5 863,17	27 585,13	3 097,21	2 923,67	15 221,55	171 812,06
2	REPRISE	c	1 141,71		825,00	95,79	0,00	1 665,39	2 266,63	755,54	34 263,81	0,00	0,00	280,47	1 992,10	6 030,68	0,00	44,40	106,97	0,00	49 468,49
2	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
	SF	e= a+b-c-d	152 273,27		173 517,91	114 360,89	109 296,93	94 748,07	48 808,99	14 115,38	89 122,79	0,00	4 277,52	82 464,79	82 831,49	26 978,12	77 042,80	23 831,92	7 950,50	26 221,53	1 127 842,90
2	AN	a	152 273,27		173 517,91	114 360,89	109 296,93	94 748,07	48 808,99	14 115,38	89 122,79	0,00	4 277,52	82 464,79	82 831,49	26 978,12	77 042,80	23 831,92	7 950,50	26 221,53	1 127 842,90
0	DOTATION	b	0,00		21 845,85	21 624,54	8 322,17	10 292,31	11 652,06	3 884,02	21 647,83	0,00	1 075,90	12 103,41	13 441,66	6 330,03	29 781,64	3 343,83	3 156,47	20 359,66	188 861,38
2	REPRISE	c	685,30		488,42	29 194,52	0,00	5 460,84	10 336,32	3 445,44	1 606,86	0,00	0,00	643,38	0,00	9 896,50	17 610,90	8 541,45	0,00	87 909,93	
2	Frais 2%	d= c*2%			0,00																0,00
3	SF	e= a+b-c-d	151 587,97		194 875,34	106 790,91	117 619,10	99 579,54	50 124,73	14 553,96	109 163,76	0,00	5 353,42	93 924,82	96 273,15	23 411,65	89 213,54	27 175,75	2 565,52	46 581,19	1 228 794,35

AR CONTROLE DE LEGALITE : 03743512420936-212240918-0754809241-DE
en date du 19/09/2024 REFERENCE ACTE : CA180924

2.4 - FIXATION AU 31 DÉCEMBRE 2023 DE L'IMPORTANCE DE L'OFFICE

CATEGORIES	TOTAL	NON CONV	CONV RU/HORS PALUL	CONV PALULOS/PAM	CONV PLA-PLUS-PLS
PATRIMOINE CONSTRUIT ET LOUE					
LOGEMENTS					
LOGTS H.L.M.O.	9 255		1 297	7 958	
LOGTS PLA PLUS PLS PC-Autres	2 780	37			2 743
LOGTS PLR	953			953	
LOGTS PSR	1 068			1 068	
SOUS TOTAL	14 056	37	1 297	9 979	2 743
ET RESIDENCES UNIVERSITAIRES					
4 RESIDENCES UNIVERSITAIRES	948				948
2 RESIDENCES ETUDIANTS	184			88	
SOUS TOTAL	1 132	96	0	88	948
FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES					
2 FOYERS PERSONNES AGEES	112			112	
6 FOYERS HANDICAPES	136			27	109
4 FOYERS REINSERTION SOCIALE	83				83
1 RESIDENCE SOCIALE	50				50
2 PENSIONS FAMILLE	34				34
3 FOYERS JEUNES TRAVAILLEURS	78				78
SOUS TOTAL	493	0	0	139	354
TOTAL LOGEMENTS	15 681	133	1 297	10 206	4 045
DIVERS					
GARAGES : 2377 réels					
LOCAUX COMMERCIAUX ET BUREAUX	88	88			
LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS	112	112			
LOCAUX SOCIAUX	123	123			
PATRIMOINE TOTAL CONSTRUIT ET LOUE	15 881	333	1 297	10 206	4 045
PATRIMOINE EN COURS DE CONSTRUCTION OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)					
LOGEMENTS					
LIVRES SUR 2024-2026 (sous réserves adaptations)	138				138
SOUS -TOTAL LOGEMENTS	138				138
FOYERS					
PROGRAMMES (2024-2026)	85				85
SOUS -TOTAL FOYERS	85				85
PATRIMOINE TOTAL EN COURS DE CONSTRUCTION OU PROGRAMMES (sous réserves d'adaptation)	223				223
TOAL GENERAL PATRIMOINE	16 104	333	1 297	10 206	4 268

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

SITUATION

Globale

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN OU RAPPORT FINANCIER 2023

3.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1
- Arrêté du 8 décembre 2023 publié le 16 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre,
- indépendance des exercices.

L'analyse de l'exploitation est étudiée en fonction des mêmes ratios que ceux indiqués dans le Dossier Individuel de Situation (DIS) annuel de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat, avec en regard, les médianes nationales 2022 pour certains indicateurs.

3.2 - LA SITUATION DE L'EXPLOITATION

3.2.1 - FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (Méthode de calcul DIS)

RECETTES D'EXPLOITATION	RÉEL 2022	RÉEL 2023	MEDIANE NATIONALE 2022
NIVEAU DES LOYERS			
Loyers hors RLS	50 455 248	52 402 312	
RLS	-4 577 821	-4 661 359	
Modulation RLS hors cotisation de base	2 353 097	2 280 343	
Supplément de loyers	129 868	166 360	
LOYERS NETS	48 360 392	50 187 656	
Locations diverses (commerces & parkings)	1 180 984	1 170 389	
Résidences universitaires & Foyers	2 844 312	3 182 815	
LOYERS CORRIGES	52 385 688	54 540 860	
Loyers par logement par an (en €)	15 777	15 681	
Subventions d'exploitation	3 320	3 478	4 047
Subventions d'exploitation	504 520	483 974	
En € par logement	31,98	30,86	
AUTRES PRODUITS			
Autres prestations de services (mission maîtrise d'ouvrage, concession d'am	311 274	51 632	
Produits des activités annexes (loyers antennes, locaux professionnels)	796 132	813 847	
Production immobilisée	315 581	362 841	
Autres produits gestion courante	625 704	14 934	
Transfert de charges d'exploitation	94 495	95 842	
TOTAL autres produits	2 143 186	1 339 096	
En € par logement	136	85	146
MARGE SUR ACCESSION	-10 000	58 628	
PRODUITS FINANCIERS	456 101	1 010 208	
En € par logement	29	64	
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	55 479 495	57 432 766	
En € par logement	3 516	3 663	

AR CONTROLE DE LOCALITE : 037 351243076 20240918 CA180924 DE
en date du 10/09/2024 REFERENCE ACTE : CA180924_1

DEPENSES D'EXPLOITATION	RÉEL 2022	RÉEL 2023	MEDIANE NATIONALE 2022
ANNUITES D'EMPRUNTS LOCATIFS			
Amortissements (hors préfi et hors remboursement anticipé)	12 587 029	11 989 375	
Intérêts locatifs	2 834 041	5 484 089	
Intérêts compensateurs	0	0	
TOTAL ANNUITES	15 421 070	17 473 464	
En € par logement	977	1 114	1 403
TAXE FONCIERE	7 407 829	7 619 334	
En € par logement	470	486	513
MAINTENANCE (y compris Régie)			
Entretien courant	3 207 807	3 246 847	
Gros entretien	9 732 458	8 486 218	
Régie ouvrière (salaires et charges)	1 115 480	1 147 301	
TOTAL MAINTENANCE	14 055 745	12 880 366	
En € par logement	891	821	693
PERSONNEL (hors régie)			
Rémunération + charges sociales	9 934 483	10 346 793	
Prestations intérim	697 280	652 139	
TOTAL PERSONNEL	10 631 763	10 998 932	
En € par logement	674	701	750
IMPAYES			
Pertes sur créances irrécouvrables et PRP	898 509	820 594	
Dotations dépréciations de créances	1 317 210	1 084 660	
Reprises pour dépréciations de créances	-898 509	-815 916	
Recouvrement sur non valeurs	-27 728	-30 373	
TOTAL IMPAYES	1 289 482	1 058 965	
En € par logement	82	68	56
PERTE DE CHARGES LOCATIVES	1 223 747	397 247	
En € par logement	78	25	47
AUTRES DEPENSES D'EXPLOITATION			
Assurances, autres services extérieurs, cotisations, hors interim	3 895 451	4 559 046	
En € par logement	247	291	333
Cotisations CGLLS (Base + additionnelle)	1 076 576	996 784	
TOTAL AUTRES DEPENSES	4 972 027	5 555 830	
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	55 001 663	55 984 138	
En € par logement	3 486	3 570	

	RÉEL 2022	RÉEL 2023	MEDIANE NATIONALE 2022
RECETTES D'EXPLOITATION	55 479 495	57 432 764	
DEPENSES D'EXPLOITATION	55 001 663	55 984 138	
AUTOFINANCEMENT EXPLOITATION COURANTE	477 832	1 448 626	
En € par logement	30	92	306
IMPAYES LOYERS	1 289 482	1 058 965	
PERTES CREANCES DOUTEUSES	-898 509	-820 594	
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	868 835	1 687 089	
En € par logement	55	108	404

On observe une augmentation de l'autofinancement courant

En effet, malgré une augmentation des annuités suite à l'évolution du taux du livret A, les dépenses d'exploitation sont restées relativement stables par rapport à 2022, notamment compte tenu d'une baisse des dépenses de maintenance, de la dotation aux créances douteuses et de la baisse des charges locatives.

Quant aux recettes d'exploitation, elles augmentent sur les postes produits locatifs et financiers.

3.2.2 - AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT

	RÉEL 2022	RÉEL 2023	MEDIANE NATIONALE 2022
AUTOFINANCEMENT COURANT	868 835	1 687 089	
<u>RECETTES EXCEPTIONNELLES</u>			
Frais dossiers et pénalités SLS	168 281	-3	
Indemnités assurance	539 242	429 537	
Produits divers	5 773 603	3 871 927	
TOTAL	6 481 126	4 301 461	
<u>CHARGES EXCEPTIONNELLES</u>			
Subventions accordées	-287 261	-264 288	
Dépenses couvertes par assurance	-529 622	-499 649	
Dépenses diverses	-1 435 884	-432 510	
TOTAL	-2 252 767	-1 196 447	
AUTOFINANCEMENT NET HLM	5 049 008	4 760 530	
En € par logement	320	304	461

L'autofinancement (financement par ses propres ressources) est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'office et épargnées.

Il vient ainsi renforcer d'une part, les capitaux propres, et pourra être affecté aux financements de nouveaux investissements en compléments des emprunts et des subventions, et d'autre part la provision pour gros entretien.

	RÉEL 2022	RÉEL 2023	MEDIANE NATIONALE 2022
AUTOFINANCEMENT NET HLM (I)	5 049 008	4 760 530	
<u>RECETTES COMPTABLES</u>			
Reprise sur provisions	7 142 350	5 445 023	
Reprise sur subventions	2 049 456	2 097 441	
Produits cessions d'actifs	1 061 061	807 677	
TOTAL (II)	10 252 867	8 350 141	
<u>DEPENSES COMPTABLES</u>			
Dotations et Provisions	22 906 689	21 308 252	
VNC des éléments cédés	666 844	809 903	
TOTAL (III)	23 573 533	22 118 155	
Remboursement des amortissements des Emprunts locatifs (IV)	12 587 029	11 989 375	
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 315 371	2 981 891	
(V) = (I)+(II)-(III)+(IV)			
En € par logement	274	190	482

Nous constatons donc que l'Autofinancement Net est constitué par les produits d'exploitation composés principalement :

- des loyers des logements, commerces, garages, foyers, résidences universitaires
- des loyers divers et rémunérations des Maîtrises d'Ouvrage Déléguée et conduites d'opérations
- des produits de gestion courante (frais de poursuite récupérables, dégrèvement de taxe foncière, remboursement d'une quote-part de la formation professionnelle)
- des produits financiers
- et des produits exceptionnels

représentant un montant global de **61 734 K€**,

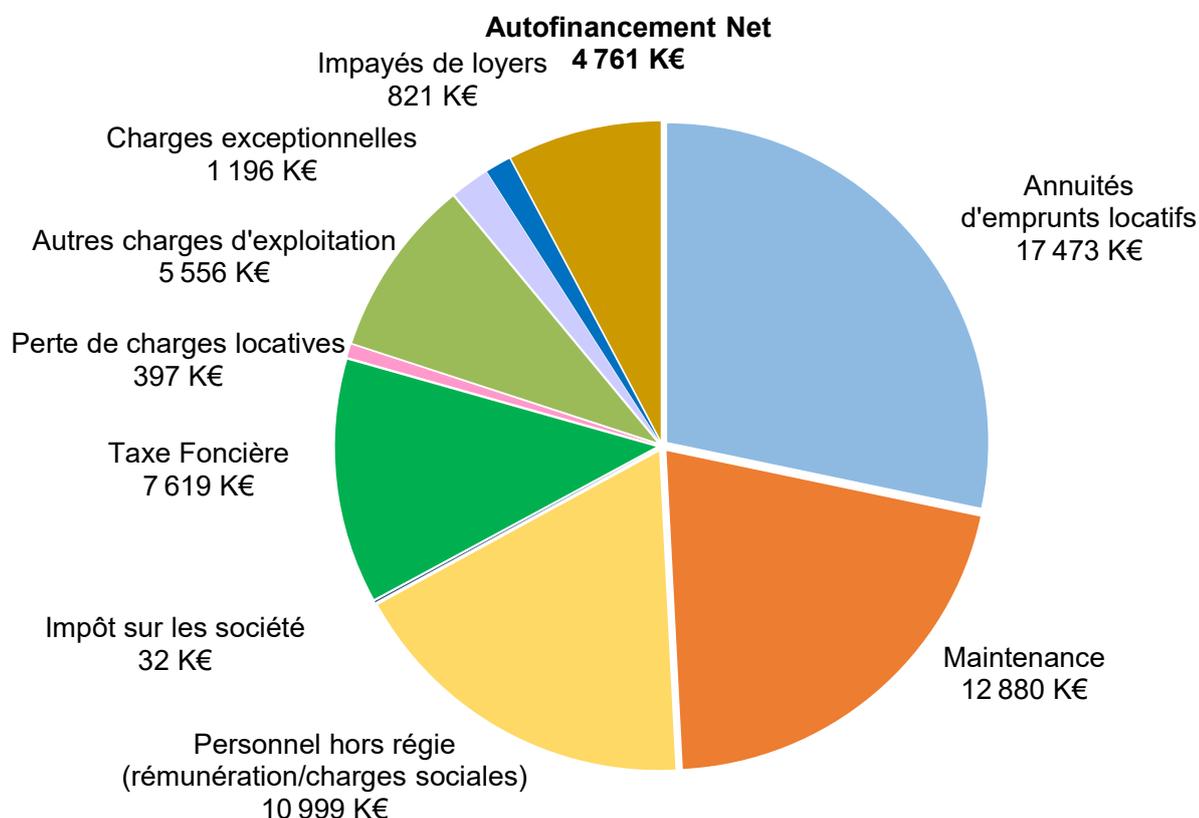
diminué des charges d'exploitation qui sont représentées par :

- les annuités d'emprunts locatifs
- les dépenses d'entretien courant et de gros entretien sur le patrimoine
- la taxe foncière
- les charges de personnel non récupérables
- les impayés de loyers
- les pertes de charges locatives dues entre autres à la vacance
- les autres charges (assurance, cotisation CGLLS, autres services extérieurs, frais de poursuites et procédures, maintenances diverses,)
- et des charges exceptionnelles, l'impôt sur les sociétés et le solde entre les dotations et reprises pour dépréciations de créances douteuses

pour un montant de **56 973 K€**,

dégageant ainsi un autofinancement Net **4 761 K€**.

Répartition de la consommation des dépenses en K€



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 : REFERENCE ACTE : CA180924_1

3.2.3 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	2022	2023
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 315 371	2 981 891
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (C/68)	22 906 689	21 308 252
- Reprises sur amortissements et provisions (C/78)	-7 142 350	-5 445 023
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (C/675)	666 844	809 903
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (C/775)	-1 061 061	-807 677
- Quote-part des subventions d'investissement tirées au résultat, de	-2 049 456	-2 097 441
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	17 636 037	16 749 905
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 ,2,22)	-12 587 029	-11 989 375
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (C/6863)	0	0
AUTOFINANCEMENT NET	5 049 008	4 760 530

La notion de **capacité d'autofinancement** répond au souci d'éliminer l'incidence des estimations comptables comme les charges ou produits calculés (dotations aux provisions, reprises sur provisions, transferts de charges...) qui peuvent varier de façon très sensible d'un exercice à l'autre et qui viennent obérer le résultat net comptable.

Elle représente le flux financier qui reste à la disposition de l'entreprise, lorsque celle-ci a perçu tous ses produits encaissables et réglé toutes les charges à décaisser. C'est la trésorerie générée par l'activité courante.

3.2.4 - LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le décret N°2014-1151 du 7 octobre 2014 harmonise et unifie le cadre financier et comptable applicable aux organismes HLM, et vise entre autre à supprimer le régime des amortissements dérogatoires pour le remplacer par un dispositif basé sur l'autofinancement net.

Calculé annuellement, **le ratio d'autofinancement net HLM** correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés, pour l'exercice considéré, les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies ou qui concernent les composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, rapportée à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exclusion de la récupération des charges locatives : **ce ratio est à comparer à un seuil de fragilité** (déterminé par arrêté) **de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans).**

En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation et, le cas échéant, propose des axes d'amélioration de la situation financière de l'organisme.

	2023	2022	2021
a) Autofinancement Net	4 760 530	5 049 008	8 389 590
b) Total des produits financiers	1 010 208	456 101	180 779
c) Total des produits d'activités	77 237 570	72 591 016	73 034 212
d) Charges récupérées	-24 111 575	-21 451 018	-20 910 772
e) Dénominateur du ratio d'Autofinancement Net HLM (b+c+d)	54 136 203	51 603 208	52 304 219
a/e RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (en %)	8.79%	9.78%	16.04%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 sur 3 ans de référence. Soit un ratio de 8.79%.

3.3 - LA SITUATION GLOBALE DE L'OFFICE PAR L'ANALYSE DU BILAN

3.3.1 - FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL AU 31 DECEMBRE DE CHAQUE ANNEE

(Contrairement au Dossier Individuel de Situation établi par la Fédération Nationale des OPH, les opérations préliminaires et les réserves foncières ne sont pas prises en compte).

Le Fonds de Roulement Net Global est mesuré par la différence entre les ressources stables et les emplois stables. Il exprime la capacité de l'entreprise à financer, par des ressources stables, une partie de l'actif circulant.

Lorsque le Fonds de Roulement est positif, cela signifie qu'il y a un excédent de ressources longues et durables, qui peut être utilisé soit pour couvrir les besoins de financement temporaires des autres activités, soit les besoins de financement cycliques d'exploitation et hors exploitation et qui est disponible en tout ou partie en trésorerie.

BILAN	
ACTIF	PASSIF
EMPLOIS STABLES	RESSOURCES STABLES
- Actif immobilisé brut	<u>Ressources propres</u>
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	- Capitaux propres
	- Amortissements
	- Dépréciations
	- Provisions
	<u>Dettes financières stables</u>
	- Emprunts
	- Dépôts et cautionnement reçus
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924 1

CALCUL DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL					
EMPLOIS STABLES			RESSOURCES PERMANENTES		
	2022	2023		2022	2023
Immobilisations incorporelles	2 752 435	2 628 088	Capitaux propres	178 328 310	180 872 267
Immobilisations corporelles	679 606 323	690 510 176	Provisions pour risques et charges	20 237 216	20 644 405
Immobilisations corporelles en cours	14 160 774	18 847 433	Dettes financières	227 791 553	230 378 900
Immobilisations financières	924 912	501 572	Amortissements	319 312 618	332 336 805
Charges à répartir sur plusieurs	0	0	Dépréciations clients douteux	5 115 940	5 384 684
Total (A)	697 444 444	712 487 269	Total (B)	750 785 637	769 617 061
FONDS DE ROULEMENT (C=B-A)	53 341 193	57 129 792			

3.3.2 - POTENTIEL FINANCIER

	2022	2023
Fonds de roulement	53 341 193	57 129 792
Dépôts de garantie et autres provisions	-3 613 386	-3 684 445
Provisions pour risques et charges	-20 237 216	-20 644 405
Dépréciations clients douteux	-5 115 940	-5 384 684
Amortissement courus non échus	-5 665 824	-4 491 759
Potentiel Financier	18 708 827	22 924 499

Le Potentiel Financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectable au financement des immobilisations (les provisions et les dépôts de garantie étant destinés à une autre utilisation qu'à l'investissement).

3.3.3 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AU 31 DECEMBRE DE CHAQUE ANNEE

(Contrairement au Dossier Individuel de Situation établi par la Fédération Nationale des OPH, les opérations préliminaires et les réserves foncières ne sont pas prises en compte).

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond au besoin de ressources stables nécessaires au financement du cycle d'exploitation.

Il est constitué par la différence entre l'actif circulant (ou valeurs réalisables à court terme) et le passif circulant (ou dettes à court terme).

BILAN	
ACTIF	PASSIF
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	
ACTIF CIRCULANT	PASSIF CIRCULANT
<u>Actif circulant d'exploitation</u>	<u>Dettes d'exploitation</u>
- Stocks et en-cours	- Avances et acomptes reçus
- Avances et acomptes versés	- Dettes fournisseurs
- Créances clients	- Dettes fiscales et sociales (sauf IS)
- Charges constatées d'avance	- Autres dettes d'exploitation
<u>Actif circulant hors exploitation</u>	- Produits constatés d'avance
- Autres créances hors exploitation	<u>Dettes hors exploitation</u>
- Valeurs mobilières de placement	- Dettes sur immobilisations
	- Dettes fiscales (IS à payer)
	- Autres dettes hors exploitation

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

CALCUL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

ACTIF CIRCULANT

DETTES À COURT TERME

	2022	2023		2022	2023
Stock en cours	11 352 071	13 099 529	Dettes fournisseurs	9 258 768	7 001 360
Créances clients et locataires	7 934 112	7 386 730	Clients créditeurs	1 640 110	1 969 327
Créances douteuses (Valeur Brute)	5 873 928	6 269 482	Dettes fiscales et sociales	969 395	954 011
Subventions à recevoir	10 596 267	7 738 497	Intérêts courus non échus	1 720 966	3 272 061
Autres créances d'exploitation	4 374 971	4 598 933	Dettes sur immobilisations	282 317	570 343
Créances hors exploitation	40 117	187 920	Autres dettes et comptes transitoires	1 363 504	1 249 259
Créances sur acquéreurs	0	0	Produits constatés d'avance	5 055 609	4 961 133
Charges constatées d'avance	423 038	562 091			
Total (A)	40 594 504	40 143 182	Total (B)	20 290 669	19 977 494

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (C=A-B)	20 303 835	20 165 688
---	-------------------	-------------------

3.3.4 - LA TRESORERIE

L'équilibre de la Trésorerie est réalisé lorsque le Fonds de Roulement Net Global couvre le Besoin en Fonds de Roulement.

Si le Fonds de Roulement est supérieur au Besoin en Fonds de Roulement, alors la Trésorerie est positive.

La Trésorerie est égale au Fonds de Roulement – le Besoin en Fonds de Roulement :
57 129 792 - 20 165 688 = 36 964 104 €

Répartie de la façon suivante :

- 35 278 339 € de placement sur le livret A,
- 1 612 522 € de compte courant
- 73 243 € de caisse.

La trésorerie nette 2023 couvre 4.77 mois de dépenses.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 09/10/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

COMPTES ANNUELS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

4 - COMPTES ANNUELS 2023

- ANNEXES LITTÉRAIRES ET RÉGLEMENTAIRES
- BILAN
- COMPTE DE RÉSULTAT
- SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS (CHARGES, PRODUITS, RÉSULTAT)
- BUDGET SYNTHÉTIQUE

AR CONTROLE DÉTAILLÉ DE FINANCEMENT (EMPLOIS - RESSOURCES) CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; RÉFÉRENCE ACTE : CA180924_1

- ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE
- SITUATION DÉVELOPPÉE DES PRÉVISIONS ET RÉALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 8 décembre 2023 publié le 16 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices

2. Changement de Méthode Comptable sur l'exercice 2023

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

3. Faits Majeurs de l'exercice 2023

- Conduite d'opération sur les opérations de constructions neuves en accession sociale et PSLA

Avant 2023, le calcul de la conduite d'opération pour les opérations de constructions neuves en accession sociale et PSLA se faisait à la réception des ouvrages et sur la base d'un taux fixe.

Afin de respecter le règlement de l'ANC HLM sur les coûts internes de production, il a été comptabilisée en 2023 au même titre que les opérations de constructions neuves immobilisées en classe 2, la conduite d'opération des opérations d'accession sociale et PSLA en cours.

De plus, les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations

- 100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maitrise d'Ouvrage Directe)
- 50% pour une opération de construction neuve en VEFA

Le montant s'élève pour 2023 à 76 495.08 €.

- Produits constatés d'avance

Il a été repris en 2023 sur le compte 4871, le montant de la subvention NPRNU relatifs aux travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas, à hauteur des travaux réalisés sur l'exercice, de la VNC du bâtiment 9 démoli et la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 1 340 K€ réparti pour 1 025 K€ en exceptionnel (compte 778) et 315 K€ en exploitation (compte 743).
De plus en 2023, il a été notifié la subvention de la démolition partielle du bâtiment 31.

- Provision pour autres charges

Une provision constituée en 2021 pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part, des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1^{er} juillet 2021, pour 733 K€

Compte tenu des dépenses réalisées sur l'exercice 2023, il a été repris 148 K€.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2023 à 490K€.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024. REFERENCE ACTE : CA180924_1

- Provision pour litiges

Pas de mouvement en 2023

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2023 à 170 K€.

- OFS Tours Habitat

Par arrêté du 13/12/2023, TOURS HABITAT a été agréé en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS Tours Habitat).

Toutefois, aucune activité n'a été réalisée par l'OFS en 2023.

4. Eléments Postérieurs

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement à la clôture.

5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

Actif

5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels amortis de façon linéaire sur 3 ans.

5.2 Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent à la valeur des actifs immobiliers dont l'office est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine pour une valeur correspondant soit :

- Au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux
- Au coût de production pour les actifs produits par l'office
- A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

L'avis N°2004-11 du CNC définit les composants comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et par famille d'actifs.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024. L'Office a choisi de retenir les cinq composants de base ainsi que les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles.

Par ailleurs trois postes sont créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».

- Equipement de sécurité
- Aménagements extérieurs
- Réaménagement intérieur divers (DCA du 22/06/2022) pour les travaux de changement de revêtements de sols plastiques, et/ou carrelage, et/ou plâtrerie-cloisons et/ou faux plafonds, et/ou menuiseries intérieures, dans le cadre des opérations de réhabilitations, avec une durée d'amortissement de 20 ans

Composants	Famille 1 CSTB/CNC	
	% individuel	% Collectif
Structures, ouvrages assimilés	88.70	90.30
Menuiseries extérieures	5.40	3.30
Chauffage collectif	3.20	3.20
Chauffage individuel	3.20	3.20
Etanchéité		1.10
Ravalement avec amélioration	2.70	2.10
Electricité	4.20	5.20
Plomberie/ sanitaire	3.70	4.60
Ascenseurs		2.80
Equipement de sécurité	Par rapport au montant du marché	
Aménagement extérieurs	Par rapport au montant du marché	
Réaménagement intérieur divers	Par rapport au montant du marché	

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

Les **frais d'acquisition** directement attribuables sont immobilisés.

L'Office immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la **maîtrise d'ouvrage**.

Les coûts internes immobilisés sont évalués conformément au règlement de l'ANC HLM (voir chapitre 3.a).

Les couts incorporés à l'actif demeurent inférieurs au coût de la maîtrise d'ouvrage.

L'Office a décidé de ne pas retenir la méthode comptable de référence consistant à immobiliser les **frais financiers** des emprunts (ou ligne de crédit) pendant la phase de travaux.

Les coûts de **dommage ouvrage** sont enregistrés en charge dans le compte de résultat.

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Les immeubles sont réputés achevés à la date de réception des travaux.

Les **travaux de réhabilitation** sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent par :

- La création d'un élément nouveau, identifié comme composant
- Le renouvellement d'un élément existant, préalablement identifié comme un composant, qui vient se substituer au composant initial

Les travaux inférieurs à 20 K€ par logement sont enregistrés en charge.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date d'application, au coût de remplacement actuel, de l'indice de coût de la construction (ICC). L'amortissement correspondant est calculé sur cette base reconstituée et la valeur nette comptable est comptabilisée en charge.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	55 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie/ sanitaire	25 ans
Equipement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

Travaux d'amélioration et de réhabilitation

Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement pour une durée de 15 ans.

Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur et en particulier sur les terrains nus ainsi que les actifs voués à être cédés ou démolis.

Bâtiments administratifs

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice. La décomposition selon les composants est réalisée lors de la mise en service de la construction.

Les constructions et autres immobilisations corporelles en cours : ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les dépenses de construction, de réhabilitations, de remplacements de composants en cours. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service.

Autres immobilisations corporelles

Elles sont amorties selon le système de l'amortissement linéaire basé sur la durée d'utilisation estimée.

Autres Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Installations générales et agencements	10 ans
Matériel de bureau	3 ans (à compter de 2020)
Matériel de transport	5 ans
Jeux extérieurs	5 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

5.3 Immobilisation financières

Le poste enregistre principalement :

- Des titres de participations à la SEM LIGERIS pour un montant de 71 952.08€ et des parts dans la SCCV Tours Habitat/Nexity des Hauts de Sainte Radegonde de 300 €, et dans la SCCV Tours Habitat/Nexity Rue du Luxembourg de 220€
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération pour 226 500 € (remboursement en 2023 de 240 000 €)
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Rue du Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération pour 22 000 €
- Des dépôts et cautionnement :
 - pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon
 - pour un montant de 200 € pour un jugement au Prud'hom
 - pour un montant de 400 € pour le dépôt de garantie de l'opération VEFA Gambetta à Ballan Miré, dont l'acte authentique devrait être signé en 2024

En 2023, remboursement de trois dépôts de garanties versés en 2022 dans le cadre de signature d'acte de réservation de VEFA, suite à la signature des actes authentiques.

5.4 Stock

Opérations d'accession à la propriété

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours. Ces dépenses comprennent le prix du foncier, le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice. Le cas échéant, les stocks seraient dépréciés si les perspectives de vente le nécessitaient.

Petits équipements

Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par régie et est enregistré en stock en fonction du coût d'achat. Une dépréciation est enregistrée en cas de perte de valeur.

5.5 Créances locataires

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.

L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- Le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- Pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées selon les taux statistiques indiqués ci-dessous

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
 - Remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
 - Est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
 - Est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
 - Créances inférieures à 3 mois : 4%

S'agissant des créances détenues sur les personnes morales, une analyse au cas par cas est menée.

5.6. Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer.
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Diverses créances

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Passif

5.8 capitaux propres

Variation des capitaux propres

Le tableau, ci-après, détaillé la variation des capitaux propres pour 2023 :

	au 31/12/2022	Affectation du résultat 2022	Affectation ressources	Suventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2023	au 31/12/2023
Dotations et autres fonds propres	2 317,23	0,00						2 317,23
Excedents d'exploitation affectés à l'investissement	58 024 742,17	0,00	3 623 366,61					61 648 108,78
dont relevant du SIEG	4 667 715,04	0,00	3 623 366,61					8 291 081,65
Plus value nette sur cessions immobilières	8 040 075,68	552 915,20						8 592 990,88
dont relevant du SIEG	575 111,71	455 394,24						1 030 505,95
Réserves diverses	166 701,61	0,00						166 701,61
Report à nouveau	53 513 623,27	3 762 727,09	-3 623 366,61					53 652 983,75
dont relevant du SIEG	5 095 745,80	2 969 567,09						8 065 312,89
Résultat de l'exercice	4 315 642,29	-4 315 642,29					2 981 890,82	2 981 890,82
dont relevant du SIEG	3 424 961,33	-3 424 961,33					2 175 740,06	2 175 740,06
Subventions d'invest	106 929 374,75	0,00		1 659 507,40	-221 949,47		0,00	108 366 932,68
Subventions inscrites au résultat	-52 664 166,76	0,00				-1 875 492,01		-54 539 658,77
CAPITAUX PROPRES	178 328 310,24	0,00	0,00	1 659 507,40	-221 949,47	-1 875 492,01	2 981 890,82	180 872 266,98

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924-1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924 1

5.9 Subventions d'investissement

Les subventions affectées au financement des immobilisations locatives sont transférées, selon le même rythme que l'amortissement des immobilisations locatives.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

5.10. Provisions pour risques et charges

5.10.1 Provisions pour gros Entretien

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus du règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

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

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

En 2023, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 1 464 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maîtres d'œuvre, ou nouvelles opérations).

De plus, il a été également repris des provisions pour 643 K€, suite à l'abandon de projet (Ravalement des résidences A.Belle, Mattéoti, Cézanne, Sanitas bâtiments 39 à 43) décalés dans le temps.

Provision pour charges de reversement aux gestionnaires des foyers (incluse dans la PGE)

Tous Habitats s'engage vis à vis des gestionnaires à reverser le solde non utilisé de la provision pour Grosses Réparations, à l'issue de la convention. Aussi, il est apparu prudent de reclasser les montants non utilisés dans un compte de provisions pour charges de reversement aux gestionnaires.

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

5.10.2 Provisions pour indemnité de départ à la retraite

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés au départ en retraite des salariés de l'office. Elle est évaluée par application de la formule conventionnelle de calcul de l'indemnité de départ en retraite.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Age estimé de départ : 65 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
 - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
 - Taux d'actualisation financière : 3.77%
 - Taux charges patronales : 60%
 - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2023 la provision pour IFC est de 1 119 K€.

Les provisions pour compte épargne temps et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

5.10.3 Autres provisions pour risques et charges

Les provisions pour litiges sont calculées sur la base d'une évaluation des risques estimés par Tours Habitat et ses conseils (avocats et experts) et ce à partir des demandes formulées par les tiers.

5.11. Dettes financières

Les dettes financières correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - De la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)

- Des bâtiments administratifs et des travaux
- Des stocks de logements accession
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts ;
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires

5.12. Dettes d'exploitation et autres dettes

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.
- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

5.13. Autres Points

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 10/09/2024. REPERENR A CTE CA180924_1
Affectation du résultat des activités relevant du Service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états règlementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **2 175 740.06 €**.

Tours, le 29 mai 2024

Le Directeur Général



Grégoire SIMON

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				138 094,82	158 126,68
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 628 088,14	2 489 993,32	138 094,82		158 126,68
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				360 663 364,93	362 888 013,98
2111	Terrains nus	1 175 407,68	0,00	1 175 407,68		980 683,39
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 578 341,27	0,00	36 578 341,27		36 457 511,67
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	574 868 120,13	285 691 214,58	289 176 905,55		296 502 363,32
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 965 442,01	1 608 306,15	357 135,86		384 928,54
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	7 493 149,60	1 867 330,69	5 625 818,91		5 321 687,93
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	63 149 387,92	36 129 555,63	27 019 832,29		22 279 293,89
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 280 327,61	4 550 404,24	729 923,37		961 545,24
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				18 847 432,84	14 160 774,23
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	18 847 432,84	0,00	18 847 432,84		14 160 774,23
239	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				501 572,08	924 911,60
401-406-2673-4076	Prêts à court terme	0,00	0,00	0,00		0,00
401-406-2673-4076	Prêts à court terme - Appoos. avants	0,00	0,00	72 472,08		72 252,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations	248 500,00	0,00	248 500,00		466 500,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	180 600,00	0,00	180 600,00		386 159,52
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	712 487 269,28	332 336 804,61	380 150 464,67	380 150 464,67	378 131 826,49
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				13 099 529,48	11 352 071,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	4 225 470,88	0,00	4 225 470,88		4 213 783,49
33	Immeubles en cours	8 516 628,66	0,00	8 516 628,66		6 824 316,90
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	357 429,94	0,00	357 429,94		313 970,61
409	Fournisseurs débiteurs	2 713 668,50	0,00	2 713 668,50	2 713 668,50	2 284 743,32
	CREANCES D'EXPLOITATION				17 895 289,85	21 378 594,14
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 110 515,33	0,00	7 110 515,33		6 763 147,94
412	Créances sur acquéreurs	276 214,41	0,00	276 214,41		1 170 964,82
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 269 481,76	5 384 683,64	884 798,12		757 987,15
418	Produits non encore facturés	519 117,61	0,00	519 117,61		477 303,28
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 366 147,41	0,00	1 366 147,41		1 612 924,37
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	7 738 496,97	0,00	7 738 496,97		10 596 266,58
	CREANCES DIVERSES (3)				487 920,44	40 116,58
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	464 031,57	0,00	464 031,57		16 227,71
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		1 363 503,93
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	23 888,87	0,00	23 888,87		(1 339 615,06)
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				36 964 102,95	33 037 358,28
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	35 278 339,16		35 278 339,16		31 254 763,49
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 612 521,29		1 612 521,29		1 712 844,79
53-54	Caisse et régies d'avance	73 242,50		73 242,50		69 750,00
486	Charges constatées d'avance	562 091,06		562 091,06	562 091,06	423 038,26
	ACTIF CIRCULANT (II)	77 107 285,92	5 384 683,64	71 722 602,28	71 722 602,28	68 515 921,58
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	789 594 555,20	337 721 488,25	451 873 066,95	451 873 066,95	446 647 748,07
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5
		3	4	5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		70 410 118,50	66 233 836,69
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	2 317,23		2 317,23
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	61 648 108,78		58 024 742,17
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 291 081,65		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	8 592 990,88		8 040 075,68
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 030 505,95		575 111,71
10688	Reserves diverses	166 701,61		166 701,61
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11 (SEM)	Report à nouveau (a)	53 652 983,75	53 513 623,27	53 513 623,27
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 065 312,89		5 095 745,80
12 (SEM)	Resultat de l'exercice (a)	2 981 890,82	2 981 890,82	4 315 642,29
	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 175 740,06		3 424 961,33
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		53 827 273,91	54 265 207,99
		Montant brut	Insc.au résultat	
		108 366 932,68	54 539 658,77	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs		0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	180 872 266,98	180 872 266,98	178 328 310,24
15	PROVISIONS		20 644 404,84	20 237 216,36
151	Provisions pour risques	169 500,00		169 500,00
1572	Provisions pour gros entretien	17 585 418,33		16 932 223,13
153-158	Autres provisions pour charges	2 889 486,51		3 135 493,23
	PROVISIONS (II)	20 644 404,84	20 644 404,84	20 237 216,36
162	DETTES FINANCIERES (1)		233 650 962,33	229 512 519,04
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 179 065,68		6 688 579,52
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		220 515 390,20	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	179 269 900,81		180 770 824,23
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		1 274,22
1648	Autres établissements de crédit	41 245 489,39		36 717 488,99
165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 684 445,03	
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 684 445,03		3 613 385,90
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		3 272 061,42	
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	3 272 061,42		1 720 966,18
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		1 969 327,06	1 640 109,64
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	1 968 327,17		1 640 109,64
Autres 419	Autres	999,89		0,00
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		7 955 370,80	10 228 162,48
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	6 987 872,07		9 256 886,56
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	13 488,15		1 881,01
	Dettes fiscales, sociales et autres	954 010,58		969 394,91
404-405-4084-4088 partiel	DETTES DIVERSES		1 819 602,40	1 645 821,07
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
4563 (sociétés)	Fournisseurs d'immobilisations	570 343,06		282 317,14
454	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
451-458	Autres dettes :			
461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
4615	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	Opérations d'aménagements	1 249 259,34		1 363 503,93
	Autres	0,00		0,00
4871-4878	Produits constatés d'avance		4 961 132,54	5 055 609,24
4872	Au titre de l'exploitation et autres	2 209 684,03		2 455 819,50
	Produits des ventes sur lots en cours	2 751 448,51		2 599 789,74
	TOTAL DETTES (III)	250 356 395,13	250 356 395,13	248 082 221,47
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	451 873 066,95	451 873 066,95	446 647 748,07
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			84 828 849,01	0,00	85 195 415,38	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			38 047 283,42	0,00	37 816 766,88	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		12 052,85	12 052,85		236 261,00	
601	Approvisionnements	48 868,45	445 045,46	493 913,91		428 276,08	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(8 687,39)	(8 687,39)		(226 225,00)	
6032	Approvisionnements	1 742,01	(45 201,34)	(43 459,33)		115 411,77	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 659 030,33	1 659 030,33		2 389 850,28	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	29 915,97	29 915,97		30 676,58	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	6 455 017,35	396 480,08	6 851 497,43		4 840 143,66	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 738 293,71	920 107,79	12 658 401,50		12 498 686,18	
613	Locations		272 588,00	272 588,00		198 941,03	
614	Charges locatives et de copropriétés		85 510,40	85 510,40		34 883,76	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	33 218,69	2 045 671,84	2 078 890,53		1 935 387,58	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	450 071,97	8 486 218,45	8 936 290,42		10 294 456,03	
6156	Maintenance	0,00	724 873,80	724 873,80		704 998,65	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	124 667,93	124 667,93		125 323,35	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	12 483,79	12 483,79		11 937,04	
616	Primes d'assurances		528 045,61	528 045,61		459 258,09	
621	Personnel extérieur à la société	904 800,15	652 139,32	1 556 939,47		1 472 011,33	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 695 378,07	1 695 378,07		1 400 046,56	
623	Publicité, publications, relations publiques		137 579,94	137 579,94		149 173,28	
625	Déplacements, missions et réceptions		32 968,64	32 968,64		33 000,27	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		183 140,00	183 140,00		120 939,00	
6285	Redevances		89 404,52	89 404,52		78 575,17	
Autres comptes 61 et 62	Autres	(546 821,71)	482 678,74	(64 142,97)		484 755,19	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			11 615 044,60	0,00	11 121 601,26	0,00
631-633	Sur rémunérations	251 272,28	1 213 002,50	1 464 274,78		1 351 502,59	
63512	Taxes foncières	18 277,00	7 619 334,01	7 637 611,01		7 425 980,39	
Autres 635-637	Autres	2 450 535,25	62 623,56	2 513 158,81		2 344 118,28	
64	Charges de personnel			12 984 638,36	0,00	12 489 920,51	0,00
641-6481	Salaires et traitements	2 158 398,74	7 731 986,22	9 890 384,96		9 404 970,82	
645-647-6485	Charges sociales	545 148,28	2 549 105,12	3 094 253,40		3 084 949,69	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			21 308 252,65	0,00	22 822 689,52	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		14 506 833,60	14 506 833,60		13 919 614,39	
Autres 6811	Autres immobilisations		680 463,96	680 463,96		630 519,25	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 084 659,69	1 084 659,69		1 317 209,81	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 636 960,89	2 636 960,89		4 457 867,84	
Autres 6815	Autres provisions		2 399 334,51	2 399 334,51		2 497 478,23	
65 (sauf 655)	Autres charges			873 629,98	0,00	944 437,21	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		820 593,97	820 593,97		898 509,48	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	53 036,01	53 036,01		45 927,73	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

57	66	CHARGES FINANCIERES			5 501 956,15	0,00	2 963 150,80	0,00
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		5 484 089,35	5 484 089,35		2 956 041,54	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		17 866,80	17 866,80		0,00	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		7 109,26	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 006 349,40	0,00	3 003 611,96	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		291 010,18	291 010,18		295 942,04	
74		Sur opérations en capital :			1 715 339,22	0,00	2 623 669,92	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		809 903,07	809 903,07		666 844,31	
76	678	Autres		905 436,15	905 436,15		1 956 825,61	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	84 000,00	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		84 000,00	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		31 573,00	31 573,00		48 186,00	
84		TOTAL DES CHARGES	24 508 822,17	67 859 905,39	92 368 727,56	0,00	91 210 364,14	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			2 981 890,82	0,00	4 315 642,29	0,00
86		dont relevant du SIEG			2 175 740,06		3 424 961,33	
87		dont ne relevant pas du SIEG			806 150,76		890 680,96	
88		TOTAL GENERAL			95 350 618,38	0,00	95 526 006,43	0,00
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs			1 814,32		1 104,50	
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		87 133 830,96	0,00	85 471 151,21	0,00
	Produits des activités		77 237 570,32	0,00	72 591 015,82	0,00
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7014	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
7017-7018	Récupération des charges locatives	24 111 574,92			21 451 018,35	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	76 740,69			64 496,64	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	47 664 212,65			45 812 930,78	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	166 359,60			129 868,68	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 182 814,62			2 844 311,76	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	1 170 389,06			1 180 983,65	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	51 631,66			311 274,03	
7064	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70671	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	0,00			0,00	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7086	Autres	813 847,12			796 131,93	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		1 692 311,76	0,00	2 430 562,86	0,00
71	Immeubles en cours	1 692 311,76			2 430 562,86	
7133	Immeubles achevés	0,00			0,00	
7135	Production immobilisée		439 335,67	0,00	315 581,10	0,00
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
7222	Autres productions immobilisées	439 335,67			315 581,10	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		558 678,61	0,00	676 180,20	0,00
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	483 974,47			616 814,14	
743	Subventions pour travaux d'entretien	74 704,14			59 366,06	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 445 023,35	0,00	7 142 350,13	0,00
781	Provisions pour gros entretien	1 983 765,69			3 508 876,07	
78157	Dépréciations de créances	815 916,43			898 509,48	
78174	Autres reprises	2 645 341,23			2 734 964,58	
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation		302 727,73		315 998,00	
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	1 443 250,00			1 373 759,00	
7583	Autres produits		14 933,52		625 704,10	
751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00		0,00	
755		0,00			0,00	

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	41 778 710,91
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	41 778 710,91
80188	Engagements divers	
TOTAL		41 778 710,91

COMMERCIALISATION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1 DE
en date, du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	5 959 140,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		5 959 140,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2

4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		53 513 623,27		5 095 745,80		48 417 877,47
12 - Résultat de l'exercice N-1		4 315 642,29		3 424 961,33		890 680,96
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				79,36%		20,64%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00		0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00		0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		3 623 366,61		0,00	3 623 366,61	
1068 Réserves diverses		0,00		0,00	0,00	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		53 652 983,75		8 065 312,89	45 587 670,86	
TOTAUX		57 829 265,56		8 520 707,13	49 308 558,43	49 308 558,43

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

**2B - RESULTATS DE LA SOCIETE
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

ANNEXE II

Fiche n°2

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	50 933 588,09	50 709 644,13	52 123 440,95	51 139 997,47	53 125 995,40
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	20 389 356,57	21 246 509,67	23 828 629,53	20 128 167,68	18 876 693,12
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 449 937,31	6 226 568,17	6 861 665,32	4 315 642,29	2 981 890,82
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	324,00	334,00	326,00	331,00	327,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 466 946,84	8 600 310,12	9 264 504,22	9 257 404,20	9 748 734,95
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 796 558,12	2 863 362,72	2 897 734,56	3 084 949,69	3 094 253,40

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

4.2 Résultat autofi net

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	8 389 585,08	5 049 278,95	4 760 529,85	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	180 778,91	463 210,54	1 010 207,98	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	73 034 212,57	72 591 015,82	77 237 570,32	
d) Charges récupérées (comptes 703)	20 910 771,62	21 451 018,35	24 111 574,92	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	52 304 219,86	51 603 208,01	54 136 203,38	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	16,04%	9,78%	8,79%	11,54%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Partie 4 Fiche 4.3

**4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés (5)	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours, avancées et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 752 435,01	81 240,00	0,00	0,00	205 586,87	2 628 088,14
Total I	2 752 435,01	81 240,00	0,00	0,00	205 586,87	2 628 088,14
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	980 683,39	334 343,24	0,00	139 618,95	0,00	1 175 407,68
Terrains aménagés, loués, bâtis	36 457 511,67	(481,46)	139 618,95	0,00	18 307,89	36 578 341,27
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	37 438 195,06	333 861,78	139 618,95	139 618,95	18 307,89	37 753 748,95
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	5 235 481,12	0,00	1 899 876,64	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	7 432 660,24	0,00	470 297,78	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	594 329 815,40	0,00	12 668 141,36	0,00	2 370 174,42	604 627 782,34
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	554,21	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	35 355 721,93	0,00	0,00	0,00	554,21	35 355 167,72
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 083 584,38	0,00	531 661,83	0,00	122 096,61	7 493 149,60
Total III [A+B+C]	636 769 121,71	0,00	13 199 803,19	0,00	2 492 825,24	647 476 099,66
Install. techniques - Matériel - Outillage	244 126,55	8 312,04	0,00	0,00	0,00	252 438,59
Total IV	244 126,55	8 312,04	0,00	0,00	0,00	252 438,59
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
Matériel de transport	1 044 094,44	36 318,00	0,00	0,00	52 557,58	1 027 854,86
Matériel de bureau et matériel informatique	1 025 520,49	56 777,34	0,00	0,00	12 551,29	1 069 746,54
Mobilier	746 545,92	18 585,85	0,00	0,00	12 031,78	753 099,99
Diverses	2 292 811,12	17 621,52	0,00	0,00	179 153,01	2 131 279,63
Total V	5 154 879,97	129 302,71	0,00	0,00	256 293,66	5 027 889,02
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	8 055 482,22	10 930 099,41	0,00	5 767 142,95	0,00	13 218 438,68
- Additions et remplacements de composants (1)	6 105 292,00	6 956 362,40	0,00	7 432 660,24	0,00	5 628 994,16
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	14 160 774,22	17 886 461,81	0,00	13 199 803,19	0,00	18 847 432,84
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	693 767 097,51	18 357 938,34	13 339 422,14	13 339 422,14	2 767 426,79	709 357 609,06
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	72 252,08	220,00	0,00	0,00	0,00	72 472,08
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	466 500,00	(218 000,00)	0,00	0,00	0,00	248 500,00
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	386 159,52	(205 559,52)	0,00	0,00	0,00	180 600,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	924 911,60	(423 339,52)	0,00	0,00	0,00	501 572,08
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	697 444 444,12	18 015 838,82	13 339 422,14	13 339 422,14	2 973 013,66	712 487 269,28

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 594 308,33	101 271,86	0,00	205 586,87	2 489 993,32
TOTAL I	2 594 308,33	101 271,86	0,00	205 586,87	2 489 993,32
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	282 842 772,90	13 532 148,33	0,00	1 596 154,61	294 778 766,62
Constructions locatives sur sol d'autrui	27 676 178,68	974 685,27	0,00	554,21	28 650 309,74
Bâtiments et installations administratifs	1 761 896,45	211 923,09	0,00	106 488,85	1 867 330,69
TOTAL III	312 280 848,03	14 718 756,69	0,00	1 703 197,67	325 296 407,05
Install. techniques. - Matériel - Outillage	TOTAL IV	226 967,26	7 097,96	0,00	234 065,22
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	28 467,87	4 590,80	0,00	0,00	33 058,67
Matériel de transport	808 795,83	86 405,57	0,00	52 557,58	842 643,82
Matériel de bureau et matériel informatique	868 890,94	114 780,42	0,00	12 551,29	971 120,07
Mobilier	510 420,85	42 821,19	0,00	10 064,17	543 177,87
Diverses	1 993 918,53	111 573,07	0,00	179 153,01	1 926 338,59
TOTAL V	4 210 494,02	360 171,05	0,00	254 326,05	4 316 339,02
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	319 312 617,64	15 187 297,56	0,00	2 163 110,59	332 336 804,61

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

**4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	205 586,87	0,00	205 586,87
Total I	0,00	0,00	205 586,87	0,00	205 586,87
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	0,00	1 596 154,61	0,00	1 596 154,61
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	554,21	0,00	554,21
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	106 488,85	0,00	106 488,85
Total III	0,00	0,00	1 703 197,67	0,00	1 703 197,67
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	52 557,58	0,00	52 557,58
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	12 551,29	0,00	12 551,29
Mobilier	0,00	0,00	10 064,17	0,00	10 064,17
Diverses	0,00	0,00	179 153,01	0,00	179 153,01
Total V	0,00	0,00	254 326,05	0,00	254 326,05
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	2 163 110,59	0,00	2 163 110,59

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Partie 4 - Fiche 4.5

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	16 932 223,13	2 636 960,89	1 983 765,69	17 585 418,33
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 304 993,23	2 399 334,51	2 645 341,23	(3) 3 058 986,51
TOTAL II	20 237 216,36	5 036 295,40	(2) 4 629 106,92	20 644 404,84
CONTROLE DE PERTE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 115 940,38	1 084 659,69	815 916,43	5 384 683,64
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 115 940,38	1 084 659,69	815 916,43	5 384 683,64
TOTAL VI (III + IV + V)	5 115 940,38	1 084 659,69	815 916,43	5 384 683,64
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	25 353 156,74	(1) 6 120 955,09	(1) 5 445 023,35	26 029 088,48

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 120 955,09	5 445 023,35
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		643 077,75
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 119 378,88

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	6 179 065,68	410 930,39	1 393 557,28	4 374 578,01	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	220 515 390,20	10 494 469,25	41 067 742,33	168 953 178,62	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 684 445,03	Non ventilable (3)		3 684 445,03	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	3 272 061,42	3 272 061,42		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		233 650 962,33	14 177 461,06	42 461 299,61	177 012 201,66	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 571 703,28	7 571 703,28		0,00	
419	Clients créditeurs	1 969 327,06	1 969 327,06		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	503 171,21	503 171,21		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	201 282,00	201 282,00		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	249 557,37	249 557,37	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	249 557,37	249 557,37		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 249 259,34	0,00	1 249 259,34	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 249 259,34	0,00	1 249 259,34	0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	0,00			0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		11 744 300,26	10 495 040,92	1 249 259,34	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	4 961 132,54	2 618 145,98	2 342 986,56	(0,00)	0,00
4871	Sur exploitation	2 209 684,03	0,00	2 209 684,03	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	2 751 448,51	2 618 145,98	133 302,53	(0,00)	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		4 961 132,54	2 618 145,98	2 342 986,56	(0,00)	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		250 356 395,13	27 290 647,96	46 053 545,51	177 012 201,66	0,00

RENVOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	15 046 999,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 530 709,83
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	248 500,00		248 500,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	180 600,00	400,00	180 200,00
	TOTAL I	429 100,00	400,00	428 700,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	2 713 668,50	2 713 668,50	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 110 515,33	7 110 515,33	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 269 481,76	6 269 481,76	0,00
412	Créances sur acquéreurs	276 214,41	276 214,41	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	519 117,61	519 117,61	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 388,30	1 388,30	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	9 103 256,08	9 103 256,08	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	9 103 256,08	9 103 256,08	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	487 920,44	487 920,44	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	23 888,87	23 888,87	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	464 031,57	464 031,57	0,00
	TOTAL II	26 481 562,43	26 481 562,43	0,00
486	Charges constatées d'avances	562 091,06	287 187,42	274 903,64
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	562 091,06	287 187,42	274 903,64
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	27 472 753,49	26 769 149,85	703 603,64

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		3 988 441,10
subventions d'exploitation à recevoir		3 750 055,87
TVA		1 337 921,12

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SCCV HSR	880111372			30,00%	300,00	300,00	226 500,00				
SCCV LUXEMBOURG				22,00%	220,00	220,00	22 000,00				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)											
					71 952,08	71 952,08				5 764,22	
					72 472,08	72 472,08	248 500,00	0,00		5 764,22	0,00

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
- (7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
- (8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
- (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
- (10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	164	164	0	0
Cadres	37	37	0	0
Non cadres	127	127	0	0
Gardiens d'immeubles	59	59	0	0
Cadres	0			
Non cadres	59	59		
Personnels d'immeubles	22	22	0	0
Cadres	0			
Non cadres	22	22		
Personnel de maintenance	82	82	0	0
Cadres	0			
Non cadres	82	82		
TOTAL	327	327	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		313		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		14		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		10		

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	326	5	331
- Fins de contrats au cours de l'année	- 38	- 3	- 41
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 36	+ 1	+ 37
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	324	3	327

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	302 727,73		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	302 727,73	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Présenté en vertu de la loi n° 2016-1691 du 24 novembre 2016 relative à la transparence de l'information financière et au rôle de l'audit interne.
CONTRÔLE DE LEGALITE : 037-251243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
 DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				76 495,08	76 495,08
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	76 495,08	76 495,08

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
 Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
 La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

Coûts internes pour les opérations PSLA et accession directe calculés en fonction des frais de personnel affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé.
 Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations
 -100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maîtrise d'Ouvrage Directe)
 -50% pour une opération de construction neuve en VEFA
 -

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Annexe II.Fiche 13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 926 453,91
Pénalités perçues sur marchés	35 117,99	
recouvrement ANV et PRP	30 372,59	
Dégrevements impôts	2 860 966,00	
Pénalités frais SLS	(2,67)	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		807 677,22
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 097 441,48
	2 097 441,48	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 375 006,83
Indemnités assurances	429 536,75	
Subvention NPNRU	904 261,58	
Vente matériaux réemploi démolition NPNRU	31 050,00	
Divers : montants non significatifs	10 158,50	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	7 206 579,44	7 206 579,44

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

(1) Détailler les montants significatifs.
 (2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES			
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2023 4 (1-2)	Exercice 2022 5	
1	701	Ventes d'immeubles	601	Achats de terrains	12 052,85				
2	70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00				
3	7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	6031	Variation des stocks : terrains	(8 687,39)				
4	72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00				
5	70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	1 659 030,33				
6			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00				
7			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	29 915,97				
8			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	17 866,80				
9			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	(1 692 311,76)				
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	0,00				
11	Total activités d'accession			Total activités d'accession	17 866,80	MARGE SUR ACCESSION	58 628,28	0,00	
13	7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-atr..., prêts	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00				
14	76261-76262	Revenus des prêts accession							
15									
16									
17	Total activités de prêts			Total activités de prêts	0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00	
18									
19	7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	6127	Travaux de réfection, travaux de réhabilitation et autres	12 463,79				
20	702 (SEM) 704 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	68111-68112-68113-68114-68115	Charges physiques (entretien, réhabilitation, droit d'usage locatif social)	0,00				
21	702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00				
22	7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	14 506 833,60				
23			6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00				
24	742	Primes à la construction	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00				
25	743	Subventions d'exploitation		Charges d'intérêts nettes de bonif.					
26	777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00				
27			661122	Op. locatives - Financements définitifs	5 484 089,35				
28	7872	Reprise sur provisions réglementées	661123	Intérêts compensateurs	0,00				
29	70476	Redevances en bail réel solidaire	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00				
30	7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00				
31	703	Récupération des charges locatives		Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	24 508 822,17				
32									
33									
34	Total activités locatives			Total activités locatives	44 512 228,91	MARGE SUR LOCATIF	34 441 278,58	34 587 521,38	
35									
36	7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)							
37	721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.							
38	7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service							
39	705	Produits de concession d'aménagement	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00				
40	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM							
41	Autres 708	Autres							
42									
43									
44	Total productions diverses			Total productions diverses	0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	1 228 319,37	1 422 987,06	
45									
46				Consommations de l'exercice en provenance de tiers :			MARGE BRUTE TOTALE	35 728 226,23	36 010 508,44
47									
48			602	Achats stockés - Autres approvisionnements	445 045,46				
49			6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	(45 201,34)				
50			606	Achats non stockés de matières et fournitures	396 480,08				
51			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	920 107,79				
52			613	Locations	272 588,00				
53			614	Charges locatives et de copropriétés	85 510,40				
54			6151 (OHLM) 61521 (SEM) 6152 (OHLM) 61523 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 045 671,84				
55			6156	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	8 486 218,45				
56			6156	Maintenance	724 873,80				
57			6158	Autres travaux d'entretien	124 667,93				
58			6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00				
59			616	Primes d'assurances	528 045,61				
60			621	Personnel extérieur à la société	652 139,32				
61			622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	1 693 806,07				
62			623	Publicité, publications, relations publiques	22 804,32				
63	7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	625	Déplacements, missions et réceptions	56 352,45				
64			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	183 140,00				
65			6285	Redevances	89 404,52				
66			Autres 61 et 62	Autres	575 642,55				
67									
68									
69	744	Subventions pour travaux d'entretien	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	7 681 957,57				
70									
71	TOTAL divers			Total (NR)	24 939 254,82		(23 421 300,68)	(23 827 934,72)	
72						VALEUR AJOUTEE	12 306 925,55	12 182 573,72	
73			631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	1 213 002,50				
74			641-6481	Rémunérations	7 731 986,22				
75			645-647-6485	Charges sociales	2 549 105,12				
76									
77				Total (NR)	11 494 093,84		(11 494 093,84)	(11 049 963,26)	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

N° de compte	1	N° de compte	2	SOLDES INTERMEDIAIRES		
				3	4 (1-2)	5
			EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)			
78	REPRISES					
79		DOTATIONS			812 831,71	1 132 610,48

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2023 4 (1-2)	Exercice 2022 5
1	7811	Reprises sur amortissements	0,00	681118	Amort. des autres immo. incorporelles	101 271,86		
2	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 983 765,69	68112315 - 6811235 68112415 - 6811245	Amort. des autres constructions	211 923,09		
3	Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	2 645 341,23	6812	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
4	791	Transferts de charges d'exploitation	302 727,73	Autres 6811	Autres dotations aux amortissements	367 269,01		
5	751-754-758	Autres produits de gestion courante	14 933,52	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00		
6	7816	Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00		
7	78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174	Dotations pour dépréciations des créances	1 084 659,69		
8	78174	Sur prov. pour dép. des créances	815 916,43	68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	2 636 960,89		
9				Autres 6815	Autres dotations aux provisions	2 399 334,51		
10				654	Pertes sur créances irrécouvrables	820 593,97		
11				651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	53 036,01		
12		Total	5 762 684,60		Total	7 675 049,03	(1 912 364,43)	(1 763 460,11)
13								
14							RESULTAT D'EXPLOITATION	(1 099 532,72)
15								(630 849,65)
16	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
17								
18								
19								
20	7611	Revenus des actions	0,00	686 (sauf 6863)	Dotations aux amortissements des stocks et provisions	0,00		
21	7613	Revenus des actions en compte courant et prêts participatifs	0,00	Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00		
22	7618	Autres produits des participations	0,00	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00		
23	762 (sauf 76261 et 76262)	Produits des autres immobilisations financières	5 764,22	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	0,00		
24	763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 004 443,76					
25	765-766-768	Autres produits financiers	0,00					
26	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00					
27	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00					
28								
29	796 sauf 7963	Transfert de charges financières	0,00					
30		Total	1 010 207,98		Total	0,00	RESULTAT FINANCIER	1 010 207,98
31								456 101,28
32							RESULTAT COURANT	(89 324,74)
33								(174 748,37)
34	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 926 453,91	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	291 010,18		
35	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	807 677,22	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	809 903,07		
36	778	Autres produits exceptionnels	1 375 006,83	678	Autres charges exceptionnelles	905 436,15		
37	787 sauf 78725	Reprises sur provisions et dépréciations	0,00	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00		
38	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875	Dotations aux provisions	0,00		
39								
40		Total	5 109 137,96		Total	2 006 349,40	RESULTAT EXCEPTIONNEL	3 102 788,56
41								4 538 576,66
42				691-695	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	31 573,00	(31 573,00)	(48 186,00)
43								
44								
45							RESULTAT DE L'EXERCICE	2 981 890,82
46								4 315 642,29

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024, REFERENCE ACTE : CA180924_1

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

(1) Préciser tout montant significatif :

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

	Exercice 2023	Exercice 2022
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	812 831,71	1 132 610,46
+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/681111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	14 506 833,60	13 919 614,39
+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(2 097 441,48)	(2 049 456,06)
		0,00
Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	302 727,73	315 998,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	14 933,52	625 704,10
Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(820 593,97)	(898 509,48)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(53 036,01)	(45 927,73)
+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
Produits financiers		
Sous-total *	1 010 207,98	
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
	1 010 207,98	463 210,54
Charges financières		
Sous-total *	0,00	
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	
	0,00	(7 109,26)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(11 989 374,64)	(12 587 029,58)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 687 088,44	869 105,38
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	2 926 453,91	4 351 505,17
Autres produits exceptionnels (c/778)*	1 375 006,83	2 129 622,05
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(291 010,18)	(295 942,04)
Autres charges exceptionnelles (c/678) *	(905 436,15)	(1 956 825,61)
- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(31 573,00)	(48 186,00)
AUTOFINANCEMENT NET HLM	4 760 529,85	5 049 278,95
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 981 890,82	4 315 642,29
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	21 308 252,65	22 906 689,52
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(5 445 023,35)	(7 142 350,13)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	809 903,07	666 844,31
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(807 677,22)	(1 061 061,40)
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(2 097 441,48)	(2 049 456,06)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	16 749 904,49	17 636 308,53
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(11 989 374,64)	(12 587 029,58)
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	4 760 529,85	5 049 278,95

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N		
			Activités SIEG 3A	Dont activité OFS 3A bis	Activités hors SIEG 3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	60 320 026,84	59 240 317,72	0,00	1 079 709,12
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	12 052,85	12 052,85		
602	Approvisionnements	445 045,46	444 715,61		329,85
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains	(8 687,39)	(8 687,39)		
6032	Approvisionnements	(45 201,34)	(43 703,09)		(1 498,25)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	1 659 030,33	1 659 030,33		
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	29 915,97	29 915,97		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	396 480,08	383 528,48		12 951,60
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	183 140,00	183 140,00		
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	16 290 316,84	16 086 813,75		203 503,09
64	Impôts, taxes et versements assimilés	594 460,18	594 460,18		294 834,26
64	Charges de personnel	10 281 091,34	9 940 312,08		340 779,26
641-642	Dotations aux amortissements	13 299,86	13 299,86		
641-642	Dotations aux dépréciations et provisions		15 039 775,05		147 522,51
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00		
6817	Dépréciation des actifs circulants	1 084 659,69	1 084 659,69		
68157	Provisions pour gros entretien	2 636 960,89	2 636 960,89		
Autres 6815	Autres provisions	2 399 334,51	2 319 805,65		79 528,86
654	Pertes sur créances irrécouvrables	820 593,97	820 593,97		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	53 036,01	51 278,07		1 757,94
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	CHARGES FINANCIERES	5 501 956,15	5 501 956,15	0,00	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00		
661	Charges d'intérêts	5 501 956,15	5 501 956,15		
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
666/668	Autres charges financières	0,00	0,00		
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 006 349,40	1 717 202,22	0,00	289 147,18
671	Sur opérations de gestion	291 010,18	291 010,18		
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	809 903,07	525 225,53		284 677,54
678	Autres	905 436,15	900 966,51		4 469,64
6871-6876	Dotations aux amortissements	0,00	0,00		
6872-6875	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00		
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0,00	0,00		
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	31 573,00			31 573,00
	SOUS-TOTAL (1)	67 859 905,39	66 459 476,09	0,00	1 400 429,30
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	397 247,25	397 247,25		
	TOTAL DES CHARGES	68 257 152,64	66 856 723,34	0,00	1 400 429,30

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1).

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 10/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	63 022 256,04	61 155 481,79	0,00	1 866 774,25
70 (net du 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00		
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	52 260 516,62	51 347 211,73		913 304,89
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00		
706	Prestations de services	51 631,66	0,00		51 631,66
708	Produits des activités annexes	813 847,12	0,00		813 847,12
71	Production stockée (déstockage)	1 692 311,76	1 692 311,76		
72	Production immobilisée	439 335,67	439 335,67		
74	Subventions d'exploitation	558 678,61	558 678,61		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 983 765,69	1 983 765,69		
Autres 781	Autres reprises	3 461 257,66	3 373 574,61		87 683,05
791	Transferts de charges d'exploitation	302 727,73	302 727,73		
751-754-758	Autres produits de gestion courante	14 933,52	14 625,99		307,53
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	1 443 250,00	1 443 250,00		
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	PRODUITS FINANCIERS :	1 010 207,98	1 004 443,76	0,00	5 764,22
784	Des participations	0,00	0,00		
782	Des autres immobilisations financières	5 764,22	0,00		5 764,22
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	1 004 443,76	1 004 443,76		
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00		
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00		
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	7 206 579,44	6 872 537,85	0,00	334 041,59
771	Sur opérations de gestion	2 926 453,91	2 926 453,91		
	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	807 677,22	538 765,00		268 912,22
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	2 097 441,48	2 097 441,48		
778	Autres	1 375 006,83	1 309 877,46		65 129,37
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	0,00	0,00		
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	71 239 043,46	69 032 463,40	0,00	2 206 580,06
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	71 239 043,46	69 032 463,40	0,00	2 206 580,06
	TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	68 257 152,64	66 856 723,34	0,00	1 400 429,30
	RESULTAT (A-B)	2 981 890,82	2 175 740,06	0,00	806 150,76

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenue par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 / REFERENCE ACTE : CA180924_1

SITUATION DEVELOPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitre	Intitulé	CRP Initial	Décisions Modificatives	Virement de crédit	Prévisions Totales	Net Constaté	Ecart Réalisation - prévisions (%)
CHAPITRE 60 (SAUF 603)	Achats (hors 609)	4 276 000,00	- 238 500,00	98 000,00	4 135 500,00	2 542 524,69	-38,52%
CHAPITRE 603	Variation des stocks (annulation stock initial)	1 650 000,00	- 1 510 000,00		140 000,00	- 8 687,39	0,00%
CHAPITRE 61 (SAUF 61521)	Services Extérieurs (hors 619)	4 951 250,00	-	92 800,00	5 044 050,00	4 744 710,47	-5,93%
CHAPITRE 61521	Dépenses gros entretien sur biens immobiliers	9 692 650,00	- 470 000,00	1 300,00	9 223 950,00	8 486 218,45	-8,00%
CHAPITRE 62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 586 300,00	- 42 900,00	- 104 100,00	3 439 300,00	3 242 527,92	-5,72%
CHAPITRE 63 (SAUF 63512)	Impôt, taxes et Versements assim (hors 6319,6339,6359)	1 266 100,00	-	1 000,00	1 267 100,00	1 275 626,06	0,67%
CHAPITRE 63512	Taxes Foncières	7 830 000,00	-	-	7 830 000,00	7 619 334,01	-2,69%
CHAPITRE Autres 64	Charges Personnel (hors 6419,6459,6479,6489)	2 803 800,00	- 20 000,00	-	2 783 800,00	2 549 105,12	-8,43%
CHAPITRE 641	Rémunération Personnel (hors 6419)	7 710 500,00		-	7 710 500,00	7 590 336,21	-1,56%
CHAPITRE 6481	Autres charges de Personnel, rémunérations, indem	172 500,00		-	172 500,00	141 650,01	-17,88%
CHAPITRE 65 (SAUF 654)	Autres charges de gestion courante	52 000,00		6 000,00	58 000,00	53 036,01	-8,56%
CHAPITRE 654	Pertes sur Créances irrécouvrables	850 000,00	- 20 000,00	-	830 000,00	820 593,97	-1,13%
CHAPITRE 66	Charges financières (hors 6691)	5 760 000,00	- 200 000,00	- 13 500,00	5 546 500,00	5 501 956,15	-0,80%
CHAPITRE 67 (SAUF 6732,675)	Charges Exceptionnelles	1 157 000,00	120 000,00	- 61 500,00	1 215 500,00	1 196 446,33	-1,57%
CHAPITRE 675	VNC des éléments sortis	400 000,00	108 000,00	-	508 000,00	809 903,07	59,43%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations et provisions	16 265 600,00	270 000,00	-	16 535 600,00	18 671 291,76	12,92%
CHAPITRE 68157	Provisions pour GE	900 000,00	-	-	900 000,00	2 636 960,89	193,00%
CHAPITRE 69	Participation des salaries, IS	300 000,00	- 200 000,00	-	100 000,00	31 573,00	-68,43%
CHAPITRE 71	Production stockée (annulation de stock initial)	-			-		0,00%
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		69 623 700,00	- 2 203 400,00	20 000,00	67 440 300,00	67 905 106,73	0,69%
CHAPITRE 063	Charges récupérables	28 043 850,00	- 178 100,00	-	27 865 750,00	24 508 822,17	-12,05%
CHAPITRE 6732	Réduction de Récupération de Charges Loc sur Ex, Antérieurs	-		-	-	-	0,00%
TOTAL CHARGES		97 667 550,00	- 2 381 500,00	20 000,00	95 306 050,00	92 413 928,90	-3,03%
RESULTAT EXCEDENT		17 254,00			16 713,00	2 981 890,82	

SITUATION DEVELOPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)
CHAPITRE 70 (Sauf 703,704)	Produits des activités	3 676 000,00	- 2 641 400,00		1 034 600,00	865 478,78	-16,347%
CHAPITRE 704	Loyers	50 962 800,00	404 600,00		51 367 400,00	52 260 516,62	1,739%
CHAPITRE 71	Production stockée (constatation de stock final)	2 280 000,00	400 000,00		2 680 000,00	1 692 311,76	-36,854%
CHAPITRE 72	Production immobilisée	320 000,00	-		320 000,00	439 335,67	37,292%
CHAPITRE 74	Subventions exploitation	60 000,00	60 685,00	-	120 685,00	558 678,61	362,923%
CHAPITRE 75	Autres Produits de Gestion courante	1 445 000,00	20 000,00	-	1 465 000,00	1 458 183,52	-0,465%
CHAPITRE 76	Produits Financiers	911 900,00	- 6 200,00		905 700,00	1 010 207,98	11,539%
CHAPITRE 77 (Sauf 7723,775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	5 872 000,00	133 500,00	-	6 005 500,00	6 398 902,22	6,551%
CHAPITRE 775	Produits cession éléments actif	976 000,00	230 000,00		1 206 000,00	807 677,22	-33,028%
CHAPITRE 78 (Hors 78157)	Reprise sur Amortissements, dépréciations, provisions	1 210 000,00	- 20 000,00		1 190 000,00	3 461 257,66	190,862%
CHAPITRE 78157	Reprise PGE	1 800 000,00	- 500 000,00		1 300 000,00	1 983 765,69	52,597%
CHAPITRE 79	Transfert de charges	335 000,00	- 14 000,00		321 000,00	302 727,73	-5,692%
CHAPITRE 603	Variations de Stock (constatation de stock final)	750 000,00	- 240 000,00		510 000,00	45 201,34	
CHAPITRE 061	RRR et bonifications d'intérêts	-	-		-	-	
CHAPITRE 062	Remboursement sur salaires et charges, NR	-	-		-	-	
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES		70 598 700,00	- 2 172 815,00	-	68 425 885,00	71 284 244,80	4,177%
CHAPITRE 703	Récupération de charges locatives	27 086 104,00	- 189 226,00	-	26 896 878,00	24 111 574,92	-10,355%
CHAPITRE 7723	Compléments de récupérations charges locatives sur exercices antérieurs	-		-	-	-	
CHAPITRE 064	Atténuation des charges récupérables	-	-	-	-	-	
TOTAL DES PRODUITS		97 684 804,00	- 2 362 041,00	-	95 322 763,00	95 395 819,72	0,077%
DEFICIT							

SITUATION DEVELOPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)
RESULTAT DE L'EXERCICE		17 254,00	0,00		16 713,00	2 981 890,82	
TOTAL CHARGES		97 667 550,00	-2 381 500,00	20 000,00	95 306 050,00	92 413 928,90	
CHAPITRE 675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	400 000,00	108 000,00	0,00	508 000,00	809 903,07	59,43%
CHAPITRE 68 (SAUF 68157)	Dotations aux Amortissements, dépréciations, provisions	16 265 600,00	0,00	0,00	16 265 600,00	18 671 291,76	14,79%
CHAPITRE 68157	Provisions pour gros entretien	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00	2 636 960,89	193,00%
TOTAL 1		80 101 950,00	-2 489 500,00	20 000,00	77 632 450,00	70 295 773,18	-9,45%
TOTAL PRODUITS		97 684 804,00	-2 362 041,00	0,00	95 322 763,00	95 395 819,72	0,08%
CHAPITRE 775	Produits des cessions d'éléments d'actif	976 000,00	230 000,00	0,00	1 206 000,00	807 677,22	-33,03%
CHAPITRE 777	Quote part des subventions virée au résultat	1 850 000,00		0,00	1 850 000,00	2 097 441,48	13,38%
CHAPITRE 78 (SAUF 78157)	Reprises aux Amortissements, dépréciations, provisions	1 210 000,00	-20 000,00	0,00	1 190 000,00	3 461 257,66	190,86%
CHAPITRE 78157	Provisions pour gros entretien	1 800 000,00	-500 000,00	0,00	1 300 000,00	1 983 765,69	52,60%
CHAPITRE 7963	Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL 2		91 848 804,00	-2 072 041,00	0,00	89 776 763,00	87 045 677,67	-3,04%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT OU INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT		11 746 854,00	417 459,00	-20 000,00	12 144 313,00	16 749 904,49	37,92%

BUDGET SYNTHÉTIQUE

Désignation de l'office : TOURS HABITAT - OPH

Exercice : 2023

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

		PRÉVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	2 542 524,69	865 478,78	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks	-53 888,73	52 260 516,62	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 744 710,47	1 692 311,76	71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	8 486 218,45	439 335,67	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 242 527,92	558 678,61	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	1 275 626,06	1 458 183,52	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	7 619 334,01	1 010 207,98	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	7 590 336,21	6 398 902,22	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	141 650,01	807 677,22	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 549 105,12	3 461 257,66	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	53 036,01	1 983 765,69	78157	Provisions sur gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	820 593,97	302 727,73	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	5 501 956,15			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 196 446,33			
675	Valeurs des éléments cédés de l'actif immobilisé	809 903,07			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provisions	21 308 252,65	5 445 023,35		
68157	Provisions pour gros entretien	2 636 960,89			
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	31 573,00			
		0,00			
	Total des charges non récupérables	67 859 905,39	71 239 043,46		Total des produits hors récupération de charges
"063"	Total des charges récupérables	24 508 822,17	24 111 574,92	703	Récupération des charges locatives
		0,00	0,00		
		0,00			
	TOTAL DES CHARGES	92 368 727,56	95 350 618,38		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	2 981 890,82	0,00		RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT	95 350 618,38	95 350 618,38		TOTAL ÉQUILIBRÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (EXCÉDENT)	2 981 890,82	0,00	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (DÉFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (675)	809 903,07	807 677,22	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (775)
		2 097 441,48	- Quote-part des subventions virée au résultat (777)
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (68+68157)	21 308 252,65	5 445 023,35	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (78+78157)
		0,00	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	25 100 046,54	8 350 142,05	TOTAL (II)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	16 749 904,49	0,00	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE	0,00	16 749 904,49	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	81 240,00	807 677,22	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	18 357 938,33		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	-423 339,52		
Réduction de capitaux propres		1 659 507,40	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	12 848 013,70	15 435 362,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	30 863 852,51	34 652 451,11	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	30 863 852,51	34 652 451,11	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	3 788 598,60	0,00	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	34 652 451,11	34 652 451,11	TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PRÉVISIONNEL

Fonds de roulement au 31/12/2022	53 341 192,00
Variation du fonds de roulement	3 788 598,60
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	57 129 790,60

BUDGET DÉVELOPPÉ
 TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Exercice 2022			Exercice 2023			
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	Ecart réalisations-prévisions (en %)
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	0,00						
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	22 590 823,40	29 900 000,00	-8 000 000,00	0,00	21 900 000,00	18 015 838,81	-17,74%
	- Immobilisations incorporelles : (Valeur Brute)	117 832,50	35 000,00	0,00	55 000,00	90 000,00	81 240,00	
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	117 832,50	35 000,00	0,00	55 000,00	90 000,00	81 240,00	
232	Immobilisations incorporelles en cours							
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles							
	- Immobilisations corporelles : (Valeur Brute)	22 267 031,38	29 435 000,00	-8 000 000,00	-55 000,00	21 380 000,00	18 357 938,33	-14,13%
211	Terrains	359 396,11	280 000,00	0,00		280 000,00	333 861,78	
212	Agencements et aménagements de terrains							
213 (hors 21311)	Constructions							
21311	Constructions - Immeubles de rapport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui							
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport							
215	Installations techniques, matériel et outillage	4 257,60	1 000,00	0,00	1 000,00	2 000,00	8 312,04	
218	Autres immobilisations corporelles	301 858,30	250 000,00		-26 000,00	224 000,00	129 302,71	
221	Immeubles en location-vente							
2312	Terrains en cours							
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	675 550,51	525 000,00		0,00	525 000,00	511 557,83	
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	20 925 968,86	28 379 000,00	-8 000 000,00	-30 000,00	20 349 000,00	17 374 903,97	
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours							
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours							
2318	Autres immobilisations corporelles en cours							
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles							
	- Immobilisations financières :	205 959,52	430 000,00	0,00	0,00	430 000,00	-423 339,52	-198,45%
26	Participations et créances rattachées à des participations	0,00	430 000,00	0,00	0,00	430 000,00	-217 780,00	
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	205 959,52	0,00	0,00	0,00	0,00	-205 559,52	
278	Prêts accession							
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
169	Primes de remboursements des obligations							0,00%
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Remboursement des dettes financières :	14 623 883,77	12 490 822,00	328 100,00	0,00	12 818 922,00	12 848 013,70	0,23%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	570 323,89	509 585,38	0,00	0,00	509 585,38	509 513,84	
163	Emprunts obligataires							
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	13 707 018,96	11 589 336,62	370 000,00	0,00	11 959 336,62	12 021 195,99	
1649	Refinancement de dette							
1651	Dépôts de garantie des locataires	346 540,92	350 000,00		0,00	350 000,00	317 303,87	
1654	Redevances (location-accession)							
1658	Autres dépôts							
166	Participation des salariés aux résultats							
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées		41 900,00	-41 900,00				
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
071	Annulation de titres sur exercices clos (1)							
	TOTAL DES EMPLOIS	37 214 707,17	42 390 822,00	-7 671 900,00	0,00	34 718 922,00	30 863 852,51	-11,10%
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	2 105 225,17	0,00		0,00	0,00	3 788 598,60	
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	39 319 932,34	42 390 822,00		0,00	34 718 922,00	34 652 451,11	-0,19%

* comptes non budgétaires en débit

(1) Annulation de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement d'un exercice clos

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	Exercice 2022		Exercice 2023				
		Net Constaté	TF Initial	DM	Virements de crédits	Prévisions totales	Net constaté	Ecart réalisations-prévisions (en %)
	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	17 636 308,53	11 746 854,00		0,00	12 434 313,00	16 749 904,49	34,71%
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	1 061 061,40	976 000,00	230 000,00	0,00	1 206 000,00	807 677,22	-33,03%
775	Cession d'éléments d'actif	1 061 061,40	976 000,00	230 000,00	0,00	1 206 000,00	807 677,22	
278	Prêts accession							
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0,00	0,00				0,00	
	Augmentation des capitaux propres :	4 868 809,24	1 400 000,00	-500 000,00	0,00	900 000,00	1 659 507,40	84,39%
102	Dotations							
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital							
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	4 868 809,24	1 400 000,00	-500 000,00	0,00	900 000,00	1 659 507,40	
	Augmentation des dettes financières :	15 753 753,17	25 117 000,00	-7 000 000,00	0,00	18 117 000,00	15 435 362,00	-14,80%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	64 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
163	Emprunts obligataires						0,00	
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	15 272 041,00	24 717 000,00	-7 000 000,00	0,00	17 717 000,00	15 046 999,00	
1649	Refinancement de dette						0,00	
1651	Dépôts de garantie des locataires	417 032,17	400 000,00	0,00		400 000,00	388 363,00	
1654	Redevances (location-accession)	0,00					0,00	
1658	Autres dépôts	0,00					0,00	
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières							
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées							
070	Annulation de mandats sur exercices clos (2)	0,00					0,00	
	TOTAL DES RESSOURCES	39 319 932,34	39 239 854,00	-7 270 000,00	0,00	32 657 313,00	34 652 451,11	6,11%
	PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT		3 150 968,00	0,00		2 061 609,00		-100,00%
	TOTAL ÉQUILIBRÉ DU TABLEAU DE FINANCEMENT	39 319 932,34	42 390 822,00		0,00	34 718 922,00	34 652 451,11	-0,19%

* comptes non budgétaires en crédit

(1) Annulation de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

Désignation de l'office : TOURS HABITAT - OPH

		BILAN 2022
RESSOURCES	Apports - c/102 et c/103	2 317
	Réserves - c/106	66 231 519
	Report à nouveau - c/110	53 513 623
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)	
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	4 315 642
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	54 265 208
	Provisions réglementées - c/14(Amt Dérogatoires)	0
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	3 304 993
	Provisions pour gros entretien - c/1572	16 932 223
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28 (*)	319 312 618
	Dépréciations des immobilisations - c/29	
	Autres dépréciations d'actifs c/39, c/49 et c/59	5 115 940
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	224 178 167
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	3 613 386
	Droits de l'affectant - c/229	
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	0
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	0
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	750 785 636	
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes) :	
	Compte 20	2 752 435
	Compte 21	679 606 323
	Compte 22 (sauf 229)	
	Compte 23	14 160 774
	Compte 26	538 752
	Compte 27	386 160
	Charges à répartir (en net) - c/481	0
	Primes de rembt. des obligations (en net) - c/169	
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	697 444 444
	Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)	53 341 192
Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	a 20 237 216	
Dépôts et cautionnement reçus - c/165	b 3 613 386	
Amortissements courus non échus (ACNE)	c 5 665 823	
Autres dépréciations d'actifs c/39, c/49 et c/59	d 5 115 940	
TOTAL (a+b+c)	(III) 34 632 365	
(FR/IFR) - (III)	18 708 827	
<i>(Evaluation du potentiel financier)</i>		

REEL 2023	
FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	53 341 192
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	16 749 904
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :	
... 775 Cessions d'éléments d'actif	807 677
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0
Augmentation de capitaux propres	1 659 507
Augmentation des dettes financières	15 435 362
Annulation de mandats sur exercices clos	0
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE	34 652 450
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	
Immobilisations incorporelles	81 240
Immobilisations corporelles	18 357 938
Immobilisations financières	-423 340
Réduction de capitaux propres	0
Remboursement des dettes financières	12 848 014
Intérêts compensateurs courus	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	
Primes de remboursement des obligations	
Annulation de titres sur exercices clos	
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE	30 863 852
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)	3 788 598
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	57 129 790
Evaluation du potentiel financier (ex. précédent)	18 708 827
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) corrigés des :	3 788 598
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	b 407 189
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165	c 71 059
Variations des amortissements courus non échus (ACNE)	d -1 174 064
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers	e 268 744
Impact total sur potentiel financier a-(b+c+d+e)	4 215 670
Evaluation du potentiel financier	22 924 497

PREVISIONS	
BUDGET 2024	PREVISIONS 2025
40 928 284	40 515 250
11 669 966	10 500 000
2 170 000	500 000
1 897 000	1 872 000
25 621 000	25 534 000
41 357 966	38 406 000
37 000	100 000
30 749 000	30 298 000
200 000	100 000
10 785 000	10 650 000
0	0
41 771 000	41 148 000
-413 034	-2 742 000
40 515 250	37 773 250
22 924 497	21 925 463
-413 034	-2 742 000
500 000	500 000
50 000	50 000
-264 000	50 000
300 000	200 000
-999 034	-3 542 000
21 925 463	18 383 463

SITUATION DEVELOPPEE DES PREVISIONS ET REALISATIONS DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

Chapitres	Intitulés	CRP initial	Décisions Modificatives	Virements de crédit	Prévisions totales	Net Constaté	Ecart réalisations-prévisions (en%)	Ecart réalisations-prévisions (en%)
EMPLOIS								
31	Terrains à aménager	740 000,00	-240 000,00	0,00	500 000,00	11 687,39	-488 312,61	-97,66%
33	Immeubles en cours	2 680 000,00	0,00	0,00	2 680 000,00	1 616 631,78	-1 063 368,22	-39,68%
35	Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL 1		3 420 000,00	-240 000,00	0,00	3 180 000,00	1 628 319,17	-1 551 680,83	-48,79%
RESSOURCES								
31	Terrains à aménager	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
33	Immeubles en cours	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
35	Immeubles achevés	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL 2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
BFR (EMPLOIS-RESSOURCES)		3 420 000,00	-240 000,00	0,00	3 180 000,00	1 628 319,17	-1 551 680,83	-48,79%

SYNTHÈSE

CONCLUSION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

5 - SYNTHÈSE GÉNÉRALE ET CONCLUSION

Conformément aux articles R 421.18 et R 423.24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général de Tours Habitat rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration dans le présent rapport.

Ce rapport comprend :

- le Résultat Financier et Comptable 2023
- le Rapport Financier
- le Bilan du Contentieux Locatif et le Rapport d'Activité de la Commission d'Attribution de Logements
- le Tableau de Bord Social d'Occupation du Patrimoine
- le bilan 2022 du projet de renouvellement urbain

→ les Comptabilités annexes

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Il est proposé au Conseil d'Administration de Tours Habitat de :

- 1) délibérer sur le Rapport d'Activité 2023 du Directeur Général
- 2) d'arrêter le Résultat d'Exploitation de l'exercice 2023

Rapport d'Activité :

Le résultat d'exploitation obtenu en 2023 (2 981 K€) est plus important que l'excédent budgétaire prévisionnel 36 K€.

En effet, le budget des dépenses n'a été consommé qu'à hauteur de 97% alors que celui des recettes l'a été en totalité.

Les principales raisons de ce résultat, sont les suivantes :

- Une maîtrise de nos dépenses d'entretien en reportant quelques travaux de réfection des cages d'escaliers et de ravalement de nos bâtiments.
- Un coût de personnels (rémunérations et charges) inférieur aux prévisions essentiellement dû à des postes non pourvus et des recrutements différés en 2024.
- Une prévision des charges récupérables au moment de l'établissement du budget plus forte que le réel, même si le coût du chauffage et de l'électricité des communs a fortement progressé depuis quelques exercices.

Si nous nous attardons à examiner la situation financière de l'office, nous constatons que l'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2023 de 2,7% et la maîtrise des dépenses d'exploitation, a permis de maintenir un autofinancement courant à hauteur de 1 448 K€ alors qu'il ne représentait que 435 K€ en 2022.

Cependant, si cet exercice semble meilleur que celui de 2022, il ne faut pas penser que la situation de l'office s'améliore sur le long terme, puisque notre capacité d'autofinancement continue de baisser. En d'autres termes, notre activité courante dégage de moins en moins de résultat ce qui obère notre capacité à investir nos fonds propres à l'avenir dans les opérations de construction et de réhabilitation.

Concernant la gestion locative, deux phénomènes sont à remarquer. D'un côté, le taux de rotation qui baisse ce qui amène un recul de la vacance locative et de l'autre les impayés qui augmentent en lien direct avec la paupérisation de notre public. La chute de la rotation, même si elle reste positive pour l'office en terme de résultat (moins de vacance et moins de travaux de remise en état des logements suite aux préavis, donc moins de pertes de ressources), n'offre plus de possibilités de parcours résidentiels pour les ménages à faibles ressources. Concernant les impayés, ils sont la conséquence directe du faible niveau moyen de ressources de nos locataires, ce qui démontre la vocation sociale de notre office mais qui en même temps le fragilise.

Les ratios présentés ci-dessous (année 2022), comparés à ceux de la médiane nationale des OPH (Dossier Individuel de Situation), permettent de positionner l'Office :

En € par an/logement

AR C en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : 2022	TOURS HABITAT 3076-20240918-CA180924_1-DE 2022	TOURS HABITAT CA180924_1-DE 2023	Médiane nationale des OPH 2022
Loyers (y compris impact RLS nette de lissage)	3 320 €	3478 €	4 047 €
Annuités d'emprunts	977 €	1114 €	1 403€
Taxe foncière	470 €	486 €	513 €
Maintenance (entretien courant et gros entretien)	891 €	821 €	693 €
Personnel (hors Régie Ouvrière)	674 €	701 €	750 €
Impayés	82 €	68 €	56 €

La comparaison des ratios de Tours Habitat avec les autres offices nous amène aux mêmes constats, notre niveau d'endettement est faible mais nos loyers le sont également ce qui nous oblige à une grande prudence pour ne pas bousculer nos équilibres financiers.

Le projet de loi sur le logement annoncé par le Ministre, Guillaume Kasbarian, pourrait avoir des impacts sur notre office qu'il conviendra d'analyser. Au-delà de l'ajustement de la loi SRU, il est question d'imposer les locataires HLM au surloyer dès le premier euro de dépassement des plafonds de ressources alors qu'ils ne le sont aujourd'hui qu'à partir de 20%. Le mouvement HLM, qui s'oppose à cette réforme, pense qu'elle viendra supprimer la mixité sociale du parc et ne résoudra en rien la crise du logement qui s'annonce au regard du peu de locataires concernés par le SLS.

Il est également envisagé de permettre aux organismes hlm de pratiquer des loyers à la relocation à hauteur des loyers plafonds en vigueur pour le logement neuf. Cette proposition pourrait permettre à notre office de retrouver de nouvelles marges de manœuvre mais qui seront immédiatement limitées par la chute du taux de rotation.

Enfin, il ne faudrait pas que cette mesure soit le prétexte à l'augmentation de la RLS, comme certains le présagent.

Le Résultat Financier de Tours Habitat pour 2023 été arrêté, en accord avec le Cabinet RSM, Commissaire aux Comptes de TOURS HABITAT à la somme de : 2 981 890.82 € (dont activités relevant du SIEG 2 175 740.06 €)

Affectation du Résultat :

À l'issue de ce bilan d'activité, comprenant le compte administratif et financier, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration d'affecter le résultat comptable de l'exercice 2023 dans les conditions suivantes :

	Au 01.01.2023	+	-	Au 31.12.2023
C/12-Résultat	4 315 642.29	2 981 890.82	4 315 642.21	2 981 890.82 (*)
C/11-Report à nouveau	53 513 523.27	3 762 727.09 (1)	3 623 366.61 (2)	53 652 983.75
TOTAUX	57 829 265.56			56 634 874.57

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/05/2024. REFERENCE : CA180924_1

(1) Affectation du résultat 2022

(2) Cf : Délibération du Conseil d'Administration du 12/12/2023 : Affectation de Ressources des Programmes terminés et soldés

	Au 31 12 2023	Affectation sur 2024			
		C/10685	Dont C/106851 (relevant du SIEG)	C/110	Dont C/11011 (relevant du SIEG)
C/12-Résultat	2 981 890,82	325 934,23 (3)	343 093,61	2 655 956,59	1 832 646,45
C/11-Report à nouveau	53 652 983,75	0,00	0,00	53 652 983,75	8 065 312,89
TOTAUX	56 634 874,57	325 934,23	343 093,61	56 308 940,34	9 897 959,34

(3) Plus-value de la vente :

SIEG :

- 3 appartements situés dans le quartier du Sanitas (Bât 40-41-42-43)
- 1 aux Rives du Cher Bat 04
- 3 situés à la Résidence la Milletière Bats 01 et 06

Hors SIEG : (moins-value 17 159.38€)

- 3 logements au 33 à 37 Rue Champ Joli à Tours au profit de la Société Gundogan
- 1 local Résidence Clos la Chapelle à la Ville de Tours (Local associatif)

Le Directeur Général remercie le Conseil d'Administration de la confiance qu'il lui accorde ainsi qu'à l'ensemble des équipes dans la gestion de TOURS HABITAT. Il invite les Administrateurs à approuver le Rapport d'Activité et à adopter le résultat comptable de l'exercice écoulé, soit 2 981 890.82 €.

À Tours, le 29 mai 2024



Le Directeur Général

ATTRIBUTIONS & RECouvreMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

6-ATTRIBUTIONS ET RECOUVREMENT

6.1 – LE BILAN DE RECOUVREMENT ET DES POURSUITES

6.1.1 : LES IMPAYES

6.1.1.10 - Evolution des Impayés

Mise en recouvrement du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 : 58 983 285 €
(loyers + charges hors APL)

Le montant total recouvré sur l'année 2023 (y compris années antérieures) : 57 980 242 €

(à partir des balances clients)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 : REFERENCE ACTE : CA180924_1

Au titre de l'exercice 2023 :

Au 31 décembre 2023 il restait dû 8 957 969 € (dont 6 602 733 € correspondant aux loyers de décembre 2023 payables le 05/01 suivant)
Au 31 janvier 2024, il restait dû 3 520 782 €
Au 31 mars 2024, il restait dû 2 255 821 €

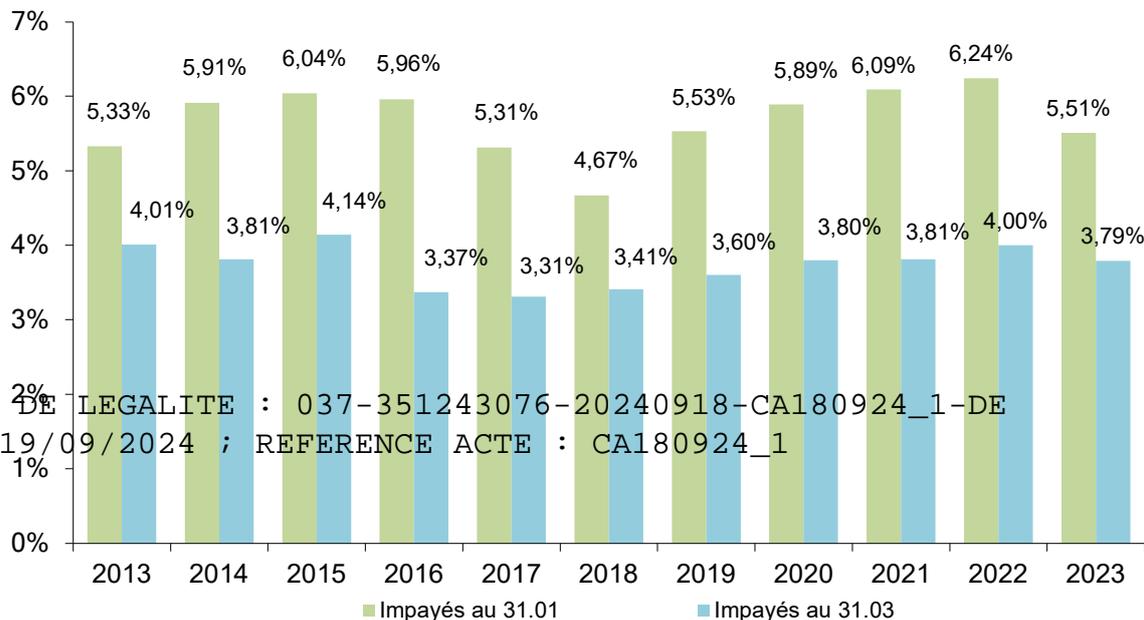
Évolution des impayés de l'exercice (APL déduite) de 2013 à 2023

Années	Mises en recouvrement (en K €)	Impayés au 31.12 (en %) Total de la dette	Impayés au 31.12 (en %) Exercice en cours	Impayés au 31.01 suivant (en %) Exercice en cours	Impayés au 31.03 suivant (en %) Exercice en cours
2013	51 716	19.82		5.33	4.01
2014	50 675	20.20	14.54	5.92	3.82
2015	49 192	20.65	14.94	6.04	4.14
2016	47 094	20.30	14.35	5.96	3.37
2017	46 258	19.94	14.22	5.31	3.31
2018	48 125	18.56	13.88	4.67	3.41
2019	51 176	19.18	14.78	5.53	3.60
2020	50 941	18.88	14.69	5.89	3.80
2021	52 792	19.66	14.29	6.09	3.81
2022	56 389		15.10	6.24	4.00
2023	58 983	20.04	15.18	5.51	3.79

Le taux à fin mars 2024 tient compte des régularisations des charges négatives de 2023 qui viennent en diminution des comptes locataires présents débiteurs (- 1 968 327 €).

ÉVOLUTION DU TAUX DES IMPAYÉS DE L' EXERCICE DE 2013 A 2023

(PRÉSENTS ET PARTIS TOUTES LOCATIONS CONFONDUES)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

6.1.1.11 – La composante de la dette totale

COMPOSANTE DE LA DETTE Période 2013 - 2023

Années	Locataires présents			Locataires Partis(1)	TOTAL GÉNÉRAL
	Personnes physiques	Personnes morales	Total		
2013	2 588 191	357 984	2 914 175	2 259 351	5 205 526
2014	2 709 033	282 993	2 992 026	2 414 977	5 407 003
2015	2 407 488	414 225	2 821 713	2 364 913	5 186 626
2016	2 025 894	260 513	2 286 407	2 485 157	4 771 564
2017	1 871 336	66 532	1 937 868	2 810 520	4 748 388
2018	1 906 223	55 265	1 961 488	2 348 220	4 309 708
2019	2 220 561	440 153	2 660 714	2 353 921	5 014 635
2020	2 477 864	97 621	2 575 485	2 356 163	4 931 648
2021	2 386 992	33 768	2 420 760	2 784 085	5 204 845
2022	2 458 272	154 395	2 612 667	3 301 023	5 913 690
2023	2 458 357	9 671	2 468 028	3 572 004	6 040 032

(locataires présents et partis toutes locations confondues)

La dette des locataires personnes physiques

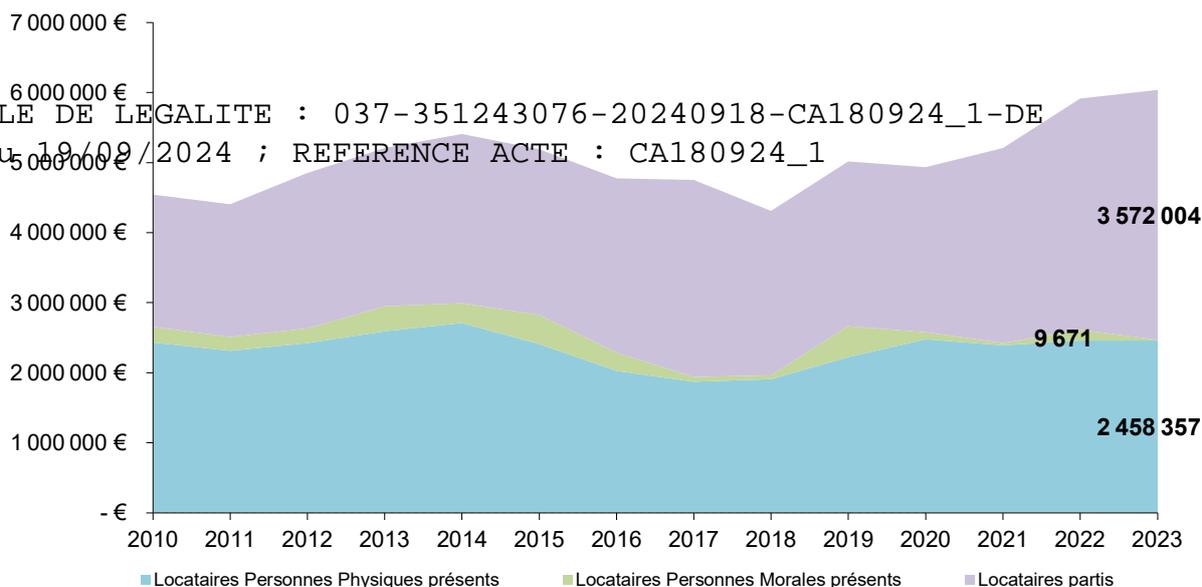
- **La dette des locataires présents**

En janvier 2023, la dette des personnes physiques présentes s'élevait à 2 501 711 € et en décembre 2023, nous atteignons la somme de 2 458 357 €. La dette est donc restée stable avec une baisse de 1.73 % entre janvier et décembre 2023.

- **La dette des locataires partis**

On constate une augmentation sur la dette des locataires partis de + 8.2 %. Cette augmentation reste mesurée au regard de l'augmentation entre 2021 et 2022 (+18%).

Elle représente 59 % de la dette globale des personnes physiques, soit 3 points de plus par rapport à l'année précédente.



6.1.1.12 – Les provisions pour créances douteuses

Le calcul des provisions pour créances douteuses est encadré par l'article R.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation : il varie en fonction de l'ancienneté de la dette.

La dotation aux provisions pour créances douteuses est en augmentation par rapport aux années précédentes.

Evolution des provisions pour créances douteuses de 2019 à 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Locataires partis 100%	2 383 493	2 371 163	2 810 200	3 326 144	3 617 275
Locataires présents	2 199 141	2 221 764	1 941 274	1 789 796	1 767 408
Provision à constituer	4 582 634	4 592 927	4 751 474	5 115 940	5 384 683
Variation N/N-1	+11%	+0.2%	+3%	+7.6%	+5%

6.1.1.13 – Le surendettement des particuliers

Evolution des procédures de rétablissement personnel (PRP) – Mesures imposées

Années	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de procédures	73	51	47	51	36
Montant comptabilisé en €	162 633	148 781	162 053	107 104	135 292
Dont dossiers passés en non-valeur	NC	13 488 €	43 576 €	5 026 €	18 326 €
Pourcentage sur la dette globale des personnes physiques (€)	3%	6%	3.1%	1.9%	2.2%

AR CONTROLE : Aucun effacement de dette n'est appliqué entre les mois de novembre et décembre de l'année en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

6.1.1.14 – Les encaissements

En 2023, l'Office a encaissé en moyenne **4 924 724 €** par mois contre 4 675 230 € en 2022 pour un montant total annuel de 59 096 694 €.

Le montant encaissé par prélèvement automatique est en hausse mais le nombre de locataire ayant opté pour ce moyen de paiement est stable. Le taux de rejet est stable par rapport à 2022, il est de **3,88 %** pour un montant de 1 435 385 €.

	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 2022/2023
Espèces	2 451 783	1 892 790	2 515 801	3 090 070	3 028 162	-2%
Carte bleue	7 453 169	8 199 145	7 879 790	9 280 306	10 503 283	+13.2%
Virement	5 719 911	6 401 217	6 031 150	6 256 732	6 372 623	+1.9%
Chèque/ TIP	3 323 749	2 742 777	2 294 430	2 414 676	2 182 561	-9.6%
Prélèvement	30 539 672	31 668 610	32 304 427	35 060 973	37 010 065	+5.6%
TOTAL	49 488 284	50 904 539	51 025 598	56 102 757	59 096 694	+5.3%

6.1.2 : LES LOCATAIRES PRESENTS

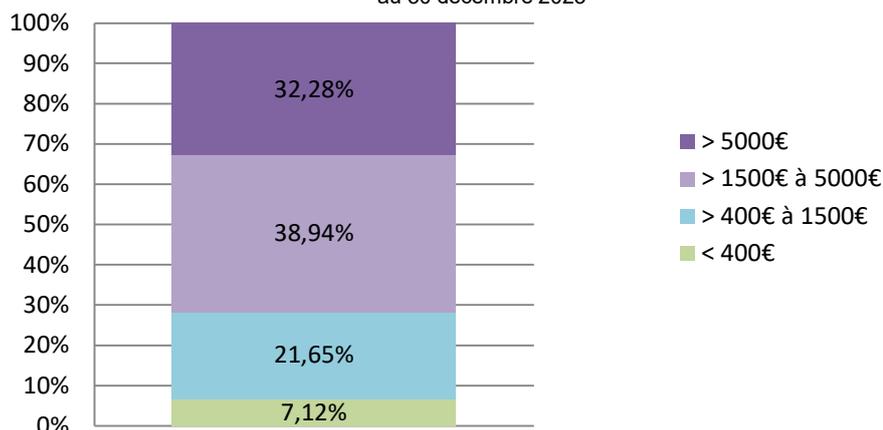
6.1.2.10 - La composante de la dette des locataires présents

Personnes physiques par tranches d'impayés	Montant au 30/12					Évolution 2022 /2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
<400 €	241 095	199 206	192 320	208 446	175 157	-16 %
>400 € à 1 500 €	538 409	413 171	445 714	492 927	532 236	+ 8 %
>1 500 € à 5 000 €	1 079 672	1 144 624	725 671	1 013 761	957 293	- 5.6 %
>5 000 €	361 352	720 809	1 023 286	743 138	793 670	+6.8 %
TOTAL	2 220 561	2 477 864	2 386 992	2 458 272	2 458 356	-0.04%

Jusqu'en 2021 les deux dernières tranches de dette étaient : >1 500 € à 7 000 €, et >7 000 € (partie grisée). Depuis 2022, elles ont été modifiées pour avoir un meilleur équilibre entre toutes les tranches de dette, à savoir >1 500 € à 5 000 €, et >5 000 €. La tranche < 400 € est en baisse au détriment de la tranche supérieure. La tranche > 5 000 € est en hausse, toutefois au global la dette est stable entre 2022 et 2023.

COMPOSANTE DE LA DETTE DES LOCATAIRES PRESENTS

au 30 décembre 2023



6.1.2.11 - Activité et encours du précontentieux

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 - REFERENCE ACTE : CA180924_1

Années	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires et appels reçus)	Locataires reçus	Intervention surveillants d'Immeubles	Relances E- mail (envoyés)	TOTAL
2019	13 395	2 905	974	564	17 838
2020	16 205	2 043	784	1 995	21 027
2021	12 789	2 285	275	1 149	16 685
2022	13 524	2 716	339	1 596	18 193
2023	15 122	2 428	242	2 060	19 852

Les actions précontentieuses sont ciblées sur les locataires qui connaissent un premier impayé de loyer. Ainsi, si à compter de la date d'exigibilité des loyers (le 5 de chaque mois), le locataire n'effectue pas le paiement de son loyer, une première relance est adressée par l'Office vers le 15 de chaque mois. Une seconde lettre de l'Office est envoyée aux locataires si aucun versement n'est intervenu avant la fin du mois. Ensuite, si l'ensemble de ces relances courriers n'ont pas porté leurs fruits, les locataires sont relancés deux à trois fois par téléphone ou par l'intermédiaire des surveillants d'immeubles ou par e-mail (type de relance développé depuis 2019).

En outre, ce sont **26 865 courriers automatisés** qui ont été envoyés aux locataires tout au long de l'année 2023 afin de les informer de leur retard de paiement et des risques de poursuites contentieuses.

Chaque mois, le service précontentieux ainsi que les Antennes de Secteur, analysent les dossiers des locataires en précontentieux dans le but de définir les actions à poursuivre :

- Ultime relance des services précontentieux
- Suivi de la part d'une Conseillère en Economie Sociale et Familiale
- Passage du dossier en contentieux (envoi du commandement de payer) ...
- Orientation vers le Chargé de Recouvrement à domicile
- Depuis janvier 2016, le fichier de la mise en demeure est transféré à notre Commissaire de justice et les courriers partent à son en-tête

L'activité du précontentieux est relativement stable par rapport à 2022 avec une légère hausse des appels et une faible baisse de la réception des locataires.

2023	Nombre de locataires suivis	Encours	Dettes moyennes par locataire
Janvier	1200	430 106 €	358 €
Février	1224	508 534 €	415 €
Mars	1057	511 059 €	483 €
Avril	969	429 753 €	443 €
Mai	1009	478 186 €	474 €
Juin	1149	501 278 €	436 €
Juillet	1323	518 054 €	392 €
Aout	1259	540 626 €	429 €
Septembre	1283	551 212 €	430 €
Octobre	1251	539 010 €	431 €
Novembre	1219	491 505 €	403 €
Décembre	1263	500 084 €	396 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du L'intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) :

Les conseillères ont pour mission d'évaluer la situation du ménage et de mobiliser le partenariat en cas de nécessité, mais également de solliciter des aides financières (FSL...) (voir « 4- Les aides du FSL et de la Ville de Tours »), ou encore d'accompagner les locataires vers une démarche de mutation de logement plus adapté à leurs ressources.

Pour l'année 2023, les conseillères ont suivi une moyenne de **339 ménages**. Cette charge de travail toujours plus importante pose la question de la capacité de l'Office à pouvoir gérer à l'avenir des situations familiales sans cesse plus fragiles. Les services de l'Office participent avec différents partenaires (Conseil Départemental, Services de l'Etat, Action Logement, bailleurs, associations...) aux réflexions communes qui sont menées à l'échelle du Département notamment au travers de groupes de travail du PDALHPD. C'est l'occasion d'aborder les questions de prévention des expulsions, de sécurisation de l'accès et du maintien dans le logement, de moyens dédiés à l'accompagnement...

Dans le cadre de ces échanges, l'Office veille à ce que l'action des CESF ne soit pas le prétexte à une diminution de l'intervention des autres acteurs ; car l'action conjointe de l'ensemble des intervenants sociaux est un gage de réussite en termes d'impayés.

Depuis 2021, les dossiers sont transmis plus en amont aux CESF, au stade du précontentieux, afin de prévenir un éventuel passage en contentieux (commandement de payer).

6.1.2.12 – La mise en jeu des garanties

Chaque mois, les antennes de secteur et le service précontentieux sollicitent la mise en jeu des garanties institutionnelles : FSL et VISALE (Action Logement).

À la suite de la suppression de la garantie Loca-Pass, Action Logement a créé un nouveau dispositif, la garantie VISALE, dont les conditions de mobilisation sont plus limitées, puisqu'elle ne concerne que les locataires étudiants ou apprentis de moins de 30 ans.

En 2023, au titre des garanties FSL et VISALE, il a été perçu 86 364 € soit une baisse de 4.35 % par rapport à 2022.

Garantie FSL

Années	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant des mises en jeu (en €)	64 487	49 577	43 395	38 542	23 720	22 556	21 894	20 046	46 429	61 347
Variation	+6%	-23%	-12%	-11%	-38%	-4.9%	-2.9%	-8.4%	+132%	+32%

Garanties Action Logement

Années	2019		2020		2021		2022		2023		Variation montant 2022/2023
Mise en jeu	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	
LOCA PASS	179 436	268	122 784	163	42 208	71	9 598	10			
VISALE					8 047	11	34 267	102	25 017	82	-27%

6.1.2.13 – Les aides accordées par le FSL et la Ville de Tours

Années	Aides FSL		Secours CPSL		Total Aides	
	Mise en jeu	Nb	Montant	Nb	Montant	
2013	35	124	106	24	139	
2014	133	135	79	44	201	
2015	86	124	68	40	139	
2016	91	124	73	31	139	
2017	61	124	64	41	139	
2018	55	124	47	36	139	
2019	28	124	25	32	139	
2020	57	124	56	53	139	
2021	59	124	49	57	139	
2022	73	124	49	89	139	
2023	158	124	54	118	139	
Variation 2021-2022		+116%	+10.1%	+33.6%	+41.1%	+24.1%

Nous constatons pour la quatrième année consécutive, une hausse des aides accordées par le FSL et le CCAS de la Ville de Tours.

6.1.2.14 – Le contentieux locatif

Procédure de résiliation par Tours Habitat	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2022/2023
Nombre de locataires ayant fait l'objet de Commandement de payer par Huissier	444	460	499	398	376	588	469	- 25%
Assignations devant le Tribunal	211	246	274	152	210	338	249	- 36%
Ordonnances signifiées	131	157	186	100	129	170	246	+ 30%
Commandement de quitter les lieux	116	109	114	91	119	127	124	- 2.4%
Tentative d'expulsion	100	92	91	69	83	109	76	- 43%
Départ avant expulsion	5	8	8	8	14	16	9	- 78%
Expulsion par huissier	25	30	39	17*	30	68*	55	- 23.6%

* dont 1 pour troubles de voisinage

- **Commandements de payer.** En 2023, nous constatons une baisse importante, et sur ces 469 commandements 128 ont été réglés par les locataires stoppant la poursuite de la procédure soit 27.3 %.
- **Assignations devant le Tribunal et décisions du Juge.** En 2023, nous constatons une baisse des assignations notamment due au rallongement des délais pour obtenir une date d'audience (environ 9 mois) laissant la possibilité pour les locataires de mettre en place un plan d'apurement.
- **Commandements de quitter les lieux et tentatives d'expulsions par huissier.** La signification de ces 2 actes est également de nouveau en hausse.

- **Expulsions.** En 2022, Tours Habitat a effectué un nombre important d'expulsions lié au contexte sanitaire de 2020 et 2021 (COVID, allongement de la trêve hivernale). En 2023, 55 expulsions ont été mises à exécution, dont certaines relèvent du contexte sanitaire des années précédentes.

L'intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) au niveau du contentieux :

Les CESF peuvent être saisis de la situation du locataire à tous les stades de la procédure par un chargé de contentieux et/ou une assistante sociale. A défaut de saisine préalable, les CESF prendront en charge le dossier d'un locataire en phase contentieuse lors du commandement de quitter les lieux.

Les CESF mettront tout en œuvre pour tenter d'établir un contact avec le locataire et faire le point sur sa situation budgétaire.

6.1.2.15 – Le suivi des impayés par la CAF et la MSA

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 : REFERENCE ACTE : CA180924_1
 A compter de la saisine pour impayés, la CAF maintient l'APL durant un délai de 6 mois, voire 4 mois supplémentaires si le ménage est éligible aux aides FSL. Au-delà de ce délai, la CAF suspend l'APL si le bailleur n'est pas parvenu à mettre en place une solution d'apurement avec le locataire ou si le locataire ne s'est pas mis à jour.

CAF	Saisines	Mises à jour	Plan transmis	Validation protocole
2018	540	451	303	104
2019	579	418	323	62
2020	507	396	352	49
2021	500	393	301	68
2022	603	371	284	42
2023	553	407	311	52
Variation 2022-2023	-8.3 %	+9.7%	+9.5%	+23.8%

L'Office transmet par mail, l'ensemble des informations concernant l'impayé des locataires auprès de la CAF, hormis les saisines (par courrier) : déclaration d'impayés de loyers (saisine), signature de plan d'apurement, bail résilié, délais accordés par le Juge, mise en place de protocole cohésion sociale, rupture des plans et protocoles, mises à jour, signature nouveau bail...

Le signalement auprès de la CAF s'effectuera sur la base de 2 loyers résiduels ou plein, charges comprises.

Quant à la CCAPEX, elle intervient afin de donner un avis :

- concernant le maintien ou la suspension de l'APL
- à certaines instances décisionnelles, ou des recommandations aux partenaires de la prévention des expulsions (recommandation aux bailleurs de reloger un locataire dans des conditions mieux adaptées à sa situation...)

L'Office présente à la CCAPEX des dossiers pour lesquels les locataires :

- bénéficient d'une garantie FSL qui n'a pas encore été sollicitée
- sont au stade du précontentieux avec pas ou peu de contact et au moins 2 loyers d'impayés.

6.1.2.16 – Les baux résiliés judiciairement

Année	Occupant sans titre	Nombre	Montant dette €
2013		269	1 048 659
2014		300	1 079 805
2015		322	1 091 339
2016		321	1 117 767
2017		312	930 803
2018		296	847 888
2019		289	957 618
2020		274	214 063
2021		281	1 254 614
2022		249	896 893
2023		276	920 946

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

A retenir : les occupants bénéficiant d'un Protocole Cohésion Sociale ne signent pas de nouveau bail avant extinction de leur dette locative et après reprise de versement du loyer, pendant une période de 3 mois.

En 2023, l'Office constate une hausse de 10.8 % du nombre de locataires ayant leur bail résilié. Les délais pour obtenir une date d'audience et le délibéré ne cessent de s'allonger. Pour rappel :

- Le délai entre l'Assignment du locataire pour impayés et la date d'Audience s'établit entre 6 et 7 mois alors qu'auparavant Tours Habitat enregistrerait un délai de 2 à 3 mois maximum.
- L'Office déplore également un allongement du délai entre l'Audience et la transmission du Délibéré qui s'établit entre 3 et 4 mois (*délai généralement constaté à 2 mois pour les années antérieures*) à 2021.

► Le Protocole d'Accord (Loi de Cohésion Sociale)

En 2019, nous enregistrons une forte baisse des signatures de protocoles, confirmée sur l'année 2020. Ceci s'explique principalement par de nouvelles règles édictées par la CNAF. Ainsi, un locataire dorénavant peut bénéficier d'un ou plusieurs protocoles tant que la durée totale ne dépasse pas 60 mois, pour une même procédure de résiliation.

Années	Protocoles signés	Protocoles rompus
2013	94	33
2014	128	39
2015	164	31
2016	135	70
2017	110	54
2018	104	42
2019	62	30
2020	49	22
2021	68	20
2022	42	22
2023	52	24

Pour pallier la diminution de signatures de ces plans, le service contentieux a réagi rapidement en mettant en place le « Plan Bail Résilié ». C'est un plan d'apurement classique signé lorsqu'un protocole a déjà été mis en place mais rompu (ou après une mise à jour de la dette suite à un protocole, le

locataire crée une nouvelle dette). La création de ce plan permet de faire un suivi et de réengager les locataires dans l'apurement de leur dette. Par ailleurs, le FSL accepte le versement d'une aide suite à la signature de ce plan.

Concernant les rappels APL, nous pouvons les demander au fur et à mesure des paiements des locataires. La règle étant que l'indemnité d'occupation doit être réglée. Ainsi, nous pouvons demander le mois de l'APL correspondant à l'indemnité d'occupation payée. Pour autant la prescription de deux ans s'applique dans ce cas (contrairement au protocole). Autrement dit nous ne pouvons pas demander l'APL qui remonte à plus de deux ans à partir de la date de notre demande.

► La signature de nouveaux baux

Chaque occupant sans titre, qui s'est acquitté de sa dette, a bénéficié de la signature d'un nouveau bail. Il a éventuellement bénéficié d'un rappel d'APL ou de secours divers facilitant la mise à jour de son compte locatif.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 En 2023, ce sont 48 nouveaux baux qui ont été signés, soit une hausse de 50% comparé à 2022. On constate que les personnes concernées ne viennent pas systématiquement signer le nouveau bail, ceci malgré les relances, et se retrouvent pour certains de nouveau en impayés très rapidement.

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nb de nouveaux baux signés	60	34	37	61	53	50	63	51	46	32	48

6.1.3 : LES LOCATAIRES PARTIS

6.1.3.10 – La composante de la dette des locataires partis

Tranches d'impayés	Montant au 30.12				Evolution 2022/2023
	2020	2021	2022	2023	
< à 400€	50 410	50 004	47 749	40 169	-15.9%
>400€ à 1500€	221 337	241 604	207 251	200 058	-3.5%
>1 500€ à 5 000€	1 006 526	724 837	666 672	762 920	+14.4%
>5 000 €	1 003 468	1 752 810	2 370 994	2 499 707	+5.4%
TOTAL	2 282 158	2 769 702	3 292 666	3 502 855	+6.4%

Comme pour la dette des locataires présents, jusqu'en 2021 les deux dernières tranches de dette étaient de >1 500 € à 7 000 € et >7 000 € (partie grisée). Depuis 2022, elles ont été modifiées pour avoir un meilleur équilibre entre toutes les tranches de dette, à savoir >1 500 € à 5 000 € et >5 000 €.

Les dettes jusqu'à 1 500 € sont en baisse contrairement à celles supérieures à 1 500 € qui accusent une hausse.

En comparaison à la forte hausse entre 2021 et 2022 (21.14%), l'augmentation de 6.4% pour 2023 est plus maîtrisée que sur l'année précédente. La hausse de 2023 s'explique notamment par le rallongement des délais de procédure, la dette ne cesse de croître jusqu'à l'expulsion définitive. De plus cette dette des locataires partis et expulsés est souvent augmentée par des travaux importants. Ces derniers représentent environ 27% de la dette des locataires partis.

6.1.3.11 – Les relances et poursuites internes

Année	Relances téléphoniques (appels donnés aux locataires)	Locataires reçus	Relances E-mail (envoyés)	1 ^{er} courrier après EDLS validé	TOTAL
2020	1 039	101	406	1 235	2 781
2021	449	81	229	692	1 451
2022	564	114	218	645	1 541
2023	459	124	205	623	1 411

Les relances internes pour les locataires partis sont en légère baisse, mais l'Office connaît une baisse de sa rotation qui permet d'expliquer ce phénomène.

Les dettes des locataires partis sont traitées en interne pour une période d'environ 3 à 6 mois puis transmises à une étude de commissaire de justice en l'absence de règlement ou de mise en place d'un plan de paiement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

6.1.3.12 – Le recouvrement externe

Année	Nb de dossiers transmis		Montant transmis		Encaissements
	Pré-ctx	Ctx	Pré-ctx	Ctx	
2021	367	191	333 728	1 258 089	22 287€
2022	214	183	163 140	1 360 459	19 780€
2023	173	147	183 919	1 049 048	41 352 €
TOTAL	320		1 232 967 €		3.3%

Nous constatons une augmentation des encaissements des dossiers transmis au commissaires de justice, toutefois les encaissements concernent l'ensemble des dossiers encore en cours même sur les années antérieures.

6.1.3.13 – Les demandes d'indemnisation de l'État

En cas de refus de concours de la Force Publique par la Préfecture, l'Office est fondé à demander une indemnisation à l'État.

Le début de la période de responsabilité de l'État commence deux mois après la date de réquisition de la Force Publique pour se terminer à la date de départ de l'occupant du logement (ou de son expulsion).

L'Etat accuse un retard grandissant sur le versement des indemnités. Pour 2023 Tours Habitat a déposé des demandes d'indemnités pour 111 038 € auxquelles s'ajoutent 106 760 € dont on attend le paiement pour les demandes antérieures à 2023.

6.1.3.14 – Les créances irrécouvrables

Seuls les impayés sur locataires partis peuvent faire l'objet d'une présentation en créances irrécouvrables. Les dossiers proposés en perte ont fait l'objet de relances par l'Office et poursuites de la part de la Trésorerie (jusqu'en septembre 2019 aboutissant à une situation de carence avérée). Il est précisé que les encaissements peuvent toujours se faire sur des créances dites irrécouvrables (montant encaissé en 2023 : 16 321 €).

Les principaux motifs d'abandon des poursuites sont :

- pour les personnes physiques: personne décédée sans héritier, personne ne résidant plus en France ou disparue et personne insolvable (saisie bancaires infructueuses, absence d'employeur depuis plusieurs années, procès-verbal de carence)

- pour les sociétés : procédure de liquidation judiciaire

Evolution des créances admises en non-valeur de 2018 à 2023

Loyers et charges	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Admission en non-valeur	694 071	646 006	619 269	333 712	791 405	649 356
% sur dettes locataires partis	30%	27%	26%	12%	24%	18.2%
Nombre de dossiers	158	179	219	247	314	260

En 2021, Tours Habitat avait présenté peu de dossiers à admettre en non-valeur auprès du Conseil d'Administration afin de les confier auprès de notre prestataire extérieur. Il s'est avéré que le résultat sur le recouvrement n'a pas été celui que nous espérions et nous avons donc passé bon nombre de ces créances confiées en perte.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

► L'action du service recouvrement :

En 2023, le volume des impayés des locataires présents est stable par rapport à l'année 2022. Malgré le contexte économique peu favorable, cette dette a pu être maîtrisée.

Les expulsions ayant été relativement importantes, la part de dette correspondante s'est reportée sur celle des locataires partis qui a augmenté en 2023 (+ 7.6% par rapport à 2022).

Un suivi important des dossiers en Précontentieux (courriers de relance, interventions des Surveillants d'immeubles, appels téléphoniques, courriels, réception des locataires) est effectué par le Siège et les Antennes.

Depuis 2020 chaque agent du service recouvrement et des antennes peut encaisser directement depuis son ordinateur via une application fournie par le Crédit Agricole, « Up Vision ». Ce moyen de paiement a été d'une utilité fondamentale en plein confinement, et reste très utilisé par les locataires.

► Résultats sur les objectifs pour 2023 :

- Engager les procédures de recouvrement forcé sur des dossiers ciblés de locataires présents et partis en interne, cela a été commencé fin novembre début décembre 2023 et devra se poursuivre sur 2024.
- Intervention plus en amont des CESF au niveau de la phase contentieuse : test sur des dossiers entre l'assignation et l'audience. Le délai entre les deux se rallonge et peut permettre à la CESF d'intervenir pour éviter l'aggravation de la dette au moment de l'audience. Au vu du volume de dossiers des CESF et de l'absence prolongée d'une CESF cela a été reporté à 2024.
- Ajout d'une nouvelle date de prélèvement automatique

► Les objectifs pour 2024 :

- Refonte du calendrier des relances au niveau du précontentieux, avec mise en place d'un process plus dynamique
- Développement du SMS comme moyen de relance
- Contenir l'aggravation de la dette des locataires partis et engager des procédures de recouvrement forcé
- Maitriser au plus juste les coûts de recouvrement

6.2 – LE RAPPORT D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (CAL)

Introduction : Eléments de contexte

Au 31/12/2023, Tours Habitat compte **14 056 logements locatifs sociaux** soit près de **70% du patrimoine locatif** social tourangeau et 40 % du parc social de la Métropole de Tours Val de Loire. Tous Habitat attribue avec ses partenaires réservataires **60% des logements sociaux libérés à Tours.** (Source : www.demande-logement-social.gouv.fr)

En 2023, Tours Habitat a attribué 63% de l'ensemble des logements sociaux attribués à Tours (1192 sur les 1869 logements sociaux attribués).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

6.2.1 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

6.2.1.10 – Composition de la CALEOL

Rappel : Article L.441.2 du Code de la Construction et de l'Habitation

"Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle comprend six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président."

Au cours de l'année 2023, les Membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 51 reprises. Le rythme des commissions a été modifié afin d'apporter plus souplesse et de réactivité. Le rythme bi-mensuelle en 2022 est devenu hebdomadaire. Le format mixte (présentiel/distanciel) a été conservé pour faciliter la disponibilité des administrateurs.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements sont les suivants :

- Madame QUINTON, Présidente – Elue de la Ville de Tours et élue Tours Métropole VDL
- Madame BA-TALL - Elue de la Ville de Tours et élue Tours Métropole VDL
- Monsieur GRATEAU – Représentant CAF 37
- Madame MERCIER – Représentante UDAF
- Mme DJABER – Représentante des locataires
- Madame BOUAKKAZ - Elue de la Ville de La Riche a quitté cette fonction le 03/08/2023

La Commission d'Attribution des Logements attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location. Elle est composée et fonctionne conformément à l'Article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Peuvent également assister à cette Commission :

- Monsieur FERREIRA– Directeur des Services à la Clientèle TOURS HABITAT
- Madame VIVIER – Responsable Service Location TOURS HABITAT
- Monsieur BERNON – Service Location TOURS HABITAT
- Madame MOTTAZ – Service Location TOURS HABITAT
- Madame BESNARD – Responsable Service Logement et Solidarité MAIRIE de TOURS
- Madame BOURDIEU ou Madame JAMAIN-DUBOIS ou Mme BEGUIN – Service du Logement Mairie de TOURS

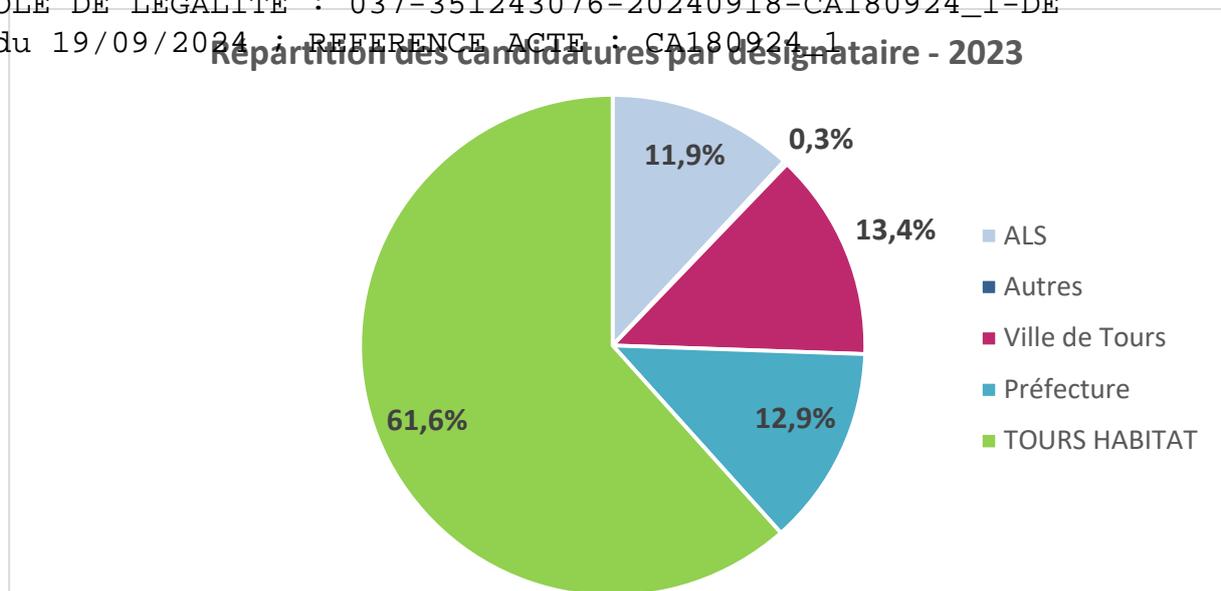
6.2.1.11 – Activité de la CALEOL

Au cours des 51 séances, les membres ont examiné **1856 dossiers** (2028 en 2022) présentés par les différents réservataires :

- Action Logement
- Préfecture : Agent de l'Etat et Droit de Réservation Etat (DRE)
- Ville de Tours
- Ville de Chanceaux-sur-Choisille
- Ville de Chambray-Lès-Tours
- Ville de La Riche
- Association Le Mai
- France Handicap – APF
- Tours Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 : REFERENCE ACTE : CA180924_1

Répartition des candidatures par désignataire - 2023

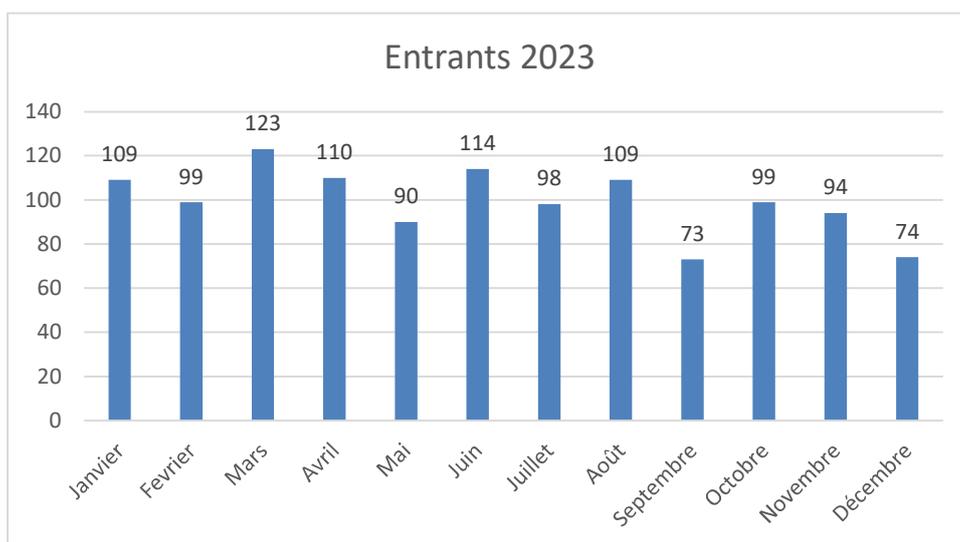


Suite à l'examen des candidatures en CALEOL :

- 409 ont été retenus « suppléants », positionnés en 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} position
- 207 ont refusé le logement proposé
- **1 192 ont signé un contrat de location entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023**

Ce taux de refus ne tient pas compte des propositions verbales qui peuvent être faites en amont par les différents Conseillers Clientèle.

Suite aux décisions prises par la CALEOL : en moyenne, 99 nouveaux locataires ont intégré le parc de Tours Habitat chaque mois (111 en 2022).



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Nous avons accueilli 1192 nouveaux locataires en 2023.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
LOGT LIBERES	1405	1397	1227	1371	1303	1219
ENTREES	1448	1433	1226	1296	1330	1192
REFUS	164	159	121	223	256	207
	11%	11%	9%	17%	19%	17%

La grande majorité des candidats présentés en CALEOL ont déjà visité les logements qui leur sont proposés, excepté pour les logements neufs ou individuels et les candidats DRE pour lesquels la visite est organisée ainsi que les candidatures Action Logement Services.

L'augmentation du nombre de refus depuis 2020 s'explique en partie par l'activation de la plateforme AL'In. En effet, la grande majorité des candidats Action Logement Service ne visitent plus avant la CAL les logements sur lesquels ils se positionnent.

Par ailleurs, le service a mis en location 211 places de parking.

6.2.2 : LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

6.2.2.10 – Profil des demandeurs

Depuis 2011, toutes les demandes de logements sociaux d'Indre-et-Loire sont saisies dans un même fichier (plateforme numérique).

Ce fichier partagé des demandes comprend au 31/12/2023, 19 014 demandes (18 029 demandes en 2022 et 15 781 en 2021) soit une hausse de + 5.46%.

Le département dispose de 37 guichets d'enregistrement des demandes dont l'activité se répartit comme suit :

- **19%** d'entre elles sont enregistrées par les bailleurs (dont 25% saisies par TH)
- **15%** par les communes (dont la moitié par la Ville de Tours)
- **1%** par Action Logement Service
- **65%** des demandes sont déposées directement par des demandeurs via le site dédié

www.demandelogement37.fr

L'observation du profil de la demande porte sur demandeurs mentionnant **Tours** en 1^{er} choix de secteur, soit **8 425 demandes** au 31/12/2023 (8 059 demandes au 31/12/2022).

Ce volume représente une **hausse de +4.54%** entre 2023 et 2022.

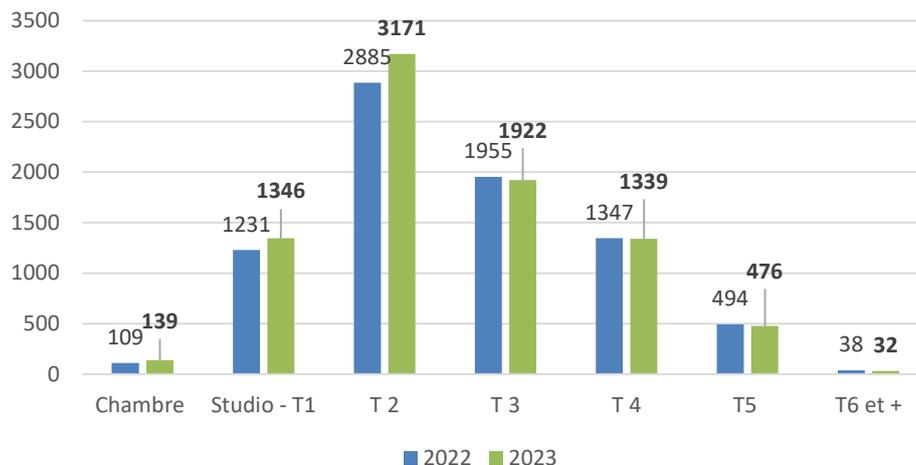
- 76% des demandeurs résident dans une des communes de la Métropole et **près de 2 demandeurs sur 3 sont tourangeaux** (60%)
- 3190 ménages, soit 38%, **sont déjà logés dans le parc social** et cherchent à poursuivre leur parcours résidentiel au sein de ce même parc
- 1 demandeur sur 2 est une **personne seule (52%)**
- 1 ménage sur 3 a **moins de 30 ans** et 10 % ont plus de 60 ans

6.2.2.11 – Ancienneté et logements sollicités

70% des demandes ont moins d'un an d'ancienneté (64% en 2022) et 16 % sont en attente depuis plus de 2 ans (19% en 2022).

Le logement de 2 pièces reste la typologie la plus sollicitée (38% des demandes). Ce besoin en petite typologie est en augmentation constante en lien avec le nombre de personnes seules, les studios sont demandés par 16% des candidats. Soit une demande cumulée sur les studios, Type 1 et type 2 qui représente 54% des demandes exprimées à Tours.

Typologies demandées DL active 31/12/2023

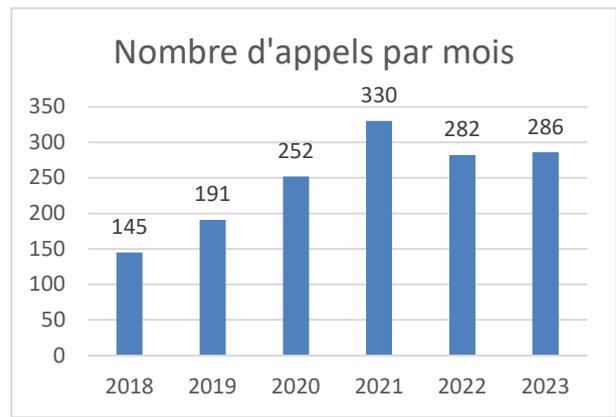
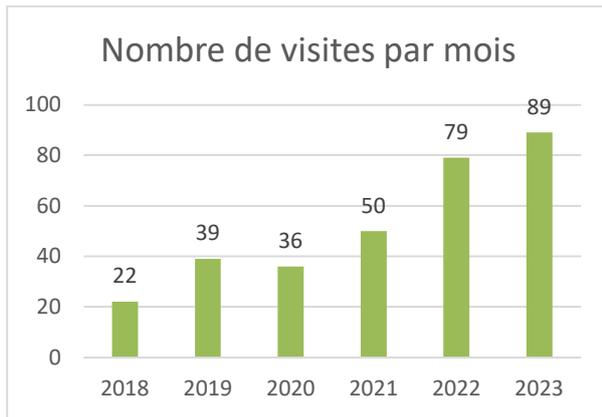


6.2.2.12 – Prospection et activité de l'Agence Grammont

La mise en place du fichier partagé a donné accès à des profils différents et ainsi Tours Habitat continue d'accueillir un public diversifié : salariés, personnes sans emploi...

Par ailleurs, depuis l'ouverture de l'Agence de Tours Habitat au 222 avenue Grammont en 2017 et la mise en ligne d'offres sur le site le « Bon Coin », une démarche pro-active est engagée auprès d'un public plus actif qui ne rechercherait pas naturellement à accéder à un logement locatif social.

Cette démarche, engagée il y a 7 ans, a pour objectif de travailler à davantage de mixité sociale à l'occasion des prospections, et par conséquent, à une plus grande diversité de locataires au sein du parc de Tours Habitat.



En 2023, 1068 personnes se sont présentées ou ont contacté l'agence dans le cadre de leur recherche de logement (945 personnes en 2022). La fréquentation physique est en augmentation constante.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 0374351243076-20240918-CA180924_1 DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

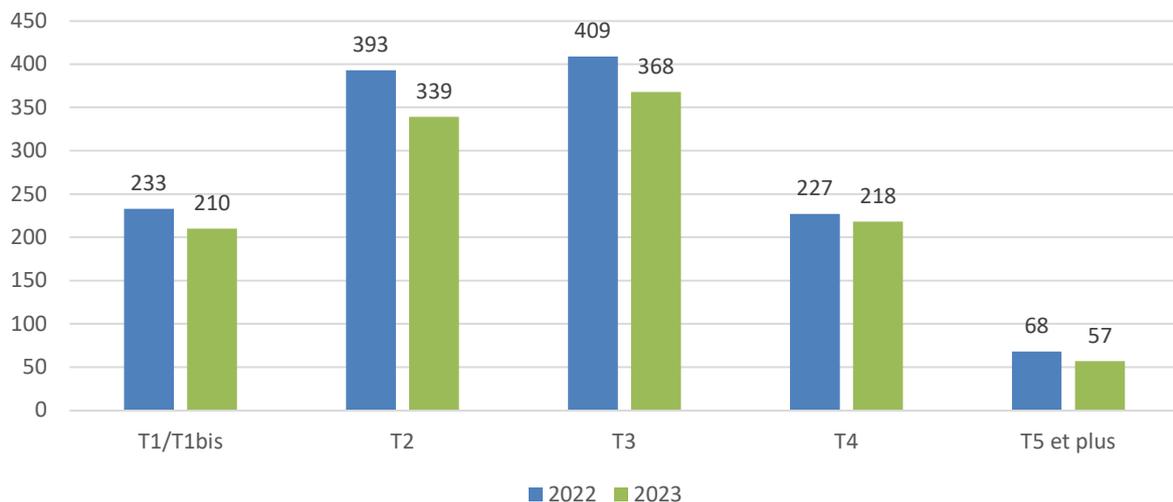
6.2.3 : BILAN DES ATTRIBUTIONS

6.2.3.10 – Logements attribués et rotation

En 2023, le Service Location a signé **1 192 baux d'habitation** dont 3 pour des studios meublés.

En plus de ces 1192 logements loués, Tours Habitat a également mis à disposition 12 logements de fonction pour les surveillants d'immeubles.

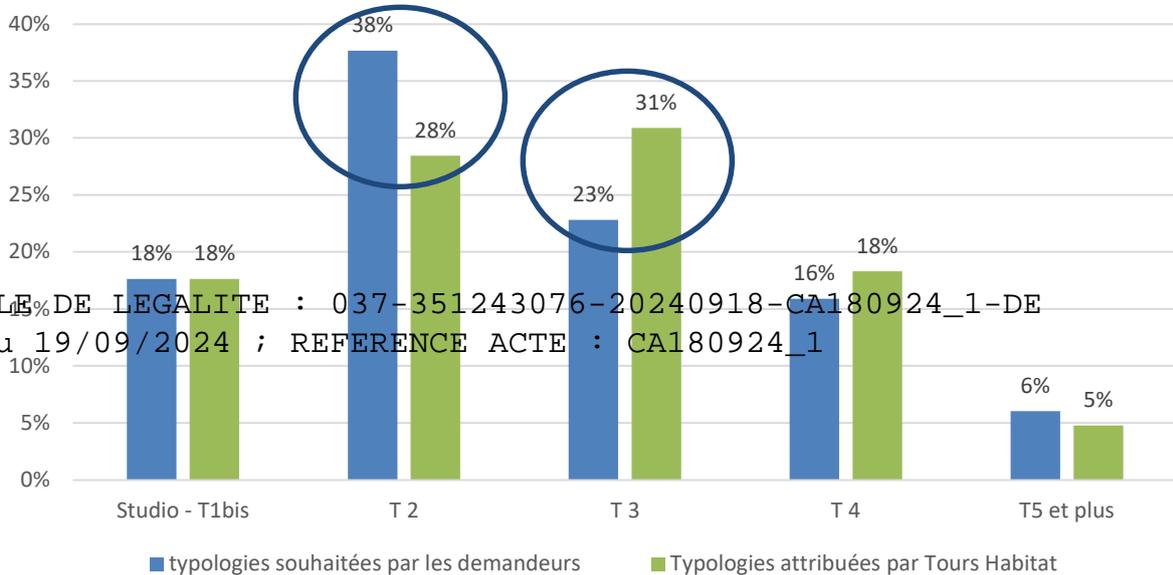
Typologies attribuées en 2022 et 2023



La proportion de logements attribués est stable depuis plusieurs années déjà : un tiers de T3, et quasiment la moitié de petits logements (de la chambre au T2) Ce chiffre est le reflet des catégories de ménages entrants. Ainsi, en 2023, Tours Habitat a relogé 46% de personnes seules.

La comparaison entre la typologie des logements demandés en 2023 sur la commune de Tours au sein du fichier partagé de la demande et les logements effectivement attribués permet de vérifier l'adéquation entre offre et demande :

Comparaison entre les typologies demandées et les typologies attribuées
- Année 2023



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Si la part des logements attribués est globalement en adéquation avec la demande pour les T1/T1bis et T4/T5, on note néanmoins :

- Une **pression qui reste très forte sur les T2** ; la demande est supérieure de 10 points à l'offre
- Un rapport offre/demande détendu pour les T3 : l'offre est supérieure de 9 points à la demande. La vacance commerciale des logements de Tours Habitat touche principalement cette typologie

Cette analyse permet d'orienter les choix de typologie des logements à réaliser dans les opérations neuves. La Direction du Développement et du Patrimoine, lors de la rédaction des Cahiers des Charges, vérifie, en effet, systématiquement l'état de la demande auprès du Service Location.

• Rotation du parc

Evolution du **taux de rotation*** depuis 2016 :

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
10.72%	10.92%	9.88%	9.74%	8.51%	9.55%	9.20%	8.67%

*rapport entre le nombre de logements libérés et nombre total de logements

En dehors du contexte sanitaire de l'année 2020, le taux de rotation ne cesse de baisser. Les locataires du parc social quittent moins leur logement.

6.2.3.11 – Caractéristiques des ménages logés

• Des personnes seules

En 2023, comme les années précédentes, la majorité des attributions sont réalisées au profit de personnes seules (46%).

Personnes seules	46%
Familles monoparentales	29%
Couples avec enfants	14%
Couples sans enfant	6%
Associations	3%
Colocation	2%

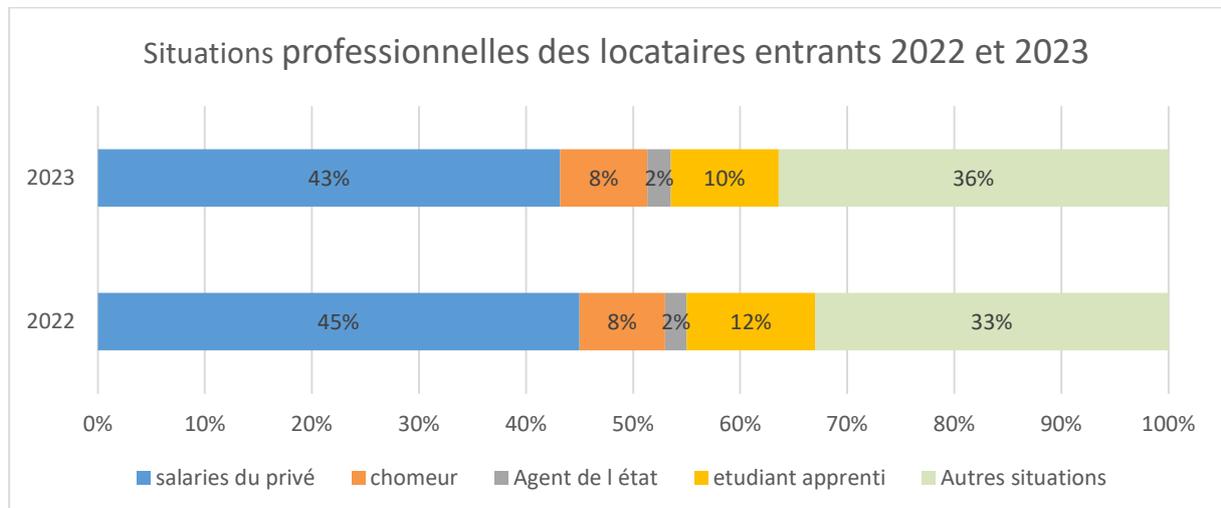
• Des Locataires « jeunes »

37% des nouveaux locataires ont moins de 30 ans et 65% moins de 40 ans. Le jeune âge de ces derniers constitue une caractéristique forte des entrants de Tours Habitat.

Permettre aux jeunes ménages de débiter ou poursuivre un parcours locatif au sein du parc social, financièrement plus accessible, est un des rôles premiers des bailleurs sociaux. Par ailleurs, le patrimoine de Tours Habitat est idéalement situé en milieu urbain à proximité des services.

18 - 24 ans	20%
25 à 29 ans	17%
30 à 39 ans	28%
40 à 59 ans	28%
60 - 74 ans	6%
75 ans et +	1%

• Diversité des situations face à l'emploi



En 2023, nous avons accueilli un peu moins d'étudiants/apprentis. Cette baisse est en lien avec celle des libérations sur les petites surfaces.

• Revenus

	2021	2022	2023
Total entrants (hors association)	1244	1265	1153
Nb 1 ^{er} quartile (revenus les plus bas)	323	298	276
% 1 ^{er} quartile	25%	23.5%	23.9%

Près d'1 nouveau locataire sur 4 fait partie des demandeurs dont les ressources sont les plus faibles (1^{er} quartile).

• Garanties financières

	2021	2022	2023
Garantie VISALE (Action Logement)	17.8%	12%	9%
Garantie FSL	26.7%	28%	30%
Garant privé	0.3%	0%	0%
Sans garant	61.9%	60%	61%

La garantie VISALE ne concerne que les locataires étudiants ou apprentis de moins de 30 ans. Le Fond de Solidarité Logement se porte garant pour quasiment un tiers de nos nouveaux locataires.

• Nationalité des Ménages

Au cours de l'année 2023, l'Office a relogé 46% de familles françaises, 2% de familles originaires de l'UE (hors France) et 52% de familles étrangères hors UE (41% en 2021, 45% en 2022).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024. REFERENCE ACTE: CA180924_1

Les publics prioritaires - Droit de Réservation de l'Etat et dispositif DALO

a. Priorités réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Globalement sur l'année 2023, **801 attributions (67% contre 65% en 2022) ont été réalisées au profit de publics prioritaires** (au regard de la définition des 13 critères de priorité précisés par le CCH).

b. Droit de Réservation Etat (DRE)

La Commission d'Attribution examine, avant la visite du logement par les candidats, les dossiers contingentés **DRE** sur les logements réservés par la Préfecture. Depuis la mise en place du fichier commun de la demande, les Services de l'Etat "labellisent" directement dans le fichier les demandes relevant du dispositif prioritaire. Dans un second temps, les bailleurs instruisent les dossiers en fonction des disponibilités patrimoniales.

Ainsi, sur l'année 2023, la CALEOL a examiné 230 candidatures désignées comme prioritaires DRE (244 en 2022) :

- **189 familles ont été relogées** (213 en 2022 et 196 e, 2021)
- 36 dossiers DRE ont refusé le logement après CALEOL

c. DALO

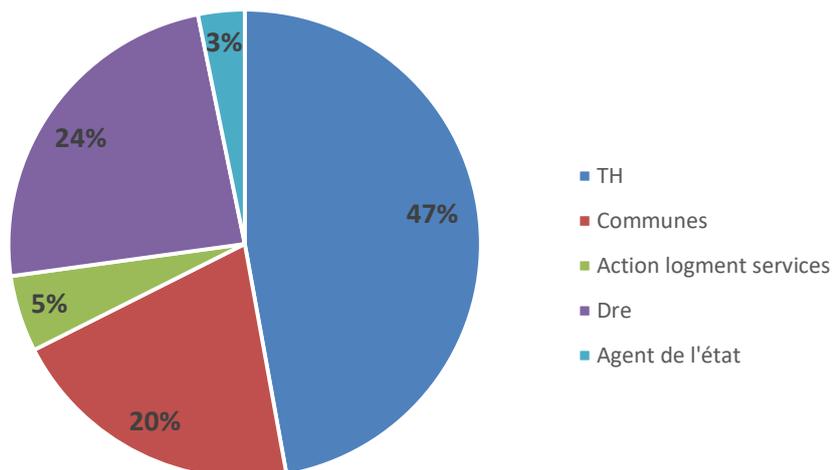
Au cours de l'année 2023, **4 injonctions** de relogement ont été réalisées auprès de TOURS HABITAT par la Commission de Médiation d'Indre-et-Loire instituant le **Droit Au Logement Opposable**. Sur ces 4 situations, aucune n'a abouti car 2 candidats ont refusé les logements proposés et 2 candidats ne disposaient pas des pièces réglementaires permettant une attribution.

6.2.3.12 – Attributions par réservataires

Certaines entités disposent de quotas de logements réservés. Ils sont appelés « **réservataires** » et disposent d'un **contingent**. La réservation permet au réservataire de présenter des candidats à l'attribution des logements réservés, aux fins d'examen en CALEOL.

En pratique, jusqu'au 31/12/2023 la gestion des réservations est organisée en stock c'est-à-dire que l'ensemble des logements qui font l'objet de la réservation sont clairement identifiés dans le patrimoine de Tours Habitat.

Réservations initiales des logements libérées en 2023



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 Parmi les 1192 logements attribués en 2023, 47% sont des logements **initialement réservés** à TOURS HABITAT.
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

De par le système de « Remise à disposition » en cas de prospection infructueuse par les réservataires initiaux, Tours Habitat est, dans les faits, à l'origine de 65% des attributions annuelles.

	Réservation initiale (stock)	Part de la réservation initiale des biens attribués en 2023	Réservation effective (à l'origine du dossier)	Part de la réservation effective sur les attributions 2023
TOURS HABITAT	562	47%	774	65%
<i>Communes</i>	243	20%	173	15%
<i>Action Logement</i>	63	5%	67	6%
<i>Prioritaire Etat</i>	286	24%	169	14%
<i>Agent de l'Etat</i>	38	3%	3	0%
<i>Autres</i>	0	0%	6	1%
TOTAL	1192	100 %	1192	100 %

6.2.4 : LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE TOURS HABITAT

6.2.4.10 - Favoriser le parcours résidentiel : traitement des mutations

Priorisation des demandes de mutation présentant une inadéquation entre le logement et besoins du locataire

Parmi les 1192 locataires entrés, 238 correspondent à des mutations de logements. Ces dossiers représentent ainsi **20%** des mouvements locatifs.

	2020	2021	2022	2023
Locataires entrants	1226	1296	1330	1192
Mutations	21,8%	18,3%	17.1%	20%

Le service location de TOURS HABITAT reste au quotidien attentif et à l'écoute des besoins exprimés et s'attache à accompagner le parcours résidentiel de ses locataires.

En 2023, le Service location a répondu aux demandes de mutation suivantes :

	Chambre à type 1bis	type 2	type 3	type 4	type 5 à type 6
Total entrées	210	339	368	218	57
Dont mutations	7	63	79	65	30
Part des mutations sur les attributions	3%	19%	21%	30%	53%

Le Service Location reste attentif aux situations de locataires en sur-occupation ce qui explique que plus de la moitié des logements de type 5 et plus ont été attribués à des locataires occupant des logements trop petits.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 sur les REPERES « Echange Social »

Au-delà de ces familles, TOURS HABITAT attache une attention particulière aux situations des ménages pour lesquels un échange de logement s'avère indispensable sur le plan budgétaire.

C'est au travers de la procédure d'échange à caractère social que ces dossiers sont examinés. Au cours de l'année 2023, **13 familles ont pu bénéficier d'un échange** dans ce cadre.

La plupart sont des locataires dont le logement était trop grand et pour qui l'attribution d'un logement plus petit et moins cher a permis de retrouver un équilibre budgétaire.

Les locataires qui entrent dans ce dispositif peuvent bénéficier de l'aide précieuse des Compagnons Bâisseurs pour la remise en état du logement qu'ils libèrent.

En 2023, 7 nouvelles familles ont bénéficié de ce partenariat et ont pu être accompagnées par les techniciens des Compagnons Bâisseurs dans les travaux de remise en état de leur logement.

6.2.4.11 - Participation aux instances visant l'accès au logement des plus fragiles

Commission mensuelle DRE « Sorties de structure d'hébergement et Délais anormalement longs » initiée et pilotée par la DDETS d'Indre-et-Loire.

Tours Habitat qui participe à ces commissions mensuelles avec l'ensemble des bailleurs et partenaires sociaux, propose des logements pour des publics labélisés DRE dont les situations sont jugées prioritaires par l'Etat, en sortie de structures d'hébergement notamment.

Comité technique mensuel RAR « Relogement et Accompagnement des Réfugiés »

Fin 2014, les services de la Préfecture d'Indre-et-Loire ont sollicité les trois principaux bailleurs sociaux du département afin de répondre aux engagements de l'Etat par rapport à l'accueil des réfugiés Irakiens issus de minorités persécutées.

Le contexte législatif évoluant avec la circulaire d'avril 2018, les services décentralisés de l'Etat ont ouvert cette priorisation de relogement aux personnes reconnues « Réfugiées » ou « Bénéficiaire de la Protection Internationale » sans restriction de nationalité.

Ainsi, Tours Habitat participe aux Comité technique RAR initié et piloté par la DDETS d'Indre-et-Loire. Tours Habitat est pourvoyeur de logements pour le public visé qui bénéficie, couplé à l'obtention d'un logement, d'un accompagnement social spécifique AVDL (Accompagnement Vers et Dans le

Logement) assuré par l'association Entraide et Solidarité pour une durée variant de 4 à 12 mois en fonction des besoins identifiés.

Depuis fin 2014, TOURS HABITAT a ainsi relogé 220 familles dont **34 sur l'année 2023** (41 en 2022), réparties sur l'ensemble du patrimoine de l'Office.

Commission d'attribution mensuelle de la FICOSIL

La FICOSIL est chargée d'assurer l'accompagnement des ménages orientés par la CUO (logement adapté) dans des logements mobilisés au sein du parc public et privé.

En 2023, Tours Habitat, qui participe activement à ces réunions partenariales, a permis de loger **10 ménages au sein de son parc immobilier dans le cadre de sous-location.**

L'objectif de l'accompagnement lié à la sous-location, dont la durée peut être très variable, est d'offrir aux ménages un gain d'autonomie suffisant qui leur permet de signer le bail à leur nom (glissement de bail).

6.2.4.12 - S'adapter aux besoins des locataires

- 1- La collaboration avec l'**Association des Paralysés de France – France Handicap** s'est poursuivie durant l'année 2023 et a permis de reloger **5 ménages** touchés par le handicap et qui n'auraient pas pu trouver de solution pérenne sans ce partenariat. L'accompagnement des ménages logés par un ergothérapeute permet, notamment, de lister les aménagements nécessaires dans le logement : pose de barres de maintien, protection des murs, motorisation des portes etc...
- 2- Un autre public fait l'objet d'une attention particulière de la part des Membres de la Commission d'Attribution des Logements. Il s'agit des femmes victimes de violences. Dans le cadre du **Protocole Départemental de Prévention et de Lutte contre les Violences** faites aux Femmes, les 4 principaux bailleurs d'Indre-et-Loire se sont engagés à communiquer sur ces situations délicates, à former les agents aux contacts des publics et à étudier prioritairement les demandes de logement des femmes concernées.
Ainsi, sur l'année 2023, TOURS HABITAT a reçu 30 victimes, 41 propositions de logement ont été faites et **20 femmes ont été relogées** (15 en 2022) dans des délais très courts leur permettant ainsi d'échapper aux violences qu'elles subissaient.
- 3- Depuis septembre 2020, Tours Habitat accompagne l'association Les Elfes dans la mise en œuvre du **dispositif « Habitat Inclusif »**. Le projet consiste à accompagner dans l'accès à un premier logement un public en situation d'handicap mental. Le partenariat avec Tours Habitat est dimensionné pour 8 logements situés dans le quartier Nord de Tours. La Conseillère en Economie Sociale et Familiale du service location pilote et examine avec « Les Elfes » les candidatures et identifie les logements adaptés aux diverses situations.
Depuis fin 2021, 8 logements mobilisés par Tours Habitat ont permis à 8 locataires en situation de handicap de bénéficier de l'accompagnement assuré par l'association.
Depuis mai 2023, 10 logements de la résidence La Fuye située à Chanceaux sur Choisille sont destinés eux aussi à l'Habitat Inclusif, projet financé par le département et mis en œuvre par Tours Habitat cette fois. L'objectif étant pour les locataires âgés de plus de 65 ans ou en situation de handicap de disposer d'un espace de vie individuel adapté tout en partageant des temps et activités avec les autres habitants. Une CESF du service Développement Social Urbain est chargée de l'animation et de la coordination du dispositif.

6.2.4.13 - Favoriser l'accueil des publics fragiles

Tours Habitat s'inscrit dans la perspective de l'insertion par le logement des ménages, souhaitant favoriser leur inclusion dans la société, en les accompagnant dans l'accès au logement.

Dans le cadre de cette orientation, des partenariats ont été instaurés avec diverses associations agréées au titre de l'intermédiation locative : FICOSIL, Entraide et Solidarités, C.C.A.S de la Ville de Tours, Jeunesse et Habitat, SOLIHA, Cordia, Emergence, Emmaüs 100 pour 1...

Fin 2023, Tours Habitat met à disposition plus de 300 logements aux associations d'insertion par le logement en appui de différents dispositifs d'accompagnement (AVDL, ASLL, RAR...)

36 nouveaux logements ont été mobilisés en 2023, dont 9 se situant hors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Cette année, 23 ménages ont pu bénéficier d'un glissement de bail et devenir locataires en titre du logement qu'ils occupaient dans le cadre d'une sous-location. Après au moins un an d'occupation ; l'association référente nous sollicite pour que l'occupant puisse prendre la location du logement à son nom. Ces demandes de glissement de bail sont systématiquement examinées en CALEOL avec les éléments de la situation globale du ménage.

6.2.4.14 - Politique de peuplement et mixité sociale

▪ Rappel des objectifs définis à l'échelle de Tours Métropole

La **Loi Egalité et Citoyenneté** de janvier 2017 prévoit la mise en place de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, instance pilotée par les EPCI positionnée au cœur de la politique territoriale de peuplement. Elle a été créée et installée à l'échelle de la Métropole de Tours, en juillet 2016. Elle adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné.

La CIL réunie le 24/10/2018 a défini 8 grandes orientations :

- ⇒ Poursuivre le développement d'une offre à bas loyer
- ⇒ Accueillir les ménages pauvres hors quartiers prioritaires, en veillant aux secteurs fragiles
- ⇒ Mobiliser, dans les quartiers prioritaires, les patrimoines HLM modernisés dans le cadre de la rénovation urbaine
- ⇒ Veiller à la prise en compte des délais anormalement longs et gérer les refus
- ⇒ Travailler en inter-réservataires : le relogement, les mises à disposition
- ⇒ Améliorer l'information des réservataires
- ⇒ Mieux satisfaire les demandes de mutations
- ⇒ Mettre en œuvre un accompagnement adapté lors de l'entrée dans le logement

La mise en œuvre de ces orientations approuvées par la CIL a fait l'objet de la signature de la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, les titulaires de droit de réservations sur ce patrimoine et, le cas échéant, d'autres collectivités ou d'autres personnes morales intéressées.

- Les objectifs quantitatifs en termes d'attributions à réaliser à des ménages à bas revenus hors QPV :
 - ⇒ **Engagement à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire d'atteindre collectivement un taux de 25% d'attributions (baux signés) au 1^{er} quart des demandeurs les plus pauvres**

(1^{er} quartile du fichier des demandeurs) hors quartiers politique de la ville (QPV), au plus tard en 2023.

- ⇒ Des objectifs différenciés selon les bailleurs et les communes
- ⇒ Un objectif fixé à Tours Habitat de 24% à horizon 2023.

		OBJECTIFS DEFINIS PAR LA CIA					
		Situation 2017 base des réflexions	2019	2020	2021	2022	2023
Tours Métropole		12%	18%	19%	21%	23%	25%
Tours Habitat (dont réservataires)		16%	18%	19%	21%	22%	24%

Sont également comptabilisés dans l'objectif global :

- Les relogements NPNRU hors QPV sans prise en compte du niveau des ressources

AR CONTROLE - DE LES BAUX SIGNÉS HORS QPV PAR DES ASSOCIATIONS D'INSERTION PAR LE LOGEMENT - DE en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

L'atteinte des objectifs fixés à Tours Habitat est un enjeu à poursuivre collectivement.

De par le système de réservation, 56% du parc échappe à la gestion directe des attributions par Tours Habitat, aussi, il convient de sensibiliser régulièrement les partenaires réservataires tels que la Ville de Tours et Action Logement.

- Les objectifs quantitatifs en termes d'attributions à réaliser en QPV à des ménages aux revenus les plus hauts (3 quartiles supérieurs) :

- ⇒ **75% des attributions en QPV (pas nécessairement suivies de baux signés)**

▪ Bilan 2023 et suivi des objectifs

→ Attributions suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du 1er quartile

Attributions TH (baux signés)	Total	en QPV	hors QPV	Q1 hors QPV		%	Rappel objectif CIA
				Total	détail		
2019 (183 LLS neufs HQPV)	1433	840	593*	85	73 ménages 12 associations	14,3%	18%
2020	1226	735	491	108	94 ménages 14 associations	22%	19%
2021	1296	814	482	99	86 ménages 13 associations	20.5%	21%
2022	1330	854	476	91	71 ménages 20 associations	19.1%	22%
2023	1192	816	376	87	78 ménages 9 associations	23.1%	24%

* dont 183 attributions de logements dans 6 résidences neuves.

Après une année 2020 marquée par un dépassement de l'objectif de + 2 points, Tours Habitat reste chaque année proche de l'objectif annuel fixé par la CIA.

En 2023, le taux des attributions en faveur des plus bas revenus hors QPV n'avait jamais été si élevé avec 23,1%.

Détail par réservataire

	TH	Ville de Tours	ALS	Préf	Autres*	TOTAL	Rappel objectif CIA
Total attrib	769	172	66	179	6	1192	
Total HQPV	235	52	40	46	3	376	
Dont Q1	54	11	0	22	0	84	
% Q1	23%	21.15%	0%	47.82%	0%	23.13%	24%

Avec plus de 23% de baux signés hors QPV en faveur des demandeurs aux ressources les plus faibles, l'équipe du service Location de Tours Habitat se rapproche de l'objectif fixé par la CIA.

Le travail de sensibilisation auprès des différents réservataires reste néanmoins à poursuivre.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1
 → Attributions 2ème, 3ème et 4ème quartiles en QPV

Attributions TH (suivies ou non de baux signés)	Total	en QPV	Quartiles 2 3 4	%	Rappel objectif CIA
2019	1839	980	688	70,2%	75%
2020	1490	896	653	72,9%	75%
2021	1748	1006	691	66.7%	75%
2022	1640	1002	672	67.1%	75%
2023	1421	935	675	72.2%	75%

Après 2 années de stabilisation à 67%, l'objectif d'attribution en QPV en faveur des demandeurs dont le niveau de ressources est plus élevé augmente à 72%, à seulement 3 points de l'objectif.

Détail par réservataire

	TH	Ville de Tours	ALS	Préf	TOTAL	Rappel objectif CIA
Total attrib	595	124	47	169	935	
Dont Q234	445	95	46	89	675	
% Q2, Q3 et Q4	74.78%	76.61%	97.87%	52.66%	72.19%	75%
Rappel 2022	70.1%	73.1%	97.7%	42.7%	67.1%	

6.2.5 : POURSUITE DES REFORMES DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES RESERVATIONS

6.2.5.10 - Examen de l'occupation des logements (EOL)

La loi ELAN prévoit l'examen par les bailleurs sociaux de la situation de leurs locataires au sein des Commissions d'Attributions des Logements (CAL) qui évoluent en Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Cette disposition réglementaire, applicable au 01/01/2019, a été mise en œuvre par Tours Habitat conformément aux dispositions des articles L441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation par validation d'un nouveau règlement intérieur de la CALEOL en Conseil d'Administration du 18/10/2019.

• Rappel du cadre d'intervention des CALEOL

Le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Cet examen s'applique aux contrats de location en cours tous les 3 ans ; ce délai de 3 ans court à compter de la date de signature de bail.

Le service compétent du bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement « 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² / personne supplémentaire, dans la limite de 70m² pour 8 personnes et +)
- Sous-occupation (différence de 25 à 24 m² de 20 à 24 personnes vivant au logement et le nb de pièces habitables) REFERENCE ACTE : CA180924_1
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte de mobilité nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Si la CALEOL constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin.

Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution dans son parcours résidentiel.

• Travaux préalables à la mise en œuvre de l'Examen de l'Occupation des Logements par Tours Habitat

En 2020, Tours Habitat a fait le choix de construire un projet cohérent en termes de priorisation des situations prévues par la loi au regard de la nature de son patrimoine et en y associant les membres de son Conseil d'Administration.

Sur la base d'un état des lieux précis et exhaustif, une étude menée en 2021 a permis de dégager des axes de priorisation d'intervention au regard des situations des locataires et du rapport offre/demande au sein du patrimoine de Tours Habitat.

Critères de priorisation et mise en œuvre opérationnelle

L'identification et le traitement des situations « EOL » font l'objet d'une intervention à 3 niveaux :

- Lors des Commissions d'Attribution des Logements (CAL), identification, parmi les dossiers de mutation, des demandeurs relevant d'un des critères « EOL »
- Les locataires relevant d'un des **critères « EOL » retenus prioritaires par le Conseil d'Administration du 13/10/2021*** n'ayant pas formulé de demande de changement de logement, sont examinés en fin de séance CALEOL
En cas de validation par les membres de la CALEOL, le service location invite le locataire à déposer une demande de mutation pour traitement
- Priorisation du traitement des demandes de mutation EOL par les conseillers clientèle pour examen en CAL

* Rappel des situations à traiter en priorité en fonction des différents critères d'examen :

- sur-occupation : ensemble des situations
- sous-occupation :
 - priorité 1 : traiter les demandes d'échanges déjà enregistrées
 - priorité 2 : traiter les situations de sous-occupation accentuées (soit une différence de + 4 entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces du logement)
- dépassement de plafond
 - priorité 1 : traiter les demandes d'échanges en cours
 - priorité 2 : traiter les situations occupants un logement PLAI
- reconnaissance de handicap
 - priorité 1 : ancienneté de la demande
 - priorité 2 : en fonction de la nature des besoins

Bilan EOL 2023

41 situations de locataires n'ayant pas formulé de demande de changement de logement ont été

présentées. Il s'agissait d'étudier en priorité les situations de sous-occupation. Tous les locataires ont été contactés après étude de leur dossier avant de recevoir un courrier notifiant la décision.

	MOTIFS				
	sur-occupation	sous-occupation	dépassement de plafond / logt	handicap perte de mobilité	TOTAL
Non validé EOL	-	-	-	-	-
Validé EOL	-	41	-	-	41
Dépôt DL après EOL	-	1	-	-	1
Logt proposé	-	1	-	-	1
Mutation validée	-	-	-	-	-

41 situations EOL ont été étudiées et validées en CALEOL et 1 locataire a accepté de déposer une demande de mutation mais a refusé le logement proposé par Tours Habitat.

6.2.5.11 - Cotation de la demande et gestion des réservations en flux

● Cotation de la demande (Loi ELAN)

La grille de cotation de la demande a été validée par Tours Métropole Val de Loire en juillet 2021. Elle comprend 33 critères susceptibles de générer des points de cotation (800 maximum).

Après une période de test d'un an, sa mise en œuvre, avec intégration dans l'outil Imhoweb, est opérationnelle depuis le 01/03/2023.

● Gestion des réservations en flux (Loi ELAN)

Jusqu'au 31/12/2023, la gestion des réservations était organisée en stock c'est-à-dire que l'ensemble des logements faisant l'objet d'une réservation étaient clairement identifiés dans le patrimoine de Tours Habitat.

A compter du 01/01/2024, conformément à la loi ELAN et au décret d'application du 20 février 2020, cette organisation a évolué vers une gestion en flux c'est-à-dire que Tours Habitat s'engage par convention sur la réservation d'un flux ou pourcentage annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire.

Dispositif des 6 conventions de réservation en flux

Réservataire	Mode transformation stock en flux	Mode orientation	Comptage	Particularités
Préfecture	30% stock = 30% flux	Multi-réservataires (gestion déléguée)	Attribution CALEOL + bail signé	30% hors QPV Fongibilité 25% prioritaire + 5% Agent Etat <u>Public prioritaire</u> : DRE + DALO + Victime de Violence + Réfugié RAR + Association d'insertion
Tours Chanceaux Chambray La Riche	20% stock = 20% flux	Multi-réservataires avec un droit de priorité de 15 jours	Attribution CALEOL	25% minimum du flux devra contribuer à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH)
Action Logement Service	restante des prêts x rotation Estimation 2024 : 10 % flux	Multi-réservataires avec un droit de priorité de 15 jours	Attribution CALEOL + acceptation	25% minimum du flux devra contribuer à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH)

Dispositions spécifiques pour les programmes neufs

Il est prévu une gestion en stock pour « un tour » pour les programmes neufs, les logements intégreront donc le flux dès leur première remise en location.

La première mise en location d'un programme neuf tiendra compte des contributions apportées par chaque réservataire (garantie d'emprunt, subvention et apport de foncier) dans la limite des seuils réglementaires (30% pour l'Etat et 20% pour les collectivités locales, en contrepartie des garanties d'emprunt).

Tours Habitat - Dispositions spécifiques pour les mutations

Tours Habitat gère les attributions de logements au-delà du volume fixé dans le cadre du flux avec les 6 réservataires et enregistre sur son propre contingent **les mutations réalisées** dans l'année (hors flux).

Un minimum de 25 % des attributions contribuera à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH).

Par ailleurs, à défaut de candidats, les logements remis à disposition par les réservataires dans le cadre du flux, sont réintégrés dans le contingent Tours Habitat jusqu'au prochain départ du locataire.

	Cité	Mise en service	Financt initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB d'échanges	Cité
001	CITE ROZE	01/01/1980	Non connu	COL	29			8	9		8					3			1						2		001
002	GENERAL RENAULT	01/01/1924	HLM	IND	74				16		58													2	5	1	002
003	BORDS DE LOIRE	01/01/1928	Non connu	COL	93				17		67			9											14		003
004	JOLIVET	01/01/1932	HLM	IND	73				11		62														1		004
005	BEAUJARDIN	01/01/1932	HLM	IND	51				14		37																005
006	BORDS DU CHER	01/01/1950	HLM	IND	62						18			44													006
007	PETIT BEAUMONT	01/01/1954	Non connu	COL	116				30		22			38			26								9	1	007
008	TONNELLE	01/01/1951	Non connu	COL	141			15	39		73			10			4							1	10	1	008
009	MERLUSINE	01/01/1956	Non connu	COL	172					44			82	1		41			4						17	4	009
010	GRAMMONT	01/01/1954	Non connu	COL	52				26		20			6											4		010
011	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1956	Non connu	COL	22				2		8			12											2		011
012	SANITAS	01/01/1959	Non connu	COL	2549		24	269	585	13	950			361		150	132		37		27		1	109	231	68	012
013	CHAMP DE MARS	01/01/1957	PALULOS	COL	390		83	47	61		57		32	68			2		33		7				39	7	013
014	ELISE DREUX	01/01/1959	PALULOS	COL	30			5			6			11			8								1		014
015	LA ROTONDE	01/01/1961	Non connu	COL	402		1	44	34		125			162			27			9				25	42	15	015
016	URSULINES	01/01/1962	Non connu	COL	25				10		10			5											3	1	016
017	MUSSET	01/01/1963	PALULOS	COL	218						75					109			34					1	21	5	017
018	WALVEIN	01/01/1965	PALULOS	COL	105			12	18		24		4			35	12								5	2	018
019	VOLTAIRE	01/01/1964	PALULOS	COL	72			18	20		9		6	16			3								5		019
021	LES AMANDIERS	01/01/1953	PALULOS	COL	44				24		20														3		021
022	DELPERIER	01/01/1964	Non connu	COL	84			6	17		15		1			34	11								8	3	022
023	RIVES DU CHER	01/01/1966	PALULOS	COL	591		9	6	51		94			193		131	45		62						45	10	023
027	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	232			12	24		60			1		91	44							2	22	4	027
029	LOUIS BLERIoT/ Schweitzer	01/01/1968	Non connu	COL	17				10		7																029
030	CHATEAUBRIAND	01/01/1969	Non connu	COL	1169		16	92	289	24	363		1			314			70						97	18	030
031	PASTEUR	01/01/1970	Non connu	COL	294			3	12		107		9	1		89	46		27					1	16	3	031
033	ROCHEPINARD	01/01/1972	Non connu	COL	640		68	68	160	3	216			76		24			16		9			11	68	15	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1972	Non connu	COL	24						14			7		3								4	6	2	034
036	LES FONTAINES	01/01/1973	Non connu	COL	1673			319	610		513			129			102							5	162	37	036
038	PORT BRETAGNE	01/01/1975	Non connu	COL	108			36	35		37														13	3	038
039	PIERRE LABADIE	01/01/1975	Non connu	COL	82			16	20		32					13			1						5		039
040	PORTE SAINT GENAIS	01/01/1976	Non connu	COL	95			21	31	1	30			9		1	1		1						5		040
041	GUTENBERG	01/01/1977	Non connu	COL	81			13	13		28			9		18									3		041
043	LES JUSTICES	01/01/1977	Non connu	COL	340			70	89	11	123		4	11		13	18			1					24	1	043
045	CHARCOT	01/01/1979	Non connu	COL	236		2	36	55		114					25		4							16	2	045
047	ANVERS	01/01/1984	Non connu	IND	9									2			5			2					1		047
050	MARTINIERE	01/01/1990	Non connu	IND	57									40			17								5	1	050
051	LAMARTINE	01/01/1988	Non connu	COL	252			53	60		80		10	33	1	1	14								29	3	051
053	LA CHAMBRERIE	01/01/1999	Non connu	IND	100						38			54			8								2		053
054	CLOS ST LIBERT	01/01/1990	Non connu	COL	15						9			6													054
057	PLACE MEFFRE	01/01/1993	Non connu	COL	67		4	20	25		15			3											5	2	057
058	MAISONS DIVERSES	01/01/1990	Non connu	IND	23				3		2			14			3			1				1			058
061	LA MADELEINE	01/01/2009	Non connu	COL	33			3	13		11			6											4	1	061
062	MADAME DE GRIGNAN	01/01/1987	Non connu	COL	124		1	50	57	1	11		4											2	23	6	062
064	FOSSE MARINE	01/01/1993	Non connu	COL	41			10	13		3		9	2		4									4	1	064
067	PAVES ST SAUVEUR	01/01/1991	Non connu	COL	102			21	32		32		1	13			3								9	1	067
069	BARTHELEMY	01/01/1994	Non connu	IND	1												1										069
070	SEVERINE	01/01/1963	Non connu	COL	32			4	16		4			8											2		070
071	TONNELLE	01/01/1963	Non connu	COL	40			8	16		12			4											3		071
072	MERLUSINE	01/01/1964	Non connu	COL	48			4	8		16			16			4								4	1	072
073	LOUIS DESMOULINS	01/01/1964	Non connu	COL	58				6		27			24			1								8	2	073
074	BERGEONNERIE	01/01/1965	Non connu	COL	101			17	15		17			1		34			17						11	2	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	01/01/1966	Non connu	COL	93				13		27			12		26	1		14					9	7	1	075
076	CLOS MOREAU	01/01/1967	Non connu	COL	80				8		29			28			15								9	2	076

	Cité	Mise en service	Financet initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB d'échanges	Cité
077	DOCTEUR CHAUMIER	01/01/1968	Non connu	COL	50			14	4		16					16									4	2	077
078	CHAMP DE MARS	01/01/1968	Non connu	COL	79			14	64					1											6	1	078
079	CHATEAUBRIAND	01/01/1970	Non connu	COL	180			12	39		64					56			9						19	3	079
080	MARESCOT	01/01/1970	Non connu	COL	158			5	37		65			43			8								12	1	080
081	GUTENBERG	01/01/1976	Non connu	COL	149			57	47		43								2					1	17	2	081
082	LA MILLETIERE	01/01/1987	Non connu	COL	108			23	38		10		14	7		12	4							3	13	1	082
085	RASPAIL	01/01/1993	Non connu	COL	107			16	36		15			24			16								8	1	085
086	STEPHANE PITARD	01/01/1999	Non connu	COL	15			4	5		5			1											2		086
087	BLAISE PASCAL	01/01/1989	Non connu	COL	77			18	20		26			12			1								6	2	087
088	DORGELES	01/01/1996	Non connu	COL																							088
089	AGNES SOREL	01/01/1998	Non connu	COL	61			16	20		16			6			3								6	3	089
091	BROSSOLETTE	01/01/1997	Non connu	IND	2									2													091
092	CHEMIN VERT	01/01/1997	Non connu	IND																							092
093	PERE GORIOT	01/01/1997	Non connu	IND	5			2	2		1																093
094	ESTIENNE D'ORVES	01/01/1999	Non connu	IND	3									3													094
095	SACRISTAINERIE	01/01/2000	Non connu	COL	5			1	2		2														1		095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	01/01/1999	Non connu	IND	20						7			13													096
097	LA PASSERELLE	01/01/2002	Non connu	IND	2									2													097
101	PRESLE	01/01/2001	Non connu	COL	6						6																101
102	PAV.GEORGES COLLON	01/01/1998	AUTRES	IND	5						4			1													102
103	FELIX FAURE	01/01/2000	Non connu	IND	2						2																103
104	CEZANNE	01/01/2000	Non connu	IND	2						2																104
105	LOUIS LUMIERE	01/01/2001	Non connu	COL	39				16		14			9											4		105
106	GEORGES BRASSENS	01/01/2001	Non connu	COL	14						7			7											2		106
107	MATTEOTI	01/01/2003	Non connu	IND	2									2													107
108	VIEUX COLOMBIER	01/01/2002	Non connu	COL	17				3		9			4			1								1	1	108
109	SAINTE ANNE	01/01/2003	Non connu	COL	3			1	1		1														1		109
110	CHANTEMOULIN	02/09/2005	PLA I	COL	14	13			1																		110
112	BRENNUS	01/01/2004	PLS 130%	COL	28				8		12			6			2										112
113	ADER	29/05/2006	PLA I	IND	2			1							1												113
115	ERMITAGE	01/05/2005	PLS 130%	COL	15				9		5			1											1		115
116	CHAMP JOLI	01/07/2006	PLUS 100%	COL	16				9		6			1											3		116
117	AFFLUENTS	01/04/2007	PLUS 100%	COL	15		1		3		6			4			1										117
118	GAY LUSSAC	01/01/2009	Non connu	IND	23						14			5			4										118
119	MARCONI	01/06/2006	PLS 130%	COL	16						8				8												119
120	JULES GUESDE	01/01/2008	Non connu	IND	17				1		7			7			2										120
122	ANTOINE BELLE	01/03/2008	Non connu	COL	6			2	2						2												122
123	BEFFROI	01/01/2009	Non connu	COL	7									5													123
124	LES BASTIONS	01/01/2010	Non connu	COL	103		8		44		20	16		9	4		2								8		124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	01/01/2008	Non connu	IND	3				1		2																126
127	GEORGES MELIES	01/01/2009	Non connu	COL	46				26		15			5											3		127
128	PETIT BEAUSEJOUR	01/01/2010	Non connu	COL	31				10		12			6	1		2								1		128
129	DANIEL MAYER	01/01/2010	Non connu	MIXT	28				10		10			6			1	1							3		129
130	TRAVERSIERE	10/12/2008	Non connu	IND	2						2																130
131	MICKAEL FARADAY	01/01/2010	Non connu	IND	17						4			11			2								1		131
132	FONTAINE POTTIER	01/07/2014	Non connu	COL	60				27		21			6			6								4		132
136	LOUIS ARAGON	01/01/2011	Non connu	COL	47			9	18		12				3		3	2							2		136
137	JACQUES BREL	01/02/2011	Non connu	COL	20				8		9			3											1		137
141	LA GRENOUILLERE	01/01/2012	Non connu	COL	32				10		11			10			1								1		141
142	EMILE DELAHAYE	01/01/2012	Non connu	COL	90			26	18		44			2										1	9	1	142
143	LES FLAMANDES	01/01/2011	Non connu	COL	24				9		11			4													143
145	JACQUES PREVERT	01/01/2012	Non connu	COL	12				4		4			4											1		145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	01/02/2011	AUTRES	COL	25		12	11	2																		148

	Cité	Mise en service	Financt initial	Type habitation	Nombre logements	CH	T1	T1B	T2	T2FX	T3	T3D	T3FX	T4	T4D	T4FX	T5	T5D	T5FX	T6	T6FX	T7	T7FX	Vac > 3 mois	NB de départs	NB d'échanges	Cité	
149	CLEMENT MAROT	01/01/2017	Non connu	COL	37				15		15			6			1									3	1	149
150	LE PETIT PRINCE	01/04/2017	Non connu	COL	20				6		7			5			2									1		150
151	JARDINS PERCHES	15/11/2019	Non connu	COL	76			3	35		16			15			7							1	8	1	151	
152	JEAN MEUNIER	01/01/2014	Non connu	COL	44		1	1	19		22			1												3		152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)		AUTRES	COL																								154
155	ELYSEE	01/10/2019	Non connu	COL	6				2			3														3		155
156	LA TERRASSE LIGERIS	01/01/2016	Non connu	COL	54		1		17		24			8			4									8	1	156
160	WINSTON CHURCHILL	01/01/2015	Non connu	COL	42				19		12			9			2									3		160
162	PIERRE SEMARD	01/07/2013	PLA I	COL	20				10		4			4			2									1		162
165	CLOS LA CHAPELLE	16/01/2019	Non connu	COL	53				24		13			11			5									2		165
167	11 RUE JULES GUESDE	01/01/2016	Non connu	COL	3						1			2														167
168	GALILEE	15/05/2019	Non connu	COL	22				10		6			6												1		168
169	LA MILLETIERE 2		Non connu	COL	35				16		4			8	1		5	1								2		169
171	7 RUE JULES GUESDE	31/08/2022	Non connu	COL	2						2																	171
174	GEORGES MOINEAUX	22/03/2021	Non connu	COL	12		2		6		2			2												1		174
177	CHANCEAUX/CHOISILLE (RUE FUYE)	25/04/2022	Non connu	COL	38				15		15			5				3								2	1	177
179	LES ALIZES	01/08/2019	Non connu	COL	34				19		9			6												3	2	179
180	HONORINE	04/02/2020	Non connu	COL	16		1		8		3			4												3		180
186	COUV RAT DESVERGNES	01/01/2019	AUTRES	COL	46				16		14			16												3		186
187	ASTELIA	01/01/2021	Non connu	COL	22		1		10		5			4			2									2		187
190	FOYER JT HELENA FOURNIER	45200	Non connu		20	20																						190
					14074	33	235	1542	3418	97	4459	21	177	1814	21	1218	646	7	328	13	43	0	1	179	1219	250		

	Cité	Impayés Loyers&Charges					Expulsions						Cité	
		Total Impayés	NB Loc	Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
				< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés		T.Vois.
001	CITE ROZE	2461,43	8			1		1				2		001
002	GENERAL RENAULT	993,32	5											002
003	BORDS DE LOIRE	13154,78	17		3	1	1	2		2				003
004	JOLIVET	63,95	6											004
005	BEAUJARDIN	-651,91	3											005
006	BORDS DU CHER	832,92	5											006
007	PETIT BEAUMONT	12782,87	31		1			3		5				007
008	TONNELLE	18317,52	35		4	2	1	1		6				008
009	MERLUSINE	28475,09	38		2	2	2	5		5		2		009
010	GRAMMONT	274,75	9					1		5				010
011	DOCTEUR CHAUMIER	2076,49	6		1			1						011
012	SANITAS	463340,11	692		39	27	20	64		102		45		012
013	CHAMP DE MARS	47770,92	71		5	2	3	11		23		4		013
014	ELISE DREUX	2825,53	6			1								014
015	LA ROTONDE	63451,11	106		8	3	3	6		13		4		015
016	URSULINES	2626,87	5		1					1				016
017	MUSSET	71283,75	55		3	8	2	6		10				017
018	WALVEIN	18462,24	18		3		1	1		2				018
019	VOLTAIRE	5278,48	12		1	1				1		2		019
021	LES AMANDIERS	1597,82	11				1							021
022	DELPERIER	5662,07	15				1	2		1		2		022
023	RIVES DU CHER	106139,4	160		8	8	3	11		27		4		023
027	CLOS MOREAU	38968,02	61		10	3		5		12				027
029	LOUIS BLERIoT/ Schweitzer	2588,36	2			1								029
030	CHATEAUBRIAND	193184,03	258		14	8	5	13		35		2		030
031	PASTEUR	50980,31	62		2	3	2	6		4				031
033	ROCHEPINARD	165777,86	168		14	11	7	17		32		4		033
034	CHRISTOPHE COLOMB	1432,69	3					1						034
036	LES FONTAINES	258203,74	387		25	20	7	51	1	53		21		036
038	PORT BRETAGNE	15401,56	25		3		1	3		4				038
039	PIERRE LABADIE	10176,71	15		2	1				4				039
040	PORTE SAINT GENAIS	11792,91	19			1				3		2		040
041	GUTENBERG	6279,23	11		1			1		4				041
043	LES JUSTICES	32636,9	75		3	2	2	5		9	1			043
045	CHARCOT	23904,64	45		3	3	3	2		8				045
047	ANVERS													047
050	MARTINIERE	12321,34	12			1		1		1				050
051	LAMARTINE	35813,21	42		3	1				6		2		051

	Cité	Impayés Loyers&Charges					Expulsions						Cité	
		Total Impayés	NB Loc	Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
				< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés		T.Vois.
053	LA CHAMBRERIE	-192,96	9											053
054	CLOS ST LIBERT	6666,33	3			2		1		1				054
057	PLACE MEFFRE	10262,39	18		1	1		1		2		2		057
058	MAISONS DIVERSES	6459,24	3		1					1				058
061	LA MADELEINE	1898,09	5							1				061
062	MADAME DE GRIGNAN	25555,74	31		4	1		6		8				062
064	FOSSE MARINE	3673,34	10				1			1				064
067	PAVES ST SAUVEUR	12398,68	23		2			3		2				067
069	BARTHELEMY													069
070	SEVERINE	2289,91	6							1				070
071	TONNELLE	9250,41	8				1							071
072	MERLUSINE	21325,04	19		4	2		2		3				072
073	LOUIS DESMOULINS	10270,65	13				1	1		2				073
074	BERGEONNERIE	19114,7	25		1	2		5		5		4		074
075	CHRISTOPHE COLOMB	4095,2	15					1		3				075
076	CLOS MOREAU	7521,26	13			1		1		3				076
077	DOCTEUR CHAUMIER	2666,9	11		1	1		1		3				077
078	CHAMP DE MARS	12283,78	16		2	2	1			2				078
079	CHATEAUBRIAND	16188,66	29			2		3		4				079
080	MARESCOT	17221,21	30		2	2				4				080
081	GUTENBERG	13404,12	26		1		1	3		2				081
082	LA MILLETIERE	48422,7	30		1	4	1	3		4				082
085	RASPAIL	18010,01	27			2	1	3		5				085
086	STEPHANE PITARD	11651,16	6			1		1		1				086
087	BLAISE PASCAL	11619	19				1			5				087
088	DORGELES													088
089	AGNES SOREL	17231,07	17			2		1		3				089
091	BROSSOLETTE													091
092	CHEMIN VERT													092
093	PERE GORIOT	116,86	1											093
094	ESTIENNE D'ORVES	211,34	1							1				094
095	SACRISTAINERIE	350,33	1											095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	-1418,53	4											096
097	LA PASSERELLE	37,54	1											097
101	PRESLE	1033,46	2		1									101
102	PAV.GEORGES COLLON													102
103	FELIX FAURE													103
104	CEZANNE													104

	Cité	Impayés Loyers&Charges						Expulsions						Cité
				Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
		Total Impayés	NB Loc	< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	Impayés	T.Vois.	
105	LOUIS LUMIERE	1430,13	4							1				105
106	GEORGES BRASSENS	464,74	3											106
107	MATTEOTI	659,93	1											107
108	VIEUX COLOMBIER	-41	1											108
109	SAINTE ANNE													109
110	CHANTEMOLIN													110
112	BRENNUS	7777,94	4		1									112
113	ADER													113
115	ERMITAGE	3040,48	2		1									115
116	CHAMP JOLI	-23,26	1							1				116
117	AFFLUENTS	678,44	4											117
118	GAY LUSSAC	-586,02	3											118
119	MARCONI	3906,98	2		1					2				119
120	JULES GUESDE	1220,17	4											120
122	ANTOINE BELLE	8562,54	2			1		1		1				122
123	BEFFROI	-148,64	2											123
124	LES BASTIONS	6137,07	18							1				124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	835,4	1											126
127	GEORGES MELIES	1848,19	7							1				127
128	PETIT BEAUSEJOUR	814,87	4							1				128
129	DANIEL MAYER	2189,3	4		1			1						129
130	TRAVERSIERE													130
131	MICKAEL FARADAY	-186,93	4											131
132	FONTAINE POTTIER	20754,08	15		1	1		2		4				132
136	LOUIS ARAGON	20509,47	8			1	1	3		2				136
137	JACQUES BREL	9200,04	5					2						137
141	LA GRENOUILLE	2919,54	8					1		2				141
142	EMILE DELAHAYE	16259,59	24		2	1	1	3		8		2		142
143	LES FLAMANDES	-356,8	2											143
145	JACQUES PREVERT	-247,18	3											145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	969,58	1		1									148
149	CLEMENT MAROT	14728,11	11		2	1				2				149
150	LE PETIT PRINCE	5838,09	5		1					1				150
151	JARDINS PERCHES	4952,4	16			1		1		2		2		151
152	JEAN MEUNIER	3645,99	9							3				152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)													154
155	ELYSEE	1028,31	1							1				155
156	LA TERRASSE LIGERIS	4652,33	6		1			1						156

Cité		Impayés Loyers&Charges					Expulsions						Cité			
		Total Impayés		NB Loc		Nombre de mois				Jugements		Commandements		Expulsions		
						< à 3	3 à 6	6 à 12	> à 12	Impayés	T.Vois.	Impayés		T.Vois.	Impayés	T.Vois.
160	WINSTON CHURCHILL	243,65	7												160	
162	PIERRE SEMARD	1195,5	8			1					1				162	
165	CLOS LA CHAPELLE	208,37	11						1		2				165	
167	11 RUE JULES GUESDE														167	
168	GALILEE	1356,85	4												168	
169	LA MILLETIERE 2	4780,43	4			1					1				169	
171	7 RUE JULES GUESDE														171	
174	GEORGES MOINEAUX	1670,23	2								1				174	
177	CHANCEAUX/CHOISILLE (RUE FUY	174,84	4												177	
179	LES ALIZES	-43	1												179	
180	HONORINE	1218,91	4								1				180	
186	COUV RAT DESVERGNES	1178,96	9						1		2				186	
187	ASTELIA	2543,34	7		1						1				187	
190	FOYER JT HELENA FOURNIER														190	
		2 194 260,61	3 167	0	193	144	76	273	1	487	1	106	0			

	Cité	Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB& SDAPL	Autres Plans	Cité
001	CITE ROZE	11	4023,6	2015,98	50,10%				001
002	GENERAL RENAULT	19	5119,11	2366,79	46,23%		1		002
003	BORDS DE LOIRE	30	10975,54	4727,1	43,07%		2	1	003
004	JOLIVET	18	5501,59	1928,82	35,06%			1	004
005	BEAUJARDIN	13	4151,26	2389,73	57,57%				005
006	BORDS DU CHER	17	7042,22	2264,65	32,16%			2	006
007	PETIT BEAUMONT	62	25115,67	12353,52	49,19%		2	8	007
008	TONNELLE	70	24151,45	11257,06	46,61%		2	10	008
009	MERLUSINE	98	34786,53	16303,95	46,87%		4	15	009
010	GRAMMONT	24	9265,71	3516,56	37,95%		1	3	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	15	6557,04	3176,01	48,44%		1	1	011
012	SANITAS	1386	637800,87	265804,65	41,68%		36	162	012
013	CHAMP DE MARS	193	82259,33	32282,16	39,24%		6	23	013
014	ELISE DREUX	17	8286,12	3740,15	45,14%				014
015	LA ROTONDE	196	92862,51	36990,75	39,83%		4	35	015
016	URSULINES	8	4506,59	1438,16	31,91%		2		016
017	MUSSET	120	64366,76	27496,93	42,72%		5	10	017
018	WALVEIN	49	27406,41	11787,45	43,01%		1	8	018
019	VOLTAIRE	29	13110,83	4702,21	35,87%		1	5	019
021	LES AMANDIERS	20	6525,81	3149,74	48,27%			1	021
022	DELPERIER	43	22815,92	7576,62	33,21%		1	5	022
023	LES DU CHER	37	16243,66	6094,41	36,94%		1	5	023
027	CLOS MOREAU	127	73720,56	31486,67	42,71%		6	13	027
029	LOUIS BIERLOT / Schweitzer	7	3859,89	1436,29	37,24%				029
030	CHATEAUBRIAND	600	329755,39	119796,9	36,33%		14	42	030
031	PASTEUR	165	102095,62	42766,09	41,89%		7	13	031
033	ROCHEPINARD	359	187930,47	70013,57	37,26%		6	39	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	10	5584,92	2014,62	36,07%				034
036	LES FONTAINES	908	432402,33	160534,59	37,13%		16	102	036
038	PORT BRETAGNE	62	23744,88	9317,79	39,24%		3	4	038
039	PIERRE LABADIE	39	17349,37	7658,53	44,14%		1	3	039
040	PORTE SAINT GENAIS	45	23146,13	6772,38	29,26%		3	3	040
041	GUTENBERG	37	17880,32	7421,67	41,51%		1	2	041
043	LES JUSTICES	174	80702,67	31924,16	39,56%		6	9	043
045	CHARCOT	125	48620,9	22245,39	45,75%		5	12	045
047	ANVERS	1	624,86	103	16,48%				047
050	MARTINIÈRE	26	16950,88	6913,54	40,79%		1	3	050
051	LAMARTINE	115	62760,76	24411,37	38,90%		1	8	051
053	LA CHAMBRERIE	22	13466,3	5376,77	39,93%			3	053
054	CLOS ST LIBERT	7	3149,8	1335,32	42,39%			3	054
057	PLACE MEFFRE	33	16202,29	6043,51	37,30%			1	057
058	MAISONS DIVERSES	9	4241,72	2008,6	47,35%		1	1	058
061	LA MADELEINE	13	7438,14	2677,07	35,99%			2	061
062	MADAME DE GRIGNAN	63	27768,94	11238,39	40,47%		3	17	062
064	FOSSE MARINE	23	11962,59	3749,17	31,34%				064
067	PAVES ST SAUVEUR	56	34097,28	10888,28	31,93%		3	2	067
069	BARTHELEMY								069
070	SEVERINE	20	7932,09	3023,27	38,11%				070
071	TONNELLE	24	8941,42	3915,29	43,79%		1	8	071
072	MERLUSINE	30	15845,95	6687,34	42,20%		1	8	072
073	LOUIS DESMOULINS	36	15897,2	6794,88	42,74%			5	073
074	BERGEONNERIE	59	30828,05	12480,73	40,48%		2	2	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	35	14908,87	6545,03	43,90%		1	7	075
076	CLOS MOREAU	45	21535,95	8428,04	39,13%		1	5	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	30	11675,43	5216,94	44,68%			3	077
078	CHAMP DE MARS	40	13904,07	6084,29	43,76%			4	078
079	CHATEAUBRIAND	107	55540,17	20082,44	36,16%		1	5	079
080	MARESCOT	97	44090,41	15637,66	35,47%		2	4	080
081	GUTENBERG	85	33775,72	13646,11	40,40%		1	8	081
082	LA MILLETIERE	49	29619,46	11699,82	39,50%			8	082
085	RASPAIL	54	20086,05	9546,56	47,53%		1	7	085
086	STEPHANE PITARD	9	4722,17	2189,48	46,37%				086
087	BLAISE PASCAL	40	24584,28	8813,58	35,85%		1	2	087
088	DORGELES								088
089	AGNES SOREL	37	21549,08	7933,64	36,82%			2	089
091	BROSSOLETTE	1	455,81	75	16,45%				091
092	CHEMIN VERT								092
093	PERE GORIOT	4	1140,99	734,92	64,41%				093
094	ESTIENNE D'ORVES	2	961	435,6	45,33%				094
095	SACRISTAINERIE	1	213,81	84,98	39,75%			1	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	6	1688,9	898,78	53,22%			1	096
097	LA PASSERELLE								097
101	PRESLE	2	1155,79	485,42	42,00%				101
102	PAV.GEORGES COLLON								102
103	FELIX FAURE								103
104	CEZANNE								104
105	LOUIS LUMIERE	14	8333,25	1669,34	20,03%		1	1	105
106	GEORGES BRASSENS	5	3770,8	1339,77	35,53%				106
107	MATTEOTI	1	438,54	344,62	78,58%				107

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924-1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924-1

	Cité	Nb APL	Loyers + Charges	APL	APL/Loyer	Nb RSA	Plan AMIAB & SDAPL	Autres Plans	Cité
108	VIEUX COLOMBIER	4	2252,94	568,03	25,21%		1		108
109	SAINTE ANNE								109
110	CHANTEMOULIN								110
112	BRENNUS	9	7171,89	1912,26	26,66%				112
113	ADER								113
115	ERMITAGE	3	1827,4	715,01	39,13%			1	115
116	CHAMP JOLI	7	4094,12	1450,53	35,43%		1		116
117	AFFLUENTS	6	3943,06	1470,57	37,30%			1	117
118	GAY LUSSAC	9	4871,9	2311,29	47,44%			1	118
119	MARCONI	7	5321,36	1738,02	32,66%		1		119
120	JULES GUESDE	9	5256,88	2359,41	44,88%		1	2	120
122	ANTOINE BELLE	2	1190,4	591,99	49,73%				122
123	BEFFROI	4	3068,14	933,62	30,43%			1	123
124	LES BASTIONS	31	16998	5896,72	34,69%		1	7	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE	1	484,25	34	7,02%				126
127	GEORGES MELIES	17	10339,03	3236,74	31,31%		1	1	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	10	5063	2324,41	45,91%				128
129	DANIEL MAYER	15	8449,02	3707	43,87%			2	129
130	TRAVERSIERE								130
131	MICKAEL FARADAY	10	5944,26	2254,57	37,93%				131
132	FONTAINE POTTIER	31	19968,35	7601,51	38,07%		2	2	132
136	LES FARADAY	9	4631,9	1847,39	39,74%			3	136
137	JACQUES BREJ	9	4852,46	2051,16	42,27%			2	137
141	LA GRENOUILLE	14	7510,34	2513,25	33,46%		1	2	141
142	EMILE DELAHAYE	53	27749,54	12536,77	45,18%		2	7	142
143	LES FLAMANDES	14	7739,07	3386,02	43,75%			1	143
145	JACQUES PREVERT	4	2190,52	1118,37	51,06%				145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	1	519,36	291	56,03%				148
149	CLEMENT MAROT	16	8249,07	3428,79	41,57%			3	149
150	LE PETIT PRINCE	14	7620,39	3152,84	41,37%			2	150
151	JARDINS PERCHES	45	22531,74	8085,74	35,89%		1	2	151
152	JEAN MEUNIER	23	13302,23	4664,61	35,07%			2	152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)								154
155	ELYSEE	1	454,37	243,98	53,70%				155
156	LA TERRASSE LIGERIS	24	15030,28	6268,11	41,70%		1		156
160	WINSTON CHURCHILL	19	10447,07	4325,53	41,40%				160
162	PIERRE SEMARD	11	3520,97	1661,12	47,18%			1	162
165	CLOS LA CHAPELLE	34	17848,73	7759,13	43,47%			1	165
167	11 RUE JULES GUESDE								167
168	GALILEE	11	5782,31	2413,76	41,74%				168
169	LA MILLETIERE 2	20	10226,24	4607,78	45,06%		1	1	169
171	7 RUE JULES GUESDE								171
174	GEORGES MOINEAUX	5	2389,97	1022,63	42,79%			3	174
177	CHANCEAUX/CHOISILLE (RUE FUYE)	13	6577,55	2421,1	36,81%			2	177
179	LES ALIZES	14	6060,74	1802,69	29,74%				179
180	HONORINE	10	4756,62	2241,59	47,13%			2	180
186	COUVRAT DESVERGNES	18	7291,56	4004,31	54,92%			2	186
187	ASTELIA	10	5789,85	1858,22	32,09%			1	187
190	FOYER JT HELENA FOURNIER								190
		7237	3569662	1405701	39,38%	0	184	741	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924 1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924 1

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
001	CITE ROZE	2	3	1	4	4	10	1	3	8	4	2	9	2	3	9	13	001
002	GENERAL RENAULT		4	4	16	16	31		1	7	8	9	46	2	10	10	49	002
003	BORDS DE LOIRE	1	2	10	23	23	26	2	5	18	14	10	36	7	16	17	46	003
004	JOLIVET		1	3	15	15	39			6	15	11	40		13	4	57	004
005	BEAUJARDIN			3	10	10	28		1	3	17	6	24		8	5	38	005
006	BORDS DU CHER		1	1	7	7	48			21	11	5	25	2	4	13	43	006
007	PETIT BEAUMONT	3	7	13	15	15	44	2	8	49	17	10	28	9	27	28	51	007
008	TONNELLE	3	19	23	34	34	26	10	7	53	23	12	28	10	39	33	56	008
009	MERLUSINE	3	16	24	36	36	34	11	12	61	37	18	29	21	51	40	59	009
010	GRAMMONT		5	3	16	16	11	1	3	14	6	5	21	4	15	8	23	010
011	DOCTEUR CHAUMIER		2	4	5	5	3		1	12	3	2	4	2	5	6	9	011
012	SANITAS	47	265	303	443	443	551	179	177	823	353	163	561	234	698	520	894	012
013	CHAMP DE MARS	10	47	48	64	64	95	34	29	130	66	18	74	40	121	74	143	013
014	ELISE DREUX	1	5	1	5	5	12			13	4	4	7	1	7	7	14	014
015	LA ROTONDE	6	32	41	54	54	93	21	26	159	53	28	59	36	113	73	138	015
016	URSULINES	1	2	2	4	4	8	3	1	7	5	2	7	3	5	2	15	016
017	MUSSET	2	18	27	35	35	81	6	7	104	26	18	45	25	63	36	88	017
018	WALVEIN	1	9	8	23	23	40	1	7	34	18	12	29	5	26	16	57	018
019	VOLTAIRE	5	7	6	11	11	30	4	7	21	9	3	28	5	17	15	35	019
021	LES AMANDIERS	2	6	7	7	7	11	4	2	15	10	5	6	2	15	3	22	021
022	DELPERIER		7	12	12	12	32	2	3	26	18	8	23	6	18	18	37	022
023	RIVES DU CHER	8	27	74	89	89	214	8	24	245	126	39	129	42	122	151	264	023
027	CLOS MOREAU	2	17	25	43	43	86	6	14	107	30	13	48	24	57	55	92	027
029	LOUIS BLERIoT/ Schweitzer	1	2		4	4	8		1	4	7	1	3		3	6	8	029
030	CHATEAUBRIAND	14	77	112	199	199	393	44	114	412	223	92	223	86	315	225	521	030
031	PASTEUR	2	18	31	36	36	110	13	11	113	40	22	80	15	79	57	133	031
033	ROCHEPINARD	13	69	65	100	100	171	49	67	251	81	34	111	84	173	120	231	033
034	CHRISTOPHE COLOMB			2	2	2	10		2	6	3	4	4		6	4	9	034
036	LES FONTAINES	34	186	154	333	333	415	87	142	587	293	118	373	156	423	360	683	036
038	PORT BRETAGNE	1	15	19	18	18	20	8	15	37	16	7	22	15	27	28	37	038
039	PIERRE LABADIE	1	8	11	19	19	25	6	8	30	13	2	22	6	25	22	29	039
040	PORTE SAINT GENAIS		10	11	13	13	36	6	8	38	14	4	22	6	25	21	42	040
041	GUTENBERG	1	6	8	18	18	21	3	4	19	18	9	27	2	18	14	46	041
043	LES JUSTICES	8	29	38	68	68	111	19	26	115	76	21	68	22	87	74	152	043
045	CHARCOT	3	21	29	54	54	63	8	16	61	42	14	86	14	55	55	108	045
047	ANVERS			1			7			2	1		5			1	7	047
050	MARTINIERE	2	2	2	1	1	37	1		25	12	6	9	2	12	10	29	050
051	LAMARTINE	8	19	13	40	40	111	16	14	88	50	22	53	32	64	68	84	051
053	LA CHAMBRERIE	1	1	4	6	6	79		3	26	34	18	18	2	14	12	72	053
054	CLOS ST LIBERT			1	2	2	4			7	2	2	3		4	2	9	054
057	PLACE MEFFRE		9	7	16	16	17	10	6	24	12	4	7	6	26	15	19	057
058	MAISONS DIVERSES		2	3	3	3	10			8	4		2	1	5	2	14	058
061	LA MADELEINE	1		1	4	4	22		1	15	10		7	5	10	4	14	061
062	MADAME DE GRIGNAN		12	12	36	36	32	23	22	40	20	8	3	20	54	24	21	062
064	FOSSE MARINE		1	3	8	8	19	5	4	15	12	2	2	4	18	7	12	064

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
067	PAVES ST SAUVEUR	1	9	8	20	20	36	6	11	38	19	8	15	8	39	29	24	067
069	BARTHELEMY						1				1					1		069
070	SEVERINE	2	2	8	8	8	6		1	10	5	1	15	2	5	6	19	070
071	TONNELLE	2	5	8	6	6	3	1	5	9	10	2	8		14	6	17	071
072	MERLUSINE		7	4	10	10	10	1	3	25	10	2	6	5	12	15	16	072
073	LOUIS DESMOULINS	2	9	5	10	10	15	3	1	26	9	3	12	6	16	13	20	073
074	BERGEONNERIE	4	5	17	17	17	32	4	13	29	18	7	22	8	34	21	34	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	2	18	15	13	13	18		4	21	13	5	19		27	17	37	075
076	CLOS MOREAU	1	7	6	18	18	25	1	8	25	17	8	17	8	19	19	32	076
077	DOCTEUR CHAUMIER		5	3	16	16	13	2	4	19	10	4	9	3	15	7	23	077
078	CHAMP DE MARS	1	15	7	22	22	12	3	8	23	12	7	23	7	19	22	31	078
079	CHATEAUBRIAND	3	15	16	37	37	54	8	10	53	32	18	51	18	42	24	92	079
080	MARESCOT	10	8	27	27	27	49	4	5	46	27	18	53	14	31	33	77	080
081	GUTENBERG	3	15	18	38	38	34	7	13	32	33	14	43	12	38	22	72	081
082	LA MILLETIERE		8	9	16	16	42	4	12	47	20	7	10	9	38	32	23	082
085	RASPAIL	2	10	24	21	21	20	5	2	39	21	9	24	6	29	21	50	085
086	STEPHANE PITARD		2	2	1	1	6	1	3	8	1	1	1	2	5	5	3	086
087	BLAISE PASCAL	1	6	8	10	10	29	3	6	26	14	2	14	3	27	13	31	087
088	DORGELES																	088
089	AGNES SOREL	1	5	3	17	17	15	5	3	23	17	4	5	6	20	14	19	089
091	BROSSOLETTE						2						2			1	1	091
092	CHEMIN VERT																	092
093	PERE GORIOT		1	1	1	1				1		2	1		1	2	2	093
094	ESTIENNE D'ORVES			1			1				3					1	2	094
095	SACRISTAINERIE						4		2	1		1	1	2	2		1	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON		1	2	4	4	10			7	1		12		4	5	11	096
097	LA PASSERELLE	1					1				1	1					2	097
101	PRESLE		1		1	1	4			3	2	1			2	1	3	101
102	PAV.GEORGES COLLON															5		102
103	FELIX FAURE						2				2					1	1	103
104	CEZANNE				1	1		1			1				1		1	104
105	LOUIS LUMIERE	1		4	5	5	17	2		17	6	5	8	3	12	4	18	105
106	GEORGES BRASSENS		1				9		1	4	7		1	1	2	4	6	106
107	MATTEOTI			1			1			1	1				1	1	1	107
108	VIEUX COLOMBIER				1	1	11			6	7	1	3	2		6	9	108
109	SAINTE ANNE						1	1	1					1		2		109
110	CHANTEMOULIN																14	110
112	BRENNUS		2		2	2	21	1	1	14	7	2	3	1	5	15	7	112
113	ADER			1													2	113
115	ERMITAGE	1			1	1	9		2	5	3	2	2	2	6	4	3	115
116	CHAMP JOLI	1		2	2	2	7	1	1	7	1	1	5	4	5		7	116
117	AFFLUENTS		1		4	4	5		1	8	2	3	1			8	6	117
118	GAY LUSSAC		1	1			17			9	7	2	5	1	1	5	16	118
119	MARCONI				3	3	10		1	5	7		3		5	3	8	119
120	JULES GUESDE		2	2	1	1	10			7	3	3	4		1	12	4	120

	Cité	Revenus Mensuels						Tranches d'âge						Ancienneté dans Groupe				
		< 300	300 à 600	600 à 900	900 à 1200	1200 à 1500	> 1500	< 25	25 à 30	30 à 50	50 à 60	60 à 65	> 65	< 1 an	1 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans	
122	ANTOINE BELLE			1	1	1	4		3	2	1				3	1	2	122
123	BEFFROI	1			1	1	4			3	3		1	1	2	3	1	123
124	LES BASTIONS	4	4	8	15	15	51	3	11	33	26	12	15	5	23	35	37	124
126	PRIEURE SAINTE ANNE						3		1	1		1		1	2			126
127	GEORGES MELIES	1			13	13	21		6	18	8	4	9	4	13	10	18	127
128	PETIT BEAUSEJOUR		2	1	5	5	14		2	15	5	1	8	1	7	5	18	128
129	DANIEL MAYER			2	5	5	12	2	2	11	7	4	1	2	9	7	9	129
130	TRAVERSIERE				1	1	1									2		130
131	MICKAEL FARADAY						14			9	4	1	3	1	3	1	12	131
132	FONTAINE POTTIER	1	3	3	13	13	32	2	8	31	9	5	5	4	30	26		132
136	LOUIS ARAGON	3	3	2	11	11	20	5	4	24	7	2	5	4	18	15	10	136
137	JACQUES BREL			2	3	3	14			6	7	1	6	2	4	5	9	137
141	LA GRENOUILLERE	1		3	5	5	17	3	3	17	3		3	2	15	13	2	141
142	EMILE DELAHAYE		7	10	12	12	28	9	16	41	8	1	11	8	39	29	11	142
143	LES FLAMANDES		2	2	3	3	11	1	2	11	5	2	3	1	12	5	6	143
145	JACQUES PREVERT						6		3	3	3	1	2	2	5	1	4	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR		3	1	1	1				2		1		2		2	20	148
149	CLEMENT MAROT			3	9	9	14	2	3	20	5	4	2	5	9	22		149
150	LE PETIT PRINCE		1	4	4	4	10	1	1	9	6		3	1	9	10		150
151	JARDINS PERCHES	1	4	4	16	16	34	5	7	33	9	7	11	6	68			151
152	JEAN MEUNIER			2	12	12	22	4	7	13	7	5	6	3	16	25		152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)																	154
155	ELYSEE			1			4		2	3	1			3	3			155
156	LA TERRASSE LIGERIS		4	7	5	5	20	5	4	22	5	2	12	6	15	31		156
160	WINSTON CHURCHILL	1	4	5	5	5	14	2	4	24	4	2	3	4	15	21		160
162	PIERRE SEMARD		2	2	3	3	8		1	11	2		6	2	4	14		162
165	CLOS LA CHAPELLE	1	3	1	9	9	21	3	4	28	9	2	7	3	50			165
167	11 RUE JULES GUESDE	1	2													3		167
168	GALILEE		2	1			4	1	2	13	3	1	1	1	20			168
169	LA MILLETIERE 2		2	2	5	5	14		5	23	5		1	1	33			169
171	7 RUE JULES GUESDE														1			171
174	GEORGES MOINEAUX		2				6	1	2	7	1		1	2	10			174
177	CHANCEAUX/CHOISILLE (RUE FUYE)			1	2	2	26	5	4	16	5	1	7	2	36			177
179	LES ALIZES			3	7	7	11	1	2	10	6	1	14	4	30			179
180	HONORINE		2	1	1	1	5	3	3	9	1			3	13			180
186	COUVRAT DESVERGNES	1	2	7	9	9	17	6	5	14	6	3	11	3	43			186
187	ASTELIA			2	2	2	11	3	1	11	3	1	2	1	20			187
190	FOYER JT HELENA FOURNIER																	190
		242	1204	1454	2462	2462	4329	724	1042	4946	2380	1002	3013	1184	3953	2960	5427	

Cité	Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité	
		Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux		
001	CITE ROZE	29	2	6,90%	27	93,10%	11	37,93%		0,00%	001
002	GENERAL RENAULT	74	5	6,76%	69	93,24%	19	25,68%	1	1,35%	002
003	BORDS DE LOIRE	93	14	15,05%	86	92,47%	30	32,26%		0,00%	003
004	JOLIVET	73	1	1,37%	70	95,89%	18	24,66%	4	5,48%	004
005	BEAUJARDIN	51		0,00%	51	100,00%	13	25,49%	2	3,92%	005
006	BORDS DU CHER	62		0,00%	62	100,00%	17	27,42%	6	9,68%	006
007	PETIT BEAUMONT	116	9	7,76%	114	98,28%	62	53,45%		0,00%	007
008	TONNELLE	141	10	7,09%	136	96,45%	70	49,65%	2	1,42%	008
009	MERLUSINE	172	17	9,88%	171	99,42%	98	56,98%		0,00%	009
010	GRAMMONT	52	4	7,69%	49	94,23%	24	46,15%	3	5,77%	010
011	DOCTEUR CHAUMIER	22	2	9,09%	22	100,00%	15	68,18%		0,00%	011
012	SANITAS	2549	231	9,06%	2341	91,84%	1386	54,37%		0,00%	012
013	CHAMP DE MARS	390	39	10,00%	378	96,92%	193	49,49%		0,00%	013
014	ELISE DREUX	30	1	3,33%	30	100,00%	17	56,67%		0,00%	014
015	LA ROTONDE	402	42	10,45%	356	88,56%	196	48,76%		0,00%	015
016	URSULINES	25	3	12,00%	24	96,00%	8	32,00%	1	4,00%	016
017	MUSSET	218	21	9,63%	211	96,79%	120	55,05%	2	0,92%	017
018	WALVEIN	105	5	4,76%	104	99,05%	49	46,67%	3	2,86%	018
019	VOLTAIRE	72	3	4,17%	71	98,61%	29	40,28%	1	1,39%	019
021	LES AMANDIERS	44	3	6,82%	43	97,73%	20	45,45%	3	6,82%	021
022	DELPIERRE	44	4	9,09%	43	97,73%	43	51,19%	1	1,19%	022
023	RIVES DU CHER	591	45	7,61%	576	97,46%	357	60,41%		0,00%	023
027	CLOS MOREAU	232	22	9,48%	226	97,41%	127	54,74%	3	1,29%	027
029	LOUIS BLERIOT/ Schweitzer	17		0,00%	17	100,00%	7	41,18%		0,00%	029
030	CHATEAUBRIAND	1169	97	8,30%	1139	97,43%	600	51,33%		0,00%	030
031	PASTEUR	294	16	5,44%	283	96,26%	165	56,12%		0,00%	031
033	ROCHEPINARD	640	68	10,63%	601	93,91%	359	56,09%		0,00%	033
034	CHRISTOPHE COLOMB	24	6	25,00%	19	79,17%	10	41,67%		0,00%	034
036	LES FONTAINES	1673	162	9,68%	1607	96,05%	908	54,27%		0,00%	036
038	PORT BRETAGNE	108	13	12,04%	108	100,00%	62	57,41%		0,00%	038
039	PIERRE LABADIE	82	5	6,10%	82	100,00%	39	47,56%	1	1,22%	039
040	PORTE SAINT GENAIS	95	5	5,26%	94	98,95%	45	47,37%	3	3,16%	040
041	GUTENBERG	81	3	3,70%	79	97,53%	37	45,68%		0,00%	041
043	LES JUSTICES	340	24	7,06%	330	97,06%	174	51,18%	7	2,06%	043
045	CHARCOT	236	16	6,78%	229	97,03%	125	52,97%	5	2,12%	045
047	ANVERS	9	1	11,11%	8	88,89%	1	11,11%		0,00%	047
050	MARTINIERE	57	5	8,77%	53	92,98%	26	45,61%	4	7,02%	050
051	LAMARTINE	252	29	11,51%	242	96,03%	115	45,63%	10	3,97%	051
053	LA CHAMBRERIE	100	2	2,00%	100	100,00%	22	22,00%	8	8,00%	053
054	CLOS ST LIBERT	15		0,00%	14	93,33%	7	46,67%		0,00%	054
057	PLACE MEFFRE	67	5	7,46%	66	98,51%	33	49,25%		0,00%	057
058	MAISONS DIVERSES	23		0,00%	22	95,65%	9	39,13%		0,00%	058
061	LA MADELEINE	33	4	12,12%	32	96,97%	13	39,39%		0,00%	061
062	MADAME DE GRIGNAN	124	23	18,55%	118	95,16%	63	50,81%	2	1,61%	062
064	FOSSE MARINE	41	4	9,76%	40	97,56%	23	56,10%		0,00%	064
067	PAVES ST SAUVEUR	102	9	8,82%	99	97,06%	56	54,90%	1	0,98%	067
069	BARTHELEMY	1		0,00%	1	100,00%		0,00%		0,00%	069
070	SEVERINE	32	2	6,25%	32	100,00%	20	62,50%		0,00%	070
071	TONNELLE	40	3	7,50%	37	92,50%	24	60,00%		0,00%	071
072	MERLUSINE	48	4	8,33%	47	97,92%	30	62,50%		0,00%	072
073	LOUIS DESMOULINS	58	8	13,79%	54	93,10%	36	62,07%		0,00%	073
074	BERGEONNERIE	101	11	10,89%	97	96,04%	59	58,42%		0,00%	074
075	CHRISTOPHE COLOMB	93	7	7,53%	81	87,10%	35	37,63%		0,00%	075
076	CLOS MOREAU	80	9	11,25%	78	97,50%	45	56,25%		0,00%	076
077	DOCTEUR CHAUMIER	50	4	8,00%	48	96,00%	30	60,00%		0,00%	077
078	CHAMP DE MARS	79	6	7,59%	79	100,00%	40	50,63%		0,00%	078
079	CHATEAUBRIAND	180	19	10,56%	176	97,78%	107	59,44%		0,00%	079
080	MARESCOT	158	12	7,59%	157	99,37%	97	61,39%		0,00%	080
081	GUTENBERG	149	17	11,41%	142	95,30%	85	57,05%		0,00%	081
082	LA MILLETIERE	108	12	11,11%	102	94,44%	49	45,37%	1	0,93%	082
085	RASPAIL	107	8	7,48%	106	99,07%	54	50,47%		0,00%	085
086	STEPHANE PITARD	15	2	13,33%	15	100,00%	9	60,00%		0,00%	086
087	BLAISE PASCAL	77	6	7,79%	72	93,51%	40	51,95%		0,00%	087
088	DORGELES										088
089	AGNES SOREL	61	6	9,84%	58	95,08%	37	60,66%		0,00%	089
091	BROSSOLETTE	2		0,00%	2	100,00%	1	50,00%		0,00%	091
092	CHEMIN VERT										092
093	PERE GORIOT	5		0,00%	5	100,00%	4	80,00%		0,00%	093
094	ESTIENNE D'ORVES	3		0,00%	3	100,00%	2	66,67%		0,00%	094
095	SACRISTAINERIE	5	1	20,00%	5	100,00%	1	20,00%		0,00%	095
096	PAVS ANDRE CHAPELON	20		0,00%	20	100,00%	6	30,00%	1	5,00%	096
097	LA PASSERELLE	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	097
101	PRESLE	6		0,00%	6	100,00%	2	33,33%	1	16,67%	101

AR CONTROL DE LEGALITE : 0372351243076-20240918-CA180924-1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE CA80924-L

Cité	Nombre logements	Départs		Impayés		A.P.L.		Surloyer		Cité	
		Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux		
102	PAV.GEORGES COLLON	5		0,00%	5	100,00%		0,00%		0,00%	102
103	FELIX FAURE	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	103
104	CEZANNE	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	104
105	LOUIS LUMIERE	39	4	10,26%	38	97,44%	14	35,90%	2	5,13%	105
106	GEORGES BRASSENS	14	2	14,29%	13	92,86%	5	35,71%		0,00%	106
107	MATTEOTI	2		0,00%	2	100,00%	1	50,00%		0,00%	107
108	VIEUX COLOMBIER	17	1	5,88%	17	100,00%	4	23,53%	2	11,76%	108
109	SAINTE ANNE	3	1	33,33%	3	100,00%		0,00%		0,00%	109
110	CHANTEMOLIN	14		0,00%	14	100,00%		0,00%		0,00%	110
112	BRENNUS	28		0,00%	28	100,00%	9	32,14%	2	7,14%	112
113	ADER	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	113
115	ERMITAGE	15	1	6,67%	15	100,00%	3	20,00%		0,00%	115
116	CHAMP JOLI	16	3	18,75%	15	93,75%	7	43,75%		0,00%	116
117	AFFLUENTS	15		0,00%	15	100,00%	6	40,00%		0,00%	117
118	GAY LUSSAC	23		0,00%	23	100,00%	9	39,13%	2	8,70%	118
119	MARCONI	16		0,00%	16	100,00%	7	43,75%		0,00%	119
120	JULES GUESDE	17		0,00%	17	100,00%	9	52,94%	2	11,76%	120
122	ANTOINE BELLE	6		0,00%	6	100,00%	2	33,33%		0,00%	122
123	BENFROI	7		0,00%	7	100,00%	3	42,86%		0,00%	123
124	LES BASTIONS	103	8	7,77%	99	96,12%	31	30,10%	1	0,97%	124
126	PIERRE SAINT ANNE	3		0,00%	3	100,00%	1	33,33%		0,00%	126
127	GEORGES MELIES	46	3	6,52%	45	97,83%	17	36,96%		0,00%	127
128	PETIT BEAUSEJOUR	31	1	3,23%	30	96,77%	10	32,26%		0,00%	128
129	DANIEL MAYER	28	3	10,71%	27	96,43%	15	53,57%	1	3,57%	129
130	TRAVERSIERE	2		0,00%	2	100,00%		0,00%		0,00%	130
131	MICKAEL FARADAY	17	1	5,88%	17	100,00%	10	58,82%	1	5,88%	131
132	FONTAINE POTTIER	60	4	6,67%	60	100,00%	31	51,67%	1	1,67%	132
136	LOUIS ARAGON	47	2	4,26%	47	100,00%	25	53,19%	1	2,13%	136
137	JACQUES BREL	20	1	5,00%	20	100,00%	9	45,00%		0,00%	137
141	LA GRENOUILLE	32	1	3,13%	32	100,00%	14	43,75%	1	3,13%	141
142	EMILE DELAHAYE	90	9	10,00%	87	96,67%	53	58,89%		0,00%	142
143	LES FLAMANDES	24		0,00%	24	100,00%	14	58,33%		0,00%	143
145	JACQUES PREVERT	12	1	8,33%	12	100,00%	4	33,33%		0,00%	145
148	ROND POINT SAINT SAUVEUR	25		0,00%	25	100,00%	1	4,00%		0,00%	148
149	CLEMENT MAROT	37	3	8,11%	36	97,30%	16	43,24%	1	2,70%	149
150	LE PETIT PRINCE	20	1	5,00%	20	100,00%	14	70,00%		0,00%	150
151	JARDINS PERCHES	76	8	10,53%	73	96,05%	45	59,21%		0,00%	151
152	JEAN MEUNIER	44	3	6,82%	44	100,00%	23	52,27%	1	2,27%	152
154	LES FLORANTINES (LOC-ACC)										154
155	ELYSEE	6	3	50,00%	6	100,00%	1	16,67%		0,00%	155
156	LA TERRASSE LIGERIS	54	8	14,81%	52	96,30%	24	44,44%		0,00%	156
160	WINSTON CHURCHILL	42	3	7,14%	38	90,48%	19	45,24%		0,00%	160
162	PIERRE SEMARD	20	1	5,00%	20	100,00%	11	55,00%		0,00%	162
165	CLOS LA CHAPELLE	53	2	3,77%	53	100,00%	34	64,15%		0,00%	165
167	11 RUE JULES GUESDE	3		0,00%	3	100,00%		0,00%		0,00%	167
168	GALILEE	22	1	4,55%	21	95,45%	11	50,00%		0,00%	168
169	LA MILLETIERE 2	35	2	5,71%	34	97,14%	20	57,14%		0,00%	169
171	7 RUE JULES GUESDE	2		0,00%	1	50,00%		0,00%		0,00%	171
174	GEORGES MOINEAUX	12	1	8,33%	12	100,00%	5	41,67%		0,00%	174
177	CHANCEAUX/CHOISILLE (RUE FUYE)	38	2	5,26%	37	97,37%	13	34,21%		0,00%	177
179	LES ALIZES	34	3	8,82%	34	100,00%	14	41,18%		0,00%	179
180	HONORINE	16	3	18,75%	16	100,00%	10	62,50%		0,00%	180
186	COUVRAT DESVERGNES	46	3	6,52%	46	100,00%	18	39,13%		0,00%	186
187	ASTELIA	22	2	9,09%	20	90,91%	10	45,45%		0,00%	187
190	FOYER JT HELENA FOURNIER	20		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	190
		14074	1218	8,65%	13439	95,49%	7237	51,42%	94	0,67%	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-7-35-1243076-20240918-CA1809241-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA1809241

PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN SANITAS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

7 – PROJET DE RENOUELEMENT URBAIN QUARTIER DU SANITAS

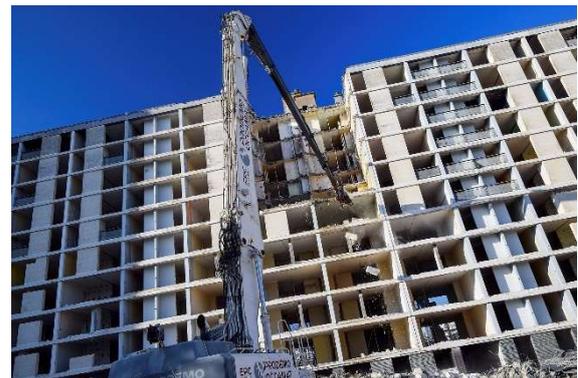
► Démolition des bâtiments 03-04-09-12

- **Janvier 2023** : poursuite du curage sur le bâtiment 09.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 10/09/2024 - REFERENCE ACTE : CA180924_1

- **Février - Avril 2023** : déconstruction du bâtiment 09.



- **Mai – Juillet 2023** : Gestion des matériaux de réemploi (palletisation, évacuation, stockage) et remise en état du terrain. Vente du terrain prévue pour avril 2024.



▶ Résidentialisations secteurs affermis

- **Courant 2023 :**
 - Réalisation par les concessionnaires de la Métropole d'investigations sur les réseaux d'assainissement en présence (Inspections télévisuelles)
 - Réalisation d'études techniques préalables à la réalisation des Projets sur les secteurs en cours d'études (études de sols, infiltrations, pollution, etc.)
 - Déplacement des matériaux de réemploi sur les différents sites récepteurs



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-2024-0918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

- **Mars-Septembre 2023 :** Réalisation des démarches de déclassement des voiries du domaine public, avec enquête publique pour les rues Albert Philippon, Jules Mourgault et l'Allée des Carneaux.
- **Fin 2023 :** Reprise des études en phase PRO (remise du PRO-DCE en mai 2024) sur les secteurs en cours d'études (Pasteur, Foiny-Meffre, Nioche, la Rotonde Nord, Cangé-Espelosin-Bosc).

▶ Restructuration de l'îlot Belle Fille

- **Octobre-Décembre 2023 :** Préparation de la consultation de Maitrise d'œuvre groupée (Démolition, résidentialisation et réhabilitation) pour la restructuration de l'îlot Belle Fille.

▶ Réhabilitations en diffus

- **Janvier-Juillet 2023 :** Etudes de Maitrise d'œuvre
- **Août-Octobre 2023 :** consultation des entreprises

► Relogements des locataires des bâtiments 012.30 et 012.31

En prévision de la phase active des relogements, Tours Habitat avait réalisé un guide pratique du relogement ainsi qu'un « book » du patrimoine, documents à destination des locataires à reloger. Ces documents avaient vocation à bien expliquer les démarches qui allaient être engagées par Tours Habitat, les frais pris en charge par le bailleur, la localisation sur plan du patrimoine de l'organisme. Ces documents ont été remis aux locataires lors des réunions d'information ou remis directement aux personnes lors des visites à domicile.

La phase active de relogements des locataires a démarré en octobre 2022 par 2 réunions d'information à destination des locataires des bâtiments n°30 et 31 (3, 5 et 11 allée la BELLE FILLE), qui ont eu lieu les 5 et 6 octobre 2022. A la suite de ces premières réunions d'information, une visite de patrimoine a été organisée (en bus) le 20 octobre 2022 pour permettre aux locataires d'apprécier les différents secteurs de la Ville de Tours sur lesquels Tours Habitat possède du patrimoine.

Les premiers relogements des locataires des 2 bâtiments concernés ont débuté début 2023 et se

AR CONTROLE DE LA CAUITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Au démarrage de la phase relogement :

- Parmi les 15 logements du bâtiment 012.30, **12 sont occupés**
- Parmi les 9 logements du bâtiment 012.31, **8 sont occupés**

Soit, **20 relogements à réaliser**.

A ce jour, mai 2024, sur ces 2 bâtiments, **17 logements ont été libérés** :

- 2 locataires partis spontanément
- 15 relogements assurés par Tours Habitat (dont 1 concerne l'association COALLIA) parmi lesquels :
 - 7 relogements au Sanitas
 - 2 relogements en QPV hors Sanitas
 - 6 hors QPV, dont 1 au sein d'une résidence récente < 5 ans et 1 relogement inter-bailleur.

Il reste 3 relogements à réaliser :

- 2 demandes ciblées (jusqu'à 4 propositions refusées)
- 1 locataire en dette de loyer accompagné par le service Recouvrement

COMPTABILITÉS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

8 – LES COMPTABILITES ANNEXES

- Concession d'Aménagement de Monconseil (Ville de Tours)
- Domaine de la Croix Montoire « Mise aux Normes des bureaux du Centre National de Formation » (Crous d'Orléans-Tours)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Concession d'Aménagement de Monconseil (Ville de Tours)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Le Directeur Général rappelle que la Ville de Tours a confié à Tours Habitat, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006, la Concession d'Aménagement de Monconseil.

La convention a été signée le 12 avril 2006 pour un montant prévisionnel de dépenses de 15 614 703 € HT, soit 18 675 184 € TTC, dont 1 500 000 € TTC de rémunérations pour l'Office.

Le Conseil d'Administration de Tours Habitat, lors de sa séance du 27 septembre 2007, a ouvert une comptabilité annexe sous le nom « Concession d'Aménagement de Monconseil ».

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

Il est à noter que le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC 2023) a été présenté et voté en décembre 2023 par le Conseil Municipal de la Ville de Tours, et le montant des dépenses prévisionnelles de la convention a été réévalué à 26 629 253 € HT.

Montant initial de la Convention TTC	18 675 184.00 €
Montant réactualisé de la Convention (Crac 2023) TTC	30 253 387.00 €
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2022 (Hors écritures de constatation de stocks)	-39 423 339.05 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2022 (Hors écritures de constatation de stocks)	40 847 628.42 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2022 (Invest.) / Déficit	-19 949 054.86 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2022 (Fonct.) / Excédent	21 373 344.23 €

Autorisations budgétaires 2023 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit (Invest.)	-900 090 €
Crédit (Invest.)	499 946 €
Débit (Fonct.)	-980 744 €
Crédit (Fonct.)	823 126 €
Dépenses nettes (Invest.) au 31/12/2023	
	-92 369.21 €
Dépenses nettes (Fonct.) au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	
	-6 116.88 €
Recettes nettes (Invest.) au 31/12/2023	
	2 216.50 €
Recettes nettes (Fonct.) au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	
	1.00 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Invest.) / Déficit	-90 152.71 €
Résultat net à la clôture de l'exercice (Fonct.) / Excédent	-6 115.88 €

Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	-39 521 825.14 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023 (Hors écritures de constatation de stocks)	40 849 845.92 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Invest.) / Déficit	-20 039 207.57 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023 (Fonct.) / Excédent	21 367 228.35 €

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
203-205-206-2085-2088	Autres (1)					
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
2111	Terrains nus					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis					
212	Agencements et aménagements de terrains					
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)					
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs					
21318-21418	Autres ensembles immobiliers					
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. Immo. Corp.					
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					
2312	Terrains					
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
238	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles					
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
261-266-267 (sauf 2678)	Participations					
272	Titres immobilisés					
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres					
2768	Intérêts courus					
	(I) ...					
	STOCKS ET EN-COURS	23 293 712,57		23 293 712,57	23 293 712,57	23 201 343,36
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours	23 293 712,57		23 293 712,57		23 201 343,36
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
358	Temporairement loués					
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
32	Approvisionnements					
409	FOURNISSEURS DEBITEURS					
	CREANCES D'EXPLOITATION	71 132,00		71 132,00	71 132,00	53 156,00
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L					
412-4113	Créances sur acquéreurs	1,00		1,00		
413-414-417	Clients - autres activités et autres					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux					
418	Produits non encore facturés					
42-43-44 sauf 441	Autres	71 131,00		71 131,00		53 156,00
441	Subventions à recevoir					
	CREANCES DIVERSES (3)	1 261 895,81		1 261 895,81	1 261 895,81	1 376 140,40
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	12 636,47		12 636,47		12 636,47
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement	1 249 259,34		1 249 259,34		1 363 503,93
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES					
511	Valeurs à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes à terme					
518	Intérêts courus					
Autres 51	Autres établissements financiers et assimilés					
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
486	Charges constatées d'avance					
	(II) ...	24 626 740,38		24 626 740,38	24 626 740,38	24 630 639,76
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	24 626 740,38		24 626 740,38	24 626 740,38	24 630 639,76
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

ACTIF IMMOBILISE

ACTIF CIRCULANT

COMPTES DE REGULARISATION

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2022	
		Détail	Totaux partiels	5	
1	2	3	4	5	
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	106	Réserves :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	11	Report à nouveau (a)	21 373 344,23	21 373 344,23	20 456 689,15
	12	Résultat de l'exercice (a)	(6 115,88)	(6 115,88)	916 655,08
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		250 605,00	250 605,00
			Montant brut 250 605,00	Inscrit au résultat 250 605,00	250 605,00
	AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE				
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1					
		(I) ...	21 617 833,35	21 617 833,35	
PROV. R&C	15	PROVISIONS			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) ...			
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit			
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166	Participation des salariés aux résultats			
	167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
	16881	Intérêts courus non échus			
	16882	Intérêts courus capitalisables			
	16883	Intérêts compensateurs			
	518-519	Crédits et lignes de trésorerie			
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs				
	DETTES D'EXPLOITATION				
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs				
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers				
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres				
	DETTES DIVERSES				
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	Fournisseurs d'immobilisations				
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérées				
	Autres dettes :				
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers				
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
4615	Opérations d'aménagement				
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente				
Cptes de REGUL.	487	Produits constatés d'avance :			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
		(III) ...	3 008 907,03	3 008 907,03	
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif	(IV) ...		3 006 690,53	
TOTAL GENERAL		(I + II + III + IV)	24 626 740,38	24 630 639,76	
(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes.					
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur					
(1) Dont à plus d'un an					
(2) Dont à moins d'un an					

Domaine de la Croix Montoire « Mise aux normes des bureaux du Centre National de Formation » (Crous d'Orléans – Tours)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le CROUS d'Orléans-Tours a mandaté Tours Habitat (OPH) par convention de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la réalisation des travaux « de mise aux normes et réaménagement des bureaux du Centre National de Formation du Domaine de la Croix Montoire » à Tours.

La convention a été signée le 29 août 2012 entre le Crous d'Orléans-Tours et Tours Habitat (OPH) avec un budget global de 957 000 € HT puis un avenant a été signé le 13/04/2015, ramenant le budget à 1 516 441.69 € HT soit 1 815 163.35 € TTC.

Les travaux ont été réalisés entre 2014 et 2017.

Le solde de cette convention a été demandé le 02/04/2019 au CROUS. Toutefois compte tenu du recours exercé par Monsieur RIFAI, architecte de l'opération qui conteste la régularité du titre exécutoire et le bien fondé des pénalités appliquées à son encontre (11 324.50 € pour retard de présentation des DOE, retard dans la vérification du projet de décompte d'une entreprise, retard de présentation du PV de réception et des levées de réserves), le quitus a été bloqué par le CROUS.

En date du 22 février 2022, le Tribunal Administratif d'Orléans a considéré que la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée ne comportait pas délégation de la possibilité de recouvrer le solde débiteur de 10 863.18 € du décompte du marché de la maîtrise d'œuvre, mais qu'il incombait au CROUS de recouvrer ce solde débiteur auprès de Monsieur RIFAI.

C'est pourquoi, par courrier du 09/12/2022, un nouvel état des dépenses et des recettes définitives, (suite à l'annulation du titre de recette 2018/3/3 du 07/11/2018 émis par Tours Habitat auprès de Mr RIFAI) a été transmis le 09/12/2022 au Crous, pour le paiement du solde de la convention de 23 888.87 €.

Montant de la Convention	1 815 163.35 €
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2022	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2022	1 559 394.31 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2022	-23 888.87 €
Autorisations budgétaires 2023 (budget primitif et décisions modificatives)	
Débit	0 €
Crédit	11 000 €
Dépenses nettes au 31/12/2023	0 €
Recettes nettes au 31/12/2023	0 €
Résultat net à la clôture de l'exercice	0 €
Montant cumulés des dépenses au 31/12/2023	-1 583 283.18 €
Montant cumulés des recettes au 31/12/2023	1 559 394.31 €
Résultats cumulés à la clôture de l'exercice 2023	-23 888.87 €

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
ACTIF IMMOBILISE	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	201	Frais d'établissement				
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation				
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)				
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes				
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	2111	Terrains nus				
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis				
	212	Agencements et aménagements de terrains				
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)				
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)				
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs				
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers				
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.				
	219	Immeubles en location-vente, en location attribuée ou en location affectation				
	220	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				
	2312	Terrains				
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours				
	238	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles				
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations				
	272	Titres immobilisés				
	2781-2782	Prêts pour accession				
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres					
2768	Intérêts courus					
	(I) ...	1 579 334,09		1 579 334,09	1 579 334,09	1 579 334,09
ACTIF CIRCULANT	31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS				
	33	Terrains à aménager				
		Immeubles en cours				
		Immeubles achevés :				
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente				
	358	Temporairement loués				
	37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
	32	Approvisionnements				
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS				
		CREANCES D'EXPLOITATION				
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L				
	412-4113	Créances sur acquéreurs				
	413-414-417	Clients - autres activités et autres				
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs				
	416	Clients douteux ou litigieux				
	418	Produits non encore facturés				
	42-43-44 sauf 441	Autres				
	441	Subventions à recevoir				
		CREANCES DIVERSES (3)				
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers				
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
	4615	Opérations d'aménagement				
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES					
511	Valeurs à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes à terme					
518	Intérêts courus					
Autres 51	Autres établissements financiers et assimilés					
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
COMPTES DE REGULARISATION	486	Charges constatées d'avance				
		(II) ...				
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)				
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		1 579 334,09		1 579 334,09	1 579 334,09	1 579 334,09
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

AR
en

037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
acte du 19/09/2024
037-351243076-20240918-CA180924_1

037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
acte du 19/09/2024
037-351243076-20240918-CA180924_1

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	5	
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	106	Réserves :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	11	Report à nouveau (a)	(162,51)	(162,51)	(162,51)
	12	Résultat de l'exercice (a)			
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		1 555 607,73	1 555 607,73
		Montant brut	Inscrit au résultat		
		1 555 607,73		1 555 607,73	1 555 607,73
PROV. R&C	145	PROVISIONS REGLEMEENTEES - Amortissements dérogatoires			
	15	PROVISIONS			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) ...			
	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit			
165	Dépôts et cautionnements reçus :				
1651	Dépôts de garantie des locataires				
1654	Redevances (location-accession)				
1658	Autres dépôts				
	Emprunts et dettes financières diverses :				
166	Participation des salariés aux résultats				
167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières				
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts				
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				
16881	Intérêts courus non échus				
16882	Intérêts courus capitalisables				
16883	Intérêts compensateurs				
518-519	Crédits et lignes de trésorerie				
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs				
4195	Locataires-Excédents d'acomptes				
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs				
	DETTES D'EXPLOITATION				
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs				
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers				
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres				
	DETTES DIVERSES				
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	Fournisseurs d'immobilisations				
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérées				
	Autres dettes :				
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers				
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
4615	Opérations d'aménagement				
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente				
		23 888,87	23 888,87	23 888,87	
Cptes de REGUL.	487	Produits constatés d'avance :			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
		(III) ...			
		23 888,87	23 888,87	23 888,87	
	477-4782	(IV) ...			
	TOTAL GENERAL	(I + II + III + IV)	1 579 334,09	1 579 334,09	
	(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes.				
	(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur				
	(1) Dont à plus d'un an				
	(2) Dont à moins d'un an				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1



Résidence Bords de Cher - TOURS
travaux de réhabilitation

**PRÉSENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉ DU DIRECTEUR
GÉNÉRAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET
FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2023**



► FONCTIONNEMENT



BUDGET FONCTIONNEMENT

Dépenses
92 368 728 €

Recettes
95 350 618 €

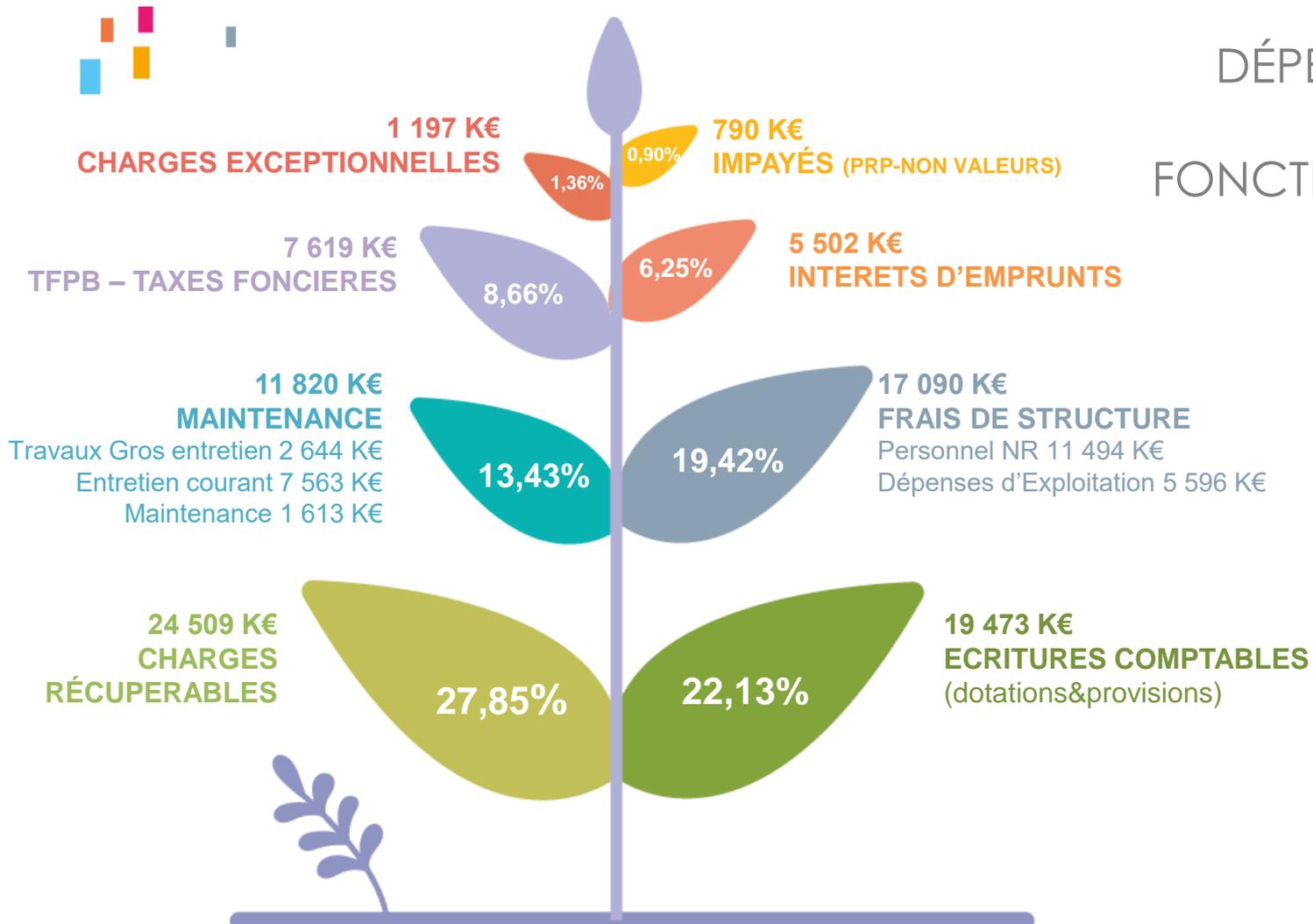


Résultat
2 981 891 €

SECTION DE FONCTIONNEMENT 2023

	EPRD A	EPRD après virements ou DM B	Compte Financier 2023 C	Variations C-B	Consommation
 DÉPENSES Classe 6	96 917 550	94 776 050	92 368 728	-2 427 322	97,44%
 RECETTES Classe 7	96 934 804	94 812 763	95 350 618	537 855	100,57%
 RÉSULTAT	17 254	36 713	2 981 890		

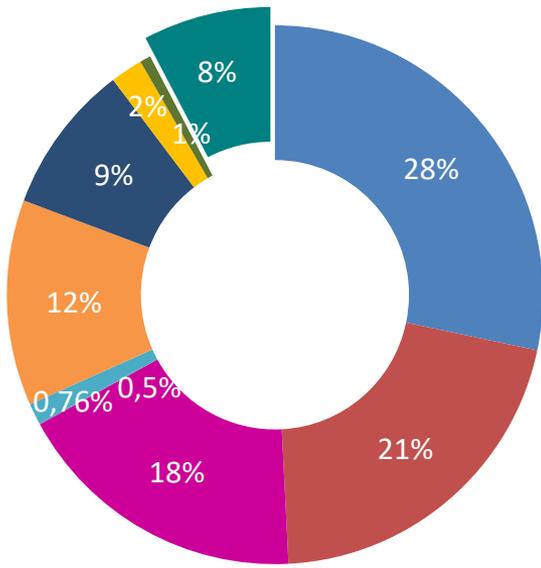
DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT





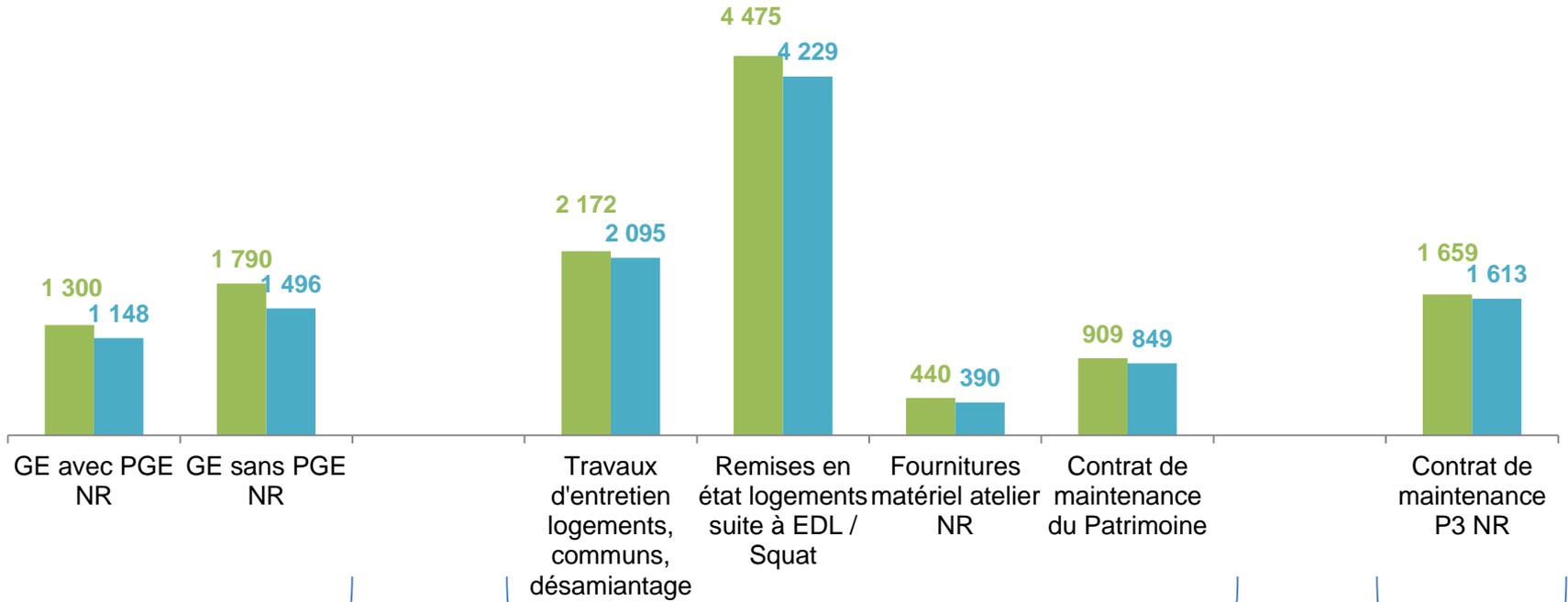
DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT

100€ de loyer contribuent à :



- Remboursement emprunts
- Travaux de maintenance
- Charges personnels
- Impôts sur les sociétés
- Impayés de loyers
- Taxes foncières
- Charges d'exploitations
- Charges exceptionnelles
- Perte de charges locatives
- Excédent

MAINTENANCE - ENTRETIEN COURANT DU PATRIMOINE / TRAVAUX GROS ENTRETIEN



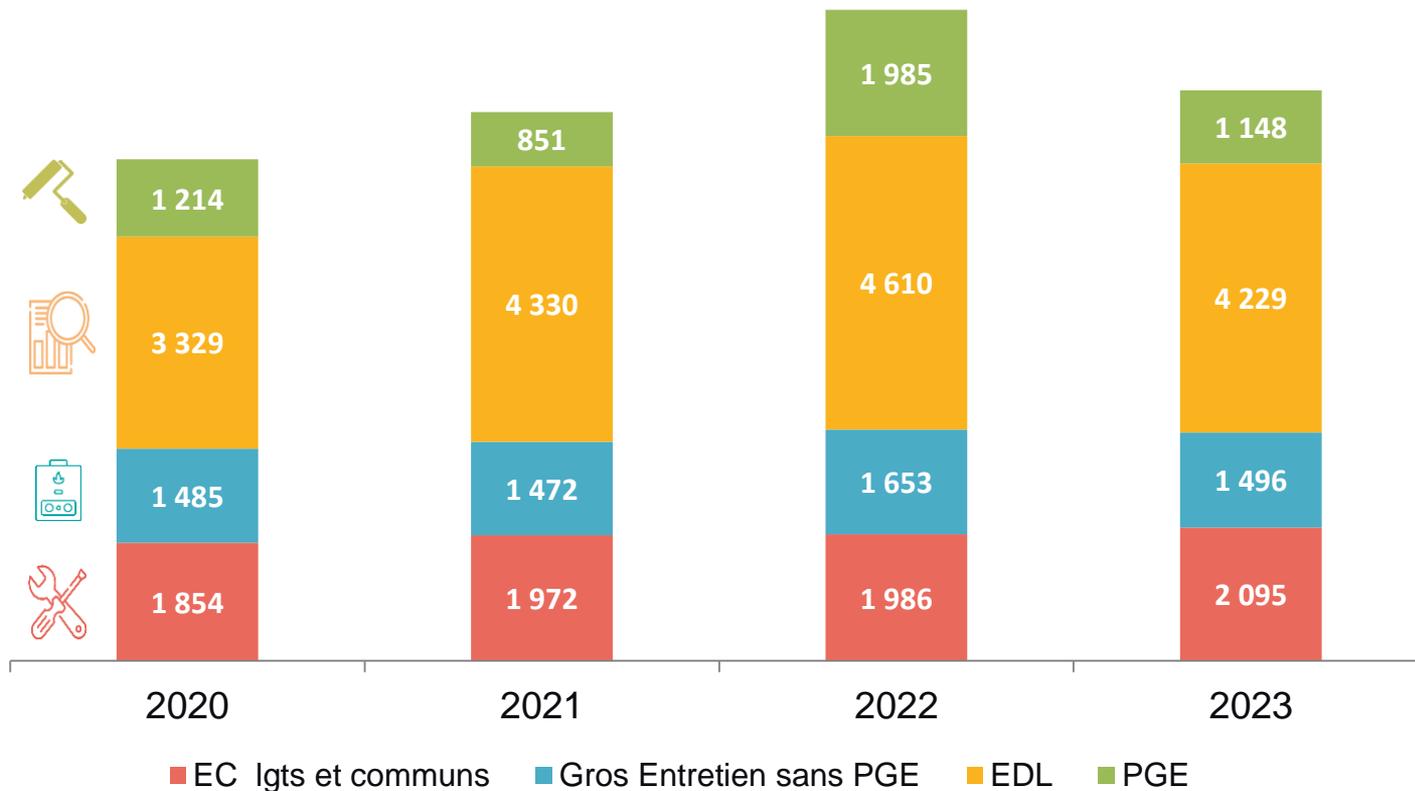
Gros Entretien

Entretien Courant

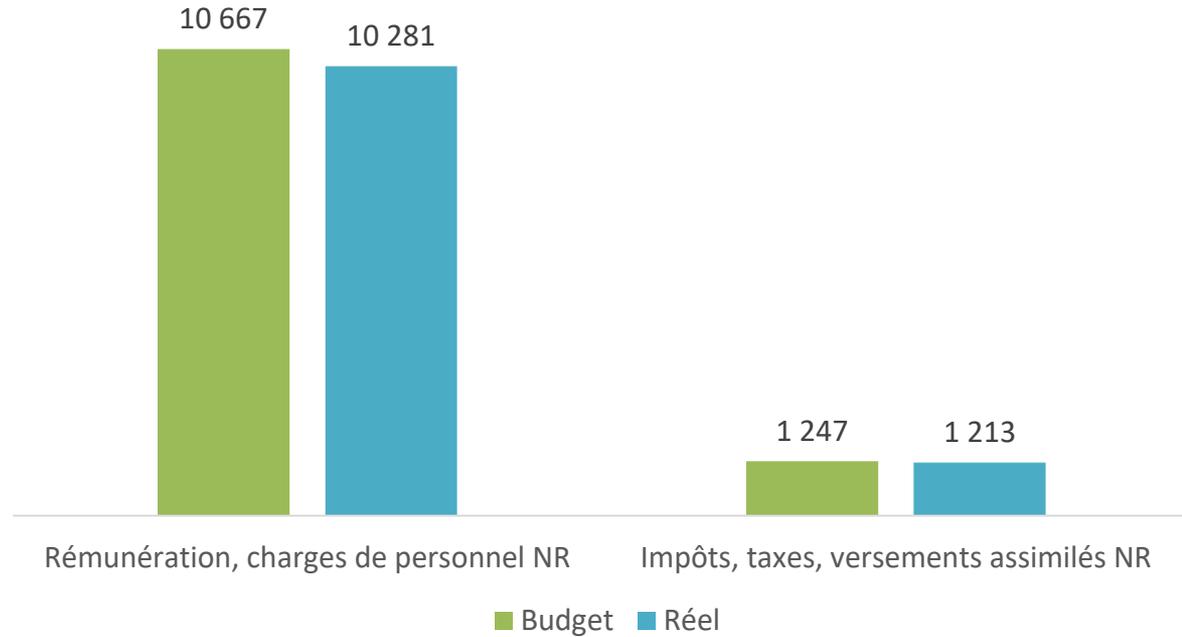
Maintenance

■ Budget ■ Réel

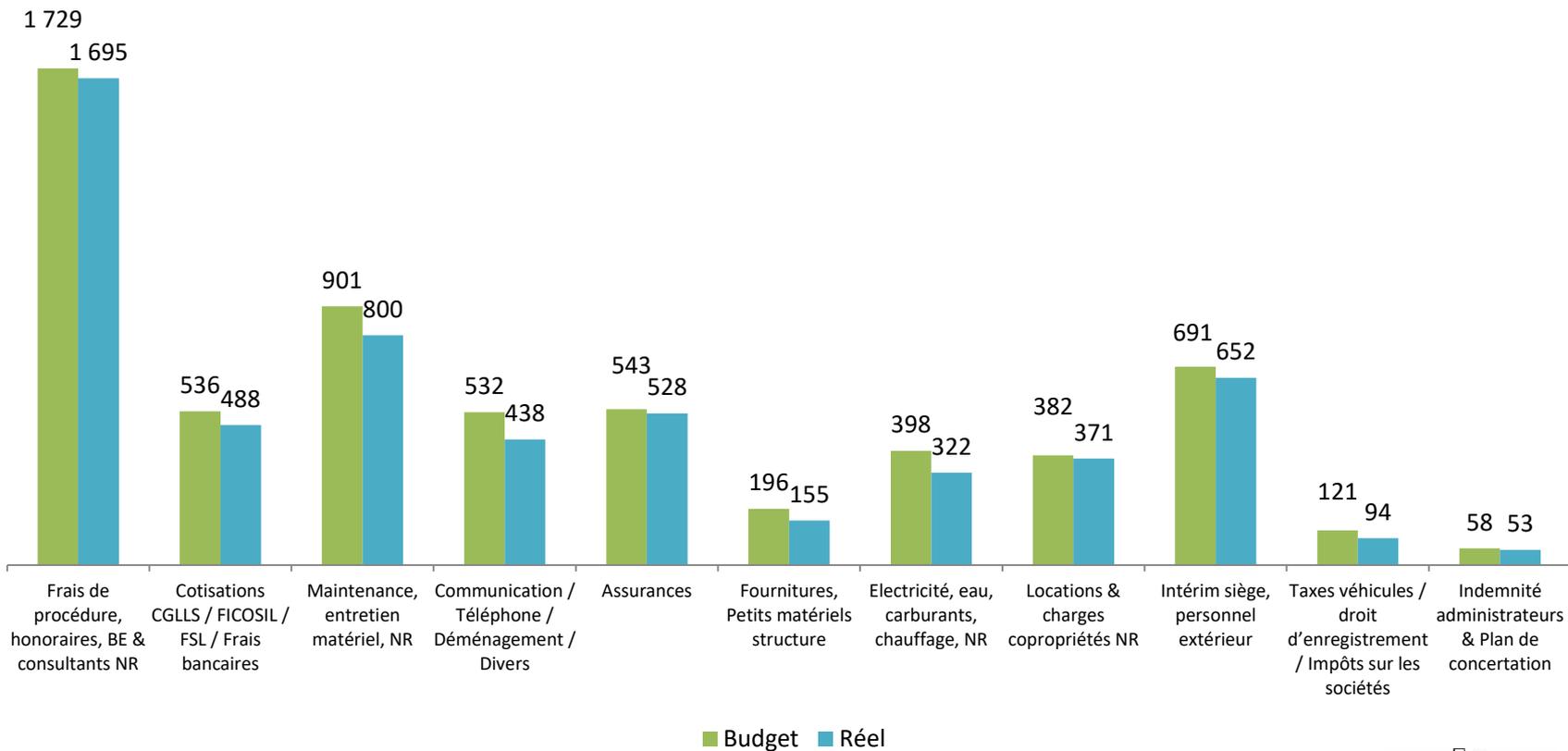
ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN SUR 4 ANS



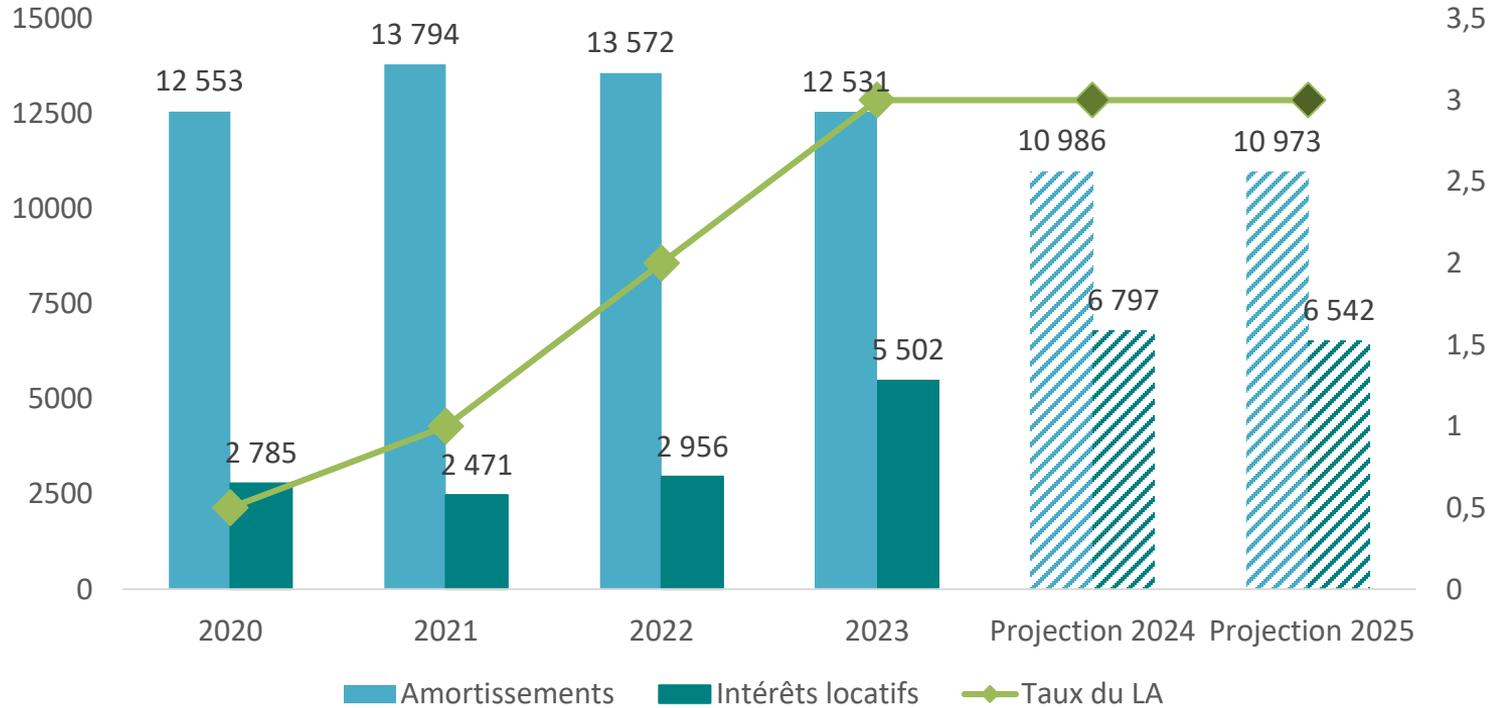
FRAIS DE STRUCTURE - PERSONNEL NR (rémunérations & charges sociales)



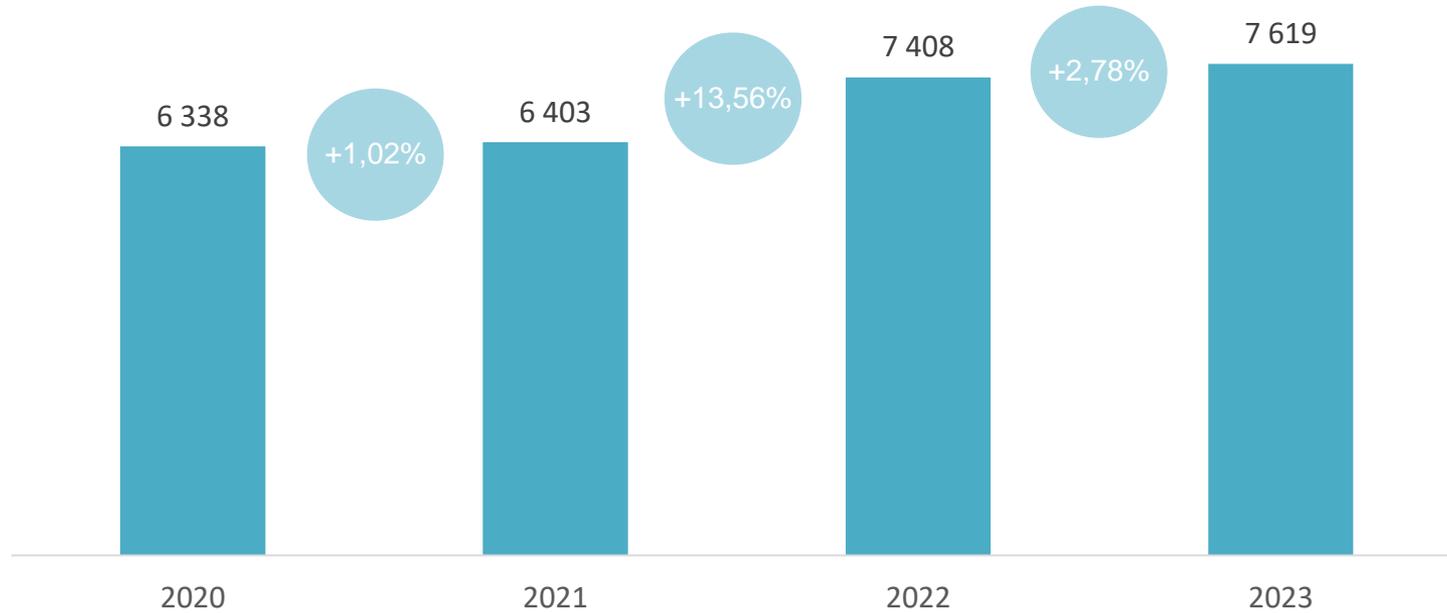
FRAIS DE STRUCTURE - DEPENSES D'EXPLOITATION



ANNUITES D'EMPRUNTS



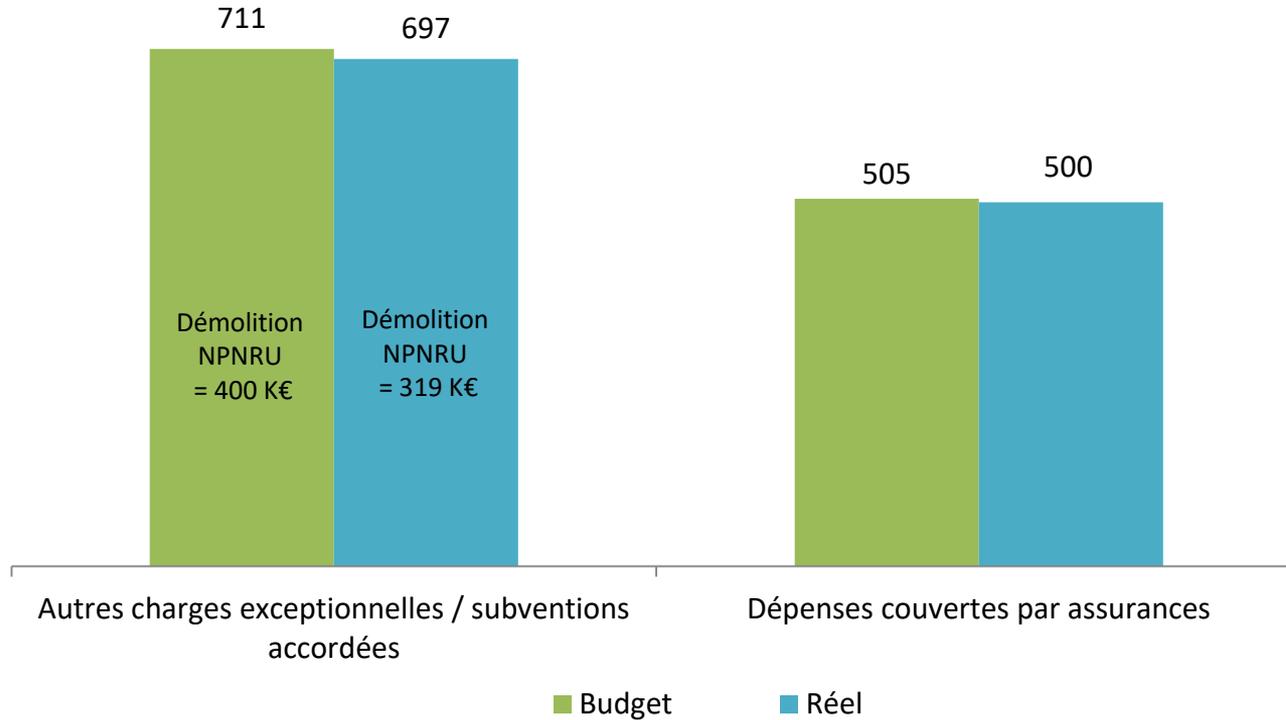
TAXE FONCIERE



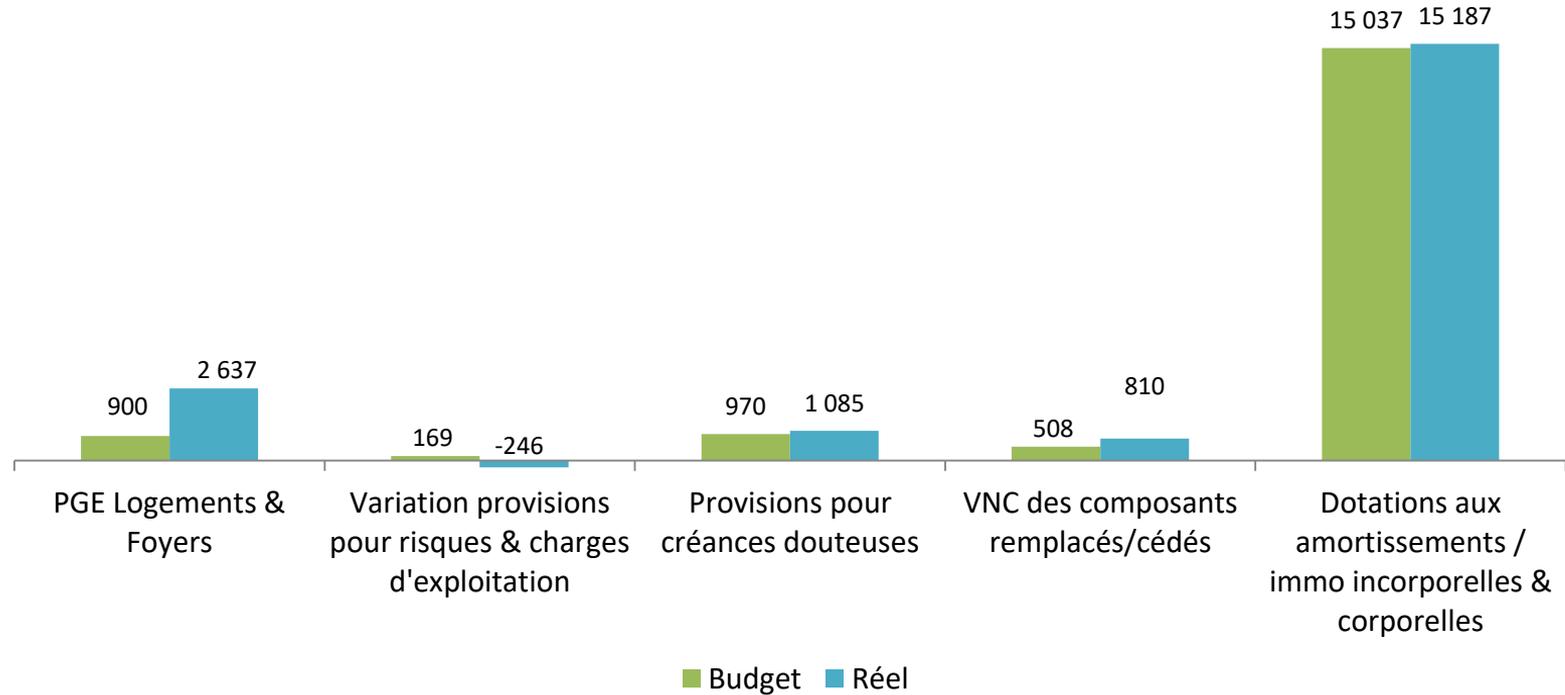
PRP – CREANCES DOUTEUSES



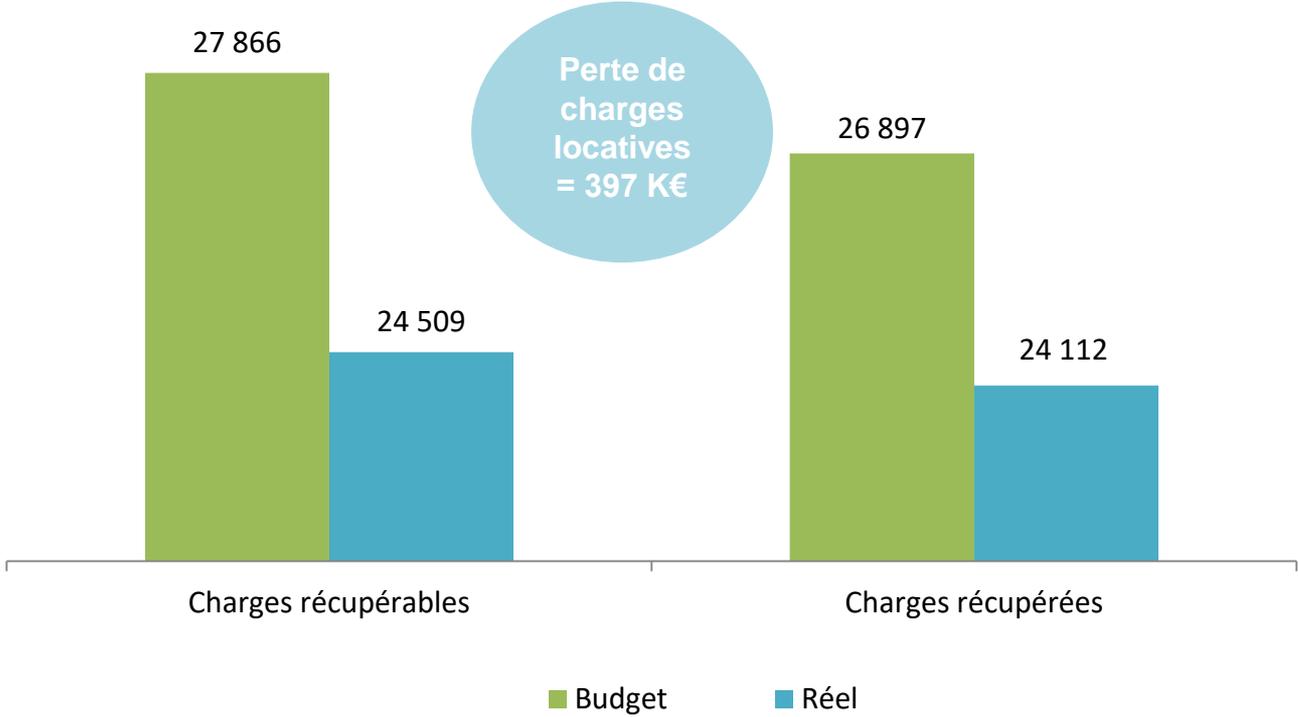
CHARGES EXCEPTIONNELLES



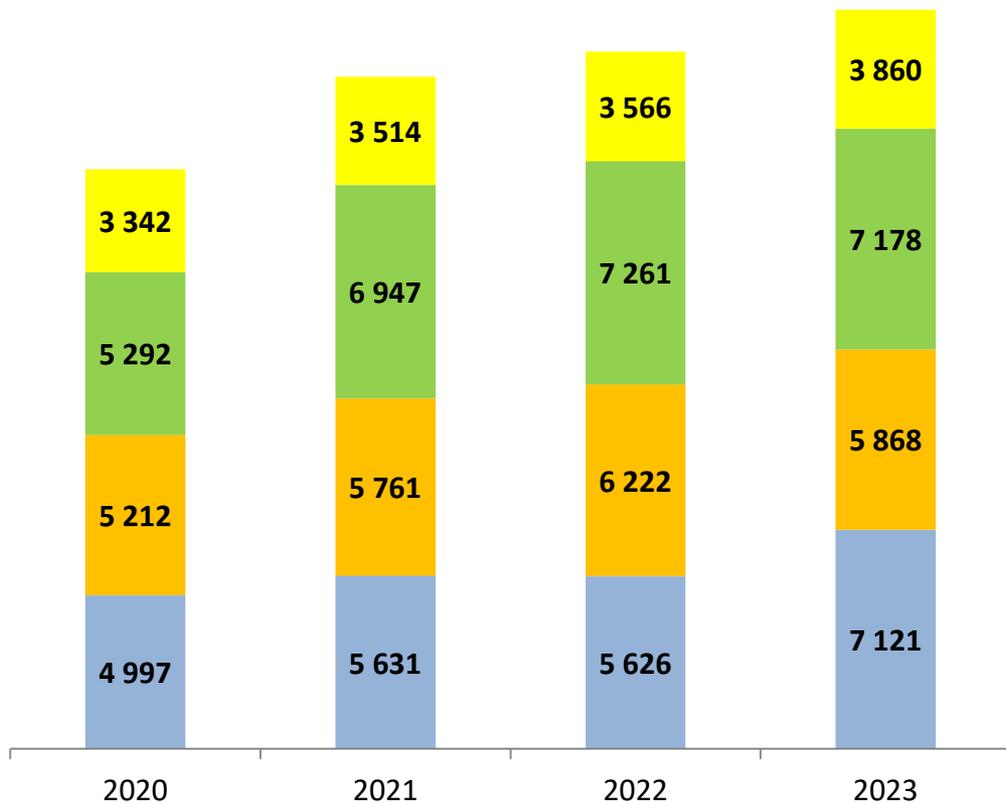
ECRITURES COMPTABLES



PERTE DE CHARGES LOCATIVES



EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 4 ANS



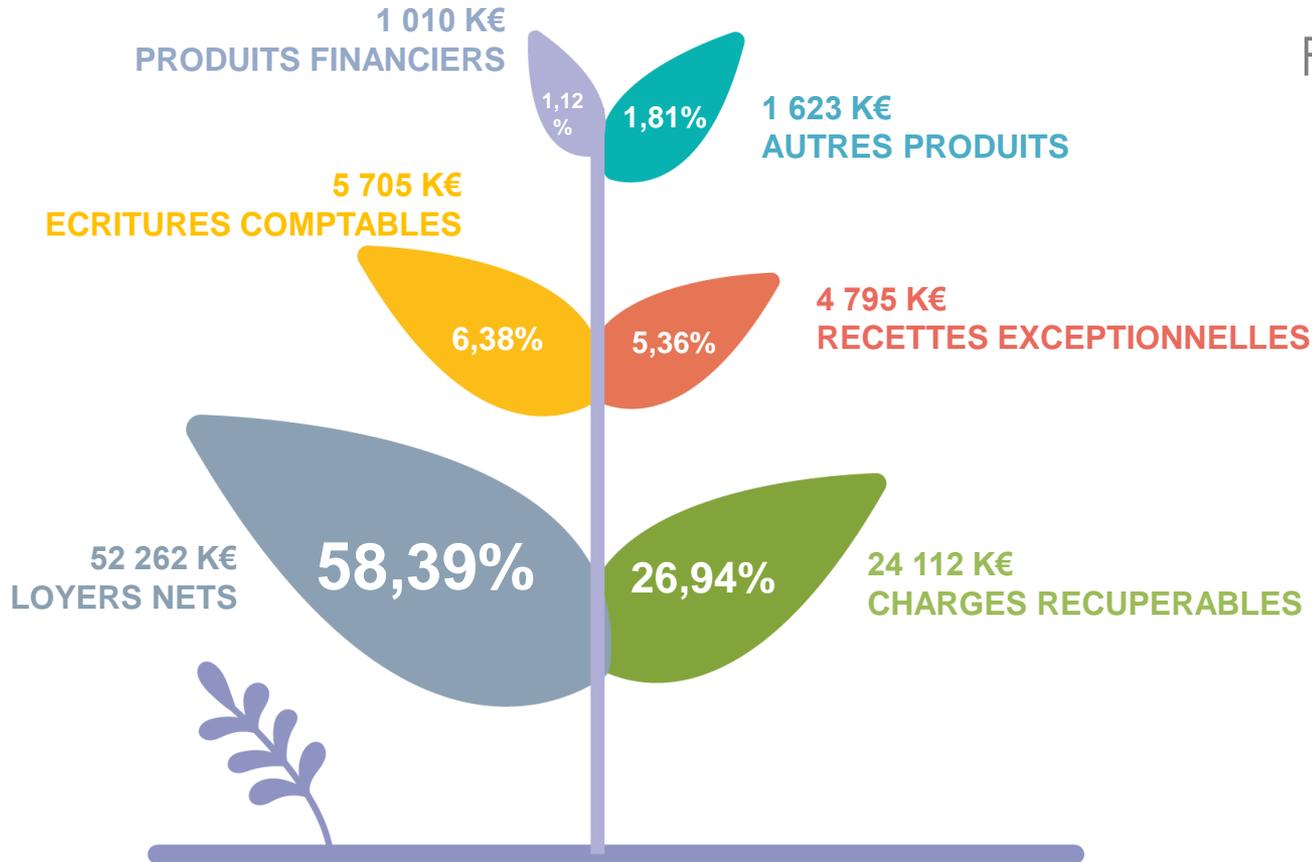
■ Personnel : [intérim - cotisations - salaires et charges]

■ Chauffage : [électricité des chaufferies - chauffage - chauffe-bain]

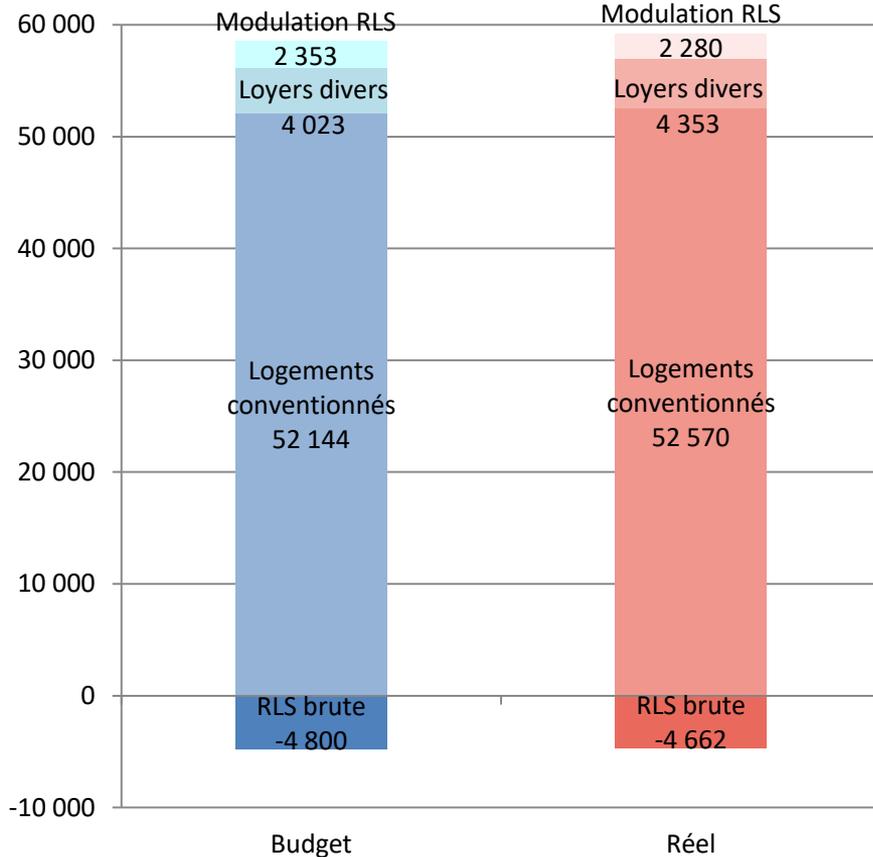
■ EC + EF : [eau assainissement - ECS - location relevés]

■ Divers : [TOM - produits d'entretien - ascenseurs&portes - câbles - entretiens et réparations - désinsectisation - robinetterie - électricité]

RECETTES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT



LOYERS



Loyers Nets (hors modulation) =
47 907 313 €

Loyers Divers =
4 353 204 €

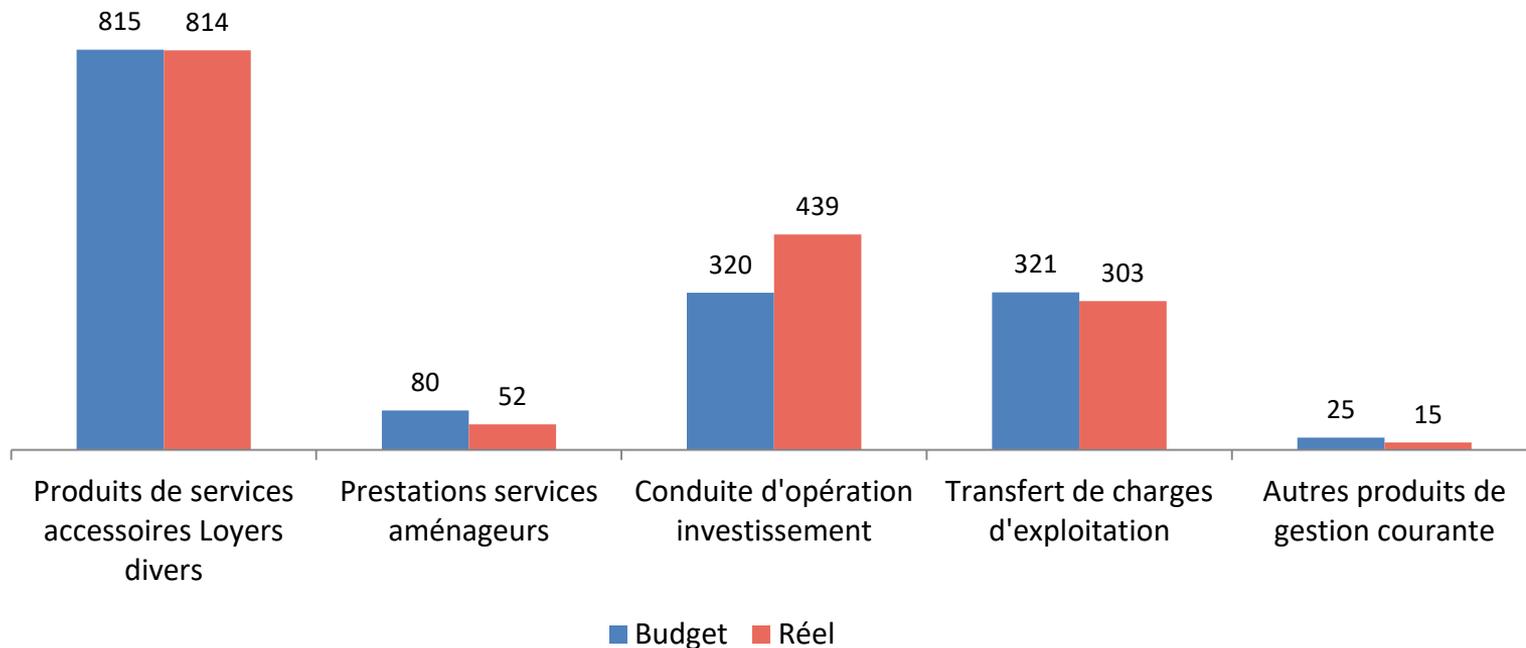
Taux de vacance financière (hors démolition) =
3,41%

Loyer moyen mensuel quittancé =
289,83€/mois

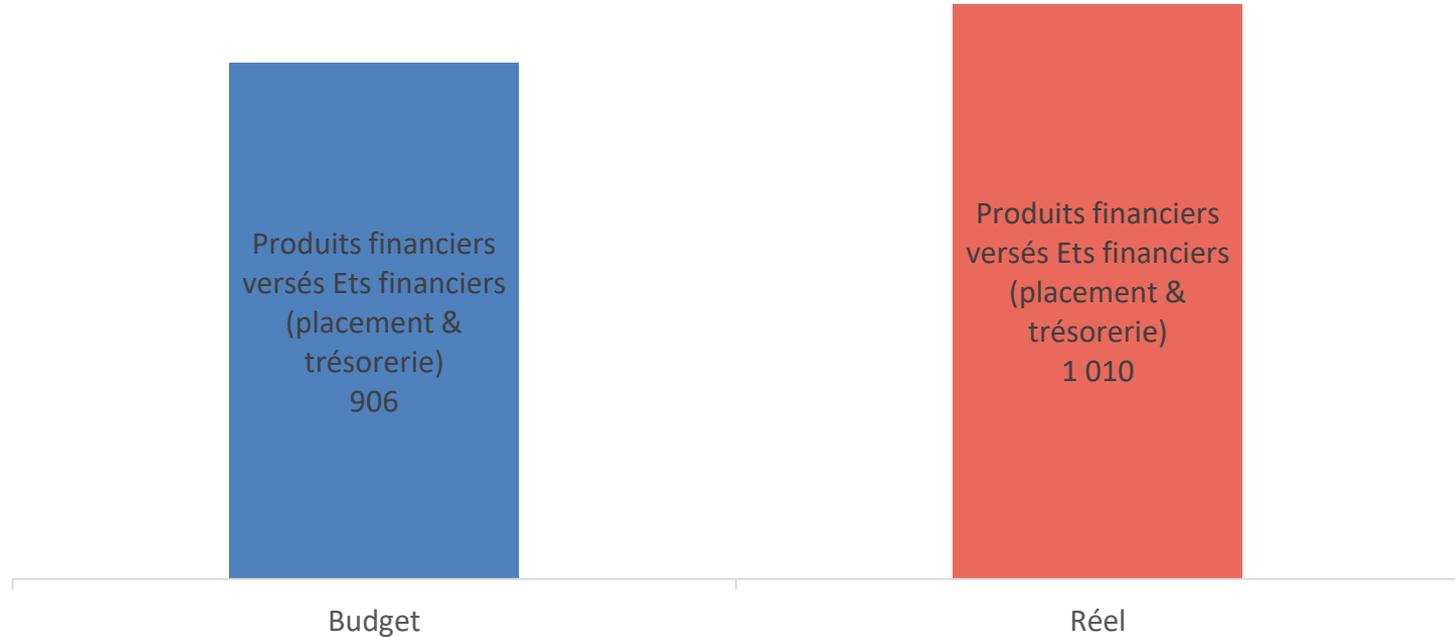
Loyer moyen mensuel médian national (2022) =
337,25€/mois

Ecart loyer Plafond / loyer quittancé =
-10,54%

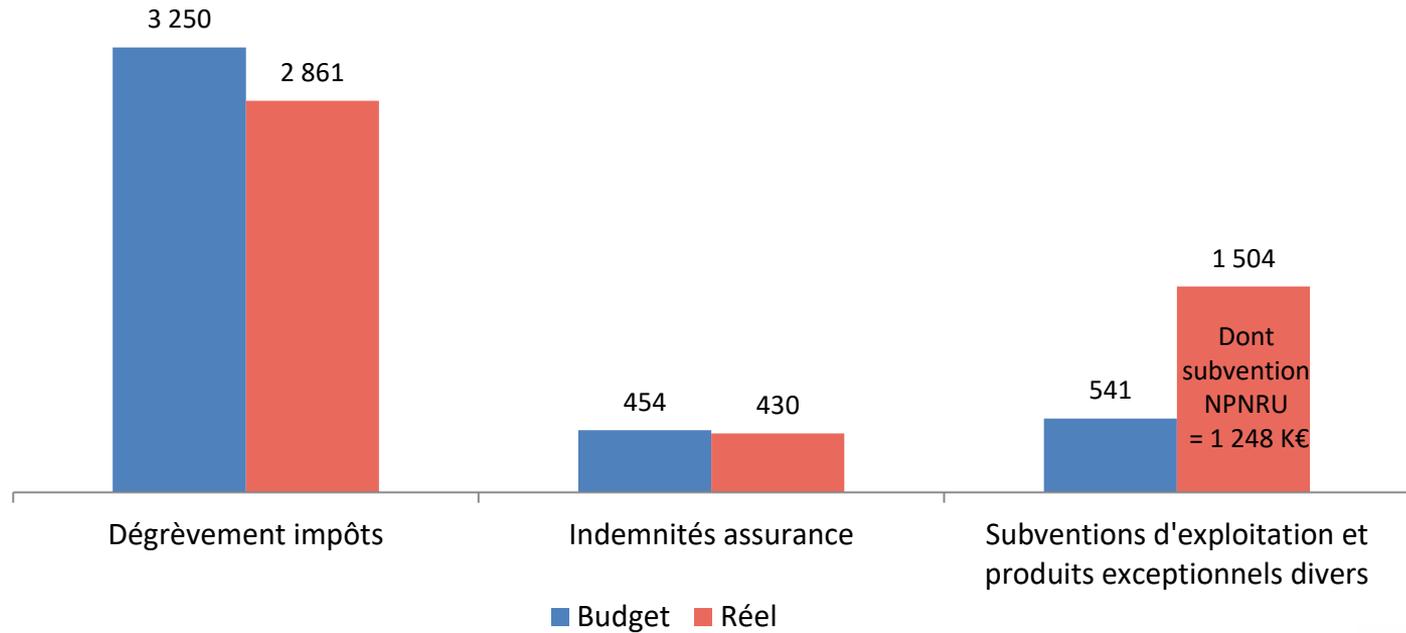
AUTRES PRODUITS



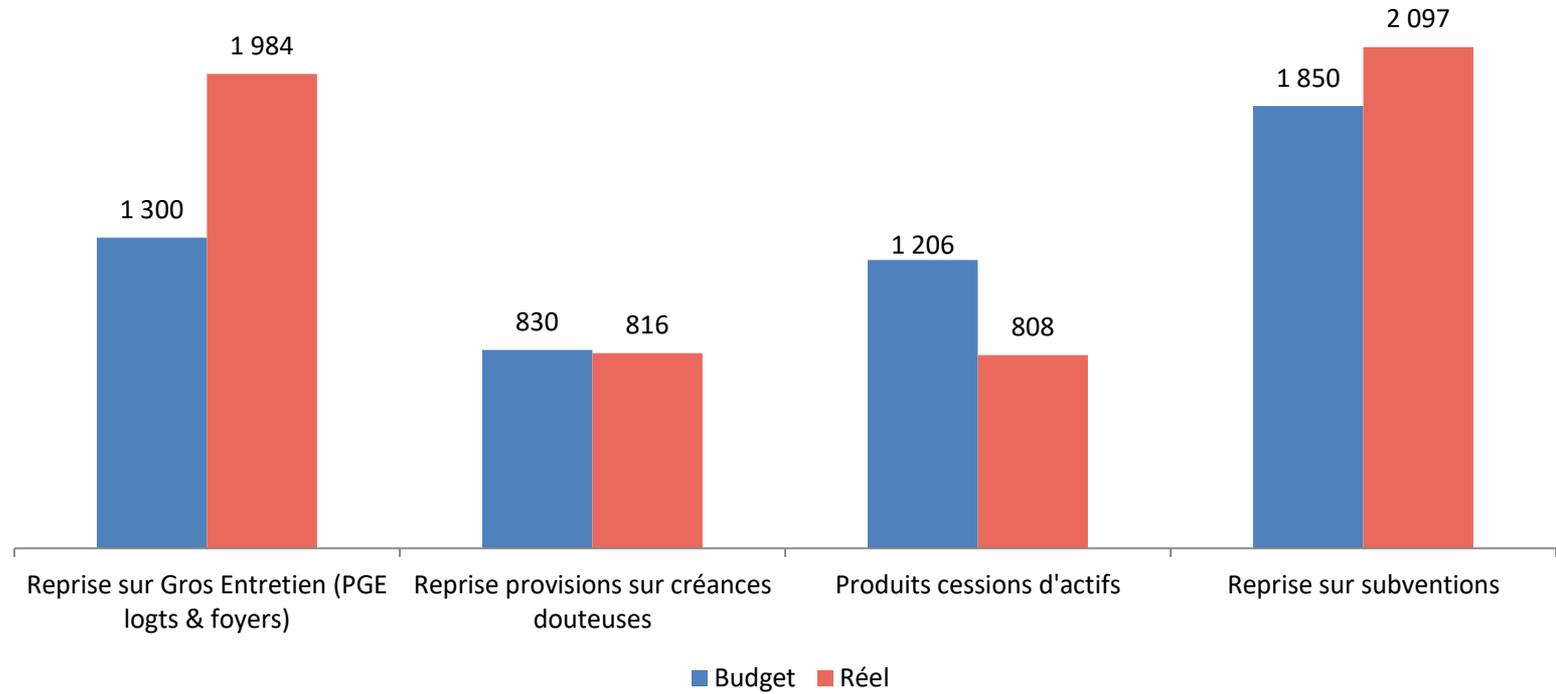
PRODUITS FINANCIERS



RECETTES EXCEPTIONNELLES



ECRITURES COMPTABLES



AUTOFINANCEMENT NET - RESULTAT

	REEL 2023	REEL 2022
RECETTES D'EXPLOITATION	57 432 764	55 479 495
DEPENSES D'EXPLOITATION	-55 984 138	-55 001 663
AUTOFINANCEMENT COURANT	1 448 626	477 832
RECETTES EXCEPTIONNELLES	4 301 461	6 481 126
DEPENSES EXCEPTIONNELLES	-1 196 447	-2 252 767
IS & IMPAYES	206 798	342 817
AUTOFINANCEMENT NET Soit un ratio d'autofinancement de 8,79%	4 760 530	5 049 008
RECETTES COMPTABLES	8 350 141	10 252 867
DEPENSES COMPTABLES	-22 118 155	-23 573 533
AMORTISSEMENTS DES EMPRUNTS LOCATIFS	11 989 375	12 587 029
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 981 891	4 315 371



INVESTISSEMENT



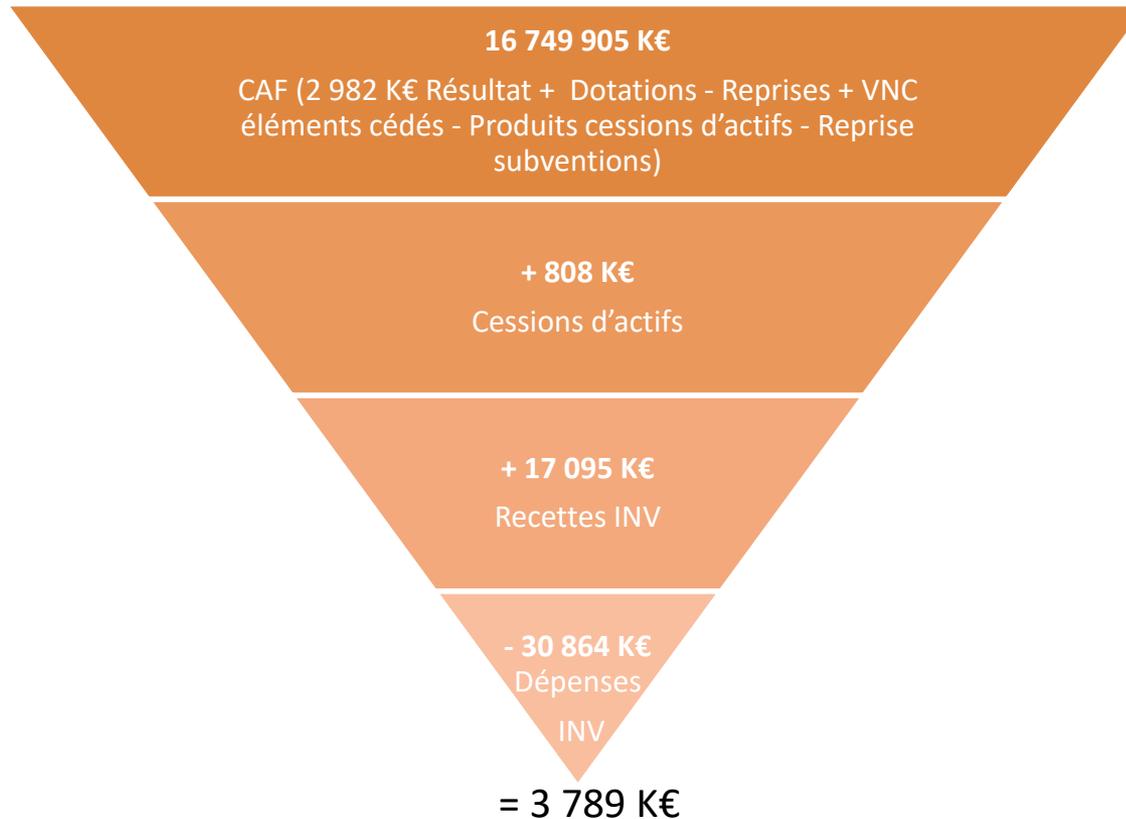
BUDGET D'INVESTISSEMENT



Apport en fonds de roulement
3 788 599 €



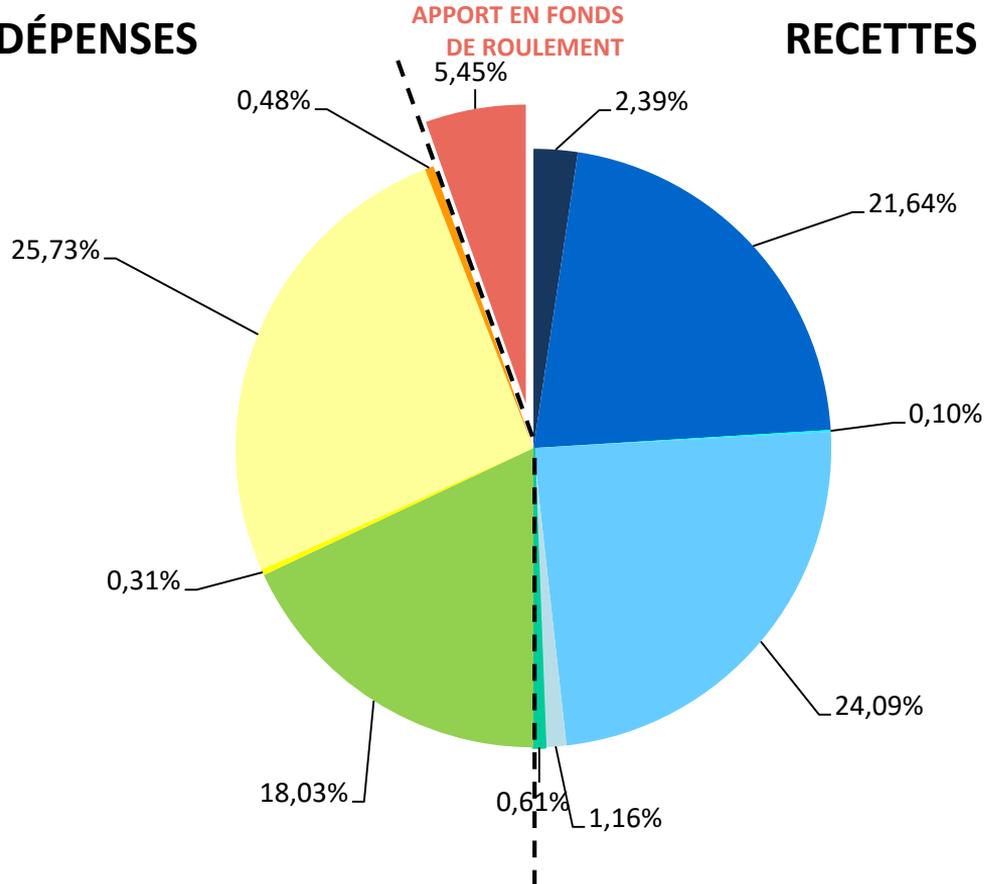
CONSTITUTION DE L'APPORT EN FONDS DE ROULEMENT



Apport en fonds de roulement

SECTION INVESTISSEMENT 2023

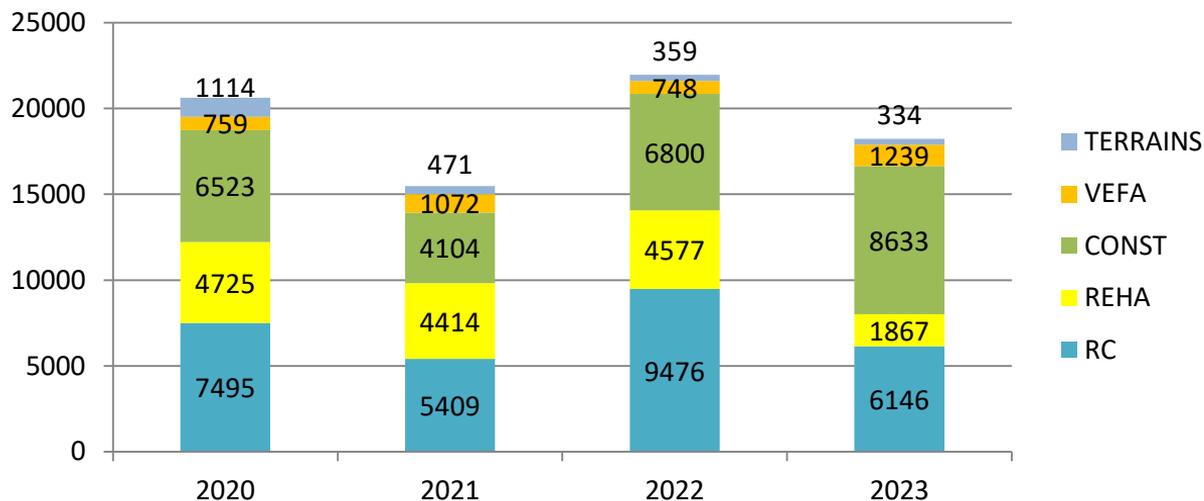
DÉPENSES



RECETTES

- SUBVENTIONS 1 660 K€
- EMPRUNTS 15 047 K€
- VARIATIONS DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES & AUTRES DEPOTS 71 K€
- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 16 750 K€
- PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF 808 K€
- AUTRES IMMO FINANCIERES 424 K€
- REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES 12 531 K€
- IMMO INCORPORELLES 118 K€ / IMMO CORPORELLES 219 K€
- CONSTRUCTION 9 873 K€ / REHABILITATION ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS 7 502 K€ / BATIMENT ADMINSTRATIF 512 K€
- TERRAINS NUS / BATIS 334 K€
- APPORT EN FONDS DE ROULEMENT 3 789 K€

EVOLUTION DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT SUR 4 ANNEES



Nous observons en 2023 une diminution des investissements par rapport à 2022, notamment sur les opérations de remplacements de composants et les réhabilitations relatifs :
Dépenses de RC :

- Aux travaux d'économie d'énergie (remplacement des menuiseries et raccordement au chauffage collectif pour les chambres du Champ de Mars, remplacement des radiateurs Bergeonnerie et Mme De Grignan)
- Des rénovations des ascenseurs
- De la création du centre de santé des Rives du Cher, livraison en juin 2023

Concernant les Réhabilitations, les dépenses ont concerné essentiellement les opérations : Foyer de la Chamberrie, Labadie, et le démarrage des pavillons de Bords du Cher

Dépenses de constructions :

- L'EPAHD et les 15 logements inclusifs du Hameau de la Thibaudière à Fondettes, livrable en mars 2024
- Le foyer Hélène Fournier de 20 lgts pour l'Association Jeunesse et Habitat, livrable en octobre 2023
- La Pension de famille Clos Moreau, réceptionnée en janvier 2023
- La construction des 10 logements Domaine St Martin à Tours et des 6 logements La Logerie à Parçay Meslay

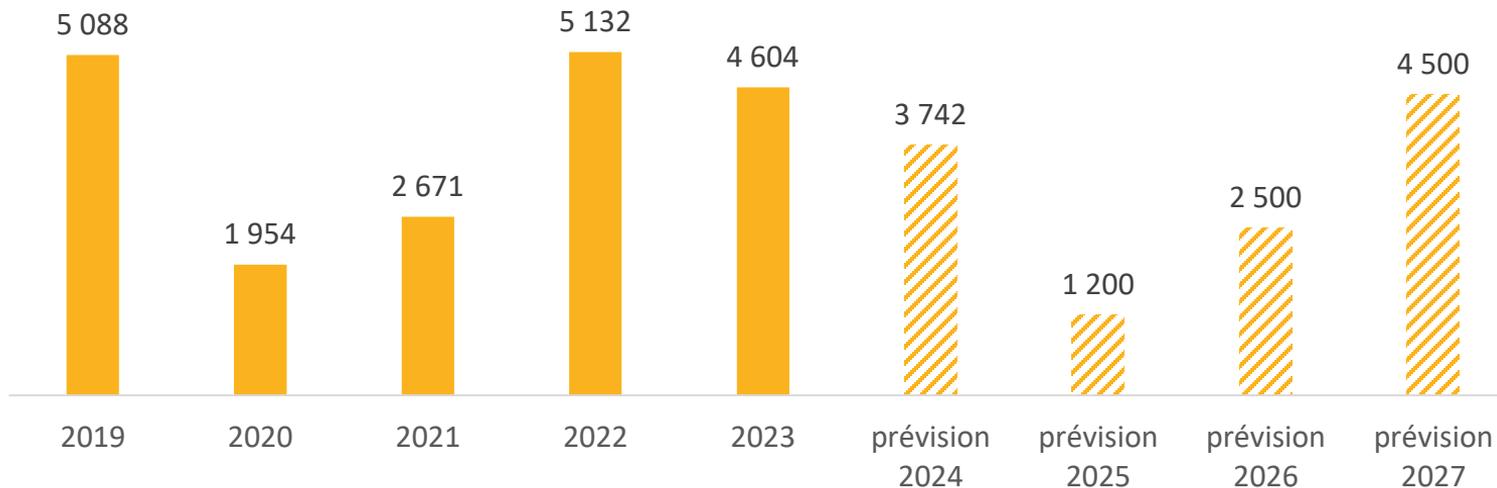
ECRITURES COMPTABLES - RECETTES

	REEL 2023
DEPENSES INVESTISSEMENT	30 863 852
RECETTES INVESTISSEMENT	34 652 451
APPORT EN FONDS DE ROULEMENT	3 788 599
FONDS DE ROULEMENT AU 31/12/2022	53 341 193
PROVISION POUR RISQUES & CHARGES	-20 644 405
DEPOT & CAUTIONNEMENT	-3 684 445
AMORTISSEMENT NON ECHUS	-4 491 759
DEPRECIATIONS ACTIFS	-5 384 684
POTENTIEL FINANCIER AU 31/12/2023	22 924 499

Estimation des fonds propres à affecter les 4 prochaines années ≈ 3 000 K€/an en moyenne

Le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectable au financement des immobilisations.

AFFECTATION FONDS PROPRES



Opérations affectées en 2023:

Les Jardins Perchés, Elysée, G, Moineaux, Réha Séverine, création ascenseurs Sanitas, RC

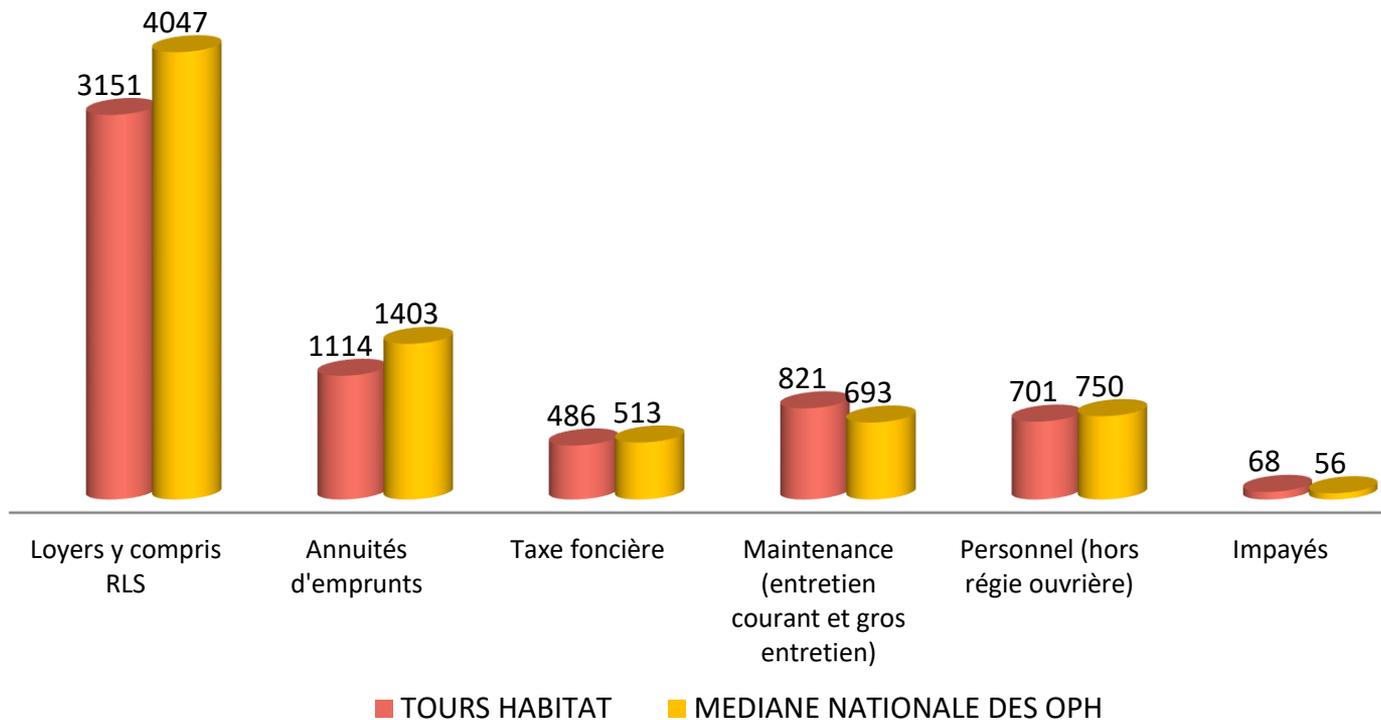
Opérations à affecter en 2024 :

Milletière Est et Ouest, Chanceaux, Labadie, RC



PRINCIPAUX RATIOS

(en €/logement/an par rapport au DIS 2022)





TOURS HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel - 37033 TOURS

Office Public de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023



RSM Paris
26, rue Cambacérès
75 008 Paris
France
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr

TOURS HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS

Office Public de l'Habitat

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Au conseil d'administration de TOURS HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office TOURS HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Provision pour dépréciation des créances locataires

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DF
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

La note 5.5 « Créances locataires » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à la dépréciation. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note 5.10.1 « Provisions pour gros entretien » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnité de fin de carrière

La note 5.10.2 « Provisions pour indemnité de départ à la retraite » de l'annexe précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'Office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général
AR CONTROLE DE LEGALITE : 0371351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre organisme.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Fait à Paris, le 29 mai 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

KERMORGANT Hélène

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				138 094,82	158 126,68
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 628 088,14	2 489 993,32	138 094,82		158 126,68
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				360 663 364,93	362 888 013,98
2111	Terrains nus	1 175 407,68	0,00	1 175 407,68		980 683,39
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 578 341,27	0,00	36 578 341,27		36 457 511,67
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	574 868 120,13	285 691 214,58	289 176 905,55		296 502 363,32
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 965 442,01	1 608 306,15	357 135,86		384 928,54
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	7 493 149,60	1 867 330,69	5 625 818,91		5 321 687,93
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	63 149 387,92	36 129 555,63	27 019 832,29		22 279 293,89
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 280 327,61	4 550 404,24	729 923,37		961 545,24
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				18 847 432,84	14 160 774,23
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	18 847 432,84	0,00	18 847 432,84		14 160 774,23
239	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
24	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				501 572,08	924 911,60
241-242-243-246	Prêts et avances	248 500,00	0,00	248 500,00		466 500,00
241-266-267-269	Prêts et avances Appops. avants	0,00	0,00	0,00		0,00
261-264	Créances rattachées à des participations	248 500,00	0,00	248 500,00		466 500,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	180 600,00	0,00	180 600,00		386 159,52
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	712 487 269,28	332 336 804,61	380 150 464,67	380 150 464,67	378 131 826,49
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				13 099 529,48	11 352 071,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	4 225 470,88	0,00	4 225 470,88		4 213 783,49
33	Immeubles en cours	8 516 628,66	0,00	8 516 628,66		6 824 316,90
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	357 429,94	0,00	357 429,94		313 970,61
409	Fournisseurs débiteurs	2 713 668,50	0,00	2 713 668,50	2 713 668,50	2 284 743,32
	CREANCES D'EXPLOITATION				17 895 289,85	21 378 594,14
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 110 515,33	0,00	7 110 515,33		6 763 147,94
412	Créances sur acquéreurs	276 214,41	0,00	276 214,41		1 170 964,82
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 269 481,76	5 384 683,64	884 798,12		757 987,15
418	Produits non encore facturés	519 117,61	0,00	519 117,61		477 303,28
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 366 147,41	0,00	1 366 147,41		1 612 924,37
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	7 738 496,97	0,00	7 738 496,97		10 596 266,58
	CREANCES DIVERSES (3)				487 920,44	40 116,58
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	464 031,57	0,00	464 031,57		16 227,71
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		1 363 503,93
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	23 888,87	0,00	23 888,87		(1 339 615,06)
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				36 964 102,95	33 037 358,28
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	35 278 339,16	0,00	35 278 339,16		31 254 763,49
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 612 521,29	0,00	1 612 521,29		1 712 844,79
53-54	Caisse et régies d'avance	73 242,50	0,00	73 242,50		69 750,00
486	Charges constatées d'avance	562 091,06		562 091,06	562 091,06	423 038,26
	ACTIF CIRCULANT (II)	77 107 285,92	5 384 683,64	71 722 602,28	71 722 602,28	68 515 921,58
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	789 594 555,20	337 721 488,25	451 873 066,95	451 873 066,95	446 647 748,07
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		70 410 118,50	66 233 836,69
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	2 317,23		2 317,23
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	61 648 108,78		58 024 742,17
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 291 081,65		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	8 592 990,88		8 040 075,68
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 030 505,95		575 111,71
10688	Reserves diverses	166 701,61		166 701,61
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11 (SEM)	Report à nouveau (a)	53 652 983,75	53 513 623,27	53 513 623,27
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 065 312,89		5 095 745,80
12 (SEM)	Resultat de l'exercice (a)	2 981 890,82	2 981 890,82	4 315 642,29
	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 175 740,06		3 424 961,33
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		53 827 273,91	54 265 207,99
		Montant brut	Insc.au résultat	
		108 366 932,68	54 539 658,77	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs		0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	180 872 266,98	180 872 266,98	178 328 310,24
15	PROVISIONS		20 644 404,84	20 237 216,36
151	Provisions pour risques	169 500,00		169 500,00
1572	Provisions pour gros entretien	17 585 418,33		16 932 223,13
153-158	Autres provisions pour charges	2 889 486,51		3 135 493,23
	PROVISIONS (II)	20 644 404,84	20 644 404,84	20 237 216,36
162	DETTES FINANCIERES (1)		233 650 962,33	229 512 519,04
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 179 065,68		6 688 579,52
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		220 515 390,20	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	179 269 900,81		180 770 824,23
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		1 274,22
1648	Autres établissements de crédit	41 245 489,39		36 717 488,99
165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 684 445,03	
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 684 445,03		3 613 385,90
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		3 272 061,42	
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	3 272 061,42		1 720 966,18
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		1 969 327,06	1 640 109,64
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	1 968 327,17		1 640 109,64
Autres 419	Autres	999,89		0,00
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		7 955 370,80	10 228 162,48
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	6 987 872,07		9 256 886,56
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	13 488,15		1 881,01
	Dettes fiscales, sociales et autres	954 010,58		969 394,91
404-405-4084-4088 partiel	DETTES DIVERSES		1 819 602,40	1 645 821,07
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
4563 (sociétés)	Fournisseurs d'immobilisations	570 343,06		282 317,14
454	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
451-458	Autres dettes :			
461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
4615	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	Opérations d'aménagements	1 249 259,34		1 363 503,93
	Autres	0,00		0,00
4871-4878	Produits constatés d'avance		4 961 132,54	5 055 609,24
4872	Au titre de l'exploitation et autres	2 209 684,03		2 455 819,50
	Produits des ventes sur lots en cours	2 751 448,51		2 599 789,74
	TOTAL DETTES (III)	250 356 395,13	250 356 395,13	248 082 221,47
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	451 873 066,95	451 873 066,95	446 647 748,07
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			84 828 849,01	0,00	85 195 415,38	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			38 047 283,42	0,00	37 816 766,88	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	Achats stockés :						
6	6001 Terrains		12 052,85	12 052,85		236 261,00	
7	6002 Approvisionnements	48 868,45	445 045,46	493 913,91		428 276,08	
8	6003 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
9	Variation des stocks :						
10	6031 Terrains		(8 687,39)	(8 687,39)		(226 225,00)	
11	6032 Approvisionnements	1 742,01	(45 201,34)	(43 459,33)		115 411,77	
12	6037 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
13	6034 Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 659 030,33	1 659 030,33		2 389 850,28	
14	6053 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
15	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
16	606 Autres 605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	29 915,97	29 915,97		30 676,58	
17	61-62 (net de 619-629) Achats non stockés de matières et fournitures	6 455 017,35	396 480,08	6 851 497,43		4 840 143,66	
18	Services extérieurs :						
19	611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 738 293,71	920 107,79	12 658 401,50		12 498 686,18	
20	613 Locations		272 588,00	272 588,00		198 941,03	
21	614 Charges locatives et de copropriétés		85 510,40	85 510,40		34 883,76	
22	6151 (OHLM) / 61521 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	33 218,69	2 045 671,84	2 078 890,53		1 935 387,58	
23	6152 (OHLM) / 61523 (SEM) Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	450 071,97	8 486 218,45	8 936 290,42		10 294 456,03	
24	6156 Maintenance	0,00	724 873,80	724 873,80		704 998,65	
25	6158 Autres travaux d'entretien	0,00	124 667,93	124 667,93		125 323,35	
26	612 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	12 483,79	12 483,79		11 937,04	
27	616 Primes d'assurances		528 045,61	528 045,61		459 258,09	
28	621 Personnel extérieur à la société	904 800,15	652 139,32	1 556 939,47		1 472 011,33	
29	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 695 378,07	1 695 378,07		1 400 046,56	
30	623 Publicité, publications, relations publiques		137 579,94	137 579,94		149 173,28	
31	624 Contributions et prestations sociales		38 586,60	38 586,60		33 000,27	
32	6285 Redevances		89 404,52	89 404,52		120 939,00	
33	6286 Autres		82 277,44	82 277,44		78 575,17	
34	63 Impôts, taxes et versements assimilés				0,00	484 755,19	
35	631-633 Sur rémunérations	251 272,28	1 213 002,50	1 464 274,78		1 351 502,59	
36	63512 Taxes foncières	18 277,00	7 619 334,01	7 637 611,01		7 425 980,39	
37	63513 Autres	2 450 535,25	62 623,56	2 513 158,81		2 344 118,28	
38	Charges de personnel				0,00	12 489 920,51	0,00
39	641-6481 Salaires et traitements	2 158 398,74	7 731 986,22	9 890 384,96		9 404 970,82	
40	645-647-6485 Charges sociales	545 148,28	2 549 105,12	3 094 253,40		3 084 949,69	
41	681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				0,00	22 822 688,52	0,00
42	6811-6812-6816-6817 Dotations aux amortissements et dépréciations :						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245 Immobilisations locatives		14 506 833,60	14 506 833,60		13 919 614,39	
44	6811 Autres immobilisations		680 463,96	680 463,96		630 519,25	
45	6812 Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
46	6816 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
47	68173 Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
48	68174 Dépréciation des créances		1 084 659,69	1 084 659,69		1 317 209,81	
49	Dotations aux provisions :						
50	68157 Provisions pour gros entretien		2 636 960,89	2 636 960,89		4 457 867,84	
51	68158 Autres provisions		2 399 334,51	2 399 334,51		2 497 478,23	
52	65 (sauf 655) Autres charges				0,00	944 437,21	0,00
53	654 Pertes sur créances irrécouvrables		820 593,97	820 593,97		898 509,48	
54	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	53 036,01	53 036,01		45 927,73	
55	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
56							
57	CHARGES FINANCIERES			5 501 956,15	0,00	2 963 150,80	0,00
58							
59	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60	Charges d'intérêts (2) :						
61	661121 Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		5 484 089,35	5 484 089,35		2 956 041,54	
62	661122 Intérêts sur opérations locatives - financements défilés		0,00	0,00		0,00	
63	661123 Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124 Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114 Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		17 866,80	17 866,80		0,00	
66	66115 Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	66117 Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		7 109,26	
68	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668 Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70							
71	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 006 349,40	0,00	3 003 611,96	0,00
72							
73	731 Sur opérations de gestion		291 010,18	291 010,18		295 942,04	
74	732 Sur opérations en capital :				0,00	2 623 669,92	0,00
75	735 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		809 903,07	809 903,07		666 844,31	
76	736 Autres		905 436,15	905 436,15		1 956 825,61	
77	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				0,00	84 000,00	0,00
78	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872 Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875 Dotations aux provisions		0,00	0,00		84 000,00	
81							
82	891 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	895 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		31 573,00	31 573,00		48 186,00	
84	TOTAL DES CHARGES	24 508 822,17	67 659 905,39	92 368 727,56	0,00	91 210 364,14	0,00
85							
86				SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	0,00	4 315 642,29	0,00
87				dont relevant du SIEG		3 424 961,33	
88				dont ne relevant pas du SIEG		890 680,96	
89				TOTAL GENERAL	0,00	95 526 006,43	0,00
90				(1) Dont charges sur exercices antérieurs		1 104,50	
91				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		87 133 830,96	0,00	85 471 151,21	0,00
	Produits des activités		77 237 570,32	0,00	72 591 015,82	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités					
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	24 111 574,92			21 451 018,35	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	76 740,69			64 496,64	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	47 664 212,65			45 812 930,78	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	166 359,60			129 868,68	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 182 814,62			2 844 311,76	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 170 389,06			1 180 983,65	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	51 631,66			311 274,03	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
7067	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	0,00			0,00	
709	Produits des activités annexes :					
7096	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7098	Autres	813 847,12			796 131,93	
709	Production stockée (ou déstockage)		1 692 311,76	0,00	2 430 562,86	0,00
71	Immeubles en cours	1 692 311,76			2 430 562,86	
7133	Immeubles achevés	0,00			0,00	
72	Production immobilisée		439 335,67	0,00	315 581,10	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	439 335,67			315 581,10	
74	Subventions d'exploitation		558 678,61	0,00	676 180,20	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	483 974,47			616 814,14	
744	Subventions pour travaux d'entretien	74 704,14			59 366,06	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 445 023,35	0,00	7 142 350,13	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	1 983 765,69			3 508 876,07	
78174	Dépréciations de créances	815 916,43			898 509,48	
781	Autres reprises	2 645 341,23			2 734 964,58	
791	Transferts de charges d'exploitation		302 727,73		315 998,00	
7583	Montant net reçu après dispositif de liasse de la CGLLS	1 443 250,00	1 443 250,00		1 373 759,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	14 933,52	14 933,52		625 704,10	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		1 010 207,98	0,00	463 210,54	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		5 764,22	0,00	10 351,04	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
762	Autres	5 764,22			10 351,04	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 004 443,76	1 004 443,76		452 859,50	
765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières		0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00		0,00	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 206 579,44	0,00	9 591 644,68	0,00
771	Sur opérations de gestion	2 926 453,91	2 926 453,91		4 351 505,17	
775	Sur opérations en capital		4 280 125,53	0,00	5 240 139,51	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	807 677,22			1 061 061,40	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 097 441,48			2 049 456,06	
778	Autres	1 375 006,83			2 129 622,05	
787	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles		0,00		0,00	
77	TOTAL DES PRODUITS	95 350 618,38	95 350 618,38	0,00	95 526 006,43	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		95 350 618,38	0,00	95 526 006,43	0,00

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 8 décembre 2023 publié le 16 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices

2. Changement de Méthode Comptable sur l'exercice 2023

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

3. Faits Majeurs de l'exercice 2023

- Conduite d'opération sur les opérations de constructions neuves en accession sociale et PSLA

Avant 2023, le calcul de la conduite d'opération pour les opérations de constructions neuves en accession sociale et PSLA se faisait à la réception des ouvrages et sur la base d'un taux fixe.

Afin de respecter le règlement de l'ANC HLM sur les coûts internes de production, il a été comptabilisée en 2023 au même titre que les opérations de constructions neuves immobilisées en classe 2, la conduite d'opération des opérations d'accession sociale et PSLA en cours.

De plus, les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations

- 100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maitrise d'Ouvrage Directe)
- 50% pour une opération de construction neuve en VEFA

Le montant s'élève pour 2023 à 76 495.08 €

- Produits constatés d'avance

Il a été repris en 2023 sur le compte 4871, le montant de la subvention NPRNU relatifs aux travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas, à hauteur des travaux réalisés sur l'exercice, de la VNC du bâtiment 9 démoli et la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 1 340 K€ réparti pour 1 025 K€ en exceptionnel (compte 778) et 315 K€ en exploitation (compte 743).
De plus en 2023, il a été notifié la subvention de la démolition partielle du bâtiment 31.

- Provision pour autres charges

Une provision constituée en 2021 pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part, des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1^{er} juillet 2021, pour 733 K€

Compte tenu des dépenses réalisées sur l'exercice 2023, il a été repris 148 K€.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2023 à 490 K€.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024. REFERENCE ACTE : CA180924_1

Pas de mouvement en 2023

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2023 à 170 K€.

- OFS Tours Habitat

Par arrêté du 13/12/2023, TOURS HABITAT a été agréé en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS Tours Habitat).

Toutefois, aucune activité n'a été réalisée par l'OFS en 2023.

4. Eléments Postérieurs

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement à la clôture.

5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

Actif

5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels amortis de façon linéaire sur 3 ans.

5.2 Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent à la valeur des actifs immobiliers dont l'office est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine pour une valeur correspondant soit :

- Au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux
- Au coût de production pour les actifs produits par l'office
- A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

L'avis N°2004-11 du CNC définit les composants comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et par famille d'actifs.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024. L'Office a choisi de retenir les cinq composants de base ainsi que les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles. REFERENCE ACTE : CA180924_1

Par ailleurs trois postes sont créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».

- Equipement de sécurité
- Aménagements extérieurs
- Réaménagement intérieur divers (DCA du 22/06/2022) pour les travaux de changement de revêtements de sols plastiques, et/ou carrelage, et/ou plâtrerie-cloisons et/ou faux plafonds, et/ou menuiseries intérieures, dans le cadre des opérations de réhabilitations, avec une durée d'amortissement de 20 ans

Composants	Famille 1 CSTB/CNC	
	% individuel	% Collectif
Structures, ouvrages assimilés	88.70	90.30
Menuiseries extérieures	5.40	3.30
Chauffage collectif	3.20	3.20
Chauffage individuel	3.20	3.20
Etanchéité		1.10
Ravalement avec amélioration	2.70	2.10
Electricité	4.20	5.20
Plomberie/ sanitaire	3.70	4.60
Ascenseurs		2.80
Equipement de sécurité	Par rapport au montant du marché	
Aménagement extérieurs	Par rapport au montant du marché	
Réaménagement intérieur divers	Par rapport au montant du marché	

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

Les **frais d'acquisition** directement attribuables sont immobilisés.

L'Office immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la **maîtrise d'ouvrage**.

Les coûts internes immobilisés sont évalués conformément au règlement de l'ANC HLM (voir chapitre 3.a)

Les couts incorporés à l'actif demeurent inférieurs au coût de la maîtrise d'ouvrage.

L'Office a décidé de ne pas retenir la méthode comptable de référence consistant à immobiliser les **frais financiers** des emprunts (ou ligne de crédit) pendant la phase de travaux.

Les coûts de **dommage ouvrage** sont enregistrés en charge dans le compte de résultat.

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Les immeubles sont réputés achevés à la date de réception des travaux.

Les **travaux de réhabilitation** sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent par :

- La création d'un élément nouveau, identifié comme composant
- Le renouvellement d'un élément existant, préalablement identifié comme un composant, qui vient se substituer au composant initial

Les travaux inférieurs à 20 K€ par logement sont enregistrés en charge.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date d'application, au coût de remplacement actuel, de l'indice du coût de la construction (ICC). L'amortissement correspondant est calculé sur cette base reconstituée et la valeur nette comptable est comptabilisée en charge.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	55 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie/ sanitaire	25 ans
Equipement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

Travaux d'amélioration et de réhabilitation

Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement pour une durée de 15 ans.

Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur et en particulier sur les terrains nus ainsi que les actifs voués à être cédés ou démolis.

Bâtiments administratifs

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice. La décomposition selon les composants est réalisée lors de la mise en service de la construction.

Les constructions et autres immobilisations corporelles en cours : ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les dépenses de construction, de réhabilitations, de remplacements de composants en cours. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service.

Autres immobilisations corporelles

Elles sont amorties selon le système de l'amortissement linéaire basé sur la durée d'utilisation estimée.

Autres Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Installations générales et agencements	10 ans
Matériel de bureau	3 ans (à compter de 2020)
Matériel de transport	5 ans
Jeux extérieurs	5 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

5.3 Immobilisation financières

Le poste enregistre principalement :

- Des titres de participations à la SEM LIGERIS pour un montant de 71 952.08€ et des parts dans la SCCV Tours Habitat/Nexity des Hauts de Sainte Radegonde de 300 €, et dans la SCCV Tours Habitat/Nexity Rue du Luxembourg de 220€
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération pour 226 500 € (remboursement en 2023 de 240 000 €)
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Rue du Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération pour 22 000 €
- Des dépôts et cautionnement :
 - pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochechardon
 - pour un montant de 200 € pour un jugement au Prud'hom
 - pour un montant de 400 € pour le dépôt de garantie de l'opération VEFA Gambetta à Ballan Miré, dont l'acte authentique devrait être signé en 2024.

En 2023, remboursement de trois dépôts de garanties versés en 2022 dans le cadre de signature d'acte de réservation de VEFA, suite à la signature des actes authentiques.

5.4 Stock

Opérations d'accession à la propriété

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours. Ces dépenses comprennent le prix du foncier, le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice. Le cas échéant, les stocks seraient dépréciés si les perspectives de vente le nécessitaient.

Petits équipements

Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par régie et est enregistré en stock en fonction du coût d'achat. Une dépréciation est enregistrée en cas de perte de valeur.

5.5 Créances locataires

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.

L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- Le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- Pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées selon les taux statistiques indiqués ci-dessous

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
 - Remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
 - Est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
 - Est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
 - Créances inférieures à 3 mois : 4%

S'agissant des créances détenues sur les personnes morales, une analyse au cas par cas est menée.

5.6. Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer.
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Diverses créances

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Passif

5.8 capitaux propres

Variation des capitaux propres

Le tableau, ci-après, détaillé la variation des capitaux propres pour 2023 :

	au 31/12/2022	Affectation du résultat 2022	Affectation ressources	Suventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2023	au 31/12/2023
Dotations et autres fonds propres	2 317,23	0,00						2 317,23
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	58 024 742,17	0,00	3 623 366,61					61 648 108,78
dont relevant du SIEG	4 667 715,04	0,00	3 623 366,61					8 291 081,65
Plus value nette sur cessions immobilières	8 040 075,68	552 915,20						8 592 990,88
dont relevant du SIEG	575 111,71	455 394,24						1 030 505,95
Réserves diverses	166 701,61	0,00						166 701,61
Report à nouveau	53 513 623,27	3 762 727,09	-3 623 366,61					53 652 983,75
dont relevant du SIEG	5 095 745,80	2 969 567,09						8 065 312,89
Résultat de l'exercice	4 315 642,29	-4 315 642,29					2 981 890,82	2 981 890,82
dont relevant du SIEG	3 424 961,33	-3 424 961,33					2 175 740,06	2 175 740,06
Subventions d'invest	106 929 374,75	0,00		1 659 507,40	-221 949,47		0,00	108 366 932,68
Subventions inscrites au résultat	-52 664 166,76	0,00				-1 875 492,01		-54 539 658,77
CAPITAUX PROPRES	178 328 310,24	0,00	0,00	1 659 507,40	-221 949,47	-1 875 492,01	2 981 890,82	180 872 266,98

5.9 Subventions d'investissement

Les subventions affectées au financement des immobilisations locatives sont transférées, selon le même rythme que l'amortissement des immobilisations locatives.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

5.10. Provisions pour risques et charges

5.10.1 Provisions pour gros Entretien

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus du règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924-1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924 1

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

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

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

En 2023, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 1 464 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maîtres d'œuvre, ou nouvelles opérations)

De plus, il a été également repris des provisions pour 643 K€, suite à l'abandon de projet (Ravalement des résidences A.Belle, Mattéoti, Cézanne, Sanitas bâtiments 39 à 43) décalés dans le temps.

Provision pour charges de reversement aux gestionnaires des foyers (incluse dans la PGE)

Tous Habitats s'engage vis à vis des gestionnaires à reverser le solde non utilisé de la provision pour Grosses Réparations, à l'issue de la convention. Aussi, il est apparu prudent de reclasser les montants non utilisés dans un compte de provisions pour charges de reversement aux gestionnaires.

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

5.10.2 Provisions pour indemnité de départ à la retraite

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés au départ en retraite des salariés de l'office. Elle est évaluée par application de la formule conventionnelle de calcul de l'indemnité de départ en retraite.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Age estimé de départ : 65 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
 - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
 - Taux d'actualisation financière : 3.77%
 - Taux charges patronales : 60%
 - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2023 la provision pour IFC est de 1 119 K€.

Les provisions pour compte épargne temps et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

5.10.3 Autres provisions pour risques et charges

Les provisions pour litiges sont calculées sur la base d'une évaluation des risques estimés par Tours Habitat et ses conseils (avocats et experts) et ce à partir des demandes formulées par les tiers.

5.11. Dettes financières

Les dettes financières correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - De la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)

- Des bâtiments administratifs et des travaux
- Des stocks de logements accession
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts ;
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires

5.12. Dettes d'exploitation et autres dettes

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.
- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024, REFERENCE ACTE : CA180924_1

5.13. Autres Points

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états règlementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **2 175 740.06 €**.

Tours, le

Le Directeur Général

Grégoire SIMON

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	41 778 710,91
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	41 778 710,91
80188	Engagements divers	
TOTAL		41 778 710,91

COMMERCIALISATION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1 DE
en date, du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	5 959 140,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		5 959 140,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2

4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		53 513 623,27		5 095 745,80		48 417 877,47
12 - Résultat de l'exercice N-1		4 315 642,29		3 424 961,33		890 680,96
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				79,36%		20,64%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00		0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00		0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		3 623 366,61		0,00	3 623 366,61	
1068 Réserves diverses		0,00		0,00	0,00	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		53 652 983,75		8 065 312,89	45 587 670,86	
TOTAUX		57 829 265,56		8 520 707,13	49 308 558,43	49 308 558,43

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

**2B - RESULTATS DE LA SOCIETE
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

**ANNEXE II
 Fiche n°2**

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	50 933 588,09	50 709 644,13	52 123 440,95	51 139 997,47	53 125 995,40
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	20 389 356,57	21 246 509,67	23 828 629,53	20 128 167,68	18 876 693,12
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 449 937,31	6 226 568,17	6 861 665,32	4 315 642,29	2 981 890,82
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	324,00	334,00	326,00	331,00	327,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 466 946,84	8 600 310,12	9 264 504,22	9 257 404,20	9 748 734,95
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 796 558,12	2 863 362,72	2 897 734,56	3 084 949,69	3 094 253,40

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

4.2 Résultat autofi net

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	8 389 585,08	5 049 278,95	4 760 529,85	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	180 778,91	463 210,54	1 010 207,98	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	73 034 212,57	72 591 015,82	77 237 570,32	
d) Charges récupérées (comptes 703)	20 910 771,62	21 451 018,35	24 111 574,92	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	52 304 219,86	51 603 208,01	54 136 203,38	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	16,04%	9,78%	8,79%	11,54%

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Partie 4 Fiche 4.3

**4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours, avancées et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 752 435,01	81 240,00	0,00	0,00	205 586,87	2 628 088,14
Total I	2 752 435,01	81 240,00	0,00	0,00	205 586,87	2 628 088,14
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	980 683,39	334 343,24	0,00	139 618,95	0,00	1 175 407,68
Terrains aménagés, loués, bâtis	36 457 511,67	(481,46)	139 618,95	0,00	18 307,89	36 578 341,27
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	37 438 195,06	333 861,78	139 618,95	139 618,95	18 307,89	37 753 748,95
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	5 235 481,12	0,00	1 899 876,64	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	7 432 660,24	0,00	470 297,78	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	594 329 815,40	0,00	12 668 141,36	0,00	2 370 174,42	604 627 782,34
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	554,21	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	35 355 721,93	0,00	0,00	0,00	554,21	35 355 167,72
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 083 584,38	0,00	531 661,83	0,00	122 096,61	7 493 149,60
Total III [A+B+C]	636 769 121,71	0,00	13 199 803,19	0,00	2 492 825,24	647 476 099,66
Install. techniques - Matériel - Outillage	244 126,55	8 312,04	0,00	0,00	0,00	252 438,59
Total IV	244 126,55	8 312,04	0,00	0,00	0,00	252 438,59
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
Matériel de transport	1 044 094,44	36 318,00	0,00	0,00	52 557,58	1 027 854,86
Matériel de bureau et matériel informatique	1 025 520,49	56 777,34	0,00	0,00	12 551,29	1 069 746,54
Mobilier	746 545,92	18 585,85	0,00	0,00	12 031,78	753 099,99
Diverses	2 292 811,12	17 621,52	0,00	0,00	179 153,01	2 131 279,63
Total V	5 154 879,97	129 302,71	0,00	0,00	256 293,66	5 027 889,02
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	8 055 482,22	10 930 099,41	0,00	5 767 142,95	0,00	13 218 438,68
- Additions et remplacements de composants (1)	6 105 292,00	6 956 362,40	0,00	7 432 660,24	0,00	5 628 994,16
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	14 160 774,22	17 886 461,81	0,00	13 199 803,19	0,00	18 847 432,84
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	693 767 097,51	18 357 938,34	13 339 422,14	13 339 422,14	2 767 426,79	709 357 609,06
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	72 252,08	220,00	0,00	0,00	0,00	72 472,08
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	466 500,00	(218 000,00)	0,00	0,00	0,00	248 500,00
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	386 159,52	(205 559,52)	0,00	0,00	0,00	180 600,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	924 911,60	(423 339,52)	0,00	0,00	0,00	501 572,08
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	697 444 444,12	18 015 838,82	13 339 422,14	13 339 422,14	2 973 013,66	712 487 269,28

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 594 308,33	101 271,86	0,00	205 586,87	2 489 993,32
TOTAL I	2 594 308,33	101 271,86	0,00	205 586,87	2 489 993,32
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	282 842 772,90	13 532 148,33	0,00	1 596 154,61	294 778 766,62
Constructions locatives sur sol d'autrui	27 676 178,68	974 685,27	0,00	554,21	28 650 309,74
Bâtiments et installations administratifs	1 761 896,45	211 923,09	0,00	106 488,85	1 867 330,69
TOTAL III	312 280 848,03	14 718 756,69	0,00	1 703 197,67	325 296 407,05
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	226 967,26	7 097,96	0,00	0,00	234 065,22
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	28 467,87	4 590,80	0,00	0,00	33 058,67
Matériel de transport	808 795,83	86 405,57	0,00	52 557,58	842 643,82
Matériel de bureau et matériel informatique	868 890,94	114 780,42	0,00	12 551,29	971 120,07
Mobilier	510 420,85	42 821,19	0,00	10 064,17	543 177,87
Diverses	1 993 918,53	111 573,07	0,00	179 153,01	1 926 338,59
TOTAL V	4 210 494,02	360 171,05	0,00	254 326,05	4 316 339,02
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	319 312 617,64	15 187 297,56	0,00	2 163 110,59	332 336 804,61

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

**4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	205 586,87	0,00	205 586,87
Total I	0,00	0,00	205 586,87	0,00	205 586,87
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	0,00	1 596 154,61	0,00	1 596 154,61
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	554,21	0,00	554,21
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	106 488,85	0,00	106 488,85
Total III	0,00	0,00	1 703 197,67	0,00	1 703 197,67
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	52 557,58	0,00	52 557,58
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	12 551,29	0,00	12 551,29
Mobilier	0,00	0,00	10 064,17	0,00	10 064,17
Diverses	0,00	0,00	179 153,01	0,00	179 153,01
Total V	0,00	0,00	254 326,05	0,00	254 326,05
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	2 163 110,59	0,00	2 163 110,59

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Partie 4 - Fiche 4.5

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	16 932 223,13	2 636 960,89	1 983 765,69	17 585 418,33
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 304 993,23	2 399 334,51	2 645 341,23	(3) 3 058 986,51
TOTAL II	20 237 216,36	5 036 295,40	(2) 4 629 106,92	20 644 404,84
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 115 940,38	1 084 659,69	815 916,43	5 384 683,64
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 115 940,38	1 084 659,69	815 916,43	5 384 683,64
TOTAL VI (III + IV + V)	5 115 940,38	1 084 659,69	815 916,43	5 384 683,64
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	25 353 156,74	(1) 6 120 955,09	(1) 5 445 023,35	26 029 088,48

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 120 955,09	5 445 023,35
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		643 077,75
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 119 378,88

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	6 179 065,68	410 930,39	1 393 557,28	4 374 578,01	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	220 515 390,20	10 494 469,25	41 067 742,33	168 953 178,62	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 684 445,03	Non ventilable (3)		3 684 445,03	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	3 272 061,42	3 272 061,42		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		233 650 962,33	14 177 461,06	42 461 299,61	177 012 201,66	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 571 703,28	7 571 703,28		0,00	
419	Clients créditeurs	1 969 327,06	1 969 327,06		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	503 171,21	503 171,21		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	201 282,00	201 282,00		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	249 557,37	249 557,37	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	249 557,37	249 557,37		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 249 259,34	0,00	1 249 259,34	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 249 259,34	0,00	1 249 259,34	0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	0,00			0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		11 744 300,26	10 495 040,92	1 249 259,34	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	4 961 132,54	2 618 145,98	2 342 986,56	(0,00)	0,00
4871	Sur exploitation	2 209 684,03	0,00	2 209 684,03	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	2 751 448,51	2 618 145,98	133 302,53	(0,00)	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		4 961 132,54	2 618 145,98	2 342 986,56	(0,00)	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		250 356 395,13	27 290 647,96	46 053 545,51	177 012 201,66	0,00

RENVOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	15 046 999,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 530 709,83
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
		2	3	4 (2-3)
1				
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	248 500,00		248 500,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	180 600,00	400,00	180 200,00
	TOTAL I	429 100,00	400,00	428 700,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	2 713 668,50	2 713 668,50	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 110 515,33	7 110 515,33	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 269 481,76	6 269 481,76	0,00
412	Créances sur acquéreurs	276 214,41	276 214,41	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	519 117,61	519 117,61	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 388,30	1 388,30	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	9 103 256,08	9 103 256,08	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	9 103 256,08	9 103 256,08	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	487 920,44	487 920,44	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	23 888,87	23 888,87	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	464 031,57	464 031,57	0,00
	TOTAL II	26 481 562,43	26 481 562,43	0,00
486	Charges constatées d'avances	562 091,06	287 187,42	274 903,64
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	562 091,06	287 187,42	274 903,64
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	27 472 753,49	26 769 149,85	703 603,64

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		3 988 441,10
subventions d'exploitation à recevoir		3 750 055,87
TVA		1 337 921,12

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE

en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SCCV HSR	880111372			30,00%	300,00	300,00	226 500,00				
SCCV LUXEMBOURG				22,00%	220,00	220,00	22 000,00				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)											
					71 952,08	71 952,08				5 764,22	
					72 472,08	72 472,08	248 500,00	0,00		5 764,22	0,00

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
- (7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
- (8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
- (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
- (10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	164	164	0	0
Cadres	37	37	0	0
Non cadres	127	127	0	0
Gardiens d'immeubles	59	59	0	0
Cadres	0			
Non cadres	59	59		
Personnels d'immeubles	22	22	0	0
Cadres	0			
Non cadres	22	22		
Personnel de maintenance	82	82	0	0
Cadres	0			
Non cadres	82	82		
TOTAL	327	327	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		313		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		14		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		10		

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	326	5	331
- Fins de contrats au cours de l'année	- 38	- 3	- 41
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 36	+ 1	+ 37
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	324	3	327

- (a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
 (b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
 (c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
 (d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	302 727,73		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	302 727,73	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Présenté en vertu de la loi n° 2016-1537 du 21 octobre 2016 relative à la transparence de l'information sur les coûts de l'énergie et à la lutte contre le gaspillage énergétique, en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
 DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				76 495,08	76 495,08
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	76 495,08	76 495,08

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
 Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
 La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

Coûts internes pour les opérations PSLA et accession directe calculés en fonction des frais de personnel affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé.
 Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations
 -100% pour une opération de construction neuve en MOD (Maîtrise d'Ouvrage Directe)
 -50% pour une opération de construction neuve en VEFA
 -

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Annexe II.Fiche 13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 926 453,91
Pénalités perçues sur marchés	35 117,99	
recouvrement ANV et PRP	30 372,59	
Dégrevements impôts	2 860 966,00	
Pénalités frais SLS	(2,67)	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		807 677,22
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 097 441,48
	2 097 441,48	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 375 006,83
Indemnités assurances	429 536,75	
Subvention NPNRU	904 261,58	
Vente matériaux réemploi démolition NPNRU	31 050,00	
Divers : montants non significatifs	10 158,50	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	7 206 579,44	7 206 579,44

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240918-CA180924_1-DE
 en date du 19/09/2024 ; REFERENCE ACTE : CA180924_1

(1) Détailler les montants significatifs.
 (2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements – CALEOL – 2023

1. L'activité de la Commission d'Attribution des Logements
2. La structure et la répartition des logements attribués
3. Les caractéristiques de la population logée
4. Examen de l'Occupation des Logements
5. Politique d'Attribution / Attributions 2023



Au cours de l'année 2023, les membres de la Commission d'Attribution des Logements se sont réunis à 51 reprises (*rythme hebdomadaire*)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
 LOGEMENTS LIBERES	1 405	1 397	1 227	1 371	1 303	1 219
 ENTREES	1 448	1 433	1 226	1 296	1 330	1 192
 REFUS	164	159	121	223	256	207
	11%	11%	9%	17%	19%	17%



La demande locative sociale – Fichier partagé départemental

Un public autonome dans l'enregistrement de leur demande

- **65% sur le site Internet**
- 20% par les bailleurs
- 14% par les communes
- 1% par Action Logement

Augmentation des besoins exprimés en logements sociaux

19 014 demandes actives dans le département au 31/12/2023 : **+ 5,5%**

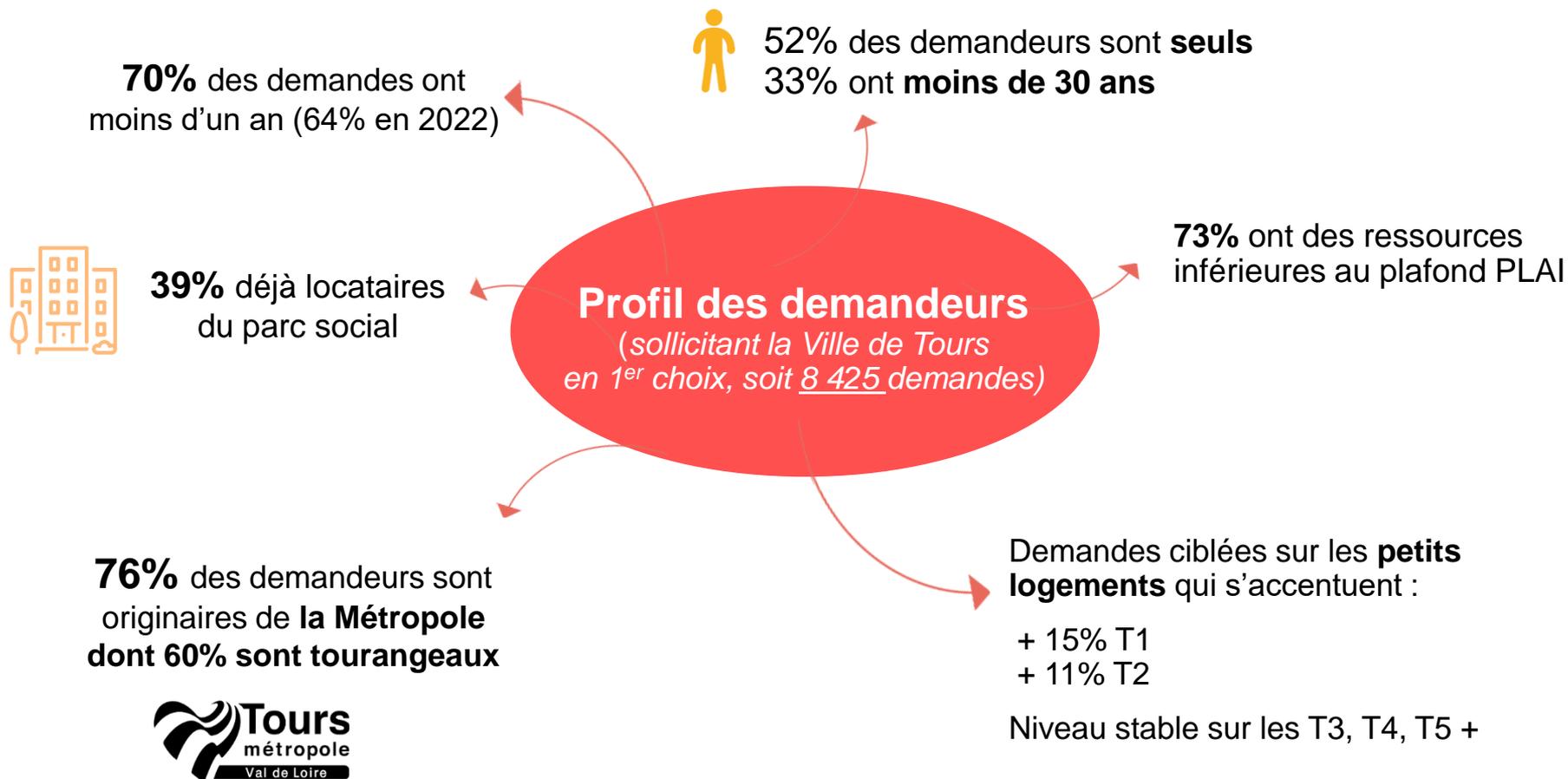
8 425 demandes actives sur **Tours** (en 1^{er} choix) au 31/12/2023 : **+ 4,5%**

Moins de logements libérés : occupants du parc social plus captifs

Baisse du nombre de départs – phénomène national

Des parcours résidentiels freinés

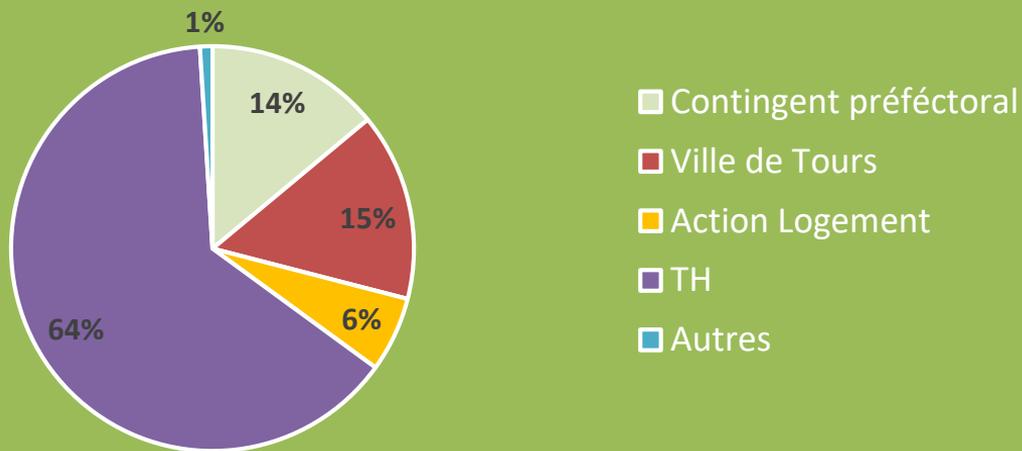
Taux de rotation TH	
2021	9,55%
2022	9,20%
2023	8,67%



LA STRUCTURE ET LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS



Répartition logements attribués par réservoir



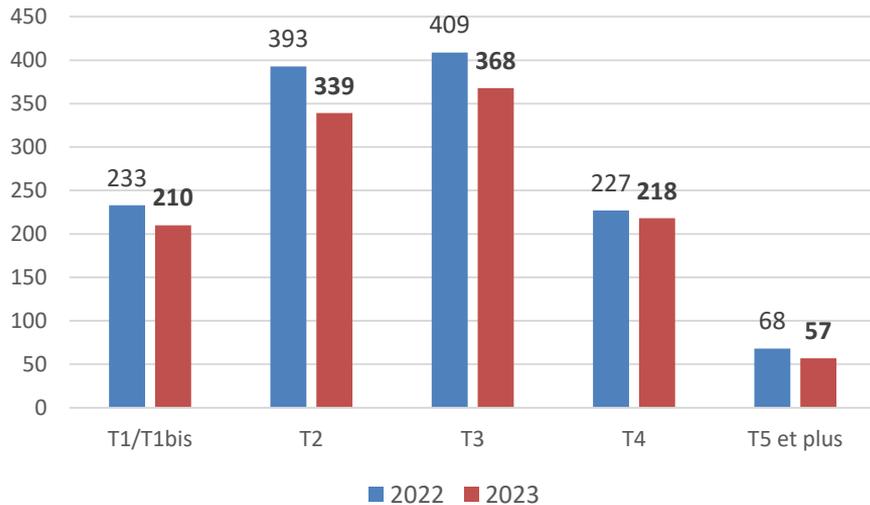
Attributions Ménages prioritaires

- En 2023 : 801 ménages relogés par Tours Habitat
=> 67% (65% en 2022)

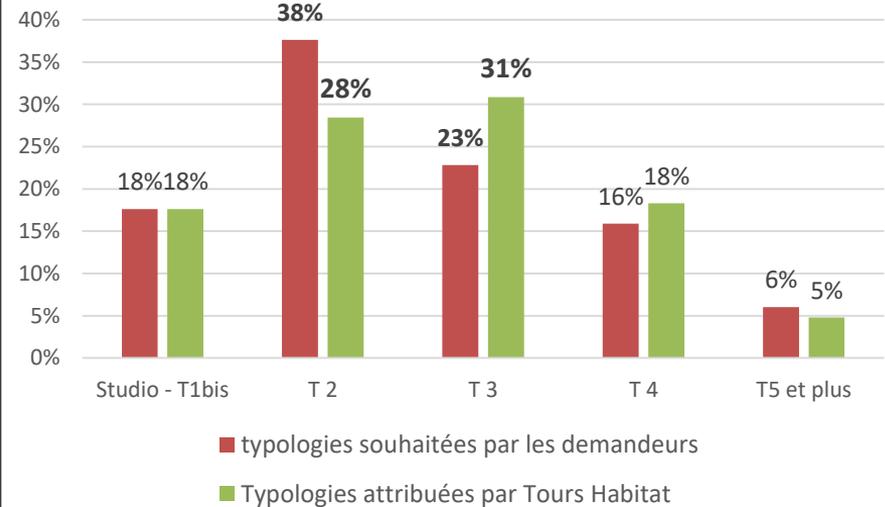
STRUCTURE ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

Parmi **1 192 locataires entrés**, **238** correspondent à **des mutations internes**, soit plus de 20% (objectif CUS 16%)

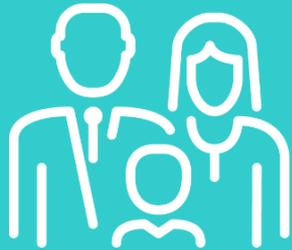
Typologies attribuées en 2022 et 2023



Comparaison entre les typologies demandées et les typologies attribuées - 2023



LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE



- 65% des nouveaux locataires ont moins de 40 ans, (37% ont moins de 30 ans, 7% ont 60 ans et +)
- 45% de ménages dont le chef de famille occupe une activité salariée
- 75% des attributions de l'année au bénéfice de personnes seules et familles monoparentales

Couples avec enfants	14%
Familles monoparentales	29%
Couples sans enfant	6%
Personnes seules	46%
Colocations	2%
Associations	3%

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

- **Revenu des locataires entrants – appartenance au 1^{er} quartile***

**ressources des demandeurs de logement social dont le niveau est le plus bas
(Fichier départemental de la demande)*

	2020	2021	2022	2023
Total entrants (hors association)	1202	1244	1265	1153
Nb 1 ^{er} quartile (revenus les plus bas)	289	323	298	276
% 1 ^{er} quartile	24,0%	26,0%	23,6%	23,9%

- **Droit de Réserve de l'Etat**

- 189 ménages relogés
- 36 dossiers ont refusé le logement après CALEOL

- **Droit Au Logement Opposable**

- 4 injonctions sans relogement abouti (2 refus + 2 incomplets)

- **Accueil des publics fragiles**

- Plus de 300 logements mis à disposition d'associations d'insertion par le logement en appui de différents dispositifs d'accompagnement
- dont 39 attribués en 2023

parmi lesquels 5 au profit du dispositif Un Chez Soit d'Abord (UCSA) opérationnel depuis mi-2022

- **Partenariat avec France Handicap (ex APF)**
 - 5 ménages relogés
- **Protocole Départemental de prévention et de Lutte contre les violences faites aux Femmes**
 - 30 victimes reçues, 41 propositions effectuées **et 20 femmes relogées** (15 en 2022)
- **Relogement et Accompagnement des Réfugiés (RAR)**
 - **34 familles logées** + accompagnement (AVDL) réalisé par E&S (41 en 2022)
- **Habitat Inclusif**
 - 10 logements à Chanceaux-sur-Choisille (gestion TH)
 - 15 logements à Fondettes (gestion AGEVIE)

NPNRU Belle Fille : point d'avancement des relogements

	adresse	nb LLS occupés au 20/09/2022	Relogements effectués	Ménages à reloger
12.30	11 Belle Fille	12	11	1
12.31	3-5 Belle Fille	8	7	1
	TOTAL	20	18	2

Parmi les 18 libérations de logement, 16 relogements + 2 locataires partis spontanément

Restent 2 relogements à réaliser :

- 1 demande ciblée (jusqu'à 4 propositions refusées)
- 1 locataire en dette de loyer accompagné par CESF REC

Relogements NPNRU – BELLE FILLE

Situation au 21/05/2024

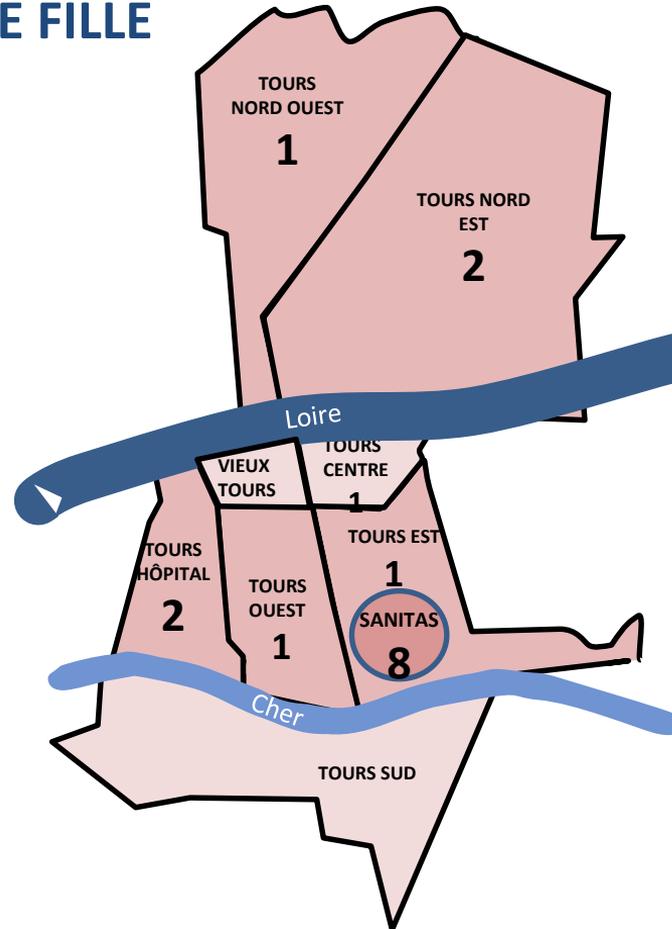
Bâtiments 012.30 et 012.31

3-5-11 allée de la Belle Filles

- **16 relogements** réalisés dont :
 - 8 au Sanitas
 - 2 en QPV hors Sanitas
 - 6 hors QPV
 - dont 1 en inter-bailleur (3F)

- **2 départs spontanés**

- **2 ménages** à reloger



Bâtiment	relogement réalisé/départ	ménage à reloger
12.30	11	1
12.31	7	1

Total	18	2
--------------	-----------	----------

Bilan 2023 de l'Examen de l'Occupation des Logements

41 locataires en situation de sous-occupation **n'ayant pas formulé de demande de mutation** ont été examinés

	MOTIFS				TOTAL
	sur-occupation	sous-occupation	dépassement de plafond / logt	handicap perte de mobilité	
Non validé EOL	-	-	-	-	-
Validé EOL	-	41	-	-	41
Dépôt DL après EOL	-	1	-	-	1
Logt proposé	-	1	-	-	1
Mutation réalisée	-	0	-	-	0

1 locataire a accepté de déposer une demande de mutation mais a refusé le logement proposé par Tours Habitat

CIA - Conférence Intercommunale d'attribution - TMVL

 Réalisé 2023

Attributions TH (baux signés)	Total	en QPV	hors QPV	Q1 hors QPV		%	Rappel objectif CIA (2019-2023)
				Total	détail		
2022	1330	854	476	91	71 ménages 20 asso	19,1%	22%
2023	1192	816	376	87	78 ménages 9 asso	23.1%	24%

Détails/résa	TH	Tours	ALS	Préf	autre	TOTAL
Q1 hors QPV	23%	21%	0%	48%	0%	23,1%

 CIA 2024-2029 (en cours de signature)
Objectif annuel constant fixé à 25%

→ 6 conventions de réservation en Flux signées

→ estimation du nombre de logements à attribuer en 2024 : **1 045**

Réservataire	Mode transformation stock en flux	Mode orientation réservataire	Comptage	Estimation nb LLS
Préfecture	30% stock = 30% flux	multi-réservation (gestion déléguée)	bail signé	313 (dont 100 HQPV)
Mairies de Tours Chanceaux Chambray La Riche	20 % stock = 20% flux	mono-réservation j+15 puis multi-réservataires à j+30	attribution CALEOL	209 Tours 1 Chanceaux 1 Chambray 1 La Riche
ALS	Nb LLS (DS) X durée restante des prêts X rotation estimation 2024 : 10 % flux	mono-réservation j+15 puis multi-réservataires à j+30	attribution CALEOL + visite + acceptation	96

Mutations + relogements NPNRU : décomptés du flux

Livraisons neuves => en stock (réservation au logement) pour 1 tour – Décomptées du flux



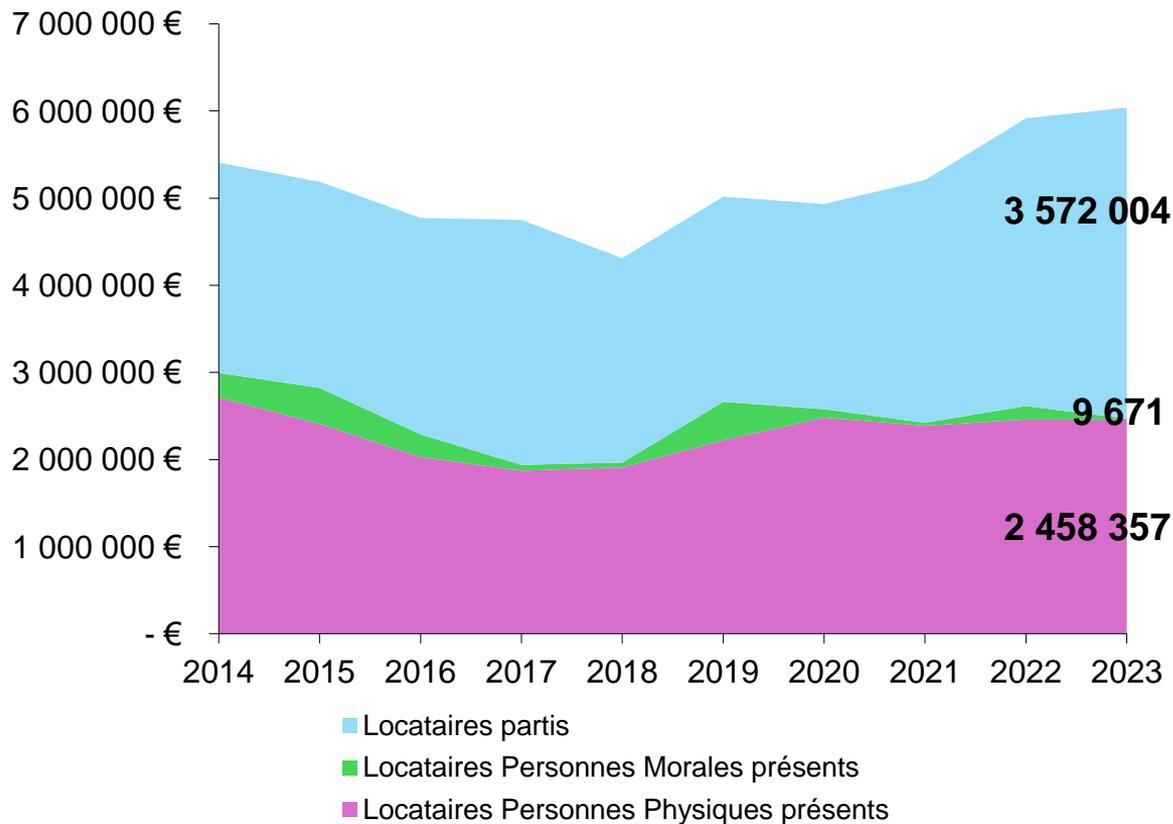
RECouvreMENT - 2023

LA COMPOSANTE DE LA DETTE

58 983 285 K€ quittancés en 2023,
 au 31 mars 2024, le taux d'impayés était de de **3,79%** (contre 4,00% au 31 mars 2023)

Années	Locataires présents			Locataires Partis(1)	TOTAL GÉNÉRAL
	Personnes physiques	Personnes morales	Total		
2014	2 709 033	282 993	2 992 026	2 414 977	5 407 003
2015	2 407 488	414 225	2 821 713	2 364 913	5 186 626
2016	2 025 894	260 513	2 286 407	2 485 157	4 771 564
2017	1 871 336	66 532	1 937 868	2 810 520	4 748 388
2018	1 906 223	55 265	1 961 488	2 348 220	4 309 708
2019	2 220 561	440 153	2 660 714	2 353 921	5 014 635
2020	2 477 864	97 621	2 575 485	2 356 163	4 931 648
2021	2 386 992	33 768	2 420 760	2 784 085	5 204 845
2022	2 458 272	154 395	2 612 667	3 301 023	5 913 690
2023	2 458 357	9 671	2 468 028	3 572 004	6 040 032

STRUCTURE DE LA DETTE



Evolution 2022 / 2023

Loc partis	+ 8,2%
Loc présents	- 1,73%

LES PROCEDURES DE RESILIATION DE BAIL

Procédure de résiliation par Tours Habitat	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2022/2023
Nombre de locataires ayant fait l'objet de Commandement de payer par Huissier	444	460	499	398	376	588	469	- 25%
Assignations devant le Tribunal	211	246	274	152	210	338	249	- 36%
Ordonnances signifiées	131	157	186	100	129	170	246	+ 30%
Commandement de quitter les lieux	116	109	114	91	119	127	124	- 2.4%
Tentative d'expulsion	100	92	91	69	83	109	76	- 43%
Départ avant expulsion	5	8	8	8	14	16	9	- 78%
Expulsion par huissier	25	30	39	17*	30	68*	55	- 23.6%

L'ACTION EN RECOUVREMENT

- Dette globale en augmentation (+125 K€ par rapport à 2022)
- Dette des locataires présents en légère baisse (-144 K€ par rapport à 2022 soit -5,54 %)
 - Garanties FSL et Action logement : 86 K€ (-4K€ par rapport à 2022)
 - Aides FSL et CPSL : 111 K€ (+21K€ par rapport à 2022)
 - Délais de procédure de résiliation de bail
- Dette des locataires partis en augmentation (+270 K€ par rapport à 2022) qui s'explique par des logements dégradés lors du départ des locataires et des délais de procédure de résiliation de bail long permettant à la dette d'augmenter de manière importante.
Les expulsions ayant été relativement importantes, la part de dette correspondante s'est reportée sur celle des locataires partis qui a augmenté en 2023 (+ 7.6% par rapport à 2022).
- Admission en Non-Valeur 650K€
- Recouvrement des dettes des loc. partis par un prestataire extérieur : 41 K€ (+109%)
- Indemnités Etat reçues en 2023 : 178 K€
- Nb de dossiers de surendettement stable et augmentation des PRP (+35 K€) par rapport à 2022