



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2024

Présents

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

Madame BA-TALL, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU,
Monsieur BOILLE, qui avait donné pouvoir à Monsieur MARTINS
Madame MOREAU,
Madame MOSNIER,
Madame QUINTON, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur FRANCOIS,
Monsieur LECONTE,
Monsieur THOMAS,

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,
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 de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2025 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2025

(A/311 – G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable souhaitent, tout d'abord, rappeler au Conseil d'Administration les taux d'augmentation des loyers pratiqués par TOURS HABITAT ces deux dernières années, au regard de l'évolution des prix.

Evolution comparée des principaux indicateurs de la hausse des prix et des loyers de TOURS HABITAT (OPH) au cours des dernières années.

ANNEES	Evolution loyers (a)	Evolution des prix	Ecart par rapport à inflation (loyers en niveau) (c) = (a) - (b)	Evolution IRL (d)	Ecart par rapport à IRL (loyers en niveau) e = (a) - (d)
		(glissement de déc n-1.à dec.n) (b)			
2019	1.25 %	1.55 %	-0.25 point	1.25 %	0.00 point
2020	1.53 %	0.00 %	1.53 point	1.53 %	0.00 point
2021	0.00 %	2.80 %	-2.80 point	0.66 %	-0.66 point
2022	0.42 %	5.90 %	-5.48 point	0.42 %	0.00 point
2023	2.7 %	3.70 %	-1.00 point	3.60 %	-0.90 point
2024	3.5 %			6.13 %	

Pour 2025, l'indice du deuxième trimestre de l'IRL 2024 évolue de **3.26 %**. Cette valeur constitue le pourcentage maximal d'augmentation des loyers pour l'année 2025.

Il est à noter que les loyers des logements vacants offerts à la relocation ne sont pas concernés par cette limitation (seulement par les loyers plafonds). Il peut, en outre, être dérogé à cette limitation (mais là encore dans la limite des loyers plafonds), dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord de Monsieur le Préfet.

Cette augmentation en masse des loyers, de 3.26 %, constitue pour l'Office une hausse de recettes de **1 660 000** euros en 2025.

Dans ces conditions, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration de se prononcer sur les dispositions suivantes, s'agissant des hausses de loyers pour l'année 2025 :

Loyers des Logements, garages et parkings

L'augmentation des loyers se situera au maximum de ce que la réglementation applicable à la date du 1^{er} janvier 2025 autorisera.

Loyers des commerces

Augmentation de la valeur de la variation de l'Indice INSEE du Coût de la Construction conforme aux baux commerciaux signés ou l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les baux renouvelés ou les nouveaux baux depuis la Loi n°2014-626 du 18/06/2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers

Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable présentent au Conseil d'Administration les principaux éléments de l'avant-projet de l'EPRD pour l'exercice 2025. Celui-ci a été établi sur la base d'une augmentation des loyers à 0 % et pourra évoluer en fonction de la décision qui sera prise par le Conseil d'Administration sur ce point.

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES DEPENSES PAR RAPPORT A 2024

DÉPENSES EN EUROS						
	INTITULÉS	2024	2024 après Virement et DM	2025	Variation/Modif 2024	Variation/Initial 2024
60	ACHATS	3 720 000	2 858 600	3 735 000	30,66%	0,40%
603	VARIATIONS DE STOCKS	-460 000	-580 000	-710 000	22,41%	54,35%
61	SERVICES EXTERIEURS	5 429 650	5 648 150	5 851 740	3,60%	7,77%
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN	9 547 300	9 553 900	9 618 500	0,68%	0,75%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3 127 300	3 042 600	2 787 800	-8,37%	-10,86%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 323 500	1 323 500	1 334 800	0,85%	0,85%
63512	TAXE FONCIERE	8 100 000	8 100 000	8 300 000	2,47%	2,47%
64	CHARGES DE PERSONNEL	2 805 050	2 858 400	2 911 600	1,86%	3,80%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	8 017 400	7 919 050	8 154 125	2,97%	1,71%
6481	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	172 500	232 500	171 500	-26,24%	-0,58%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES	62 000	62 000	62 000	0,00%	0,00%
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	850 000	850 000	850 000	0,00%	0,00%
66	CHARGES FINANCIERES	6 759 000	6 809 000	7 050 000	3,54%	4,31%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 480 000	1 275 400	1 532 000	20,12%	3,51%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS	470 000	440 000	390 000	-11,36%	-17,02%
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 177 100	16 947 100	17 297 500	2,07%	0,70%
68157	PROVISIONS POUR GE	920 000	920 000	1 050 000	14,13%	14,13%
69	IMPOT SUR LES SOCIETES	430 000	275 000	150 000	-45,45%	-65,12%
063	CHARGES RECUPERABLES	27 958 100	27 212 700	27 561 370	1,28%	-1,42%
	TOTAL DÉPENSES	97 888 900	95 747 900	98 097 935	2,45%	0,21%
	EXCÉDENT	22 866	206 116			
	TOTAL GÉNÉRAL	97 911 766	95 954 016	98 097 935		

1. Chapitre 60 – « Achats » : 3 735 K€ , soit + 876 K€ par rapport à 2024

Dans cette rubrique, sont comptabilisés plus particulièrement les achats de fournitures (d'ateliers, de bureau, imprimés, vêtements de travail ...) ainsi que l'électricité et l'eau comptabilisés en charges non récupérables.

Sont également comptabilisés dans ce chapitre :

- les écritures d'achats de terrains affectés en réserve foncière,
- les travaux des opérations en PSLA, (Parc Cœur, la Logerie, la Planche) qui s'élèvent à + 900 k€ par rapport à 2024

2 Chapitre 603 – « Variations de stocks » : - 710 K€ soit - 130 K€ par rapport à 2024°

Il s'agit des variations des stocks, d'une part, des terrains vendus ou achetés dans l'année et affectés en réserve foncière (contrepartie du compte 601) et, d'autre part, des achats de fourniture de matériel pour la Régie Ouvrière, des fournitures de bureaux et produits d'entretien non récupérables.

3 Chapitre 61 – « Services Extérieurs 5 852K €, soit + 204 K€ par rapport à 2024

Figurent à ce compte :

- 1 - les charges d'exploitation, relatives aux immeubles de rapport (partie non récupérable des contrats d'entretien des ascenseurs, portes automatiques, espaces verts, nettoyage des réseaux, désinsectisation ...). - 42 k€
- 2 - la redevance des baux emphytéotiques, le loyer de l'Antenne Tours Centre Ouest, les loyers des véhicules des surveillants de travaux et gardiens, les locations du matériel informatique (serveur) et divers, ainsi que les charges de copropriété de différentes cités : - 1 k€
- 3 – l'entretien et les réparations courants sur les biens immobiliers (logements, locaux associatifs, communs et bâtiment administratif), non récupérables ainsi que les travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées - 22 k€
- 4 – les maintenances diverses (matériel et outillage, de bureau, informatique ...) : + 57 k€

5 - les assurances

Une augmentation des contrats suite à la remise en concurrence des contrats fin 2024 : + 212 k€

4- Chapitre 61521 – « Dépenses de Gros Entretien, part non récupérable » : 9 618 K€, soit + 65 K€ par rapport à 2024

Ce chapitre se décompose ainsi :

	2024	2025
Gros Entretien		
a) dépenses inscrites dans le cadre du Plan-Pluriannuel d'Entretien	1 300 000 €	1 800 000 €
b) dépenses non inscrites dans le Plan-Pluriannuel d'Entretien	1 778 000 €	1 867 000 €
c) Remise en état des logements	4 278 500€	4 200 000 €
d) Contrats type P3 – P3R	1 677 400 €	1 751 500€
Total Gros Entretien/Contrats P3-P3R	9 553 900€	9 618 500 €

5- Chapitre 62 – « Autres Services Extérieurs » : 2 788 K€, soit - 255 K€ par rapport à 2024

Sont inscrits à ce compte :

- 1 – les dépenses de personnel intérimaire et de personnel extérieur (surveillance), non récupérables,
- 2 – les dépenses d'honoraires de syndicats, d'avocats, de bureaux d'études et de consultants, et notamment en 2025 la fin des diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb sur une partie du patrimoine en diminution par rapport à 2024.
- 3 – les frais de procédure,
- 4 – les dépenses de téléphone, affranchissement, communication, cotisations, CGLLS et divers ...

6 - Chapitre 63 – « Impôts et taxes et versements assimilés » : 1 335 K€, soit + 11 K€ par rapport à 2025

Il s'agit de tous les versements et taxes sur les salaires et autres impôts non récupérables.

7 - Chapitre 63512 – « Taxe foncières » : 8 200 K€, soit + 200 K€ par rapport à 2024

Une prévision de +4 % des valeurs locatives sur 2024 a été estimée, soit une dépense complémentaire de + **200 K€**

8- Chapitres 64, 641, 64181 – « Charges de Personnel » - « Rémunérations du Personnel » - « Autres charges de personnel » 11 238 K€, soit + 228 K€ par rapport à 2024

Ces chapitres augmentent de 2.07 % par rapport au budget modifié 2024.

Ce poste sera analysé en détail au Conseil d'Administration du 11 décembre 2024, lors de la présentation du Budget 2025.

9- Chapitres 65 et 654 – « Autres Charges de Gestion Courante » - « Pertes sur créances irrécouvrables : 912 K€ sans variation par rapport à 2024

Les "Pertes sur Créances Irrécouvrables" ont été budgétées à hauteur de 650 000 €.

D'autre part, les dépenses liées aux effacements des dettes locataires représentant 200 000 € (Plans de Rétablissement Personnel).

Cette somme est neutralisée par une Reprise sur Provisions en recettes d'un montant équivalent.

10- Chapitre 66 « Charges Financières » : 6 809 K€, soit + 241 K€ par rapport à 2024

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 2.8 %, en moyenne sur l'année 2025.

11- Chapitres 67 – 675 : « Charges Exceptionnelles » - « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » : 1 922 K€, soit + 207 K€ par rapport à 2024

- a) Dans le chapitre 67 sont inscrites entre autres, les dépenses engagées en cas de sinistres (budgétées à hauteur de 420 000 € et couvertes par des remboursements d'assurance cf. C/778.4), et les subventions accordées dans le cadre des actions QPV, ainsi que les travaux de démolitions des bâtiments 30 et 31 du Sanitas dans le cadre du NPNRU, soit + 238 k€ par rapport à 2024.
- b) Le Chapitre 675 « Eléments d'Actifs cédés ou remplacés » correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées ou remplacées lors de changement de composants (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable),

il a été inscrit un montant de 150 000 € pour les immobilisations remplacées, et 290 000 € pour les immobilisations cédées (8 prévisions de vente de logements à la Milletière, Sanitas Bâts 39 à 43, Rives du Cher bat 04, et cession d'une parcelle de terrain au Sanitas à Concep-ty pour la construction de bureaux).

12 - Chapitre 68 – « Dotations aux Amortissements et aux Provisions » : 17 298 K€, soit + 350 K€ par rapport à 2024

- a) la dotation aux Amortissements s'élève à 15 850 K€

Elle se décompose en :

- Dotation aux Amortissements d'Immobilisations Incorporelles	:	140 K€
- Dotation aux Amortissements d'Immeubles de Rapport	:	15 395 K€
- Dotation aux Amortissements des Autres Immobilisations Corporelles	:	315 K€

Ces montants sont déterminés en fonction des règles fixées par l'Instruction Comptable.

- b) Dotation aux Provisions pour Créances Douteuses : 1 000 K€
- c) Dotation aux Provisions pour Risques d'Exploitation : 448 K€.

Cette dotation permet de financer les comptes Epargne temps, les indemnités chômage et les indemnités de fin de carrière.

13 - Chapitre 68157 – « Provisions pour Gros Entretien » : 1 050 K€, soit + 130 K€ par rapport à 2024

Dotations relatives aux travaux envisagés selon le Plan Pluriannuel sur 5 ans.

14 - Chapitre 69– « Participation des salariés et impôts sur les Bénéfices/IS » : 150 K€, soit - 125 K€ par rapport à 2024

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés, notamment prévu sur les plus-values des ventes des cessions de terrains indiqués en comptes 675 et 775.

15 -Chapitre 063 – « Charges récupérables » : 27 561K€, soit + 349 K€ par rapport à 2024

Un budget maintenu.

Le poste « chauffage logements et eau chaude sanitaire » augmente par rapport au budget 2024 modifié, compte tenu d'une estimation d'augmentation du gaz et de de la biomasse de 10 %, mais le poste « électricité des communs, ascenseurs, chaufferie » baisse, compte tenu d'une diminution de 26 % sur le nouveau du contrat prenant effet au 01/01/2025.

**Le budget de Dépenses de Fonctionnement 2025 s'établirait
à 98 097 935 €, soit + 2.45 % par rapport à 2024.**

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES RECETTES PAR RAPPORT A 2024

RECETTES EN EUROS

	INTITULÉS	2024	2024 après Virement et DM	2025	Variation/Modif 2024	Variation/Initial 2024
70	PRODUITS DES ACTIVITES	1 698 900	1 028 900	1 205 500	17,16%	-29,04%
704	LOYERS	53 701 100	53 931 100	54 126 300	0,36%	0,79%
71	PRODUCTION STOCKEE	1 805 000	1 300 000	2 091 000	60,85%	15,84%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	340 000	340 000	360 000	5,88%	5,88%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	111 000	245 400	225 000	-8,31%	102,70%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 575 000	1 455 000	1 445 000	-0,69%	-8,25%
76	PRODUITS FINANCIERS	905 000	1 005 000	845 000	-15,92%	-6,63%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 425 000	5 367 500	5 191 500	-3,28%	-4,30%
775	PRODUITS DE CESSION ELEMENTS ACTIF	2 170 000	1 810 000	1 267 000	-30,00%	-41,61%
78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISION	1 050 000	1 050 000	1 000 000	-4,76%	-4,76%
78157	REPRISE SUR PROVISION SUR GE	1 800 000	1 820 000	1 800 000	-1,10%	0,00%
79	TRANSFERT DE CHARGES	335 000	331 000	335 000	1,21%	0,00%
703	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	26 995 766	26 270 116	26 709 973	1,67%	-1,06%
	TOTAL RECETTES	97 911 766	95 954 016	96 601 273	0,67%	-1,34%
	DEFICIT			1 496 662		
	TOTAL GÉNÉRAL	97 911 766	95 954 016	98 097 935		

1 Chapitre 70 – « Produits des activités » : 1 205 K€, soit + 176 K€ par rapport à 2024

Il s'agit :

- des prestations de services « Aménageur » pour le compte de la Ville de Tours (Convention de Concession de Monconseil),
- des loyers divers (antennes, locaux associatifs et professionnels ...),

L'écart correspond à la vente de terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon.

2 Chapitre 704 - « Loyers » : 54 126 €, soit + 195 K€ par rapport à 2024

Ce point sera développé de façon détaillée dans la délibération particulière soumise au présent Conseil d'Administration.

Hypothèse d'une RLS constante par rapport à 2024.

3 Chapitre 71 – « Production stockée » : 2 091 K€ soit + 791 K€ par rapport à 2024

Variation des travaux des opérations en PSLA et les opérations d'aménagement comme les Hauts de Sainte Radegonde, Parc Cœur, la Logerie, la Planche exécutés au cours de l'année, contrepartie du compte 604 et sortie des terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon

4 Chapitre 72 – « Production immobilisée » : 360 K€, soit + 20 K€ par rapport à 2024

5 Chapitre 74 – « Subventions d'Exploitation » : 225 K€, soit - 20 K€ par rapport à 2024

6 Chapitre 75 – « Autres Produits de Gestion courante » : 1 445 K€, soit – 10 K€ par rapport à 2024

7 Chapitre 76 – « Produits financiers » 845 K€, soit - 160 K€ par rapport à 2024

Taux du livret A à 2.8 % sur la trésorerie moyenne annuelle.

8 Chapitre 77 – « Produits Exceptionnels » : 5 192 K€, soit - 176 K€ par rapport à 2024

Entre autres :

- Reprise sur les Subventions : 1 900 K€ (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable),
- Indemnités Assurances : 320 K€ (contrepartie du compte 678 en dépenses).
- Dégrèvement de taxe Foncière : 2 000 K€ sur les travaux de maintien à domicile et d'économies d'énergie
- Produits exceptionnels : 710 K€ notamment la subvention ANRU pour les dépenses engagées en 2024-2025 concernant les démolitions du Sanitas

9 Chapitre 775 – « Produits de cession d'éléments d'actifs » : 1 267 K€, soit - 543 K€ par rapport à 2024

Au titre de l'exercice 2025, il a été inscrit la vente 8 logements en accession sur le patrimoine (Sanitas Bâts 40-41-42-43 et Rives du Cher Bât 04, la Milletière Bâts 1 et 6), et une parcelle de terrain située au Sanitas à Tours cédée à Concep-ty pour la construction de bureaux.

10 Chapitre 78 – « Reprise sur amortissements et provisions » : 1 000 K€

- La Reprise sur le compte de Provisions pour Créances Douteuses est de 850 000 € (contrepartie du compte 654 en Dépenses) fixée en accord avec le Trésor Public.
- La Reprise sur le compte de Provisions pour charges est de 150 000 € concernant les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb provisionnés sur l'exercice 2021

11 Chapitre 78157 – « Provisions sur Gros Entretien » : 1 800 K€, soit - 20 K€ par rapport à 2024

- La Reprise sur le Compte de Provisions pour Gros Entretien assurera le financement des dépenses de Gros Entretien 2025 inscrites dans le Plan-Pluriannuel (logements, RU et Foyers), soit 1 500 000 € pour les logements et 300 000 € pour les RU et Foyers.

12 Chapitre 79 – « Transferts de Charges » : 335 K€

Il s'agit des avantages en nature fournis aux salariés (notamment les loyers des logements des gardiens), ainsi que des frais de poursuites récupérables.

13 Chapitre 703 – « Récupération des charges locatives » : 26 710 K€ soit + 440 K€ par rapport à 2024

Il s'agit des charges locatives récupérables auprès des locataires, en tenant compte du taux de vacance et de certaines dépenses prises en charge partiellement par TOURS HABITAT (Barrières automatiques, ...)

**Le budget de Recettes de Fonctionnement 2025
s'établirait 96 601 273 €, soit + 0.67 % par rapport à 2024**

soit un **résultat prévisionnel déficitaire** de **- 1 496 662 € avant augmentation des loyers**

Toutefois, une simulation a été réalisée si le taux de la RLS après modulation passait de 4.7 % à 6.10 %, selon les informations transmises le 18/09/2024 par la Fédération des Offices, ce qui engendrait une diminution des recettes à hauteur de 740 k€, ramenant le déficit à **- 2 236 662 € avant augmentation des loyers**.

Le budget global sur les deux Sections - Investissement et Fonctionnement - sera présenté lors de la séance du 11 décembre 2024.

Des explications sont données par le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable au travers d'un document Powerpoint joint en annexe. Différentes simulations sont présentées avec ou sans augmentation de loyer dans la limite de 3,26 % (IRL du 2^{ème} trimestre 2024).

...

Après discussions, Monsieur DENIS, Président, demande au Conseil d'Administration de délibérer sur les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2025, en proposant de limiter cette hausse à 3 % et en excluant les logements dont l'étiquette énergétique se situe en F ou G.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes (2 votes contre , 2 abstentions) :

- Que les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2025 seront les suivantes :

Loyers des Logements, garages et parkings

Augmentation de + 3 % pour l'ensemble du patrimoine, excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G qui ne subiront pas d'augmentation.

Loyers des commerces

Augmentation de la valeur de la variation de l'Indice INSEE du Coût de la Construction conforme aux baux commerciaux signés ou l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les baux renouvelés ou les nouveaux baux depuis la Loi n°2014-626 du 18/06/2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers

Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

Conformément à la réglementation, la présente délibération sera adressée aux Services de l'Etat avant le 31 octobre 2024.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 23/10/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**