



## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024

### Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS METROPOLE HABITAT,

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

### Excusés

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS METROPOLE HABITAT, qui avait donné pouvoir à Monsieur DENIS

Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été attribué à Madame BLUTEAU  
Monsieur GRATEAU, dont le pouvoir a été donné à Monsieur MARTINS  
Madame MOSNIER,

### Absent

Monsieur ARNOULD,

### Participaient également à cette séance

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

**Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président**

## EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2025 (EPRD)

(A/311 – G/102)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que le rapport de présentation du projet de Budget (EPRD) pour l'exercice 2025 est joint au présent compte-rendu. Il donne la parole à la Directrice Financière et Comptable.

A partir d'un diaporama PowerPoint joint également au compte-rendu, la Directrice Financière et Comptable présente les différents comptes et explique les évolutions majeures par rapport à 2024 :

Section de Fonctionnement	
Total des Dépenses	98 097 935 €
Total des Recettes	98 173 273 €
Résultat	75 338 €

Section d'Investissement	
Total des Dépenses	37 579 378 €
Total des Recettes	37 930 638 €
Apport sur Fonds de Roulement	351 260 €

### Section de fonctionnement

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

#### I – EN DEPENSES

Concernant les dépenses d'exploitation,

Les principales variations des dépenses entre 2024 et 2025 sont détaillées ci-dessous :

Concernant l'entretien courant du patrimoine / travaux de Gros entretien :

On note une stabilité des dépenses d'entretien courant et de Gros entretien.

Concernant les charges d'exploitation :

- stabilité sur ce poste également qui s'explique notamment par
- Police d'assurance : + 212 k€ par rapport à 2024 : nouveau contrat et augmentation des franchises
- Diminution des honoraires des Bureaux d'études – 136 k€ pour les DPE et DAPP (diagnostic au bâtiment) : fin de la mission en 2025

Concernant les taxes foncières/Charges Financières / Charges exceptionnelles :

- Augmentation des intérêts d'emprunts de + 200 k€ par rapport à 2024, compte tenu du taux du livret A à 3 % jusqu'au 01/02/2025
- Augmentation de 4 % du taux des valeurs locatives pour le calcul de la TFPB : + 200 k€ par rapport à 2024
- Augmentation des charges exceptionnelles par rapport à 2024 : + 300 k€ (décalage des démolitions partielles des bâtiments 30 et 31 en 2025)
- Sinistre : augmentation des franchises des sinistres couverts par assurance sur le nouveau contrat

Concernant les charges de Personnel :

Le Budget global du personnel augmente de 0.37 % par rapport à 2024 :

- Poursuite de la revalorisation des salaires (SMIC + 4 %, + 1 % de la valeur du point et + 1.6 % sur les avancements individuels)
- Variation de - 7 personnes sur les effectifs
- Augmentation de certains taux de cotisation (notamment Prévoyance et Santé + 10 %)

Concernant les dotations aux amortissements / Ecritures de fin d'année :

- Augmentation des dotations, compte tenu des mises en service de l'EPHAD et les logements inclusifs du Hameau de la Thibaudière à Fondettes en avril 2024 et la résidence Sureau en septembre 2024 : dotations complètes sur l'année 2025
- Ecriture de stock : travaux des opérations en PSLA Parc Cœur, la Logerie, Rochecorbon

**Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Fonctionnement) s'élèvent à 98.097.935 €.**

**II – EN RECETTES**

En complément des explications du diaporama, la Directrice Financière et Comptable précise que, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 23 octobre 2024, les loyers augmenteront de 1 782 K€ Net de RLS (dont 1 800 k€ d'augmentation des loyers de 3 % au 01/01/2025 (hors logements en catégorie F et G)).

Par ailleurs, la RLS est maintenue avec un taux de 4.7 % .

Concernant les produits d'exploitation / produits financiers :

Il est précisé que la marge nette pour ces cessions sera de 133 K€ (cession des terrains à bâtir Opération Rochecorbon).

Egalement, la baisse du taux du livret A au 1<sup>er</sup> février 2025 aura un impact sur le placement de la trésorerie (TLA moyen sur l'année estimé à 2.8 %).

Concernant les produits exceptionnels, le budget prévoit :

- Dégrevements des impôts TFPB : – 550 k€
- Produits de cession (objectifs de 8 logements Vente HLM (900 k€) + parcelles Rue Thomas Lavollée au profit du promoteur Concept-ty

Il est précisé que la marge nette sera de 1 000 k€ pour ces cessions (baisse par rapport à 2024).

- Produits exceptionnels : subvention NPNRU en contrepartie des dépenses en 678 pour la démolition partielle des bâtiments 30-31 (+ 268 k€)

Concernant les Charges récupérables et récupérées :

La Directrice Financière et Comptable indique que le budget global des charges récupérables augmente de 1.28 % par rapport à 2024, essentiellement dû à :

- une prévision de l'évolution des combustibles de + 10 % (gaz et biomasse)
- une baisse de 26 % du poste Electricité des communs, ascenseurs, chaufferie, compte tenu du nouveau marché à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

**Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (fonctionnement) s'élèvent à 98 173 273 €.**

**Ce budget de fonctionnement 2025 dégage un excédent prévisionnel de 75 338 €.**

## Section d'investissement

La Directrice Financière et Comptable précise :

### I – EN DEPENSES

Un budget de 37 579 K€, décomposé à hauteur de :

- Participations et créances rattachées à des participations	200 K€
- Acquisitions autres immobilisations (licence, matériel divers...)	537 K€
- Dépôt de Garantie locataires	350 K€
- Remboursement d'emprunts et Dettes assimilées	11 447 K€

- programmes d'investissement suivants :

Acquisition de terrains : 396 K€

Programmes de Constructions neuves : 6 920 K€

- Démarrage : Chanoine Marcault, Les Casernes
- Réception en 2025 : Les Hauts de Sainte Radegonde, la Vallée Rochecorbon, Les pavillons de St Martin

Programmes Réhabilitations / Résidentialisation : 6 008 K€ et Remplacement de composants : 11 721 K€

- Démarrage : Desmoulins, rénovation VMC + isolation (Général Renault), remplacement gardes corps & ravalement (Rives du Cher)
- Réception : Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, Halls 15-17-18-34 (Sanitas)

**Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 37 579 378 €.**

### II – EN RECETTES

Les recettes d'investissement pour 37 931 K€ sont constituées notamment :

- des subventions notifiées à hauteur de 1 403 K€,
- la souscription d'emprunts auprès des organismes bancaires à hauteur de 22 115 K€,
- des cessions d'éléments de l'actif immobilisé à hauteur de 1 267 K€,
- des dépôts de garantie des locataires à hauteur de 400 K€,
- de la capacité d'autofinancement à hauteur de 12 746 K€.

**Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 37 930 638 €.**

**Ce budget d'investissement permet de dégager un apport  
en Fonds de Roulement de 351 260 €**

La Directrice Financière et Comptable présente la simulation VISIAL 2024 – 2033 qui se base sur les critères fournis par la CGLLS et la Fédération des OPH pour les années à venir. Ces données économiques incluent une augmentation de loyers au maximum de ce que la réglementation autorise.

Il est à noter que si les Organismes HLM n'étaient pas contraints par l'Etat à l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité, TOURS METROPOLE HABITAT pourrait conserver, malgré la crise actuelle, les capacités financières nécessaires à son fonctionnement et à son développement.

Au vu des simulations présentées, le Directeur Général indique que d'année en année, il conviendra que le Conseil d'Administration prenne des décisions difficiles quant à la stratégie de TOURS METROPOLE HABITAT, en matière de développement et d'entretien du patrimoine notamment, si la RLS est maintenue, voire évolue.

Monsieur DENIS, Président, tient à remercier le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable pour la présentation de ce projet de budget 2025 (EPRD).

...

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

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

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

- Section de fonctionnement,
- Section d'investissement,
- Etat des prévisions des recettes et dépenses,
- Synthèse et conclusion,
- Comptabilités annexes,
- Simulation Visial 2024 à 2033.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'adopter l'EPRD 2025 et de valider le Plan Stratégique de Patrimoine actualisé qui lui est annexé.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 11/12/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**