



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2022

Présents

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

Madame BA-TALL, Monsieur DHENNE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MORLEGHEM, Monsieur MOURABIT, Madame MOSNIER, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BOUAKKAZ, dont le pouvoir a été attribué à Madame BA-TALL
Monsieur FRANCOIS, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Madame GOLDANI-BLANCHET, qui avait donné pouvoir à Monsieur DENIS
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur DHENNE

Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,

Madame THOMAS Brigitte, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur LECONTE,
Madame MUNSCH MASSET,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Monsieur MARCONNET, Directeur du Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et de l'Aménagement de TOURS HABITAT,

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 2023 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2023

(A/311 – G/100)

Le Directeur Général souhaite, tout d'abord, rappeler au Conseil d'Administration les taux d'augmentation des loyers pratiqués par TOURS HABITAT ces 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)			
2018	0.00 %	1.63 %	- 1.63 point	0.75 %	- 0.75 point
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%	Non connu	Non connu	0.42%	0.00 point

Pour 2023, l'indice du deuxième trimestre de l'IRL 2022 évolue de **3.60 %**. Ce plafonnement de l'augmentation des loyers s'applique également aux loyers des annexes, garages, parkings, jardins, considérés par la loi du 1^{er} septembre 1948 comme accessoires à la location principale.

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 des conventions APL). 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 Madame la Préfète.

Cette augmentation en masse des loyers, de 3.60 %, constituerait pour l'Office une hausse de recettes de **1 800 000 €** en 2023.

Le Directeur Général rappelle qu'aujourd'hui, les loyers quittancés par TOURS HABITAT se situent 12,5 % en dessous des loyers plafonds des conventions APL. Par ailleurs, en moyenne, sur le parc de TOURS HABITAT, un loyer est quittancé à hauteur de 263,50 euros par mois (valeur 2020), alors que la médiane nationale des OPH est à 306,08 euros, soit un écart de 16,16 %.

A titre de précision, une augmentation de 3,6 % sur le loyer moyen représenterait 9,48 euros par mois.

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 2023 :

Loyers des Logements, garages et parkings

L'augmentation des loyers devra être arrêtée dans la limite de ce que la réglementation applicable à la date du 1^{er} janvier 2023 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 présente au Conseil d'Administration les principaux éléments de l'avant-projet de l'EPRD pour l'exercice 2023. 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 2022

DÉPENSES EN EUROS					
	INTITULÉS	2022	2022 après Virement et DM	2023	Variation/Modif 2022
60	ACHATS	7 656 000	6 551 000	4 276 000	-34,73%
603	VARIATIONS DE STOCKS	-730 000	-625 000	900 000	-244,00%
61	SERVICES EXTERIEURS	4 943 060	4 831 860	5 106 250	5,68%
61521	DEPENSES DE GE NON RECUPERABLE	10 784 000	11 084 200	9 892 650	-10,75%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	4 643 300	3 308 000	3 718 300	12,40%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 232 720	1 234 720	1 271 100	2,95%
63512	TAXE FONCIERE	6 515 000	7 360 000	7 600 000	3,26%
64	CHARGES DE PERSONNEL	2 750 600	2 766 900	2 833 800	2,42%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	7 451 900	7 530 900	7 780 500	3,31%
6481	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	173 000	173 000	172 500	-0,29%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES	52 000	52 000	52 000	0,00%
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	900 000	900 000	850 000	-5,56%
66	CHARGES FINANCIERES	2 510 000	2 970 000	5 460 000	83,84%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 567 000	2 821 000	1 167 000	-58,63%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS	500 000	500 000	400 000	-20,00%
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	15 976 600	15 776 600	16 375 600	3,80%
68157	PROVISIONS POUR GE	1 300 000	1 300 000	900 000	-30,77%
69	IMPOT SUR LES SOCIETES	100 000	100 000	300 000	200,00%
063	CHARGES RECUPERABLES	21 972 500	25 593 300	28 043 850	9,57%
	TOTAL DÉPENSES	91 297 680	94 228 480	97 099 550	3,05%
	EXCÉDENT	832 014	504 566		
	TOTAL GÉNÉRAL	92 129 694	94 733 046	97 099 550	

1. Chapitre 60 – « Achats » : 4 276 000 €, soit – 2 275 K€ par rapport à 2022

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, les Hauts de Sainte Radegonde, l'Envol
- et les opérations d'aménagement comme les Hauts de Sainte Radegonde, Rochecorbon, liées aux comptes de stocks.

2. Chapitre 603 – « Variations de stocks » : 900 000 € soit 1 525 K€ par rapport à 2022

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 5 106 250 €, soit + 274 K€ par rapport à 2022

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 ...).
- 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.
- 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.

		2022	2023
	<u>Entretien Courant</u>		
a)	Entretien et réparation dans les logements	680 000 €	690 000 €
b)	Entretien et réparation dans les logements auto-assurance	70 000 €	50 000 €
b)	Entretien et réparation dans les communs	595 000 €	640 000 €
c)	Entretien et réparation dans les communs auto-assurance	18 000 €	50 000 €
d)	Entretien et réparation dans Bâtiment administratif	55 000 €	45 000 €
e)	Maintien à domicile	620 000 €	600 000 €
e)	Entretien et désamiantage	70 000 €	70 000 €
	Total Entretien Courant	2 108 000 €	2 145 000 €

4 – les maintenances diverses (matériel et outillage, de bureau, informatique ...)

5 - les assurances

4 Chapitre 61521 – « Dépenses de Gros Entretien, part non récupérable » : 9 892 650 €, soit – 1 191K€ par rapport à 2022

Ce chapitre se décompose ainsi :

		2022	2023
	<u>Gros Entretien</u>		
a)	dépenses inscrites dans le cadre du Plan-Pluriannuel d'Entretien	2 800 000 €	1 800 000 €
b)	dépenses non inscrites dans le Plan-Pluriannuel d'Entretien	2 190 000 €	2 080 000 €
c)	Remise en état des logements	4 530 000 €	4 300 000 €
d)	Contrats type P3 – P3R	1 564 200 €	1 712 650 €
	Total Gros Entretien/Contrats P3-P3R	11 084 200 €	9 892 650 €

5 Chapitre 62 – « Autres Services Extérieurs » : 3 718 300 €, soit +410 K€ par rapport à 2022

Sont inscrits à ce compte :

- 1 – les dépenses de personnel intérimaire et de personnel extérieur (surveillance), non récupérables,
- 2 – les dépenses d'honoraires de syndics, d'avocats, de bureaux d'études et de consultants, et notamment en 2023, les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb sur une partie du patrimoine à hauteur de 500 k€,
- 3 – les frais de procédure,
- 4 – les dépenses de téléphone, affranchissement, communication, cotisations, CGLLS et divers ...

2. Chapitre 63 – « Impôts et taxes et versements assimilés » : 1 234 720 €, soit 36 K€ par rapport à 2022

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

3. Chapitre 63512 – « Taxe foncières » : 7 600 000 €, soit 240 K€ par rapport à 2022

4. Chapitres 64, 641, 64181 – « Charges de Personnel » - « Rémunérations du Personnel » - « Autres charges de personnel » 10 786 800 €, soit + 316 K€ par rapport à 2022

Ces chapitres augmentent 3.02 % par rapport au budget modifié 2022.

Ce poste sera analysé en détail lors de la présentation du Budget 2023, lors de la séance du Conseil d'Administration du 16 décembre 2022.

6 Chapitres 65 et 654 – « Autres Charges de Gestion Courante » - « Pertes sur créances irrécouvrables » : 902 000 €, soit – 50 K€ par rapport à 2022

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.

7 Chapitre 66 « Charges Financières » : 5 460 000 €, soit + 2 490 K€ par rapport à 2022

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 3 %.

8 Chapitres 67 – 675 : « Charges Exceptionnelles » - « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » : 1 567 000 €, soit -1 754 K€ par rapport à 2022

a) Dans le chapitre 67, sont inscrites entre autres, les dépenses engagées en cas de sinistres (budgétées à hauteur de 300 000 € 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 3-4-12 du Sanitas dans le cadre du NPNRU pour 470 000 €.

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 250 000 € pour les immobilisations cédées (8 prévisions de vente de logements à la Milletière, Sanitas Bâts 39 à 43, Rives du Cher bât 04, et une parcelle de terrain située au Sanitas à Tours cédée à la Ville de Tours dans le cadre du NPNRU).

9 Chapitre 68 – « Dotations aux Amortissements et aux Provisions » : 16 375 600 €, soit + 599 K€ par rapport à 2022

a) la dotation aux Amortissements s'élève à 14 946 600 €

Elle se décompose en :

- Dotation aux Amortissements d'Immobilisations Incorporelles	:	110 000 €
- Dotation aux Amortissements d'Immeubles de Rapport	:	14 400 000 €
- Dotation aux Amortissements des Autres Immobilisations Corporelles	:	436 600 €

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

L'écart correspond à la vente des terrains de Fondettes au Promoteur Kaufman and Broad, puis d'une maison 15 Rue du Luxembourg à la future SCCV Nexity/Tours Habitat ? puis de terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon.

2 Chapitre 704 - « Loyers » : 48 632 800 €, soit – 1 102 K€ par rapport à 2022

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

3 Chapitre 71 – « Production stockée » : 2 280 000 € soit – 2 850 K€ par rapport à 2022

Variation des travaux des opérations en PSLA et les opérations d'aménagement comme les Hauts de Sainte Radegonde, l'Envol et Parc Coeur 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 » : 320 000 €, pas de variation par rapport à 2022

5 Chapitre 74 – « Subventions d'Exploitation » : 60 000 €, pas de variation par rapport à 2022

6 Chapitre 75 – « Autres Produits de Gestion courante » : 1 525 000 €, soit – 303 K€ par rapport à 2022

L'écart correspond à la vente des CEE faite en 2022.

7 Chapitre 76 – « Produits financiers » : 911 900 €, soit + 500 K€ par rapport à 2022

Taux du livret A à 3 % sur la trésorerie moyenne annuelle

8 Chapitre 77 – « Produits Exceptionnels » : 5 622 000€, soit - 1333 K€ par rapport à 2022

Entre autres :

- Reprise sur les Subventions : 1 850 000 € (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable),
- Indemnités Assurances : 350 000 € (contrepartie du compte 678 en dépenses).
- Dégrèvement de taxe Foncière : 3 000 000 € sur les travaux de maintien à domicile et d'économies d'énergie
- Produits exceptionnels : 420 000 € notamment la subvention ANRU pour les dépenses engagées en 2022-2023 concernant les bâtiments 3-49-12 du Sanitas

9 Chapitre 775 – « Produits de cession d'éléments d'actifs » : 976 000 €, soit + 364 K€ par rapport à 2022

Au titre de l'exercice 2023, 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 dans le cadre du NPNRU au profit de la Ville de Tours.

10 Chapitre 78 – « Reprise sur amortissements et provisions » : 1 210 000 €

- La Reprise sur le compte de Provisions pour Créances Douteuses est de 900 000 € (contrepartie du compte 654 en Dépenses) fixée en accord avec le Trésor Public.
- La Reprise sur le compte de Provisions pour charges est de 360 000 € concernant les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb provisionnés sur l'exercice 2021.

11 Chapitre 78157 – « Provisions sur Gros Entretien » : 1 800 000 €, soit – 1 000 K€ par rapport à 2022

- La Reprise sur le Compte de Provisions pour Gros Entretien assurera le financement des dépenses de Gros Entretien 2023 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 » : 335 000 €

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 » : 27 086 104 €, soit + 2 366 K€ par rapport à 2022

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 2023
s'établirait à 94 434 804 € , soit – 0.13 % par rapport à 2022**

soit un **résultat prévisionnel déficitaire** de **- 2 664 746 € avant augmentation des loyers**

Le budget global sur les deux Sections - Investissement et Fonctionnement - sera présenté lors de la séance du 16 décembre 2022.

Des explications sont données par le Directeur Général au travers d'un document Powerpoint joint à la présente délibération.

...

Après explications et discussions, Monsieur DENIS, Président, demande au Conseil d'Administration de délibérer sur les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2023, dans les limites et conditions telles que présentées par le Directeur Général.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes (3 abstentions), les hausses de loyers au 1^{er} janvier 2023 suivantes :

Loyers des Logements, garages et parkings

Augmentation de + 2.7 % pour l'ensemble du patrimoine, excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G qui bénéficient d'une augmentation à 0 %.

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 2022.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 19/10/2022 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**