

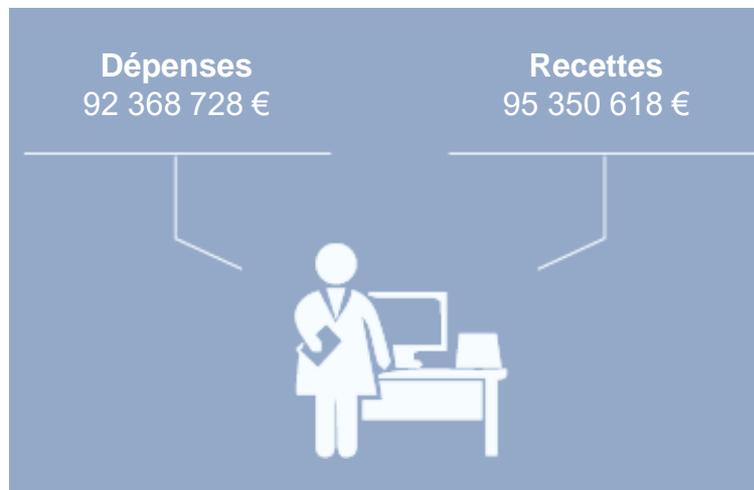


PRÉSENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉ DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2023



▶ FONCTIONNEMENT

BUDGET FONCTIONNEMENT

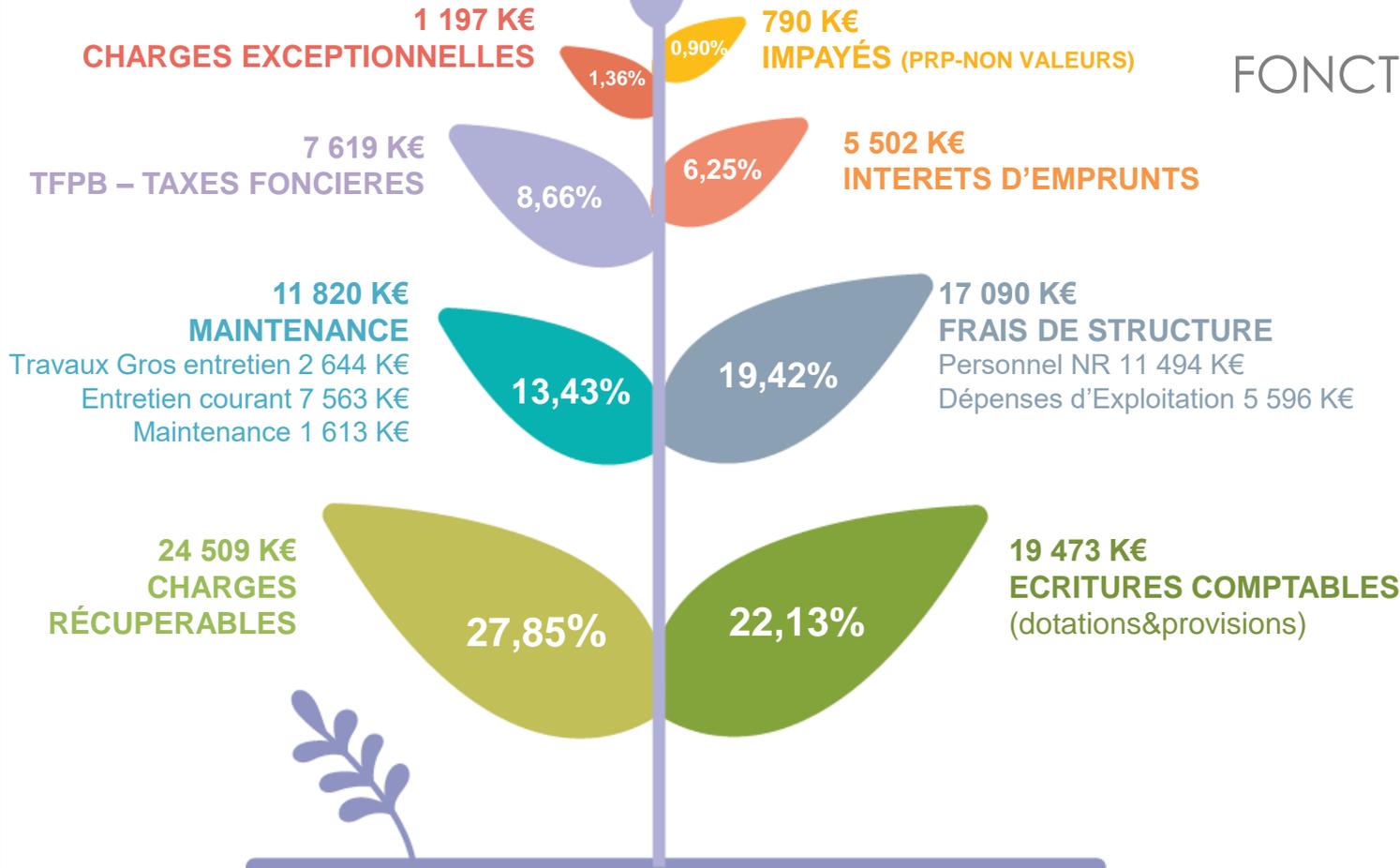


Résultat
2 981 891 €

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		

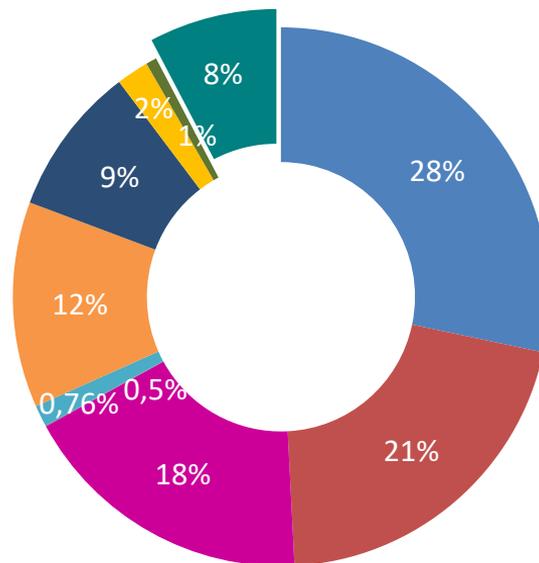
DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT



DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT

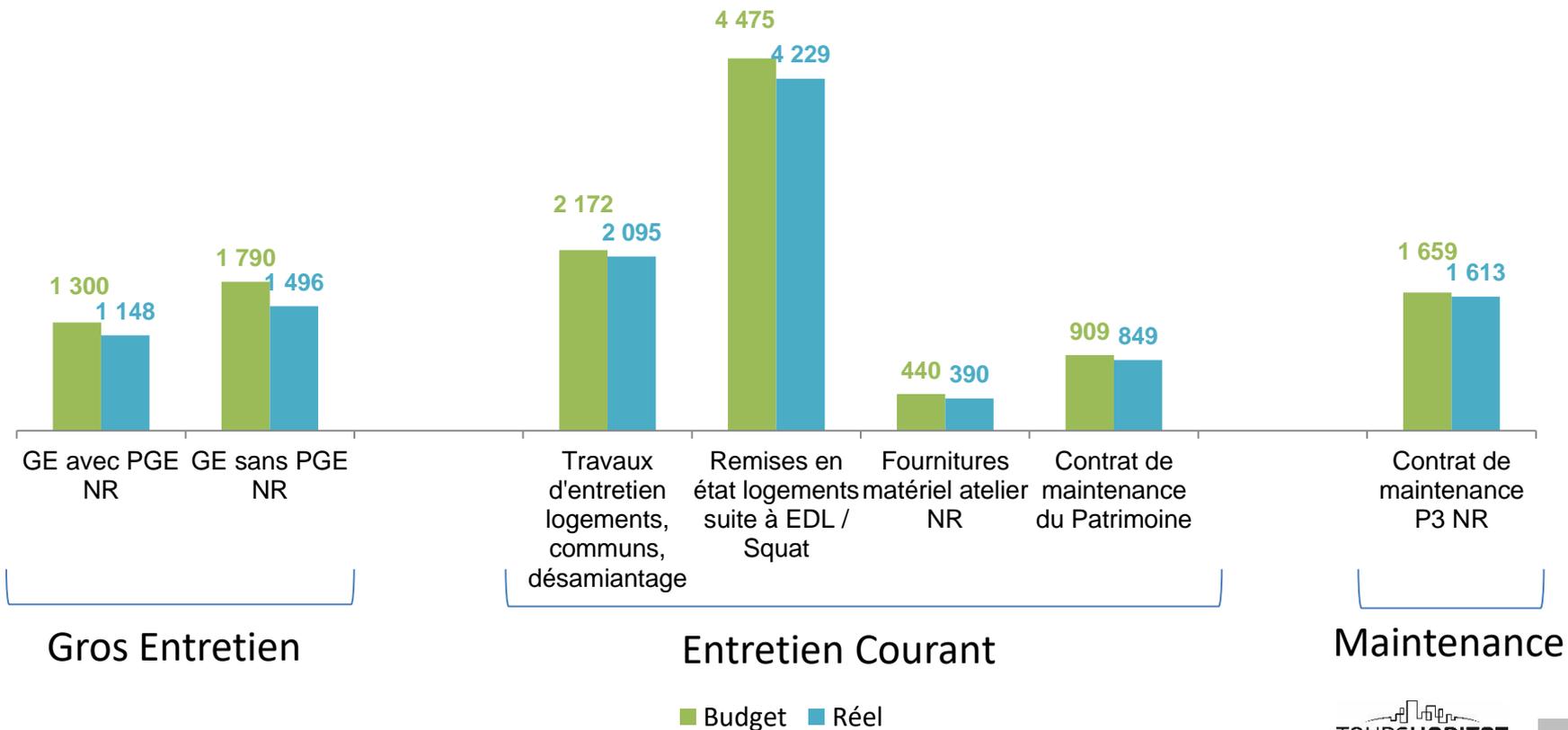


100€ de loyer contribuent à :

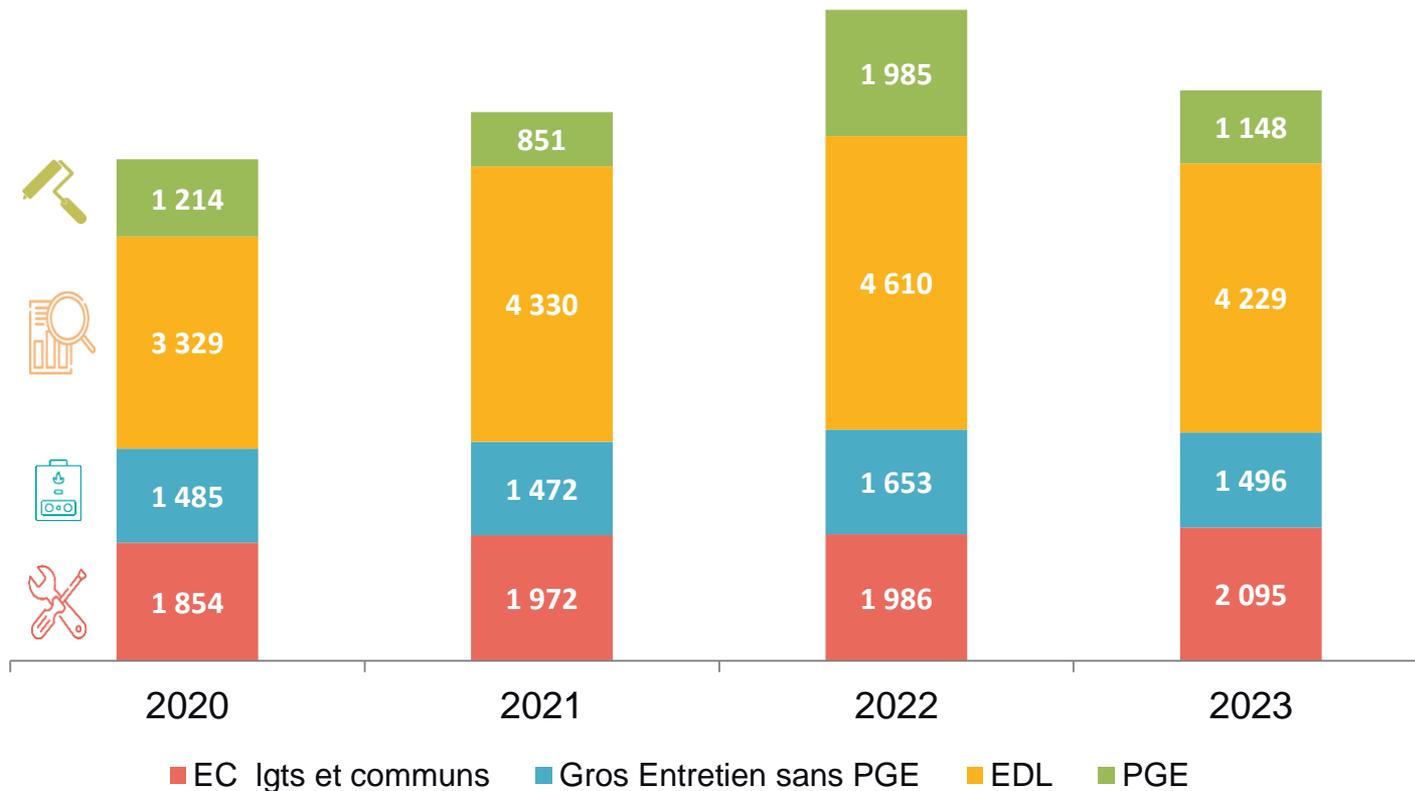


- Remboursement emprunts
- Travaux de maintenance
- Charges personnels
- Impôts sur les sociétés
- Impayés de loyers
- Taxes foncières
- Charges d'exploitations
- Charges exceptionnelles
- Perte de charges locatives
- Excédent

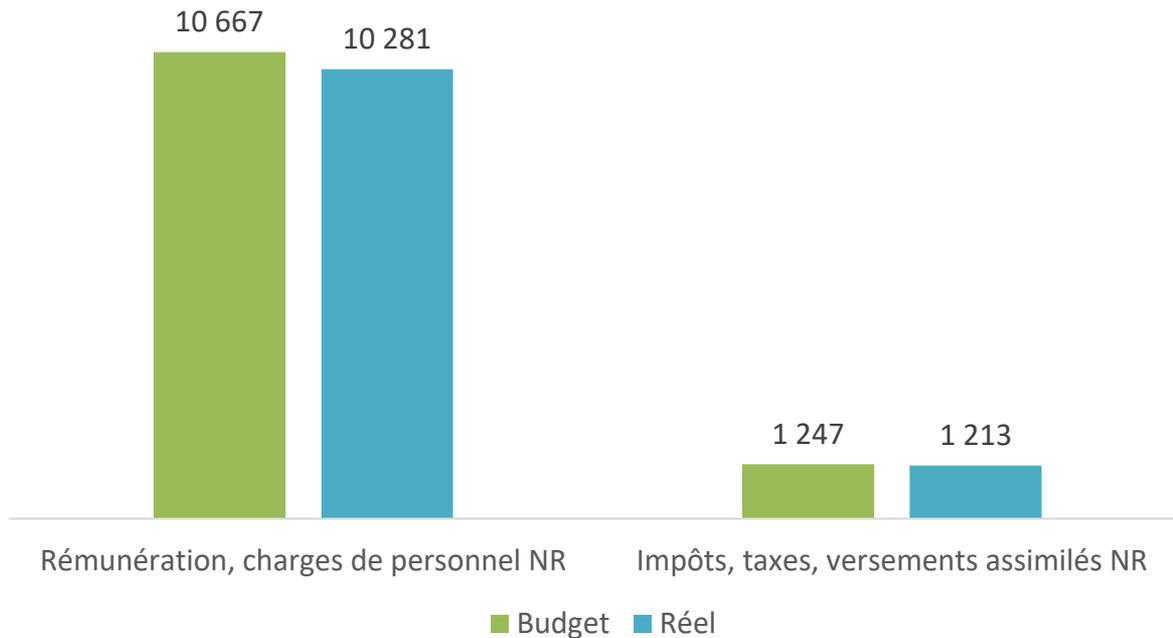
MAINTENANCE - ENTRETIEN COURANT DU PATRIMOINE / TRAVAUX GROS ENTRETIEN



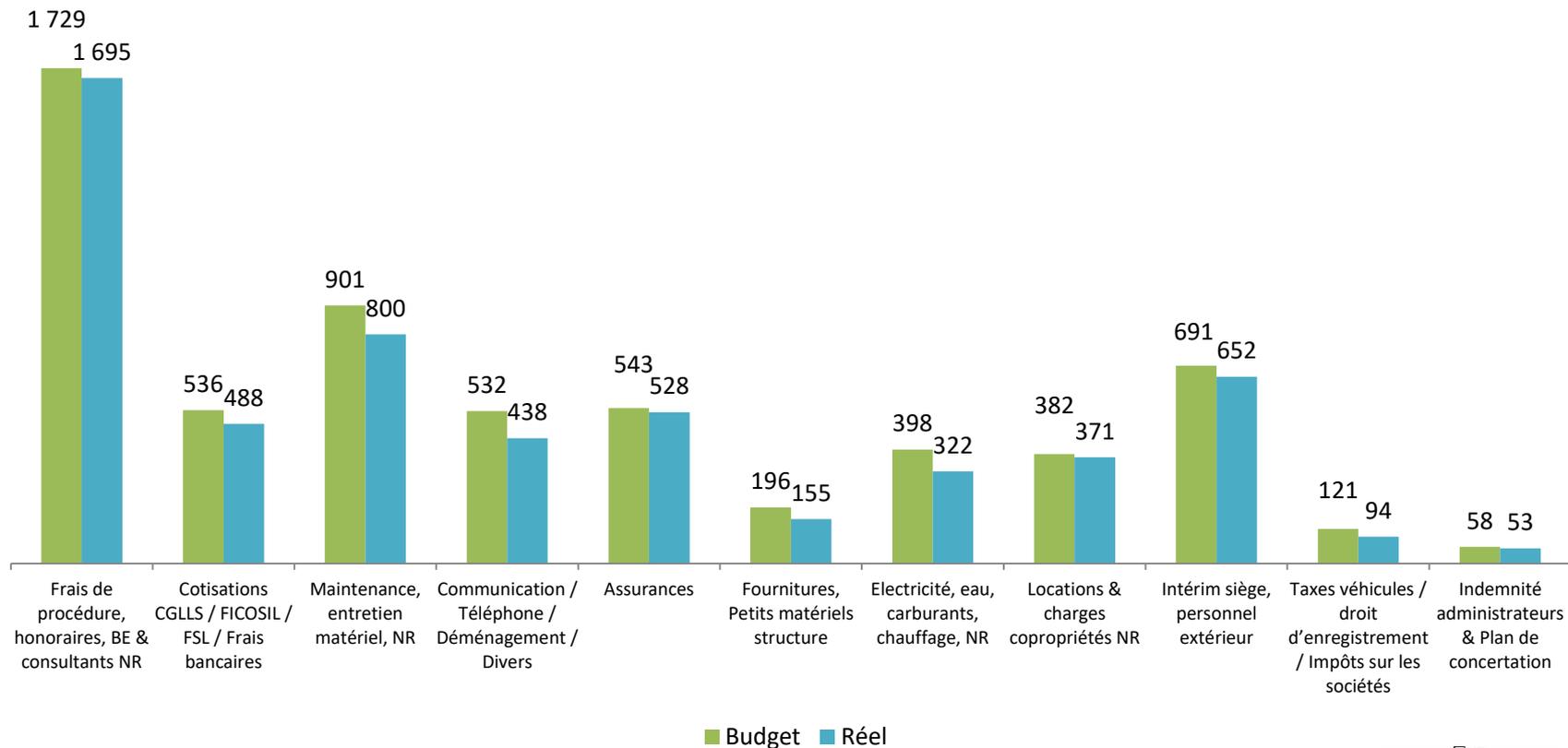
EVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN SUR 4 ANS



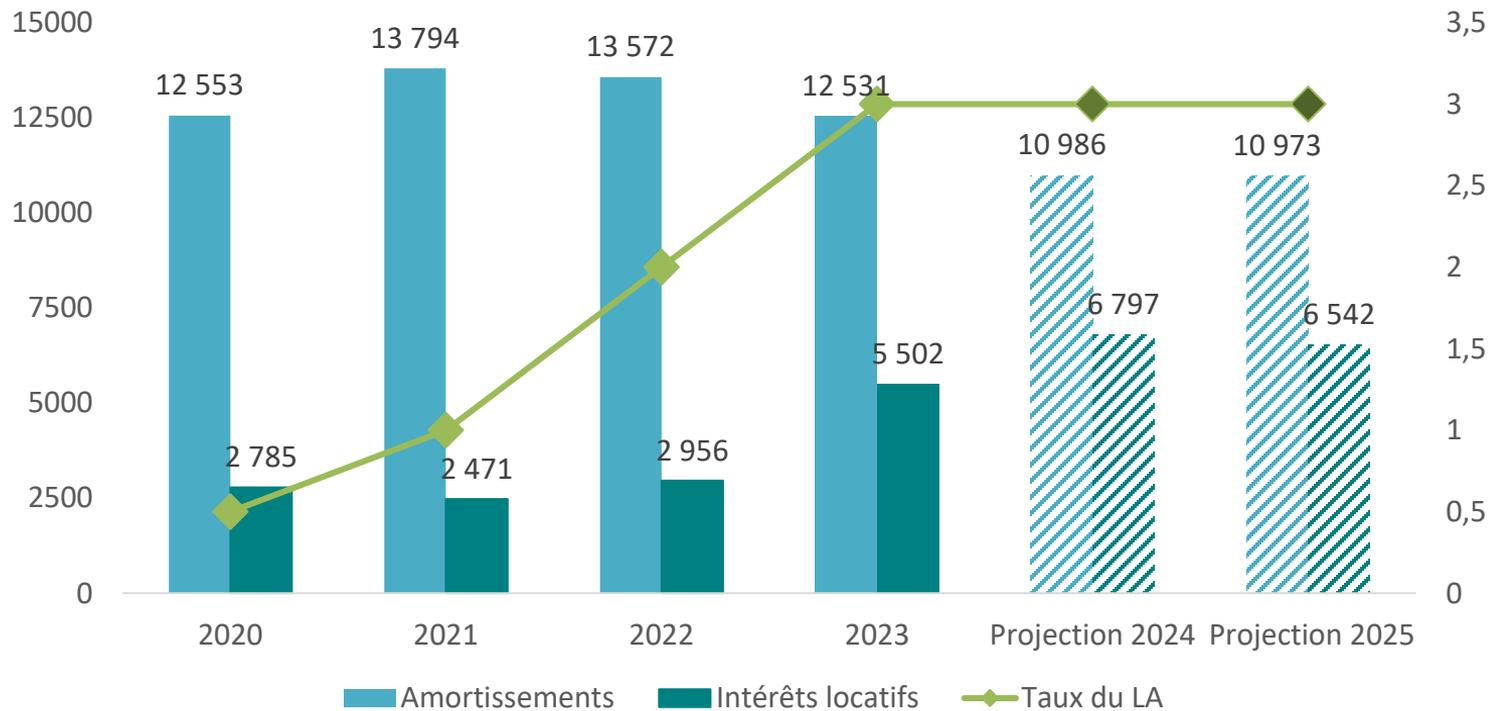
FRAIS DE STRUCTURE - PERSONNEL NR (rémunérations & charges sociales)

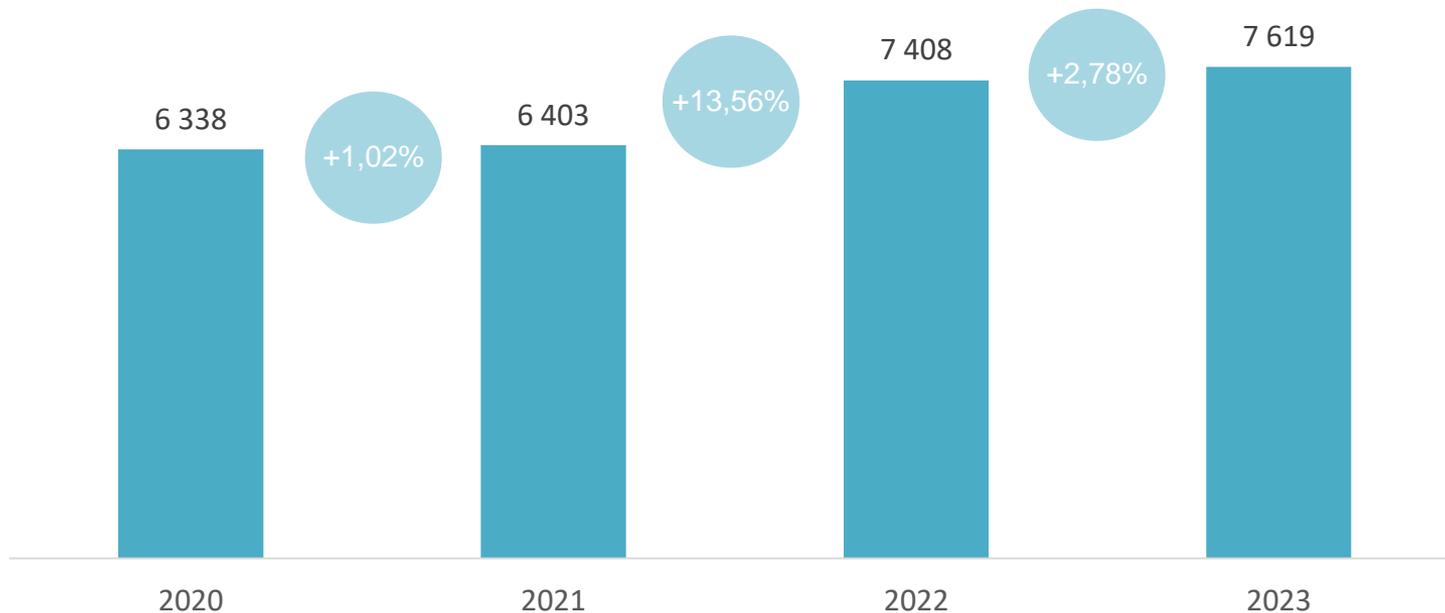


FRAIS DE STRUCTURE - DEPENSES D'EXPLOITATION



ANNUITES D'EMPRUNTS

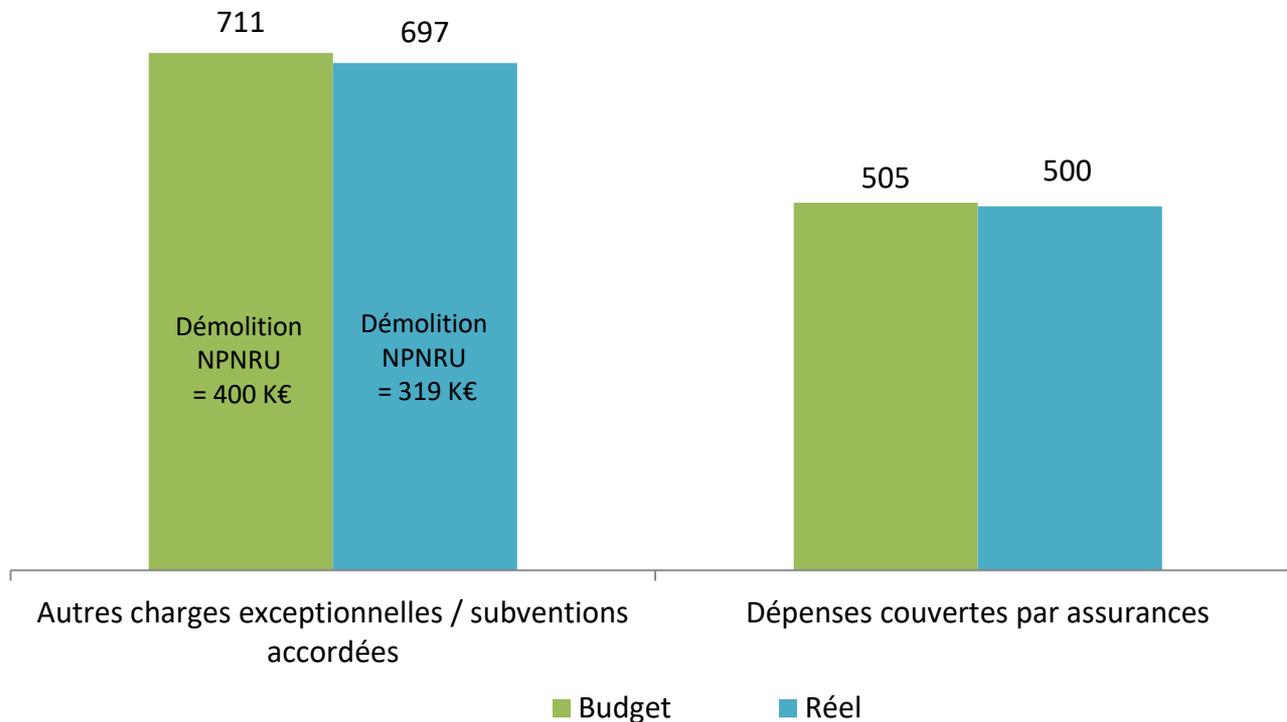




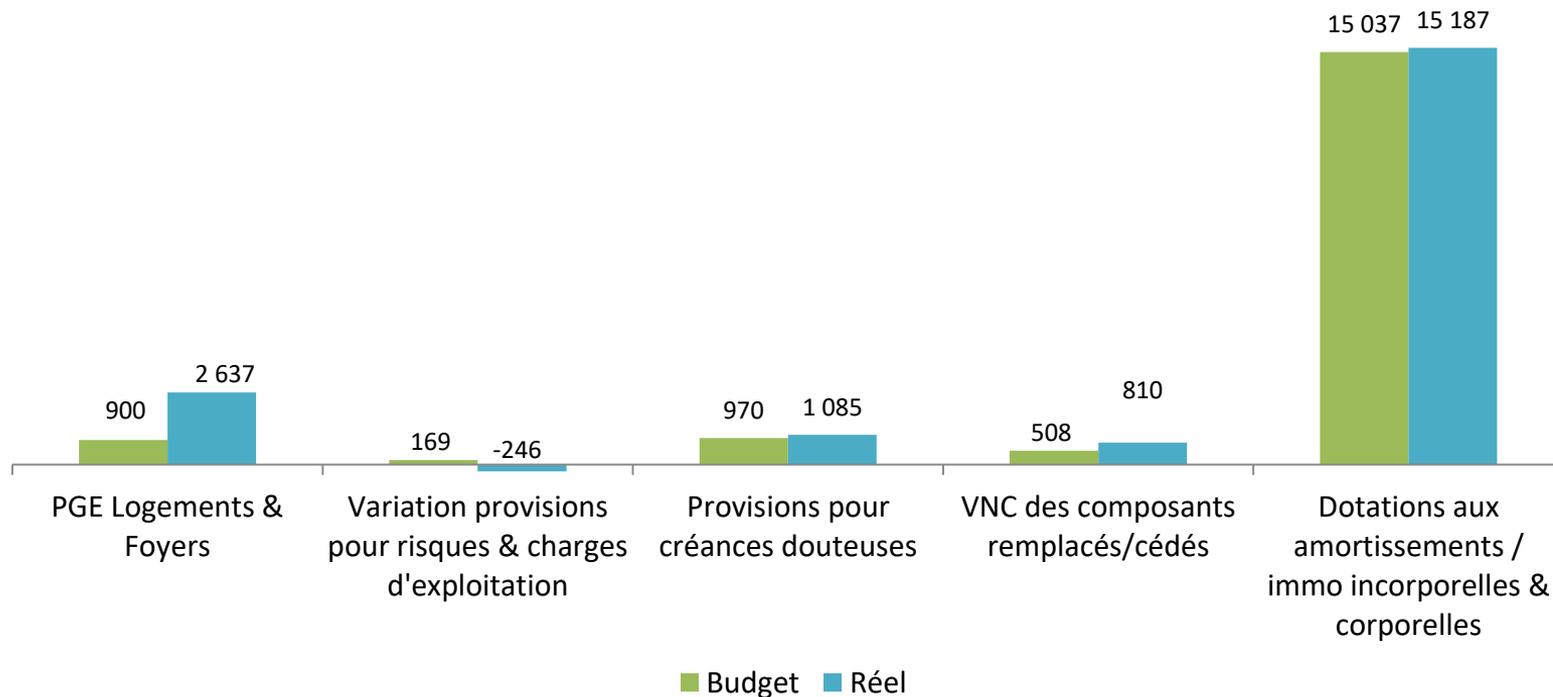
PRP – CREANCES DOUTEUSES



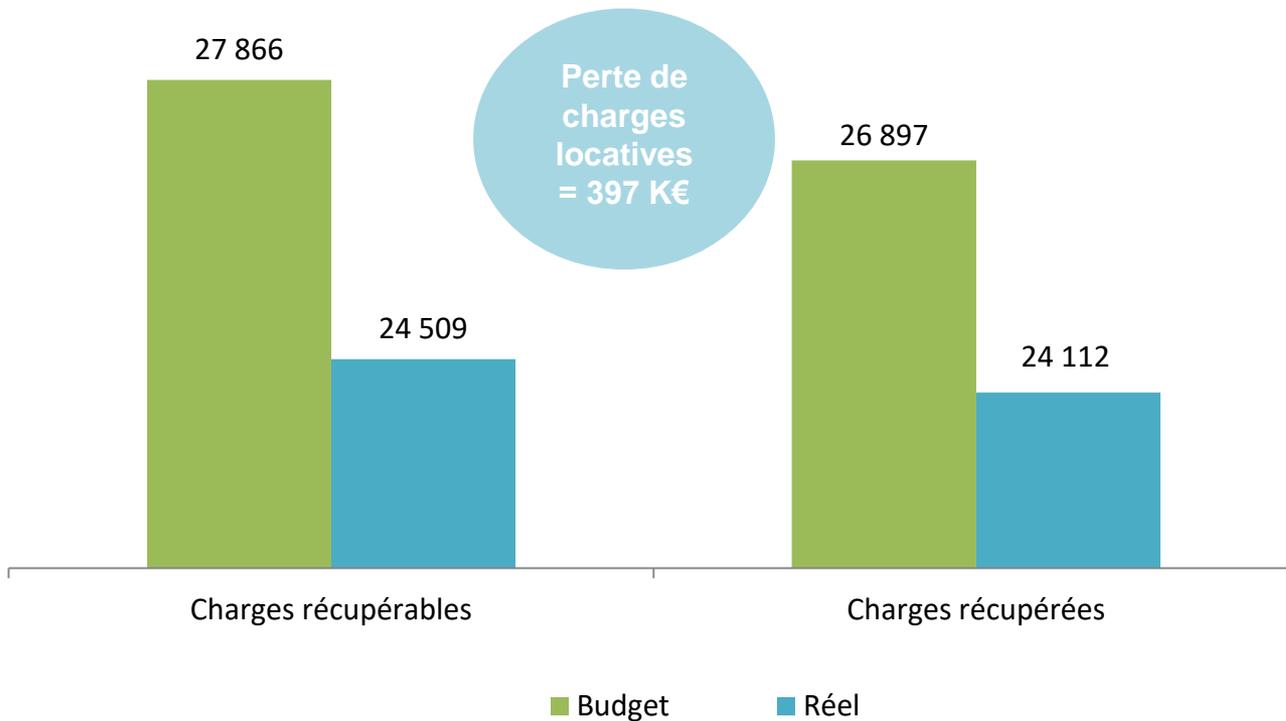
CHARGES EXCEPTIONNELLES



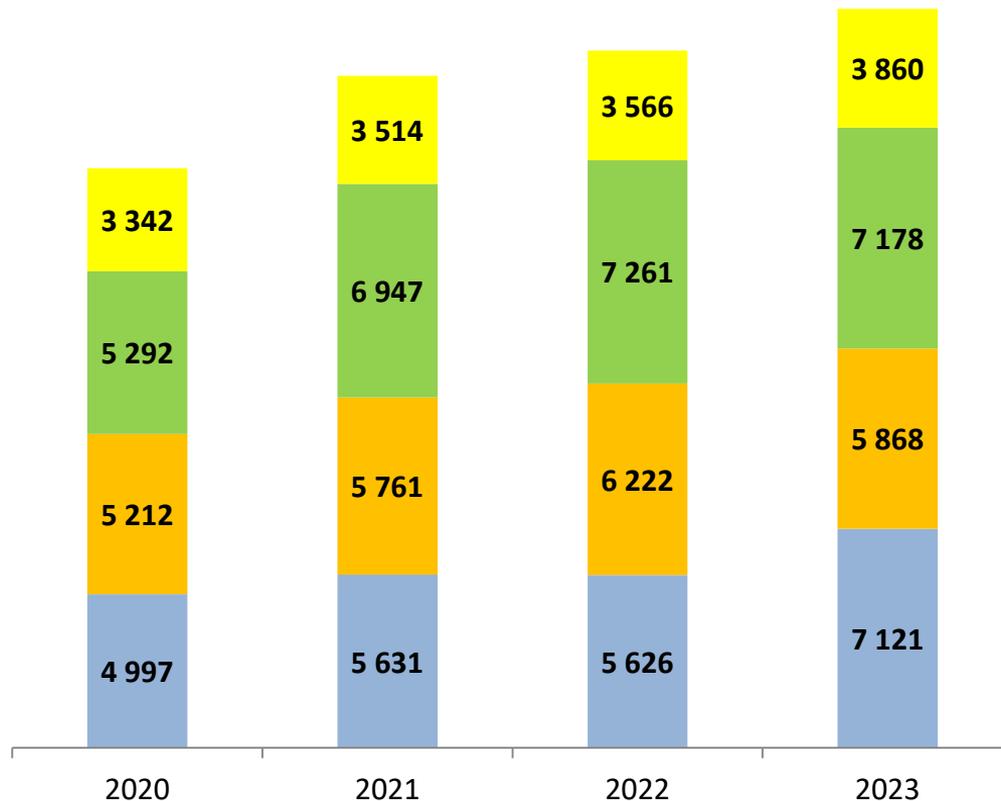
ECRITURES COMPTABLES



PERTE DE CHARGES LOCATIVES



ÉVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 4 ANS



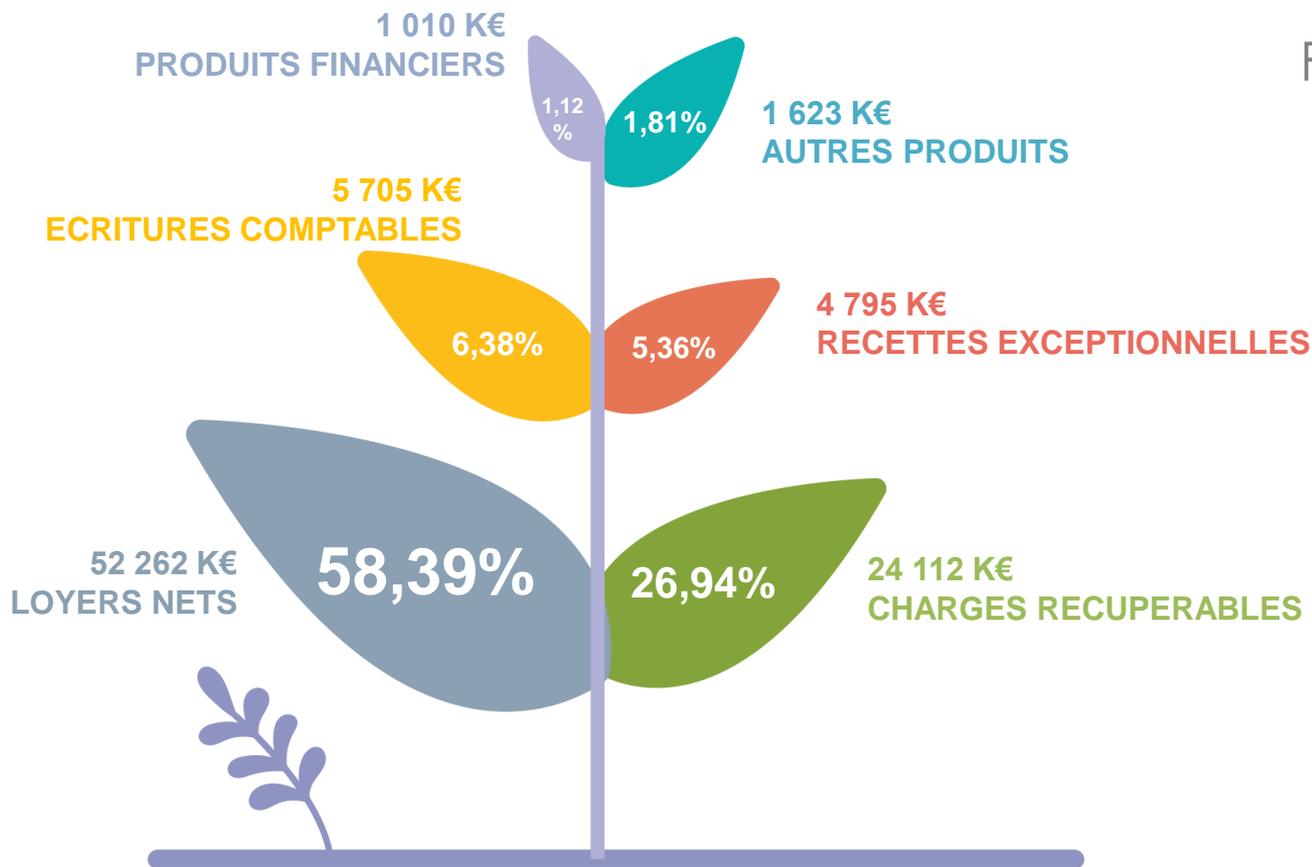
■ Personnel : [intérim - cotisations - salaires et charges]

■ Chauffage : [électricité des chaufferies - chauffage - chauffe-bain]

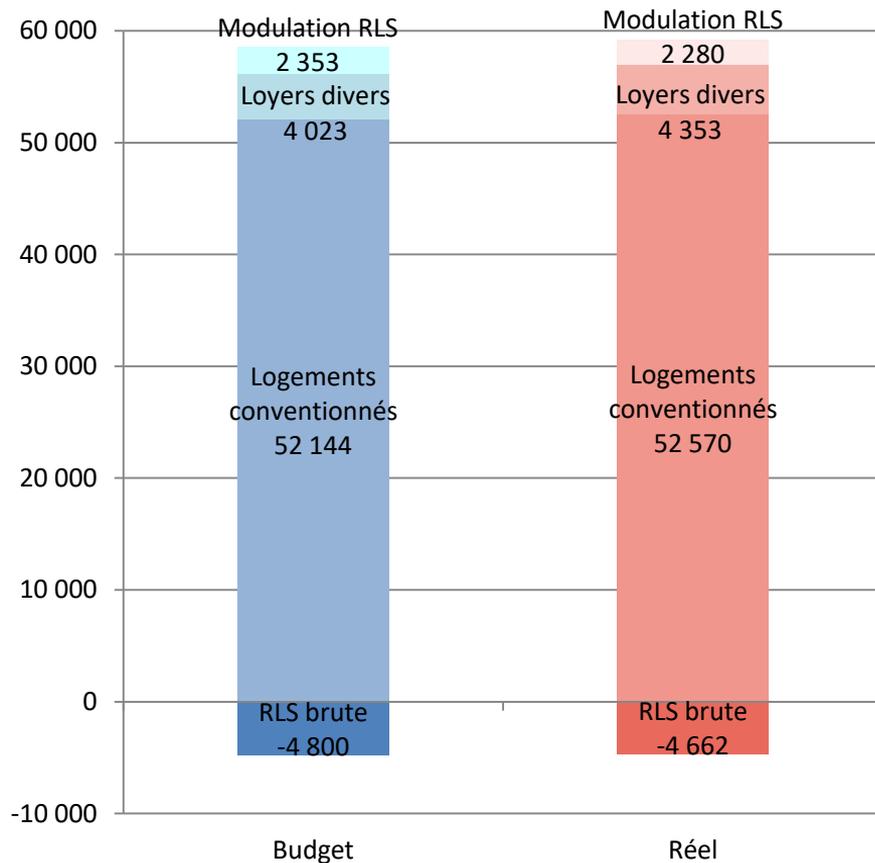
■ EC + EF : [eau assainissement - ECS - location relevés]

■ 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 €

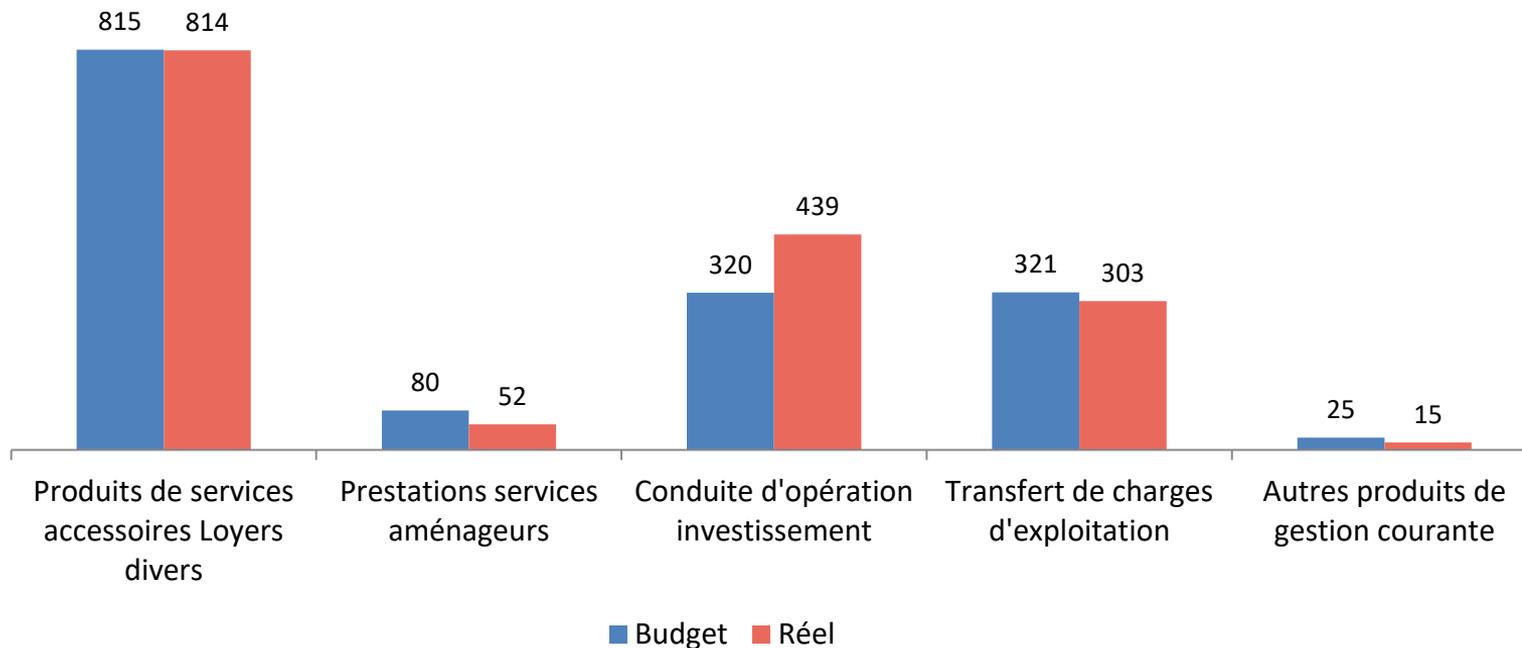
Taux de vacance financière (hors démolition) =
3,41%

Loyer moyen mensuel quittancé =
289,83€/mois

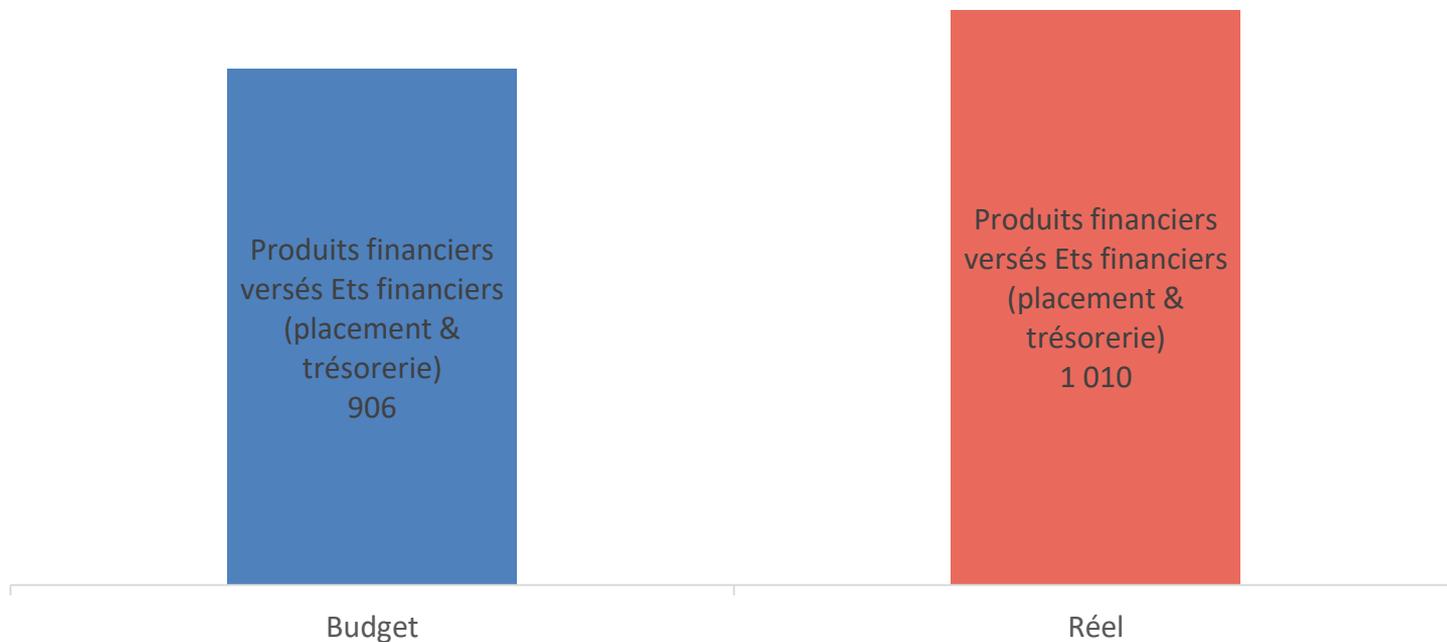
Loyer moyen mensuel médian national (2022) =
337,25€/mois

Ecart loyer Plafond / loyer quittancé =
-10,54%

AUTRES PRODUITS



PRODUITS FINANCIERS



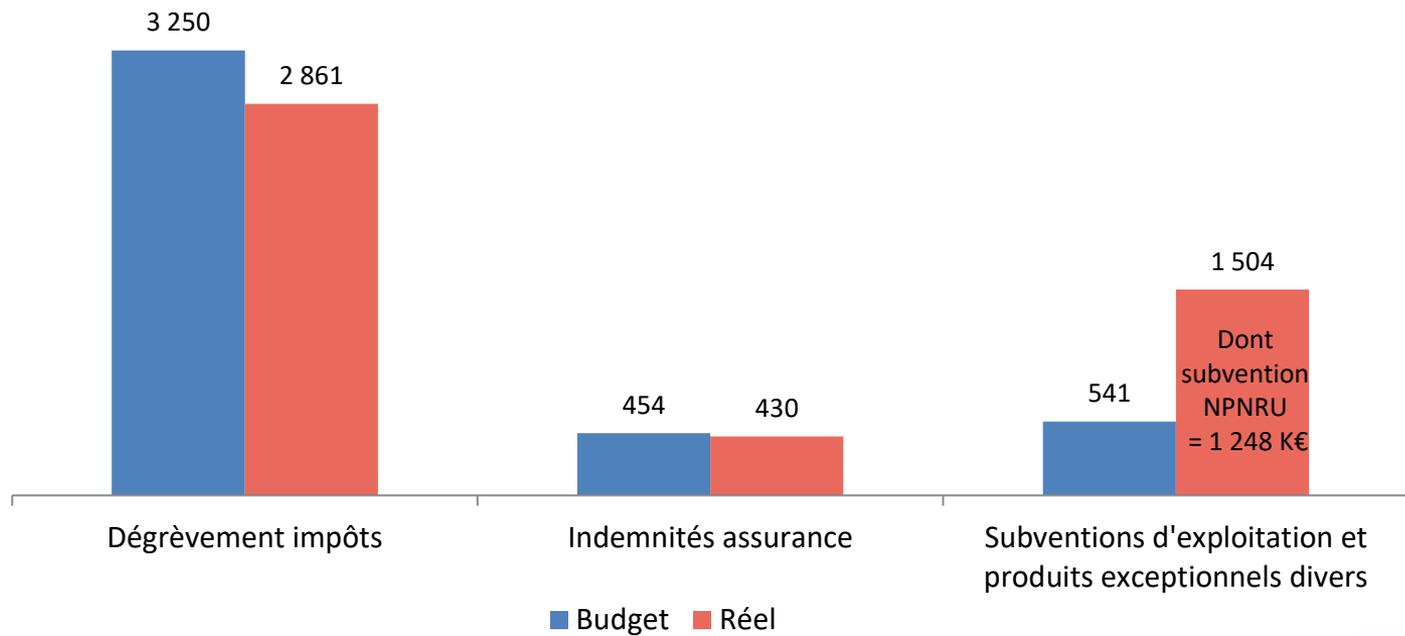
Produits financiers
versés Ets financiers
(placement &
trésorerie)
906

Produits financiers
versés Ets financiers
(placement &
trésorerie)
1 010

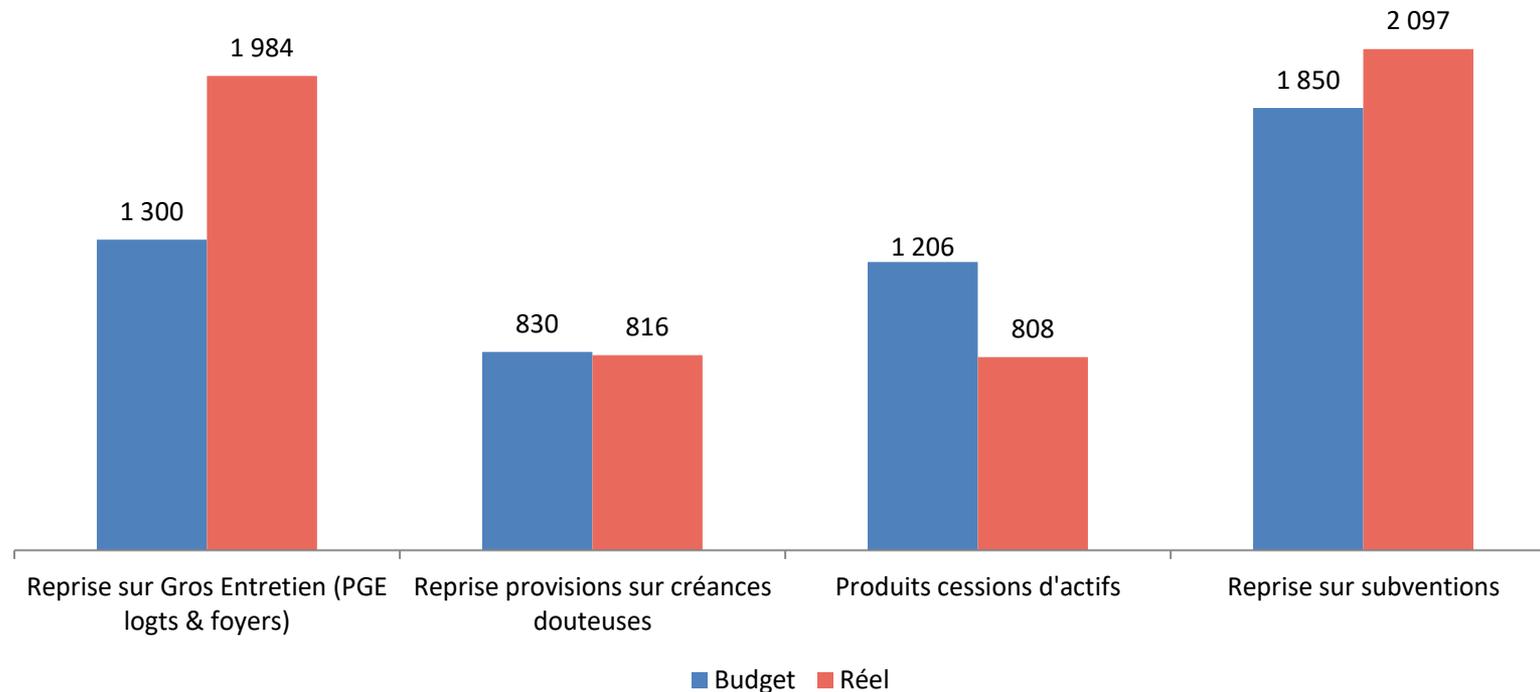
Budget

Réel

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

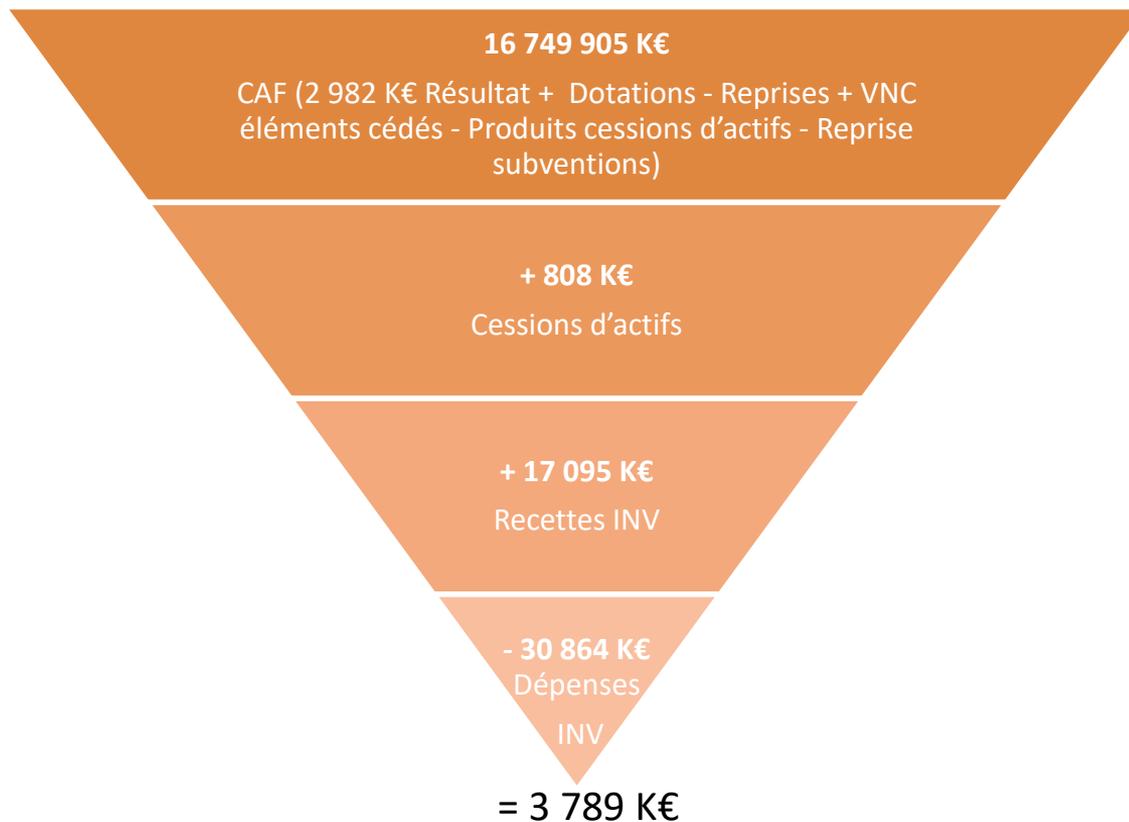
Dépenses
30 863 852 €

Recettes
34 652 451 €



Apport en fonds de roulement
3 788 599 €

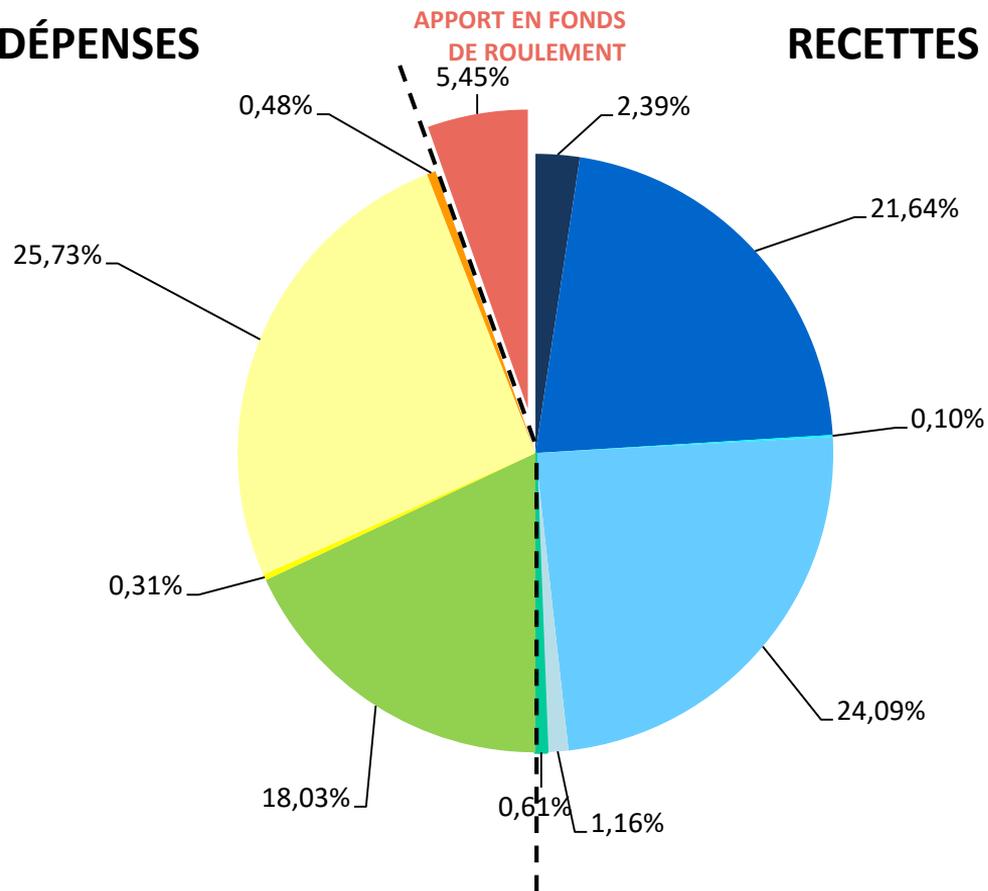
CONSTITUTION DE L'APPORT EN FONDS DE ROULEMENT



Apport en fonds de roulement

SECTION INVESTISSEMENT 2023

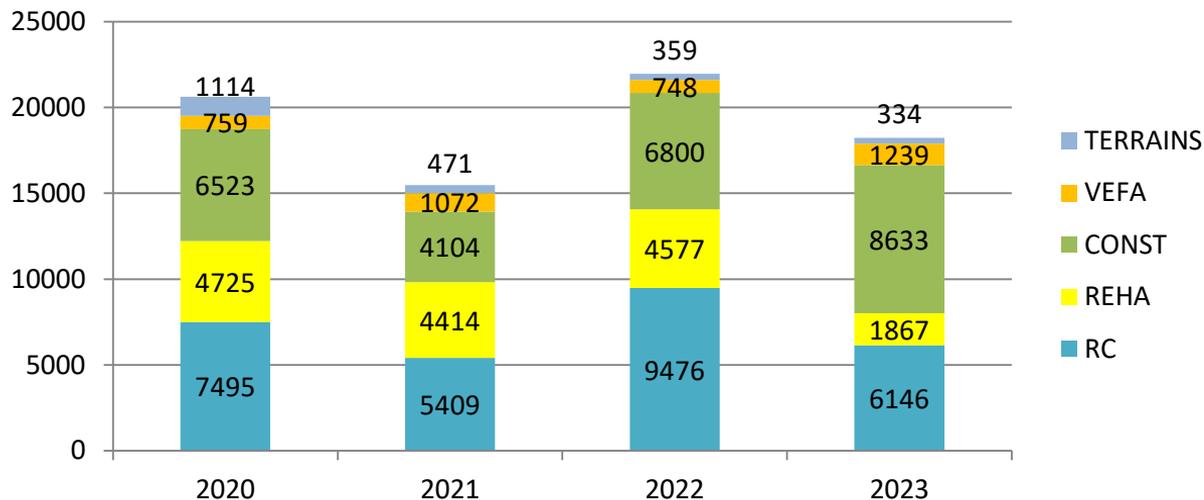
DÉPENSES



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

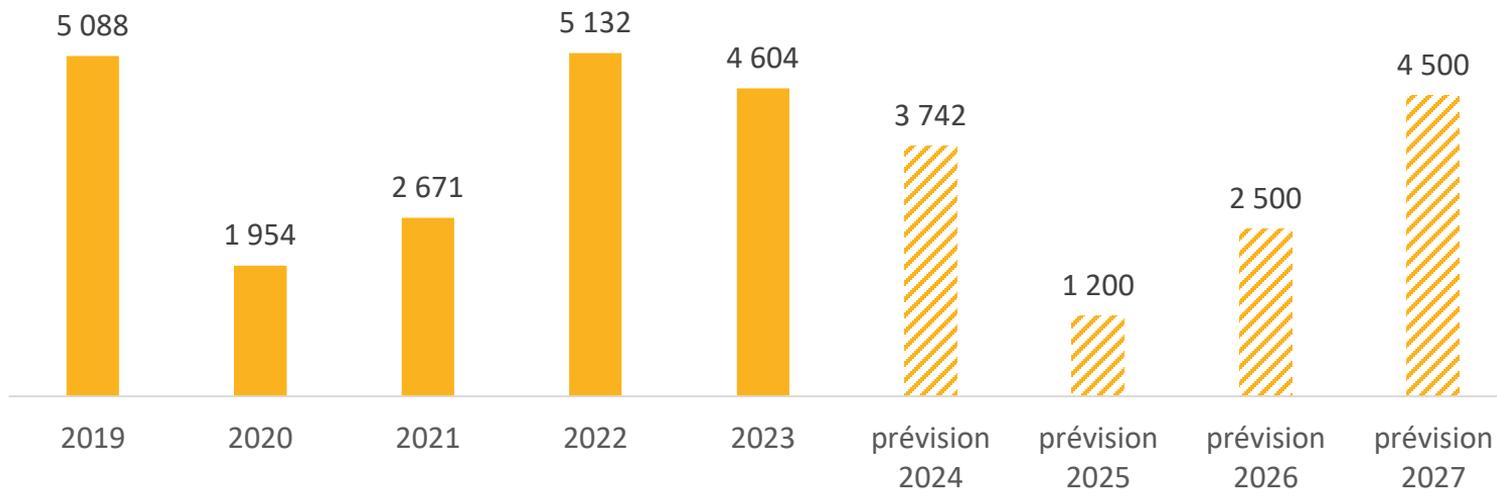
ECRITURES COMPTABLES - RECETTES

	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)

