

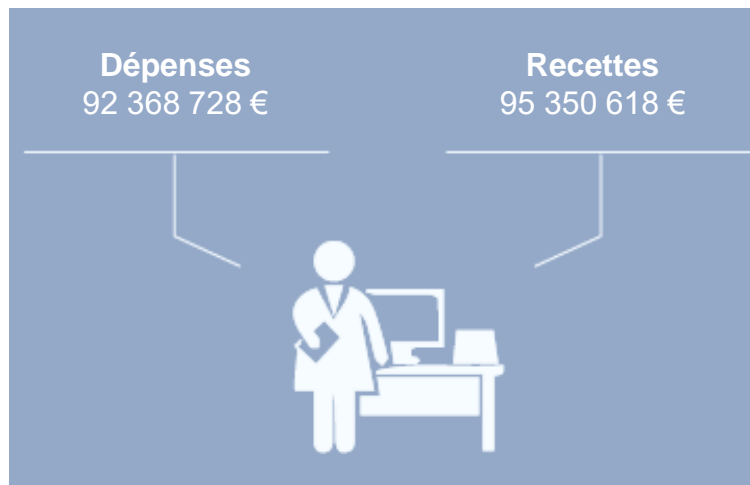


## **PRÉSENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉ DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE TOURS HABITAT POUR L'EXERCICE 2023**






## ▶ FONCTIONNEMENT

# BUDGET FONCTIONNEMENT

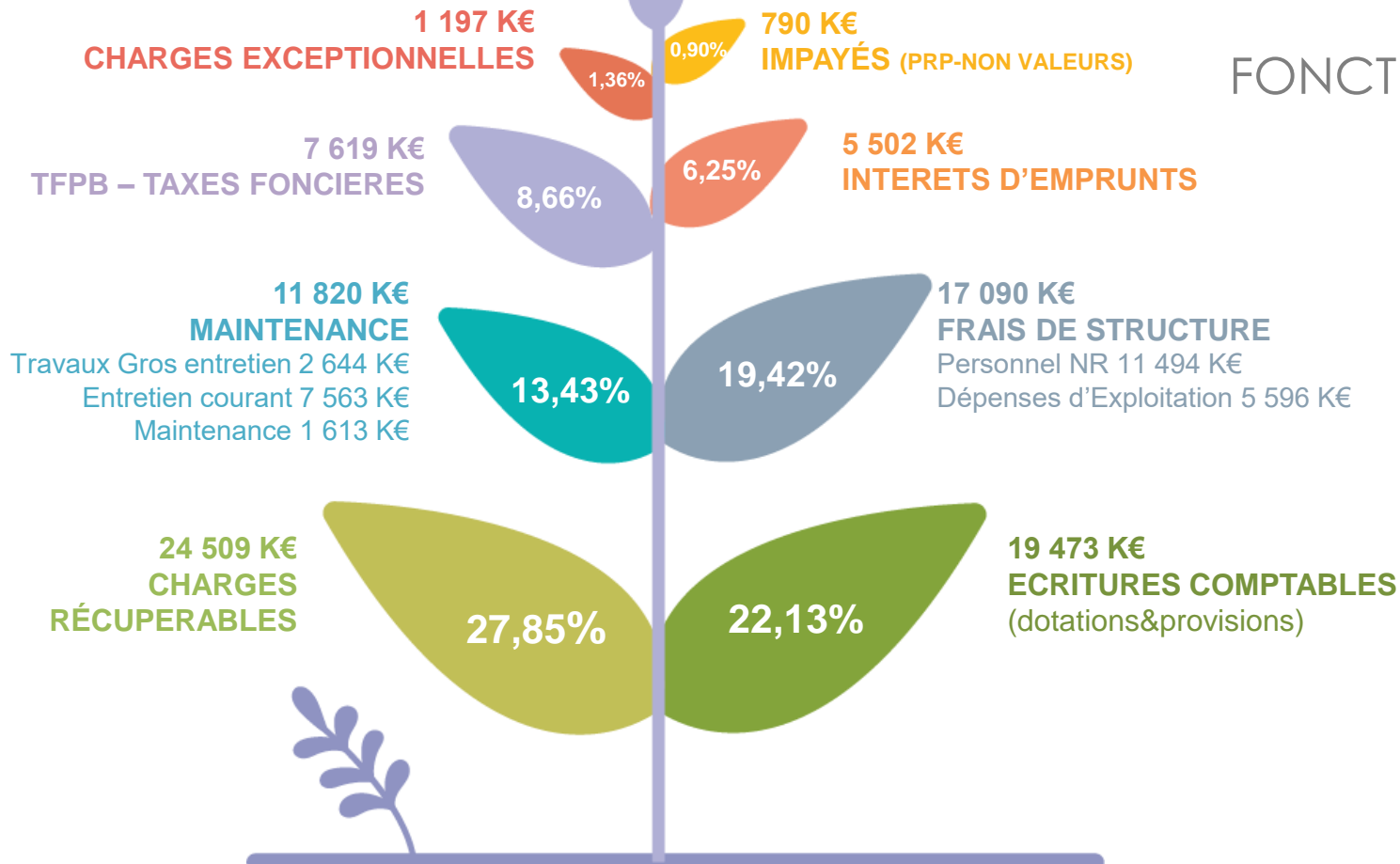


Résultat  
**2 981 891 €**

# 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	<b>97,44%</b>
 RECETTES Classe 7	96 934 804	94 812 763	95 350 618	537 855	<b>100,57%</b>
 <b>RÉSULTAT</b>	<b>17 254</b>	<b>36 713</b>	<b>2 981 890</b>		

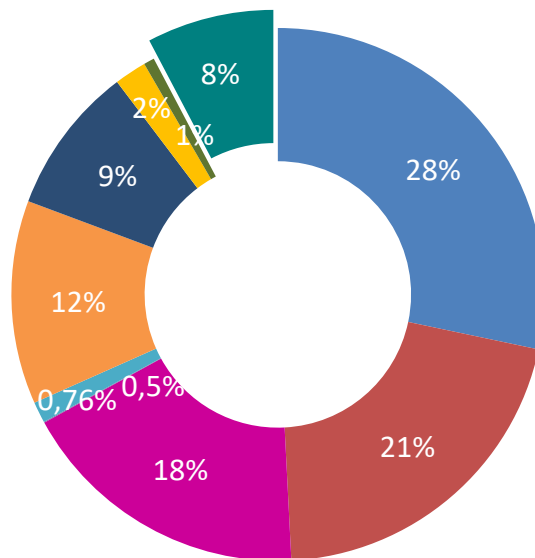
# DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT



# DÉPENSES DE LA SECTION FONCTIONNEMENT

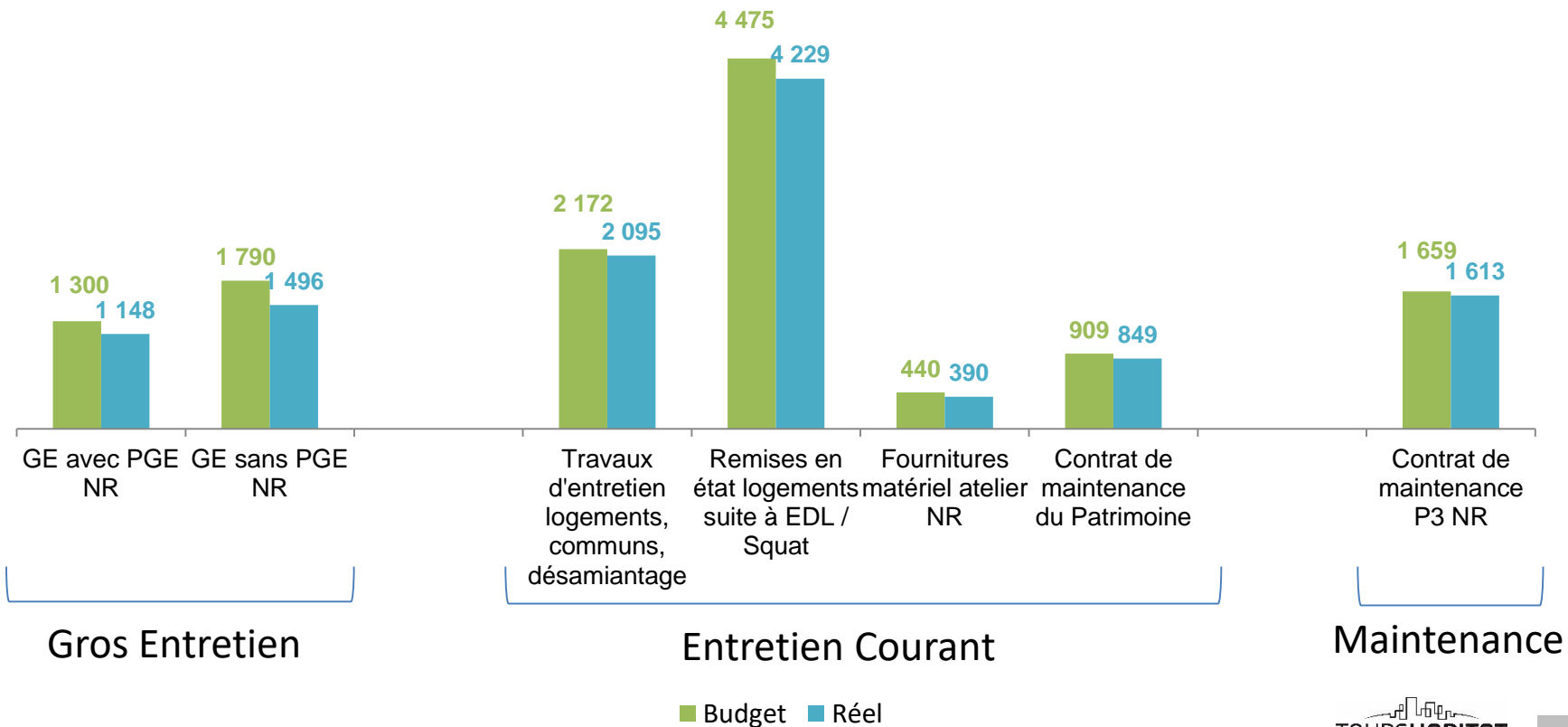


100€ de loyer contribuent à :

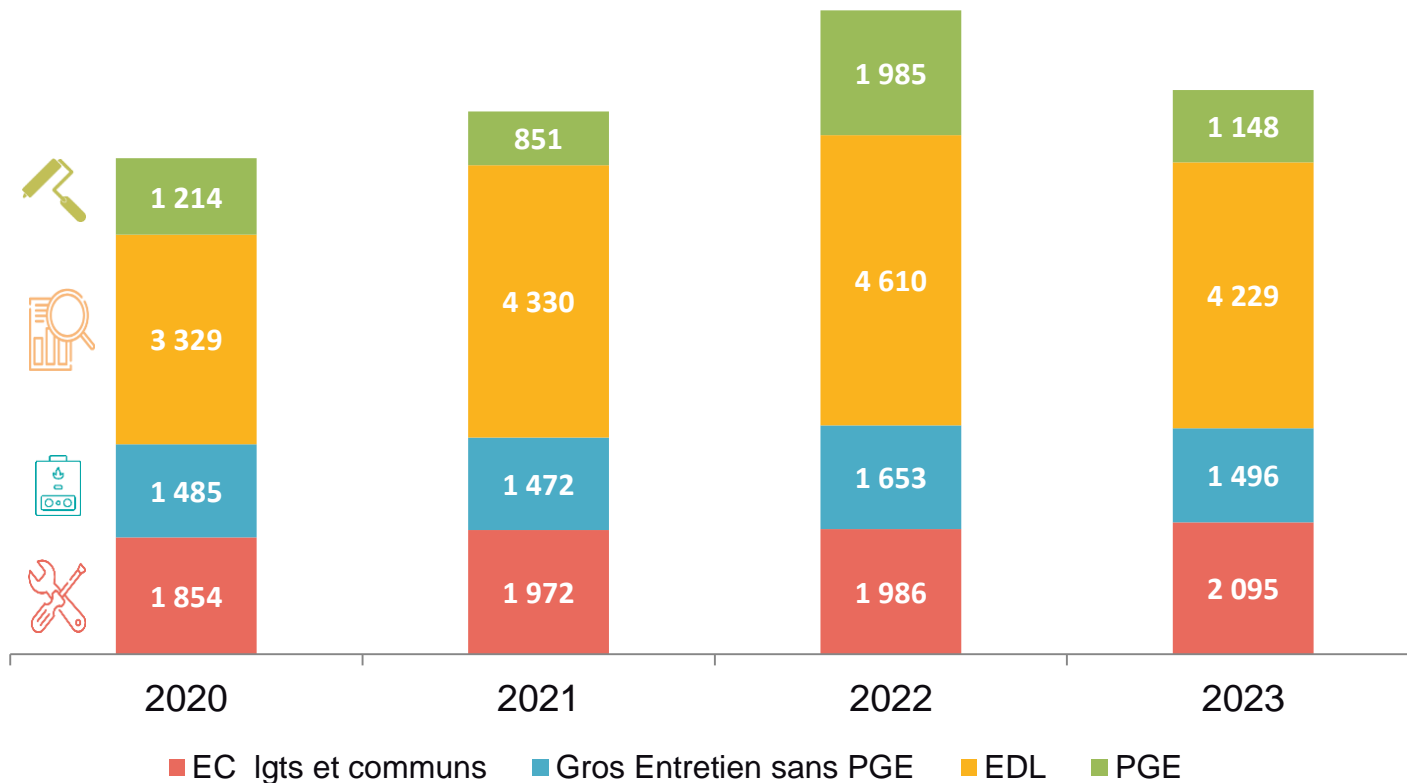


- Remboursement emprunts
- Travaux de maintenance
- Charges personnels
- Impôts sur les sociétés
- Impayés de loyers
- Taxes foncières
- Charges d'exploitations
- Charges exceptionnelles
- Perte de charges locatives
- Excédent

# MAINTENANCE - ENTRETIEN COURANT DU PATRIMOINE / TRAVAUX GROS ENTRETIEN

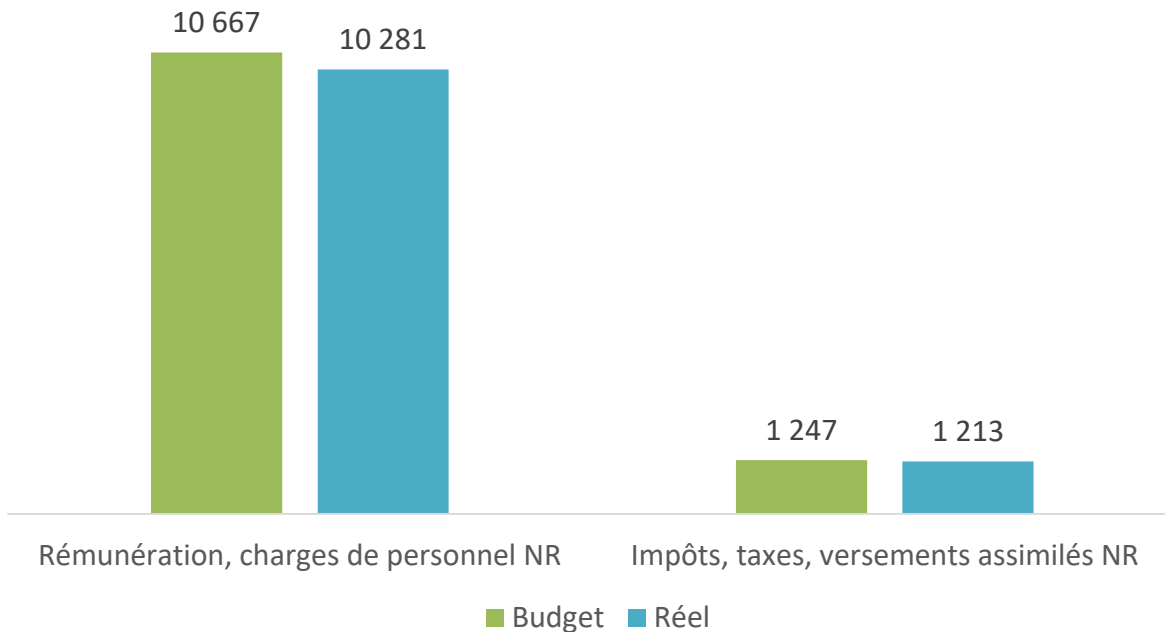


# EVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN SUR 4 ANS

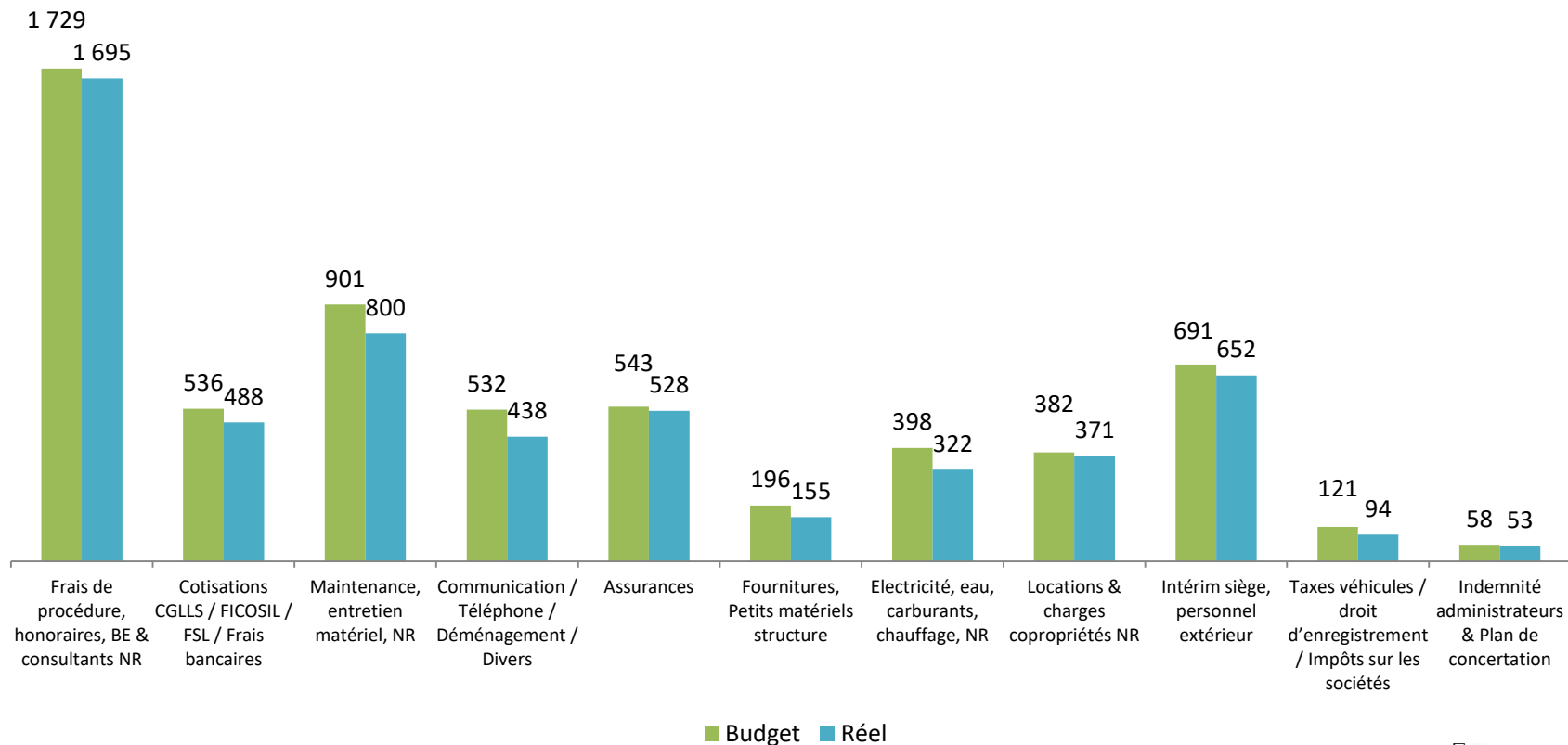




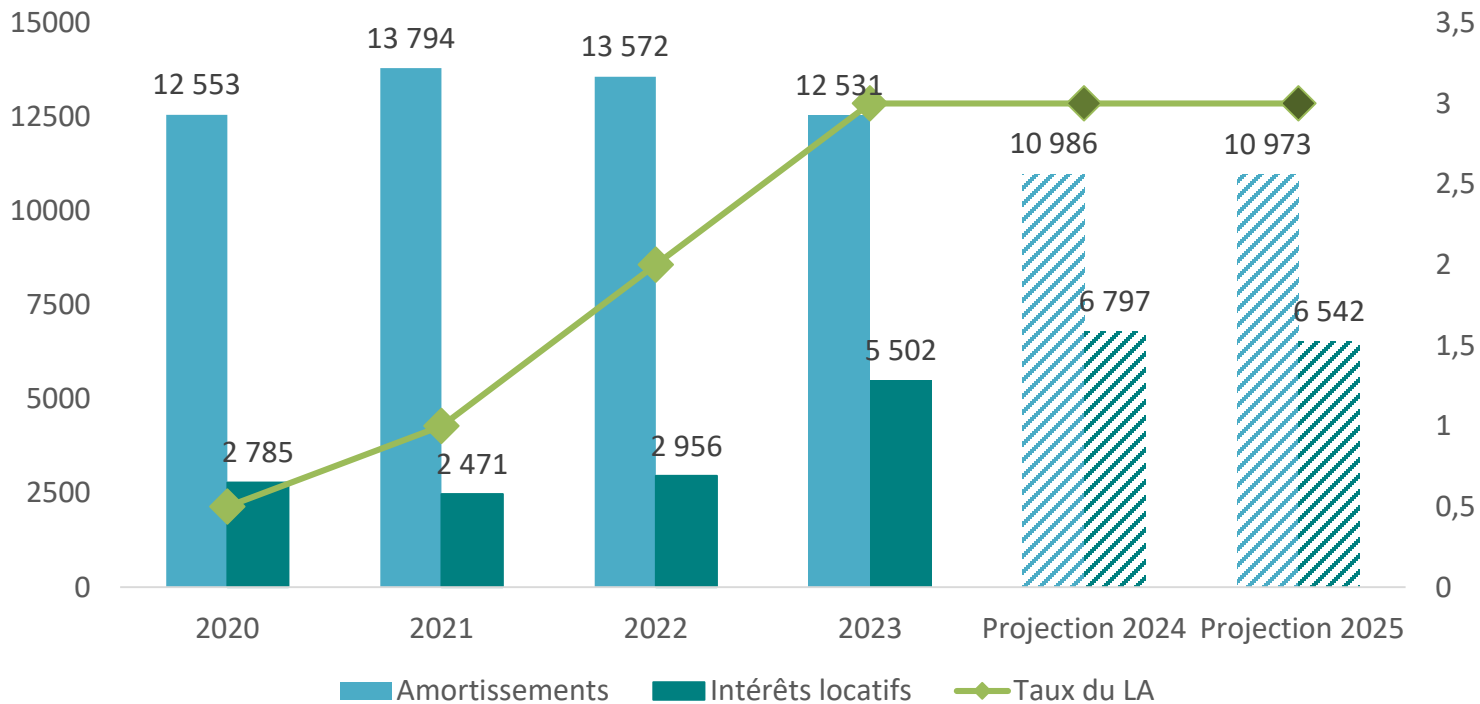
# FRAIS DE STRUCTURE - PERSONNEL NR (rémunérations & charges sociales)

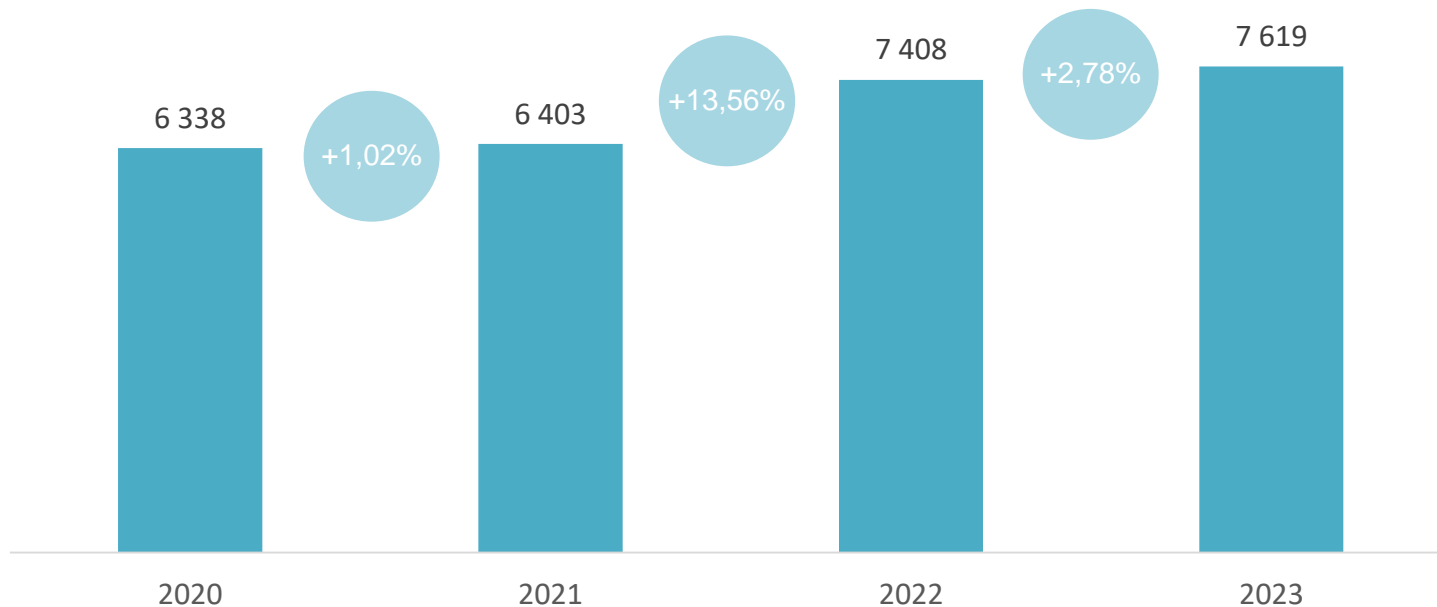


# FRAIS DE STRUCTURE - DEPENSES D'EXPLOITATION

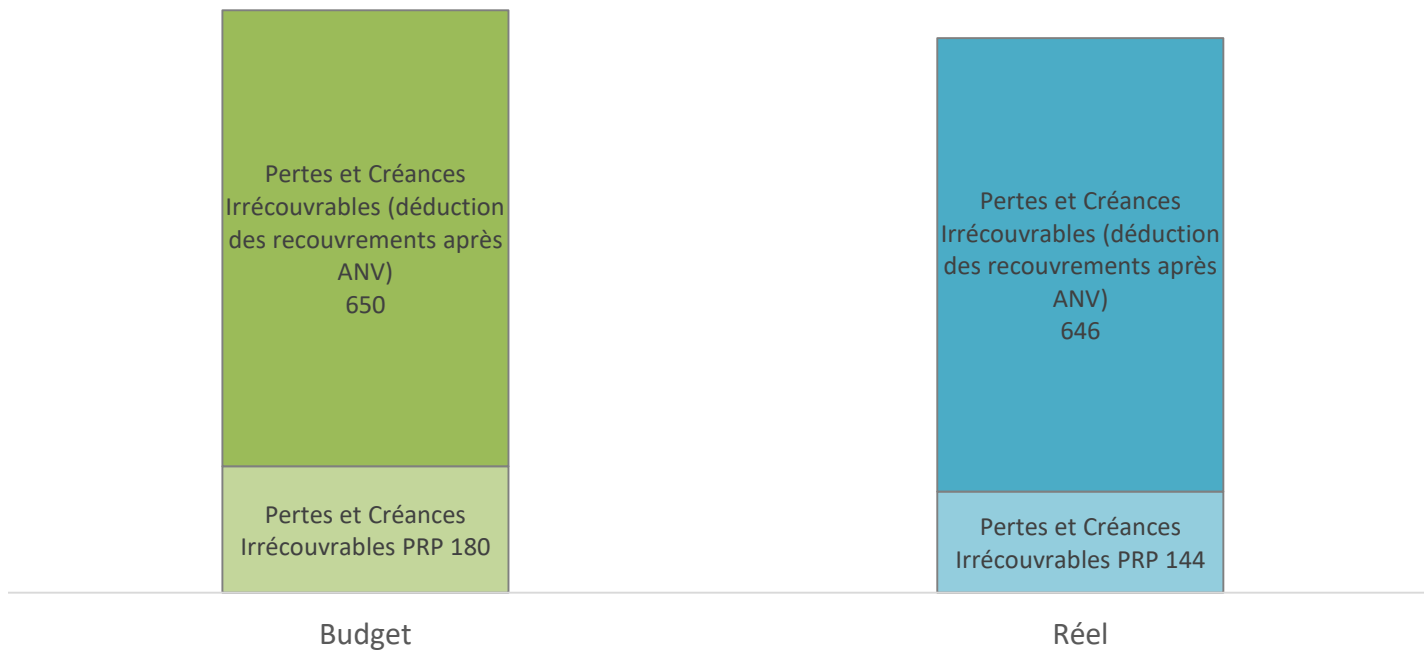


# ANNUITES D'EMPRUNTS

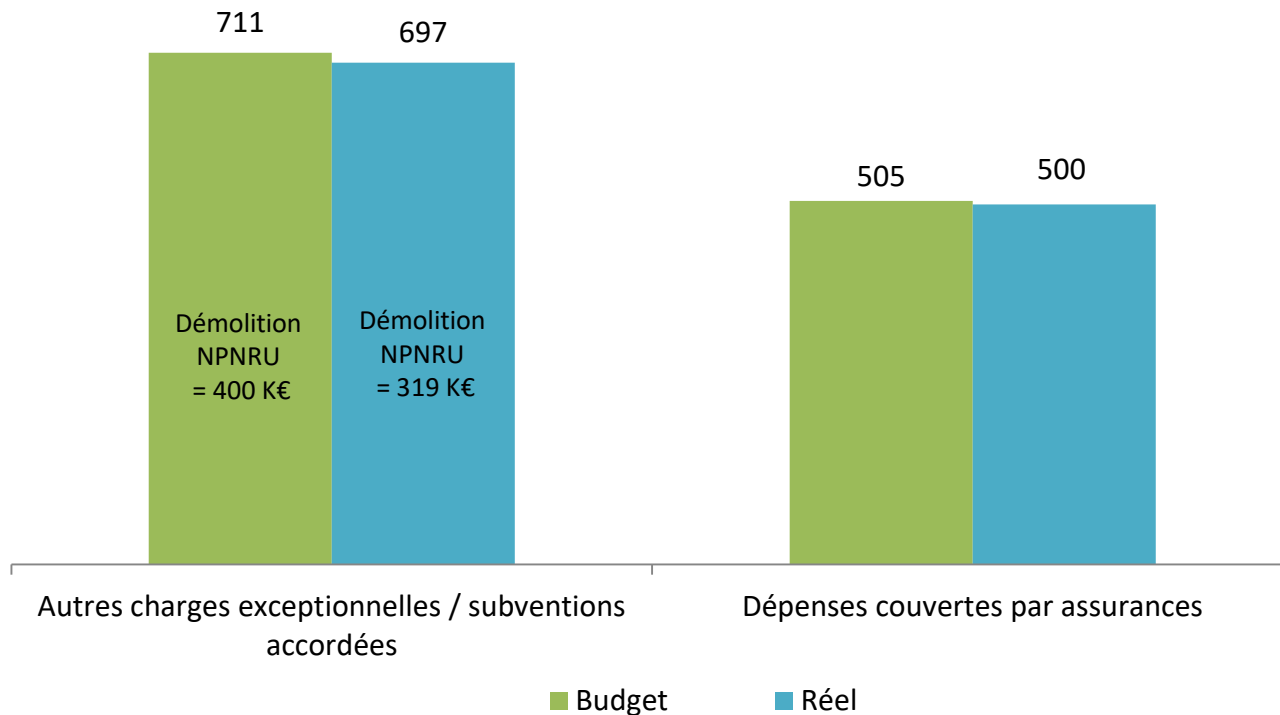




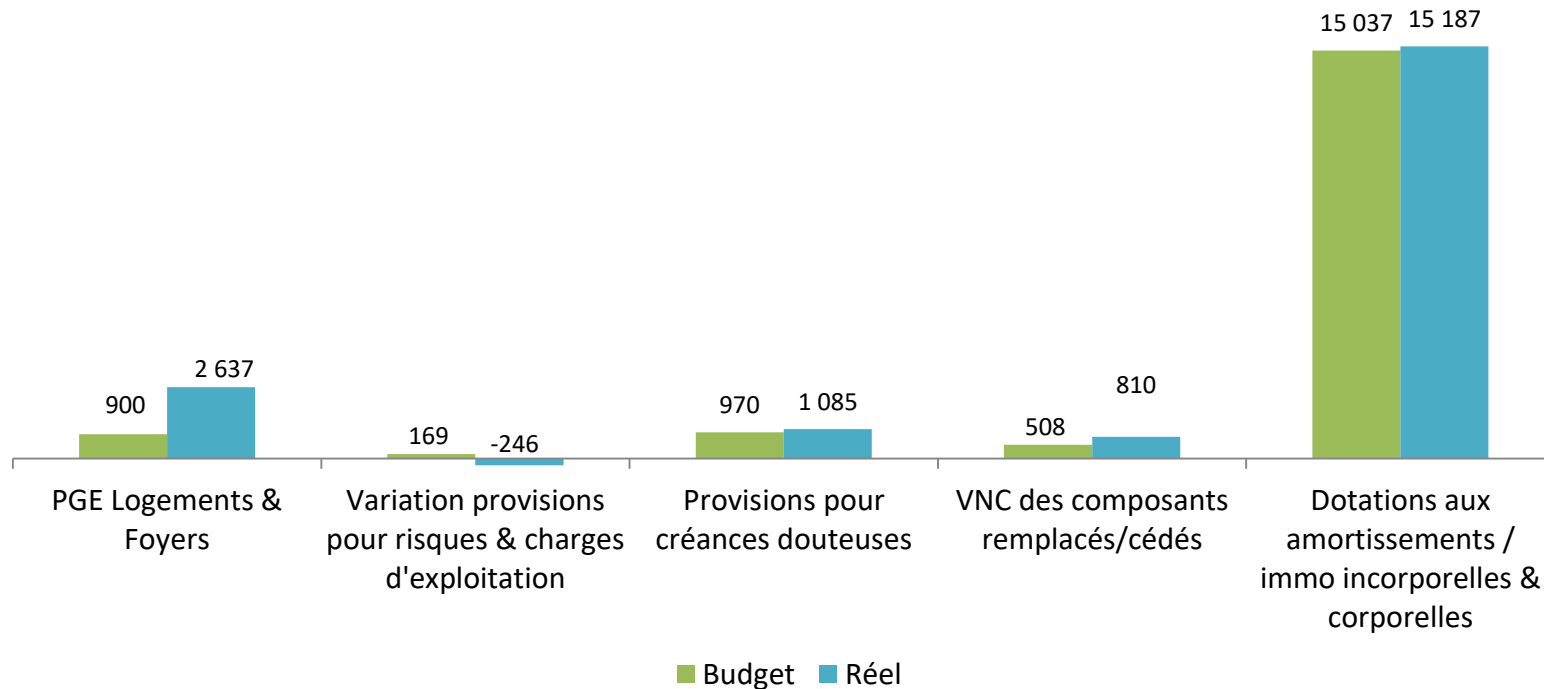
# PRP – CREANCES DOUTEUSES



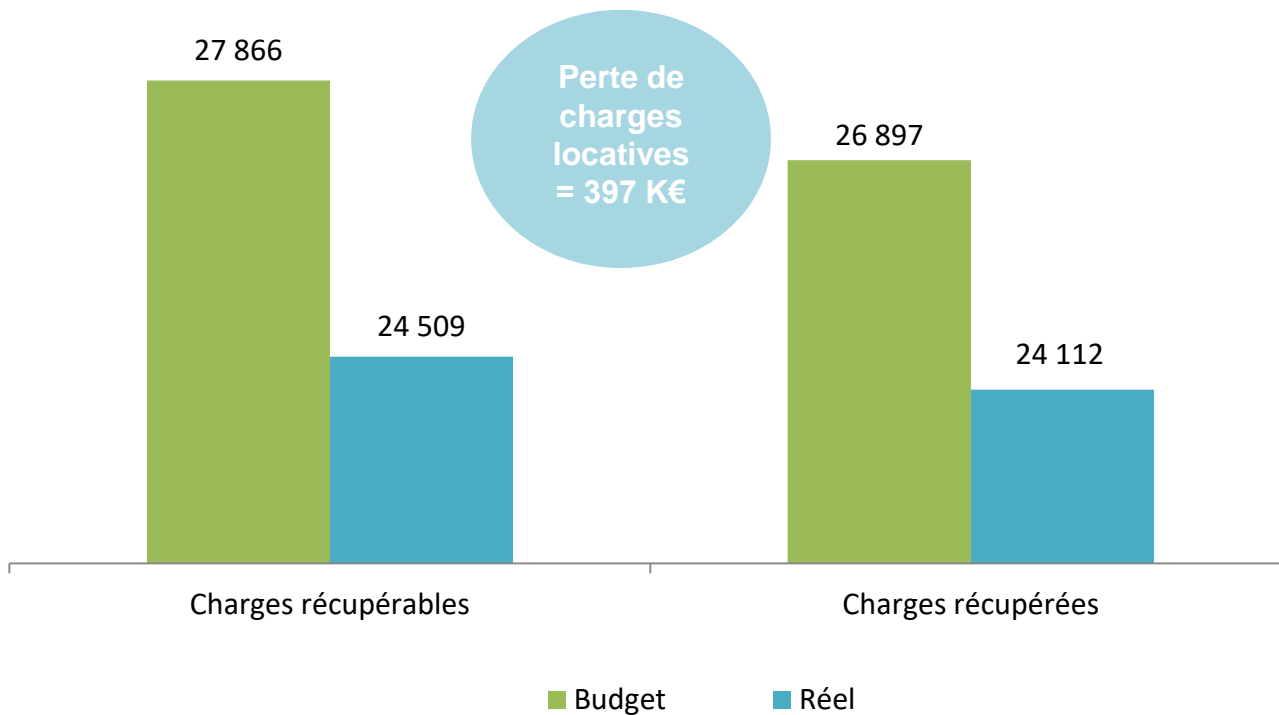
# CHARGES EXCEPTIONNELLES



# ECRITURES COMPTABLES

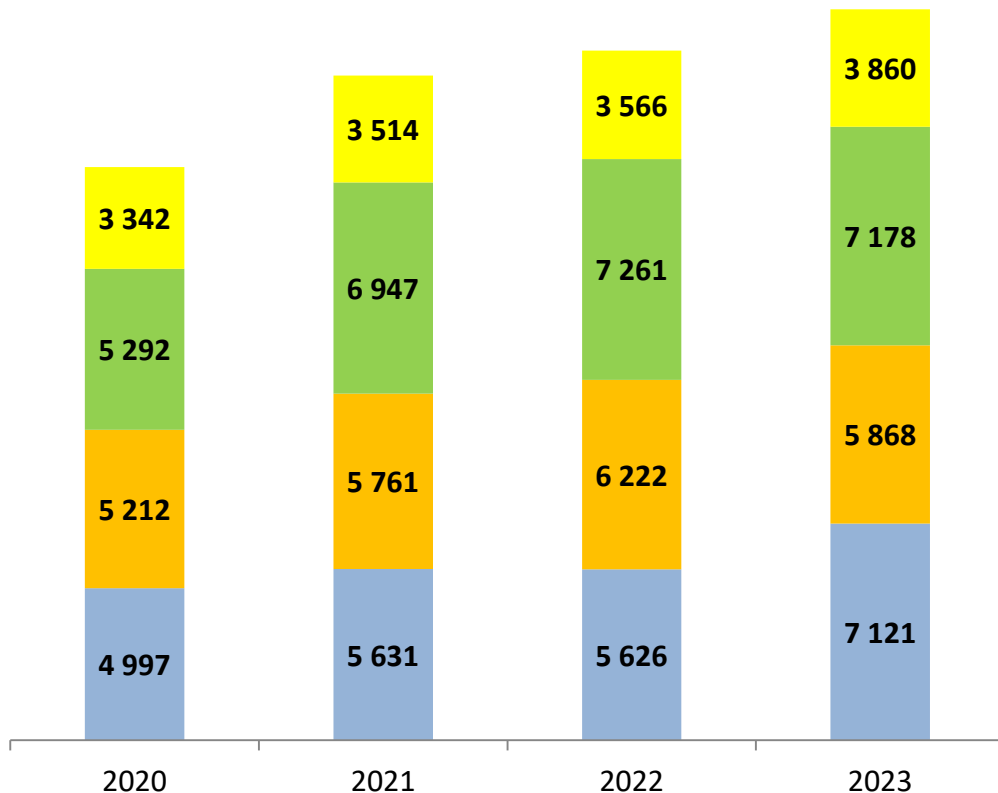


# PERTE DE CHARGES LOCATIVES





# ÉVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 4 ANS



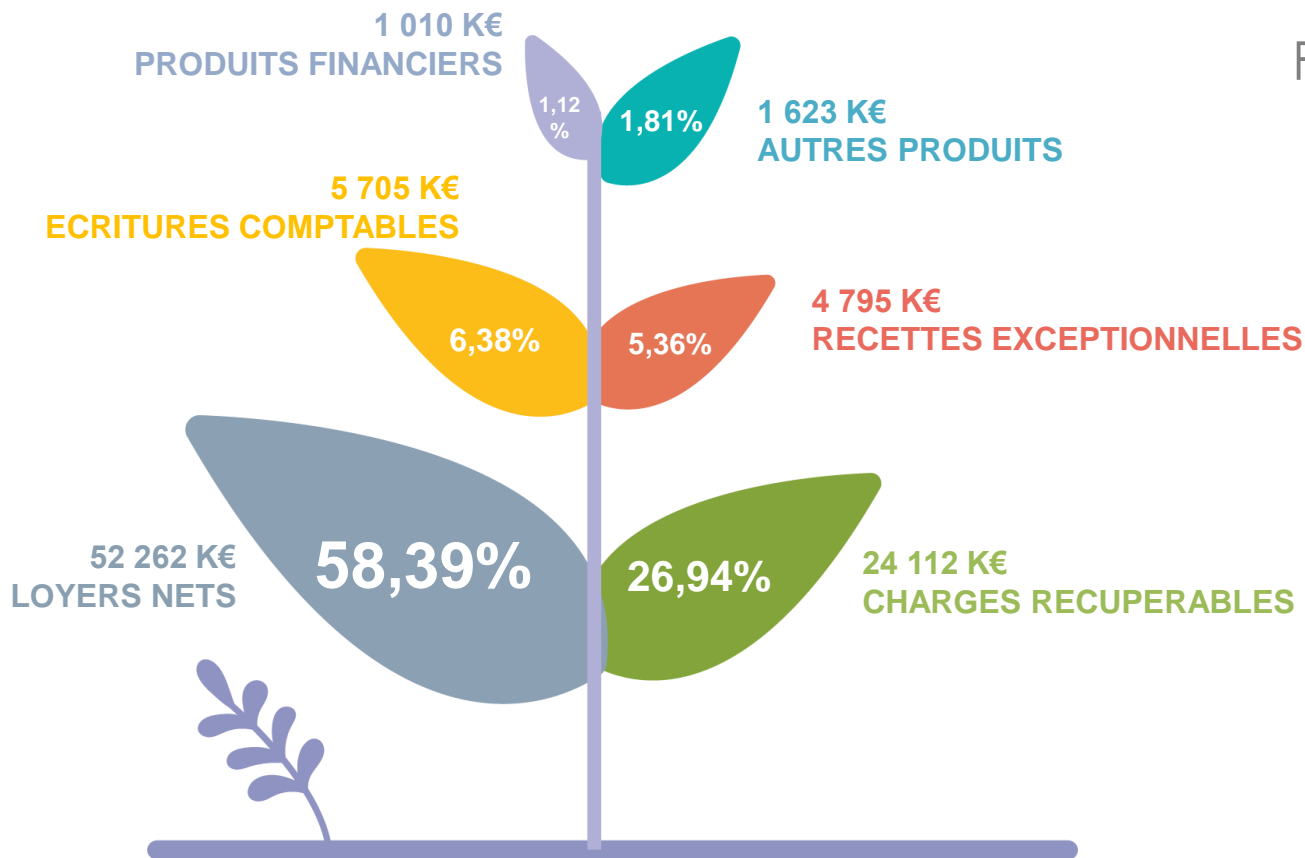
■ Personnel : [intérim - cotisations - salaires et charges]

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

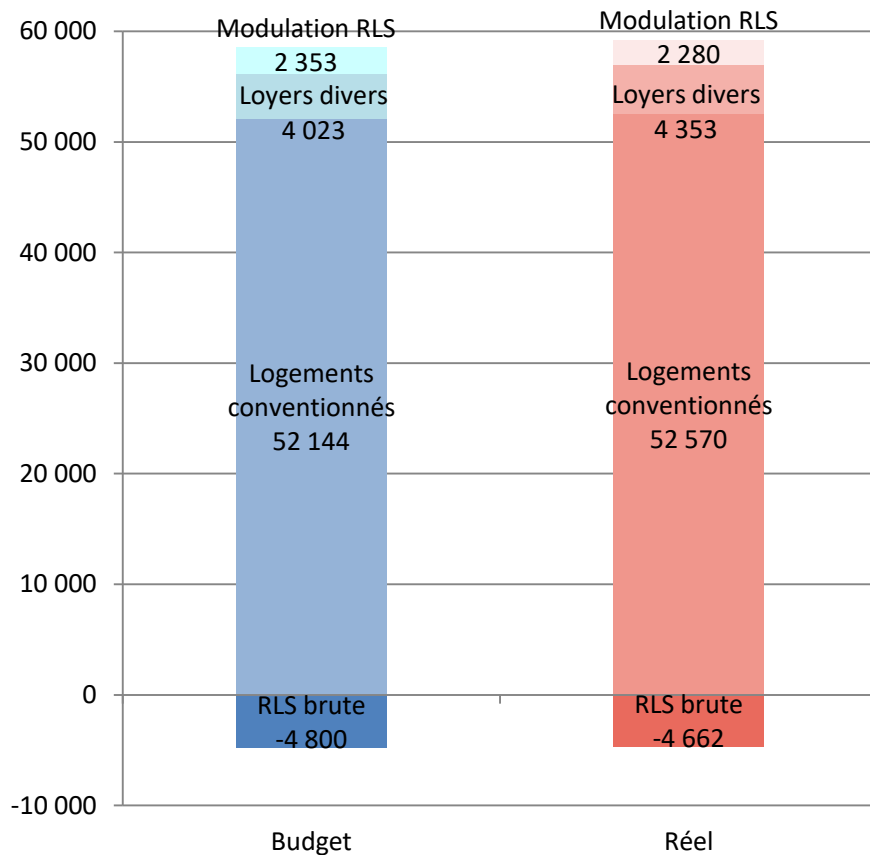
■ EC + EF : [eau assainissement - ECS - location relevés]

■ 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 €

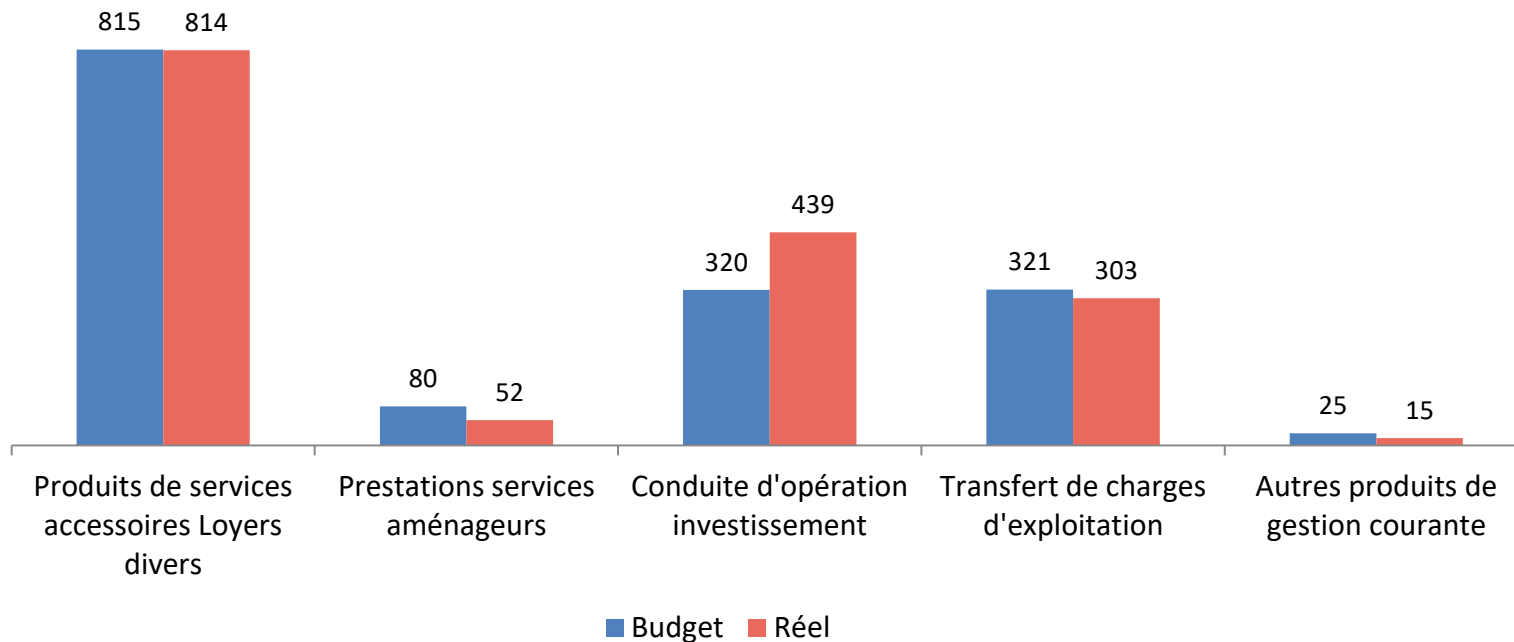
Taux de vacance financière (hors démolition) =  
3,41%

Loyer moyen mensuel quittancé =  
289,83€/mois

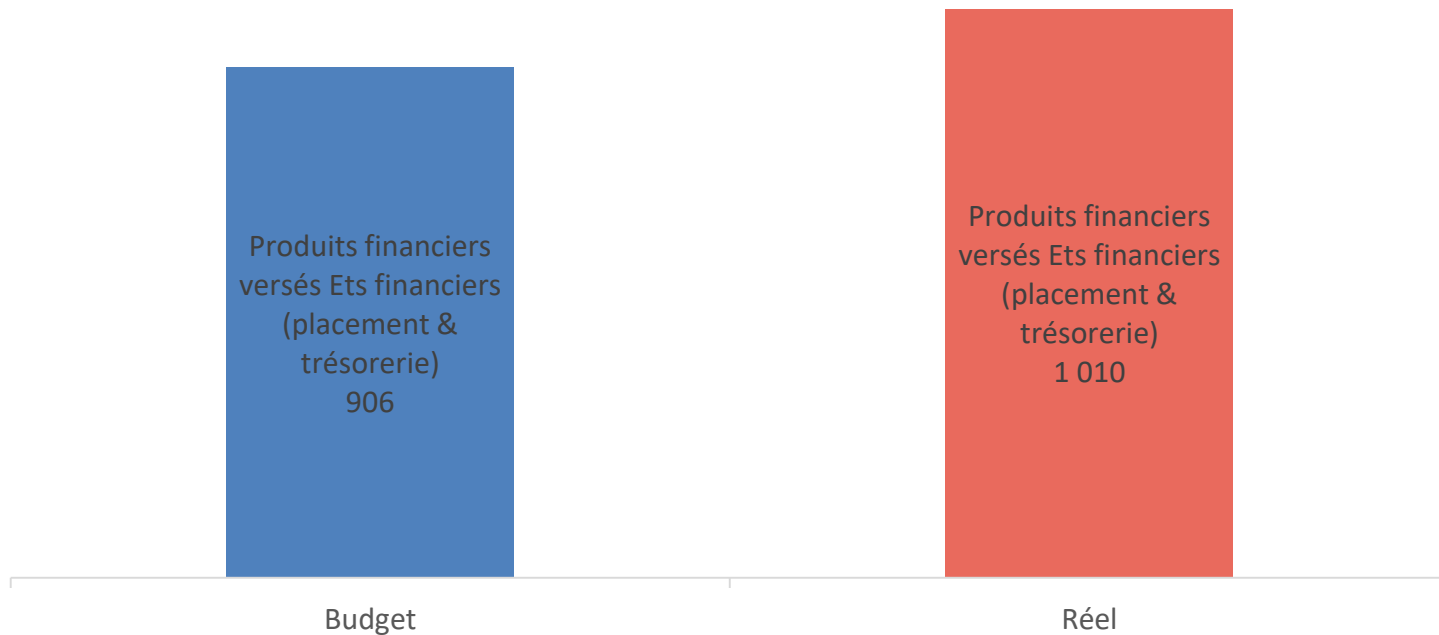
Loyer moyen mensuel médian national (2022) =  
337,25€/mois

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

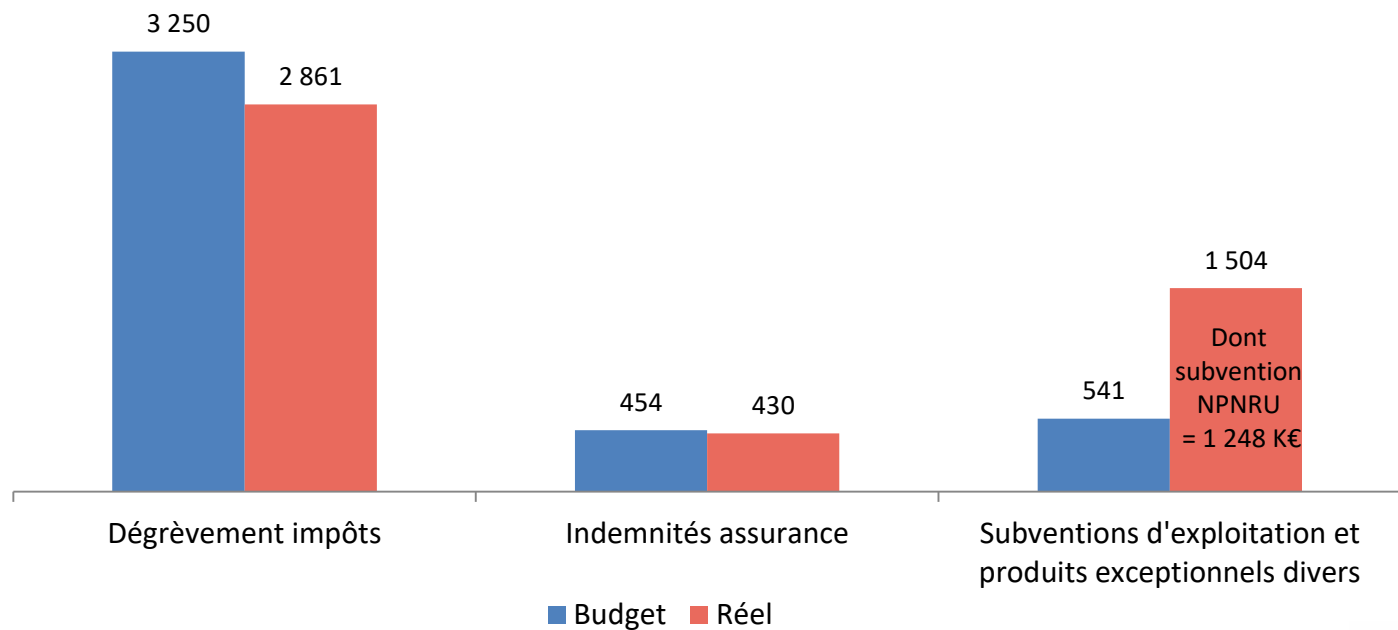
## AUTRES PRODUITS



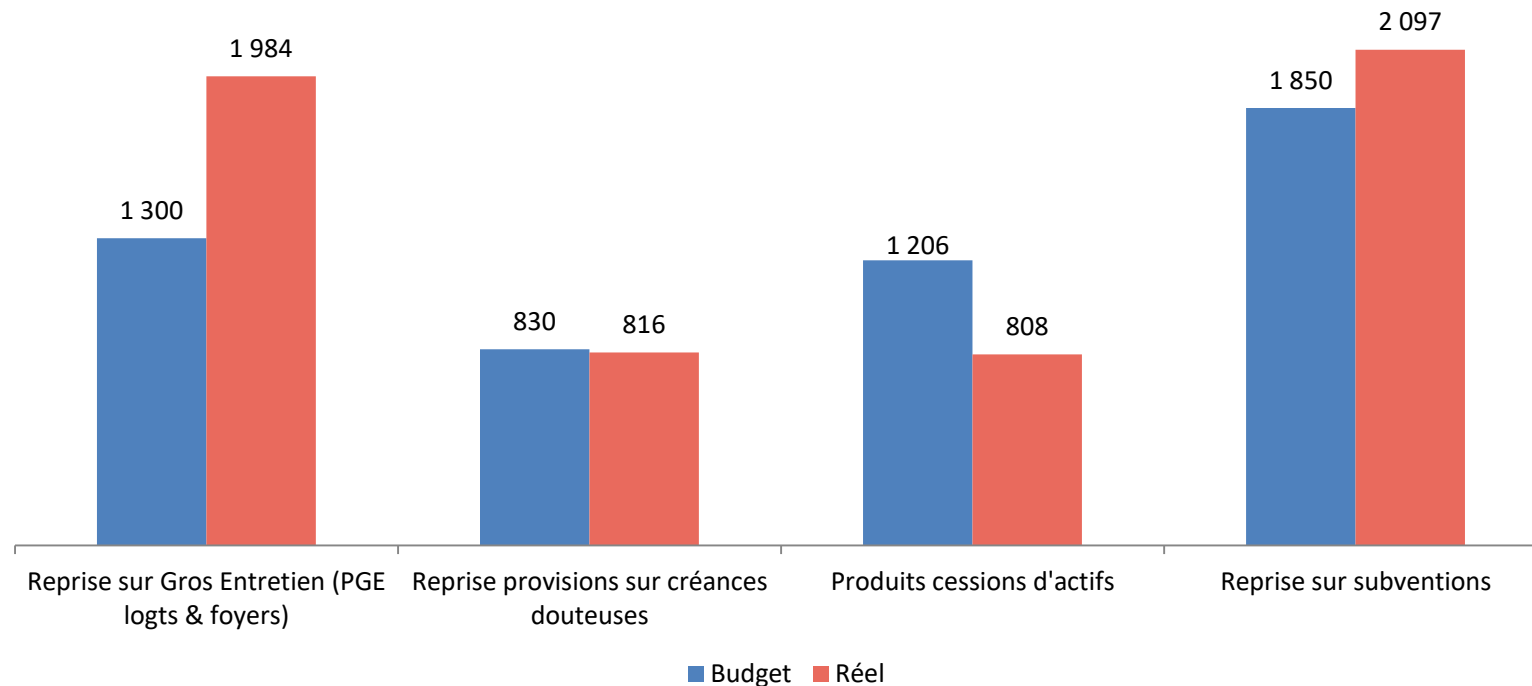
# PRODUITS FINANCIERS



## 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
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>1 448 626</b>	<b>477 832</b>
RECETTES EXCEPTIONNELLES	4 301 461	6 481 126
DEPENSES EXCEPTIONNELLES	-1 196 447	-2 252 767
IS & IMPAYES	206 798	342 817
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b> Soit un ratio d'autofinancement de 8,79%	<b>4 760 530</b>	<b>5 049 008</b>
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
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 981 891</b>	<b>4 315 371</b>





## INVESTISSEMENT

# BUDGET D'INVESTISSEMENT

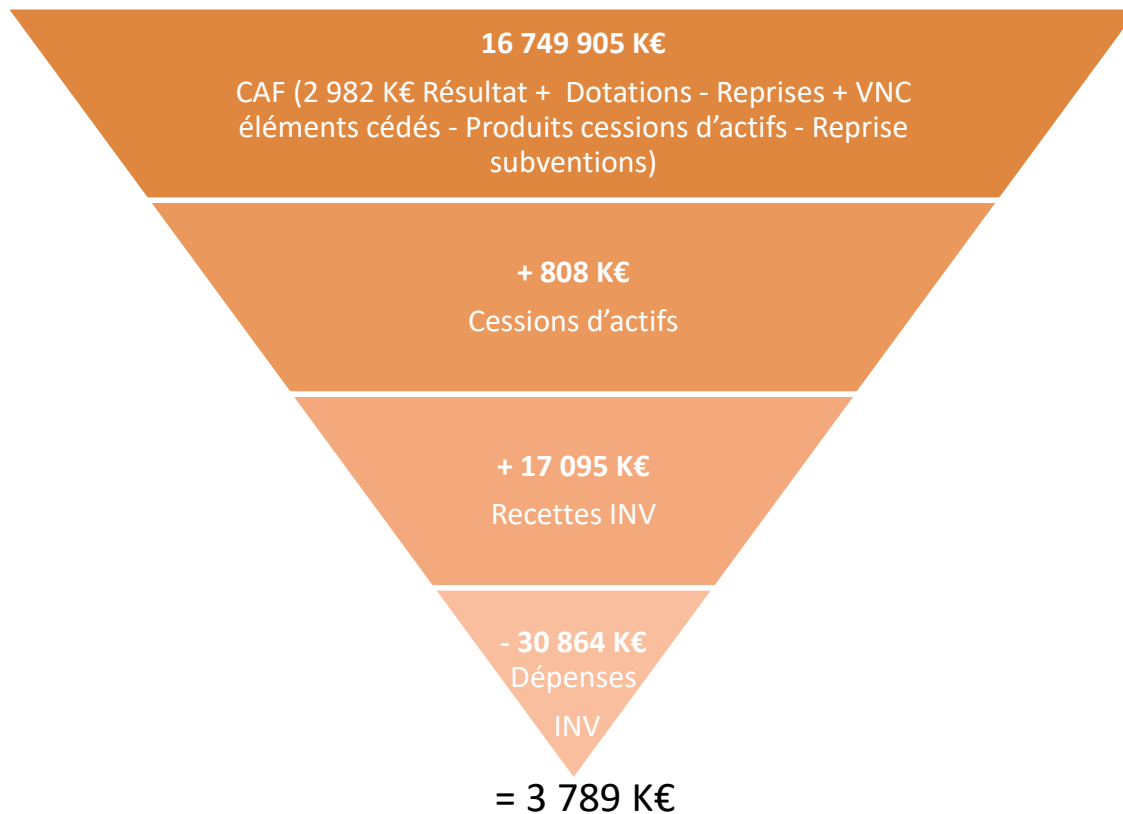
Dépenses  
30 863 852 €

Recettes  
34 652 451 €



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

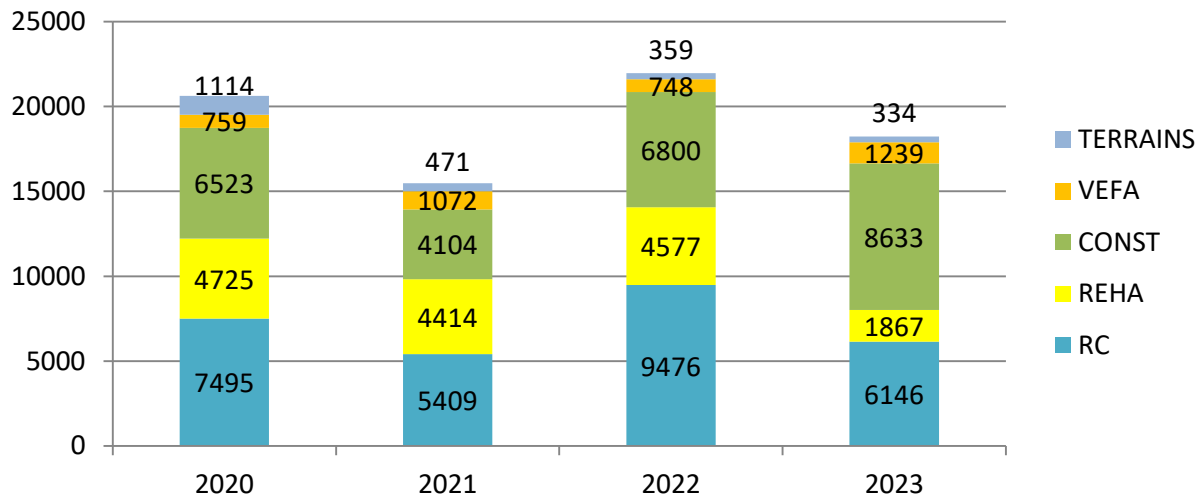
# CONSTITUTION DE L'APPORT EN FONDS DE ROULEMENT



Apport en fonds de roulement



## 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

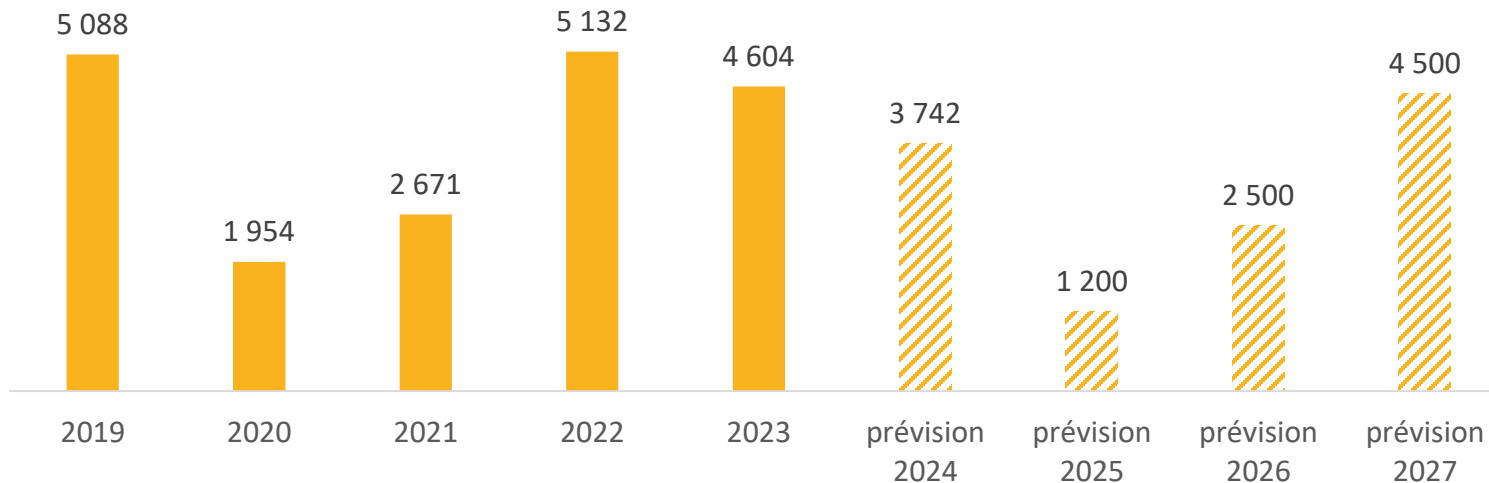
# ECRITURES COMPTABLES - RECETTES

	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
<b>POTENTIEL FINANCIER AU 31/12/2023</b>	<b>22 924 499</b>

**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)

