

CONSEIL D'ADMINISTRATION

TERRES DE LOIRE HABITAT
15 OCTOBRE 2024



DIRECTEUR GENERAL | ERIK LEDORGUET
DATE DE MISE EN LIGNE | 05 MARS 2025

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) – M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT)
Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER – M Le Préfet de
Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

01) SUIVI DE L'EXECUTION DU BUDGET 2024

Conformément à l'article R 423-25 du CCH, « *en cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration. Lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration* ».

Un examen des écarts est donc réalisé « *d'une part, entre les prévisions initiales et l'exécution constatée au 30 juin, et d'autre part, entre les prévisions initiales et l'exécution projetée au 31 décembre.* »

Pour une meilleure lisibilité, les tableaux de suivi sont présentés sous la forme synthétique utilisée pour le compte administratif (voir tableaux ci-joints).

L'exécution constatée au 30 juin 2024 constitue un simple report des écritures enregistrées à cette date. Les valeurs négatives correspondent à des écritures d'inventaire en attente des écritures d'ajustement.

.../...

Préambule à l'exécution budgétaire 2024 : contexte et évènements marquants

1. Contexte macro-économique

En 2024, l'inflation en France a ralenti, marquant un tournant après la flambée des prix provoquée par la crise énergétique et les tensions sur les matières premières des années précédentes. Après avoir culminé à 6,3 % en février 2023, la hausse des prix a chuté à 1,2 % en septembre 2024, un niveau inédit depuis trois ans.

Ce ralentissement est en grande partie dû à la politique monétaire stricte de la Banque Centrale Européenne, qui a rapidement relevé ses taux d'intérêt pour freiner l'inflation. La baisse des prix de l'énergie, notamment ceux des produits pétroliers, ainsi que le ralentissement de la hausse des tarifs de l'électricité, ont aussi contribué à cette baisse.

Cependant, les indices sous-jacents, tels que la hausse continue des prix des services (+2.5% sur un an) et le rebond des prix des produits manufacturés, laissent présager une possible remontée de l'inflation à moyen terme. Il convient donc de rester prudent, car ces pressions inflationnistes latentes pourraient entraîner une reprise de la hausse des prix si les facteurs conjoncturels ou structurels évoluent défavorablement.

Le maintien de taux d'intérêt élevés par la BCE pourrait toutefois peser durablement sur la reprise économique.

Le taux d'inflation au niveau le plus bas depuis avril 2021

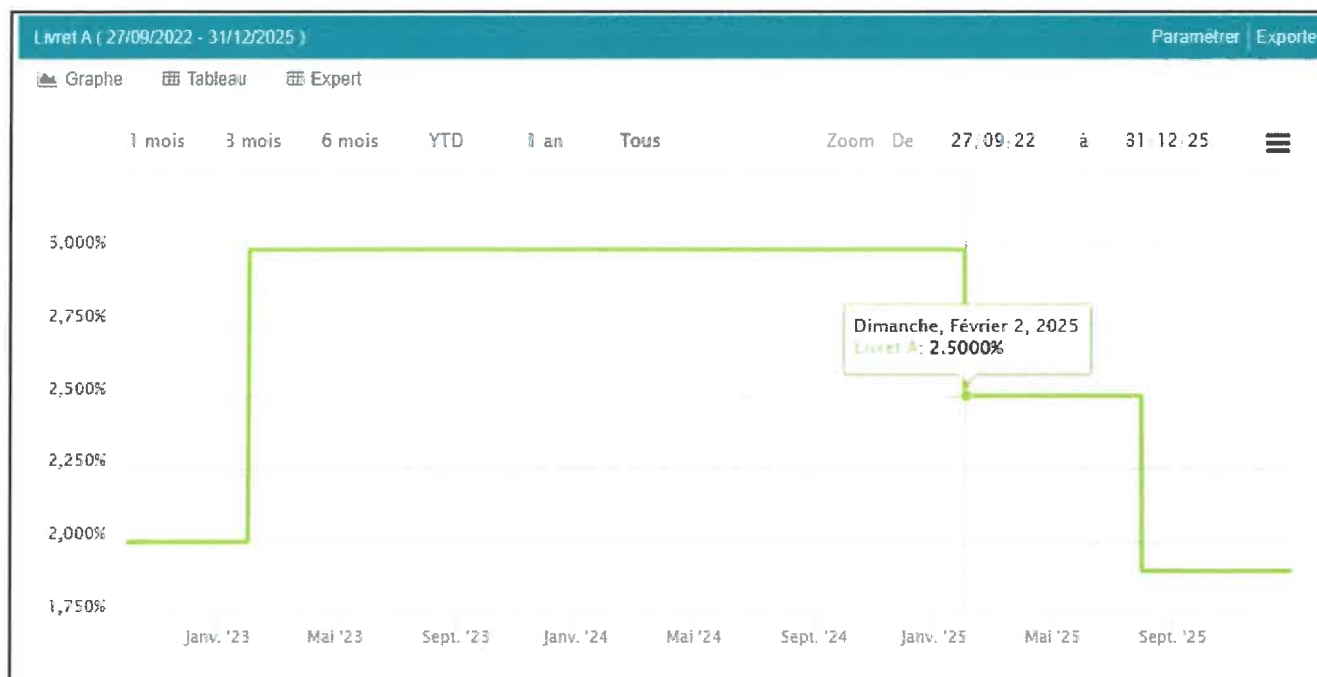
En glissement annuel en %



SOURCE : INSEE

Livret A : gelé à 3% sur 2024

Conformément à l'annonce faite par le gouvernement en 2023, le gel du taux du Livret A, maintenu à 3 % jusqu'au 31 janvier 2025, a permis de stabiliser à un niveau haut l'augmentation des charges 'intérêts supportées par l'organisme. Selon les prévisions, si la formule de calcul est appliquée, le taux du Livret A devrait baisser à 2,50 % en février 2025.



Investissements : Maintien du cap malgré des coûts de production qui ne faiblissent pas

En 2024, l'investissement dans le patrimoine demeure un enjeu central pour notre organisme, malgré un contexte économique marqué par une baisse des mises en chantier et des coups de production. En tant qu'acteur contracyclique, Terres de Loire Habitat continue de jouer un rôle essentiel en soutenant l'activité. Ainsi, en matière de développement du patrimoine, la projection au 31 décembre 2024 dépassera le budget initial, notamment grâce à la signature en VEFA de deux opérations sur le second semestre.

L'évolution des aides à la réhabilitation semble se diriger vers une réduction par rapport aux engagements initiaux du gouvernement. En plus des incertitudes entourant les 908 000 euros de subventions attendues pour les opérations dont les ordres de service devaient être émis fin 2024, nous devons également faire face à la perte de 420 000 euros de subventions FEDER pour deux projets de réhabilitation du NPNRU (Blois et Romorantin). Cette perte est due à des délais trop contraignants imposés par le contrat du FEDER. Ainsi, le budget de réhabilitation ne représentera que 54 % du budget initial, en grande partie en raison des incertitudes et des contraintes liées aux dispositifs financiers de l'État.

Augmentation de la Taxe Foncière en 2024

Après une augmentation significative de 7,1 % en 2023, liée à l'inflation, la tendance se poursuit en 2024. Terres de Loire Habitat doit désormais faire face à une nouvelle hausse de la taxe foncière, avec une augmentation minimale de 3,9 %. Cette hausse découle de la revalorisation des valeurs locatives, qui servent de base au calcul de cet impôt et sont indexées sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé.

2. Evènements marquants

Prime d'assurance

Plusieurs facteurs combinés, tels que l'augmentation des sinistres liés aux catastrophes naturelles, l'inflation, ainsi que la hausse des coûts des matériaux de construction, ont conduit en 2024 à une augmentation drastique de la prime d'assurance multirisque habitation.

Celle-ci est passée de 300 000 € à 1 000 000 €, reflétant l'impact financier de ces multiples pressions économiques et climatiques.

Revalorisation Salariale

Dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire, la direction de Terres de Loire Habitat a décidé d'appliquer une augmentation des salaires de manière dégressive, en privilégiant les catégories les plus faibles. Cette nouvelle approche vise à soutenir le pouvoir d'achat des salariés, en particulier ceux des catégories inférieures, dans un contexte d'inflation élevée qui pèse lourdement sur le pouvoir d'achat de nos salariés.

Fléchissement de l'activité commerciale et amélioration des impayés

Après des performances solides ces dernières années, notre activité commerciale connaît un léger fléchissement en 2024. La vacance financière montre des signes de fragilité, avec une projection à 99,3 % de notre budget initial, contre près de 100 % lors des trois exercices précédents.

Ce fléchissement est notamment lié à plusieurs facteurs : des délais d'obtention plus longs pour la garantie FSL, une augmentation du nombre de logements en vacance technique, passé de 44 en janvier à 60 en août 2024, et des délais prolongés de remise en location dans le nord du département, où la demande de logement est plus faible.

Le taux de rotation demeure stable en passant de 9,97% en septembre 2023 à 9,26% en septembre 2024.

Malgré cette situation, nous constatons une amélioration notable au niveau des impayés, avec une diminution du stock, passant de 3 400 k€ en août 2023 à 3 200 k€ en août 2024, ce qui reflète une gestion des impayés plus efficace.

Suivi de l'exécution budgétaire – Produits et charges

CA du 15/10/2024

	Budget initial 2024	Réalisé au 30 juin 2024	% de réalisation	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2024	Projection au 31 déc. 2024	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
PRODUITS							
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	10 117 000	4 138 486	40,9%	5 794 318	9 932 804	-184 196	98,2%
LOYERS (y compris loyers forfaitaires et gendarmeries)	34 891 211	17 305 333	49,6%	17 339 431	34 644 764	-246 447	99,3%
PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITES ANNEXES	18 825	0	0,0%	9 500	9 500	-9 325	50,5%
PRODUCTION IMMOBILISEE	708 000	4 157	0,6%	607 643	611 800	-96 200	86,4%
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	48 320	4 426	9,2%	20 379	24 805	-23 515	51,3%
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2 369 470	0	0,0%	1 944 954	1 944 954	-424 516	82,1%
DIVERS AUTRES PRODUITS	1 827 587	282 239	15,4%	1 525 816	1 808 055	-19 532	98,9%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	49 980 413	21 734 642	43,5%	27 242 040	48 976 682	-1 003 731	98,0%
CHARGES							
CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	10 169 000	2 152 341	21,2%	7 671 705	9 824 046	-344 954	96,6%
SERVICES EXTERIEURS	2 814 724	1 808 756	64,3%	822 091	2 630 847	-183 877	93,5%
dont Entretien Courant locatif	823 700	156 836	19,0%	530 211	687 047	-136 653	83,4%
GROS ENTRETIEN	4 682 800	1 510 748	32,3%	2 657 151	4 167 899	-514 901	89,0%
dont Gros Entretien Programmable	973 118	426 449	43,8%	409 971	836 420	-136 688	86,0%
IMPOTS ET TAXES	5 180 900	16 235	0,3%	5 160 365	5 176 600	-4 300	99,9%
dont Taxes Foncières	4 999 090	0	0,0%	4 999 090	4 999 000	0	100,0%
DEPENSES DE PERSONNEL	8 827 719	3 063 754	34,7%	5 695 015	8 758 769	-68 950	99,2%
CHARGES D'INTERETS	4 297 175	292 617	6,8%	3 908 783	4 201 400	-95 775	97,8%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	11 583 444	0	0,0%	12 070 397	12 070 397	486 953	104,2%
dont Dotations aux Provisions	679 096	0	0,0%	1 494 900	1 484 900	815 804	220,1%
DIVERSES AUTRES CHARGES	3 390 035	1 208 929	35,7%	1 716 275	2 925 204	-464 831	86,3%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	50 945 797	10 053 380	19,7%	39 701 782	49 755 162	-1 190 635	97,7%
RESULTAT D'EXPLOITATION	-965 384	11 681 262			-778 480	186 904	80,6%
PRODUITS FINANCIERS	740 000	-69 735	-9,42%	1 030 335	960 600	220 600	129,8%
CHARGES FINANCIERES	27 520	11 861	43,1%	15 691	27 582	32	100,1%
RESULTAT FINANCIER	712 480	-81 596			933 048	220 568	131,0%
PRODUITS EXCEPTIONNELS (y compris cession de patrimoine et démolition)	4 150 096	3 404 087	82,0%	633 124	4 037 211	-112 885	97,3%
dont cession de patrimoine	411 200	160 316	39,0%	60 000	220 316	-190 884	53,6%
CHARGES EXCEPTIONNELLES (y compris cession de patrimoine et démolition)	3 180 806	997 441	31,4%	2 495 633	3 493 074	312 268	109,8%
dont cession de patrimoine	905 751	32 928	3,6%	634 718	687 646	-238 105	73,7%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	969 290	2 406 646			544 137	-425 153	56,1%
TOTAL PRODUITS	54 870 509	25 068 993	45,7%	28 905 500	53 974 493	-896 016	98,4%
TOTAL CHARGES	54 154 123	11 062 661	20,4%	42 213 107	53 275 788	-878 335	98,4%
RESULTAT NET	716 386	14 006 312			698 705	-17 681	97,5%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	8 787 418				9 812 074	1 024 656	111,7%

LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Au 30 juin 2024, le taux de mobilisation des produits d'exploitation s'élevait à **43,5 %** ; les écritures d'inventaire, notamment les reprises sur subventions, n'ont pas encore été enregistrées. Il devrait atteindre **98 %** du budget initial à la fin de l'exercice, soit un montant de **48 976 682 €**.

Les loyers quittancés sont estimés à **34 644 764 €** soit **99,3%** aux prévisions initiales :

- 78 logements seront livrés sur l'exercice 2024. Les loyers supplémentaires engendrés par ces nouvelles mises en service sont estimés à **226 607 €** au 31/12/2024 contre **276 941 €** au budget initial ;
- La perte pour logements et garages vacants (tout type de vacance confondue) est estimée à **1 659 327 €** soit un taux de vacance financière de **4,54 %** ; nous constatons une augmentation de **263 163 €** par rapport à la prévision initiale ;
- La Réduction de Loyer de Solidarité « brute » est estimée au 31/12/2024 à **2 350 000 €**. Cette réduction de loyer est compensée par le mécanisme de lissage de la cotisation CGLLS qui réduit cette dernière de **776 028 €**. Le coût de la RLS « nette » pour 2024 est donc de **1 573 972 €**, soit **4,78 %** des loyers conventionnés quittancés.

Les prestations de services et activités annexes s'élèvent à **9 500 €**. Elles comprennent uniquement la location des toits d'immeuble pour les antennes relais. La rémunération de la conduite d'opération pour le foyer l'Hospitalet à Montoire est décalée en 2025.

La « **production immobilisée** », constituée essentiellement par les coûts internes des conduites d'opération des constructions et des réhabilitations réalisées par Terres de Loire Habitat, atteindra **611 800 €**. Elle est en correspondance avec le niveau des dépenses d'investissement qui seront explicitées lors de l'examen des prévisions de réalisation des emplois.

Les subventions d'exploitation s'élèvent à **24 805 €**, il s'agit principalement de subvention de la CARSAT couvrant des dépenses des travaux de gros entretien de maintien à domicile.

Les reprises sur amortissements et provisions d'un montant de **1 944 954 €** ont subi une baisse significative par rapport à la prévision initiale. Cette diminution provient des travaux pour gros entretien dans le cadre des réhabilitations thermiques qui ont été intégrés par erreur dans le plan de gros entretien programmables 2024.

Les divers autres produits estimés à **1 808 055 €** sont stables par rapport à la prévision initiale. A noter :

- La baisse de **120 135 €** de la quote part des subventions transférées au compte de résultat dont l'estimation est de **1 216 632 €** au 31.12.2024 ;
- Le remboursement du solde créditeur de **124 923 €** qui résulte de la différence entre la cotisation CGLLS (**651 105 €**) et le dispositif de lissage de la Réduction de Loyers de Solidarité (**- 776 028 €**).

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Au 30 juin 2024, le taux de mobilisation des charges d'exploitation s'élevait à **19,7 %**. Ce taux, bien que faible, est normal dans la mesure où les écritures d'inventaire ne seront saisies qu'à la clôture de l'exercice et que la campagne de paiement de la taxe foncière ne sera réalisée qu'à fin octobre.

Les charges d'exploitation sont inférieures par rapport aux prévisions budgétaires. Elles sont estimées à **49 755 162 €** représentant **97,70 %** du budget voté.

- **Les dépenses d'entretien courant** du patrimoine sont estimées à **687 047 €** soit **83,4 %** de la prévision initiale.

- **Les dépenses de gros entretien** sont estimées à **4 167 899 €** soit **89%** de la prévision initiale. Elles comprennent :

- Les travaux de gros entretien dans les logements et bâtiments sont estimés à un montant global de **3 134 069 €** (dont 200 000 € pour les travaux de maintien à domicile) au 31.12.2024 soit une augmentation de **5 %** par rapport à la prévision initiale. Cette hausse concerne principalement les travaux suite aux états des lieux sortants qui augmentent de **204 340 €** par rapport à la prévision initiale ;
- Les travaux de peinture et de revêtement de sol réalisés dans le cadre des programmes de réhabilitation imputés en dépense de gros entretien seront réalisés à hauteur de **110 000 €** au 31.12.2024 contre **640 722 €** lors du chiffrage du budget initial. Cette baisse significative s'explique par la réaffectation en dépense d'investissement des travaux de gros entretien dans le cadre des réhabilitations thermiques (supérieurs à 40K€/logement) dont l'Ordre de Service est donné sur 2024. Ce retraitement comptable fait suite à une préconisation de nos Commissaires aux comptes applicable dès le 31.12.2023.
- Les dépenses de gros entretien dans le cadre du plan pluriannuel seront réalisées à hauteur de **85,95 %** de la prévision initiale, soit un montant de **836 420 €** au 31.12.2024. Cette diminution s'explique par le décalage de réception des travaux sur 2025.

- Le montant global **des taxes foncières de 4 999 000 €** est conforme à la prévision initiale. Pour rappel, les bases locatives cadastrales ont été revalorisées à hauteur de **3,9 %** conformément à l'augmentation décidée par l'Etat.

- **Les dépenses de personnel d'un montant de 8 758 769 €** sont stables par rapport au budget voté, elles comprennent :

- Un effectif prévisionnel de 159 salariés au 31/12/2024 ;
- 15 arrivées et 8 départs (aucun départ à la retraite en 2024)
- L'augmentation de la masse salariale 2024 dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire se détaillant comme suit :
 - Catégories 1 et 2 = 4 %
 - Catégorie 3 = 3 %
 - Catégorie 4 = 1 %
- Les augmentations individuelles (attribution de 925 points en janvier 24) ;
- Le versement de la PPV (prime de partage de la valeur) pour un montant de **106 517 €**

- **Les charges d'intérêts** sont estimées à **4 201 400 €** au 31.12.2024 soit **97,80%** de la prévision initiale. Pour rappel, 82% de la dette est indexée sur le livret A au taux de 3% depuis le 1^{er} février 2023 et qui sera maintenu jusqu'en janvier 2025.
- **Les dotations aux amortissements** sont en légère hausse par rapport à la prévision initiale. Le réalisé au 31.12.2024 est estimé à **12 070 397 €**. Cette hausse est principalement due à la provision pour gros entretien. En effet, le plan pluriannuel de gros entretien programmable est passé de 2 ans lors nos prévisions initiales (**131 458 €**) à 3 ans (**984 900 €**).
- **Les diverses autres charges** seront réalisées à **86,3 %** du budget voté pour un montant total de **2 925 204 €**. Cette diminution s'explique essentiellement par le report sur 2025 des dépenses liées à la réalisation des nouveaux DPE pour **184 500 €** et à certains projets informatiques (Autocom, extranet, matériel informatique) pour **160 000 €**.

Cependant, les frais de personnel intérimaire sont estimés au 31.12.2024 à **227 500 €** soit une augmentation de **77 500 €** par rapport à la prévision initiale.

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation prévisionnel de l'année 2024 devrait être de **- 778 480 €** contre un résultat de **- 965 384 €** prévu au budget initial soit une variation de **186 904 €**.

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier prévisionnel de l'année 2024 devrait s'élever à **933 048 €** contre un résultat de **712 480 €** prévu au budget initial soit une augmentation de **31 %**.

Les produits financiers escomptés à la fin de l'exercice estimées à **960 600 €** seront supérieurs de **220 600 €** par rapport aux prévisions initiales.

Cette augmentation s'explique par la souscription en 2024 de comptes à terme à hauteur de **10 000 000 €** ce qui porte les placements à **18 000 000 €**. En conséquence, la rémunération est estimée à **586 000 €** au 31.12.2024 contre **303 000 €** prévu au budget initial.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel prévisionnel de l'année 2024 devrait être de **544 137 €** contre **969 290 €** prévu au budget initial.

La diminution du résultat exceptionnel s'explique par le coût des travaux de démolition des 15 logements allée des Bazanes et des 79 logements 6/7/8 place de l'Europe à Romorantin NPNRU (réception prévue fin 2024) qui est supérieur à la prévision initiale. En effet, le montant des dépenses est estimé à **1 529 000 €** au 31.12.2024 contre **1 025 235 €** prévu au budget initial, soit une variation de **503 765 €**.

Cette diminution a été compensée par le versement d'une indemnité de **105 000 €** suite à la résiliation de la police d'abonnement au réseau de chauffage des 20 pavillons « ZAC des paradis » à Vineuil dont la délégation de service public a été confiée à la société DALKIA. Cette indemnité non prévue au budget initial a pour objet de financer la solution de chauffage alternative au réseau de chaleur urbain, dont le coût est porté en investissement.

RESULTAT NET

L'agrégation des résultats d'exploitation, financier et exceptionnel engendre un résultat net de **698 705 €** au 31.12.2024 alors qu'il avait été initialement prévu à **716 386 €**.

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

En conséquence, la capacité d'autofinancement prévue au budget initial qui s'élevait à **8 787 418 €** devrait se situer à **9 812 074 €**, **soit une augmentation de 11,7 % par rapport aux prévisions.**

Cette variation n'étant pas supérieure à 20 %, elle ne constitue pas un bouleversement de l'économie générale du budget initial et ne justifie donc pas le vote d'une décision modificative.

Pour rappel, en cas de variation négative, le seuil est fixé à -10 %.

AUTOFINANCEMENT COURANT

L'autofinancement courant HLM de 2024 est estimé à **3 762 256 €** soit **10,86 %** des loyers quittancés. Pour rappel, en 2023, l'autofinancement courant HLM s'élevait à **5 331 292 €** soit **15,88 %** des loyers quittancés.

RATIO DE SURVEILLANCE (calculé à partir de l'autofinancement net)

L'autofinancement net HLM de 2024 est évalué à **4 510 951 €**.

Selon les modalités de calcul définies à l'article R423-9 du CCH, le ratio d'autofinancement net HLM est de **12,67 %** ; ce taux est au-dessus du taux de référence fixé à 0 %.

La moyenne des ratios des trois derniers exercices devrait être de **14,89 %** ; ce taux est aussi au-dessus du taux de référence fixé à 3 %.

Ces taux ne justifient donc pas la prise de mesures internes spécifiques.

Suivi de l'exécution budgétaire - Emplois et Ressources - CA du 15/10/2024

RESSOURCES	Budget initial 2024	Réalisé au 30 juin 2024	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2024	Projection au 31 déc. 2024	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
Capacité d'autofinancement	8 787 418	9 812 074	0	9 812 074	1 024 656	112%
Dotations amort.intérêt compensateur					0	
Cessions d'actifs	822 400	160 316	60 000	220 316	-602 084	27%
Immobilisations financières	12 340	12 340	0	12 340	0	
Augmentations des capitaux propres	4 956 299	541 000	1 385 241	1 926 241	-3 030 058	39%
Augmentations des dettes financières	18 811 012	8 668 994	3 772 508	12 441 502	-6 369 510	66%
<i>dont réalisation des emprunts</i>	<i>18 571 012</i>	<i>8 530 554</i>	<i>3 670 949</i>	<i>12 201 502</i>	<i>-6 369 510</i>	<i>66%</i>
Sous-total RESSOURCES	33 389 469	19 194 724	5 217 749	24 412 473	-8 976 996	73%

EMPLOIS	Budget initial 2024	Réalisé au 30 juin 2024	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2024	Projection au 31 déc. 2024	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
Immobilisations incorporelles	39 000	38 181	819	39 000	0	100%
Immobilisations financières	27 000	27 000	0	27 000	0	100%
Immobilisations de structure	169 000	26 999	171 601	198 600	29 600	118%
Constructions	12 936 130	3 027 601	11 408 368	14 435 969	1 499 839	112%
dont NPNRU	0	-67 296	77 766	10 470	10 470	
dont PRU	0	-13 121	13 121	0	0	
dont Droit Commun	9 970 481	2 622 832	10 086 957	12 709 789	2 739 308	127%
dont Maisons médicales	50 000	2 607	20 000	22 607	-27 393	45%
dont Foyers	2 915 649	482 579	1 210 525	1 693 104	-1 222 545	58%
Réhabilitations	20 520 330	3 796 530	7 339 432	11 135 963	-9 384 367	54%
Réhabilitations patrimoine	17 786 621	3 210 411	6 513 167	9 723 578	-8 063 043	55%
Réhabilitations des foyers	2 733 709	586 120	826 265	1 412 385	-1 321 324	52%
Remplacement de composants	4 654 637	771 576	3 158 447	3 930 023	-724 614	84%
Rempl. de composants patrimoine	4 654 637	762 406	3 018 903	3 781 309	-873 328	81%
Rempl. de composants foyers	0	9 170	139 544	148 714	148 714	
Bâtiment administratif	593 606	6 537	816 809	823 345	229 739	139%
Réduction des capitaux propres	0	0	17 200	17 200	17 200	
Remboursement des dettes financières	5 721 070	3 280 289	2 342 102	5 622 391	-98 678	98%
<i>dont remboursement des emprunts</i>	<i>5 501 070</i>	<i>3 161 960</i>	<i>2 240 431</i>	<i>5 402 391</i>	<i>-98 678</i>	<i>98%</i>
Sous-total EMPLOIS	44 660 773	10 974 713	25 254 779	36 229 492	-8 431 281	81%

Variation du fonds de roulement	-11 271 304
--	--------------------

-11 817 018	-545 715
--------------------	-----------------

LES RESSOURCES

Les ressources affectées aux emplois seront mobilisées à hauteur de **81 %** du budget initialement voté, elles sont les suivantes :

- **La capacité d'autofinancement** devrait augmenter de **11,7 %** par rapport aux prévisions.
- **Les emprunts** seront réalisés à hauteur de **66 %**.
Cette différence de réalisation par rapport au budget est due au décalage des opérations.
Pour rappel, la stratégie financière de l'organisme consiste à appeler les emprunts en fin de période de préfinancement.
- **Les subventions** obtenues atteindront **39 %** de la prévision initiale.
Cette faible réalisation est principalement due au décalage des opérations de réhabilitation patrimoine et foyers entraînant une baisse de **2 791 060 €** par rapport au budget initial.
- **Les Cessions** comprennent les ventes de 3 logements sur le patrimoine, d'un terrain à Bonneveau et d'un véhicule.

LES EMPLOIS

A la fin de l'exercice 2024, le total des emplois devraient atteindre 81 % de la prévision initiale.

- **Les prévisions globales de construction** devraient être en hausse de **1 499 839 €** par rapport au budget initial pour atteindre un total de **14 435 969 €**.

Cette augmentation s'explique par le lancement de l'opération de Blois Clérancierie qui n'était pas prévu dans la prévision initiale et par l'avancement anticipé de Bracieux rue de Candy.

Ces constructions sont constituées de :

- La construction de logements locatifs pour un total de **12 720 259 €** ;
 - La construction d'une extension de la maison médicale à Pontlevoy dont les dépenses devraient atteindre **20 000 €**, et la fin des dépenses de la maison médicale de St Claude pour un montant de **2 607 €** ;
 - La construction d'une extension du foyer Hospitalet à Montoire, d'un centre d'hébergement d'urgence à la place des logements du SDIS à Blois et du foyer les « Soleillades » à Romorantin. Les dépenses de construction des foyers devraient donc atteindre **1 693 104 €**.
- **Les dépenses de réhabilitation des logements** atteindront **55 %** des prévisions.
Le décalage du lancement des opérations de la troisième tranche de 93 logements du NPNRU de Romorantin, de la deuxième tranche de 126 logements du NPNRU de Blois et des opérations de réhabilitations thermiques à Vendôme et St Aignan représente une baisse de **8 281 870 €** par rapport au budget initial.
 - **Pour les foyers**, les dépenses de **réhabilitation** seront réalisées à hauteur de **52 %**. Ce faible taux de réalisation provient du décalage du projet de réhabilitation du foyer Lumière prévu dans le NPNRU de Blois.

- **Les dépenses de remplacement de composant** devraient être réalisées à hauteur de **81%** pour le parc des logements locatifs. Pour les foyers, nous devrions atteindre un montant de **148 714 €** non prévu au budget initial.

- **Le remboursement des dettes financières** sera réalisé à hauteur de **98 %** pour un montant de **5 622 391 €** se décomposant de la façon suivante :

- Amortissements financiers (remboursement d'emprunt) : **5 402 391 €**
- Remboursement des dépôts de garantie des locataires : **220 000 €**

EVOLUTION DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	EXE 2024
9 633 904 €	13 330 346 €	13 585 999 €	18 192 867 €	19 525 504 €	13 791 965 €	19 982 622 €	16 130 057 €	18 956 885 €	30 325 303 €

La réalisation de ces prévisions sur le second semestre 2024 est dépendante des aléas de chantiers et de la situation financière des entreprises intervenant sur nos programmes de travaux dans un contexte économique tendu.

En effet, si les hypothèses retenues se réalisent, les travaux du second semestre 2024 représenteront **75 %** des dépenses prévisionnelles de l'exécution budgétaire dont :

- **79 %** en construction,
- **71 %** en remplacement de composant et réhabilitation.

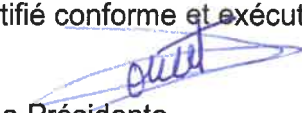
LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le tableau de financement prévisionnel au 31 décembre entraînera, s'il est réalisé dans son intégralité, un **prélèvement sur le fonds de roulement de 11 817 018 € contre 11 271 304 € prévu au budget initial**. Cette situation ne représente qu'une « photographie » comptable des flux au 31 décembre ; elle illustre la résultante de la stratégie de portage en trésorerie des opérations d'investissement.

Le prélèvement sur le fonds de roulement n'augmentant pas de 10 % par rapport à la prévision budgétaire, l'économie générale du budget initial n'est pas bouleversée et ne donne pas lieu au vote d'une décision modificative.

Adopté à la majorité
17 voix pour,
1 abstention (Mme ROMIANT)

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) – M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT)
Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER – M Le Préfet de
Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

02) ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR 2025

**Conformément à l'article R423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil
d'Administration doit délibérer sur les orientations générales du budget en préparation pour
l'année 2025.**

Les hypothèses budgétaires pour 2025 sont élaborées en cohérence avec le Plan Stratégique du
Patrimoine (PSP) validé lors du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023. Elles visent à poursuivre
nos objectifs de développement et de réhabilitation de notre parc immobilier, tout en tenant compte des
évolutions économiques et fiscales.

1. Investissements en production de logements neufs

1.1. Projets en cours (ordres de service émis avant 2025)

En 2025, les projets suivants, déjà engagés en 2024, verront leurs travaux finalisés :

- 35 logements locatifs sociaux (Mer « Les Venelles », Naveil « Les Sables ») : Livraison prévue en 2025, avec un montant de 2 283 300 € de budget prévu sur 2025.
- 30 logements-foyer (Romorantin-Lanthenay « Les Soleillades ») : Livraison en 2025 pour un montant de 1 846 206 € de budget prévu sur 2025.

1.2. Nouveaux ordres de service pour 2025

L'année 2025 marquera le début de la construction de 100 nouveaux logements locatifs sociaux, pour certains en ordre de service études ou travaux selon leur avancée.

Projets majeurs incluent : rue du XXème Chasseur à Vendôme (24 logements), acquisition de 38 logements en VEFA sur la commune de la Chaussée Saint Victor et d'autres projets répartis sur plusieurs localités.

Montant total des crédits budgétaires 2025 pour ces projets : **7 273 080 €**.

1.3. Logements-Foyers

Deux projets concernant 117 logements-foyers seront lancés en ordre de service travaux en 2025 :

- 36 logements à Blois (Requalification SDIS, Rue Gutenberg) : 1 500 000 € (dépenses estimées sur l'année 2025).
- 81 logements à Blois (Restructuration Foyer Lumière en 69 logements avec augmentation de la surface de bureaux) : 1 200 000 € (dépenses estimées sur l'année 2025).

1.4. Locaux Administratifs

L'année 2025 marquera également la poursuite des études en vue de la construction d'un nouveau siège social, avec 100 000 € alloués à cet effet et 25 000 € seront dédiés pour finaliser l'acquisition de la nouvelle agence Sologne/Val de Cher.

2. Entretien et Réhabilitation du Patrimoine

Conformément à notre Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), validé en Conseil d'Administration le 12 décembre 2023, l'organisme continuera à assurer l'entretien et la réhabilitation de son parc immobilier, en cohérence avec nos objectifs de maintien et d'amélioration de la qualité du service. De plus, ces interventions s'inscrivent dans la démarche d'éradication des logements énergivores, conformément au calendrier fixé par la loi Climat et Résilience, visant à améliorer la performance énergétique de notre patrimoine et à respecter les objectifs environnementaux nationaux.

Le budget prévisionnel pour 2025 est de l'ordre de **19 300 000 €**, comprenant les phases d'études et de travaux, conformément aux prévisions du Plan Stratégique de Patrimoine.

2.1 Projets de réhabilitation avec ordre de service émis avant 2025

Le projet de réhabilitation lancé en 2024 se poursuivra en 2025 :

- Réhabilitation des Favignolles à Romorantin-Lanthenay (93 logements) : 3 700 000 € sur 2025.

2.2 Projets de réhabilitation avec ordre de service travaux en 2025

En 2025, 10 opérations de réhabilitation représentant 609 logements seront lancées en phase travaux. Ces réhabilitations s'inscrivent dans notre stratégie d'éradication des logements énergivores, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience. L'objectif est de concentrer nos efforts sur des interventions à dominante thermique, afin d'améliorer significativement la performance énergétique des bâtiments et de sortir ces logements des classes E, F, et G du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ces travaux contribueront à atteindre nos objectifs de réduction de la consommation énergétique tout en améliorant le confort des locataires :

- Landes, Curie, Lumière à Blois : 126 logements.
- Jean Moulin à Saint-Aignan-sur-Cher : 48 logements.
- Rue de Bel Air à Droué : 26 logements.
- Rue Bertrand Duguesclin à Blois : 22 logements.
- Pavillons Lièvreries, Les Montponnes et Grives à Montrichard : 88 logements.
- 2 rue Henri Daudin à Blois : 19 logements.
- Les Rottes à Vendôme (Clémenceau, Jean Moulin, France) : 142 logements.
- Les Capucins, rue des poulies et rue de la pierre à Romorantin : 68 logements.
- Rue de Beauce, Herbault : 13 logements
- St Firmin des Près, Epuisay et St Amand Longpré : 57 logements.

Parmi ces 10 programmes, 8 ont pour effet de répondre à nos obligations à court terme du calendrier de la loi Climat et Résilience, soit :

- 61 logements ayant une classification énergétique G
- 118 logements ayant une classification énergétique F
- 113 logements ayant une classification énergétique E

Ces 292 logements auront après travaux une classification en C, B ou A.

Quant aux 2 autres programmes (représentant 268 logements) ceux-ci présentent une classification avant travaux en D (Landes Curie Lumières à Blois initié au PRU et les Rottes à Vendôme).

Au total, ces 10 programmes de réhabilitations feront supporter à Terres de Loire Habitat un investissement global de 35 000 000 € répartis sur 3 ans (de 2025 à 2027).

Le montant prévisionnel de dépense sur 2025 est de **9 900 000 €**

2.3 Études prévues en 2025

Les études débuteront pour 455 logements répartis sur 27 résidences, conformément aux consultations à lancer en novembre 2024 pour le choix des maîtres d'œuvre.

Le montant prévisionnel de dépense sur 2025 est de **1 100 000 €**

2.4. Remplacement de Composants

En 2025, un budget de **4 600 000 €** est dédié aux remplacements de composants, visant à améliorer la performance énergétique et la qualité des logements. Ces travaux concernent plusieurs types d'interventions sur différentes résidences de notre patrimoine.

Les interventions prévues concernent un total de 1 978 logements, répartis de la manière suivante :

- ✓ **Installation de répartiteurs de chauffage, de robinets thermostatiques et amélioration des chaufferies** pour 1 500 logements en secteur diffus pour un investissement total sur deux ans de 1 500 000 €, dont un budget de 740 000 € prévu en 2025.
- ✓ **Réfection de couverture et renforcement de l'isolation** pour 199 logements en secteur diffus, pour un investissement total de 3 200 000 € réparti entre 2024 et 2026, dont un budget de 2 000 000 € prévu en 2025.

- ✓ **Réfection de l'étanchéité et renfort de l'isolation** pour 76 logements à Blois, pour un investissement total de 780 000 € essentiellement porté sur 2025.
- ✓ **Remplacement des Velux**, travaux sur 157 logements en secteur diffus pour un budget total de 325 000 € prévu en 2025.
- ✓ **Modifications des chaufferies** à Mondoubleau, rues Leroy et Lamartine : Les travaux porteront sur 46 logements, avec un budget de 250 000 € alloué en 2025. Ces modifications seront rendues nécessaires dans la perspective de la démolition de 24 logements situés rue Leroy.

Un budget de 350 000 € est établi pour faire face à des imprévus.

Ces opérations s'inscrivent dans notre politique d'entretien du patrimoine, visant à améliorer l'efficacité énergétique et le confort de nos locataires. La programmation des remplacements de composants pour 2025, ainsi que son impact pluriannuel, suivent la trajectoire budgétaire définie par le Plan Moyen Terme (Visial), validé lors du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023.

3. Dépenses d'entretien et qualité de service

L'année 2025 se poursuivra avec la volonté de maintenir la qualité de service, en assurant un niveau adéquat de dépenses d'entretien des logements au gré des rotations avec un budget de 1 700 000 € sera alloué à cet effet.

Parallèlement un budget complémentaire sera alloué pour conduire les travaux suivis par nos agences de proximité.

4. Contexte Économique et Fiscal

4.1. Fiscalité Locale et Charges

- Une fiscalité locale calée sur l'évolution des bases et des taux avec la revalorisation des valeurs locatives en 2024, qui servent au calcul de la taxe foncière et qui s'élève au minimum à 3,9 % hors décisions d'augmentation des taux par les collectivités locales.
- Un taux du livret A qui est gelé à 3 % jusqu'au 31 janvier 2025, un taux moyen prévisionnel de 2,8 % sera appliqué dans nos hypothèses.
- L'impact de la RLS dont les contours sur 2025 restent flous à ce stade.

4.2. Recettes

- Une augmentation en masse des loyers portée à 3,26 % conformément à l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024, sous réserve de l'autorisation des pouvoirs publics ;
- La vente, à la marge, d'une partie de notre patrimoine, conformément à la délibération qui sera prise par le Conseil d'Administration de décembre 2024.

Adopté à la majorité
17 voix pour,
1 opposition (Mme ROMIANT)

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL) M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT) M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme DORVILLERS) — M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT) - Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER M Le Préfet de Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

03) FIXATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2025

Conformément à l'article L442.1.2 CCH, la délibération décidant de la fixation des loyers pour l'année 2025 doit être transmise au représentant de l'Etat avant le 1^{er} novembre de chaque année.

En 2025, Terres de Loire Habitat devra de nouveau faire face à une surcharge importante liée à ses emprunts en raison de l'indexation de ceux-ci sur le taux du livret A ce qui représente plus de 2 000 000 € par rapport à 2022.

En effet, depuis le 1^{er} février 2022 le taux a été multiplié par 6 par des augmentations successives en passant de 0.5 à 3 % au 1^{er} février 2023, taux de 3 % maintenu jusqu'au 31 janvier 2025. De plus, la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) continue de peser fortement sur le budget de l'Office, estimée à 2 900 000€ pour 2025. Pour mémoire, il est rappelé que le cumul de la RLS sur la période 2018-2024 atteint 14 000 000 d'euros.

Par ailleurs, Terres de Loire Habitat continue de supporter des coûts de construction et des coûts de travaux de réhabilitation qui restent extrêmement élevés au moment où l'organisme doit poursuivre son engagement en matière de réhabilitation thermique du patrimoine ancien dans un calendrier très contraint.

Concrètement, au 1^{er} janvier 2028, tous les logements classés en F et, au 1^{er} janvier 2034, les logements classés en E ne pourront plus être reloués.

A ce titre, Terres de Loire Habitat a projeté au travers de son plan stratégique de patrimoine un investissement de 151 000 000 € sur la période 2024-2034.

Enfin, Terres de Loire Habitat a vu sa prime d'assurance multiplié par trois courant 2024 conduisant l'organisme à assumer celle-ci à hauteur de 1 000 000 d'euros.

La variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) entre le second trimestre de l'année 2023 et le second trimestre 2024, enregistre une évolution à hauteur de 3.26 %.

Par conséquent, et sauf évolution législative contraire et notamment les orientations qui seront établies par le Projet de Loi de Finances 2025, après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat approuve une augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2025 à 3.26 % en masse dans la limite des plafonds.

Adopté à la majorité
16 voix pour,
2 oppositions (Mme ROMIANT – M THIMOTHE)

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) – M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT)
Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER – M Le Préfet de
Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

04) MISE A JOUR DE L'ACTIF - SORTIES DES IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE

C/ 2182 – MATERIEL DE TRANSPORT

(Matériel totalement amorti)

N° INVENTAIRE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE OU RÉÉVALUÉE	Valeur de reprise
0194MT	13705	PEUGEOT 3008 BLUEHDI EX-705-HM (VE705)	28/06/2018	28 477,80	7 500,00
0160MT	7824	RENAULT CLIO 4860 SQ 41	11/12/2008	12 152,80	800,00
				40 630,60	8 300,00

Après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat :

- Approuve l'aliénation du matériel de transport ci-dessus afin de sortir ces immobilisations totalemt amorties de l'actif du patrimoine.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) — M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT)
Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) Mme VACHER – M Le Préfet de Loir
et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

05) CLOTURES FINANCIERES DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT

PROGRAMMES	DESIGNATION DES TRAVAUX	ADRESSES	DATE DE MISE EN SERVICE	COUT DE REVIENT	FINANCEMENT		
					FONDS PROPRES	EMPRUNTS	SUBVENTIONS
CONSTRUCTIONS NEUVES							
0571C1	CONSTRUCTION 6 LOGEMENTS	PLACE DE LA MAIRIE CHOUZY SUR CISSE	17/12/2020	967 868,19	48 898,46	721 474,59	197 495,14
0572C1	CONSTRUCTION MAISON MEDICALE	PLACE DE LA MAIRIE CHOUZY SUR CISSE	17/12/2020	526 900,86	0,00	520 830,00	6 070,86
0579C1	CONSTRUCTION DE 9 LOGEMENTS	RUE DU PARADIS - MONT PRES CHAMBORD	28/01/2022	1 573 113,24	60 158,24	1 260 166,00	252 789,00
0590C1	ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS INDIVIDUELS	ZAC DE L'AUBEPIN II - ST GERVAIS	05/11/2021	2 021 266,13	195 381,13	1 656 985,00	168 900,00
0595C1	ACQUISITION EN VEFA DE 10 LOGEMENTS INDIVIDUELS	FESSENMEYER II - ROMORANTIN	28/10/2021	1 513 734,95	120 444,58	1 374 343,00	18 947,37
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES				6 602 883,37	424 882,41	5 533 798,59	644 202,37
TOTAL GENERAL				6 602 883,37	424 882,41	5 533 798,59	644 202,37

Régularisation fonds propres passés au Conseil d'administration du 26/03/2024 délibération N°2 sur pg 0046A3	34 673,69
Régularisation fonds propres passés au Conseil d'administration du 15/10/2019 délibération N°18 sur pg 0540C1	4 950,00
Régularisation fonds propres passés au Conseil d'administration du 15/10/2019 délibération N°23 sur pg 0042GL	190,70
Régularisation fonds propres passés au Conseil d'administration du 23/06/2020 délibération N°13 sur pg 0065FJ	40,00
Régularisation fonds propres passés au Conseil d'administration du 17/12/2020 délibération N°31 sur pg 0566AO	18,00
Régularisation fonds propres passés au Conseil d'administration du 16/16/2022 délibération N°8 sur pg 0124A1	-0,10

Le montant des fonds propres affectés aux opérations d'investissement s'élève à la somme de : **464 754,70**

Le coût des travaux est réparti par composant et amorti conformément aux délibérations du Conseil d'Administration :

- n°26 du 14 décembre 2005
- n°30 du 28 mars 2006
- n°10 du 14 octobre 2014
- n°36 du 14 décembre 2021
- n°5 du 16 juin 2022

durée des composants voir annexe (onglet SP BIENS CLOTURE)

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) – M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT)
Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER – M Le Préfet de
Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

06) VINEUIL- 12 PLACE JULES VERNE – CESSION DE DROIT AU BAIL DE LA SARL MARJOLAINE
AU PROFIT DE LA SAS MINIER HUVIER – SALON DE COIFFURE

La SARL Marjolaine, gérée par M. et Mme BILLAULT, est locataire d'un local commercial situé 12 place
Jules Verne à Vineuil, depuis le 1^{er} juillet 2007, à la suite de la cession de droit au bail de la société
« Line Coiffure ». Elle y exploite un salon de coiffure. Le bail commercial en cours, renouvelé pour une
durée de 9 ans prend fin le 30 avril 2028.

La SARL Marjolaine a fait part de son souhait de vendre son fonds de commerce et son droit au bail au
profit de la SAS MINIER-HUVIER

- en cours de constitution
- dont les associés sont Madame Cynthia HUVIER et Monsieur Laurent HUVIER, demeurant
ensemble 8 rue Des Passiflores 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
- dont le Président sera Mme Cynthia HUVIER
- qui exploitera également un salon de coiffure.

La cession de fonds et de droit au bail devrait prendre effet au plus tard le 31 octobre 2024.

Les dispositions du bail prévoient que toute cession doit être constatée par un acte authentique dont une
copie exécutoire est remise au bailleur sans frais pour celui-ci. Toutefois les parties ont fait part de leur
souhait de confier la cession à leur avocat commun, Maître Cécile MEUBLAT GIRARDIN, avocat au
barreau de Blois, domiciliée 21 bis rue de la Vallée Maillard à Blois

La cession par acte d'avocat ne remet pas en cause le caractère d'acte authentique du bail, protégeant les intérêts de Terres de Loire Habitat. Elle garantit également l'authenticité des documents transmis et les capacités respectives du cédant et du cessionnaire. Aussi, il paraît opportun, afin de faciliter la cession et de maintenir l'activité d'un salon de coiffure dans le quartier des 4 vents de Vineuil, de déroger à la clause du bail et d'accepter la cession de droit au bail au profit de la SAS MINIER-HUVIER par acte d'avocat.

Une copie de l'acte de cession sera remise au bailleur.

Toutes les conditions du bail initial sont maintenues et le cédant, la SARL Marjolaine, demeurera garante du cessionnaire, la SAS MINIER-HUVIER qui sera constituée par Madame Cynthia HUVIER et Monsieur Laurent HUVIER, pour l'exécution du bail et le paiement des loyers et des charges pendant une durée de trois ans à compter de la cession dudit bail.

En conséquence, après délibération, le Conseil d'Administration :

- Prend acte de la cession de bail aux conditions ci-dessus.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) — M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT)
Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER – M Le Préfet de
Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

**07) VINEUIL – BEAUSOLEIL – CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DONT
5 LOGEMENTS PLUS ET 3 LOGEMENTS PLAI : PROGRAMMATION – PG 0631C1**

Afin de répondre aux besoins de logements locatifs recensés dans le cadre de la Convention d'Utilité
Sociale, TERRES DE LOIRE HABITAT étudie la réalisation d'une opération de construction financées au
moyen de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) à Vineuil,
qui est une commune déficitaire en logements locatifs sociaux au sens de la Loi de Solidarité (SRU).

Lors du Comité de Production du 8 octobre 2024, la faisabilité de la construction de 8 logements individuels
à Vineuil (5 PLUS et 3 PLAI), dans un lotissement entre la rue des Sablons et la rue Beausoleil, a été
validée. Ces logements de typologies variées permettront de répondre à des demandes exprimées sur la
commune.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve la construction de ces logements
- Autorise le Directeur Général ou son Représentant, à mesure de l'avancement des études à :
 - Lancer les procédures nécessaires à la désignation des maîtres d'œuvre, des contrôleurs techniques et des coordonnateurs de sécurité qui seront chargés de cette opération.
 - Déposer une demande de financement auprès des Services de l'Etat ainsi qu'auprès des financeurs potentiels.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 041-349338111-20241015-07CA151024-DE
en date du 18/10/2024 ; REFERENCE ACTE : 07CA151024

- Lancer les procédures de consultation en vue de la désignation des entreprises pour la réalisation des travaux.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) – M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à M QUILLOUT)
Mme VANIER – Mme VERNERET (pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER – M Le Préfet de Loir et
Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

08) BLOIS – QUARTIER VIENNE – RUE CLERANCERIE – RUE SOURDERIE – RUE DU PUIITS NEUF
CONSTRUCTION DE 14 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INDIVIDUELS EN VENTE EN
L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DONT 9 LOGEMENTS PLAI: PRIX DE REVIENT
PREVISIONNEL – PLAN DE FINANCEMENT – LOYERS – PG 0629C1

Terres de Loire Habitation a approuvé, par délibération n°21 dans sa séance du Conseil d'Administration
du 25 juin 2024, la programmation sous forme de Vente en l'Etat de Futur Achèvement auprès de la
SA 3 Vals Aménagement de 14 logements locatifs sociaux individuels situé Quartier Vienne - rue
Clérancerie – rue Sourderie – rue du Puits neuf à BLOIS, sur le foncier libéré après la démolition de
l'ancien hôpital psychiatrique.

Terres de Loire Habitation a approuvé, par délibération n°22 dans sa séance du Conseil d'Administration
du 25 juin 2024, l'acquisition sous forme de Vente en l'Etat de Futur Achèvement auprès de la SA 3 Vals
Aménagement de 14 logements locatifs sociaux individuels situé Quartier Vienne - rue Clérancerie - rue
Sourderie – rue du Puits neuf à BLOIS.

A ce stade, la surface habitable est arrêtée à environ 1355.95 m², pour un prix d'acquisition total de
3 525 470 € HT.

Le Prix de Revient Prévisionnel s'établit comme suit :

Le Prix d'acquisition VEFA (en € T.T.C.)	3 822 816,40 €
Dont charge foncière	955 704,10 €
Dont Bâtiment et honoraires	2 867 112,30 €
Frais notariés	45 873,80 €
Conduite d'opération (sur partie bâtie)	39 566,15 €
Prix de Revient Prévisionnel total (T.T.C.)	3 908 256,35 €
Arrondi à	3 908 256,00 €

Le plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Prêt PLUS Construction	1 130 980 €
Prêt PLUS Foncier	604 500 €
Prêt PLAI Construction	573 275 €
Prêt PLAI Foncier	319 700 €
Prêt Action Logement (Action Cœur de Ville)	677 975 €
Subvention Conseil Départemental Charte PMR	15 000 €
Subvention Etat (PLAI et opération sobre en foncier)	70 000 €
Subvention Agglopolys	126 000 €
Fonds propres	390 826 €
	=====
Financement total	3 908 256 €

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels seront approuvés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de TERRES DE LOIRE HABITAT ou son délégué, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après délibération, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à :

- Contracter les emprunts nécessaires, à déposer les demandes de subventions et à signer les conventions nécessaires à leur réalisation.

- Fixer le prix du loyer à :
 - **6,08 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLUS** (valeur 2024)
 - **5,46 €** le m² de surface utile par mois pour les logements **PLAI** (valeur 2024)
 - **35,00 €** par mois pour les garages **PLUS** (valeur 2024)
 - **17,50 €** par mois pour les garages **PLAI** (valeur 2024)

Il est rappelé que ces loyers sont égaux au plafond de la Convention APL à la date de signature de cette dernière. Ils seront actualisés à la date de mise en location dans les baux signés avec les locataires.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) — M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à
M QUILLOUT) - Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER –
M Le Préfet de Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

10) REHABILITATION THERMIQUE ET TRAVAUX D'AMELIORATION CONCERNANT
93 LOGEMENTS « QUARTIER LES FAVIGNOLLES » A ROMORANTIN- LANTHENAY
(41200) : PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL
(PHASE CONSULTATION) – PG 0046A5

Par délibération n°31 du 12 décembre 2023, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat
a approuvé le programme de réhabilitation global pour l'année 2024-2025 dont la réhabilitation
thermique et les travaux d'amélioration concernant 93 logements du « quartier des Favignolles »
à Romorantin-Lanthenay, pour un montant de 5 379 358 euros TTC.

La présente délibération modifie la délibération n° 31 du 12 décembre 2023 et prend en compte les trois
modifications suivantes :

- Le coût du lot 6 en cours de négociation mis au montant de l'estimation du maître d'œuvre.
- Le retrait de la création de la « permanence gardien » qui passe en « bâtiment administratif ».
- Le retrait de la création des logettes pour déchets ménagers qui passe hors investissement car
ces logettes seront possiblement réalisées pour le compte de la ville sur le terrain de la ville par
le biais d'une convention de travaux.

Les travaux de réhabilitation sont les suivants :

- **Amélioration thermique** : Les consommations d'énergie primaire sont réduites de plus de 57 % après travaux ;
- **Embellissement et confort** entraînant une augmentation de loyer pour permettre l'amortissement des emprunts. Le loyer annuel des logements sera revalorisé selon le tableau ci-dessous :

PATRIMOINE		ADRESSES CONCERNEES	LOYER AVANT TRAVAUX €/m ² /an	LOYER APRES TRAVAUX €/m ² /an
0046	02	16 à 18 RUE FRANCOIS 1ER	34,24 €/m ² /an Soit 2,85 €/m ² /mois (arrondi)	38,04 €/m ² /an Soit 3,17 €/m ² /mois
0046	03	20 à 22 RUE FRANCOIS 1ER	35,84 €/m ² /an Soit 2,99 €/m ² /mois (arrondi)	38,37 €/m ² /an Soit 3,20 €/m ² /mois (arrondi)
0046	04	16 à 20 RUE LEONARD DE VINCI	35,84 €/m ² /an Soit 2,99 €/m ² /mois (arrondi)	38,37 €/m ² /an Soit 3,20 €/m ² /mois (arrondi)
0056	02	7 à 11 RUE ANNE DE BRETAGNE	34,24 €/m ² /an Soit 2,85 €/m ² /mois (arrondi)	38,04 €/m ² /an Soit 3,17 €/m ² /mois
0056	03	1 à 5 RUE ANNE DE BRETAGNE	34,24 €/m ² /an Soit 2,85 €/m ² /mois (arrondi)	38,04 €/m ² /an Soit 3,17 €/m ² /mois

Ces travaux engendrent pour les locataires une baisse de charges globale de 10 %.

Prix de revient global

Travaux

<u>LOTS</u>	<u>ENTREPRISES</u>	<u>PRIX DE REVIENT TTC</u>
Lot n°1 : Menuiseries extérieures	MPO FENETRES SAS	165 948 €
Lot n°2 : Façades - ITE	ISOLBA 41	1 251 205 €
Lot n°3 : Etanchéité	ASTEN SAS	680 077 €
Lot n°4 : Serrurerie	TIAM SARL	361 357 €
Lot n°5 : Maçonnerie	BSC	225 416 €
Lot n°6 : Revêtements de sols	ECO TCE	199 038 €
Lot n°7 : Peinture	SPB	146 897 €
Lot n°8 : Démolitions Désamiantage	AGRI-TERRITOIRES	358 498 €
Lot n°9 : Chauffage Plomberie	ETS LEPAGE	571 654 €
Lot n°10 : Ventilation	AVIPUR TOURAINE	270 397 €
Lot n°11 : Electricité	EIFFAGE	136 485 €
Lot n°12 : Flocage	BAT'ISOL	48 942 €
Divers imprévus		244 298 €
Sous total travaux		4 660 212 €

Honoraires

Maitrise d'œuvre	250 668 €
Coordination SPS	3 593 €
Contrôleur technique	9 647 €
Diagnostics (amiante, plomb, structure, thermique)	107 969 €
Sous total honoraires	371 877 €

Frais divers

Frais de publicité + reprographie + panneau de chantier, huissier	4 880 €
Assurance DO	29 122 €
Conduite d'opération	139 806 €
Labels BBC	7 875 €
Révision	145 768 €
Sous total frais divers	327 451 €

COUT TOTAL OPERATION **5 359 540 €**

Financement


PRETS	ACTION LOGEMENT	84 073 €
PRETS ECO	CDC	2 618 500 €
PRETS COMPLEMENTAIRES	CDC	558 241 €
SUBVENTION	COMMUNE	329 364 €
SUBVENTION	ANRU	2 362 €
SUBVENTION	REGION	232 500 €
SUBVENTION	FEDER	186 000 €
FONDS PROPRES		
<i>Dont Fonds propres : 744 000 €</i>		
<i>Dont Dégrevement TFPB : 468 000 €</i>		
<i>Dont Certificats Economie Energie :136 500 €</i>		1 348 500 €
		5 359 540 €

Ceci étant exposé, et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son plan de financement associé.
- Autorise le Directeur Général à déposer les dossiers de demande de subvention de l'opération.
- Autorise le Directeur Général à effectuer les demandes d'accord de principe des différents prêts.
- Autorise le Directeur Général à contractualiser les prêts.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) – M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à
M QUILLOUT) - Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER -
M Le Préfet de Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

11) COMPLEMENT A LA DELIBERATION N°32 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU
12 DECEMBRE 2023 - APPROBATION DU PROGRAMME DE REHABILITATION ET
REPLACEMENT DE COMPOSANTS POUR LES FOYERS POUR L'ANNEE 2024-2025

Le gestionnaire du foyer d'hébergement « Les sentiers » à Vineuil nous a alertés sur des fuites de toiture
terrasse sur la cuisine et les bureaux. Malgré les réparations diverses, le problème perdure du fait de la
vétusté de l'étanchéité de la toiture. C'est pourquoi, il a été décidé une réfection globale des toits
terrasses avec renfort d'isolation thermique.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve cet ajout de travaux au programme de remplacement de composants et réhabilitation.

Le programme sera financé par la PRCGE du foyer d'hébergement.

Commune	Localisation	Prog. / Ens	Nature des travaux	MONTANT TRAVAUX réévalués	Date OS	durée chantier	Dépenses antérieures 2024	Dépenses 2024	Dépenses 2025
ST OUEN	FOYER SOLEIL	156R4	AMELIORATION THERMIQUE	961 260	oct.-23	7 mois	58 657	902 603	
BLOIS	FOYER LUMIERE	0089R2	PROJET INTERGENERATIONNEL	3 223 100	nov.-24	8 mois	483	85 000	3 137 617
VINEUIL	LES SENTIERS	205	REFECTION DES TOITURES TERRASSES	150 000	nov.-24	3 mois	0	50 000	100 000
PONTLEVOY	FOYER HEBERGEMENT CAT	339	AMELIORATION THERMIQUE	180 000	juil.-24	4mois	0	50 000	130 000
				4 514 360			59 140	1 087 603	3 367 617

Les consultations pour la réalisation de ces travaux seront lancées conformément à l'ordonnance N° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et les marchés seront signés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de Terres De Loire Habitat ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme LHERITIER) – M BAUDU
M BERTRAND (pouvoir de Mme VERNERET) – Mme FONTAINE (pouvoir de Mme DUBREUIL)
M. GRIVEL – M LEJEAU (pouvoir de M HUGUET) - M QUILLOUT (pouvoir de Mme THUAULT)
M RACAULT – Mme ROMIANT - Mme SABBAR - M THIMOTHE - M TOUZELET (pouvoir de Mme
DORVILLERS) — M le Directeur Départemental des Territoires.

EXCUSES : Mme DORVILLERS (donne pouvoir à M TOUZELET) – Mme DUBREUIL (donne pouvoir à
Mme FONTAINE) - M GOUET - M HUGUET (donne pouvoir à M LEJEAU) – Mme LHERITIER (donne
pouvoir à Mme DOUCET) – M NEVEJANS - M SAULET - Mme THUAULT (donne pouvoir à
M QUILLOUT) - Mme VANIER – Mme VERNERET (donne pouvoir à M BERTRAND) - Mme VACHER –
M Le Préfet de Loir et Cher.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M LEDORGUET, Directeur Général – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique
M GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication
et de l'Organisation - M FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité - Mme HUBERT-ANET,
responsable service développement - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique
Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

12) PROGRAMME DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS POUR L'ANNEE 2024-2025 :
SUPPRESSION DE TRAVAUX

Par délibération n°33 du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023, le Conseil d'Administration
a accepté les travaux de remplacement de composant du patrimoine joint en annexe.

Dans le 1^{er} cas : **VRD : Modification des réseaux EU-EP** ; ces prestations seront programmées lors
des travaux de réhabilitation thermique prévu dans les années 2026 et 2029.

Dans le 2nd cas : **Maçonnerie : Renfort balcon** ; les études structures ont conforté la solidité des
ouvrages avec préconisation de travaux de gros entretien à moyen terme.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve ces suppressions de travaux du programme de remplacement de composants.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,


La Présidente
Florence DOUCET

N° Prog	Commune	Ensemble (---)	Bat (---)	Nbre Logt	Adresse	Nature des Travaux	Prix de revient réévalué	Dépenses réelles à fin 2023	Dépenses Prévisionnelles 2024	Dépenses Prévisionnelles 2025
0193DM	ST LAURENT NOUAN	0171	01	12	1 A 6, 11 A 16 IMP LYS	VRD : Modification des réseaux EU-EP	38 483	2 647	476	
0193DM	ST LAURENT NOUAN	0171	02	12	1 A 6, 13 A 18 IMP LILAS	VRD : Modification des réseaux EU-EP	38 483	2 647	476	
0193DM	ST LAURENT NOUAN	0185	01	16	1 A 16 RUE CHAMPS CROIX	VRD : Modification des réseaux EU-EP	51 310	3 529	635	
0193DM	ST LAURENT NOUAN	0185	02	4	7 A 10 IMPASSE DES LYS	VRD : Modification des réseaux EU-EP	12 828	882	159	transfert travaux vers les opérations de réhabilitation prévu en 2026 - 2029
0193DM	ST LAURENT NOUAN	0185	03	6	7 A 12 IMPASSE DES LILAS	VRD : Modification des réseaux EU-EP	19 241	1 324	238	
0193DM	BLOIS	0195	01	76	1 A 40 RUE DES PEUPLIERS 42 A 80 RUE DES PEUPLIERS	VRD : Modification des réseaux EU-EP	243 723	16 765	3 016	
0193DM				126	VRD : Modification des réseaux EU-EP		404 068	27 795	5 000	0
0061FR	VENDOME	0061	01	40	52,54,56,58 AV A BRIAND	Maçonnerie : Renfort balcon	3 819	3 335	92	
0061FR	VENDOME	0065	01	24	18,20,22 RUE MAILLETES	Maçonnerie : Renfort balcon	2 291	2 001	55	
0061FR	VENDOME	0065	02	16	60 AV ARISTIDE BRIAND	Maçonnerie : Renfort balcon	1 528	1 334	37	
0061FR	VENDOME	0066	01	40	7,9,11,13 RUE G FLAUBERT	Maçonnerie : Renfort balcon	3 819	3 335	92	
0061FR	VENDOME	0066	03	16	2 RUE GUSTAVE FLAUBERT	Maçonnerie : Renfort balcon	1 528	1 334	37	Travaux abandonné suite au retour bureau d'étude structure
0061FR	VENDOME	0070	01	24	1,3,5 RUE G FLAUBERT	Maçonnerie : Renfort balcon	2 291	2 001	55	
0061FR	VENDOME	0105	01	20	41 AV ARISTIDE BRIAND	Maçonnerie : Renfort balcon	1 909	1 667	46	
0061FR	VENDOME	0105	02	20	43 AV ARISTIDE BRIAND	Maçonnerie : Renfort balcon	1 909	1 667	46	
0061FR				200	Maçonnerie : Renfort balcon		19 094	16 673	458	0