

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

## *Compte-rendu*

▶ Séance du mercredi 11 mars 2026 à 14 h 30  
à Tours Métropole Habitat  
(salle du Conseil d'Administration)



## Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Madame BOISSE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Madame HERVE, Madame JOVENEUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, et Monsieur VALLET Administrateurs.

## Excusés

Monsieur BRIMOU,  
Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET,  
Madame LEMAURE, qui avait donné pouvoir à Monsieur CHANDENIER,  
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE,  
Monsieur THOMAS,  
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,

## Absents

Monsieur ARNOULD  
Monsieur LECONTE,  
Madame MOSNIER,

## Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de Tours Métropole Habitat  
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de Tours Métropole Habitat,  
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de Tours Métropole Habitat,  
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de Tours Métropole Habitat,  
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de Tours Métropole Habitat,  
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de Tours Métropole Habitat,  
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,  
Madame CHARPENTIER-GRUBER, Responsable de l'Unité par public et renouvellement urbain à la Direction Départementale des Territoires,  
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

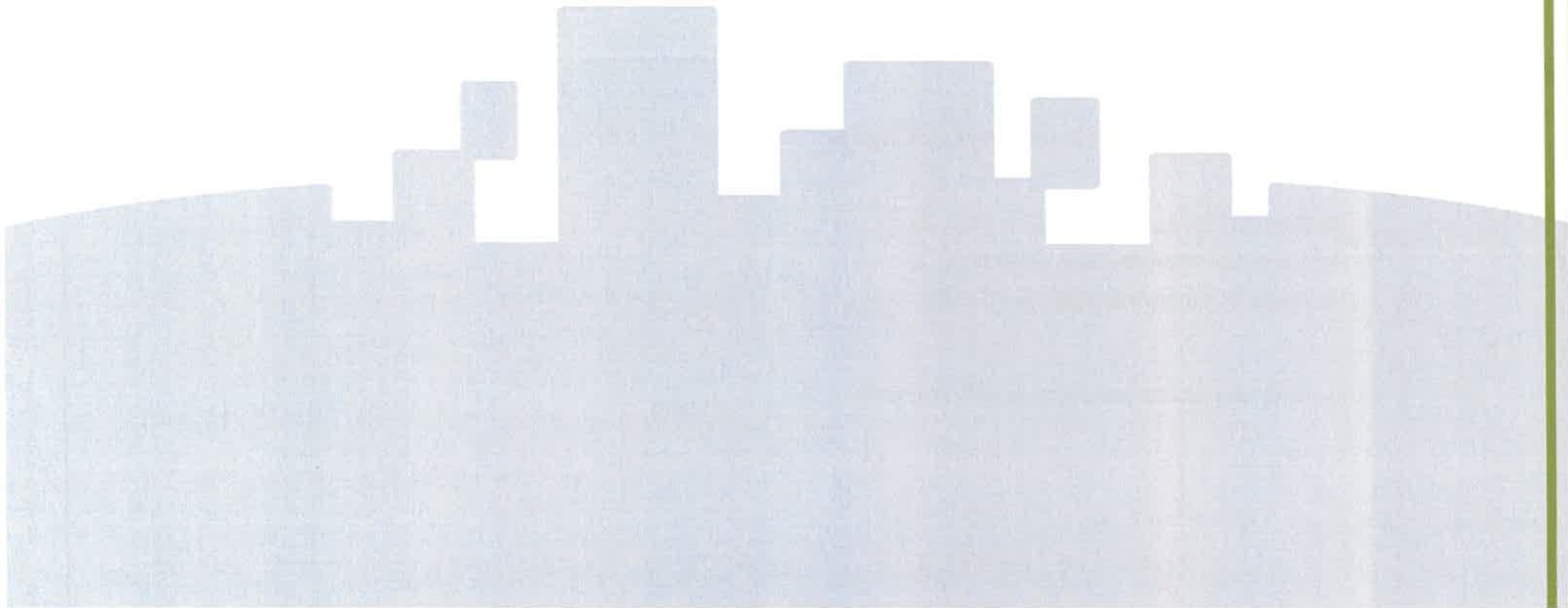
**Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente**

# SOMMAIRE

<b>ADMINISTRATION GENERALE</b>	<b>5</b>
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 5 FEVRIER 2026	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT	6
3. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MADAME CAROLE BOISSE, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LA CAF D'INDRE ET LOIRE, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR CLAUDE GRATEAU	7
4. 86EME CONGRES HLM DU 22 AU 24 SEPTEMBRE 2026 A BORDEAUX : REPRESENTATION DE TOURS METROPOLE HABITAT	7
5. ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : CONDITIONS D'ORGANISATION DES ELECTIONS ET VALIDATION DU PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL	8
6. CONTINUTE DU SERVICE PUBLIC JUSQU'AU RENOUELEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	11
7. PRESENTATION DU BILAN A 6 ANS DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2019-2024 (CUS 2)	12
8. ACTIONS EN JUSTICE DE DIVERS DOSSIERS CONTENTIEUX : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	14
9. DENOMINATION DE FUTURES RESIDENCES : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	17

<b>FINANCES COMPTABILITE</b>	<b>18</b>
<b>10. ROCHECORBON – LE HAMEAU DE LA BEDOIRE : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL</b>	<b>19</b>
<b>DEVELOPPEMENT PATRIMOINE</b>	<b>21</b>
<b>11. TOURS – QUARTIER DU SANITAS – POINT D’AVANCEMENT DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET VALIDATION D’UN PROTOCOLE FONCIER</b>	<b>22</b>
<b>12. VENTE HLM – RESIDENCE ORPHEE – PRIX DE VENTE ACTUALISE DE L’APPARTEMENT SITUE 6 ALLEE JEAN COCTEAU A TOURS</b>	<b>24</b>
<b>13. TOURS NORD – 15 RUE DU LUXEMBOURG - SCCV LUXEMBOURG : SERVITUDES DE LA COUR COMMUNE</b>	<b>25</b>
<b>GESTION LOCATIVE</b>	<b>27</b>
<b>14. ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026</b>	<b>28</b>
<b>QUESTION DIVERSE</b>	<b>29</b>
<b>15. CONTRIBUTION AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>32</b>

# ADMINISTRATION GENERALE



## 1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 5 FEVRIER 2026

---

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 5/02/2026, joint en annexe.

## 2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT

---

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration la date de la dernière séance du 1<sup>er</sup> semestre 2026, à savoir :

> le **Jeudi 25 juin 2026 à 15 H 30**

Les dates des séances du 2<sup>ème</sup> semestre 2026 sont envisagées à ce jour :

> le **Jeudi 17 septembre 2026 à 15 H 30**

> le **Jeudi 22 octobre 2026 à 15 H 30**

> le **Mardi 8 décembre 2026 à 15 H 30**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

### 3. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MADAME CAROLE BOISSE, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LA CAF D'INDRE ET LOIRE, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR CLAUDE GRATEAU

---

(A/13)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, par mail en date du 18 février 2026, la CAF d'Indre et Loire a informé Tours Métropole Habitat de la désignation de Madame Carole BOISSE, en tant qu'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat, en remplacement de Monsieur Claude GRATEAU.

La désignation de Madame Carole BOISSE prend effet à compter du 18 février 2026.

En application de l'article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette décision est valable pour la durée du mandat restant à courir.

Le Directeur Général propose d'attendre le renouvellement du Conseil d'Administration pour composer les différentes commissions auxquelles participait Monsieur GRATEAU.

Cependant, concernant la Commission d'Appel d'Offres, il propose de désigner Monsieur MARTINS, actuellement suppléant, comme Titulaire, jusqu'au renouvellement du Conseil d'Administration afin de s'assurer du quorum.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, de désigner Monsieur MARTINS en tant que Titulaire pour la Commission d'Appel d'offres, jusqu'au renouvellement de cette Instance et d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches nécessaires auprès de l'INPI pour officialiser la situation de Madame BOISSE.

### 4. 86EME CONGRES HLM DU 22 AU 24 SEPTEMBRE 2026 A BORDEAUX : REPRESENTATION DE TOURS METROPOLE HABITAT

---

(A/62)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que le 86<sup>ème</sup> Congrès National de l'Union Sociale pour l'Habitat se tiendra du 22 au 24 septembre 2026 à BORDEAUX (Parc des Expositions).



Le thème de ce congrès est « Habitat 2032. Pour un quinquennat utile ».

Toutefois, il est demandé au Conseil d'Administration de désigner les représentants de Tours Métropole Habitat à cette manifestation, dans la limite de 3 Administrateurs.

Le Directeur Général demande aux Administrateurs intéressés pour représenter l'Office à ce Congrès de bien vouloir se faire connaître auprès de son Assistante, au plus tard le 27/04/2026, afin de procéder rapidement aux inscriptions et aux réservations hôtelières.

Le Directeur Général précise qu'un compte-rendu des débats qui auront eu lieu lors de ce Congrès sera communiqué lors de la séance du Conseil d'Administration du mois d'octobre prochain.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser la prise en charge par l'Office des frais d'inscription, de transport et d'hôtellerie engagés par les participants à cette occasion.

## 5. ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : CONDITIONS D'ORGANISATION DES ELECTIONS ET VALIDATION DU PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL

(A/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale indiquent au Conseil d'Administration que les élections des représentants de locataires devront être organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2026, en application des articles R.421-4 à R.421-15 du Code de la Construction et de l'Habitation et de la réglementation fixée par le Décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'Administration des Offices Publics de l'Habitat.

Ils informent que le Protocole d'Accord National, validé par la Fédération des OPH, auquel les Offices doivent se référer pour établir leurs accords locaux, a été signé le 24 septembre 2025 par 5 Associations de locataires ayant participé à la négociation (AFOC, CGL, CLCV, CNL et CSF).

Les dispositions figurant dans le Protocole d'Accord National sont pratiquement identiques à celles arrêtées pour les élections de 2022.

La Secrétaire Générale rappelle le contexte législatif dans lequel doivent s'inscrire ces élections :

Les Associations, oeuvrant dans le domaine du logement et affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation et Indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial ne poursuivant pas des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, pourront présenter des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe.

Il convient donc, dans le cadre tel que décrit ci-dessus, de négocier lors d'une réunion de concertation avec les Associations les termes du protocole d'accord local propre à Tours Métropole Habitat (Tmh).

Afin d'organiser au mieux le déroulement de ces élections, le Directeur Général indique qu'une réunion de concertation s'est d'ores et déjà tenue le 3 février 2026 à 9 h 30 à Tours Métropole Habitat, en présence de l'ADCL affiliée Confédération Générale du Logement , l'AFOC, la CNL 37, la CSF 37, INDECOCA-CGT-37, la CLCV et l'UNLI pour négocier le protocole d'accord local.

Ont été arrêtées la date et les modalités d'organisation de l'élection.

- la date du scrutin a été arrêtée au jeudi 3 décembre 2026 à 14 H 00
- le calendrier électoral a été établi de la façon suivante :

Calendrier électoral avec dépouillement le jeudi 3 décembre 2026
► <b>Information des locataires</b> : (au moins 10 semaines avant la date de l'élection), Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 24 septembre 2026 au plus tard
► <b>Dépôt des candidatures à l'Office</b> : (au moins 8 semaines avant la date de l'élection). Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 8 octobre 2026 à 14 H 00
► <b>Notification des candidatures</b> : (au moins un mois avant la date de l'élection) Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 3 novembre 2026 au plus tard
► <b>Envoi du matériel de vote</b> : (au moins deux semaines avant la date de l'élection). Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 18 novembre 2026 au plus tard,

Conformément à l'article 10 du Protocole d'Accord National et d'un commun accord avec les associations, un double mode de scrutin est retenu :

- le vote par correspondance avec bulletin de vote et enveloppe-réponse T pré-affranchie et système de dépouillement automatique des votes par lecture de codes-barres ou QR Code,
- le vote électronique par internet

Le protocole d'accord local est joint en annexe au présent compte-rendu.

Il a été précisé à cette occasion que, compte tenu des élections municipales à venir en mars 2026, le Conseil Métropolitain de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, Collectivité de Rattachement, devra, d'une part, fixer le nombre des Membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative, actuellement au nombre de 23 Administrateurs, dont 4 Administrateurs représentant les locataires, et d'autre part, renouveler le Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat, selon les nouvelles dispositions issues du décret 2022-706 du 26/04/2022, complété par le décret 2024-177 du 6/03/2024.



Par conséquent, si le nombre des Membres du Conseil d'Administration de Tmh faisait l'objet d'une modification, entraînant un changement du nombre d'Administrateurs représentant les locataires (qui doivent disposer d'au moins 1/6<sup>ème</sup> des sièges), il conviendrait de passer un avenant au Protocole d'Accord Local modifiant, le cas échéant, le nombre de postes à pourvoir.

Egalement, conformément à l'article 3 du Protocole d'Accord National, il a été décidé en réunion de concertation de composer la Commission Electorale ainsi que le Bureau de Vote le jour du scrutin, comme suit :

- de deux Administrateurs, ne représentant pas les locataires, dont un représentant le Président, qui ne seront désignés que lors de la séance du Conseil d'Administration du 25 juin 2026, compte tenu du renouvellement à venir du Conseil d'Administration de Tmh,
- de membres des associations ayant déposé une liste (1 membre par association) : l'Office sollicitera chaque association ayant déposé une liste afin qu'elle désigne son représentant au sein de la Commission Electorale ainsi que le Bureau de Vote le jour du scrutin.

La Commission Electorale est présidée par le Président de Tours Métropole Habitat ou son représentant.

Il est rappelé que la Commission Electorale est consultée sur le déroulement des élections et, en particulier, sur les questions relatives à l'éligibilité des candidats, à la recevabilité des listes et à l'approbation de la liste électorale. L'ensemble des Administrateurs, hormis ceux représentant les locataires, peuvent faire acte de candidatures pour participer à cette commission.

Enfin, il est précisé, comme les années précédentes, qu'une consultation en procédure adaptée va être lancée courant mai 2026, afin de sélectionner le prestataire en charge de :

- la confection du matériel de vote (système de vote par correspondance et par internet) et son envoi aux électeurs (15.600 locataires avec une marge en positif ou en négatif de 10 %),
- la mise à disposition d'un système de dépouillement automatique et l'assistance au dépouillement lors du scrutin du 3 décembre 2026.

Pour répondre à Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL 37), la Secrétaire Générale indique que Tmh est dans l'obligation de négocier un protocole d'accord local avec les associations représentatives des locataires, mais ces dernières peuvent ne pas le signer. En théorie, si aucune association ne signait le protocole, c'est le protocole national qui s'appliquerait. Pour autant, le protocole local débattu au sein de Tmh ne déroge pas au protocole national.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes (abstention de Mme Djaber), d'accepter les conditions d'organisation de ces élections telles qu'elles ont été arrêtées en concertation avec les Associations de Locataires et d'autoriser le Directeur Général à signer le Protocole d'Accord Local correspondant.

## 6. CONTINUITE DU SERVICE PUBLIC JUSQU'AU RENOUELEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(A/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale informent le Conseil d'Administration de l'incidence des élections municipales et métropolitaines sur le fonctionnement des instances de l'Office.

Il est de jurisprudence constante que l'assemblée délibérante en place peut prendre jusqu'à l'installation de la nouvelle assemblée « les mesures nécessaires pour assurer la continuité du service public ». Cette jurisprudence a vocation à s'appliquer en ce qui concerne le renouvellement des Conseils d'Administration des Offices Publics de l'Habitat, à la suite des élections concernant la Collectivité de rattachement.

La règle est donc que, dans l'attente de l'installation d'un nouveau Conseil d'Administration, l'ancien peut continuer à siéger, **mais uniquement pour régler les affaires courantes ou urgentes**, à savoir :

- celles qui relèvent de l'activité quotidienne et continue de l'Office,
- celles qui, bien que n'entrant pas dans la catégorie mentionnée ci-dessus, présentent un caractère d'urgence.

Le Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat et l'ensemble des Commissions peuvent donc poursuivre leurs missions suivant les mêmes formes et compositions, au-delà même du second tour des élections municipales, jusqu'à la désignation des nouveaux Administrateurs par la Métropole, et ce en respectant le principe mentionné ci-dessus.

Il est précisé ici que les travaux habituels de la CALEOL relèvent des affaires courantes. Par conséquent, la CALEOL pourra se réunir avec la même régularité, au-delà des élections de mars 2026, jusqu'à la désignation de ses nouveaux membres par le Conseil d'Administration. Il est précisé que les Membres de la CALEOL pourront donner pouvoir à un autre Membre de cette Instance en cas de besoin, afin de s'assurer du quorum.

Pour répondre au questionnement de Madame BA-TALL concernant la poursuite des travaux de la commission des impayés durant cette période, la Directrice Gestion Locative précise que, si nécessaire et en cas d'urgence, la commission pourra être réunie.

A compter de la désignation des nouveaux Administrateurs par la Métropole, il appartiendra à Tours Métropole Habitat de réunir un Conseil d'Administration qui installera les nouvelles commissions. Ce Conseil d'Administration est fixé au jeudi 25 juin 2026 à 15 h 30.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.



## 7. PRESENTATION DU BILAN A 6 ANS DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2019-2024 (CUS 2)

(G/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 12 décembre 2023, il avait été présenté le bilan de la CUS 2019-2024 (CUS 2) à mi-parcours.

Par mail en date du 22 janvier 2026, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a adressé son avis sur le bilan à 6 ans de la CUS 2, qui avait été chiffré et commenté par Tmh et qui avait fait l'objet d'un dialogue entre l'Office et les Services de l'Etat en juin 2025. Ce bilan est joint en annexe au présent compte-rendu.

La DDETS n'a malheureusement pas été en mesure de compléter le bilan par son avis en raison d'un problème d'effectifs. Pour autant, la finalisation de ce bilan à 6 ans garde tout son intérêt et sera nécessaire à l'élaboration de la CUS 3.

Concernant l'élaboration de cette dernière, le Directeur Général et la Secrétaire Générale font état des dernières informations transmises par la DDT datant de fin décembre 2025 : la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a toujours pour projet de simplifier le contenu, les indicateurs et la procédure d'élaboration des CUS par un vecteur législatif qui n'était pas identifié à ce jour.

Il est rappelé que la CUS 2 est arrivée à échéance le 30 juin 2025 et ne porte donc plus d'effet notamment concernant le plan de mise en vente des logements. Dans ces conditions, chaque vente HLM, qui était de fait autorisée au travers de ce plan, doit faire l'objet d'une demande spécifique auprès des Services de la Métropole qui se sont vus déléguer par l'Etat cette compétence d'autorisation.

L'avis de la DDT se résume comme suit sur les différentes missions de Tmh qui faisaient chacune l'objet d'engagements qualitatifs et/ou quantitatifs au titre de la CUS 2 :

- **Développement de l'offre :**

Concernant le nombre de logements familiaux agréés et de rénovations énergétiques du patrimoine de Tmh, la 1<sup>re</sup> période n'avait pas permis d'atteindre les objectifs fixés par la CUS, en raison de la période COVID. Sur la 2<sup>e</sup> partie, les résultats sont à la hauteur des objectifs quantitatifs.

Concernant l'offre nouvelle, sur les 6 ans de la CUS, l'objectif quantitatif est atteint mais l'offre est déséquilibrée avec une forte augmentation de la part des PLS dans les opérations, au détriment des PLUS et en décalage avec la demande locative sociale majoritairement portée vers les PLAI et PLUS. Ses marges de manœuvre financières à la baisse limitent les capacités de Tmh à produire une offre nouvelle. Dans ce contexte, la question du foncier est centrale et nécessite un travail étroit avec les communes, TMVL et l'EPF afin d'identifier du foncier nu et en renouvellement urbain.

Le contexte de crise du logement, les difficultés d'accès au foncier, la nécessité de préserver le développement d'une offre nouvelle imposent des évolutions du modèle économique des opérations de LLS et une implication de l'ensemble des acteurs du logement social.

- **Maintien d'un parc locatif attractif :**

L'effort de rénovation énergétique du parc a été conséquent sur la 2e période de la convention, avec en parallèle la réalisation des nouveaux DPE pour une grande partie de patrimoine de **Tmh**. Malgré les difficultés liées à la forte augmentation du coût des travaux, 107 passoires énergétiques ont été rénovées sur les 6 ans et les réhabilitations sont engagées pour les 186 logements restants. Le PSP en cours de révision devra fixer la trajectoire de rénovation des logements en étiquette E, ainsi que celle des logements-foyers qui le nécessitent.

- **Politique de qualité de service rendu :**

Le nombre de logements accessibles est passé entre 2019 et 2024 de 7 308 à 8 728, soit de 57 % à 62 % du parc. Cette part de logements accessibles est très importante en comparaison de celles des autres bailleurs du département et de la région.

- **Politique de vente et accession :**

La politique de vente menée par **Tmh** favorise la mixité sociale dans les résidences concernées. Son amplification permettrait de dégager un peu plus de fonds propres pour la production nouvelle et la réhabilitation, même si **Tmh** constate que la situation financière des locataires ne leur permet que difficilement d'accéder à la propriété.

En matière d'accession sociale, **Tmh** répond aux besoins du territoire, notamment à ceux des ménages primo-accédants, en proposant une offre de PSLA.

- **Gestion sociale et attributions aux publics prioritaires :**

Comme sur la première partie de la CUS, le taux d'attribution au 1er quartile a été, de 2022 à 2024, en constante augmentation pour dépasser le taux réglementaire en 2024.

Le taux d'attribution des logements aux publics prioritaires démontre la mobilisation de **Tmh** de déployer des moyens internes et partenariaux.

- **Logements Foyers / Hébergement et logement accompagné :**

Les opérations de logements-foyers agréées sur 2019-2024 répondent à un véritable besoin sur le territoire de TMVL.

Il serait souhaitable de développer les mesures d'accompagnement, notamment vers les publics à la rue qui ont été relogés afin de les maintenir dans le logement (enjeux DIHAL).



- **Performance de gestion :**

Les coûts de gestion sont très contenus par Tmh avec un coût de gestion constaté entre 1 013 et 1 200 € sur les 6 ans de la CUS.

S'agissant de la partie développement de l'offre, le Directeur Général explique que les opérations en PLUS ne sont plus équilibrées aujourd'hui. Dans certaines Régions, les OLS continuent à en produire en bénéficiant de subventions de la part des collectivités locales, ce qui n'est pas le cas en Région Centre.

Le Plan Stratégique de Patrimoine étant en cours de refonte, le Directeur Général émet le souhait qu'une CUS puisse être rapidement rediscutée avec les parties prenantes de Tmh en s'appuyant sur ces nouveaux engagements patrimoniaux portés par le PSP.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

## 8. ACTIONS EN JUSTICE DE DIVERS DOSSIERS CONTENTIEUX : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(C/23 – A/4)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que, par délibération du 7 février 2023, et conformément aux dispositions de l'Article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'Article 19 du règlement intérieur du Conseil d'Administration de l'Office, celui-ci a autorisé le Directeur Général à ester en justice de façon permanente dans tous contentieux liés aux activités courantes de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH) (actions en recouvrement de créance, contentieux locatifs...) et portant également sur les dossiers fonciers, aménagements, constructions, exécutions des marchés, commerces, personnel... et, de manière générale, tous contentieux relatifs aux domaines de compétence des Offices Publics de l'Habitat.

A ce titre, le Directeur Général souhaite informer des dossiers finalisés ou en cours d'instruction :

**A/ Dossiers suivis par le Service Juridique :**

DOSSIER	PARTIES	LES FAITS / LES DEMANDES	PROCEDURE
<b>DOSSIERS EN COURS</b>			
Crèche - La grenouillère	Commune de TOURS Entreprises	Depuis l'été 2022, des fissures sont apparues à la jonction des constructions RDC et R+1. / Enjeu : déterminer les responsabilités de Tmh	En attente du rapport d'expertise
ENVOL	Acheteur	Résidence ENVOL : problèmes d'étanchéité thermique et acoustique / Demande de travaux afin de régler les nuisances pour un défaut d'isolation phonique et thermique.	Assignation contre Tmh - Audience de mise en état le 2 février 2026
Entreprise de peinture - Petit Prince	Entreprise de peinture	Marché n°2015/212 « Résidence petit Prince » 15 logements collectifs et 5 maisons groupées – 64 rue Fontaine Pottier à Tours. A la fin du chantier, les réserves ne sont pas levées dans le délai imparti. Réalisation par une autre entreprise. Tmh et l'entreprise titulaire du contrat initial ne sont pas d'accord sur le décompte final. Tmh demande un montant de 39 058,57 euros	Après tentative amiable, Tribunal administratif saisi par Tmh d'une requête tendant à la condamnation de la société au paiement d'une provision à valoir sur le solde débiteur du décompte général alors définitif (référé provision de l'article R. 541-1 du code de justice administrative).  La société n'a communiqué aucune écriture en réponse à notre mémoire en défense notifié au mois de mars 2025 .
<b>DOSSIERS CLOS 2025</b>			
Madame X	Locataire Madame X	La locataire estime qu'il y a de l'humidité dans son logement. Tmh a fait nettoyer les grilles d'aérations et a prévu de réaliser des travaux de réhabilitation avec l'installation d'une VMC et d'isolation en 2025.	Le TJ a prononcé une ordonnance de consignation des loyers auprès de la CDC en attendant la réalisation de travaux, le 19 décembre 2024. Les travaux ont été réalisés.

**B/ Dossiers suivis par la Direction des Ressources humaines :**

Trois dossiers contentieux sociaux sont en cours d'instance :

- Monsieur X1 c/TMH : contentieux ouvert en 2022, qui concerne des ARE et est aujourd'hui devant la Cour de Cassation suivant un pourvoi formé à l'encontre de la décision de la Cour d'Appel d'Orléans du 31/05/2023.
- Monsieur X2 c/TMH : contentieux devant la Cour de Cassation suivant un pourvoi à l'encontre d'une décision de la Cour d'Appel du 20/12/2024 (résiliation judiciaire et licenciement) / pourvoi principal partiel ne concernant que les dispositions relatives au rappel de salaire.
- Monsieur X3 c/TMH : contentieux devant le CPH de Tours - délibéré prévu au 19/03/2026 (résiliation judiciaire + licenciement).

**C/ Dossiers suivis par le Service Contentieux – Recouvrement :**

En 2025, Tmh a délivré :

- 364 commandements de payer pour un montant global de 379 069 € (dette au moment du commandement)
- 190 assignations en résiliation expulsion pour un montant de 345 399 € (dette au moment de l'assignation)
- 7 expulsions pour troubles de voisinage dont 3 présentaient également de l'impayé
- 48 expulsions pour impayés pour un montant de 363 467 € (dette au moment de l'expulsion auquel s'ajouteront les frais d'huissier et les réparations locatives)

Etat 2025, des résiliations de bail :

- 85 baux ont été résiliés pour impayés suite à l'audience devant le tribunal
- 46 plans judiciaires ont été accordés par le juge avec des délais de paiement - mais 25 ont été non tenus et ont été clôturés
- 53 nouveaux baux ont été signés suite à la régularisation de l'impayé
- 34 protocoles de cohésion sociale ont été signés en 2025 + 4 avenants - mais 8 ont été non tenus et sont caducs.

Il y a en moyenne 650 dossiers contentieux en cours pour un encours de 1 587 190 € soit une dette moyenne par locataire en contentieux de 2 440 €.

En cas d'absences de réponses de la Préfecture pour les demandes de concours de force publique, Tmh demande des indemnités à l'Etat et a reçu en 2025 : 190 466 € pour les réquisitions faites en 2021/2022.

En 2025, Tmh a accentué le recouvrement forcé des locataires partis, et a encaissé via les huissiers 134 300 €.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), souhaite savoir quelles dispositions sont prises pour recouvrer la dette des locataires partis, dans la mesure où ce manque à gagner pour Tmh a un impact sur son budget, donc indirectement sur les locataires.

Le Directeur Général précise que, dans la mesure où les locataires partis sont solvables, le Service Recouvrement, aidé par des huissiers, met en œuvre toutes les procédures juridiques dont il dispose pour recouvrer leur dette. Si la Banque de France efface cette dette (pour surendettement), alors les procédures sont abandonnées.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

## 9. DENOMINATION DE FUTURES RESIDENCES : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(A7)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration de la dénomination de trois programmes de constructions neuves :

- TOURS NORD - Réalisation de 11 logements locatifs intermédiaires en matériaux bio-sourcés et de réemploi (types II à V) situés 29-39 Rue du Clos Saint Libert à Tours Nord : la résidence a été dénommée « Résidence Chanoine Marcault » (référence 198).
- TOURS NORD – Réalisation de 4 logements BRS (2 types III et 2 types V) avec intégration de matériaux bio-sourcés, situés 35 Rue Sapaillé : la résidence a été dénommée « Le clos des Mésanges » (référence 207).
- CHAMBRAY LES TOURS - Réalisation de 10 maisons individuelles destinées à la sédentarisation des Gens du Voyage : après consultation des Elus de Chambray les Tours, le programme a été dénommé : « le Hameau du Petit Porteau » (référence 206).



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.



# FINANCES COMPTABILITE

## 10. ROCHECORBON – LE HAMEAU DE LA BEDOIRE : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Hameau Bédoire C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 3 avril 2025, il avait été présenté le programme de construction de 18 maisons avec le dispositif PSLA, destinées à la location-accession, situé à Rochecorbon « Le Hameau de la Bédoire».

Ces maisons (3 Types III, 14 Types IV et 1 Type V) sont toutes mitoyennes sur un côté, sauf pour une maison type III qui est isolée.

Elles possèdent un jardin, d'une surface moyenne située entre 210 m<sup>2</sup> et 350 m<sup>2</sup>, assorti d'une terrasse de 12 m<sup>2</sup>. Il est prévu deux places de stationnement devant les maisons.

Ce programme financé en PSLA (Prêt Social Location-Accession) est composé comme suit :

Prêt PSLA Crédit Agricole (TLA+1 %)	2 400 000 €
Autofinancement	<u>1 864 000 €</u>
	4 264 000 €

La décision d'agrément n°20213726100009 a été signée le 23 décembre 2021.

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la TOURAINE et du POITOU, un prêt pour un montant total de 2 400 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

<b>Ligne du Prêt :</b>	PSLA
<b>Montant :</b>	2 400 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>	25 ans
<b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	24 mois
<b>Périodicité des échéances et type amortissement :</b>	Trimestrielle et constante
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Mode d'amortissement :</b>	<b><i>Progressif</i></b>



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général, délégué dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les nouvelles conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou.

# DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

## 11. TOURS – QUARTIER DU SANITAS – POINT D'AVANCEMENT DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET VALIDATION D'UN PROTOCOLE FONCIER

(C/52)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent au Conseil d'Administration, à l'aide d'un diaporama joint en annexe, l'avancement du projet de renouvellement urbain pour le Quartier du Sanitas.

Dans la continuité du premier programme de rénovation urbaine de 2004-2014, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier du Sanitas, contractualisé avec l'ANRU, via une convention signée le 24 mars 2020, se décline en opérations de démolition-reconstruction, de réhabilitations, de réaménagement des espaces publics, de résidentialisation de logements, portés par Tours Métropole Habitat (**Tmh**), la Ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire (TMVL).

Les opérations d'aménagements et de résidentialisations menées par chaque maîtrise d'ouvrage (Ville de Tours, TMVL et **Tmh**) rendent nécessaires d'assurer une mise en cohérence de la domanialité foncière entre les parties au regard des besoins des projets.

Dans ces conditions, les parties ont souhaité rédiger un **protocole foncier**, document synthétique dont le but est d'identifier les enjeux de transferts fonciers entre les signataires.

En ce qui concerne **Tmh**, cela inclut :

- des acquisitions nécessaires aux résidentialisations portées par **Tmh**,
- des cessions nécessaires aux aménagements publics portés par la Ville de Tours ou par TMVL,
- des cessions ou acquisitions foncières pour régulariser des situations foncières en décalage avec les usages, issues du premier programme de l'ANRU et laissées en attente du nouveau programme de renouvellement urbain.

L'ensemble des cessions et acquisitions concernées par le protocole foncier est indiqué dans des documents graphiques déclinés par secteurs réalisés par le Cabinet de géomètre expert Géoplus. Ces documents graphiques permettent d'identifier la localisation, les enjeux et objectifs des cessions à réaliser mais resteront indicatifs. Chaque secteur devra faire l'objet d'un projet de division qui sera adapté pour prendre en compte les projets et les besoins au cas par cas.

Il a été retenu, en principe général, des cessions à l'euro symbolique pour les régularisations. Toutefois, pour les fonciers présentant une valeur d'usage identifiée, le protocole foncier mentionne les cessions et acquisitions qui feront l'objet de contreparties.

Les cessions feront l'objet de délibérations propres prises par le Conseil d'Administration de **Tmh** en fonction de l'avancement des projets.

La Ville de Tours, TMVL et Tmh déclarent que les opérations décrites dans le présent protocole foncier constituent un objectif d'intérêt commun. Par conséquent, chacune des parties s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition, afin de permettre la réalisation des objectifs fixés.

Si l'une des parties rencontrait des difficultés particulières dans le cadre de l'exécution des engagements souscrits ou si l'une des opérations décrites devait être modifiée substantiellement, la partie à l'initiative s'engage à en informer l'autre partie, afin d'engager une concertation ayant pour objectif de trouver une solution de remplacement permettant de respecter au mieux les objectifs définis.

Le protocole foncier entrera en vigueur à compter de sa signature par les parties et durera jusqu'à la signature du dernier acte de vente, sauf à ce que les travaux associés soient supprimés de la convention ANRU.

Le Directeur Général souhaite que la signature de ce protocole donne du rythme aux procédures de rétrocessions et d'échanges fonciers avec les services de la Ville de Tours et ceux de TMVL.

Concernant spécifiquement le projet de résidentialisation de La Rotonde, le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine expliquent que celle-ci sera engagée après le programme d'installation des ascenseurs prévu sur ces bâtiments.

Au Nord du quartier du Sanitas, l'enjeu des résidentialisations se joue autour des stationnements et des espaces verts, notamment en coordination avec Bouygues et son projet de construction.

S'agissant des relogements en cours au titre du NPNRU (bâtiments à démolir), Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL 37), note que la résidence Christophe Colomb se vide rapidement. Elle regrette que certains locataires profitent de leur relogement pour réclamer une maison individuelle, alors même que de nombreux locataires sont en attente depuis des années.

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative indiquent que les équipes de Tmh ne privilégient pas ce type de demande ; les locataires bénéficient de trois offres de logement successives. Dans l'absolu, en cas de refus de leur part, ils sont expulsables. Mais Tmh fait en sorte d'accompagner les locataires de façon positive pour que chacun retrouve un logement qui correspond à ses besoins.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à négocier les termes du protocole foncier dans le respect des principes arrêtés par la présente délibération, et à signer ledit protocole foncier et ses documents graphiques annexes.



## 12. VENTE HLM – RESIDENCE ORPHEE – PRIX DE VENTE ACTUALISE DE L'APPARTEMENT SITUÉ 6 ALLEE JEAN COCTEAU A TOURS

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors des séances des 23 mars 2018 et 19 septembre 2019, il a délibéré sur les conditions de la vente des logements de deux bâtiments (082.01 – 082.06) de « LA MILLETIERE », situés 1 et 6 Allée Jean Cocteau à TOURS (37100), pour un total de 52 logements.

Il est rappelé qu'en mars 2019, Tmh avait engagé de gros travaux sur l'ensemble de ces deux résidences.

Aussi, par délibération du 2 mai 2023, une actualisation à la hausse de la grille de prix avait été entérinée.

Depuis la mise en vente de ces deux résidences dénommées CÈDRE et ORPHÉE, 35 logements ont été vendus.

Sur les 17 biens restant à vendre, 15 biens sont toujours loués et deux biens sont actuellement commercialisés :

- Un appartement de Type T1 bis, d'une surface de 35 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage de la Résidence CÈDRE, ESI n° 082 06 010, au prix actualisé de 69 795 €
- Un appartement de Type 4 en Duplex, d'une surface de 95 m<sup>2</sup>, au 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur de la Résidence ORPHEE, ESI n° 082 01 025 :

Le prix actualisé de l'appartement de Type 4 en Duplex représentait une hausse de 25 %, pour un montant de 226 875.00 €, (2 388.15 €/m<sup>2</sup>), en lieu et place d'un montant de 181 500.00 € fixé au départ de la mise en vente.

Pour mémoire, la valeur nette comptable actuelle de ce bien est d'un montant de 85 398.00 €.

Suivant les données relevées de ventes réalisées sur le secteur sur ces 12 derniers mois, il apparaît un prix de vente compris entre 2 000,00 € et 2 100.00 €/m<sup>2</sup>.

Aussi, compte tenu de la durée importante d'inoccupation du bien engendrant un coût notable de perte locative, au regard de l'évolution du prix de vente immobilier sur le secteur et afin d'être en cohérence avec les prix de vente du marché immobilier actuel, il est envisagé une actualisation du prix de vente de cet appartement de Type 4 en Duplex, situé à TOURS, 6 Allée Jean COCTEAU, ESI n° 082 01 025 au prix de 195 000.00 €, soit 2 052.63 €/m<sup>2</sup>.

A la demande de Monsieur CHANDENIER, la Directrice Financière et Comptable explique ce qu'est la Valeur Nette Comptable d'un bien immobilier ; c'est ce montant qui vient s'inscrire à l'actif du bilan ; c'est la valeur d'origine du bien moins les amortissements cumulés.



Après examen de ces nouvelles données, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général :

- à poursuivre la vente de ce logement selon cette nouvelle tarification au prix de 195 000.00 € concernant l'ESI n° 082 01 025, avec la possibilité d'appliquer une marge de négociation entre 3 % et 6 %,
- dans la continuité de l'actualisation du prix de vente de ce bien :
  - de régulariser tout compromis ou promesse de vente puis acte de vente qui s'en suivra,
  - de percevoir le prix de vente.

### 13. TOURS NORD – 15 RUE DU LUXEMBOURG - SCCV LUXEMBOURG : SERVITUDES DE LA COUR COMMUNE

---

(Luxembourg C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 21 juin 2012, il avait autorisé l'acquisition de la réserve foncière, cadastrée BS 16, située 15 rue du Luxembourg à Tours, qui s'inscrit dans le cadre du programme immobilier porté par la SCCV Luxembourg associant NEXITY et Tours Métropole Habitat (Tmh).

La délibération du Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 informait de l'évolution du projet et détaillait sa composition :

- 29 logements locatifs sociaux et un local commun pour les logements inclusifs destinés à Tmh,
- Une pension de famille de 22 logements destinée à Habitat et Humanisme,
- 40 logements locatifs intermédiaires destinés à Touraine Logement,
- 21 logements en accession libre.

Il est important de rappeler que dans ce secteur, les projets doivent être compatibles avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sapailié- Luxembourg intégrée au Plan Local d'Urbanisme qui impose notamment la création d'une venelle nord-sud pour relier la rue de Belgique à la rue du Luxembourg.



Lors des échanges avec la Ville de Tours pour la mise au point des projets en atelier des avant-projets, cette orientation s'est traduite par l'identification d'une voie douce traversant en diagonale la parcelle BS 16, ainsi que la parcelle voisine à l'est cadastrée BS 191, et la parcelle BS 8 située au nord des emprises précitées.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des projets en amont de la rétrocession de la future voie douce à la collectivité, il apparaît nécessaire de constituer des servitudes réciproques de cours communes entre la parcelle cadastrée BS n°16, propriété de Tmh, et la parcelle cadastrée BS n°191, propriété de l'Association « LA SOURCE » suivant le projet de division du cabinet de géomètre Rousseau et Schorgen daté du 9 septembre 2025 :

- constitution d'une servitude grevant la parcelle BS n°191 au profit de la parcelle BS n°16, sur une emprise de 267 m<sup>2</sup>
- constitution d'une servitude grevant la parcelle BS n°16 au profit de la parcelle BS n°191, sur une emprise de 281 m<sup>2</sup>

Ces servitudes de cours communes permettront d'organiser juridiquement les prospects, vues, ouvertures et zones non aedificandi entre les deux unités foncières de façon à réaliser les projets, tels que validés par les permis de construire, et afin d'anticiper le classement en domaine public de la future voie douce.

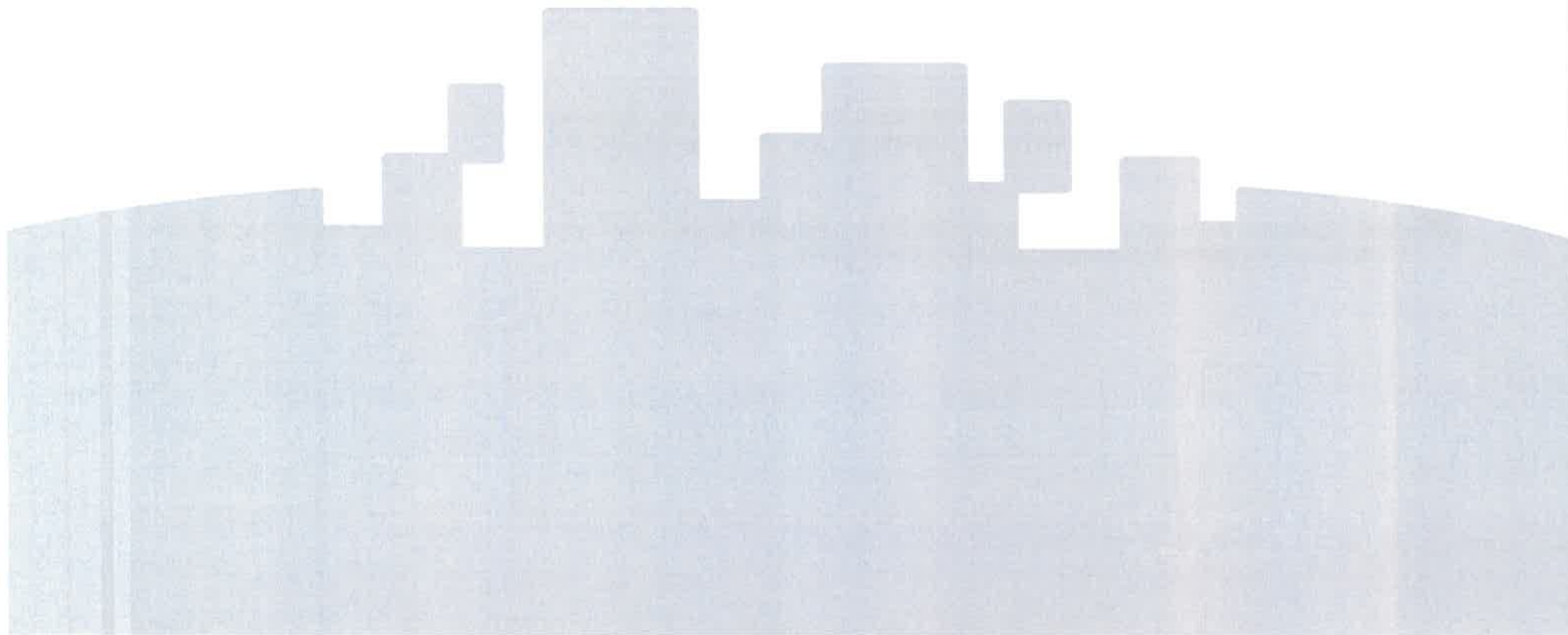
Elles seront constituées à titre gratuit et feront l'objet d'un acte authentique publié au service de publicité foncière. Les frais d'acte et éventuellement de géomètre seront pris en charge par Tmh et refacturés à la SCCV Luxembourg.



Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à :

- signer le ou les actes authentiques de constitution de servitudes de cours communes réciproques sur les parcelles BS16 et B191 telles que décrites ci-dessus ainsi que tous documents afférents,
- s'acquitter des frais d'acte et frais annexes éventuels pour les refacturer à la SCCV Luxembourg.

# GESTION LOCATIVE



## 14.ADMISSIONS EN NON VALEUR DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026

(A/311)

Sur présentation des 68 dossiers individuels, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative proposent au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2026, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

	LOYERS CHARGES	TRAVAUX	FRAIS POURSUITES	AUTRES	TOTAL
<b>68 dossiers locataires</b>	119 303,37	65 863,67	19 363,63	166,06	<b>204 696,73</b>
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre 2026</b>	119 303,37	65 863,67	19 363,63	166,06	<b>204 696,73</b>
				<b>TOTAL 2026</b>	<b>204 696,73</b>

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget de l'exercice 2026 prévoit les crédits de dépenses au compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme » pour un montant de 650 000 €.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

# QUESTION DIVERSE

## 15.CONTRIBUTION AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)

(G/09)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, par courrier reçu le 2 mars 2026, le Conseil Départemental d'Indre et Loire a adressé pour l'exercice 2026 sa demande de contribution annuelle au Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Il rappelle que le montant de la contribution est fixé à 4 € par logement géré, depuis 2025. Elle s'élève à 56.144 € pour l'année 2026.

Il est à noter qu'en 2025, le FSL a octroyé 313 garanties en faveur des locataires entrants dans le parc de Tours Métropole Habitat. De plus, au cours de l'année, 109 522 € d'aides ont été octroyées pour l'accès ou le maintien dans le logement.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), explique les raisons de son vote : il souhaite s'abstenir. En effet, pour lui, les Administrateurs de Tmh devraient pouvoir voter eux-mêmes les aides qui sont octroyées aux locataires de Tmh. Déléguer cette décision à un organisme extérieur constitue une perte de souveraineté pour le Conseil d'Administration, et une perte de pouvoir des citoyens. Il conviendrait a minima qu'un représentant des locataires au Conseil d'Administration de Tmh ait son mot à dire au sein des instances du FSL. Par ailleurs, il estime ne pas disposer de suffisamment d'informations de la part du FSL sur les aides qui sont octroyées. De plus, le fonctionnement du FSL pose une question philosophique : celle du traitement sur un même budget de situations de locataires issus du secteur HLM et du secteur privé. Monsieur VALLET voudrait en conséquence que le budget alloué par Tmh au FSL puisse rester dans les comptes de l'Office et être géré en direct pour l'octroi d'aides aux locataires.

Le Directeur Général remarque qu'en gestion directe par Tmh, les aides seraient deux fois moins importantes en montant que celles octroyées par le FSL.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, donne des précisions sur le fonctionnement du FSL. Les locataires sont bien représentés au sein des instances. Pour ce qui est du détail des aides octroyées, une présentation complète a été faite au Conseil d'Administration de Tmh par les services de TMVL auxquels la gestion de ces aides est déléguée. Pour ce qui est du financement du FSL, la contribution des bailleurs, calculée au logement, est la même pour tous (elle est donc proratisée en fonction du nombre de logements). Mais les bailleurs ne sont pas les seuls financeurs. Contribuent également au budget du FSL : la CAF, TMVL, le Conseil Départemental et les fournisseurs d'énergie. Les modalités de fonctionnement des FSL sont les mêmes sur tout le territoire national.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes (abstention de Mr Vallet), d'accepter le règlement de cette contribution s'élevant à 4 € par logement géré, ce qui porte la participation de Tours Métropole Habitat à 56 144 € pour 2026.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 15.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON



# ANNEXES



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

---

# ELECTION DES ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LES LOCATAIRES 2026 Protocole d'Accord Local

---

► Concertation du 3 février 2026 à 9 h 30

à TOURS METROPOLE HABITAT





---

# SOMMAIRE

---

PREAMBULE \_\_\_\_\_ 4

CALENDRIER ELECTORAL \_\_\_\_\_ 6

FORMATION D'UNE COMMISSION ELECTORALE ET DU BUREAU DE VOTE \_\_\_\_\_ 6

PAR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 25/06/2025  
INFORMATION DES LOCATAIRES  
PRESENCE ACTE : CA25062026\_1 \_\_\_\_\_ 7

RECEVABILITE DES CANDIDATURES \_\_\_\_\_ 9

LISTE ELECTORALE \_\_\_\_\_ 12

ORGANISATION DES ELECTIONS \_\_\_\_\_ 12

MATERIEL DE VOTE \_\_\_\_\_ 14

BUDGET DE « FRAIS DE CAMPAGNE » \_\_\_\_\_ 16

DEPOUILLEMENT \_\_\_\_\_ 16

PROJET

## Etaients présents :

**L'Association de Défense des Consommateurs et du Logement (ADCL Centre Val de Loire, affiliée à la Confédération Générale du Logement), représentée par**

Madame BOUDEAU, Présidente de l'Association ADCL Centre Val de Loire, affiliée à la Confédération Générale du Logement,

**L'Association FO Consommateurs (AFOC), représentée par**

Monsieur MARINIER, Président de l'AFOC  
Monsieur VALLET,

**La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV National), représentée par**

Monsieur MOURABIT,

**La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par**

Monsieur GIRAUD, Président de la CNL 37

**La Confédération Syndicale des Familles (CSF), représentée par**

Madame BAUDOUIN

**L'Association INformation de DEFense des Consommateurs Salariés-Indre et Loire (INDECOSA-CGT-37), représentée par**

Madame HERVE, Présidente de l'Association INDECOSA-CGT-37

**L'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI), représentée par**

Monsieur GUILLEMAUD, Chargé de mission national, représentant l'UNLI au niveau régional,

**TOURS METROPOLE HABITAT (OPH)**

Monsieur SIMON, Directeur Général, Représentant Légal de Tours Métropole Habitat

Madame GIRAULT, Responsable Administration Générale et Communication de Tours Métropole Habitat

Madame LE NIL, Juriste de Tours Métropole Habitat

## PREAMBULE

Le mandat des Administrateurs représentant les locataires aux Conseils d'Administration des Offices Publics de l'Habitat expire fin 2026.

Les Administrateurs, représentant les locataires, sont élus tous les quatre ans dans le cadre d'un scrutin organisé dans les conditions ci-après :

En application des Articles R.421-4 à R.421-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (Ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 et Décret d'application n°2008-566 du 18 juin 2008, relatif à l'Administration des Offices Publics de l'Habitat (OPH)), et conformément à la délibération du Conseil Métropolitain de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE du 27 juillet 2020, le Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat (OPH) est actuellement composé de 23 Membres, dont 4, représentant les locataires. REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

Il est précisé que, suite aux élections municipales et métropolitaines à venir en mars 2026, le Conseil Métropolitain de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, Collectivité de Rattachement, devra, d'une part, fixer le nombre des Membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative, et d'autre part, renouveler le Conseil d'Administration, selon les nouvelles dispositions issues du décret 2022-706, complété par le décret 2024-177 du 6/03/2024. En découlera le nombre de Membres représentant les locataires. En cas de modifications, il conviendra de passer un avenant au Protocole d'Accord Local modifiant le nombre de postes à pourvoir, qui serait validé au Conseil d'Administration du 25 juin 2026.

A ce jour, font partie du Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat (OPH) :

- Madame DJABER Christine, représentant la CNL
- Monsieur MOURABIT Hamid, représentant la CLCV Touraine
- Monsieur THOMAS Brice, représentant INDECOSA-CGT-37
- Monsieur VALLET Jean-Luc représentant l'AFOC

Un Protocole d'Accord National, relatif à l'organisation de ces élections, a été signé le 24 septembre 2025 entre la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat et 5 Organisations de locataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL, et CSF). Cet accord a été transmis à Tours Métropole Habitat par mail le 30 septembre 2025.

Les articles 1, 2 et 3 du Protocole d'Accord National prévoient la conclusion de Protocoles d'Accords Locaux portant sur les modalités d'organisation des opérations électorales et la mise en place d'une Commission Electorale et d'un Bureau de vote.

Il est demandé, à ce titre, aux Offices d'organiser la concertation avec les Associations de Locataires, en préalable à la consultation de leur Conseil d'Administration.

Le 11/12/2025, ont été invitées les 5 associations qui disposent d'un siège au Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat et/ou sont membres du Conseil de Concertation Locative, 1 association locale et 1 association présente sur le plan national, toutes deux ayant souhaité faire partie des négociations, pour participer à une concertation le 3 février 2026 à 9 h 30 en vue de l'établissement d'un Protocole d'Accord Local :

Les invitations ont été adressées aux Président-e-s, à charge pour eux de se faire éventuellement représenter :

- sur le plan local :

Madame BOUDEAU, Présidente de l'Association de Défense des Consommateurs et du Logement (ADCL Centre Val de Loire, affiliée à la Confédération Générale du Logement),

Monsieur MARINIER, Président de l'Association FO Consommateurs (AFOC),

Monsieur GIRAUD, Président de la Confédération Nationale du Logement (CNL37),

Madame BUREAU, Présidente de la CSF (Confédération Syndicale des Familles)

Madame HERVE, Présidente de l'Association INformation de DEfense des Consommateurs Salariés-Indre et Loire (INDECOSA-CGT-37),

- sur le plan national :

Monsieur MANO, Président de la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV national),

Monsieur VENEAU, Président de l'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI),

Les Administrateurs, représentant les Locataires siégeant actuellement au Conseil d'Administration de l'Office, ont également été informés, par courrier en date du 11/12/2025.

Les dispositions qui font l'objet de la concertation seront validées par le Conseil d'Administration du 11 mars 2026, conformément aux dispositions de l'article 2 du Protocole d'Accord National.

PROJET

La concertation relative au Protocole d'Accord Local porte sur les points suivants :

## CALENDRIER ELECTORAL

Le Protocole d'Accord National recommande que les élections se tiennent entre le 15 novembre et le 15 décembre 2026.

La date de dépouillement retenue est fixée le :

**Jeudi 3 décembre 2026 à 14 H 00**

au siège de TOURS METROPOLE HABITAT (OPH)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE

en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

Par conséquent, conformément au calendrier préconisé dans le Protocole d'Accord National et au décret n°2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections, le calendrier électoral peut s'établir de la façon suivante :

Calendrier électoral avec dépouillement le jeudi 3 décembre 2026
► <b>Information des locataires</b> : (au moins 10 semaines avant la date de l'élection),  Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 24 septembre 2026 au plus tard
► <b>Dépôt des candidatures à l'Office</b> : (au moins 8 semaines avant la date de l'élection).  Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 8 octobre 2026 à <u>14 H 00</u>
► <b>Notification des candidatures</b> : (au moins un mois avant la date de l'élection)  Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 3 novembre 2026 au plus tard
► <b>Envoi du matériel de vote</b> : (au moins deux semaines avant la date de l'élection).  Par rapport à la date du scrutin prévu le 3/12/2026, avant le 18 novembre 2026 au plus tard,

Le rétroplanning sera joint en annexe au Protocole d'Accord Local.

## FORMATION D'UNE COMMISSION ELECTORALE ET DU BUREAU DE VOTE

Conformément à l'article 3 du Protocole d'Accord National, Tours Métropole Habitat doit mettre en place une Commission électorale, compétente pour les questions relatives à l'organisation et le déroulement des élections, à la composition de la liste électorale ainsi que sur les conditions d'éligibilité des candidats et la validation des listes. Toute contestation relative à l'inscription sur les listes est soumise au Juge judiciaire qui statue dans les conditions prévues par le code électoral.

Elle sera aussi réunie afin de statuer sur le report de la date du vote et du dépouillement en cas de difficultés dans l'acheminement du matériel électoral (intempéries, dysfonctionnement postal ou de distribution...).

Elle sera composée comme suit :

- de deux Administrateurs, ne représentant pas les locataires, dont un représentant le Président,
- de membres des associations ayant déposé une liste (1 membre par association) : l'Office sollicitera chaque association ayant déposé une liste afin qu'elle désigne son représentant au sein de la Commission Electorale.

La Commission Electorale est présidée par le Président de Tours Métropole Habitat ou son représentant.

Il appartiendra au Conseil d'Administration du 25 juin 2026 de désigner ses deux administrateurs, ne représentant pas les locataires, dont un représentant le Président.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

## INFORMATION DES LOCATAIRES

### INFORMATIONS SUR LE DEROULEMENT DES ELECTIONS

- Conformément à l'article 4 du Protocole d'Accord National, et au plus tard le 11 septembre 2026, date retenue avec les associations (au plus tard 10 semaines avant la date de l'élection), une note d'information fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et conditions requises pour être candidat(s) et sensibilisant les locataires aux délais d'acheminement des enveloppes en cas de vote par correspondance, est portée à la connaissance des locataires, par note d'information, par voie d'affichage dans les halls d'entrées, et diffusée individuellement et de façon non nominative dans les boites aux lettres.

Cette note d'information indiquera que les candidats doivent se présenter sous l'égide d'une association reconnue par les Organisations Nationales, sans citer de noms d'Associations. Il appartiendra aux Associations de Locataires de communiquer par le biais d'affichage dans les halls d'immeubles.

- Conformément à l'article 9 du Protocole d'Accord National, et au plus tard le 3 novembre 2026, Tours Métropole Habitat portera, par note d'information, à la connaissance des locataires par voie d'affichage dans les halls d'entrées et diffusée individuellement et de façon non nominative dans les boites aux lettres, les listes de candidats à la connaissance des électeurs. La communication d'informations personnelles (adresse, profession...) d'un-e candidat-e, en complément du nom et du prénom devra être précédée d'une autorisation expresse de ce dernier.

Sur la notification des candidatures seront mentionnés la civilité, le nom, le prénom, la commune et le nom de la résidence des candidats.

La note d'information relative à la notification des candidatures recommandera aux locataires de voter en plus grand nombre possible, dans le respect de toute neutralité, à l'égard de chaque liste.

- Conformément à l'article 14 du Protocole d'Accord National, les résultats du dépouillement seront affichés dès le lendemain dans tous les immeubles de Tours

Métropole Habitat et paraîtront dans l'ensemble des supports de communication de l'Office (TMH & vous, réseaux sociaux, site internet...)

## CAMPAGNE DE COMMUNICATION DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 7 du Protocole d'Accord National, les adresses des immeubles composant le patrimoine de Tours Métropole Habitat (OPH) seront communiquées, à chaque association, qui le demande, ainsi que le nombre de logements par immeuble, sous forme papier, d'une part, et/ou sous forme électronique, d'autre part, (format excel) dès que le Protocole d'Accord Local aura été approuvé par le Conseil d'Administration du 11 mars 2026.

Pendant la campagne électorale, il est convenu de faciliter l'information des locataires par les Associations, notamment par l'accès aux panneaux d'affichage de l'Office prévus par l'Article 44 de la loi 86-1290 du 23/12/1986 modifiée et à l'ensemble des halls d'immeubles (remise temporaire de 2 jeux comprenant 3 badges d'accès aux halls, dont 1 pour les copropriétés, et 1 clef pour l'ouverture des panneaux d'affichage contre décharge), sans restriction, pour toutes les associations dès la signature du protocole d'accord local, et ce jusqu'à la veille de l'élection. Les affichages opérés par les associations devront respecter un format maximum A4.

Les Surveillants d'immeubles seront informés de cette campagne d'affichage.

Il sera demandé aux locataires de respecter cet affichage et de ne pas enlever les affiches des Associations. Les Associations elles-mêmes s'engagent à ne pas supprimer les affiches des autres Associations.

Egalement, conformément à l'article 4 du Protocole d'Accord National, il sera procédé à une demande auprès de Tours Métropole Val de Loire pour l'utilisation de panneaux d'affichage électoral aux endroits habituels dans les quartiers concernés du 15 novembre au 5 décembre 2026, sous réserve de leur accord.

Par ailleurs, une salle sera mise à la disposition des Associations, en fonction de leur demande et de la disponibilité de la Salle St Lidoire (réservations à faire auprès du Surveillant d'immeubles joignable sur le numéro de téléphone suivant : 02.36.97.23.38).

## COMMUNICATION PAR TOURS METROPOLE HABITAT AU TRAVERS DE DIVERS SUPPORTS

Il est proposé un plan de communication faisant état des élections des représentants de locataires à partir de juin 2026 :

- **Dans «TMH & Vous »,**
  - un article sera rédigé dans le bulletin diffusé en juin 2026, précisant : l'éligibilité, les missions des Administrateurs, comment faire acte de candidature, information mentionnant que les coordonnées des associations seront communiquées par elles-mêmes à travers d'affichage dans les halls.
  - un article sera rédigé dans le bulletin diffusé fin septembre 2026, rappelant aux locataires le calendrier électoral et qui peut voter, ainsi que le rôle des Administrateurs.
- **Sur le site internet de TOURS METROPOLE HABITAT ([www.tmh.fr](http://www.tmh.fr))**
  - Une information, permettant aux électeurs d'accéder aux informations concernant les opérations électorales, sera accessible via le site internet de l'Office.

- o **sur les Réseaux sociaux (Facebook, instagram, linkedin)**

- Des posts seront faits :

- en juin 2026 sur l'éligibilité, les missions des Administrateurs, comment faire acte de candidature, information mentionnant que les coordonnées des associations seront communiquées par elles-mêmes à travers d'affichage dans les halls,
- Après le Conseil d'Administration du 22 octobre 2026 sur le rôle des administrateurs et la liste des Associations présentant des candidatures,
- en novembre 2026 pour rappeler la date du scrutin

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE

en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

Une mention figurera sur les avis d'échéance d'octobre et novembre 2026 rappelant la date du scrutin.

- o **Panneau Publicitaire Avenue Proud'hon**

Une affiche d'information sera apposée sur le panneau situé avenue Proud'hon dès septembre 2026 jusqu'au jour du scrutin.

- o **Envoi d'un SMS**

Un SMS sera envoyé à l'ensemble des locataires une semaine avant la date du scrutin pour leur rappeler la date butoir pour voter « pensez à voter avant le 01/12 par correspondance, ou avant le 03/12 à 8 h 59 par internet ».

Il sera procédé à une demande auprès de la Ville de Tours et de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE pour une parution dans leurs magazines respectifs, sous réserve de leurs accords.

Dans la période entre l'information des locataires adressée officiellement par Tours Métropole Habitat (au moins dix semaines avant les élections) et l'envoi du matériel de vote, une information sera faite auprès des nouveaux locataires lors de la signature de leurs baux par le Service Gestion Locative.

## RECEVABILITE DES CANDIDATURES

L'information des locataires (appel de candidatures) rappellera notamment :

- les conditions définies conformément à l'article R 421.7 2°/ du Code de la Construction et de l'Habitation pour être éligibles,
- les conditions de recevabilité des listes fondées sur la qualité des Associations présentant ces candidatures,
- les conditions générales d'exercice de la fonction d'Administrateur.

## Concernant l'éligibilité des candidats :

Tout candidat doit être titulaire d'un bail d'habitation de Tours Métropole Habitat :

*Sont éligibles, à l'exclusion des personnes relevant du personnel de l'office en qualité de salarié ou d'agent public, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12 du CCH, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation du patrimoine de l'Office dans lequel ils présentent leur candidature et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu de paiement partiel prévu par l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer et/ou des charges dûment respecté.*

*Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026. Cette occasion n'est inopérée que CA25062026\_1

- le candidat doit être impérativement titulaire du bail d'habitation auprès de Tours Métropole Habitat,
- Le candidat ne peut pas être salarié de Tours Métropole Habitat, mais un retraité locataire peut présenter sa candidature.
- Un conjoint d'un salarié peut être candidat à condition qu'il soit titulaire d'un bail d'habitation (un conjoint de salarié logé est donc inéligible).

Conformément à l'article 6 du Protocole d'Accord National, il ne sera pas fait obstacle aux candidatures des locataires participant à un refus de paiement collectif, ou bénéficiaires d'un délai de paiement octroyé par l'Office, ou ayant fait l'objet d'une décision de justice octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges, ou dont la demande a été déclarée recevable par la Commission de surendettement.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le ou la candidat-e locataire peut ne pas être à jour du paiement du loyer et des charges pour pouvoir se présenter. L'Office prendra donc bien soin pour apprécier la situation financière des candidat-e-s locataires, de ne pas prendre en compte le solde global du compte du locataire à l'égard de l'office, mais uniquement la situation locative pour le seul mois qui précède celui du dépôt de la candidature. Ainsi, en dehors des cas où des délais de paiement ont été octroyés ou des cas de refus collectif de paiement ou de demande recevable devant la commission de surendettement, seule l'hypothèse de non-paiement de la totalité du mois de loyer et de charges qui précède le dépôt de la liste peut entraîner l'inéligibilité à ce titre. A l'inverse, un locataire ayant un arriéré locatif mais qui paierait même partiellement le loyer et les charges du mois précédant le dépôt de la liste serait éligible à ce titre. Afin de prouver sa bonne foi, un candidat qui, tout en ayant un arriéré locatif, aurait payé totalement ou partiellement le loyer et les charges du mois précédent le dépôt de sa candidature, peut joindre à ce dépôt, une déclaration sur l'honneur attestant que la somme versée répondait bien à l'exigence mentionnée ci-dessus.

Il est demandé aux Associations d'être extrêmement attentives à l'éligibilité des candidats et de vérifier en particulier qu'ils ne soient pas en situation d'impayés.

## Concernant les conditions de recevabilité des listes

L'article L.421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule :

« 1°) Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe et présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement.

2°) Ces associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation et indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville »

Conformément à la Loi Egalité Citoyenneté et à l'article 8 du Protocole d'Accord National, chaque liste devra :

- fournir une attestation justifiant de l'existence de l'association, de la conformité de son objet social aux dispositions de l'article L.421-9 du CCH et de son affiliation à une organisation nationale de locataires mentionnée à l'article L.421-9 du CCH. L'Association atteste de son affiliation à une organisation nationale par une lettre accréditive signée par un représentant dûment mandaté à cet effet par l'Organisation nationale siégeant à la Commission de concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.
- joindre :
  - une déclaration individuelle de candidature signée par chaque candidat(e),
  - une déclaration sur l'honneur de non-condamnation, conformément aux dispositions de l'article L423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat (OPH) étant composé actuellement de 23 Membres, dont 4 Administrateurs représentant les locataires, chaque liste devra comporter 8 noms, composée alternativement d'un candidat de chaque sexe.

Il est précisé que le nombre de candidats devant figurer sur les listes sera du double du nombre de sièges dont bénéficient les représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration.

Les listes de candidats constituées, conformément aux articles L.421-9 et R421-7 3° al 2 du CCH, doivent être complètes pour être déposées

**au plus tard le jeudi 8 octobre 2026 à 14 H 00.**  
**(soit 8 semaines avant la date du scrutin)**

**uniquement au siège de TOURS METROPOLE HABITAT, contre la délivrance d'un reçu, ou en Recommandé avec Accusé de Réception.**

Ce délai est nécessaire pour procéder aux vérifications indispensables et pouvoir ainsi réunir la Commission Electorale prévue le mercredi 14 octobre 2026 à 9 h 30 qui statuera sur l'éligibilité des candidats.

Le Conseil d'Administration du 25 juin 2026 donnera mandat à la Commission Electorale du 14 octobre 2026 pour valider la recevabilité des candidatures.

Toute liste qui ne comportera pas l'ensemble des documents énoncés et qui ne sera pas remise dans le délai imparti, sera refusée.

L'Office signalera aux déposants au plus tard 48 heures, en jours ouvrés, après le dépôt des listes, toute situation pouvant constituer un cas ou une présomption d'irrecevabilité d'une ou plusieurs candidatures en leur rappelant la possibilité de déposer une liste rectifiée avant la date limite de dépôt si celle-ci n'est pas dépassée.

Après que la Commission Electorale du 14 octobre 2026 aura examiné la recevabilité des listes déposées, Tours Métropole Habitat adressera sous les 48 heures, en jours ouvrés, à chaque association ayant déposé une liste, un récépissé attestant de la recevabilité des listes dont la réception a été constatée. Toute contestation relative à l'inscription sur les listes est soumise au Juge Judiciaire.

Lorsqu'une liste a été déclarée irrecevable par la Commission Electorale chargée d'en examiner la recevabilité, les représentants de l'Association en question au sein de la Commission Electorale ne peuvent plus y siéger à compter de cette date.

La liste des candidats sera soumise pour information au Conseil d'Administration du 22 octobre 2026.

## LISTE ELECTORALE

« Sont électeurs les personnes physiques :

- les locataires qui ont conclu avec l'Office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'Office »
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou charges justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'Office.
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés à l'article L.442-8-1 un contrat de sous-location d'un logement de l'Office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'Office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection ».

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.

La liste nominative des sous-locataires résidant en foyer ou en diffus, dans la mesure où elle aura été communiquée dans les temps et sous la forme requise par les Associations gestionnaires, sera intégrée à la liste électorale pour l'envoi du matériel de vote.

L'établissement de la liste électorale sera effectué par Tours Métropole Habitat (OPH), conformément aux dispositions contenues dans le Code de la Construction et de l'Habitation, et au plus tard six semaines avant la date du scrutin, conformément à l'article 5 du Protocole d'Accord National.

La liste électorale qui aura été arrêtée le 13 octobre 2026 à 17 h 00 sera soumise pour information aux Associations de locataires, dès le lendemain du Conseil d'Administration du 22 octobre 2026.

## ORGANISATION DES ELECTIONS

Les conditions d'organisation, arrêtées dans le cadre de ce Protocole, seront soumises au Conseil d'Administration du 11 mars 2026 pour décision.

Conformément à l'article 10 du Protocole d'Accord National et d'un commun accord avec les associations, un double mode de scrutin est retenu :

- le vote par correspondance avec bulletin de vote et enveloppe-réponse T pré-affranchie et système de dépouillement automatique des votes par lecture de codes-barres ou QR Code,
- le vote électronique par internet

Les points d'organisation suivants sont proposés :

### Concernant les conditions techniques de mise en œuvre du système, les dispositions prises pour la mise en œuvre de modalités pratiques de scrutins électoraux

en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

Le matériel de vote devra respecter les grands principes suivants :

- Concernant le vote par correspondance :

- Un système de « double enveloppe » garantissant le secret du vote, comprenant une enveloppe-réponse T externe, dispensée d'affranchissement comportant un code-barres ou QR code correspondant à l'identification de l'électeur et une enveloppe interne ne portant aucune inscription ou marque d'identification dans laquelle le locataire insère son bulletin de vote qu'il aura préalablement détaché du porte-adresse.

Il ne sera pas exigé que le bulletin de vote comporte la signature à l'extérieur (risque de votes « nuls » trop importants et absence de garantie sur l'authenticité des signatures).

- Concernant le vote électronique par internet :

Les modalités d'utilisation de cette nouvelle technique seront conformes à la délibération de la CNIL n°2019-053 du 25 avril 2019, portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via internet.

Le site internet sera ouvert par le prestataire le 19 novembre à 8 h 00, le lendemain de l'envoi du matériel de vote jusqu'au 3 décembre à 9 h 00.

Le Prestataire devra joindre à son offre les conclusions des rapports d'expertise indépendante et devra être en mesure de fournir toute information sur la sécurité et sur le traitement mis en place.

- Le Prestataire devra décrire comment les votes internet et les votes par correspondance sont cumulés en temps réel sur son dispositif de vote et comment le double vote éventuel est rejeté.

### concernant les modalités pratiques d'acheminement des documents de vote

Conformément à l'article 12 du Protocole d'Accord National, le matériel de vote sera adressé par voie postale au tarif performance (prioritaire), au plus tard le 18 novembre 2026.

### Concernant les critères généraux de détermination du vote « blanc » ou « nul »,

L'expression du vote se fera par un bulletin de vote comportant un seul code-barres ou QR Code.

Une profession de foi, insérée dans l'enveloppe de vote, sera considérée comme un vote valablement exprimé.

Les votes seront considérés comme « nuls » ou « blancs » dans les cas suivants :

#### Votes « Nuls » :

un bulletin de vote, modifié, surchargé, raturé ou panaché avec plusieurs codes-barres ou QR Code

- une profession de foi raturée, ou comportant une annotation,

#### Votes « Blancs » :

- un bulletin de vote ne comportant pas de code-barres ou QR Code.
- une enveloppe T (ou enveloppe interne) sans bulletin de vote

Il ne sera pas prévu d'expression de vote « étiquette vote Blanc ».

Enfin, en cas de double vote (correspondance et internet), l'expression de vote formulée sur internet primera, au détriment du vote par correspondance.

## MATERIEL DE VOTE

Tours Métropole Habitat lancera une consultation, après l'approbation par le Conseil d'Administration du Protocole d'Accord Local, afin de sélectionner un prestataire extérieur qui sera chargé de l'élaboration du matériel de vote et du dépouillement du scrutin.

Une simulation du matériel de vote sera faite sur place, avant l'ouverture du bureau de vote, afin de vérifier que les conditions permettant le secret du vote sont bien remplies.

Par ailleurs, si besoin, une simulation préalable pourra être faite devant la Commission Electorale.

Le matériel de vote comportera :

1°/ Une **enveloppe porteuse** (format 16.1 cm x 22.8 cm), avec fenêtre, dans laquelle doit apparaître le nom et l'adresse du locataire électeur figurant sur la note explicative

et portant au recto :

- l'identification de l'Organisme (logo de Tours Métropole Habitat)

et

- la mention suivante en couleur différente :

**« ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES 2026 »**

2°/ une **enveloppe externe dispensée d'affranchissement – Formule T** comportant au recto l'adresse de l'Office ou la Boite postale ouverte spécialement ainsi que la mention « Elections des représentants des locataires 2026 »

Au moins deux semaines avant la date de l'élection, et en tout état de cause, avant l'envoi du matériel de vote, Tours Métropole Habitat ouvrira une boîte postale auprès de la Poste pour conserver les votes qui seront retirés le jour du dépouillement, conformément à l'article 13 du Protocole d'Accord National.

3°/ une enveloppe interne ne portant aucune inscription ou marque d'identification dans laquelle le locataire insère exclusivement son bulletin de vote.

4°/ une notice explicative (format A4 sur papier blanc 200 gr) précisant les conditions et modalités du vote (correspondance et électronique), qui sera soumise par mail, en amont, à l'avis des associations ayant déposé une liste de candidatures.

5°/ les **professions de foi** non reliées entre elles, mises sous pli par ordre de dépôt des listes au siège de Tours Métropole Habitat – 1 rue Maurice Bedel à Tours (ou de réception à cette même adresse du recommandé avec AR).

- Concernant les professions de foi :

Les Associations fourniront une maquette de leur profession de foi respective, comportant le nom et le sigle de l'association concernée, qui sera imprimée par le Prestataire de Service retenu, présentant les caractéristiques suivantes :

- format A4 (21 x 29.7 cm),
- présentation en support informatique (PDF – à valider par le prestataire) et sur papier 80 gr,
- impression en recto-verso,
- quadrichromie.

La rédaction de la profession de foi reste à l'initiative et sous la responsabilité de chacune des listes, l'Office ne pouvant être sollicité pour apporter un quelconque jugement sur le contenu et la présentation des textes.

La date de remise des maquettes des Professions de Foi par les Associations à Tours Métropole Habitat, est fixée le lundi 26 octobre 2026 à 15 h 00 dernier délai.

Les Professions de Foi finalisées seront à transmettre au plus tard avant cet horaire, sous format électronique pdf à l'adresse mail suivante : [secretariatdirection@tmh.fr](mailto:secretariatdirection@tmh.fr), afin que l'Office en accuse réception. Les Associations seront sollicitées pour le bon à tirer.

6°/ le bulletin de vote (format minimum 13.5 x 8.5 cm).

## BUDGET DE « FRAIS DE CAMPAGNE »

Conformément à l'article 11 du Protocole d'Accord National, Tours Métropole Habitat met à disposition un budget de « frais de campagne » de 2 € par logement (montant alloué environ 31.998 €, calculés sur le nombre de logements gérés, à savoir 15 599 au 31/12/2025, arrondis à 32.000 €) :

Logts familiaux	14 073
Logements RU et Foyers	1 526 équivalents logements
	-----
Soit	15 599 logements

Cette somme qui correspond à un montant maximum pris en charge sera répartie **de façon égalitaire entre toutes les associations** ayant déposé une liste et ayant obtenu au moins 5 % des voix exprimées pour tous les frais liés à la campagne électorale (frais d'impression, frais de conception, frais de structure, frais de personnel, frais de déplacement).

Les fonds sont versés sur la base d'éléments justificatifs des dépenses engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et ce, y compris lorsqu'ils émanent d'une des organisations nationales siégeant à la Commission nationale de concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

## DEPOUILLEMENT

### Dépouillement du 3 décembre 2026 à 14 h 00

Les enveloppes-réponses T provenant de la Boîte Postale ouverte spécialement pour ce vote seront retirées le jeudi 3 décembre 2026 à 9 H 00 auprès de la Poste, en présence d'un Commissaire de Justice.

Les enveloppes-réponses T déposées dans les boîtes aux lettres du siège de Tours Métropole Habitat (OPH) ainsi que des Antennes Centre, Sud, Ouest et Nord seront prises en compte jusqu'au jeudi 3 décembre 2026 à 9 H 00.

Les votes électroniques par internet seront pris en compte jusqu'au jeudi 3 décembre 2026 à 9 H 00.

Le dépouillement du scrutin est prévu le jeudi 3 décembre 2026 à 14 h 00 au siège de Tours Métropole Habitat – 1 Rue Maurice Bedel – 37000 TOURS (salle du Conseil d'Administration).

Conformément à l'article 14 du Protocole d'Accord National, et avec la participation du Prestataire de service, le dépouillement est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau de vote assisté d'un Commissaire de justice, comprenant le Président du Conseil d'Administration ou son représentant légal, et un membre du Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires.

Le Bureau de Vote se prononcera sur la validité des bulletins (distinction entre bulletins blancs et bulletins nuls). Le nombre de votants, diminué du nombre de bulletins blancs et du nombre

de bulletins nuls correspond au nombre de suffrages exprimés. Il sera à reporter sur le procès-verbal de dépouillement.

Le vote est secret. Il s'agit d'un vote au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste sans radiation ni panachage.

A l'issue des opérations de dépouillement, le procès-verbal du résultat du scrutin sera remis à chaque représentant des associations présent, et adressé dès le lendemain à Monsieur le Préfet d'Indre et Loire.

Les résultats seront affichés dès le lendemain dans les halls d'entrées des immeubles et feront l'objet d'une information sur les différents supports de communication de Tours Métropole Habitat (réseaux sociaux, Tmh & vous, Site internet,...)

Dès que possible, il sera ensuite affiché dans chaque hall une affiche sur laquelle figureront les noms, les photos et les numéros de téléphone des nouveaux Administrateurs représentant les locataires.

Les représentants des locataires élus siégeront au Conseil d'Administration à compter de la clôture du dépouillement des élections.

Signé à Tours, le

**L'Association de Défense des Consommateurs et du Logement Val de Loire (ADCL Centre Val de Loire affiliée à la Confédération Générale du Logement), représentée par**

[Signature]

Madame BOUDEAU,

Présidente de l'Association ADCL Centre Val de Loire affiliée à la Confédération Générale du Logement

**L'Association FO Consommateurs (AFOC), représentée par**

[Signature]

Monsieur MARINIER,  
Président de l'AFOC

**La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV national), représentée par**

[Signature]

Monsieur MOURABIT

**La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par**



Monsieur GIRAUD,  
Président de la CNL 37

**La Confédération Syndicale des Familles (CSF), représentée par**



Madame BAUDOUIN,

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

**L'Association Information de Défense des Consommateurs Salariés-Indre et Loire (INDECOSA-CGT-37), représentée par**



Madame HERVE,  
Présidente de l'Association INDECOSA-CGT-37

**L'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI), représentée par**



Monsieur GUILLEMAUD,  
Chargé de mission national,  
Représentant de l'UNLI au niveau régional

**Tours Métropole Habitat (Tmh), représenté par**



Monsieur SIMON  
Directeur Général

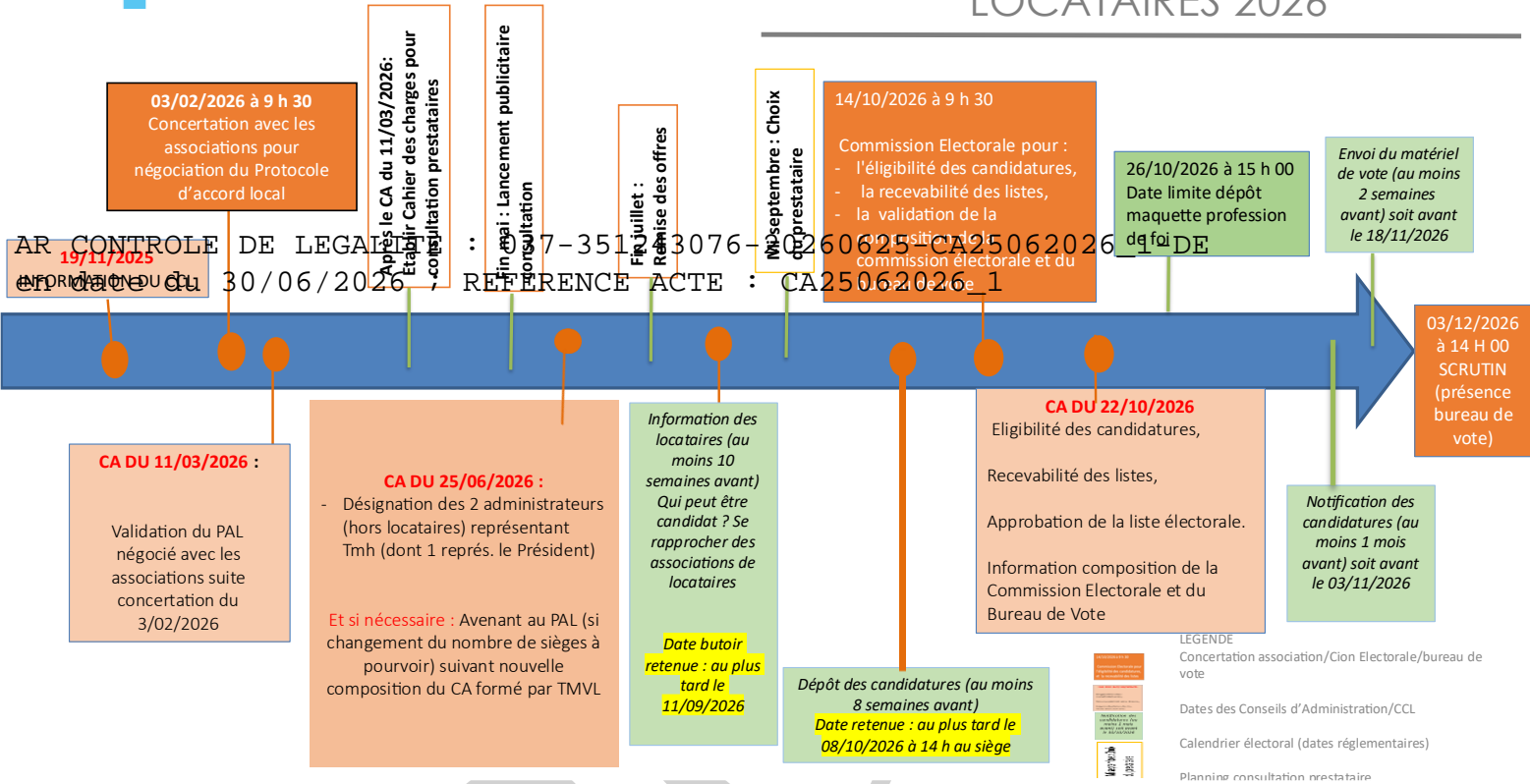
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

# ANNEXE

# RETROPLANNING

PR

# ELECTIONS DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES 2026



PRC

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

## CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) de deuxième génération

### Compte-rendu

Évaluation des six années 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 et 2024  
pour les CUS du Centre-Val de Loire  
conclues en 2019

### Table des matières

Données générales.....	3
Éléments de contexte.....	3
Analyse des résultats – CUS logements ordinaires .....	5
Développement d'une offre de logements durable, abordable et équilibrée sur les territoires.....	5
Production – Indicateur PP1 .....	5
Maintien d'un parc locatif social attractif (PP2, PP2 complémentaire, PP3).....	9
Rénovation énergétique – Indicateurs PP2 / PP2 complémentaire.....	9
Réhabilitation – Indicateur PP3.....	9
Politique de vente et de renouvellement urbain (PP4, PP4 complémentaire) .....	12
Mises en commercialisation – Indicateur PP4.....	12
Mises en vente effectives – Indicateur PP4 complémentaire .....	12

Gestion sociale .....	14
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés ..	14
Hébergement et logement accompagné.....	19
Politique de qualité de service rendu.....	21
Logements accessibles (accès par personne en fauteuil roulant) – Indicateur SR1 .....	21
Traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation .....	22
Performance de gestion .....	24
Coûts de gestion – Indicateur G1 .....	24
Analyse des résultats – CUS logements-foyers.....	24
Développement de l'offre de logements-foyers sur le territoire – Indicateur PP-LF-1 .....	24
Réhabilitation de logements-foyers sur le territoire – Indicateurs PP-LF-2 et PP-LF-3 .....	25
Analyse des résultats – CUS accession .....	26
Conclusion et perspectives.....	27

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

## I - DONNEES GENERALES

ORGANISME : TOURS MÉTROPOLE HABITAT	
Statut de l'organisme, rattaché à (le cas échéant)	OPH de Tours-Métropole-Val-de-Loire
Date de signature de la CUS	13 mars 2020
Signé par : <i>citer les signataires</i>	Mme Alexandra SCHALK-PETITOT Tours-Métropole-Val-de-Loire M. Grégoire SIMON Tours-Métropole-Habitat M. Pierre POUESSEL Préfet de région Centre-Val-de-Loire

En application de l'article R.445-2-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le respect des engagements pris par l'organisme dans la convention d'utilité sociale (CUS) fait l'objet d'une évaluation sur six années.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE

en date du 30/06/2026 ; L'évaluation porte sur : REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

- les indicateurs chiffrés territorialisés ;
- les éléments qualitatifs.

Les résultats chiffrés des engagements quantitatifs sont complétés dans le tableau de suivi élaboré par la DREAL Centre – Val de Loire. Il concerne tous les indicateurs : indicateurs obligatoires et indicateurs facultatifs retenus à l'échelle de la région.

Ce présent document fait une analyse des résultats, quantitatifs et qualitatifs. Il doit s'attarder sur les freins et difficultés éventuelles rencontrées, souligner les points positifs, et déterminer, le cas échéant, les actions correctrices à conduire dans le cadre de la future CUS de 3<sup>e</sup> génération.

L'évaluation porte sur les années 2019 à 2024, à partir du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (années civiles).

## II - ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

– Quels sont les éléments de contexte extérieurs ayant pu avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs de la CUS (exemple : crise sanitaire, retard, plan de relance, épisode météorologique, accueil familles ukrainiennes, crise du logement -impact sur les opérations-, loi Zéro artificialisation nette -ZAN-, engagements dans le cadre de PLH, PSP décarbonation simplifiée...)?

Dans la première moitié de la CUS, la crise sanitaire a engendré des retards sur le développement de nouvelles opérations et dans la mise en œuvre du PSP.

Il faut également signaler l'augmentation des coûts des travaux : à titre d'exemple, un programme d'opération d'une vingtaine de maisons individuelles qui prévoyait en 2021 un budget travaux de l'ordre de 1 200 €/m<sup>2</sup> de SHAB compris VRD vient d'être attribué à 1 900 €/m<sup>2</sup> de Shab. Cela représente une augmentation de plus de 50 % du budget travaux qu'il faut financer.

L'augmentation du taux du livret A (sur lequel est assise 80 % de la dette) et l'augmentation de la TFPB sont venues grever de manière significative le budget de fonctionnement de l'Office.

Ce budget ne permet plus de dégager suffisamment de résultat pour alimenter les fonds propres de l'organisme, lesquels sont désormais indispensables à l'équilibre des opérations tant en construction neuve qu'en réhabilitation.

Mais la mesure la plus impactante, qui a des incidences sur la capacité de l'Office à développer des projets de construction et maintenir un niveau d'entretien de son patrimoine nécessaire à sa pérennité, est la Réduction de Loyer de Solidarité. Toutes ces opérations, de construction neuve, réhabilitation ou entretien du patrimoine, peu aidées financièrement par l'État ou les Collectivités, nécessitent un apport de fonds propres conséquent pour arriver à l'équilibre financier. Or, malgré des coupes importantes dans les dépenses de fonctionnement de l'Office, la RLS vient capter l'ensemble des fonds propres dont l'Office a besoin. Sur le prochain PSP et dans la prochaine CUS, les engagements de l'Office seront de ce fait revus à la baisse.

– Quels sont les éléments de contexte particuliers à l'organisme (restructuration, transfert de patrimoine, modification de la situation financière...), ayant pu avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs ?

Le passage en comptabilité commerciale a entraîné un changement de méthode dans le recouvrement des impayés ; la perte des procédures de recouvrement du trésor Public a pu entraîner une certaine augmentation des impayés, même si ces derniers sont principalement dus à l'augmentation de l'inflation qui touche en premier les ménages les plus modestes.

PSP :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE

en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

– Quelle est la période d'application du PSP ?  
Le PSP est applicable de 2017 à 2026. Il avait été révisé à la baisse suite aux impacts financiers de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité en avril 2018 ; certaines interventions sur le patrimoine avaient ainsi été décalées dans le temps.

– Le PSP a-t-il été révisé récemment ? Si non, une révision est-elle éventuellement envisagée ?

Le PSP est révisé annuellement pour tenir compte des capacités budgétaires de l'Office. Une révision globale du PSP est en cours pour présentation au Conseil d'Administration courant 2026 et mise en application au 1er janvier 2027.

– Concernant les nouveaux plans de décarbonation simplifiés, où en êtes-vous dans la démarche d'élaboration de ce plan ?

La réalisation de la quasi-totalité des DPE de notre patrimoine avec les DPE dernière génération post 2022 nous a permis d'identifier les priorités au regard de la loi Climat et résilience faisant évoluer les critères de décence du logement au regard des DPE. Le parc de logements de Tours Métropole Habitat ayant été régulièrement réhabilité, le PSP a été adapté à la marge pour tenir compte de ces priorités.

En ce qui concerne l'objectif de neutralité carbone en 2050, visant à se passer des énergies fossiles, les changements de vecteurs seront intégrés dans le PSSD dès que le modèle sera validé entre l'USH et la DHUP. On peut d'ores et déjà noter qu'avec 9432 logements raccordés à des réseaux de chaleur sur un patrimoine de 14 098 logements gérés en direct, ce sont 67 % du patrimoine dont la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire pourra être décarbonée dans le cadre d'une évolution des RCU.

– Ce plan prévoit-il de contenir des informations sur l'aménagement de vos logements adaptés à la perte d'autonomie ?

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie devra être intégrée dans le nouveau PSP, au même titre que dans le PSP actuel. Le budget annuel du maintien à domicile est de 700 000 euros par an. A cela s'ajoute des dépenses d'investissement : le projet de création d'ascenseurs sur les résidences de La Rotonde s'élève à 5 millions d'euros.

Les travaux réalisés depuis un certain nombre d'années pour améliorer l'accessibilité du parc de Tours Métropole Habitat ont permis de le rendre accessible là où les travaux étaient techniquement réalisables.

Et le développement de la marque inter Habitat Facil au sein du patrimoine complète cette accessibilité par l'adaptation des logements au maintien à domicile des locataires. Mais compte tenu des difficultés financières rencontrées ces dernières années Tours Métropole Habitat a essentiellement déployé cette action sur le quartier du Sanitas en accompagnement des projets financés par l'ANRU.

Tours Métropole Habitat vient par ailleurs répondre quotidiennement aux demandes des locataires qui visent à réaliser des travaux d'adaptation de leur logement en fonction de leur handicap ou de leur perte d'autonomie.

Le présent document a été établi à partir des données fournies par TOURS MÉTROPOLE HABITAT examinées lors d'une réunion associant :

- l'organisme représenté par M. SIMON Grégoire, directeur général, Mmes LOISEAU Sophie, directrice financière, ROLLIN Aline, directrice développement patrimoine , VIVIER Marie-Laure, directrice gestion locative, M. BACLE Pierre, directeur proximité ;
- la DDETS représentée par M. VIEILLERIBIERE Renaud, Chef du Pôle service public de la rue au logement (SPURLO) ;
- la DDT, représentée par Mmes BIVER Corinne, directrice, GUERREIRO-DA-COSTA Claudia, adjointe du service habitat et construction, JEANDROT Élodie, responsable de l'unité parc public – habitat – renouvellement urbain (PHRU) et DOLON Béatrice, adjointe d'unité PHRU ;
- Tours Métropole Val de Loire représentée par M. JULLIAN Frédéric, directeur de l'habitat et de la politique de la ville, Mmes JAOUEN Kristell, responsable du service habitat public et WATIER Élise, chargée de mission politiques sociales du logement ;

AR CONTROLE DE LEGALITE : 0371351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1  
qui s'est tenue le 24 juin 2025.

### III - ANALYSE DES RESULTATS – CUS LOGEMENTS ORDINAIRES

#### III.1 - Développement d'une offre de logements durable, abordable et équilibrée sur les territoires

Production – Indicateur PP1

Nota bene : les données ici demandées, en matière de production, le sont sur la base des agréments.

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- le nombre de logements par type de financement ;

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 en PLAI PLUS PLS et adaptés : CA25062026\_1

– Pouvez-vous apporter des éléments qualitatifs sur les aspects suivants :  
(commentaires/explications/observations par thématique)

##### L'offre de logements

- la typologie des logements produits, notamment l'offre en petits logements (T1-T2) et ponctuellement grands logements (T5 et +) ; *apprécier l'évolution et l'adaptation aux besoins ;*
- l'offre de logements en faveur des personnes ayant des besoins spécifiques (logements fléchés personnes en perte d'autonomie et logements fléchés jeunes de moins de 30 ans, logements étudiants...).

Sur la période 2022-2024, 28 PLAI, 10 PLUS et 58 PLS ont été agréés soit 96 logements, en comparaison avec les 47 logements familiaux agréés sur la période 2019-2021. Il n'y a pas eu d'agréments en PLAI adaptés, ceux-ci étant davantage mobilisés sur du logement géré visant des publics à très faible revenu (pension de famille).

Sur la période 2019-2024, la répartition des financements est de 32 % en PLAI, 18 % en PLUS et 50 % en PLS. On note une augmentation progressive des financements PLS au détriment du PLUS nécessaire à l'amélioration de l'équilibre financier des opérations, équilibre pour lequel il est dorénavant courant de devoir attendre 45 à 50 ans. Le retrait des aides à la pierre sur le financement PLUS cumulé à un taux de TVA à 10 % ne permet plus en effet d'équilibrer ces opérations alors que cet équilibre est plus facile à trouver sur des PLS dont les plafonds de loyer sont supérieurs.

Cela soulève de vraies questions sur le modèle économique d'une opération de logement social construite de nos jours, et sur le financement des réhabilitations qui seront nécessaires à 20-25 ans. Ce report du PLUS vers le PLS a été limité par les financements de reconstitution de l'offre ANRU dont les conditions financières étaient plus favorables que le PLUS de droit commun.

Il est à noter que la programmation sur la période de la CUS a été répartie à 55 % sur des opérations en VEFA et à 45 % sur des opérations en maîtrise d'ouvrage directe ou en co-promotion avec un promoteur (SCCV mixte).

La production de logements (mise en service) a diminué de 276 logements sur 2019-2021 à 227 logements sur 2022-2024, et seulement 107 logements si l'on exclue les résidences sociales (pension de famille du clos Moreau, EHPAD de la Thibaudière et Foyer jeunes travailleurs des Hauts de Sainte Radegonde). Ce report du logement familial vers les résidences sociales correspond aux besoins du territoire.

La répartition typologique de la production neuve a peu évolué au cours de la période 2019-2024, majoritairement portée sur le T2 (41 %) puis le T3 (34 %) et le T4 (21 %). Cette répartition de la production

répond aux enjeux croisés de la demande exprimée et constatée par la gestion locative (majorité de T2) et des capacités financières des demandeurs (peu de demandes de T4-T5 en adéquation avec les loyers du neuf).

La production de logements spécifiques concerne des logements pour personnes âgées (Chanceaux, Hameau de la Thibaudière) en réponse au vieillissement de la population, alors que l'offre spécifique pour les jeunes s'est faite sur une résidence gérée, un accompagnement spécifique du gestionnaire étant nécessaire pour le public visé (public jeune fragile – Foyer jeunes travailleurs).

#### La production de logements

- le taux de production QPV / hors QPV et le % de production ANRU ;
- la territorialisation de l'offre : production dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, cohérence avec les objectifs des PLH, opérations dans les communes faisant l'objet d'opérations de revitalisation du territoire (ORT), retenues dans le cadre des dispositifs « Petites Villes de Demain », « Action Cœur de Ville » ;
- le nombre de logements en acquisition – amélioration.

La production se fait à 100 % hors QPV. Aucune production n'est autorisée dans les QPV pour la reconstitution de l'offre suite aux démolitions réalisées dans le cadre du NPNRU (reconstitution inter-bailleurs sur la Métropole). Par ailleurs, sur la Métropole, le foncier est rare et cher. Une emprise foncière a été exploitée dans le quartier Bords de Loire, mais l'option choisie a été celle de la diversification de l'offre de logements avec la production de logements en accession sociale à la propriété (opération L'Envol).

Pour ce qui est de la production sur le territoire des communes de la Métropole déficitaires au regard de la loi SRU, deux programmes ont vu le jour à Chanceaux-sur-Choisille. La commune de Fondettes, définie comme « carencée », n'a pas souhaité que Tours Métropole Habitat réalise le programme de construction que l'Office avait inscrit à la programmation 2021. La réalisation du Hameau de la Thibaudière a tout de même permis de réaliser 15 logements inclusifs sur la commune de Fondettes. Le foncier propriété de Tours Métropole Habitat a été promis à un promoteur qui a pour projet de céder en VEFA une part de logements sociaux à un opérateur national. Toutefois, en raison des difficultés économiques rencontrées par les promoteurs depuis 2022, le projet peine à se concrétiser.

Les opérations en acquisition-amélioration sont toujours plus coûteuses à produire que les opérations neuves. Si les opérations Ellysée (6 LLS) et Georges Moineaux (12 LLS) ont pu être livrées sur la 1<sup>re</sup> moitié de la CUS, l'opération Couvrat Desvergnès (46 LLS) et une partie de l'opération de Chanceaux (7 LLS en restructuration de l'ancienne pharmacie) ont été livrés sur la seconde partie de CUS. Il n'y a plus d'acquisition-amélioration en cours de montage actuellement, les conditions d'équilibre étant défavorables.

#### La construction et les démolitions

- la part de maîtrise d'ouvrage directe, la part de VEFA ; -> [quels avantages et inconvénients trouvez-vous à ces différents modes de production ?](#)
- les coûts de construction/prix de revient (à voir lors de la discussion) ;
- les projets de démolition.

Sur la période observée, et sur 312 logements construits, le nombre d'acquisitions en VEFA est de 94. Tours Métropole Habitat tient à conserver en interne ses compétences et sa capacité à construire en direct. Ce postulat est un gage de qualité pour les opérations négociées en VEFA : sans une équipe de maîtrise d'ouvrage forte en interne (programme fonctionnel et technique bien maîtrisé, vigilance en phase chantier pour le choix des équipements et la qualité de réalisation), difficile d'acheter une VEFA qui correspondra au besoin. Un nouveau mode de production, la co-promotion (ou SCCV mixte) a également permis de construire 8 LLS sur la seconde période de la CUS (mais aussi un FJT et 30 PSLA).

Avant 2022, l'acquisition en VEFA se faisait sensiblement au même coût que la production en direct: 1900 à 2 000 euros/m<sup>2</sup>. Les VEFA sont maintenant acquises entre 2250 et 2350 € HT / m<sup>2</sup> de SHAB, à l'issue de longues négociations durant lesquelles soutien politique local et valorisations foncières du patrimoine de Tours Métropole Habitat sont décisifs.

L'acquisition-amélioration a un prix de revient, lui, très supérieur : 2600 à 2 900 euros/m<sup>2</sup>.

Pour ce qui est des opérations de démolition, elles concernent essentiellement celles inscrites au NPNRU du Sanitas. Egalement, sur le quartier Bords de Loire, un petit immeuble de 4 logements sociaux locatifs appartenant à Tours Métropole Habitat, a été démoli pour permettre la construction de l'opération L'Envol : 15 logements en accession sociale à la propriété.

– Avez-vous observé/mis en œuvre des évolutions ?

L'évolution du coût de construction depuis 2022 est sans commune mesure (cf exemple cité plus haut). Pour cette raison, les consultations des entreprises pour les programmes neufs ont été reportées en 2024. Sur 2 consultations lancées en 2024, seule celle se rapportant à un programme de construction d'ambition « courante » a pu être attribué. Le programme intégrant du réemploi a généré des chiffrages de sécurité de la part des entreprises et devra être relancé. Cela soulève également la question de la capacité du territoire à répondre à une commande de construction décarbonée. En parallèle, les programmes en VEFA se négocient à la hausse : moins de 2000 €HT/m<sup>2</sup> Shab avant 2021 contre des propositions de 2300 à 2 800 € HT / m<sup>2</sup> Shab actuellement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

– Quelle difficulté de mise en œuvre avez-vous rencontrées ?

Le lissage dans le dépôt des dossiers de financement est difficile à mettre en œuvre, car la réalisation des études préalables est très longue et ces études évoluent en fonction notamment du difficile équilibre financier des projets (trop d'anticipation aboutit à un risque de voir les coûts être considérablement modifiés). En complément, l'incertitude sur la sortie des opérations en VEFA ou en SCCV, en raison des difficultés rencontrées par les promoteurs sur la commercialisation des lots libres rend la programmation de logements difficile à tenir, même après obtention des agréments, situations que nous ne rencontrons pas auparavant. L'incertitude sur la concrétisation de l'opération en SCCV rue du Luxembourg financée en 2023 est un exemple, l'annulation de la programmation des Casernes pour la redéposer en ULS en est un autre.

– En lien avec les documents de programmation (PLH ou PDH), qui fixent des trajectoires de développement en matière de production de logements sociaux, quelle analyse faites-vous par rapport à vos réalisations sur la période de la CUS2 ? Aborder les EPCI de la réforme des Attributions, mais aussi les autres territoires EPCI.

Avec une programmation diversifiée et répartie sur la métropole en privilégiant les communes SRU, la production de Tours Métropole Habitat s'inscrit parfaitement dans les orientations portées par le PLH3. On ne peut que regretter la baisse des aides pour le PLUS, la suppression des majorations locales au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation environnementale et ses conséquences sur une programmation qui devient majoritairement en PLS alors que la demande reste majoritairement dans les plafonds de ressource PLAI.

– Quelles opérations ont pu contribuer à la sobriété foncière ? quelles opérations de démolition-construction ? quels projets sur des friches ? quelles difficultés avez-vous rencontré en la matière ? quelles perspectives ? quelle mobilisation du Fonds vert ?

D'une manière générale, Tours Métropole Habitat ne construit pas d'opération en extension péri-urbaine. Ainsi la plupart des opérations sont des opérations de renouvellement urbain au sens propre :

- démolition-reconstruction sur l'ancien centre commercial à Chanceaux, démolition-reconstruction de l'ancienne usine Corona Médical à Rochecorbon,
- ou valorisation du foncier détenu par Tours Métropole Habitat aux abords du patrimoine historique avec les opérations Milletière est et ouest.
- Les opérations d'acquisition-amélioration sont par essence des opérations de sobriété foncière.

Les difficultés rencontrées sont en lien avec l'acceptation d'une densification de l'habitat par le voisinage.

En outre, certaines opérations d'acquisition amélioration ou de réhabilitation, complexes d'un point de vue technique, nécessitent des financements très importants pour lesquels le Fonds Vert n'est pas suffisamment important. Pour exemple, le foyer Beausite : 15 études menées sans pouvoir sortir une opération équilibrée de requalification d'une friche urbaine.

– Dans le cadre d’une production éventuelle en accession sociale (PSLA), quelle est la territorialisation envisagée ?

Tours Métropole Habitat développe une offre de BRS en secteur urbain dense. Le PSLA sera proposé en dehors des secteurs où sera proposé le BRS afin d’éviter une concurrence entre les 2 produits.

– Dans le cadre d’une production éventuelle en LLI, quelle proportion envisagez/réalisez-vous (poids de la production LLI / poids aux autres productions) ? quels sont les objectifs que vous poursuivez en matière de LLI ? où envisagez-vous ces développements ? comment cela contribue-t-il à équilibrer vos opérations ? quels besoins identifiez-vous ?

La demande de logements sociale captée par Tours Métropole Habitat est à 70 % inférieure aux plafonds PLAI. A contrario la clientèle LLI n’est pour le moment pas captée par Tours Métropole Habitat. En parallèle le PLS produit actuellement n’est pas mis au loyer plafond pour être en adéquation avec les moyens des locataires. Pour ces raisons le LLI ne fait pas partie de la stratégie de développement de Tours Métropole Habitat.

– Quels leviers avez-vous mis en place (ou identifiez-vous pour la suite), pour maintenir une part importante de logements à destination des publics modestes et très modestes dans votre production (PLAI, PLAI-adaptés et PLUS) ?

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

La répartition des financements au sein d’une opération neuve se fait à 70 % en PLS pour compenser le déséquilibre induit par les 30 % restant en financements PLAI et PLUS.

– Avez-vous utilisé la possibilité de déroger aux règles ordinaires d’attribution, pour attribuer prioritairement aux personnes de moins de 30 ans (art. 109 loi ELAN) dans l’offre nouvelle et dans l’existant ? Pouvez-vous préciser ? Cf la question similaire pour le public en perte d’autonomie, dans le chapitre III. 5 (art. 20 loi ASV).

Dans le cadre de l’article 109 de la loi ELAN, nous avons mobilisé et meublé 8 studios dans le parc existant en QPV avec baux d’une durée d’un an exclusivement réservés à des personnes de moins de 30 ans.

Nota bene: Il est également demandé de fournir les données concernant les logements mis en service. La liste des opérations mises en services est à fournir en annexe, avec le détail des typologies.

X Avis DDT (et DDETS-PP le cas échéant)

La CUS avait fixé un objectif de 130 logements familiaux agréés ventilés en 50 PLAI et 80 PLUS. Au terme de sa mise en œuvre, 143 logements ont été agréés répartis en 45 PLAI, 26 PLUS et 72 PLS. L’objectif est atteint sur le volet quantitatif. Pour mémoire, il était bien en-deça de la production passée en raison de la volonté de l’OPH de porter l’effort vers la réhabilitation de son patrimoine. En effet, sur les 6 années précédentes (2013-2018), 505 logements familiaux avaient été agréés.

Concernant la répartition par typologie de financement, elle était la suivante entre 2013 et 2018 : 30 % de PLAI, 57 % de PLUS et 13 % de PLS, sur 2019-2024, elle s’établit ainsi : 32 % en PLAI, 18 % en PLUS et 50 % en PLS. La part importante de PLS au détriment des PLUS reste une véritable difficulté au regard de la demande locative sociale exprimée et pose question sur la capacité future à y répondre.

Par ailleurs, lors de la réunion de bilan, l’OPH a insisté sur les difficultés croissantes d’accès au foncier avec un prix au m<sup>2</sup> subissant la surenchère des promoteurs. Il a souligné ses faibles marges de manœuvre d’investissement en raison de niveaux de loyer très bas lié à un patrimoine majoritairement ancien. Ces niveaux de loyer permettent juste de rembourser les emprunts et de financer l’entretien du parc (exploitation quasiment à l’équilibre).

Le contexte de crise du logement, les difficultés d’accès au foncier, la nécessité de préserver imposent des évolutions du modèle économique des opérations de LLS et une implication de l’ensemble des acteurs du logement social

## III.2 - Maintien d'un parc locatif social attractif (PP2, PP2 complémentaire, PP3)

### Rénovation énergétique – Indicateurs PP2 / PP2 complémentaire Réhabilitation – Indicateur PP3

- X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :
- le nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G ;
  - les autres changements d'au moins une étiquette énergétique après la rénovation des logements, notamment les logements initialement classés E ;
  - le nombre de logements éligibles à un prêt CDC (PAM, Eco-prêt et prêt amiante).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026-1-DE  
Les réhabilitations qui ont permis de faire passer des étiquettes F et G en classes A à E concernent les résidences en date du 01/06/2023 : 100 logements de CHATEAUBRIAND (réception 2022) ; 205 logements de Rond-point Saint Sauveur (réception 2023) et les 85 logements de Champ de Mars passés de F à D (réception 2024).

Les rénovations qui ont permis d'améliorer d'au moins une classe sont les suivantes :

En 2022 : 681 logements réceptionnés

- 32 logements de la résidence Séverine (de D à C),
- 218 logements de la résidence Musset (de D à B, C ou D)
- 47 logements du 012.49 au Sanitas (de D à B, C ou D)
- 52 logements des 012.39 à 43 au Sanitas encore propriété de Tours Métropole Habitat dont les DPE n'ont pas été refaits car destinés à la vente HLM au départ du locataire en place mais dont le programme de travaux correspond à un changement de classe
- 312 logements de clos Moreau (de D à C) : 100% éco-prêt, exclu du PP3
- 20 logements de Chapelon (cf ci-dessus) – éco-prêt CDC

En 2023 : 326 logements réceptionnés

- 25 logements de Rd point St-Sauveur (1 de F à E, 1 de F à D et 23, 9 de E à C, D ou E, et 11 ne bénéficiaient pas de DPE avant travaux, Toutefois les DPE après travaux ne tiennent pas compte du décret petites surfaces)
- 124 logements de Mme de Grignan (de D à C)
- 95 logements de Porte St Genais (de D à C)
- 82 logements de Labadie (de D à C) éco-prêt CDC pour partie

En 2024 : 737 logements réceptionnés

- 85 logements de Champ de Mars (cf supra) 100 % éco-prêt, exclu du PP3
- 652 logements des Fontaines bât 1 à 6 (D à B)

Il est à noter que le renouvellement des DPE après travaux a fait l'objet de la nouvelle méthode de calcul qui vient biaiser la comparaison avant/ après travaux. Pour cette raison il a également été constaté des changements de classe de DPE sans travaux, non mentionnés ci-dessus.

L'ensemble des réhabilitations listées ci-dessus a bénéficié d'un prêt PAM de la CDC ou d'un prêt à taux fixe du Crédit Agricole à l'exception des réhabilitations thermiques du clos Moreau et du champ de mars financés 100 % en éco-prêt CDC. S'ajoutent à cette liste les remplacements de composants sur les bât 35 et 50 du Sanitas (238 logements réceptionnés en 2023) et les bâtiments 8-11-12 de Chateaubriand (252 logements réceptionnés en 2024). Celles qui ont bénéficié d'un éco-prêt pour partie sont identifiées ci-dessus. Le prêt amiante de la CDC n'a pas été mobilisé.

– Quels commentaires pouvez-vous faire sur la politique de rénovation énergétique ? Quelle part des interventions dans le cadre de l'ANRU ?

Grâce à une politique de rénovation énergétique active depuis de nombreuses années, Tours Métropole Habitat est aujourd'hui au rendez-vous des enjeux fixés dans le cadre de la loi Climat et résilience, et devrait être en

capacité d'atteindre les objectifs de 2035 : plus aucune étiquette en E, F ou G. Cependant, la capacité contributive des locataires et la baisse de l'autofinancement de l'Office ne permettront certainement pas d'atteindre la neutralité carbone pour 2050.

Aucune des interventions réceptionnées sur la durée de la CUS ne fait partie du programme de l'ANRU.

Les réhabilitations des cités jardins concernées par les étiquettes F et G prévues sur la durée de la CUS sont en cours de réalisation (Jolivet – 73 logements, Beaujardin – 51 logements, Bord du Cher – 62 logements) mais non réceptionnées (prévu en 2025). Les travaux de rénovation de la résidence Général Renault (74 logements) initiés en 2022-2023 avec le remplacement des chaudières, seront complétés en 2025-2026 par l'installation de VMC, isolation des planchers et combles, et au départ des locataires, une isolation par l'intérieur viendra renforcer la performance énergétique de ces logements.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

Les résidences qui ont l'objet de travaux de rénovation énergétiques bénéficient de chaudières individuelles ; le gain sur les charges est donc difficile à évaluer (pas d'instruments de mesure).

À partir de 2020, les résidences de l'Ouest de la Ville de Tours ont été raccordées au nouveau chauffage urbain, avec pour conséquence un taux de TVA réduit et une maîtrise certaine des charges dans le contexte de flambée des prix du gaz.

Pour ce qui est des travaux de réhabilitation, ils ne donnent lieu à une augmentation des loyers jusqu'au loyer plafond de la convention APL que dans la mesure où des travaux concernent l'amélioration du confort intérieur des logements. Ce fut le cas pour les résidences Merlusine, Chaumier, Valwein, Labadie, Séverine. Mais si les travaux ne concernent que l'ITE, la menuiserie, l'étanchéité ou les chaudières, aucune augmentation spécifique n'est arrêtée. Ce fut le cas pour les résidences Chapelon, Bergeonnerie, Clos Moreau par exemple.

En outre, lorsque les augmentations de loyer suite à réhabilitation sont possibles, elles sont limitées à 5 % par an, ce qui rend plus difficile l'amortissement des emprunts.

– Quels impacts mesurez-vous en tant que bailleur sur l'attractivité du parc, la baisse de la vacance éventuelle et sur l'évolution du PSP (avance/retard) ?

Le parc réhabilité est un peu plus facile à relouer, sans que cela ne soit significativement mesurable. Ce qui a un impact certain, c'est l'installation d'ascenseurs.

Le parc immobilier de Tours Métropole Habitat ayant toujours été entretenu, nous n'observons pas de vacance locative lié à son état, mais plus sur certains secteurs en lien avec l'environnement.

– Sur la mise en œuvre de la réforme du DPE : où en êtes-vous dans l'établissement de ces nouveaux DPE ? calendrier, difficultés rencontrées le cas échéant...

Nous avons réalisé 89 % des nouveaux DPE. Les logements restants à réaliser sont ceux ayant une réhabilitation en cours, ou ceux rendus non accessibles par le refus des locataires. Les nouveaux DPE restants seront réalisés à la fin des travaux de réhabilitation ou lors de la sortie des locataires récalcitrants.

– Quelle est votre trajectoire de rénovation des logements classés E, F et G ?

On décompte 31 logements en classe G au sein des cités jardin dont les programmes de réhabilitation sont en cours pour viser la classe D (cf ci-dessus).

Les logements encore classés en E et F (419) seront partiellement traités dans le cadre des réhabilitations en cours sur les cités jardins (155 logements) et sur Petit Beaumont (E et F sur 116 logements).

Les logements en classe E feront l'objet d'une analyse au cas par cas et seront traités dans le prochain PSP.

X Avis DDT

Sur les 6 années de la CUS, TMH a mené une politique active de rénovation énergétique de son parc, malgré la réforme des DPE et le contexte compliqué concernant les marchés de travaux.

TMH a réalisé les nouveaux DPE pour 89 % de son patrimoine : les DPE restants à réaliser concernent des logements pour lesquels une réhabilitation est en cours, ou ceux rendus non accessibles par le refus des locataires (environ 10).

Concernant la rénovation des passoires énergétiques (indicateur PP2), 107 logements classés en étiquettes F et G ont été rénovés sur la seconde période la CUS soit au total 127 sur les 6 ans de la CUS. Pour le changement d'au moins une classe énergétique, par rapport à l'objectif de 2135 logements sur 2019-2024, ce sont 2499

logements qui ont été rénovés énergétiquement

31 logements en étiquette G restent à traiter. Pour les 156 logements encore en étiquette F, l'échéance fixée par la loi Climat et résilience devrait être respectée. Le prochain PSP devra définir la trajectoire de rénovation énergétique des logements en DPE E (263 logements) afin de respecter l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2035.

### III.3 - Politique de vente et de renouvellement urbain (PP4, PP4 complémentaire)

Mises en commercialisation – Indicateur PP4  
Mises en vente effectives – Indicateur PP4 complémentaire

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- le nombre de logements mis en commercialisation ;
- le nombre de logements vendus ;
- le nombre de ventes au bénéfice des locataires du parc social.

– Quelle est votre analyse sur les bénéficiaires des ventes ? Observez-vous une évolution ?

Tours Métropole Habitat ne conserve pas de données personnelles sur les bénéficiaires des ventes en dehors de ce qui est autorisé par la CNIL (et dans le respect de la durée de conservation).

Les acquéreurs issus du parc social étaient 0 % en 2019 (15 logements vendus), 10 % en 2020 (20 logements vendus), 50 % en 2021 (10 logements vendus), 55 % en 2022 (11 logements vendus), 43 % en 2023 (7 logements vendus), 25 % en 2024 (8 logements vendus). Le faible nombre de ventes rend difficile l'observation d'évolutions notables.

– Quelle réutilisation faites-vous des produits de la vente HLM ?

Les produits de la vente HLM sont inscrits en report à nouveau et viennent alimenter les fonds propres nécessaires à l'équilibre budgétaire.

– Avez-vous mis en œuvre un dispositif de vente d'immeuble à rénover ? Quelles difficultés avez-vous rencontrées ? Suite à la loi 3DS (21/02/2022), qui a complété les possibilités de vente pour les organismes HLM, si votre

organisme a obtenu le statut d'organisme de foncier solidaire-OFS-, quels sont vos projets de développement des ventes par bail réel solidaire-BRS- ? Quels sont vos projets de vente en PSLA ?

Nous n'avons pas engagé de projet de vente d'immeuble à rénover.

Pour mener à bien les projets de BRS, Tours Métropole Habitat a obtenu l'agrément OFS fin 2023.

La Ville de TOURS et Tours Métropole Val de Loire ont une volonté forte de développer le BRS pour permettre l'accession sociale à la propriété dans les villes ou quartiers où le foncier est particulièrement cher ; elles portent ce discours dans les discussions avec les promoteurs privés.

La Métropole, dans le cadre du nouveau PLH4, a fait le choix de financer les projets de BRS. La subvention de la Métropole pour la production neuve sera réservée à Tours Métropole Habitat (600k€ sur la durée du PLH), et le BRS dans l'existant sera ouvert à l'ensemble des bailleurs à hauteur de 210k€. Les modalités d'attribution de ces financements restent à définir par la Métropole, un travail a commencé en 2024 entre Tours Métropole Habitat et TMVL pour la production neuve, un groupe de travail sera lancé en 2025 pour le BRS dans l'existant.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1  
S'agissant du PSLA, la concurrence directe avec le BRS sera évitée autant que possible. L'opération PARC'CCŒUR sur les hauts de Ste-Radégonde est en cours de livraison (30 PSLA). Une seconde opération de 4 PSLA est en cours de réalisation à Parçay-Meslay. Enfin l'opération de 18 PSLA à Rochecorbon va entrer en phase de commercialisation après un appel d'offre fructueux en ce début d'année.

- En matière de BRS, le cas échéant (organisme agréé OFS), pouvez-vous citer vos projets précisément : nbr logements, localisation, etc.

Dans le quartier des Prébendes à TOURS, Tours Métropole Habitat devait acquérir, dans le cadre d'une VEFA, trois logements en BRS. Ce projet a été abandonné par le promoteur. Il en va de même pour un projet rue Giraudeau qui incluait l'acquisition par Tours Métropole Habitat de six logements en BRS.

Les opérations BRS en cours de montage sont situées sur la ville de TOURS. La première est née sous l'impulsion de la ville pour l'acquisition d'un foncier dans le cadre d'une DIA. La réalisation d'un cheminement public par la Métropole et le détachement d'une partie du foncier permettra la réalisation d'une opération en maîtrise d'ouvrage directe de 4 BRS rue de Sapailié.

Tours Métropole Habitat s'est également vu attribuer, fin 2024, en association avec le promoteur Quartus, le lot F2 de la ZAC des Deux Lions ; y seront construits pour l'Office : 23 logements locatifs sociaux et 33 logements en BRS. Sur cette opération, il s'agirait de BRS opérateur.

X Avis DDT

Le plan de vente validé par la CUS signée comportait 156 logements. À fin 2024, 106 logements ont été mis en commercialisation et 71 logements ont été vendus dont 18 à des locataires du parc social soit 1/4 des ventes. TMH constate que la situation financière des locataires ne leur permet que difficilement d'accéder à la propriété.

Même si le volume de ventes est faible, nous relevons que la stratégie de vente mise en place par TMH permet une régulation du peuplement des résidences, en proposant à la vente une partie des logements de ses résidences.

## III.4 - Gestion sociale

## Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

### Attributions aux ménages du premier quartile – Indicateur PS1

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- les attributions hors QPV pour les Q1 ;
- les attributions en QPV aux Q2, 3 et 4 (*à annexer à cette trame*).

– Quels moyens/leviers d'accompagnement avez-vous mis en œuvre pour atteindre les objectifs d'attribution hors QPV ? en QPV ?

Un suivi régulier est mis en place: lors de chaque commission d'attribution l'ordre du jour distribué aux membres et réservataires participants fait apparaître la catégorie de quartile à laquelle appartient chaque demandeur positionné sur un logement. AR CONTROLE DE LEGALITE : 027-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 20/06/2026. REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

La Métropole a accepté que les attributions de logements en sous-location puissent être comptabilisés dans l'objectif d'attribution aux demandeurs du premier quartile hors QPV, considérant que les publics accompagnés dans ce cadre relèvent d'une catégorie socialement et économiquement très fragile.

Attributions suivies de baux signés hors QPV pour le premier quartile:

- en 2022: 91 attributions Q1 sur 476 attributions hors QPV, soit 19.1%
- en 2023: 87 attributions Q1 sur 376 attributions hors QPV, soit 23.1%
- en 2024: 101 attributions Q1 sur 387 attributions hors QPV, soit 26,1 %

– Avez-vous fait usage de la dérogation aux plafonds de ressources en QPV ? Que pouvez-vous en dire ?

La dérogation aux plafonds de ressources en faveur de ménages attributaires en QPV est faiblement utilisée. Elle représente à peine 1 % des attributions réalisées chaque année en QPV. Ce dispositif ne semble pas être un levier significatif de mixité sociale.

– Quelles bonnes pratiques avez-vous utilisées ?

Un rappel des objectifs est régulièrement réalisé auprès des réservataires sur la base de la présentation de bilan intermédiaire en cours d'année.

– Quels ont été les freins éventuels à l'atteinte de ces objectifs ? Quels éléments d'explications pouvez-vous apporter ? Quels moyens et actions envisagez-vous de développer pour augmenter le pourcentage d'attributions au bénéfice des ménages relevant du premier quartile en dehors des QPV ?

L'attribution de logements hors QPV aux demandeurs du premier quartile reste difficile dans la mesure où les résidences concernées sont plus récentes donc les loyers plus chers. Même si l'objectif de mixité sociale est important à respecter, il convient de ne pas fragiliser les locataires en leur attribuant des logements dont les loyers pèseraient trop lourd sur leur budget.

Le réservataire Action Logement Service ne contribue pas à l'atteinte des objectifs fixés hors QPV puisque son public salarié ne relève pas du 1<sup>er</sup> quartile. Ainsi l'atteinte des objectifs pèse exclusivement sur la Préfecture, les communes et Tours Métropole Habitat, alors que 20 % des logements libérés sont mis à disposition d'ALS pour près de 12 % des attributions suivies de baux signés en leur faveur.

Le passage à la gestion en flux opéré début 2024 est un levier évident à l'augmentation de l'objectif hors QPV puisqu'il permet aux OLS de piloter les mises à disposition des logements libérés en choisissant le réservataire selon la nature et la situation du logement.

Les chiffres le démontrent : + 3 points entre 2023 (gestion en stock) et 2024 (gestion en flux)

Pour ce qui est des attributions (pas nécessairement suivies de baux signés) de logements en QPV aux demandeurs des trois quartiles supérieurs (Objectif Loi Egalité Citoyenneté : 50 %- Objectif TMVL : 75 %).

Attributions en QPV des quartiles 2, 3 et 4:

- 2022: 672 attributions Q 2,3 et 4 sur 1002 attributions en QPV soit 67,1 %
- 2023: 675 attributions Q 2,3 et 4 sur 935 attributions en QPV, soit 72.2%
- 2024: 512 attributions Q 2, 3 et 4 sur 700 attributions en QPV, soit 73,1 %

La principale difficulté reste le manque d'attractivité des quartiers QPV et de leur patrimoine ancien.

En outre, ces objectifs sont principalement atteints au travers de l'accueil de locataires relevant des Q2 et Q 3, ceux relevant du Q4 n'étant pas intéressés pour venir en QPV.

– Envisagez-vous la mise en place de la NPI ? Quelle difficulté rencontrez-vous à sa mise en place ?

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1  
NON (sauf si réflexion de la CIL)

– Sur les EPCI de la réforme des attributions sur lesquels vous intervenez (= EPCI à enjeu en termes de mixité sociale, et répartition des ménages par quartile de revenus/ressources), quelle analyse faites-vous de l'évolution du taux de rotation pendant la durée de la CUS ? Quelles peuvent être les causes de cette évolution du taux de rotation sur ce(s) territoire(s) ? Le cas échéant, le réexamen de la situation des ménages occupant le parc social aide-t-il à fluidifier les attributions, à trouver des équilibres de peuplement (mise en œuvre du volet « eol » des Caleol) ?

Au sein du patrimoine de Tours Métropole Habitat, comme sur l'ensemble du parc social national, la baisse régulière du taux de rotation est observée.

Pour TOURS MÉTROPOLE HABITAT:

- 2021 : 9.55%
- 2022 : 9,2 %
- 2023 : 8,67 %
- 2024 : 7,75 %

Le volet EOL des CALEOL ne permet pas, à ce stade de sa mise en œuvre, d'avoir un impact significatif sur la fluidité des parcours résidentiel. Les locataires n'ayant pas formulé de demande de mutation restent, après avis favorable de la commission EOL, réfractaires au fait de changer de logement.

Par ailleurs, les situations de sous-occupation étant les plus fréquentes (personne seule en T4 ou T5), l'offre disponible en T2 permettrait difficilement de répondre à ces demandes de mutation.

– Quelle articulation plus large avec vos actions en lien avec la politique de la ville ? Donner quelques illustrations.

Il n'est pas aisé de déterminer précisément si les actions partenariales menées dans le cadre de la politique de la ville ont une influence sur les équilibres de peuplement des QPV, même s'il est entendu qu'il s'agit bien d'un objectif. On peut pour le moins noter que participent à une meilleure image des quartiers et à leur attractivité, les actions mises en œuvre et financées par la politique de la ville, notamment : le renforcement du personnel de proximité (gardiennage et nettoyage en particulier), le sur-entretien et la gestion accentuée des déchets, les dispositifs de tranquillité résidentielle et la sécurisation des espaces extérieurs.

X Avis DDETS-PP

Comme sur la première partie de la CUS, le taux d'attribution au 1<sup>er</sup> quartile a été, de 2022 à 2024, en constante augmentation pour dépasser le taux réglementaire en 2024. En accord avec les services de l'État et de Tours Métropole Val de Loire, les sous-locations sont comptabilisées dans les résultats.

## Attributions aux publics prioritaires – Indicateur PS2

X Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivants, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- les attributions aux publics prioritaires (et très prioritaires) sur le parc du bailleur non réservé ;

### – Quelles bonnes pratiques avez-vous utilisées ?

Le niveau des loyers relativement bas sur le parc de Tours Métropole Habitat (moins 20 % par rapport à la médiane nationale) facilite l'accueil des publics prioritaires. Un autre atout est la situation géographique des résidences qui se trouvent soit en centre-ville (le Sanitas notamment) soit dans des quartiers très bien desservis par les transports en commun. Les locataires disposent également de tous les services et commerces à proximité de leur lieu de vie.

En 2024, 61 % des attributions de Tours Métropole Habitat ont été réalisées au profit de publics prioritaires. Mais cette politique forte d'accueil des publics prioritaires tend à renforcer la paupérisation du parc de Tours Métropole Habitat et augmente les risques locatifs.

### – Quels moyens/leviers d'accompagnement avez-vous mis en œuvre pour atteindre les objectifs d'attribution aux publics prioritaires ?

Tours Métropole Habitat a tissé de longue date un partenariat efficace avec les associations qui accompagnent les locataires les plus fragiles au travers de la sous-location (AJH, Ficosil, Entraide et Solidarités, Secours Catholique, Emmaus 100 pour 1, La Source, Cordia...). De plus, le bas niveau des loyers de Tours Métropole Habitat lié à l'ancienneté du parc notamment, permet cet accueil.

Il est à souligner par ailleurs que le nombre important et croissant de critères de priorité rend la tenue de l'objectif non seulement possible mais aussi largement dépassée.

### – Quels ont été les freins à l'atteinte de ces objectifs ? Quels éléments d'explications pouvez-vous apporter ?

Aucun

### – Pour les attributions liées au DALO, avez-vous rencontré des difficultés ?

Y a-t-il eu des refus de logements par des ménages reconnus au titre du DALO et le cas échéant, pourquoi ?

Y a-t-il eu un cas/des cas des refus d'attributions de logements de votre part à l'égard des ménages reconnus au titre du DALO, et si oui pourquoi ? Quels sont les freins/obstacles à ces relogements ? Citer les situations de manière générique.

Le nombre d'injonctions DALO était, jusqu'en 2023, très faible voire nul. Non seulement le volume de dossiers validés prioritaires DALO en Indre-et-Loire était relativement faible, mais aussi parce qu'au regard de l'occupation « très sociale » du patrimoine de Tours Métropole Habitat (70 % de son patrimoine en QPV), les services de la DDETS jugeaient peu opportun de loger les publics DALO dans des secteurs déjà marqués par leur fragilité.

Nombre d'injonctions / attributions DALO :

- 2022 : 0
- 2023 : 4 injonctions dont :
  - 2 refus de la part des demandeurs (refus non justifiés qui a abouti à une délabélisation du caractère prioritaire DALO de la part de la COMED)

- 2 non-attributions du fait d'absence de documents réglementaires (Avis d'imposition, Titre de séjour...)
- 2024 : 9 attributions DALO suivi d'une entrée dans les lieux.

Les principales difficultés à reloger les ménages reconnus prioritaires DALO sont d'ordre administratif (incomplétude des dossiers liée à des situations administratives réglementairement incompatibles avec l'accès au logement social), ou liées à l'injonction des Préfectures (depuis fin 2023) d'attribuer aux publics DALO des logements en dehors des QPV (niveaux de loyer élevés).

– Quel est votre délai moyen d'attribution ? Quelle analyse en faites-vous ?

Le délai moyen se rallonge du fait de la baisse de la rotation conjuguée à la hausse du nombre de demandeurs en LLS.

– Pour les attributions liées au DALO, sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, comment a évolué la part des attributions pour le critère lié au Handicap, en particulier depuis l'introduction de ce « seul » critère, par la loi 3DS (21/02/2022) ?

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1  
Aune évolution significative pour ce critère.

– De même, pour les logements réservés du contingent préfectoral, avez-vous rencontré des difficultés d'attributions ? Pouvez-vous préciser le nombre de rejets de candidat.es au titre du contingent et les motifs principaux ?

Le nombre de refus peut être plus important dans la mesure où les logements sont visités après attribution par la CALEOL.

Attributions candidatures au titre du contingent préfectoral (25 %) :

- 2022 : parmi les 244 attributions validées en CALEOL, 213 sont entrés dans les lieux et 31 ont refusé le logement
  - 2023 : parmi les 225 attributions validées en CALEOL, 189 sont entrés dans les lieux et 36 ont refusé le logement
  - 2024 : parmi les 263 attributions validées en CALEOL, 224 sont entrés dans les lieux et 31 ont refusé le logement
- Ces dossiers n'ont souffert d'aucune décision de rejet de la part de la CALEOL.

– En cas de gestion déléguée, les éléments transcrits dans la CUS ont-ils évolué ou vont-ils évoluer ? Si oui, dans quelle mesure ?

Non, la gestion a toujours été déléguée donc pas de changement.

– Avec la mise en place des dispositifs de cotation et de gestion en flux, comment la CUS a-t-elle été impactée ?

Le dispositif de cotation de la demande est intégré dans l'outil de gestion partagée (IMHOWEB) et opérationnel depuis le 01/03/2023. La commission d'attribution ne note pas d'impacts importants dans les pratiques d'attribution. Elle peut rester néanmoins utile lorsqu'il s'agit de prioriser l'attribution d'un logement à une candidature parmi d'autres à situation identique.

La mise en œuvre de la gestion en flux modifie non seulement les pratiques de Tours Métropole Habitat mais aussi la part des attributions par réservataires. C'est particulièrement le cas pour les publics du contingent préfectoral dont le nombre augmente avec l'obligation conventionnelle de leur attribuer 30 % du flux.

– Comment a évolué la part/contribution de chaque réservataire pour loger les ménages prioritaires du CCH (ménages Dalos et ménages prioritaires au titre de l'art. L.441-1 CCH) ? Quels seraient pour vous les leviers d'action ?

L'objectif de loger 25 % des ménages prioritaires selon les 13 critères du CCH est largement atteint par Tours Métropole Habitat et l'ensemble de ses partenaires réservataires.

2022 : 65 % des entrées dans les lieux

2023 : 67 % des entrées dans les lieux

2024 : 61 % des entrées dans les lieux

La répartition de la part contributive est relativement stable chaque année avec comme principal contributeur, le contingent préfectoral pour 88 % de ses attributions en 2024.

Quant aux autres contingents :

Tours Métropole Habitat: 54 %

Les communes : 69 %

ALS : 41 %

#### X Avis DDETS-PP

Le taux d'attribution des logements aux publics prioritaires démontre la mobilisation de Tours Métropole Habitat de déployer des moyens internes et partenarial.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

## Hébergement et logement accompagné

X – Par rapport aux objectifs définis dans la CUS, et aux principaux résultats sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années –, quelles évolutions identifiez-vous concernant les items suivants :

- le partenariat du bailleur avec le SIAO ? Quels partenariats entretenez-vous avec le SIAO ? Comment évaluez-vous l'indépendance du SIAO par rapport aux dispositifs de logement accompagné ?

Le partenariat avec le SIAO est restreint depuis la suppression des commissions d'orientation réunissant l'ensemble des acteurs (hébergeurs, logeurs, structures d'accompagnement). La commission « Fluidité Logement » reste l'unique instance de partage des situations pour une éventuelle orientation vers le logement autonome sur le contingent préfectoral.

L'indépendance du SIAO est jugée insuffisante dans la mesure où la structure porteuse du dispositif a également en gestion des structures d'hébergement et du logement accompagné.

- la politique pour le développement d'une offre de logements avec intermédiation locative, avec de l'accompagnement ou destinée à de l'hébergement, ainsi que les résultats obtenus ?

Sur l'intermédiation locative (AJH, Ficosil, Entraide et Solidarités, Secours Catholique, Emmaus 100 pour 1, La Source, Cordia...), un partenariat fort existe sur le territoire depuis de nombreuses années.

En 2024, Tours Métropole Habitat met à disposition 350 logements qu'il loue à des associations d'insertion par le logement, en vue de glissements des baux ou non.

Chaque année, Tours Métropole Habitat a mis à disposition du dispositif d'intermédiation locative entre 20 et 30 logements (30 en 2024).

- les (nouveaux) partenariats noués avec les acteurs de l'accompagnement vers et dans le logement ou de l'hébergement ?

Tours Métropole Habitat et l'association CORDIA ont été lauréats de l'Appel A Projet régional du programme d'Accompagnement Vers et Dans le Logement, lancé en janvier 2021.

Intitulé de l'action: « Prévention des expulsions dans le cadre des troubles du voisinage en lien avec une problématique de santé »

Publics visés: « Locataires souffrant de troubles psychiques (syllogomanie, addictions...) faisant l'objet d'une procédure d'expulsion dans le cadre de troubles de voisinages relevant de la mal-occupation (nuisances olfactives, sonores, incurie, très forte infestation de nuisibles...) »

Tours Métropole Habitat a ainsi obtenu un financement pour 10 accompagnements médico-sociaux (soit 42 000 € par an sur 2 ans), la convention étant renouvelable une fois. Le renouvellement a acté d'un financement uniquement dédié à la clôture des mesures en cours jusqu'en juin 2025, sans inscription de nouvelles mesures (15 000 euros par an sur 2 ans).

Tours Métropole Habitat a participé en 2022, dès le démarrage du dispositif « Un Chez-Soi D'Abord », à la captation de logements adaptés à la situation des publics cibles. C'est dans ce cadre qu'à ce jour 5 logements sont mobilisés.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

Ces actions s'inscrivent dans une démarche déjà structurée au sein de Tours Métropole Habitat, qui a développé depuis plusieurs années une réponse sociale d'accompagnement des locataires en difficulté, au travers en particulier de l'action des Conseillers en Économie Sociale et Familiale. Mais parmi les locataires en difficulté, Tours Métropole Habitat a constaté que les situations de mal occupation du logement, avec possibles nuisances de voisinage, qui se manifestent par des troubles du comportement de type incurie, Diogène, système de vie inversé, sont de plus en plus présentes et s'inscrivent très souvent dans des situations de grand isolement des publics. Malgré un partenariat fort avec les acteurs de l'action sociale, les travailleurs sociaux de l'Office ne sont pas à même de trouver des solutions visant à une amélioration durable des conditions de vie. L'adhésion du locataire est difficile à gagner et le diagnostic médico-social est très souvent complexe à réaliser pour un bailleur. Or il apparaît souvent que l'origine du problème n'est pas liée au logement, mais plutôt à une problématique de santé mentale, qui doit être diagnostiquée et prise en charge par une équipe qualifiée.

– Quelles part des attributions de logements faites-vous au bénéfice de personnes directement issues de la rue, sans logement ni hébergement ?

Parmi les 1087 attributions et entrées dans les lieux réalisées en 2024, 51 personnes étaient directement issues de la rue, sans logement ni hébergement, soit 4.7%. Ce chiffre marque une augmentation de ce public qui entre directement en logement autonome et illustre la démarche du « Logement d'abord ».

Plus de 50 % de ces ménages sont affectés au contingent préfectoral et sont principalement issus d'un fléchage émanant de la Commission « Fluidité Logement ».

– Avez-vous des projets d'habitat inclusif ? Pouvez-vous décrire les partenariats que vous avez développés à cette occasion ?

Un projet d'habitat inclusif a été réalisé à Fondettes en lien avec l'EHPAD du Hameau de la Thibaudière (60 places): 15 logements inclusifs y sont associés sur le même site et gérés par Agevie.

Un autre projet est financé à Chanceaux-sur-Choisille, Les Alizées : 10 logements seniors inclus dans une résidence intergénérationnelle. Tours Métropole Habitat est personne 3P (personne porteuse du projet partagé). Des partenariats ont été noués avec le tissu associatif local ou les associations proposant des services d'autonomisation des seniors, ainsi qu'avec la municipalité.

Un projet est en cours de montage : une dizaine de logements rue du Luxembourg à Tours Nord, dans le cadre d'un projet plus vaste de promotion mené par Nexity (attribution à Tours Métropole Habitat d'un immeuble alliant locatif social et habitat inclusif pour seniors et personnes handicapées).

Le positionnement fluctuant de l'État et du Département sur les modalités de financement des actions des personnes 3P rend ces projets peu lisibles pour l'avenir et pourrait même très prochainement les compromettre.

X Avis DDT et DDETS-PP

Il serait souhaitable de développer les mesures d'accompagnement notamment vers les publics à la rue qui ont été relogés afin de les maintenir dans le logement (enjeux DIHAL).

### III.5 - Politique de qualité de service rendu

#### Logements accessibles (accès par personne en fauteuil roulant) – Indicateur SR1

X Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

et au-delà du nombre de logements accessibles aux PMR :

– Votre politique sur l'adaptation du patrimoine à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap a-t-elle évolué ?

En 2021, la décision a été prise de lancer l'installation d'ascenseurs sur 22 adresses au Sanitas, en complément des 9 déjà installés (partout où cela est techniquement possible sans modification des structures du bâtiment).

Les partenariats restent actifs avec les caisses de retraite réservataires de logements Habitat Facil' et avec les associations telles que l'Institut du Mai et l'APF.

Nous réalisons environ 100 aménagements de salles de bains par an dans le cadre des travaux de maintien à domicile, ainsi que la réalisation de petits chantiers (barres d'appui, interphonie visiophone...) pour un budget annuel de 700 000 €.

– Avez-vous utilisé la possibilité de déroger aux règles ordinaires d'attribution, pour attribuer prioritairement aux personnes en perte d'autonomie (liée à l'âge ou au handicap, art. 20 loi ASV) dans l'offre nouvelle et dans l'existant ? Pouvez-vous préciser ?

Non

– Quelles démarches de labellisation avez-vous entamées ?

Aucune. Mais Tours Métropole Habitat a sa propre marque interne Habitat Facil qui décline ses engagements pour le maintien à domicile des locataires au travers de l'adaptation de leur logement.

– Au-delà de l'identification du caractère accessible ou adapté à un fauteuil roulant demandée dans le RPLS, disposez-vous d'un recensement de vos logements adaptés à la perte d'autonomie ?

Non, mais nous identifions les équipements spécifiques présents dans les logements (Douches extra plate, volets roulants motorisés, WC surélevés...)

X Avis DDT et DDETS-PP

Le nombre de logements accessibles est passé entre 2019 et 2024 de 7308 à 8728, soit de 57 % à 62 % du parc. Cette part de logements accessibles est très importante en comparaison de celles des autres bailleurs du département et de la région.

Il est essentiel d'actualiser les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements dans le RPLS qui ne correspondent pas sur le seul critère d'accessibilité aux résultats affichés dans la CUS.

### Traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation

– Quels résultats avez-vous obtenus en matière de qualité de service rendu depuis 6 ans (traitement des réclamations, enquête de satisfaction, certification ou labellisation...) ?

Tours Métropole Habitat réalise une enquête de satisfaction annuelle auprès d'un échantillon de 10 % des locataires de son patrimoine. Par ailleurs, Tours Métropole Habitat s'inscrit dans une démarche régionale portée par l'USH Centre qui vise à la réalisation d'une enquête triennale, la dernière ayant été réalisée en octobre/décembre 2022. Les dernières enquêtes de satisfaction ont été réalisées comme suit : avril 2019 : enquête individuelle – octobre/décembre 2019 : enquête triennale – avril 2021 : enquête individuelle – avril 2022 : enquête individuelle : octobre/décembre 2022 : enquête triennale – mars 2024 : enquête individuelle.

Ces enquêtes ont été réalisées par un prestataire extérieur, Règle de Trois, afin de bénéficier d'un point de vue objectif et d'une analyse et interprétation des résultats pouvant éclairer l'Office dans ses orientations à privilégier en termes de qualité de service.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

Les principaux enseignements issus de ces 6 dernières enquêtes de satisfaction sont les suivants :

- Une qualité de vie du quartier et la propreté des espaces extérieurs plus ou moins bien évaluée. Thématique délicate à traiter par le seul bailleur, car elle est impactée par l'intervention de multiples acteurs
- Des thématiques dites "cœur de métier" qui méritent une attention : le traitement des demandes d'interventions techniques dans le logement. Ce thème bénéficie d'une notation moyenne des locataires. Les locataires concernés se déclarent pas suffisamment informés de l'avancement de leur demande. Des évolutions ont déjà été réalisées, par la création d'une Direction Proximité et d'un service « Demandes d'Interventions Techniques ». Les processus intègrent dorénavant l'envoi de sms aux locataires afin de les informer de l'avancement du traitement de la demande, et l'Office a fait l'acquisition, en 2023, d'un logiciel centre d'appels « KIAMO », permettant une meilleure gestion des flux et une plus grande efficacité dans les contacts. Également, depuis 2022, les surveillants d'immeubles sont équipés de tablettes connectées leur permettant de saisir en direct les demandes des locataires et surtout de leur communiquer un état d'avancement. Le traitement des demandes non techniques, cette thématique fait l'objet d'une mauvaise appréciation des locataires concernés qui se concentrent essentiellement sur les demandes de mutation et troubles de voisinage. En matière de mutation, l'Office consacre chaque année près de 20 % de ses attributions au bénéfice de demandeurs déjà logés dans le patrimoine de Tours Métropole Habitat. Cependant, il faut rappeler que parmi les 20 000 demandes que compte le fichier partagé de la demande 40 % sont constituées de demandeurs déjà logés dans le parc social. En matière de troubles de voisinage, les solutions pour parvenir à un règlement du conflit sont longues à mettre en œuvre et pour obtenir un résultat satisfaisant ; tout ce temps génère une insatisfaction des locataires. Un chargé de mission vient en soutien des surveillants d'immeubles pour les situations qui perdurent, met en œuvre des actions de différents niveaux : conciliation, convocation au Siège de l'Organisme, exploit d'huissier... Une marge d'amélioration réside dans une meilleure information à apporter au(x) locataire(s) plaignant(s).
- La propreté des parties communes dont l'appréciation reste moyenne. Cependant l'organisme a beaucoup investi depuis 2013 pour progresser sur ce champ. Un animateur « propreté » a été identifié en interne, et formé, pour accompagner les équipes chargées de la prestation de nettoyage, améliorer les techniques de nettoyage, faire évoluer les produits et matériels, contrôler et évaluer la prestation en interne... De plus, depuis 10 ans, un prestataire extérieur est chargé d'évaluer la qualité de la prestation d'entretien ménager au travers d'un audit des parties communes (40 entrées chaque année), et d'orienter l'Office dans les actions à mener pour progresser. Il est à noter que ces évaluations ont permis de faire progresser l'organisme et que les évaluations réalisées par le prestataire le démontrent avec une notation qui oscille entre 85 et 87/100 ces dernières années.
- Quelques thématiques sont constamment appréciées favorablement des locataires : accueil des nouveaux arrivants, information et communication, qualité des contacts...

Le Cabinet Règle de Trois attire l'attention sur le contexte sociétal qui pèse bien évidemment sur les résultats : contexte économique, crise de défiance vis-à-vis des formes de représentation du pouvoir, normalité de l'immédiateté des réponses, niveau de qualité de service délivré en forte progression dans tous les secteurs d'activités, idéalisation forte du logement, émissions de télévision consuméristes, amplification des difficultés d'accession, mutations fortes des populations de seniors...

Plus généralement, la stabilité de la note de satisfaction globale ne traduit cependant pas les efforts réalisés par l'Office, tant en ce qui concerne les travaux d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine au cours des dernières années, que l'amélioration des procédures de traitement des demandes d'intervention techniques ou administratives. Il en est de même de la propreté des parties communes, dont l'évaluation réalisée par un prestataire chaque fin d'année, révélait en 2024 une note de 86,77/100.

Cette appréciation globale de la satisfaction des locataires demeure cependant satisfaisante au regard du patrimoine de l'Office qui est essentiellement urbain et composé majoritairement d'immeubles collectifs et de Quartiers Politique de la Ville importants. Ce type d'habitat est plus nettement pénalisé sur les thèmes de la « qualité de vie dans le quartier », de la « propreté des espaces extérieurs » et des « parties communes ».

– Êtes-vous allé.es en deçà ou au-delà des objectifs fixés dans la CUS ?

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE

en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

– Quels dispositifs avez-vous mis en place en matière de lutte contre les impayés ? Notez-vous une évolution sur ces 3 dernières années (2<sup>e</sup> période triennale de la CUS) au niveau des impayés ?

Jusqu'en février 2024, Tours Métropole Habitat faisait appel à un encaisseur à domicile intervenant au stade du commandement de payer. Cette approche n'a pas permis d'enrayer la hausse régulière des impayés.

De par l'évolution de la structure des impayés, hausse des dettes des locataires partis notamment, Tours Métropole Habitat revoit ses procédures d'intervention en accentuant, en phase amiable, le rythme des relances et les modalités de contacts, en direction notamment des locataires avec qui le lien est rompu, et ce, dans une démarche d'« Aller vers » et de prévention.

De même, Tours Métropole Habitat réorganise ses interventions auprès des locataires en dette pendant la phase de préavis, soit en amont de leur sortie effective de leur logement.

– En matière de maîtrise des charges locatives et de régularisation des charges, votre politique a-t-elle évolué ?

Non, pas particulièrement si ce n'est la poursuite des travaux participant aux économies d'énergie.

X Avis DDT et DDETS-PP

Points positifs, points d'attention

### III.6 - Performance de gestion

#### Coûts de gestion – Indicateur G1

X Au regard des résultats quantitatifs sur l'item suivant, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- coûts de gestion ;

– Quelles actions avez-vous mises en œuvre pour optimiser les coûts de gestion ?

Les coûts de gestion ne peuvent pas être plus optimisés qu'ils le sont déjà. L'Office se situe très en deçà de la médiane nationale (organismes similaires).

– Quelles difficultés avez-vous rencontrées pour réduire ou optimiser vos coûts de gestion ?

Cf ci-dessus

## X Avis DDT

Les coûts de gestion sont en effet très contenus par TMH avec un coût de gestion constaté entre 1013 et 1200 € sur les 6 ans de la CUS. À noter que les engagements figurant dans la CUS intègrent la taxe foncière. Or, l'indicateur G1 correspond au coût de gestion locative hors taxe foncière et hors charges CGLLS, ce qui explique l'écart entre objectifs et résultats.

## IV - ANALYSE DES RESULTATS – CUS LOGEMENTS-FOYERS

### IV.1 - Développement de l'offre de logements-foyers sur le territoire – Indicateur PP-LF-1

AR CONTROLE DE LA PART DU DDTEP DE LA CUS DE TOURS  
X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, sur les 6 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- la production de logements-foyers ;
- les types de logements-foyers (résidences sociales, FJT, pensions de famille, EHPAD...)

Tours Métropole Habitat a livré, sur la période 2022 à 2024, trois logements-foyers :

- l'EHPAD du Hameau de la Thibaudière à Fondettes 70 chambres financées en PLS, géré par AGEVIE
- La pension de famille du quartier du Clos Moreau à Tours (20 places), gérée par SOLIHA
- Le Foyer de jeunes travailleurs du quartier des Hauts de Sainte Radegonde à Tours (20 places), géré par l'Association Jeunesse et Habitat.

#### – Quelles difficultés avez-vous rencontrées pouvant expliquer l'écart avec vos objectifs initiaux ?

L'objectif de 125 logements-foyers ne visait pas des opérations précises et restait soumis aux opportunités qui se présenteraient sur le territoire. Avec la réalisation de 110 logements-foyers, le taux de réalisation est de 88 %. On peut noter que le partenariat avec l'université pour la reconstitution de l'offre supprimée sur le Sanitas dans le cadre du NPNRU (127 chambres) n'a pas pu se concrétiser faute de foncier adapté à leur demande.

#### – Quelles problématiques éventuelles rencontrez-vous dans la mise en œuvre des partenariats ?

Tours Métropole Habitat ne rencontre pas de problème particulier dans la mise en place de partenariats. Les partenaires sont ceux présents sur le territoire, qui répondent aux besoins identifiés. L'augmentation des prix de sortie des opérations rend les opérations de résidences sociales difficiles à équilibrer. En effet, le gestionnaire peine à intégrer la redevance correspondant au remboursement de la part immobilière dans son prévisionnel de gestion.

#### – Quelles sont vos perspectives de développement pour les trois ou six prochaines années en lien avec les besoins du territoire (PLH, PDALHPD) et les orientations nationales ?

Si la demande de pensions de famille, de logements jeunes exprimée dans les ateliers du PLH est en phase avec les remontées des gestionnaires dont nous avons écho, le difficile équilibre financier pour les gestionnaires rend peu lisible les perspectives de développement.

#### – Avec la possibilité d'habitat inclusif ouverte aux logements-foyers, envisagez-vous des projets spécifiques ?

Les logements inclusifs mis en services pendant la CUS sont encore en phase d'observation, et les signaux envoyés sur la pérennité des financements de gestion (Aide à la vie partagée) ne sécurisent pas le développement d'une telle offre.

– Quelles mesures avez-vous mises en œuvre pour favoriser le développement de logements-foyers accessibles aux personnes à mobilité réduite ? Quelle part de votre parc en logements-foyers cela représente-t-il ?

En fonction des remontées des gestionnaires, des travaux sont programmés pour adapter les logements ou les accès extérieurs. Ceux-ci sont soit financés par le gestionnaire en direct, soit par les PGE en fonction des montants provisionnés.

X Avis DDT et DDETS-PP

Les opérations de logements-foyers agréées sur 2019-2024 répondent à un véritable besoin sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

## IV.2 Réhabilitation de logements-foyers sur le territoire – Indicateurs PP-LF-2 et PP-LF-3

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- la rénovation énergétique ;
- la réhabilitation de logements-foyers (résidences sociales, FJT, pensions de famille, EHPAD...).

– Quels commentaires pouvez-vous faire sur la politique de rénovation énergétique ?

Les travaux de rénovation énergétique ont concerné le foyer de la Chambrierie (début des travaux en janvier 2021, fin en octobre 2022).

– Quels impacts mesurez-vous pour les résident.es sur les redevances (charges incluses) ?

Aucun (pas à la main de Tours Métropole Habitat)

X Avis DDT

La révision globale en cours du PSP devra intégrer la rénovation énergétique des logements-foyers notamment des deux résidences en étiquette énergétique F : la Martinière et la Bazoche.

## V - ANALYSE DES RESULTATS – CUS ACCESSION

### Indicateurs PP-ACC1 et PS-ACC1

X Au regard des résultats quantitatifs sur les items suivants, sur les 3 dernières années de la CUS (2022-2023-2024) d'une part, et plus généralement sur les 6 années de la CUS (2019 à 2024) – effectuer un 1<sup>er</sup> focus sur la 2<sup>e</sup> période triennale de la CUS, à comparer avec la 1<sup>ère</sup> période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- la part des logements agréés en PSLA ayant fait l'objet d'une transformation en LLS ;
- la part des contrats d'accession sociale à la propriété signés avec les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.

– Pouvez-vous commenter le niveau de réalisation atteint (contexte, localisation, public cible...) ?

Sur la période 2019-2021, le programme de PSLA des Florantines (quartier de Monconseil à Tours) était en fin de commercialisation. Une option n'a pas été levée et le bien a été vendu en accession sociale « classique ». En cours de commercialisation, un autre bien avait également fait l'objet d'une vente directe en accession sociale.

Pour la seconde période de la CUS, deux programmes ont été livrés :

- l'Envol à TOURS, quartier des Bords de Loire, en 2023 : 15 logements en accession sociale bénéficiant d'une TVA à taux réduit du fait de leur situation en QPV ;
- 30 logements en PSLA livrés en 2024 sur le quartier des Hauts de Sainte Radegonde.

Un autre programme avait dans un premier temps été mis en attente, celui de 18 logements en PSLA sur le site de La Planche à Rochecorbon. Ce programme a été retardé du fait d'un recours des voisins sur les permis d'aménager et de construire. Puis, avec l'augmentation des coûts de construction, le projet n'était plus équilibré. Avec une relative stabilisation des coûts de construction, le montage de l'opération a repris en 2024 et les marchés nécessaires à sa réalisation ont été lancés fin 2024.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026\_1-DE  
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026\_1

– Envisagez-vous de développer l'accession via d'autres dispositifs tels que le BRS (bail réel solidaire) ?

Oui / cf ci-dessus les développements sur le BRS.

Avis DDT

TMH répond aux besoins du territoire, notamment à ceux des ménages primo-accédants, en proposant une offre de PSLA

## VI - CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Suite à cet exercice de bilan, pour les six années écoulées (2019 à 2024), pouvez-vous synthétiser les points positifs, mais aussi les points de progrès ? Quels sont les points de vigilance ou actions correctives à anticiper pour la suite, en lien avec les objectifs identifiés dans la CUS de 2<sup>e</sup> génération, et également en prévision de l'élaboration de la CUS de 3<sup>e</sup> génération ?

Quelles perspectives envisagez-vous en matière de :

- évolutions de l'organisme,
- nouvelles stratégies,
- adaptation aux enjeux sociaux,
- adaptation aux enjeux d'urbanisme et d'aménagement ?

Le respect des objectifs en matière de production de logements pose question dans la mesure où, aujourd'hui, les équilibres de gestion ne peuvent pas être atteints. Les études financières sur les projets sont alarmantes. Plusieurs facteurs déséquilibrent les opérations :

- Des coûts de construction en forte augmentation ;
- L'absence de subventions en dehors du PLAI ;
- Les difficultés à trouver du foncier abordable couplée à la concurrence avec les promoteurs privés (et la réticence de certains maires à voir le foncier de leur commune porter des projets de logement social) ;
- Des fonds propres de l'organisme qui vont s'amenuisant et qui ne peuvent plus être alimentés par des résultats financiers excédentaires (inquiétudes quant à une ponction plus importante encore des finances des organismes HLM au travers de la RLS, dans les années à venir / et les pertes de loyers du fait des démolitions au Sanitas dans le cadre du NPNRU).

De plus, sur les dernières années et pour ce qui concerne la production en VEFA, une forte concurrence est menée entre les opérateurs, notamment d'un côté les acteurs nationaux tels que Action Logement ou CDC Habitat et en face les OPH locaux. Les acteurs nationaux augmentent régulièrement leurs capacités d'investissement sous forme de capitalisation, amenant les promoteurs à demander des prix de plus en plus élevés pour l'acquisition de logements locatifs sociaux, et ce en dehors de toute réflexion sur l'amortissement des opérations à long terme, le seul modèle prôné étant celui de la revente de ces logements à l'horizon de 10 ans.

Plus globalement, Tours Métropole Habitat doit faire face à ses charges avec pour ressource ses seuls loyers, qui sont inférieurs de 20 % à la médiane nationale des OPH (3 478 euros / logement / an contre 4184 – données de 2023). Pour autant, le niveau de maintenance du patrimoine, compte tenu de l'ancienneté de celui-ci, reste très supérieur à la médiane (817 euros / logement / an contre 686 – données 2023). La poursuite des objectifs de la CUS devra donc tenir compte des stratégies que l'Office doit mettre en œuvre pour maintenir son équilibre financier : maîtrise de l'endettement, maîtrise des coûts de fonctionnement (sachant que, pour ce qui est des frais des personnels hors régie, le ratio est de 701 euros / logement / an contre 764 pour les autres OPH – données 2023) et optimisation des ratios de gestion au travers de la maîtrise de la vacance locative et des impayés. Sur ce dernier point, la flambée des coûts de l'énergie, malgré le bouclier tarifaire, laisse craindre un endettement accru des locataires qui ne pourraient plus faire face à leurs charges, avec un impact important sur la trésorerie de Tours Métropole Habitat.

X Avis DDT et DDETS-PP

Concernant le nombre de logements familiaux agréés et de rénovations énergétiques du patrimoine de TMH, la 1<sup>re</sup> période n'avait par permis d'atteindre les objectifs fixés par la CUS, en raison de la période COVID. Sur la 2<sup>e</sup> partie, les résultats sont à la hauteur des objectifs quantitatifs.

Concernant l'offre nouvelle, sur les 6 ans de la CUS, l'objectif quantitatif est atteint mais l'offre est déséquilibrée avec une forte augmentation de la part des PLS dans les opérations au détriment des PLUS et en décalage avec la demande locative sociale majoritairement portée vers les PLAI et PLUS. La production de logements-foyers est à la hauteur des engagements fixés (88 %). Ses marges de manœuvre financières à la baisse limitent les capacités de TMH à produire une offre nouvelle. Dans ce contexte, la question du foncier est centrale et nécessite un travail étroit avec les communes, TMVL et l'EPF afin d'identifier du foncier nu et en renouvellement urbain. Depuis cette année, une enveloppe est prévue à l'échelle régionale pour financer des transformations de bureaux en logements. Même si le potentiel est vraisemblablement limité sur TMVL, cette possibilité peut éventuellement permettre quelques opérations de LLS.

L'effort de rénovation énergétique du parc a été conséquent sur la 2<sup>e</sup> période de la convention, avec en parallèle la réalisation des nouveaux DPE pour une grande partie de patrimoine de TMH. Malgré les difficultés liées à la forte augmentation du coût des travaux, 107 passoires énergétiques ont été rénovés sur les 6 ans et les réhabilitations sont engagées pour les 186 logements restants. Le PSP en cours de révision devra fixer la trajectoire de rénovation des logements en étiquette E ainsi que celle des logements-foyers qui le nécessitent.

La politique de vente menée par TMH favorise la mixité sociale dans les résidences concernées, son amplification permettrait de dégager un peu plus de fonds propres pour la production nouvelle et la réhabilitation.

Directeur de l'organisme

Directrice départementale des territoires

Directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités – et de la protection des populations

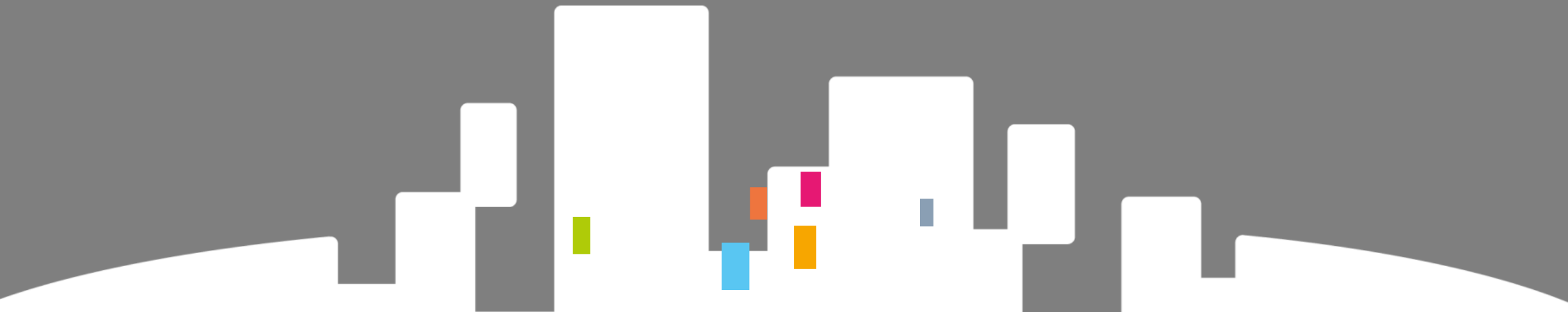
---

# Avancement du projet de Renouvellement Urbain

---

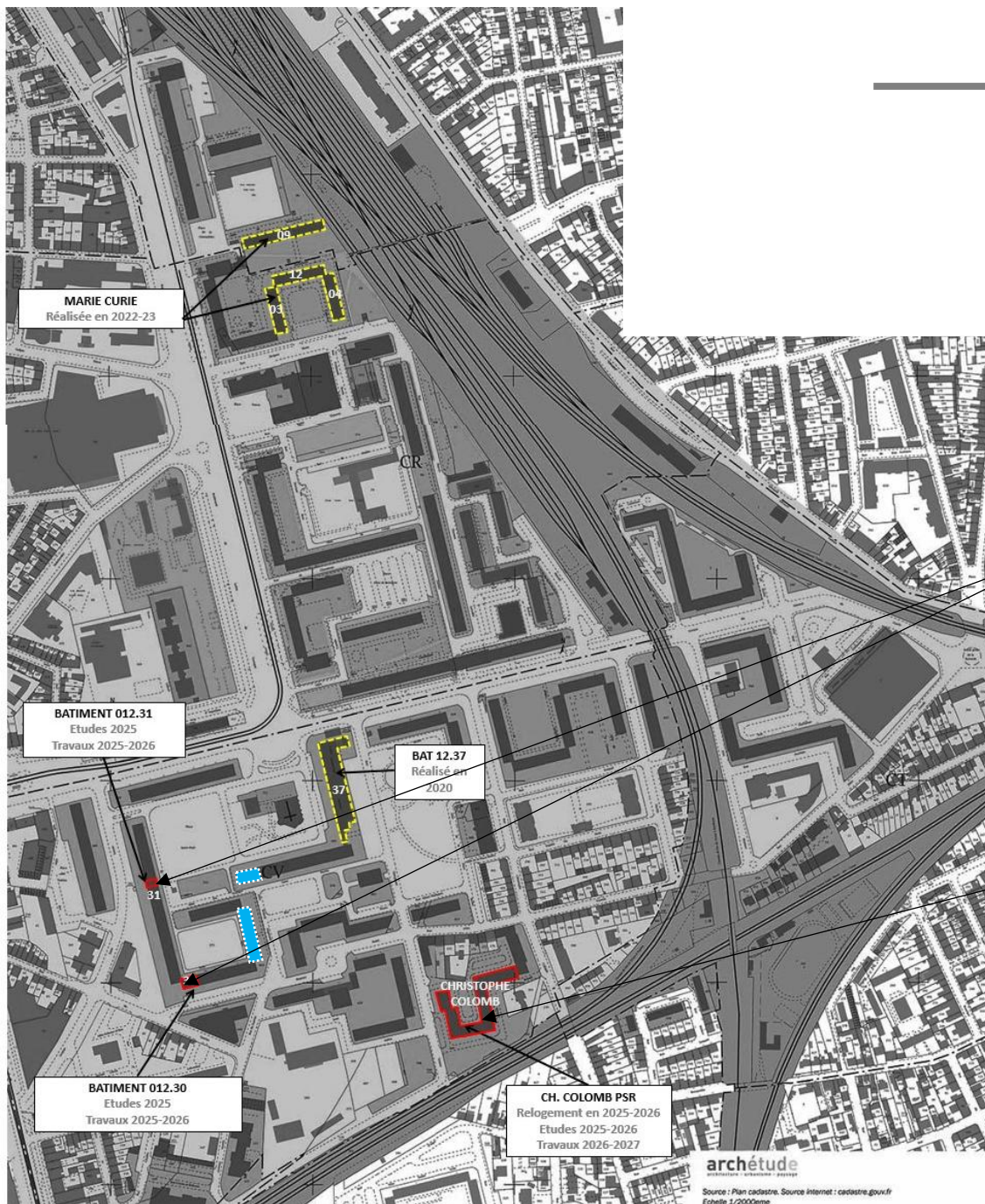
## Quartier du Sanitas

▶ 11/03/2026





1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Focus sur la concertation



### Démolitions en cours

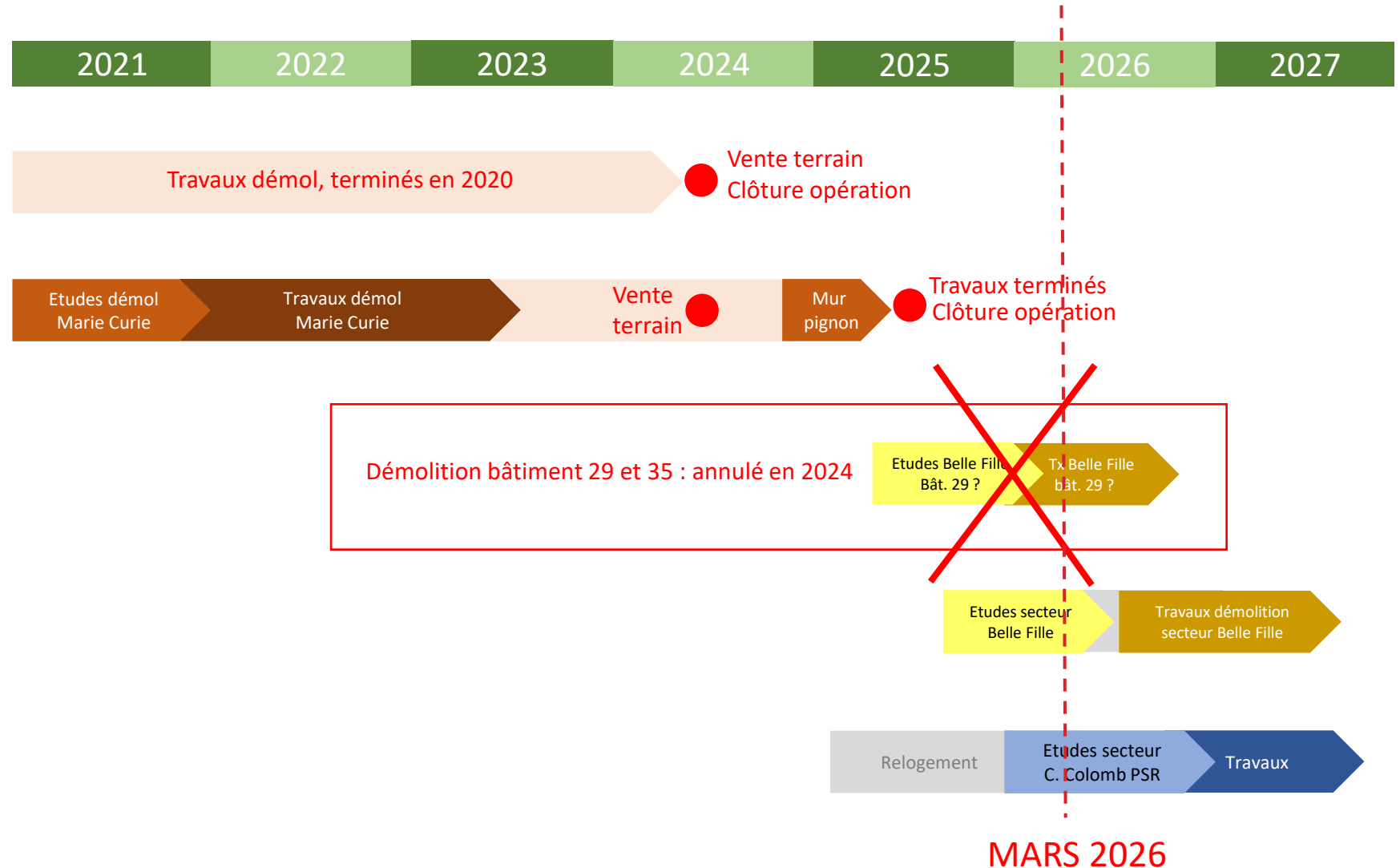
#### Démolitions partielles des Bâtiments 012.30 et 31 (Belle Fille) (15 et 9 logements)

- Finalisation DCE et lancement consultation : mars 2026
- Travaux préalables (escaliers, réseaux) : de juillet à octobre 2026
- Travaux démolition et reconstitution (logements et mur pignons) : de novembre 2026 à juin 2027

#### Christophe Colomb PSR (93 logements)

- Relogements réalisés depuis fin 2025 : en mars 2026 25 locataires sur 57
- Diagnostics, précurage et réemploi en cours
- Etudes MOE en cours (phase AVP en Mars/Avril)
- travaux fin 2026 à 2027

## Démolitions



MARS 2026

**Février 2025** : Lancement des **relogements NPNRU de la résidence 075**



*32, 34, et 36 Rue Théophile Venien  
et 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand*

- **57 ménages à reloger avant décembre 2026**
- **Démolition 93 logements prévue 2027 / 2028**

	Logements Occupés	Logements Vacants <i>(hors Emergence)</i>	Total
T2	8	5	13
T3	16	11	27
T4	21	17	38
T5	12	3	15
<b>Total</b>	<b>57</b>	36	93

## Relogements NPNRU – Ch. Colomb

Situation au 25/02/2026 (OK LLS + CALEOL)

### Bâtiments 075

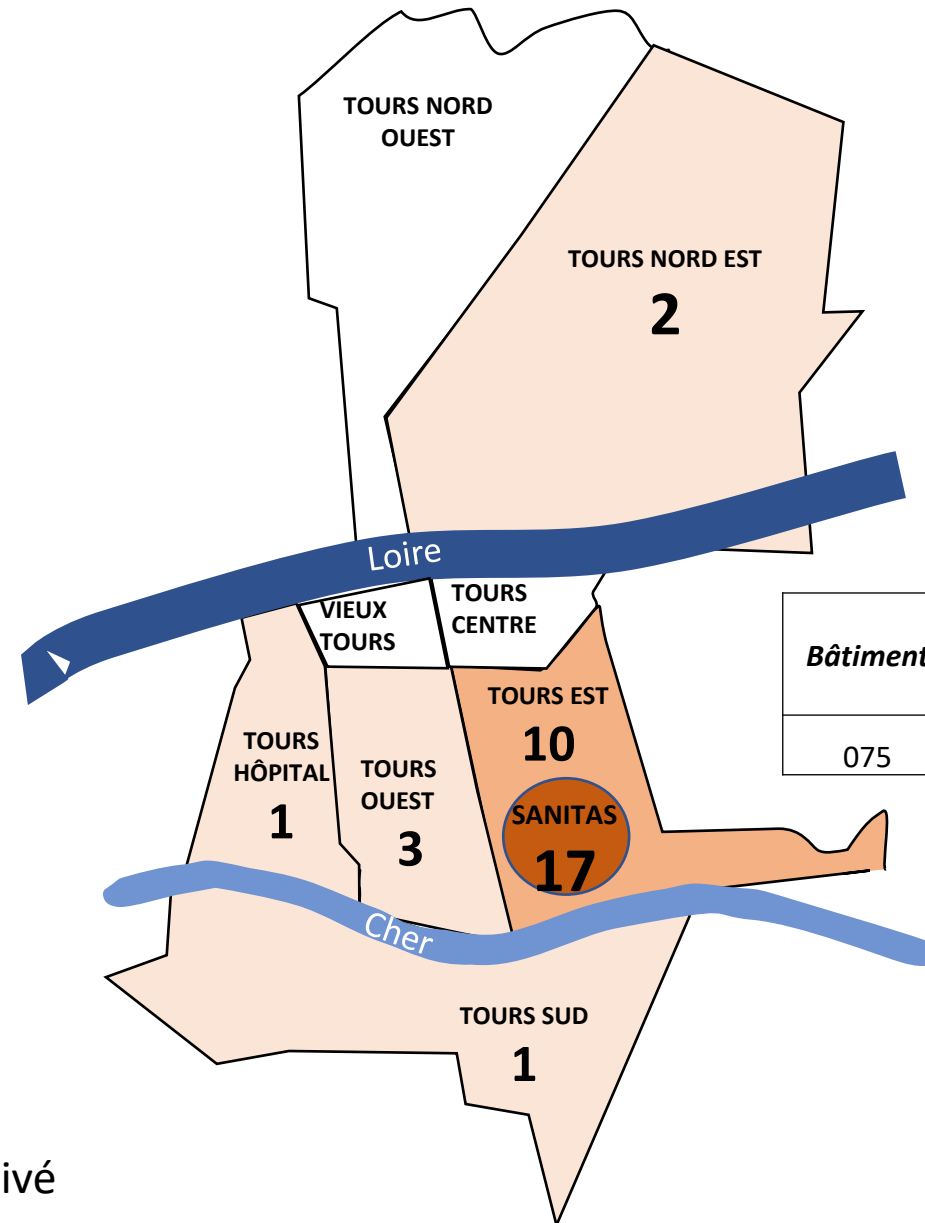
32, 34, et 36 rue Théophile Venien  
et 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand

Parmi les 57 locataires à reloger (mars 2025) :

→ **2 départs volontaires**

→ **35 relogements réalisés** dont :

- 17 au Sanitas
- 2 en QPV hors Sanitas
- 15 hors QPV
- 1 hors département (Finistère) Parc privé

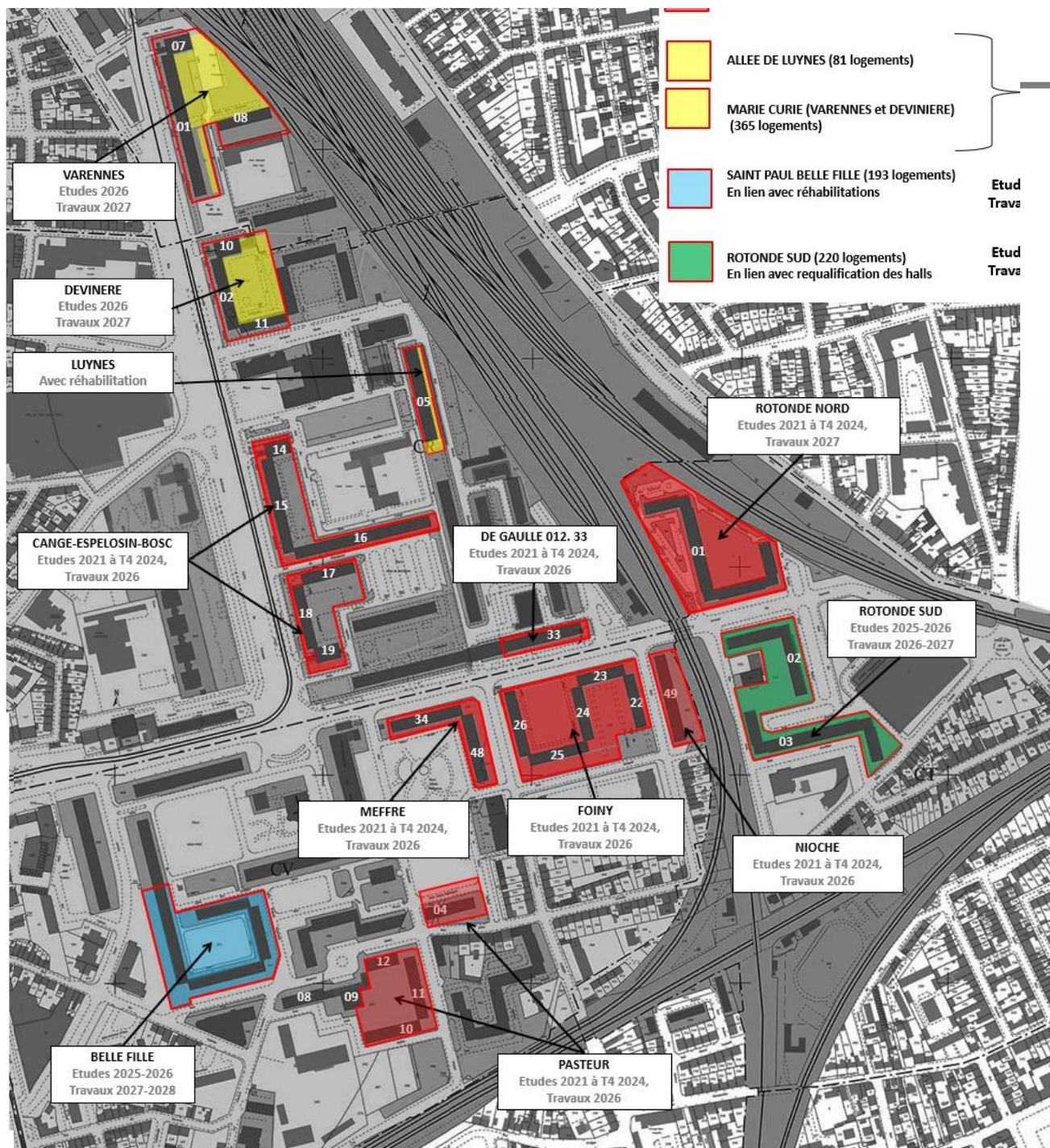


Bâtiment	relogement réalisé	ménage à reloger (hors Emergence)
075	35	20

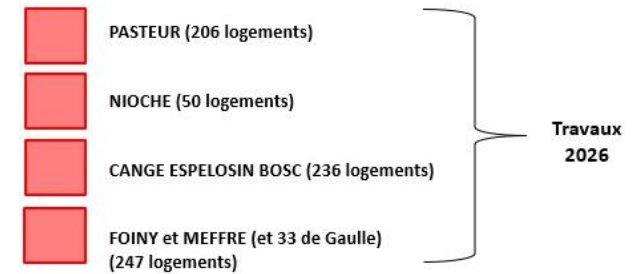


1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Focus sur la concertation

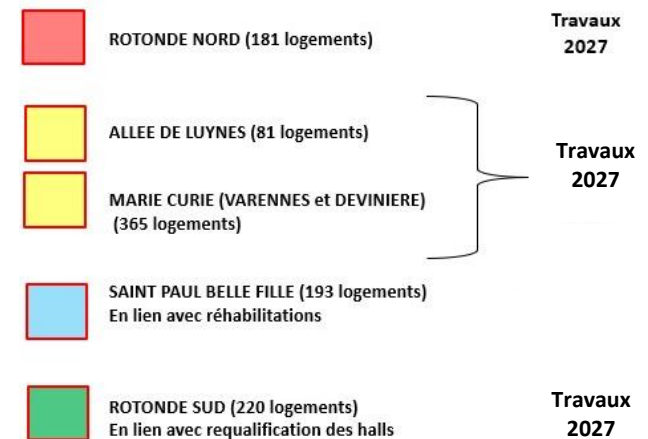
## Résidentialisations



### Résidentialisations en cours



### Résidentialisations à venir



Résidentialisations



**Pasteur (Aubry)**



**Foiny / Raspail**



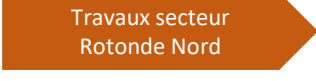
**Cangé/Espelosin/Bosc**



**Meffre**

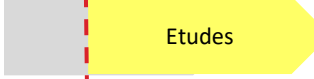
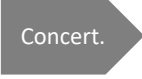


**Rotonde nord**



Travaux engagés, échelonnés 2026 et 2027

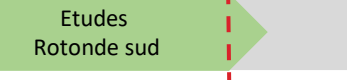
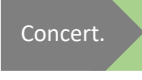
**Marie Curie (Varenes / Devinière)**



Etudes en 2026  
Travaux en 2027

**Rotonde sud**

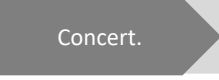
Résidentialisation dans le cadre d'une conception-réalisation globale (dialogue compétitif en cours)



Etudes en 2026  
Travaux en 2026-2027

**Belle Fille**

Résidentialisation dans le cadre de la mission de réhabilitation des logements






Etudes en 2026  
Travaux en 2026-2027

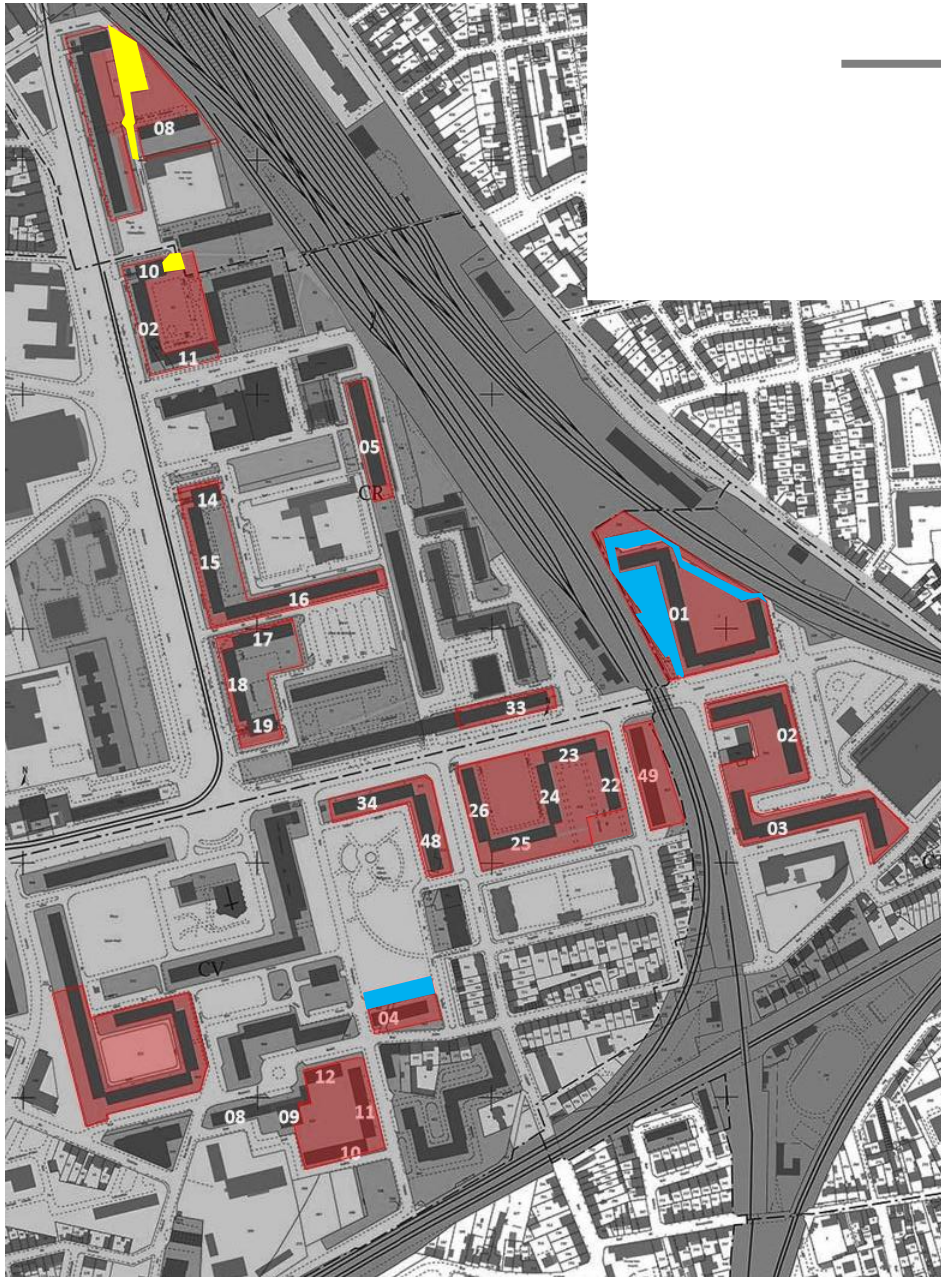
MARS 2026

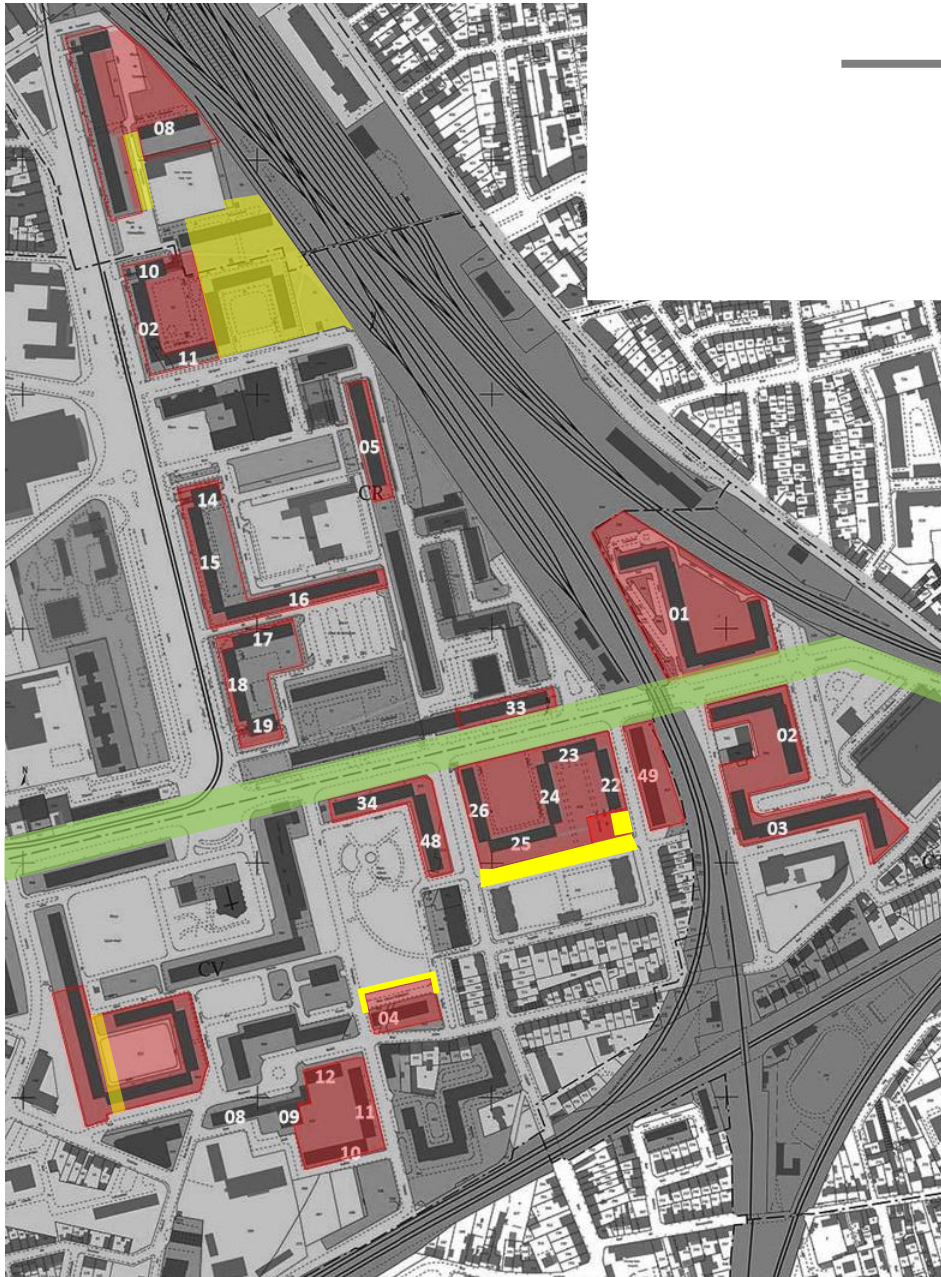
## Résidentialisations

### Démarches d'échanges fonciers en cours


-  **Rotonde et Pasteur/Meffre :**
  - déclassement réalisé.
  - délibérations et bornages pour cession foncière (Allée des Carneaux, rue Jules Mourgaux et Albert Phillippon) réalisés en janvier 2026.
  - signatures des cessions à organiser en fonction des disponibilités de TMVL.
-  **Varenne/Devinière :**
  - déclassement et cession foncière restant à effectuer en 2026.

 Secteurs de résidentialisation TMH






### interfaces Transamo et projets Collectivités (Ville et Métropole)

 Projet de Bus à Haut Niveau de service  
du SMT

 Travaux Ville / TMVL en lien avec les résidentialisations

- Pasteur (Albert Philippon)
- Continuité de la rue de la Belle Fille vers Maurice Bedel et la Place St Paul,
- Coordination avec les travaux d'aménagement publics du secteur Marie Curie,
- Foigny : projet de transformation de la rue Raspail en rue-Jeux, espace de stationnements.

 Secteurs de résidentialisation Tmh



1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Focus sur la concertation

## Réhabilitations

### Réhabilitations en cours

#### REHABILITATIONS EN DIFFUS

Travaux : 2025 à 2027 (Entreprise générale)  
Eu fur et à mesure des libérations de logements adéquats

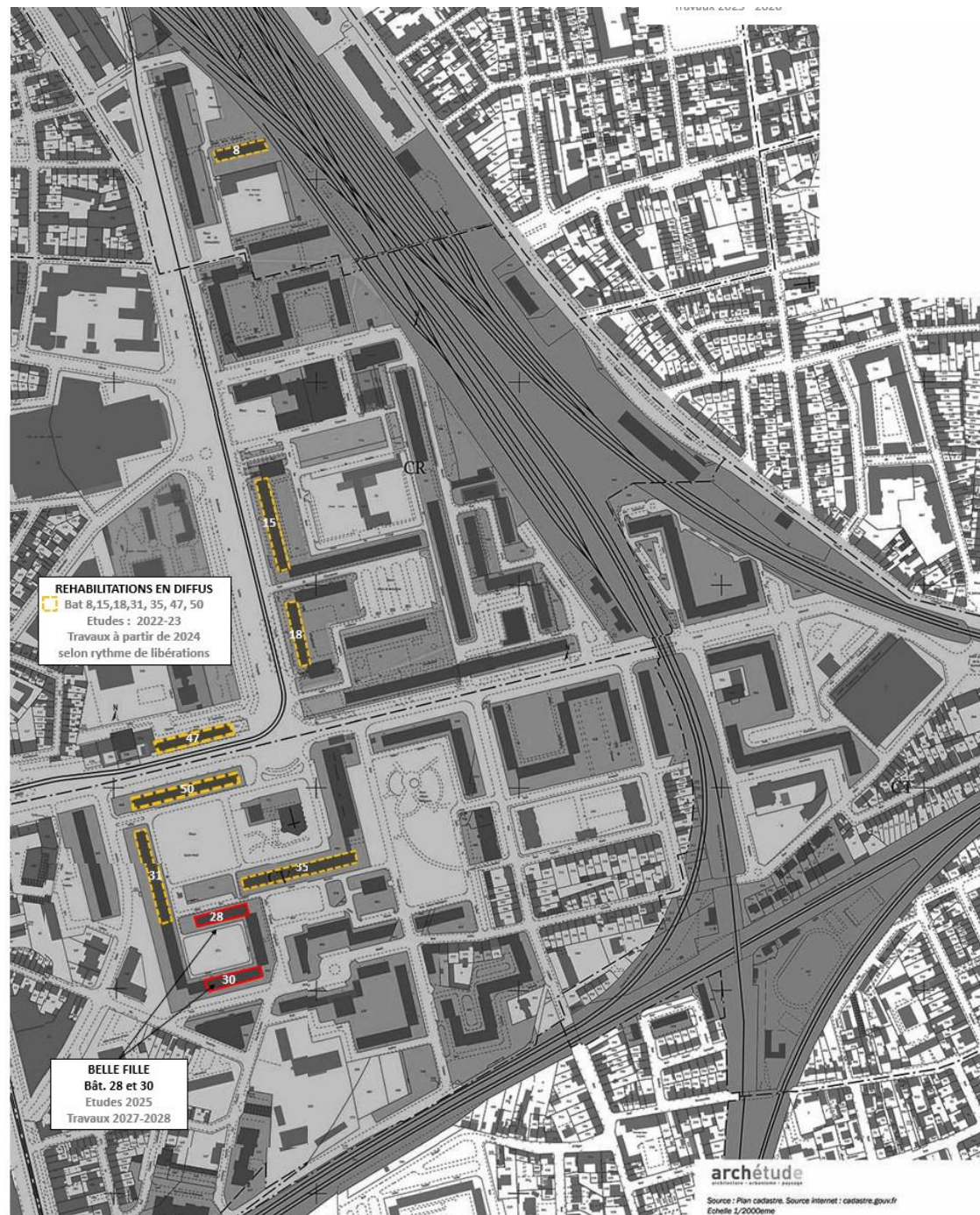
#### Réalisation en 2025

⇒ 6 Logements (T2 FACIL, T1++ et T2++)

#### REHABILITATIONS BELLE FILLE

Etudes : 2025 - 2026  
Travaux : 2027 - 2028

Réhabilitation des bâtiments 28, 29 et 30  
(107 logements)





1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Focus sur la concertation

## Concertation au cours des projets de résidentialisation

- **En phase Diagnostic** : recueil des avis des locataires sur les points forts et les dysfonctionnements des secteurs.  
=> **Questionnaires et « ateliers » en pied d'immeuble.**
- **En phase AVP** : échanges avec les locataires sur la base de scénarii d'aménagement.  
=> **Echanges autour de scénarii en pied d'immeuble**
- **En phase Chantier** : mises au point avec les locataires (choix des jeux et des mobiliers, jardins partagés, etc.) et informations sur le déroulement des travaux.  
=> **Présentations et « ateliers » en pied d'immeuble**



Concertation chantier  
de résidentialisation  
du 19 janvier 2026



Concertation chantier  
de résidentialisation  
26 mai 2025