AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_4-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_4

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2023

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX, Monsieur LECONTE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Madame BLUTEAU, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE,
Madame GOLDANI-BLANCHET, qui avait donné pouvoir à Monsieur MIRAULT
Madame QUINTON, dont le pouvoir a été attribué à Madame BA-TALL

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur FRANCOIS,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente

BILAN A MI-PARCOURS DE LA CUS

(G/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale informent le Conseil d'Administration de la réception d'un courrier signé de Madame la Préfète de Région, Sophie BROCAS, faisant état des principaux points issus du compte rendu de bilan à mi-parcours de la CUS 2019-2024. Ces deux documents (courrier et bilan) sont joints au compte-rendu.

Les engagements pris par TOURS HABITAT au travers de la CUS, notamment les indicateurs chiffrés, ont en effet fait l'objet d'une évaluation par l'Etat pour les années 2019, 2020 et 2021. Les tableaux avec les éléments chiffrés sont également joints au compte-rendu.

Les éléments relevés par l'Etat sont les suivants :

- **La rénovation énergétique :** il est réaffirmé la nécessité de faire du traitement des « passoires » énergétiques une priorité.

  Les travaux de rénovation de la résidence Général Renault (74 logements) prévus en 2020 ont en effet été décalés en 2023-2024, compte tenu des études financières qui avaient mis en évidence un coût de réalisation supérieur aux prévisions. En 2021, les travaux ont été réalisés sur la résidence Chapelon, les autres (Jolivet et Beaujardin + 26 maisons individuelles) ont été également reportés entre 2023 et 2026.

- **Les attributions aux ménages les plus modestes suivies de baux signés, en dehors des QPV, doivent atteindre le minimum légal de 25 % :** TOURS HABITAT est invité à poursuivre les actions engagées.

  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. (La Métropole a accepté que les attributions de logements en sous-location puissent être comptabilisées dans l'objectif d'attribution aux demandeurs du premier quartile hors QPV.)

  <u>Attributions hors QPV pour le premier quartile :</u>

  - en 2021 : 99 attributions 1er quartile sur 482 attributions hors QPV, soit 20.5 %,
  - en 2020 : 108 attributions 1er quartile sur 491 attributions hors QPV, soit 21.99 %;
  - en 2019 : 85 attributions 1er quartile sur 593 attributions hors QPV (dont 183 attributions sur 6 résidences neuves), soit 14.33 %.

  Le patrimoine de TOURS HABITAT est situé à 70 % en QPV. L'Office est donc moins concerné que d'autres par cette obligation. Le niveau de revenu du 1er quartile, très bas, pose de réelles difficultés à tous les bailleurs.

  L'attribution de logements hors QPV aux demandeurs du premier quartile reste difficile dans la mesure où les résidences concernées sont souvent 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 lourds sur leur budget.
  Pour ce qui est de l'attribution de logements en QPV aux demandeurs des trois quartiles supérieurs (objectif 75 % - TOURS HABITAT 70 %), l'écueil reste l'attractivité du patrimoine ancien.

  <u>Répartition des attributions en QPV en fonction des quartiles 2, 3 et 4 :</u>

  - 2021 : 814 attributions en QPV, dont 220 au quartile 2 (Q2) , 178 au quartile 3 (Q3), et 157 au quartile 4 (Q4), soit 68 %
  - 2020 : 735 attributions en QPV, dont 378 au Q2, 134 au Q3 et 18 au Q4, soit 72 %
  - 2019 : 840 attributions en QPV dont 423 au Q2, 157 au Q3 et 13 au Q4, soit 71 %

- **Le logement des publics prioritaires :** TOURS HABITAT est incité à poursuivre son implication, avec l'efficacité des moyens mis en place et la qualité des partenariats développés.

- **Les sorties d'hébergement vers le logement social** : TOURS HABITAT est appelé à resserrer ses liens avec le SIAO.

- **La vente HLM et l'accession à la propriété** : il est demandé que l'activité soit poursuivie, notamment au travers du Bail Réel Solidaire pour l'accession sociale.

Madame la Préfète salue l'attachement de TOURS HABITAT au respect des engagements contenus dans la CUS.

Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 12/12/2023 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Signé électroniquement par :
Grégoire SIMON
Le 14/12/2023 à 11:52