



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 FEVRIER 2026

Présents

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame HERVE,
Madame JOVENEAUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur
MIRAUT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, et Monsieur VALLET
Administrateurs.

Excusés

Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Mme BA-TALL
Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été attribué à Mme MOREAU
Monsieur CHANDENIER, qui avait donné pouvoir à Mme LEMAURE
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Mr MARTINS

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,
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail
et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Monsieur MAUPERIN, Chef de service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

Présidence de Monsieur DENIS, Président,

POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS : DELIBERATION ANNUELLE

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Organismes HLM doivent délibérer annuellement sur les orientations de leur politique de vente en fixant notamment le nombre de logements mis en vente et en rappelant les résultats obtenus sur l'année précédente.

Le Conseil d'Administration avait pris connaissance lors de sa séance du 15 janvier 2019 des conséquences de la loi ELAN sur le régime de la vente HLM et du remodelage de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

La loi n°2018-21 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, est venue totalement refondre le contenu de la CUS et notamment au travers de l'article L445-1 du CCH, en imposant désormais aux organismes HLM d'inclure au sein de la CUS un plan de mise en vente des logements locatifs détenus dont il est envisagé la vente au cours des six années à venir.

Il est rappelé que la CUS vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente, sans avoir à recourir à la procédure d'autorisation de l'Etat, ou du Président de la Métropole sur délégation, simplifiant ainsi les démarches.

Tours Métropole Habitat a établi son Plan de Mise en vente au travers de la Convention d'Utilité Sociale **2019 – 2025**, dont le contenu figure au chapitre 4 : prévision de vente à hauteur de 60 logements, dans le respect des normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique (étiquette A à E).

Pour mémoire, la CUS de Tours Métropole Habitat est arrivée à échéance le 20 juin 2025. Une disposition législative devait prévoir une prorogation des effets du plan de vente au-delà de cette date.

En l'attente de la promulgation de cette loi qui devait prolonger les effets des CUS jusqu'au 20 juin 2027, les ventes inscrites dans les plans de mise en vente des CUS et qui n'auraient pas été réalisés avant cette date, doivent être accordées par des autorisations ad hoc des préfets, en cohérence avec le Flash DGLAN n° 2024.08. L'accord du Préfet a été sollicité en ce sens, dans une correspondance en date du 03 octobre 2025. Or, la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire n'a pas formulé de réponse, espérant la promulgation de la loi HUWART et le prolongement des effets des CUS. Les articles de la loi HUWART concernant les CUS (prorogation des anciennes et mesures pour la négociation de nouvelles CUS) ont été annulés par le Conseil d'Etat en tant que cavaliers législatifs.

Il convient donc, pour vendre les logements initialement inscrits au plan de vente de la CUS, de respecter la procédure des « autorisation ad hoc ».

La compétence de l'Etat en la matière ayant été déléguée à TMVL, **Tmh** l'a sollicité par une correspondance en lettre recommandée avec accusé réception le 26 novembre 2025, afin d'obtenir l'autorisation de vendre les logements désignés ci-dessous :

- Résidence « Calligramme », 2 et 4 rue Louis MIRAUT 37000 TOURS
 - Appartements n° 8 et 17
 - ESI n° 012.42.008 et 012.42.0017
- Résidence « Les Arts », 6, 8, 10 et 12 rue Marcel Thomas LAVOLLEE 37000 TOURS
 - Appartements n° 17, 19 et 29
 - ESI n° 012.041.017, 012.041.019 et 012.041.029

- Résidence « L'Escale », 2, 4 et 6 rue Robert RANJARD 37000 TOURS
 - Appartements n° 17 et 20
 - ESI n° 012.040.017 et 012.040.020
- Résidence « Cèdre », 1 Allée Jean COCTEAU 37100 TOURS
 - Appartements n° 10
 - ESI n° 082.06.10
- Résidence « Orphée », 6 Allée Jean COCTEAU 37100 TOURS
 - Appartements n° 05 et 25
 - ESI n° 082.01.005 et 082.01.025

Aucune réponse n'a été formulée par TMVL à ce jour.

En parallèle du dispositif prévu au travers de la CUS, le Conseil d'Administration doit délibérer chaque année sur les orientations de sa politique de vente de logements en fixant les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécier les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent le bilan de la vente HLM sur l'année 2025 et la politique de vente telle qu'elle peut être arrêtée pour l'année 2026, en application du plan de mise en vente de la CUS.

A/ BILAN DE LA VENTE HLM POUR L'ANNÉE 2025

L'objectif à atteindre pour l'année 2025 était de 8 ventes. Le résultat s'élève à 7 ventes réalisées sur les secteurs : SANITAS et la MILLETIERE.

VENTES SANITAS - Année 2025

ESI	Type	Etage	Adresse / Résidence	Professions	Statuts	Acte de vente	Prix
012.39.028	T3	3e	LUMEN 12 rue Robert Ranjard	Infirmier	Locataire privé	24 01 2025	77 810 €
012.41.023	Fx T4	1er	LES ARTS 6 rue Thomas Lavollée	Conducteur de travaux	Locataire privé	15 04 2025	93 020 €
012.41.014	Fx T4	1er	LES ARTS 8 rue Thomas Lavollée	Assitante de vie	Locataire privé	10 06 2025	77 810 €
012.41.005	Fx T4	2e	LES ARTS 6 rue Thomas Lavollée	Assitant d'éducation	Locataire privé	25 11 2025	90 020 €
012.41.019	Fx T4	4e	LES ARTS 6 rue Thomas Lavollée	Enseignante	Locataire privé	05 12 2025	85 020 €
012.41.017	Fx T4	3e	LE CALLIGRAMME 4 rue Louis Mirault	Carreleur/Agent de maintenance	Locataires TMH	15 12 2025	90 269 €
TOTAL							513 949 €

Aux 6 ventes réalisées sur le secteur du SANITAS en 2025, il y a lieu d'ajouter celle réalisée sur le secteur de LA MILLETIERE notamment la Résidence ORPHÉE, à savoir :

VENTE LA MILLETIERE - ANNÉE 2025

ESI	Type	Etage	Adresse / Résidence	Professions	Statuts	Actes de vente	Prix
082.01.005	T3	RDC	ORPHÉE 6 Allée Jean Cocteau	Gestionnaire de paie	Hébergée	18 12 2025	130 625 €
TOTAL							130 625 €

Soit un **TOTAL** pour un **MONTANT GLOBAL DE**

644 574.00 €

À ces ventes de logements locatifs HLM conventionnés, s'ajoute une vente à destination d'un partenaire institutionnel en 2025, à savoir :

ESI	Type	Adresse	Acquéreur	Acte de vente	Prix
058.03.001	T5	58 allée des cerisiers TOURS	TMVL	04 11 2025	65 000 €

B / POLITIQUE DE LA VENTE HLM POUR L'ANNÉE 2026

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent l'état du patrimoine mis en vente.

Bilan au 07/01/2026 :

Immeubles mis en vente	Nombre total de logements	Logements vendus au 4 ^{ème} Trim 2025	Logements vacants disponibles à la vente en 2026	Logements encore loués au 4 ^{ème} Trim 2026 susceptibles d'être libérés et mis en vente
Résidence LUMEN - 012 39 8, 10 et 12 rue R. RANJARD	30	23	0	7
Résidence L'ESCALE – 012 40 2, 4 et 6 rue R. RANJARD	30	17	2 (dont 1 en travaux)	11
Résidence LES ARTS – 012 41 6, 8 10 et 12 rue T LAVOLLÉE	40	29	2	9
Résidence CALLIGRAMME – 012 42 2, 4 rue L MIRAUT	20	9	1	10
Résidence PHOENIX – 012 43 6, 8 et 10 rue L MIRAUT	30	21	0	8 (dont 1 pour Gardien)
Résidence ARIANE – 023 04 18, 20 Bld W CHURCHILL	28	16	0	12
Résidence ORPHÉE – 082 01 6 Allée J COCTEAU	26	18	1	7
Résidence CÉDRE – 082 06 1 Allée J COCTEAU	26	17	1	9
TOTAL	230	150	7	73

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration qu'il a autorisé l'abandon de la minorité de blocage dans les copropriétés, lors de sa séance du 18 janvier 2018, ce qui permet à Tours Métropole Habitat de vendre la totalité d'une résidence.

Compte tenu des biens disponibles à la vente et de l'objectif de la CUS fixé à 60 ventes sur la période 2019-2025, le nombre atteint est de 78 ventes, tel que précisé dans le tableau ci-dessous, à savoir :

Département	Période	Nombre de ventes réalisées et % de logements vendus									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total de 2019 à 2025	2026	Objectif CUS 2019 - 2025
Indre et Loire	Nombre de logements vendus	15	20	10	11	7	8	7	78		60
	Nombre de ventes Locataires du parc social	0	2	5	6	3	2	1	19		
	% de vente aux locataires du parc social	0,00%	10%	50%	54%	43%	25%	14%	24%		
	% de vente à des personnes morales de droit privé				18%						
	% de vente à une société de vente d'habitations à loyer modéré				0						

Au regard du nombre de logements disponibles à la vente et en l'absence d'une nouvelle CUS (une nouvelle loi devant être votée), il est envisagé de maintenir l'ordre de grandeur avec un objectif de 8 ventes pour 2026, parmi les biens dont la liste a été arrêtée lors des politiques de vente des années précédentes.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration qu'une étude sur la mise en vente de nouveaux immeubles est en cours, et sera présentée au Conseil d'Administration.

Après examen des résultats et de l'évolution de la vente, selon les éléments présentés ci-dessus, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote :

- d'autoriser le Directeur Général à poursuivre la mise en vente des logements sur l'année 2026,
- de statuer que la présente délibération vaut autorisation de vente de la part du Conseil d'Administration, dans le respect de ses compétences telles que prévues à l'article R421-16 du code de la construction et de l'habitation, pour chacun des logements tels que listés dans la présente politique de vente.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 05/02/2026 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**

