

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

► Séance du Jeudi 5 février 2026 à 15 h 30
à Tours Métropole Habitat
(salle du Conseil d'Administration)



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 JOVENEUX, Madame LEMAURE,
Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, 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,



SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	4
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2025	5
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT	5
DEVELOPPEMENT PATRIMOINE	6
3. TOURS NORD – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMMERCIALISATION DU LOT K	7
4. SANITAS – VENTE DE TERRAINS AU PROFIT DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE DANS LE CADRE DES RESIDENTIALISATIONS NPNRU	8
5. SECTEUR MARYSE BASTIE – PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTERET REGIONAL (PRIR) : VENTE ET ACQUISITION FONCIERE DE TERRAINS RUE EDITH CAVELL ET ALLEE DU COLONEL DRIANT	10
6. EXPROPRIATION D'EMPRISE FONCIERE DE TOURS METROPOLE HABITAT AU PROFIT DU SYNDICAT DES MOBILITES DE TOURAINE EN VUE DE LA SECONDE LIGNE DE TRAMWAY	12
7. POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS : DELIBERATION ANNUELLE	13
8. CHATEAUBRIAND – CHAUFFERIE : INTEGRATION DANS LE FUTUR RESEAU DE CHALEUR DE TOURS NORD	19
GESTION LOCATIVE	22
9. ROCHECORBON - RESIDENCE LA VALLEE : FIXATION DU PRIX DES LOYERS ET INTEGRATION DANS LA GRILLE D'IMMEUBLES	23
ANNEXE	26

ADMINISTRATION GENERALE

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2025

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 11/12/2025, 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 les dates des séances du 1^{er} semestre 2026, à savoir :

> le **Mercredi 11 mars 2026 à 14 H 30**

et

> le **Jeudi 25 juin 2026 à 15 H 30**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

3. TOURS NORD – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL : COMMERCIALISATION DU LOT K

(Ecoquartier Monconseil C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 13 octobre 2021, il avait été indiqué que le lot K serait mis en commercialisation dans le courant de l'année 2022.

A l'issue d'une phase d'appel à candidatures lancée au printemps 2022, une audition des 4 groupements concurrents le 5 décembre 2022, puis des compléments d'information avaient permis aux membres du jury de retenir le groupement porté par ATARAXIA associé à l'agence d'architecture TECTONE.

Afin de maintenir une sente permettant de joindre l'impasse 42 Rue du Père Goriot et la Halle de Monconseil, il avait été convenu que la parcelle AY 556 serait divisée en deux parties :

- La partie « a » d'une contenance d'environ 2 500 m², devant être cédée à ATARAXIA
- La partie « b » (AY 556b) restante, destinée à être rattachée au domaine public.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 21 mars 2023, il avait autorisé le Directeur Général à signer la promesse de vente, puis la vente de la parcelle AY 556-a au groupement mené par ATARAXIA pour un montant de 1 020 000 €. La cession avait été autorisée pour la construction d'un ensemble de 3 362 m² de surface de plancher, soit 46 logements (38 logements collectifs et 8 logements individuels de type maisons de ville en triplex), ce qui correspondait à environ 303 € HT/m² SDP.

Or, en mars 2024, au regard du contexte économique, le Promoteur ATARAXIA a informé la Ville de Tours et Tours Métropole Habitat en tant qu'aménageur de la ZAC, qu'il n'était plus en mesure de mener à bien le projet retenu, dont les prix de sortie étaient trop élevés par rapport marché immobilier. Des amendements au projet ont été présentés lors de la réunion du Comité de Pilotage de Monconseil du 24/06/2024 mais celui-ci a estimé que la proposition ne répondait plus à la programmation et aux ambitions initiales du projet retenu. Il a alors été demandé à ATARAXIA de se manifester auprès de Tours Métropole Habitat et de la Ville de Tours dès que les conditions économiques seraient compatibles avec les engagements portés par ATARAXIA dans l'offre initiale.

En novembre 2025, ATARAXIA est revenu vers la Ville de Tours et Tours Métropole Habitat avec une nouvelle proposition. Ce projet amendé a fait l'objet d'une présentation à l'adjointe à l'urbanisme de la Ville de Tours le 17 décembre 2025, qui a validé le principe du nouveau projet. A la suite de cette validation, la Ville de Tours a demandé à Tours Métropole Habitat de préparer la signature d'une nouvelle promesse de vente de la parcelle AY 556-a sur la base des données suivantes :

- Un prix d'acquisition maintenu à 1 020 000 € HT,
- Une constructibilité revue à la baisse à 2 800 m² de surface de plancher (SDP),
- Un programme de 48 logements (44 logements collectifs et 4 logements individuels), financés en Logement Locatif Intermédiaire (LLI).

Avec ces nouvelles caractéristiques, le ratio de cession de la charge foncière est porté à 365 €/m² SDP. Tout mètre carré de surface de plancher excédant le seuil de 2 800 m² autorisé sur ce lot fera l'objet d'une facturation le jour de la vente à 365 € HT / m² SDP.

Le Directeur Général précise à la demande de Monsieur MIRAULT que l'opération est dédiée au logement locatif intermédiaire car elle ne serait pas équilibrée en logement locatif social.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes, d'autoriser le Directeur Général de Tours Métropole Habitat à :

- signer, sous conditions suspensives notamment d'obtention de l'agrément officiel de Monsieur le Maire et de signature du CCCT amendé, une nouvelle promesse de vente, puis la vente d'une partie du lot K de l'Ecoquartier de Monconseil - cadastrée AY n° 556-a, d'une contenance foncière approximative de 2 500 m², au prix total de 1 020 000 € HT,
- adapter à la hausse le prix total de vente à la surface finalement obtenue au permis de construire, sur la base de 365 €/m² SDP.
- négocier librement les clauses desdits actes,
- adapter librement le taux et le régime de TVA applicables,
- percevoir le paiement du prix au titre de la concession d'aménagement de l'Ecoquartier de Monconseil

4. SANITAS – VENTE DE TERRAINS AU PROFIT DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE DANS LE CADRE DES RESIDENTIALISATIONS NPNRU

(RS C/15– C/52)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent que, dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), TOURS METROPOLE HABITAT (Tmh) s'est engagé à mener des opérations de résidentialisation sur plusieurs sites situés dans le périmètre d'intervention du NPNRU du Sanitas.

Par courrier du 18 octobre 2025, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (TMVL) proposait l'acquisition des espaces métropolitains non cadastrés de la rue Jules Mourgault, de l'allée des Carreaux (2 665 m²) ainsi que de la rue Albert Philippon (762 m²) à l'euro symbolique, suivant l'avis des domaines, pour permettre la réalisation des opérations de résidentialisation par Tmh sur les secteurs Rotonde Nord et Pasteur/Meffre.

Lors de la séance du 23 octobre 2025, le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général de Tmh à procéder à l'acquisition de ces emprises foncières.



Cette précédente délibération doit aujourd'hui être complétée par une nouvelle décision relative aux cessions foncières de **Tmh** vers **TMVL**, nécessaires pour la réalisation d'aménagements publics par la METROPOLE. Ces aménagements concernent la réalisation d'une continuité piétonne le long de l'allée de la place Meffre et de la rue Théophile Vénien, ainsi que la réalisation des aménagements publics du futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) le long de l'Avenue du Général de Gaulle.

Un échange de courrier entre **Tmh** et **TMVL** est en cours pour valider le principe d'un échange de parcelles, ou de cessions à l'Euro symbolique.

Sur le secteur Rotonde Nord, il s'agirait de céder les emprises parcellaires suivantes, comme indiqué dans le projet de division des terrains réalisé par le Cabinet de géomètres GEOPLUS, indice 1C, en date du 25/11/2025 :

- La parcelle CT n°295 d'une surface de 349 m²,
- Une surface de 215 m², identifiée CT N°337-b, à extraire de la parcelle CT n°337,
- Une surface de 177 m², identifiée CT N°3-b, à extraire de la parcelle CT n°3,
- Une surface de 8 m², identifiée CT N°298-b, à extraire de la parcelle CT n°298,
- Une surface de 2 m², identifiée CT N°334-b, à extraire de la parcelle CT n°334.

Ces surfaces, situées le long de l'avenue du Général de Gaulle correspondent principalement aux emprises destinées à la réalisation de bandes « piétons et cycles », dans le cadre du projet de BHNS, et destinées à la réalisation d'un espace vert public en lien avec la place Jean-Baptiste Martin.

Sur le secteur sud du jardin Meffre, il s'agirait pour **Tmh** de céder les emprises parcellaires suivantes, comme indiqué dans le projet de division des terrains, indice 1C, réalisé par le Cabinet de géomètres GEOPLUS, en date du 08/12/2025 :

- Une surface de 38 m², identifiée CV n°416-b, à extraire de la parcelle CV n°416,
- Une surface de 14 m², identifiée CV n°453-b, à extraire de la parcelle CV n°453,
- Une surface de 48 m², identifiée CV n°417-b, à extraire de la parcelle CV n°417.

S'agissant de projets de division, les surfaces indiquées pourraient évoluer à la marge pour tenir compte des projets d'aménagement définitifs.

Compte tenu des multiples échanges fonciers nécessaires pour mener à bien le NPNRU, il est proposé préférentiellement, si cela est possible pour **TMVL**, de vendre les emprises identifiées dans le cadre d'un échange sans solde. Dans le cas où cela ne serait pas possible, la vente pourrait être effectuée sous la forme d'une cession fixée à l'euro symbolique. Les frais de notaire et frais annexes seraient partagés entre **Tmh** et **TMVL**.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes, d'autoriser le Directeur Général de **Tmh** à :

- céder les parcelles identifiées, appartenant à **Tmh**, d'une surface totale de 851 m², d'une valeur fixée à l'euro symbolique,
- acquérir les emprises foncières identifiées dans la délibération du 23 octobre 2025, d'une valeur fixée à l'euro symbolique.

Ou,

- échanger les parcelles identifiées, appartenant à **Tmh**, d'une surface totale de 851 m², contre les emprises foncières identifiées dans la délibération du 23 octobre 2025.
- s'acquitter de la moitié des frais d'acte ou et frais annexes, signer le ou les actes afférents à ces ventes ou ces échanges.

5. SECTEUR MARYSE BASTIE – PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTERET REGIONAL (PRIR) : VENTE ET ACQUISITION FONCIERE DE TERRAINS RUE EDITH CAVELL ET ALLEE DU COLONEL DRIANT

(Maryse Bastié C/15 – C/52)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que le projet de renouvellement urbain du Quartier Maryse Bastié porte sur la transformation et la modernisation du site, avec notamment, le réaménagement d'espaces publics et résidentiels.

Dans le cadre de ce projet, TOURS METROPOLE HABITAT (Tmh) et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (TMVL) projettent une requalification des espaces extérieurs attenants (voiries et espaces verts) à certains bâtiments :

- les opérations portées par TMVL concernent le réaménagement de la rue du Général Renault, de la rue Marye Bastié, de la rue Merlusine, de la rue Edith Cavell, et de la rue du Capitaine Pougnon.
- les interventions portées par **Tmh** concernent l'aménagement du cœur de l'ilot Merlusine. Il s'agit d'une opération de résidentialisation visant principalement à assurer une meilleure définition des limites public/privé par l'installation de clôtures ou de haies, de privatiser et sécuriser l'accès aux résidences (portillons, amélioration des cheminements, privatisation des poches de stationnements, etc.), et d'améliorer la qualité paysagère des espaces.

Pour mener à bien ces opérations, le Conseil d'Administration, lors de la séance du 13 septembre 2023, a autorisé le Directeur Général de **Tmh** à signer une convention de Groupement de commande commune avec TMVL pour la passation des marchés permettant la réalisation de ces aménagements.

Les échanges visant à reprendre la démarche de consultation pour la désignation d'une maîtrise d'œuvre commune ont repris à l'automne 2025. L'objectif vise un démarrage des études au 2^{ème} semestre 2026.



Par courrier du 9 décembre 2025, TMVL a informé **Tmh** de son souhait d'acquérir une fraction de la parcelle EV n°266, propriété de **Tmh**, située au croisement de la rue Edith Cavell et de la rue de Merlusine. Cette vente permettrait à la METROPOLE de pouvoir engager auprès de l'ANRU les opérations de réaménagement des rues Edith Cavell et Merlusine. Le périmètre de cette emprise doit être ajusté afin de ne pas impacter les réseaux et les points d'apport volontaires de déchets situés en limite. La surface à détacher de la parcelle EV 266 serait de 129 m² (d'après plan de géomètre du 21/01/2026).

Par ailleurs, afin de mener à bien l'opération de résidentialisation « cœur Merlusine », il serait nécessaire que l'impasse de l'Allée du Colonel Driant puisse être cédée à **Tmh**. Cette emprise, d'une superficie de 147 m² et identifiée EV n°DP-b dans le projet de division réalisé par le cabinet Rousseau et Schorgen en date du 19/09/2025, est actuellement propriété de TMVL et dessert les places de stationnement propriété de **Tmh**. Son acquisition par **Tmh** permettrait de privatiser la poche de stationnements située au pied des entrées 2 et 4 Allée de Driant, et ainsi répondre aux craintes exprimées par les locataires lors des concertations tenues en mai et septembre 2025, sur la pression grandissante sur le stationnement dans le secteur.

Les échanges fonciers entre TMVL et **Tmh** doivent être formalisés d'ici juin 2026 pour répondre aux besoins de TMVL vis-à-vis de l'ANRU.

Afin de limiter les frais d'actes, il est proposé préférentiellement, si cela est possible pour TMVL, de vendre et acquérir les emprises identifiées dans le cadre d'un échange sans solde. Dans le cas où cela ne serait pas possible, la vente pourrait être effectuée sous la forme d'une cession fixée à l'euro symbolique. Dans les deux cas, les frais de notaire et frais annexes seraient partagés entre **Tmh** et TMVL.

La Directrice Développement et Patrimoine ajoute que le maître d'œuvre qui sera désigné pour l'aménagement des extérieurs, intégrera au projet les attentes que les habitants ont exprimées concernant la résidentialisation.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes, d'autoriser le Directeur Général de **Tmh** à :

Soit,

- céder la partie extraite de la parcelle section EV n°266, appartenant à **Tmh**, d'une surface de 129 m², d'une valeur fixée à l'euro symbolique,
- acquérir l'emprise foncière EV n°DP-b (impasse de l'allée du Colonel Driant), d'une surface de 147 m², extraite de l'espace public métropolitain, et d'une valeur fixée à l'euro symbolique.

Soit,

- échanger la parcelle EV n°266, appartenant à TMH, d'une surface d'environ 147 m², contre l'emprise foncière EV n°DP-b (impasse de l'allée du colonel Driant), d'une surface de 147 m², à détacher de l'espace public métropolitain, d'une valeur fixée à l'euro symbolique.

Dans les deux cas de s'acquitter des frais d'acte ou et frais annexes, signer le ou les actes afférents à ces ventes ou ces échanges.



6. EXPROPRIATION D'EMPRISE FONCIERE DE TOURS METROPOLE HABITAT AU PROFIT DU SYNDICAT DES MOBILITES DE TOURAINE EN VUE DE LA SECONDE LIGNE DE TRAMWAY

(C/15 – De Grig C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que des pourparlers sont engagés depuis plusieurs mois entre les services de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (TMVL), le SYNDICAT DES MOBILITÉS DE TOURAINE (SMT) et Tours Métropole Habitat (Tmh), afin d'identifier les emprises foncières à céder pour la réalisation de la ligne 2 du tramway.

Lors de la séance du 23 octobre 2025, il a été autorisé de céder au profit du SMT des parcelles situées à TOURS et cadastrées section CZ n° 603, DE n° 721, ER n° 841. Les pourparlers étaient toujours en cours sur le secteur TOURS Sud notamment Avenue de l'Alouette, au pied de la Résidence « Madame de GRIGNAN ».

Par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception en date du 25 novembre 2025, réceptionné le 2 décembre 2025 par Tmh, a été notifiée l'ordonnance d'expropriation n° RG/00021 en date du 29 octobre 2025, des emprise foncières de Tmh au profit du SMT.

Est également concernée par l'ordonnance d'expropriation la parcelle située à TOURS, Avenue de l'Alouette et cadastrée section DK n° 102 pour 516 m², dépendant de la Résidence « Madame de GRIGNAN », pour un montant d'indemnités de 41 280.00 €, auxquelles viennent s'ajouter le montant d'indemnités de emploi pour la somme de 5 128.00 €.

La Directrice Développement et Patrimoine précise que Tmh n'est déjà plus propriétaire des emprises qui font l'objet d'une expropriation ; l'enjeu est de pouvoir percevoir les indemnités au travers de la signature des traités d'adhésion.



Dans le cadre de l'expropriation d'emprise foncière de Tmh au profit du SMT, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes (Les Administrateurs faisant partie du Syndicat des Mobilités de Touraine, à savoir Mr DENIS, Mme Goblet, et Mr Brimou, exerçant leur obligation de dépôt), d'autoriser le Directeur Général à :

- régulariser tout acte ou traité d'adhésion lié à cette expropriation au profit du SMT, ou tout autre entité mandatée à cet effet, l'emprise foncière suivante : Parcelle cadastrée section DK n° 102 pour 516 m²
- percevoir les indemnités d'un montant de 41 280.00 € ainsi que les indemnités de emploi pour un montant de 5 128.00 €,

- régulariser tout acte ou traité d'adhésion lié à l'expropriation au profit du SMT, concernant les parcelles suivantes et ayant déjà fait l'objet d'autorisation de céder lors de la séance du 23 octobre 2025, à savoir :
 - o Parcelle cadastrées section CZ n° 603 pour 123 m², (complétée de 23 m² à détacher de la parcelle cadastrée section CZ n° 602 cédés l'euro symbolique par acte de vente au profit de TMVL)
 - o Parcelle cadastrée section DE n° 721 pour 93 m²
 - o Parcelle cadastrée section ER n° 841 pour 805 m²

- percevoir les indemnités ainsi que les indemnités de remploi inhérentes, respectivement pour mémoire de :
 - Parcelle cadastrée section CZ n° 603 : Montant d'indemnités de 55 200.00 € et 6 520.00 € d'indemnité de remploi en sus,
 - Parcelle cadastrée section DE n° 721 : Montant d'indemnités de 7 440 € et 1 336.00 € d'indemnité de remploi en sus,
 - Parcelle cadastrée section ER n° 841 : Montant d'indemnités de 64 400.00 € et 7 440.00 € d'indemnité de remploi en sus.

7. 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 MIRALT 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 LAVOLLÉE 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	Assistante 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 MIRAULT	20	9	1	10
Résidence PHOENIX – 012 43 6, 8 et 10 rue L MIRAULT	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 CÈDRE – 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		Nombre de ventes réalisées et % de logements vendus									
Indre et Loire	Période	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total de 2019 à 2025	2026	Objectif CUS 2019 - 2025
	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.

A la demande de Monsieur MIRAULT, le Directeur Général invite la Directrice Financière et Comptable à présenter lors d'une prochaine séance du Conseil d'Administration, un bilan des apports en fonds propres résultant de ces ventes de patrimoine. Il est toutefois précisé que ces apports restent limités dans la mesure où, à l'occasion de chaque vente d'appartement, des travaux préalables sont réalisés et la part d'emprunt attachés au bien est remboursée.



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.

8. CHATEAUBRIAND – CHAUFFERIE : INTEGRATION DANS LE FUTUR RESEAU DE CHALEUR DE TOURS NORD

(CHATEAUBRIAND G/103)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration qu'en application d'une délibération prise en date du 20 juin 2025, le contrat d'exploitation et de gestion des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et des réseaux desservant les résidences CHATEAUBRIAND HLM/PSR, BEFFROI, EUROPE, SAPAILLE et LOUIS PERGAUD a été prorogé jusqu'au 30 septembre 2027.

Ils informent le Conseil d'Administration que, lors d'une réunion tenue le 21 octobre 2025 entre Tours Métropole Habitat, Tours Métropole Val de Loire et LIGERIS, un accord de principe a été trouvé sur l'intégration, à compter du 1er octobre 2027 et dès la mise en service, des installations et réseaux précités dans la future Délégation de Service Public (DSP) du réseau de chaleur urbain projeté pour le secteur de Tours Nord.

Cette intégration s'appuie notamment sur l'intérêt stratégique du réseau existant, tant sur sa situation géographique pour la densification du réseau vers l'est, que sur l'importance des puissances appelées (25GWh sur les 120GWh projetés dans le cadre de la DSP).

Le Directeur Général précise qu'une procédure de consultation restreinte devait être engagée par Tours Métropole Val de Loire en janvier 2026 afin de désigner le délégataire de la future DSP d'ici juin 2027 pour une durée contractuelle restant à déterminer en fonction des investissements à porter (de 20 à 30 ans).



Tmh et **LIGERIS** ont été conviés à une réunion organisée par **TMVL** le 20 janvier 2026 pour informer d'un décalage de calendrier, afin d'étudier les possibilités d'interconnexion avec des réseaux de chaleur existants. En effet, cette étude est nécessaire pour envisager un meilleur financement de l'ADEME. Le Conseil d'Administration sera tenu informé des évolutions du calendrier et de leur impact sur le contrat en cours.

Monsieur DENIS, Président, invite l'ensemble des acteurs de ce dossier à étudier toutes les options pour construire ce projet de DSP, y compris par exemple la géothermie ou la récupération de chaleur auprès d'entreprises, afin que les objectifs environnementaux et sociaux (coût du chauffage pour les habitants) soient tenus.

À la date d'entrée en vigueur de la DSP, le local abritant la chaufferie, propriété de Tours Métropole Habitat sera mis à disposition du délégataire. À ce titre, un loyer annuel estimé à 8 000 € HT sera versé à Tours Métropole Habitat. Les modalités d'occupation seront précisées dans une convention dédiée.

Les réseaux et les installations de production de chaleur seraient cédés par **Tmh** au délégataire retenu par **TMVL** pour un montant correspondant à la valeur des investissements restant à amortir, calculée en Valeur Nette Comptable.

Cette valeur, arrêtée à 484 150 €, inclut :

- ⇒ les travaux destinés à maintenir l'efficacité des équipements de production de chaleur, notamment la part des investissements portés au printemps 2025 par Tours Métropole Habitat pour l'installation d'une nouvelle chaudière, afin de compenser le démantèlement de la cogénération.
- ⇒ les travaux de dévoiement des réseaux primaires réalisés dans le cadre du passage de la 1^{ère} ligne de tramway.

La Métropole intégrera dans le cahier des charges de la consultation la reprise de ces amortissements pour qu'elle soit intégrée au coût global de l'opération et supportée par l'ensemble des futurs abonnés du réseau, au même titre que les investissements nécessaires à la création de l'unité de production, des réseaux et des sous-stations.

Des dispositions particulières seront à prévoir pour la période transitoire comprise entre le 1^{er} octobre 2027 et la mise en service du réseau de la DSP, une redevance spécifique couvrira l'entretien des réseaux secondaires de Tours Métropole Habitat.

En effet, seule l'installation d'échangeurs en sous-station permettra de dissocier physiquement les réseaux primaires et secondaires pour leur maintenance. Cette période se terminera lorsque les travaux de sécurisation auront été réalisés par le délégataire afin de dissocier les réseaux primaires et secondaires.



Il reviendra alors à Tours Métropole Habitat de lancer un marché sans fourniture d'énergie (type PFi — Prestations Forfaitaires avec intéressement) pour assurer l'entretien du réseau de distribution intérieur secondaire, jusqu'aux émetteurs de chauffage ou points de puisage d'eau chaude.

Il est entendu que le raccordement au futur réseau de chaleur porté par Tours Métropole Val de Loire sera conditionné à un prix de redevance acceptable et sécurisé.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à négocier librement et à :

- mettre au point et signer la convention d'occupation afférente au local « chaufferie »,
- signer le ou les actes de vente pour la cession des réseaux et équipements de production de chauffage au délégataire du réseau de chaleur qui sera retenu par TMVL à l'issue de la consultation au prix de 484 150 €.
- signer toutes conventions ou actes rendus nécessaires pour mener à bien le raccordement (servitudes par exemple).

GESTION LOCATIVE

9. ROCHECORBON - RESIDENCE LA VALLEE : FIXATION DU PRIX DES LOYERS ET INTEGRATION DANS LA GRILLE D'IMMEUBLES

(G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative indiquent au Conseil d'Administration que l'Office va prochainement réceptionner l'opération LA VALLEE située 11 allée du Fer à Cheval à ROCHECORBON (37210), comprenant 20 logements intermédiaires (superposés avec accès individuel) : 10 Types 4 PMR et 10 Types 5.

L'opération, financée par l'intermédiaire de Prêt Locatif Social (PLS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), comprend 14 PLS et 6 PLAI.

Après avoir effectué l'étude d'équilibre de gestion de cette opération, le Directeur Général propose de fixer le prix du loyer 6.12 €/m² SU (corrélé par le coefficient de structure) pour les PLAI et à 10,74 €/m² SU pour les PLS (corrélé par le coefficient de structure) correspondant au loyer maximum de la convention APL, soit :

Typologie	Financement	Surface Habitable m²	Surface Utile	Loyer (hors charges)
T4	PLAI	81.68	82.43	516.85
T5	PLAI	98.65	104.39	627.64
T4	PLAI	82.04	82.79	518.67
T5	PLAI	100.05	105.79	634.73
T4	PLAI	82.14	82.89	519.18
T5	PLAI	100.09	105.47	633.09
T4	PLS	82.27	83.02	915.54
T5	PLS	102.81	108.72	1144.17
T4	PLS	83.04	83.79	922.61
T5	PLS	102.82	108.83	1144.92
T4	PLS	82.98	83.73	921.85
T5	PLS	102.93	108.84	1145.24
T4	PLS	82.48	83.23	917.63
T5	PLS	103.10	108.79	1144.56
T4	PLS	82.35	83.10	916.26
T5	PLS	102.74	108.45	1141.50
T4	PLS	82.66	83.41	919.23
T5	PLS	102.59	108.50	1141.94
T4	PLS	82.23	82.98	915.19
T5	PLS	102.64	108.36	1141.02

Compte tenu de la situation de cette opération et de sa qualité intrinsèque, il est proposé de l'intégrer dans la catégorie I du classement du patrimoine de la Convention d'Utilité Sociale.

Chaque maison dispose d'un jardin d'une surface comprise entre 15 et 90 m² et de 2 places de stationnement aériennes.

Le loyer des jardins d'une surface inférieur à 20 m² est fixé à 10 €, et à 20 € pour les jardins d'une surface comprise entre 20 et 80 m² et 30 € pour les surfaces supérieures.

La Directrice Développement et Patrimoine précise que les types 4 sont situés en rez-de-chaussée, avec des jardins devant, et les types 5 au-dessus des types 4 avec des jardins à l'arrière.

Madame BA TALL estime que le prix des PLS est élevé.

Madame QUINTON indique qu'en effet, les PLS se situent presque au-dessus des prix du marché à Rochecorbon, exemple à l'appui.

Monsieur DENIS, Président, explique que les logements disponibles à la location, dont l'exemple pris par Madame QUINTON, sont anciens et ont un DPE (en l'occurrence E) qui entraîne un surcoût conséquent sur les charges de chauffage. Le coût financier du logement pour le locataire est donc supérieur à ce que propose Tmh.

Monsieur MIRAILT ouvre le débat sur la difficulté à produire des logements en PLUS.

Le Directeur Général explique qu'en effet, les PLUS ne sont aujourd'hui pas équilibrés. La TVA est à 10 % sur la construction au lieu de 5 % pour les PLAI et le FNAP ne subventionne pas les PLUS. Les contraintes de loyer plafond du PLUS ne sont donc compensées par aucune aide. Certes les PLS non plus ne sont pas aidés financièrement, mais le montant des loyers permet de mieux équilibrer les opérations.

Madem GOBLET, Vice-Présidente, indique que Val Touraine Habitat en fait encore, mais peu, et que certaines Régions arrivent à équilibrer des opérations en PLUS.

Le Directeur Général précise que certaines Régions, voire certaines villes, accordent des subventions aux organismes HLM pour équilibrer les opérations en PLUS. En effet, le FNAP, qui d'ailleurs désormais n'est plus alimenté que par les organismes HLM avec un désengagement de l'Etat et d'Action Logement, ne flèche ses aides que sur les PLAI.



La Directrice Développement et Patrimoine expose que lors des montages d'opérations, **Tmh** tente toujours d'intégrer des logements en PLUS, mais tout dépend de la charge foncière dont le coût parfois élevé doit être absorbé dans le financement global. Pour ce qui est de cette opération à Rochecorbon, le coût du foncier est particulièrement important, car il intègre la démolition de l'ancienne usine et la sécurisation du coteau.

Le Directeur Général ajoute que ce programme sera complété par 18 logements en PSLA ; la consultation sera lancée prochainement dans la mesure où la pré-commercialisation donne de bons résultats. Pour répondre à Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), le Directeur Général précise que ces logements seront de petite hauteur : rez-de-chaussée et combles.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'accepter les prix de loyers ainsi indiqués et d'intégrer cette opération dans la catégorie I de la grille d'immeubles.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 30.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON



ANNEXE