



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2026

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 Madame 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

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^{re} période n'avait pas permis d'atteindre les objectifs fixés par la CUS, en raison de la période COVID. Sur la 2^e 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 2^e 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.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 11/03/2026 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**

