



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

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.

L'évaluation porte sur :

- 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^e génération.

L'évaluation porte sur les années 2019 à 2024, à partir du 1^{er} 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 €/m² de SHAB compris VRD vient d'être attribué à 1 900 €/m² 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 :

– 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 ;

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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

- le nombre de logements par type de financement ;
- le taux par type de financement et notamment de PLAI ;
- l'offre en PLAI classiques et adaptés .

– 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^{re} moitié de la CUS, l'opération Couvrat Desvergues (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/m². Les VEFA sont maintenant acquises entre 2250 et 2350 € HT / m² 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/m².

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/m² Shab avant 2021 contre des propositions de 2300 à 2 800 €/HT / m² Shab actuellement.

– 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 rencontrions 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) ?

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 m² 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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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).

Les réhabilitations qui ont permis de faire passer des étiquettes F et G en classes A à E concernent les résidences Chapelon (20 logements de F à D – Réception 2022), 2 des 25 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.

– Quels impacts mesurez-vous pour les locataires sur les loyers et charges et sur l'augmentation du loyer au-delà de l'IRL ?

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 liée 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^{er} 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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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.

S'agissant du PSLA, la concurrence directe avec le BRS sera évitée autant que possible. L'opération PARC'CŒUR sur les hauts de Ste-Radegonde 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 Sapaillé.

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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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.

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^{er} 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 NPL ? Quelle difficulté rencontrez-vous à sa mise en place ?

NON (sauf si réflexion de la CIL)

– Sur les EPCI de la réforme des attributions sur lesquels vous intervenez (= EPCI à enjeux 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^{er} 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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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^e 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)?

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 Dalo 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.

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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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 (sylllogomanie, 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 ciblés. C'est dans ce cadre qu'à ce jour 5 logements sont mobilisés.

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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} période triennale, puis analyser au global sur les 6 années – :

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

8728

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.

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 ?

– Quels dispositifs avez-vous mis en place en matière de lutte contre les impayés ? Notez-vous une évolution sur ces 3 dernières années (2^e 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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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

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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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 Chambrière (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^{er} focus sur la 2^e période triennale de la CUS, à comparer avec la 1^{ère} 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.

– 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.

X 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^e génération, et également en prévision de l'élaboration de la CUS de 3^e 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^{re} période n'avait par 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. 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^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 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