

CONVENTION DE PARTENARIAT
entre
TOURS HABITAT (OPH)
et
TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE
2024-2029



La convention, portant une vision commune de la politique du logement social sur le territoire de la Métropole, est signée entre TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, sa collectivité locale de rattachement, pour la période 2024 à 2029.

LES SIGNATAIRES :

- D'une part, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, ayant la forme juridique de métropole (SIRET 24370075400035), dont le siège social est situé 60 avenue Marcel Dassault à TOURS, représentée par son Président, Monsieur Frédéric AUGIS, agissant suivant une délibération du Conseil Métropolitain en date du 30 septembre 2024,

Et

- D'autre part, TOURS HABITAT (OPH), ayant la forme juridique d'établissement public local à caractère industriel et commercial (SIRET 35124307600012), dont le siège social est situé 1 et 1 Bis rue Maurice Bedel à TOURS, représenté par son Président, Monsieur Emmanuel DENIS, agissant suivant une délibération du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2024.

SOMMAIRE

1. ENVIRONNEMENT DANS LEQUEL S'INSCRIT LA CONVENTION DE PARTENARIAT 5

1.1	PRESENTATION DE TOURS HABITAT (OPH)	6
1.2	CONTEXTE	6
1.3	AMBITION COMMUNE	7
1.4	VALEURS COMMUNES	7

2. GOUVERNANCE POSITIONNEMENT IDENTITE 9

2.1	GOUVERNANCE ET INSTANCES	10
2.2	DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE TOURS HABITAT	10
2.3	POSITIONNEMENT DE TOURS HABITAT SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN	11
2.4	CHANGEMENT DE NOM (TEXTE SOUS RESERVE DE LA DECISION PREALABLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT)	11

3. OBJECTIFS 12

3.1	DEVELOPPEMENT ET PRODUCTION	13
	3.1.1 DECLINAISON DU PLH 4	13
	3.1.2 DEVELOPPEMENT SUR DE NOUVEAUX TERRITOIRES METROPOLITAINS	13
	3.1.3 PRODUCTION DE PRODUITS SPECIFIQUES	14
3.2	ACCESSION A LA PROPRIETE	14
	3.2.1 MAINTIEN DU PSLA ET DE L'ACCESSION SOCIALE DIRECTE	14
	3.2.2 DEVELOPPEMENT DU BRS	14
	3.2.3 VENTE HLM	15
3.3	RENOUVELLEMENT URBAIN	15
	3.3.1 MISE EN ŒUVRE DU NPNRU SANITAS	16
	3.3.2 MISE EN ŒUVRE DU NPNRU MARYSE BASTIE	16
3.4	REHABILITATIONS - REQUALIFICATIONS	16
	3.4.1 PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE ET TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE	16
	3.4.2 REQUALIFICATION DE TYPOLOGIES DE LOGEMENTS	17

3.5	POLITIQUE SOCIALE	17
	3.5.1 ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	17
	3.5.2 QUALITE DE GESTION AU BENEFICE DE TOUS LES HABITANTS – CADRE DE VIE	18
	3.5.3 POLITIQUE SENIORS HANDICAP	18
	3.5.4 PUBLICS SPECIFIQUES	19
	3.5.5 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL - FSL	19
3.6	ACHATS SOCIALEMENT ET ECOLOGIQUEMENT RESPONSABLES	20
	3.6.1 SCHEMA DE PROMOTION DES ACHATS PUBLICS SOCIALEMENT ET ECOLOGIQUEMENT RESPONSABLES (SPASER)	20
	3.6.2 UTILISATION DE MATERIAUX DURABLES	20
3.7	INNOVATIONS	20
	3.7.1 PRODUCTION D'ENERGIE	20
	3.7.2 HABITAT VERTUEUX	20
	3.7.3 RE-EMPLOI DES MATERIAUX	21
4.	MOYENS	22
4.1	SOUTIEN DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	23
	4.1.1 TITRES PARTICIPATIFS	23
	4.1.2 SUBVENTIONS A L'INVESTISSEMENT ET GARANTIES D'EMPRUNT	23
	4.1.3 OUTILS ET COMPETENCES METROPOLITAINS	23
	4.1.4 FONCIER	23
	4.1.5 TAXES	24
4.2	ENGAGEMENTS DE TOURS HABITAT	24
	4.2.1 DEVELOPPEMENT DES MOYENS HUMAINS PAR TOURS HABITAT	24
	4.2.2 UTILISATION DE L'ABATTEMENT TFPB DANS LES QPV	25
	4.2.3 REPONSES AUX DEMANDES EN « IN HOUSE » DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	26
4.3	COOPERATION EFFECTIVE	26
5.	DUREE ET EVALUATION DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT	27
6.	ANNEXES	29



1. ENVIRONNEMENT DANS LEQUEL S'INSCRIT LA CONVENTION DE PARTENARIAT

1.1 PRESENTATION DE TOURS HABITAT (OPH)

Créé le 24 novembre 1921, TOURS HABITAT est le 1er bailleur de la Métropole en nombre de logements. L'organisme gère environ 15 500 logements et équivalents-logements (familiaux, pour étudiants, foyers) et loge environ 40 000 habitants. 96 % du parc est collectif et 4 % est individuel. La proportion du parc en QPV est de 68 %.

TOURS HABITAT emploie 330 collaborateurs, dont près de 200 personnels de proximité.

TOURS HABITAT est un ensemblier de métiers de l'immobilier. Il propose une solution intégrale aux collectivités : prospection foncière, aménagement, construction en locatif social et en accession à la propriété, gestion des ouvrages réalisés. Il est compétent territorialement sur l'ensemble de la Région Centre Val de Loire et les départements limitrophes.

Historiquement rattaché à la Ville de TOURS, TOURS HABITAT est rattaché à TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE depuis novembre 2016. Son développement s'opère donc désormais aussi bien sur la Ville de Tours que sur d'autres communes du territoire métropolitain.

1.2 CONTEXTE

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE a la volonté de s'appuyer sur TOURS HABITAT et de faire de l'Office, son partenaire privilégié pour le développement de sa politique sociale de l'habitat.

TOURS HABITAT inscrit son action dans le cadre du 4^{ème} PLH 2024-2029 métropolitain, dans le respect de la Convention d'Utilité Sociale signée avec l'Etat et Tours Métropole Val de Loire, et du Contrat de Ville 2024-2030 métropolitain, dont il est signataire.

Le PLH 2024-2029 prévoit d'agir pour répondre, d'une part, aux enjeux conjoncturels liés à la crise actuelle du logement et, d'autre part, aux enjeux structurels liés aux mutations écologiques et démographiques, en agissant conjointement sur le marché du logement neuf et le marché du logement ancien.

Le contrat de ville 2024-2030 prévoit d'agir pour améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants de 13 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

La signature de la présente convention s'inscrit dans un contexte financier difficile pour TOURS HABITAT qui doit désormais réaliser des économies substantielles pour maintenir son équilibre structurel, sachant que de nombreuses charges supportées par l'Office sont hors de son champ décisionnel, en particulier : l'augmentation du taux du livret A sur lequel est indexée 80 % de la dette d'emprunt, l'augmentation des bases de calcul de la Taxe Foncière en 2024, la Réduction de Loyer de Solidarité. A cela s'ajoute l'augmentation des coûts de construction qui rend difficile l'équilibre des opérations de construction neuve et vient grever le développement du plan stratégique de patrimoine de TOURS HABITAT.

Dans ce contexte actuel, chaque opération, qu'il s'agisse de programmes neufs ou de réhabilitations, nécessite l'injection de fonds propres de plus en plus importants pour arriver à l'équilibre. Les capacités d'investissement de TOURS HABITAT sont donc fragilisées par un manque de fonds propres, pourtant nécessaires pour développer le patrimoine et maintenir un bon niveau d'entretien.

Pour autant, le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT, constitué à majorité de représentants de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, s'emploie à conserver des marges de manœuvre même plus limitées qu'avant, pour que l'Office soit à même de répondre aux attentes des habitants de la Métropole liées à leur logement et à leur parcours résidentiel.

1.3 AMBITION COMMUNE

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT souhaitent bâtir une convention d'engagement, reflétant une vision commune de la politique du logement sur le territoire de la Métropole.

Cette convention doit arrêter les moyens à mobiliser et clarifier les objectifs attendus.

Elle permettra de structurer la coopération entre TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE de rattachement à travers des engagements, des actions et des réalisations concrètes.

L'Office doit ainsi mettre en avant des champs de compétences, qu'il appartient à la Métropole d'intégrer dans les objectifs qui sont les siens, en tenant compte des spécificités territoriales et des équilibres voulus dans le développement des politiques d'habitat.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE s'engage à apporter son soutien aux missions de TOURS HABITAT avec les outils et moyens dont elle dispose.

1.4 VALEURS COMMUNES

Les engagements réciproques de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT sont portés par des valeurs communes, propres aux missions de service public qu'ils exercent : l'humanité, l'ancrage territorial, la non-lucrativité, l'innovation, l'implication des parties prenantes.

L'Humanité

Les locataires sont la raison d'être de TOURS HABITAT.

L'attention de TOURS HABITAT se porte sur les attentes des habitants, sur leurs fragilités.

La solidarité et la confiance guident l'action de TOURS HABITAT.

La fidélité aux territoires – la légitimité sur les territoires

TOURS HABITAT s'appuie sur un ancrage territorial fort, sur un engagement au service des habitants et des communes au travers de la proximité de ses équipes.

La non-lucrativité

TOURS HABITAT exerce une mission de service public et ses actions sont portées par l'intérêt général.

Au travers de budgets réfléchis et rationalisés, TOURS HABITAT ne recherche pas de rentabilité à court terme mais un équilibre à long terme qui lui permette de s'engager pour le présent et pour l'avenir.



L'innovation

TOURS HABITAT inscrit ses réflexions d'avenir dans la volonté de toujours mieux répondre aux attentes des habitants, à l'évolution des quartiers, aux enjeux de l'aménagement des villes, et met en œuvre, pour ce faire, sa capacité d'adaptation, même en temps de crise.

L'horizontalité

Toutes les parties prenantes sont associées aux projets, qu'ils soient ceux du quotidien ou ceux qui vont permettre de bâtir l'avenir : les locataires, les élus, l'état, les salariés...

TOURS HABITAT a cette capacité à fédérer une pluralité d'acteurs.

2. GOUVERNANCE POSITIONNEMENT IDENTITE

2.1 GOUVERNANCE ET INSTANCES

Le Conseil d'Administration, qui détermine la politique générale de TOURS HABITAT, se réunit en moyenne 7 fois par an. Il est composé de 23 administrateurs. 13 représentent TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE en tant que collectivité de rattachement et sont désignés par elle : 6 membres du conseil métropolitain et 7 personnalités qualifiées, dont 2 ont la qualité d'élus d'une autre collectivité locale que la Métropole.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE désigne également un représentant des associations d'insertion.

D'autres membres sont désignés respectivement par leur structure : les représentants d'Action logement (1), de la CAF (1), de l'UDAF (1) et des syndicats (2). Enfin, 4 représentants des locataires sont élus par l'ensemble des locataires.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE s'efforce de respecter un équilibre territorial dans la désignation des membres du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT, en corrélation avec l'implantation patrimoniale et les enjeux stratégiques de développement de TOURS HABITAT.

La présidence du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT est obligatoirement assurée par l'un des 6 membres du Conseil Métropolitain administrateurs de l'Office. Le président est élu par l'ensemble des administrateurs à la majorité absolue.

Par ailleurs, la loi 3DS du 21 février 2022 est venue conforter la capacité de représentation de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE au sein du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT, en neutralisant le risque de conflit d'intérêt. Les administrateurs de TOURS HABITAT, représentants de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (six élus et sept personnalités qualifiées) ne sont donc pas considérés, du seul fait de leur désignation, comme étant en situation de conflit d'intérêt, lorsque TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE délibère sur une affaire intéressant TOURS HABITAT (pour les six élus) et réciproquement lorsque TOURS HABITAT délibère sur une affaire intéressant TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (pour les treize représentants de la Métropole). Ces administrateurs peuvent donc prendre part aux votes, sauf pour quelques exceptions listées à l'article L1612-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (avec obligation de départ).

2.2 DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE TOURS HABITAT

Au titre de l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'Office et, notamment : il décide la politique générale de l'Office, il vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et donne quitus au Directeur Général, il décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation, il arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine, il décide des actes de disposition, il autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie ainsi que des émissions de titres participatifs, il autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions, il autorise les transactions, il nomme le Directeur Général et autorise le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat et ses avenants entre l'Office et le Directeur Général, il autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice. Il appartient au Directeur Général de diriger l'activité de TOURS HABITAT, dans le cadre des orientations générales fixées par le Conseil d'Administration, et d'assurer la pleine responsabilité de la gestion du personnel.

Chaque préparation de séance du Conseil d'Administration se fait en concertation avec le Président et la Vice-Présidente de TOURS HABITAT ; les projets de délibérations leur sont soumis pour échanges et validation avant que l'ordre du jour ne soit adressé à l'ensemble des administrateurs.

En lien avec les décisions stratégiques portées par le Président et la Vice-Présidente au sein de TOURS HABITAT, reflétant une vision commune avec la Métropole de la politique du logement sur le territoire, il appartiendra aux deux entités d'organiser la prise en compte par TOURS HABITAT dans ses missions et projets, des sujets étudiés par la Commission Habitat et Politique de la Ville de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

Un « dialogue de gestion » annuel sera établi entre les directions de l'Office et celles de la Métropole, afin d'échanger sur les dossiers communs et sur les projets stratégiques connexes aux deux entités.

2.3 POSITIONNEMENT DE TOURS HABITAT SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

TOURS HABITAT exerce ses missions sur le territoire métropolitain, même si sa compétence réglementaire lui permet d'envisager un développement sur l'ensemble de la Région Centre Val de Loire et les départements limitrophes.

La production de TOURS HABITAT doit être un outil de rééquilibrage territorial du parc social au regard des enjeux du PLH4. Les communes de la Métropole seront appelées à s'appuyer prioritairement sur TOURS HABITAT pour étudier tout projet de développement en lien avec ces enjeux.

TOURS HABITAT est à l'écoute des demandes des élus et prêt à leur apporter son ingénierie de développement pour conduire et mettre en œuvre leur politique sociale de l'habitat.

TOURS HABITAT a prouvé sa capacité de répondre aux attentes des habitants et des communes pour assurer, au travers de sa proximité de terrain, une qualité de service basée sur une relation quotidienne avec les locataires.

2.4 CHANGEMENT DE NOM

TOURS HABITAT, en tant qu'outil de mise en œuvre des politiques sociales de l'habitat des communes de la Métropole, a sollicité de son Conseil d'Administration un changement de nom.

L'identification de l'Office doit en effet être le reflet de sa gouvernance et des objectifs communs avec la métropole élaborés par la présente convention.

TOURS HABITAT va ainsi, en application des délibérations de son Conseil d'Administration et du Conseil Métropolitain, et à la suite des démarches administratives donnant valeur légale à sa nouvelle appellation, afficher le nom « TOURS METROPOLE HABITAT ».

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE participera à la mise en valeur de ce nom au travers de la campagne de communication qui sera décidée avec TOURS HABITAT.

La Métropole pourra être le relai de cette communication dans ses propres outils de communication.



3. OBJECTIFS

3.1 DEVELOPPEMENT ET PRODUCTION

TOURS HABITAT propose une offre de logements diversifiée avec la volonté de préserver la qualité des logements (surface, qualité des matériaux, respect de l'environnement), en habitat locatif ou en accession à la propriété, dans des immeubles collectifs ou des maisons individuelles, avec des logements destinés aux familles, jeunes ménages, étudiants et seniors.

TOURS HABITAT est capable de constituer des réserves foncières pour son propre compte ou pour le compte des collectivités. L'Office dispose également de la compétence d'aménageur.

3.1.1 DECLINAISON DU PLH 4

TOURS HABITAT souscrit pleinement aux orientations du PLH4 de la Métropole en termes de développement de l'offre, de soutien aux parcours résidentiels et de préservation de la qualité du cadre de vie. L'organisme inscrit ses réflexions stratégiques dans les engagements du PLH4 pour un développement urbain équilibré, et s'efforce de répondre aux attentes des communes membres de la métropole.

Les besoins des territoires sont étudiés par référence au fichier partagé de la demande et les demandes d'agrément sont adaptées au contexte local. Dans la même optique, l'aménagement en patrimoine collectif ou pavillonnaire et le développement d'une offre adaptée (logements spécifiques), dépendent également de l'environnement.

TOURS HABITAT assure ainsi une production de logement en prise avec les spécificités du territoire et développe une offre de logement social qui contribue aux équilibres territoriaux.

3.1.2 DEVELOPPEMENT SUR DE NOUVEAUX TERRITOIRES METROPOLITAINS

TOURS HABITAT intervient sur le territoire de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, bien que le développement sur l'ensemble du territoire de la Métropole soit une perspective relativement récente, compte tenu du rattachement à celle-ci réalisé en 2016. L'organisme a cependant la volonté de se développer sur les communes limitrophes à la ville de Tours qui ont un taux de pression suffisant et sous astreinte SRU : 7 communes en plan de rattrapage, dont 4 avec signature d'un contrat de mixité sociale sur lesquelles les projets seront fléchés en priorité.

TOURS HABITAT se distingue par le choix d'un partenariat renforcé avec les communes sur lesquelles il s'implante. L'organisme organise en effet des prospections sur les territoires et répond aux sollicitations des maires, en les impliquant dans la définition du projet : ambitions du terrain, choix de l'architecte au sein du jury. L'arrivée sur les communes peut également se faire dans le cadre de VEFA, lesquelles permettent aux communes de disposer de projets mixtes promoteur privé – bailleur social, au bénéfice des habitants.

L'orientation souhaitée est une orientation patrimoniale et de gestion, TOURS HABITAT n'ayant pas vocation à étendre son patrimoine sur les territoires extérieurs à la Métropole qui demanderaient un mode de gestion externalisé.

3.1.3 PRODUCTION DE PRODUITS SPECIFIQUES

TOURS HABITAT crée des logements spécifiques et adapte les logements aux besoins, pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle. L'adaptation du parc de logements aux évolutions de la société se fait aussi au travers de travaux pour maintenir à domicile des personnes âgées ou handicapées.

Par ailleurs, en lien avec le PLH4, l'organisme construit ou restructure des foyers ou résidences sociales, dont des pensions de familles (ou maisons relais), des résidences étudiantes, donnés en gestion à des partenaires, mais également développe de l'habitat plus spécifique tel que notamment les CHRS ou les EHPAD.

3.2 ACCESSION A LA PROPRIETE

L'accession à la propriété fait partie du parcours résidentiel que porte TOURS HABITAT au bénéfice des habitants. Elle participe au développement de l'habitat et au maintien des habitants sur un territoire.

Il pourrait être envisagé un partenariat avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE pour développer une communication auprès des habitants sur les possibilités d'accession à la propriété offertes par TOURS HABITAT.

3.2.1 MAINTIEN DU PSLA ET DE L'ACCESSION SOCIALE DIRECTE

TOURS HABITAT a expérimenté pour la première fois une opération d'accession en 2011 sur sept logements en PASS-FONCIER. Puis l'opération des Florantines, 22 logements en PSLA, a été livrée en 2016. L'Envol, opération de 14 logements en accession sociale à la propriété, dans un secteur QPV bénéficiant d'un taux de TVA réduit, aux abords du site MAME (rue du Docteur Chaumier à TOURS), a été livrée au premier trimestre 2024. Sur les Hauts de Sainte Radegonde à TOURS, un partenariat avec un promoteur en SCCV, permet la réalisation d'une trentaine de logements en PSLA, livrables fin 2024 (d'autres opérations en accession sont à suivre sur ce secteur pour une prévision de 97 logements). A Rochecorbon, au lieu-dit « La Planche », une vingtaine de maisons de ville sont programmées en PSLA, la réalisation devant débuter fin 2024.

L'objectif pour l'avenir est de maintenir une production en PSLA, voire en accession sociale directe avec une attention particulière sur les territoires en TVA à 5,5 % (en QPV et 300 mètres autour, ou 500 mètres pour les QPV en NPNRU).

3.2.2 DEVELOPPEMENT DU BRS

Le BRS, introduit en France par la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) du 6 août 2015 est une innovation fondée sur une dissociation entre le bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession : le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est « locataire du foncier » (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée.

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements pour la métropole est multiple. Il permet tout d'abord de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession sociale par une minoration significative du coût du logement grâce au portage de la charge foncière sur la très longue durée par l'OFS. Il garantit ensuite la constitution d'une offre de logements durablement abordable puisque le prix du logement est encadré à chaque revente selon des conditions fixées à l'acquisition des droits réels dans le bail liant le ménage à l'OFS.

Ce dispositif est applicable dans une diversité de situations puisqu'il permet en effet de produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu, mais également éventuellement de mener des opérations de remobilisation de logements anciens potentiellement dégradés dans les centres-bourgs, sur des territoires détendus.

TOURS HABITAT est devenu OFS, par arrêté de la Préfecture de Région en date du 18 décembre 2023.

Plusieurs projets sont en cours d'études par TOURS HABITAT sur la commune de Tours. L'objectif est d'équilibrer ces opérations en les rendant attractives pour les accédants, au travers à la fois d'un coût d'acquisition minoré et d'une redevance foncière maîtrisée.

3.2.3 VENTE HLM

Le dispositif encadré et réglementé de la vente HLM permet à TOURS HABITAT de vendre, à des prix adaptés, certains logements du parc social dont il est propriétaire. Ce dispositif constitue un outil de mixité sociale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente en fixant le nombre de logements mis en vente.

Le Plan de Mise en Vente de la CUS définit les immeubles concernés et vaut autorisation préfectorale de vendre.

A l'occasion de chaque vente HLM, des informations sont données à l'acquéreur sur les règles de fonctionnement d'une copropriété. La vente est réfléchie avec eux pour s'assurer de leur capacité à supporter les charges d'entretien de l'immeuble en plus de leur investissement.

TOURS HABITAT vend des logements dans des bâtiments sur lesquels des travaux sont au préalable réalisés.

Au-delà de la réponse au souhait de parcours résidentiel des habitants, la vente HLM constitue une source de revenus accessoires qui permet à TOURS HABITAT de constituer des fonds propres à investir dans de nouvelles opérations.

3.3 RENOUVELLEMENT URBAIN

TOURS HABITAT est un acteur majeur du renouvellement urbain inscrit sur le territoire de la Métropole. L'Office est signataire de la convention ANRU qui décline l'ensemble du programme sur les quartiers Sanitas et Maryse Bastié.

Au-delà des financements de l'ANRU, TOURS HABITAT utilise les outils de droit commun pour intervenir sur ces deux quartiers et amplifier leur renouvellement.

3.3.1 MISE EN ŒUVRE DU NPNRU SANITAS

Sur le quartier du Sanitas, TOURS HABITAT inscrit son action dans le cadre et dans le respect du NPNRU, en impliquant les habitants de façon partenariale avec tous les acteurs.

Les équipes de TOURS HABITAT participent à toutes les instances et réunions de concertation, afin que soient intégrées les attentes des habitants aux projets issus du NPNRU.

TOURS HABITAT s'appuie notamment sur un plan de concertation et de communication co-construit avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et la Ville de Tours.

Avec les mêmes objectifs et la même méthode, TOURS HABITAT complète les intentions du NPNRU par des projets de résidentialisation des immeubles et de requalification des espaces extérieurs, en lien avec les habitants.

Le Plan Stratégique du Patrimoine intègre lui aussi les enjeux de requalification du quartier : réfection de halls et de cages d'escalier, pose d'ascenseur notamment.

3.3.2 MISE EN ŒUVRE DU NPNRU MARYSE BASTIE

Sur le quartier Maryse Bastié, dont les immeubles de TOURS HABITAT ont fait l'objet d'une réhabilitation récente (le dernier en cours étant Petit Beaumont), une attention particulière est portée aux espaces extérieurs.

Un groupement de commandes a été constitué entre TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT pour l'aménagement des extérieurs et des espaces publics, qui se feront ainsi de façon coordonnée avec un même objectif de requalification des espaces et de réponse aux attentes des habitants.

3.4 REHABILITATIONS - REQUALIFICATIONS

TOURS HABITAT développe une stratégie d'amélioration et de modernisation de son patrimoine. Menées en concertation avec les collectivités territoriales, les habitants et l'ensemble des acteurs concernés, les opérations de réhabilitation s'accompagnent d'actions liées à l'amélioration du cadre de vie.

3.4.1 PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE ET TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE

TOURS HABITAT dispose d'un plan pluriannuel d'investissement et d'entretien de son patrimoine, certes qui doit être particulièrement maîtrisé aujourd'hui compte tenu du contexte financier qui est le sien, mais qui a toujours été ambitieux ; cela qui lui permet d'avoir aujourd'hui un patrimoine de bonne qualité. L'investissement annuel pour l'entretien rapporté au logement est aux alentours de 900 euros (contre une moyenne nationale de 600 euros).

Au titre de la loi Climat et résilience, TOURS HABITAT engage, jusqu'en 2025, la rénovation des derniers logements (secteurs pavillonnaires – cités jardins) dont le DPE est en étiquette F ou G. Les DPE sont en cours de réalisation sur la quasi-totalité du patrimoine. Restera la question des résidences dont le DPE est en étiquette E, qui doivent être rénovées avant 2034.

TOURS HABITAT inscrit sa politique de rénovation énergétique dans les engagements du PLH4, avec l'accompagnement des bailleurs sociaux décidé par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, et avec pour objectif de répondre aux enjeux climatiques et à la nécessaire maîtrise des charges pour les locataires.

58 % du parc immobilier de TOURS HABITAT sont raccordés à un réseau de chaleur urbain. La question du déploiement d'un réseau de chaleur urbain à Tours Nord est à l'étude par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ; il permettrait le raccordement des résidences de TOURS HABITAT et la maîtrise des charges de chauffage pour les locataires.

La question de la propriété des réseaux de chaleur urbains devra faire l'objet de réflexions communes entre TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT, concernant en particulier celui du quartier du Sanitas.

3.4.2 REQUALIFICATION DE TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

TOURS HABITAT étudie l'opportunité et la possibilité de transformer certains grands logements de son patrimoine en plus petites typologies, afin de mieux répondre aux demandes des habitants.

Cette étude est à déployer avec l'appui de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, notamment au regard de la demande de logements sur la métropole, des caractéristiques des immeubles et du peuplement des quartiers.

3.5 POLITIQUE SOCIALE

TOURS HABITAT mixe les différents financements dans ses programmes neufs pour garantir une meilleure mixité sociale.

Pour autant, TOURS HABITAT accueille un nombre croissant de ménages disposant de ressources modestes ou faibles. L'Office travaille en lien avec la Métropole sur des dispositifs permettant une meilleure connaissance de la demande et une répartition plus fine des ménages dans les différents secteurs du patrimoine.

TOURS HABITAT donne la priorité à la qualité du service rendu aux locataires. Les surveillants d'immeubles et les agents de maintenance assurent le premier relais entre l'Office et les locataires. Ils participent à la qualité de vie dans les immeubles. Sont également présents sur le terrain : les antennes de secteur, la régie ouvrière, le service Développement Social Urbain, et l'ensemble des associations subventionnées par TOURS HABITAT qui développent des actions pour « bien vivre ensemble ». TOURS HABITAT s'engage également à faire vivre ses quartiers au travers d'une mixité fonctionnelle, avec l'installation et la gestion de locaux commerciaux, la participation à l'installation d'équipements publics.

3.5.1 ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation sociale (CALEOL). Elle permet d'afficher clairement la politique de l'Office en matière d'attribution. Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale. TOURS HABITAT adapte les orientations prioritaires d'attribution fixées par son Conseil d'Administration aux orientations décidées par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE dans le cadre de sa Conférence Intercommunale du Logement et traduites dans sa 2^{ème} Convention Intercommunale d'Attribution 2024-2029, dont il est signataire.

TOURS HABITAT s'inscrit également dans la structuration d'un service d'information et d'accueil des demandeurs sur la Métropole et le déploiement d'une gestion partagée de la demande de logement social, prévus dans le 2^{ème} Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs 2024-2029 métropolitain, dont il est signataire.

A ce titre, TOURS HABITAT inscrit désormais ses attributions dans le cadre de la cotation de la demande (depuis mars 2023) et de la gestion en flux (depuis février 2024).

TOURS HABITAT participe également aux dispositifs partenariaux visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps, difficultés économiques, problématiques sociales...

Par ailleurs, TOURS HABITAT a mis en place en interne une commission d'échanges de logements à caractère social qui porte une attention particulière aux situations de certaines familles pour lesquelles un échange de logement s'avère indispensable. Ce dispositif permet d'éviter à des familles de se retrouver en procédure de résiliation de bail et d'expulsion.

De plus, pour contribuer à faciliter la mobilité au sein du patrimoine des locataires en difficulté, un partenariat a été mis en place avec l'association des Compagnons Bâisseurs, dans les quartiers QPV, afin de débloquer des demandes de mutation en faisant participer les locataires à la rénovation du logement qu'ils quittent.

3.5.2 QUALITE DE GESTION AU BENEFICE DE TOUS LES HABITANTS – CADRE DE VIE

La qualité du service rendu aux locataires sur le patrimoine est une priorité de TOURS HABITAT sur l'ensemble des quartiers. Cette priorité se décline aussi bien au travers d'interventions sur le cadre de vie qu'au travers d'actions favorisant le « bien vivre ensemble ».

Sur les quartiers prioritaires qui bénéficient de la Politique de la Ville, les interventions et actions de TOURS HABITAT sont renforcées et pilotées par un service dédié, le service Développement Social Urbain (DSU).

TOURS HABITAT s'est engagé dans la structuration d'un process de traitement des réclamations faisant intervenir un service dédié, le service Demandes d'Interventions techniques (DIT) qui réceptionne les demandes des locataires (par téléphone ou écrites) et les traite, avec un souci constant du retour d'information vers les locataires.

Maintenir la propreté des parties communes de ses résidences ainsi que des espaces extérieurs demeure l'un des objectifs de TOURS HABITAT en matière de qualité de service.

Les différentes enquêtes de satisfaction auprès des locataires (réalisées chaque année par un cabinet conseil) ont d'ailleurs régulièrement démontré qu'ils sont sensibles à cet effort.

Les locataires se montrent globalement plus critiques envers la qualité de vie de leur quartier.

Cette question de la qualité de vie dans les quartiers, de leur attractivité, de leur image, particulièrement prégnante en QPV, devra faire l'objet d'un travail partenarial au travers du nouveau Contrat de Ville et de la mise en œuvre de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT s'engagent à poursuivre leur travail concerté sur ce point.

3.5.3 POLITIQUE SENIORS HANDICAP

Dans toute résidence neuve, un ou deux logements sont systématiquement adaptés pour des personnes lourdement handicapées. Pour ce faire, TOURS HABITAT se fait accompagner par l'Association APF et l'Institut Le Mai, qui font les préconisations d'aménagement en lien avec des ergothérapeutes.

Par ailleurs, une personne est dédiée au sein des équipes de TOURS HABITAT pour l'étude des demandes d'adaptation des logements des personnes âgées et/ou PMR, ce qui conduit à des aménagements au niveau des douches ou encore la mise en place de barres de maintien ou de volet roulants. L'objectif assumé par TOURS HABITAT est de permettre le



maintien à domicile des personnes vieillissantes par l'intermédiaire d'une véritable politique volontariste, qui prend en compte au cas par cas les demandes selon les besoins des locataires. Dans le cas où l'adaptation du logement est impossible, le locataire se voit proposer un échange de logement afin d'accéder à un logement adapté.

TOURS HABITAT construit et gère également des logements adaptés et évolutifs, HABITAT FACIL', intégrant un équipement domotique, conçus pour répondre aux situations liées au vieillissement à destination des seniors.

TOURS HABITAT, conscient que les seniors en perte d'autonomie se voient souvent proposer d'entrer en institution spécialisée plutôt que de rester dans leur milieu de vie, a également mis en place un dispositif d'Habitat Inclusif à Chanceaux sur Choisille, au sein d'une résidence neuve. Onze locataires bénéficient à la fois d'un logement adapté et des activités collectives financées par le Conseil Départemental (Aide à la Vie Partagée). Une personne a été recrutée en interne pour développer cette nouvelle mission d'accompagnement collectif et individuel des seniors pour maintenir leur autonomie.

D'autres projets sont à l'étude, dont un d'ores et déjà validé par le Conseil Départemental sur le secteur de Tours Nord.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT étudieront les conditions d'un échange pertinent d'informations, notamment sur les logements adaptés disponibles, en lien avec la Commission Accessibilité et Handicap de la Métropole.

3.5.4 PUBLICS SPECIFIQUES

TOURS HABITAT a développé un suivi social de ses locataires, en premier lieu dans le cadre des impayés de loyers avec la possibilité pour eux de bénéficier des conseils et de l'accompagnement de conseillères en économie sociale et familiale.

Il s'avère que certains locataires, repérés au travers des impayés de loyers ou de troubles de voisinage, nécessitent un suivi social plus global, en lien avec les acteurs sociaux et/ou médicaux du territoire. Ces personnes en très grande précarité sociale, qui présentent parfois des troubles psychiatriques, sont suivies par le service DSU de TOURS HABITAT qui sollicite les partenaires pour étudier toutes les prises en charge nécessaires.

TOURS HABITAT est par ailleurs signataire et acteur du Protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes.

3.5.5 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL - FSL

La question du recouvrement des loyers, de la gestion des impayés, en lien avec l'accompagnement des locataires, est une préoccupation majeure de TOURS HABITAT.

Les services pré-contentieux, les antennes de secteur et le service contentieux veillent à limiter les impayés. Ils sont accompagnés dans leurs missions par les Conseillères en Economie Sociale et Familiale qui assurent un accompagnement et un suivi des ménages les plus fragiles. Cet accompagnement se traduit notamment par le conseil budgétaire, à domicile quand cela est possible, ou la mobilisation d'aides si nécessaires.

A ce titre, TOURS HABITAT peut être amené à solliciter pour le compte de ses locataires les aides octroyées par le Fonds de Solidarité Logement géré par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE avec les moyens mis à disposition du Conseil Départemental. TOURS HABITAT, en tant que financeur du FSL, participe également aux instances de pilotage.

3.6 ACHATS SOCIALEMENT ET ECOLOGIQUEMENT RESPONSABLES

3.6.1 SCHEMA DE PROMOTION DES ACHATS PUBLICS SOCIALEMENT ET ECOLOGIQUEMENT RESPONSABLES (SPASER)

TOURS HABITAT a pour objectif de rédiger son Schéma de Promotion des Achats publics Socialement et Ecologiquement Responsables.

Pour ce qui est des engagements liés à l'insertion des personnes éloignées de l'emploi, TOURS HABITAT s'appuie sur l'expertise du CREPI Touraine, dont la mission est intégralement prise en charge financièrement par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE avec le soutien du Fonds Social Européen dans le cadre du déploiement de la clause d'insertion. TOURS HABITAT est, à ce titre, signataire de la Charte d'application de la clause d'insertion sur la Métropole.

Il serait opportun que TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE puissent travailler ensemble sur les enjeux de leurs SPASER respectifs.

3.6.2 UTILISATION DE MATERIAUX DURABLES

TOURS HABITAT envisage d'utiliser des matériaux biosourcés dans des projets de réhabilitation, en fonction des opportunités et de la faisabilité budgétaire.

Le Hub Eco de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, outil métropolitain à destination des acteurs du territoire, pourra être sollicité.

3.7 INNOVATIONS

3.7.1 PRODUCTION D'ENERGIE

TOURS HABITAT, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, la Ville de TOURS et la SEE travaillent ensemble au développement d'une boucle locale d'autoconsommation, avec la production d'électricité via des panneaux photovoltaïques.

3.7.2 HABITAT VERTUEUX

Le développement d'habitats spécifiques est une préoccupation de TOURS HABITAT. Le logement doit être pensé en lien avec les besoins des habitants, mais aussi avec les enjeux propres aux politiques publiques des communes. Ces enjeux sont multiples, autour notamment de la mixité sociale, du bien vivre ensemble, de l'intergénérationnel, de l'accompagnement des étudiants ou des publics fragiles, de l'optimisation du foncier, des déplacements urbains, de la préservation de l'environnement...

Tous ces enjeux peuvent faire l'objet de réflexion avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et les communes pour définir dans quelle mesure le logement peut apporter des réponses.

Pour exemple, avec la résidence des Jardins Perchés à Tours Nord, TOURS HABITAT s'est attaché à développer un maraichage urbain répondant aux enjeux métropolitains de tendre



vers une suffisance alimentaire et aux attentes des habitants, avec la mise en place de circuits courts pour la vente de fruits et légumes.

3.7.3 RE-EMPLOI DES MATERIAUX

Le souhait de TOURS HABITAT est de développer des filières de réemploi sur le territoire, en complément des filières nationales. TOURS HABITAT est signataire de la convention de partenariat PIRÉE, Plateforme Inter-bailleurs du réemploi.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT s'engagent à réfléchir à des synergies pour mener à bien cet objectif de développement du réemploi des matériaux sur le territoire de la métropole.

Une première réflexion partenariale, menée par l'Association les Compagnons Bâisseurs et dans laquelle s'inscrivent TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT, est en cours sur la coopération territoriale pour la mise en œuvre du réemploi.



4. MOYENS

4.1 SOUTIEN DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

4.1.1 TITRES PARTICIPATIFS

En application de la présente convention, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT s'engagent à régulariser, dans la première année suivant sa signature, une ou des convention(s) de titres participatifs, dans un premier temps à hauteur de 2 millions d'euros répartis sur deux ans en 2024 et 2025, avec l'exigence que les fonds ainsi octroyés soient utilisés à 50 % minimum en dehors de la Ville Centre (Tours).

Après 2025, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT se rencontreront pour définir quels seront le volume et l'usage des titres participatifs.

Un suivi de l'utilisation des titres participatifs sera réalisé entre TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en tant que fonds propres apportés par TOURS HABITAT dans les opérations.

4.1.2 SUBVENTIONS A L'INVESTISSEMENT ET GARANTIES D'EMPRUNT

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE s'engage à étudier, avec TOURS HABITAT, les conditions d'octroi d'une subvention spécifique au BRS en construction neuve de l'Office métropolitain, dont l'objectif serait de minimiser le montant de la redevance foncière due par les acquéreurs à TOURS HABITAT en tant qu'OFS.

Pour ce qui concerne les garanties d'emprunts octroyées à TOURS HABITAT par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en tant que collectivité de rattachement (à 50 % avec les communes concernées par les opérations), il appartiendra à la Métropole de se prononcer sur la possibilité de les accorder pour tous les emprunts, quelle que soit la banque prêteuse (et non plus seulement pour les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations).

4.1.3 OUTILS ET COMPETENCES METROPOLITAINS

TOURS HABITAT pourra s'appuyer, pour la réalisation des objectifs définis par la présente convention, sur certaines expertises des services métropolitains, dans un cadre partenarial et de développement des compétences concerté. Une synergie pourra ainsi s'opérer entre les équipes de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et celles de TOURS HABITAT sur des thématiques particulières qui sont communes aux deux entités.

Pour exemple, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE sera source d'expertise et de conseil en matière de rénovation thermique des bâtiments et de développement des énergies renouvelables.

4.1.4 FONCIER

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT partageront leur stratégie de développement de réserves foncières sur le territoire métropolitain destinées au logement social. Des fonciers pertinents pourront être identifiés sur les communes de la Métropole notamment au travers des documents d'urbanisme avec l'appui de l'ATU.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE sera à même de flécher des fonciers publics vers TOURS HABITAT, par l'intermédiaire notamment de l'Etablissement Public Foncier Local du Val de Loire et par le biais si nécessaire de baux de longue durée.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE pourra également inciter les communes de la Métropole à déléguer à TOURS HABITAT, comme le fait déjà la Ville de TOURS, leur droit de préemption sur les déclarations d'intention d'aliéner.

4.1.5 TAXES

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE s'engage à informer les communes de la possibilité qu'elles ont d'apporter leur soutien au développement de l'habitat social par TOURS HABITAT sur leur territoire, en lui accordant des exonérations de taxes, en particulier la TFPB, pour le BRS notamment.

4.2 ENGAGEMENTS DE TOURS HABITAT

4.2.1 DEVELOPPEMENT DES MOYENS HUMAINS PAR TOURS HABITAT

TOURS HABITAT accorde une attention particulière à sa gestion de proximité dans les quartiers, afin de maintenir un lien indispensable entre les habitants et leur bailleur.

Dans cette logique de proximité, trois antennes locales situées dans les QPV Fontaines, Chateaubriand et Bords de Loire s'occupent de l'accueil, de l'enregistrement des demandes et des réclamations, de l'encaissement des loyers et du pré-contentieux. De plus, un accueil général est présent au siège de TOURS HABITAT, au sein du quartier du Sanitas, et constitue la troisième antenne de secteur en charge des quartiers du centre.

Le « socle de proximité » comprend 60 surveillants d'immeubles, dont 10 surveillants d'immeubles principaux en charge du management de proximité, et 90 agents de maintenance, soit un agent de proximité pour 100 à 120 logements. A ces salariés de terrain, il faut ajouter le personnel des quatre antennes de secteurs ainsi que celui de la Régie ouvrière qui comprend 32 ouvriers représentant tous les corps d'état. L'ensemble de ces agents de proximité contribuent quotidiennement dans leurs domaines respectifs à maintenir une qualité du service rendu aux habitants mais avant tout, entretiennent un lien pérenne avec eux.

Afin d'assurer une présence sur les lieux, les surveillants d'immeubles sont majoritairement logés sur place. Leur rôle est d'assurer un lien direct quotidien avec les locataires, dont ils peuvent prendre en charge les réclamations au travers d'un outil informatique en mobilité. Ils assurent également la surveillance du patrimoine sur leur secteur, l'entretien ménager, une première intervention dans le cas de troubles de voisinage, les visites commerciales auprès des nouveaux prospects ainsi que la remise des clés une fois le bail signé, les visites de courtoisie deux mois après l'entrée du locataire dans le logement, les rondes de sécurité permettant de signaler des difficultés ou des problèmes d'équipements techniques communs, ainsi que la gestion des communs. De plus, une astreinte technique est en place les soirs et le week-end.

Enfin, pour l'ensemble du patrimoine, la gestion des déchets ménagers ainsi que l'entretien des espaces extérieurs sont également assurés par les surveillants d'immeubles, les agents de maintenance s'occupant du nettoyage en tant que tel (communs, ascenseurs, vitres...).

Dans les quartiers en QPV et dans le cadre de son programme d'actions lié à l'abattement de TFPB, TOURS HABITAT a renforcé la présence du personnel de proximité : 6 surveillants d'immeubles polyvalents assurent les renforts en cas de besoin et les remplacements en cas d'absence, 6 agents de maintenance interviennent en complément des équipes en place et 5 ouvriers de la régie agissent en soutien pour le nettoyage des parties communes (en particulier pour des « actions coup de poing ») et l'enlèvement des encombrants.

Les autres services qui sont situés au siège ont fait l'objet d'une réorganisation début 2024, avec une restructuration des équipes au sein des directions. En tenant compte des dernières enquêtes de satisfaction faites auprès des locataires, la réflexion menée pour cette réorganisation a pour objectif d'améliorer la satisfaction clients dans le respect de la mission de service public de TOURS HABITAT :

- La Direction Développement et Patrimoine regroupe, pour plus de fluidité, les activités de maîtrise d'ouvrage, du développement jusqu'à la fin des chantiers, et de maintenance du patrimoine,
- La Direction de la Proximité regroupe le service Gardiennage et propreté, les Antennes de secteurs et le service Demandes d'Interventions Techniques (DIT), pour une réponse coordonnée aux demandes des locataires et à leurs attentes du quotidien,
- La Direction de la Gestion Locative regroupe, en plus du service Contentieux, les services attachés à la location des logements (Vie du bail et Commercialisation) et le service Remise en Etat des Logements, pour plus de fluidité dans les mises en location de logements,
- Les services supports (Direction Finances Comptabilité, Direction des ressources Humaines, Secrétariat Général) accompagnent, soutiennent et complètent l'ensemble de l'activité.

En pièce jointe à la présente convention, l'organigramme et les coordonnées des Directeurs de TOURS HABITAT, qui sont les interlocuteurs des Directions de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

4.2.2 UTILISATION DE L'ABATTEMENT TFPB DANS LES QPV

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT sont signataires du Contrat de Ville 2024-2030 et de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les actions mises en place par TOURS HABITAT à ce titre le sont dans le respect des enjeux du contrat de ville, mais aussi du cadre national d'utilisation de l'abattement.

Le travail entre TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT est partenarial, au sein des instances de pilotage, mais aussi au quotidien dans le choix des projets et dans leur suivi au plus proche des habitants. Les avis sont co-construits sur les projets émanant de l'appel à projet annuel. Les équipes de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et de TOURS HABITAT se mobilisent également ensemble pour des diagnostics de terrain partagés. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité fait aussi l'objet d'échanges et d'informations régulières.

Dans la rédaction du nouveau Contrat de Ville 2024-2030, pilotée par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, TOURS HABITAT participe à la co-construction entre acteurs de la politique de la ville et habitants, et apporte sa contribution au titre des engagements que l'Office prend, que ce soit en droit commun ou sur l'application de l'abattement TFPB.

Dans le cadre de l'utilisation de l'abattement TFPB, au-delà des associations qui sont soutenues (soutien de projets et/ou mise à disposition de locaux) et des travaux qui sont faits sur le patrimoine, TOURS HABITAT renforce ses actions du quotidien avec du personnel supplémentaire et en finançant une présence accrue sur les quartiers : 3 éducateurs spécialisés, l'équipe de médiateurs de Tours de quartiers, l'intervention de Régie plus (nettoyage) ou celle d'Entraide et Solidarités (encombrants).

4.2.3 REPONSES AUX DEMANDES EN « IN HOUSE » DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

Du point de vue du droit de la commande publique, en particulier du droit européen, les relations entre un OPH et sa collectivité de rattachement peuvent être qualifiées de « in house ». Dans ce cadre, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE peut commander à TOURS HABITAT des prestations, cette commande étant considérée comme faite « en interne », sans mise en concurrence nécessaire.

Il pourrait donc être opportun d'étudier quelles compétences des équipes de TOURS HABITAT pourraient être mises à profit de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE au travers d'une commande ; ce peut être en maîtrise d'ouvrage déléguée ou en assistance à maîtrise d'ouvrage par exemple.

4.3 COOPERATION EFFECTIVE

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT s'engagent à travailler ensemble sur tous les sujets qu'ils partagent répondant aux enjeux de la politique de l'habitat, et à mobiliser les ressources qui leur sont propres, dans un esprit de coopération répondant aux intérêts de l'un et de l'autre.

En complément des thématiques abordées par la présente convention, seront évoqués notamment, les sujets suivants :

- Le raccordement de résidences de TOURS HABITAT à un réseau de chauffage urbain / la propriété des réseaux de chaleur existants,
- La collaboration de TOURS HABITAT, en continuité de partenariat déjà existant, au développement du projet métropolitain de territoire durable et connecté, par l'accueil éventuel sur son patrimoine d'équipements spécifiques (passerelle LoRa...) destinés à la couverture du territoire, voire l'utilisation partagée de ce réseau pour ses propres usages,
- La gestion de l'eau : vers une individualisation de la facturation ? (des compteurs individuels ont déjà été posés par TOURS HABITAT dans tous les logements) / l'utilisation des eaux grises,
- L'optimisation de la répartition des missions entre TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et TOURS HABITAT sur la gestion des déchets et des encombrants : l'entretien des PAVE / la cadence de ramassage des encombrants sur l'ensemble des quartiers par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE / la facilité d'accès aux déchetteries métropolitaines pour TOURS HABITAT,
- La rationalisation des propriétés foncières sur les espaces publics en fonction de leurs usages (rétrocessions ou échanges fonciers à envisager),
- La mise en œuvre partenariale de la gestion Urbaine et Sociale de Proximité,
- Le suivi partenarial de l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les QPV,
- Le développement de la Maison de l'Habitat de la Métropole,
- Le partage d'information sur la planification des travaux métropolitains sur l'espace public, ayant un impact pour TOURS HABITAT et/ou pour ses locataires.



5. DUREE ET EVALUATION DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, renouvelable 1 fois.

A l'issue de la première période, TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE se rencontreront pour évaluer les éventuelles évolutions à y apporter, lesquelles pourront être arrêtées par le biais de la signature d'un avenant.

La présente convention fera par ailleurs l'objet d'une évaluation commune périodique tous les ans, en lien avec la Commission Habitat et Politique de la Ville de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

Ces évaluations pourront faire l'objet d'une communication commune en direction des parties prenantes.

Fait à TOURS, en deux exemplaires originaux, le

Le Président de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

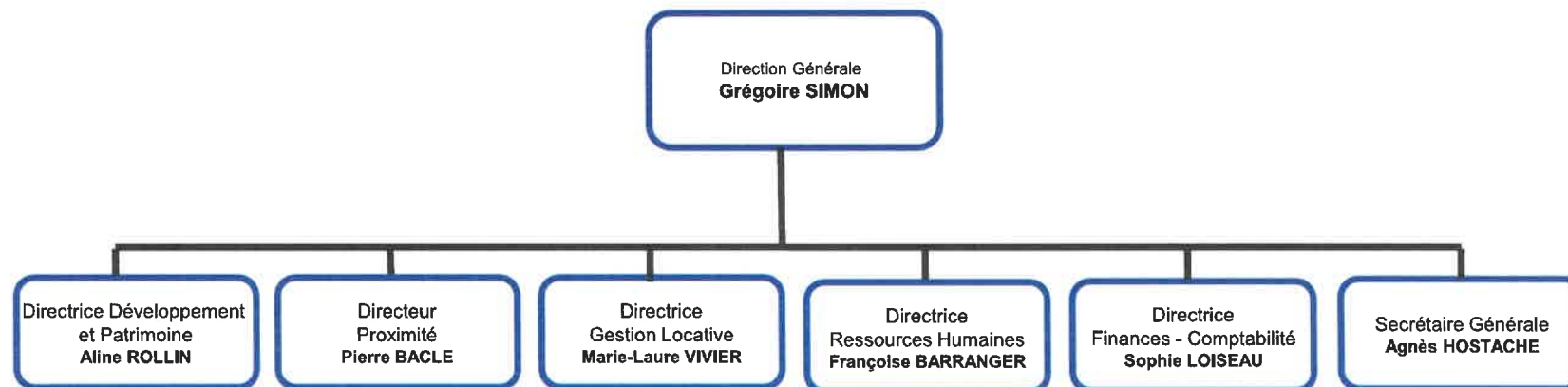
Le Président de TOURS HABITAT

Monsieur Frédéric AUGIS

Monsieur Emmanuel DENIS

6. ANNEXES

Organigramme **TOURS** HABITAT



LISTE DES NUMEROS DE TELEPHONE

NOM	FONCTIONS	NUMEROS PROFESSIONNELS	
		FIXE	PORTABLE
SIMON Grégoire	Directeur Général	02 47 60 13 31	06 19 30 19 87
HOSTACHE Agnès	Secrétaire Générale	02 47 60 13 51	06 22 12 46 52
LOISEAU Sophie	Directrice Financière et Comptable	02 47 60 13 36	-
BACLE Pierre	Directeur Proximité	02.47.60.13.59	06.98.03.55.98
BARRANGER Françoise	Directrice Ressources Humaines	02-47-60-13-83	
VIVIER Marie Laure	Directrice Gestion Locative	02 47 60 13 08	06 22 05 42 01
ROLLIN Aline	Directrice Développement et Patrimoine	02 47 60 13 74	06 43 66 24 68