

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

► Séance du Jeudi 3 avril 2025 à 15 h 30 à
Tours Métropole Habitat
(salle du Conseil d'Administration)



Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS METROPOLE HABITAT,

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur BRIMOU (visio), Monsieur CHANDENIER, Monsieur GRATEAU, Monsieur MARTINS, Madame
MERCIER, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Madame BA TALL
Madame DJABER, qui avait donné pouvoir à Monsieur GRATEAU
Madame JOVENEUX, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOREAU
Madame LEMAURE, qui avait donné pouvoir à Monsieur CHANDENIER
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE
Madame MOSNIER,
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS METROPOLE HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS METROPOLE HABITAT,
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de TOURS METROPOLE HABITAT

Présidence de Monsieur DENIS, Président

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	5
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 FEVRIER 2025	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2025	6
3. PUBLICATION DE L'ARRETE DU 16 JANVIER 2025 RELATIF AUX INDEMNITES DES ADMINISTRATEURS : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
4. COMMUNIQUE DE PRESSE – LE MOUVEMENT HLM ET L'ETAT SIGNENT UNE FEUILLE DE ROUTE POUR LE LOGEMENT SOCIAL : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	10
5. 85EME CONGRES HLM DU 23 AU 25 SEPTEMBRE 2025 A PARIS : REPRESENTATION DE TOURS METROPOLE HABITAT	11
6. DESIGNATION D'UN DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES (DPO) MUTUALISE - GROUPEMENT DE COMMANDES	12
7. ENQUETE DE SATISFACTION TRIENNALE - GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA REALISATION	13
FINANCES COMPTABILITE	15
8. PRESENTATION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION : INDICATEURS FINANCIERS 2023	16
9. ADMISSIONS EN NON-VALEURS DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2025	17
10. RESIDENCE LAMARTINE – REHABILITATION THERMIQUE : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	17
11. HAUTS DE SAINTE RADEGONDE – RESIDENCE HELENA FOURNIER - CONSTRUCTION D'UN FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	19
DEVELOPPEMENT PATRIMOINE	21
12. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2024 ET PROJET DE PROGRAMMATION 2025 DES AIDES PUBLIQUES A LA PIERRE	22

13.	ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – ACQUISITION DU LOT E DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE : EVOLUTION DU PROJET	24
14.	ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – VENTE D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AT N°160 (VERGER ANTONIN ARTAUD), A LA VILLE DE TOURS POUR LA REALISATION D'UN JARDIN PUBLIC	25
15.	LA MILLETIERE - RESIDENCE DU CEDRE : REVENTE DU LOGEMENT SITUE 1 ALLEE JEAN COCTEAU (LOT N°2) - RENONCIATION AU DROIT DE PREFERENCE : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	26
16.	ROCHECORBON – HAMEAU DE LA BEDOIRE - GRILLE DES PRIX DE VENTE DES 18 MAISONS EN PSLA	27

	PROXIMITE	31
17.	BILAN DES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE REALISES SUR LE PARC IMMOBILIER DE TOURS METROPOLE HABITAT : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	32



ADMINISTRATION GENERALE

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 FEVRIER 2025

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 7 février 2025, joint en annexe.

2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les dates des séances du 1^{er} semestre 2025, à savoir :

> le **Vendredi 16 mai 2025 à 15 H 30**

et

> le **Vendredi 20 juin 2025 à 15 H 30.**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

3. PUBLICATION DE L'ARRETE DU 16 JANVIER 2025 RELATIF AUX INDEMNITES DES ADMINISTRATEURS : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(A/10 – A/13)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale informent le Conseil d'Administration de la parution de l'arrêté du 16 janvier 2025, publié le 2 février 2025 au Journal Officiel, joint en annexe, portant sur les indemnités allouées aux Administrateurs.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur est exercé à titre gratuit et qu'il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit.

En revanche, certaines indemnités et remboursements sont alloués ou peuvent être alloués pour la participation aux différentes instances.

L'article R 421.10 du Code de la Construction et de l'Habitation en précise les modalités pour les Administrateurs des OPH.

Jusqu'à la publication de l'arrêté susvisé, pour ce qui concerne les modalités de calcul, étaient appliquées, les dispositions de l'ancien article R 421.56 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux Administrateurs des OPHLM.

Le Directeur Général précise que l'arrêté du 31 juillet 1985 est abrogé.

Conformément à l'article R 421.10 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'arrêté du 16 janvier 2025, le Conseil d'Administration peut décider :

- d'une **indemnité de compensation de la diminution du revenu ou de l'augmentation des charges** (soumis à l'IRPP), destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation des charges, plafonnée à 72 heures par administrateur et par an, dans la limite de 8 h par jour, pour l'indemnité mentionnée au 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} de l'arrêté du 16/01/2025 (séance du Conseil d'Administration et de la CALEOL) et à 96 heures par administrateur et par an, dans la limite de 8 heures par jour pour l'indemnité mentionnée au 2^{eme} alinéa de l'article 1^{er} de l'arrêté du 16/01/2025 (séance du Bureau et des Commissions prévues par la loi et les règlements en vigueur et des commissions formées au sein des Conseils d'administration)

Le montant forfaitaire de l'indemnité horaire est fixé par décision du Conseil d'Administration. Chaque heure ne peut être indemnisée à un montant supérieur à une fois et demie la valeur horaire du salaire minimum de croissance (smic).

Les heures de travail à compenser sont justifiées par une attestation de l'employeur ou sont déclarées par les travailleurs indépendants mentionnés au 4^{eme} alinéa de l'article L 423-13 du CCH.

- d'un **remboursement des frais de déplacement** (non soumis à l'IRPP) pour la seule participation aux Instances :
 - les frais d'hébergement et de repas remboursés dans les conditions définies aux articles 3 et 7 du décret 2006-781 du 3 juillet 2006 et à des taux fixés dans la limite des taux prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités de mission prévues à l'article 3 du décret 2006-781 du 3 juillet 2006,

	Taux de base	Grandes villes et communes de MGP (Métropole Grand Paris)	PARIS
Hébergement	90 €	120 €	140 €
Repas	20 €	20 €	20 €

- les frais de transport (sur présentation des justificatifs) ou, en cas d'utilisation de leur véhicule personnel une indemnité kilométrique (sur présentation de la carte grise du véhicule) dans les conditions définies à l'article 10 du décret 2006-781 du 3 juillet 2006 susvisé et à des taux fixés dans la limite des taux des indemnités kilométriques prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté du 3 juillet 2006.

	Jusqu'à 2000 km/an	De 2001 à 10 000 km/an	Après 10 000 km
Pour un véhicule de 5 CV et moins (en euros°)	0.32 €	0.40 €	0.23 €
Pour un véhicule de 6 CV et 7 CV (en euros)	0.41 €	0.51 €	0.30 €
Pour un véhicule de 8 CV et plus (en euros)	0.45 €	0.55 €	0.32 E

Les frais de transport sont calculés sur la base d'un trajet Domicile / lieu de la tenue de l'instance.

Le Directeur Général indique qu'un comparatif a été réalisé sur quelques exemples (selon les modes de transport) entre l'indemnité qui était versée jusqu'à ce jour et celle qui pourra être versée désormais au titre des frais de transport (et ce sans compter une éventuelle indemnisation liée à la perte de salaire ou de revenus et à l'augmentation des charges). Il est rappelé que l'indemnité, jusqu'à la parution de l'arrêté, était calculée de la façon suivante : forfait de 68,61 euros pour toute participation à une instance, dans la limite d'un forfait par jour.

Administrateur	Nombre de présences	Indemnités versées avant la parution de l'arrêté	Moyen de transport	Nombre de km domicile/TMH sur l'année	Simulation après la parution de l'arrêté
Mr V	34	2 332.74 €	Véhicule personnel (6 et 7 CV)	414.8 km	170.07 €
Mr W	48	3 293.28 €	Véhicule personnel (8 CV et plus)	595.2 km	267.84 €
Mr X	53	3 636.33 €	Bus (billet 1.80 €/l'unité)		95.40 €
Mr Y	17	1 166.37 €	Vélo	28 km	0.00 €
Mme Z	45	3 087.45 €	Piéton	0	0.00 €

Le Directeur Général tient à rappeler que ces indemnités doivent être versées directement à l'Administrateur et non à l'Association, la Collectivité ou l'Organisme qui l'a désigné. En effet, dans ce cas, ce versement s'analyserait comme une subvention réglée à leur profit.

Le Directeur Général précise que toutes les Fédérations au sein de l'Union sont concernées. Cet arrêté prend effet à partir de la parution au Journal Officiel en date du 2 février 2025. En cas de contrôle, la non-application de l'arrêté du 16 janvier 2025 obligerait les Administrateurs au remboursement du trop-perçu.

Il précise que l'ensemble de la profession s'est insurgée contre ce nouveau texte.

Monsieur ROGEMONT, Président de la Fédération des OPH, a adressé un courrier et a pu échanger avec Valérie LETARD, Ministre en charge du logement, qui se dit sensible à la question. Ainsi, son cabinet et la DHUP doivent travailler avec l'USH pour étudier le plus rapidement possible les solutions permettant de revenir à une situation satisfaisante pour les Administrateurs des OPH.

Pour répondre à Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), sur les motivations qui auraient conduit l'Etat à prendre cet arrêté, le Directeur Général indique que tous les organismes HLM n'ont pas les mêmes pratiques concernant l'indemnisation de leurs administrateurs ; certains ne versent rien. Peut-être l'Etat a-t-il voulu clarifier les choses en instituant une réglementation claire qui s'applique à tous, dans le principe de la gratuité de la fonction d'Administrateur.

Madame ROCHER note que les Administrateurs qui peuvent justifier d'une perte de salaire pourront se voir indemniser jusqu'à 72 heures par an pour leur participation aux séances du Conseil d'Administration et de la CALEOL, dans la limite de ce que prévoit l'arrêté. Mais les autres ne pourront plus bénéficier d'une indemnité liée à leur participation (seulement pour les frais de transport).

Monsieur MARTINS estime que les indemnités qui étaient versées jusqu'à maintenant, et qui restaient très raisonnables, étaient de la responsabilité des organismes HLM car prises sur leur budget.

Monsieur DENIS, Président, propose, dans l'attente des discussions entre le Ministère et l'Union Sociale pour l'Habitat, que le Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat suspende sa décision quant aux modalités d'application de l'arrêté du 16 janvier 2025.

Le Conseil d'Administration sera informé lors de prochaines séances de l'évolution de ces discussions, en espérant qu'elles aboutissent à une situation favorable.

Le Directeur Général demande pour autant aux Administrateurs de conserver leurs justificatifs de frais qui pourraient être utiles à l'indemnisation de leurs participations aux Instances de l'Office.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

4. COMMUNIQUE DE PRESSE – LE MOUVEMENT HLM ET L'ETAT SIGNENT UNE FEUILLE DE ROUTE POUR LE LOGEMENT SOCIAL : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(A/6)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que le Mouvement HLM et l'Etat ont signé une feuille de route pour le logement social.

Le communiqué de presse daté du 7 février 2025 ainsi que la feuille de route sont joints en annexe pour information au compte-rendu.

Le Directeur Général indique que Madame Valérie LETARD, Ministre chargée du Logement, était présente au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 1^{er} avril 2025 et a tenu un discours ferme sur l'atteinte par les Organismes HLM des objectifs arrêtés dans cette feuille de route. Pour autant, la profession est consciente du fait que la totalité de ces objectifs ne pourront pas être atteints.

Pour répondre à Monsieur DENIS, Président, le Directeur Général précise que l'atteinte des objectifs sur la programmation ne présente pas de difficultés en Région Centre.

Madame GOBLET, Vice Présidente, présente à la réunion du CRHH avec Madame la Ministre, explique que cette dernière était particulièrement à l'écoute des Organismes HLM, avec une vraie volonté d'avancer ensemble dans le contexte difficile de la crise actuelle. Elle a défendu l'aide qui serait apportée aux Maires bâtisseurs. Pour ce qui est de la programmation sur le territoire de la Métropole, l'ambition des acteurs du logements va au-delà de ce que l'Etat est à même de financer. Il conviendrait que soient octroyés plus de PLAI et de PLS. Un courrier allant dans ce sens sera prochainement adressé par Tours Métropole Val de Loire à Madame la Préfète de Région. Par ailleurs, les débats en séance du CRHH ont également porté sur la rénovation énergétique.

Le Directeur Général ajoute que les échanges de la profession avec Madame Juliette Méadel, Ministre en charge de la politique de la ville, sont plus difficiles. En particulier, en ce qui concerne l'abatement de la TFPB dans les QPV, Madame la Ministre estime que les Organismes HLM ne sont pas au rendez-vous de l'engagement qui est attendu de leur part, alors même que les bailleurs et leur personnel déploient depuis des années des actions nombreuses et innovantes.

Madame QUINTON tient à remercier et féliciter les équipes de Tours Métropole Habitat qui œuvre à un meilleur cadre de vie dans les QPV, précisant que sur notre territoire, le partenariat avec les acteurs du contrat de ville est reconnu et le dialogue avec les élus efficace. Ce n'est peut-être pas le cas sur tous les territoires.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

5. 85EME CONGRES HLM DU 23 AU 25 SEPTEMBRE 2025 A PARIS : REPRESENTATION DE TOURS METROPOLE HABITAT

(A/62)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que le 85^{ème} Congrès National de l'Union Sociale pour l'Habitat se tiendra du 23 au 25 septembre 2025 à PARIS – Porte de Versailles.

Le thème de ce congrès est le suivant : « Les qualités du logement social ».

Il est demandé au Conseil d'Administration de désigner les représentants de TOURS METROPOLE HABITAT à cette manifestation, dans la limite de 3 Administrateurs.

Le Directeur Général demande aux Administrateurs intéressés pour représenter l'Office à ce Congrès de bien vouloir se faire connaître auprès de son Assistante, au plus tard le 28/04/2025, afin de procéder rapidement aux inscriptions et aux réservations hôtelières.

Le Directeur Général précise qu'un compte-rendu des débats qui auront eu lieu lors de ce Congrès sera communiqué lors de la séance du Conseil d'Administration du mois d'octobre prochain.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser la prise en charge par l'Office des frais d'inscription, de transport et d'hôtellerie engagés par les participants à cette occasion.

6. DESIGNATION D'UN DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES (DPO) MUTUALISE - GROUPEMENT DE COMMANDES

(A/18)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent que depuis 2015, plusieurs organismes HLM adhérents à l'USH Centre Val de Loire organisent des groupements de commandes dans le cadre de leur mise en conformité au RGPD.

Les bailleurs sociaux traitent en effet quotidiennement de nombreuses données à caractère personnel et des données sensibles qui relèvent de ce règlement. Responsables des traitements de ces données, ils veillent à respecter la loi et à être en conformité avec les règles en vigueur.

Dans cette optique, certains bailleurs ont fait le choix de mutualiser les missions de Délégué à la Protection des Données (DPO) et d'accompagnement à la conformité RGPD. Les échanges entre experts des organismes, pilotés par le DPO, permettent notamment à chacun de déployer au mieux les actions propres à la sécurisation de ses données personnelles.

La mission aujourd'hui confiée à Grant Thornton arrive à échéance fin janvier 2026.

L'USH Centre Val de Loire a ainsi proposé aux organismes HLM qui le souhaitent de poursuivre cette démarche de mutualisation et de coopération.

Pour ce faire, il a été décidé le lancement d'un nouveau groupement de commande pour 4 ans.

Les articles L2113-6 et suivants du Code de la Commande Publique offrent la possibilité aux acheteurs publics d'avoir recours à des groupements de commandes qui ont vocation à rationaliser les achats, en permettant des économies d'échelle et à gagner en efficacité, en mutualisant les procédures de passation de contrats. Une convention constitutive définissant les modalités de fonctionnement du groupement doit être conclue entre ses membres de manière à définir les missions de chacun.

Tours Métropole Habitat est coordonnateur du groupement de commandes pour l'ensemble des organismes qui sont parties prenantes.

Le nombre d'organismes HLM souhaitant adhérer à la démarche est à ce jour arrêté à huit.

Dans ces conditions, il appartient au Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat d'approuver l'adhésion de l'Office à ce groupement de commandes et de désigner les membres -un titulaire et un suppléant- qui le représenteront au sein de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) propre au groupement.

Le Décret n°2024-177 du 6 mars 2024 « portant diverses dispositions relatives aux OPH » est venu mettre en cohérence les textes réglementaires relatifs aux Commissions d'Appel d'Offres des OPH avec les textes législatifs en vigueur depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018. L'article R433-6 du CCH est expressément rendu applicable à la composition et au fonctionnement des Commissions d'Appel d'Offres des OPH. Le conseil d'administration peut désormais déterminer librement le nombre de membres et la composition de la Commission d'Appel d'Offres, en désignant, par exemple, des administrateurs et/ou des salariés de l'OPH.

Le Directeur Général propose donc que pour représenter Tours Métropole Habitat au sein de la Commission d'Appel d'Offres du groupement de commandes, soient désignées :

- Membre titulaire : la Juriste en charge des questions RGPD,
- Membre suppléant : la Secrétaire Générale



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote :

- d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de groupement de commandes pour la désignation du DPO mutualisé,
- désigne les Membres de la Commission d'Appel d'Offres de ce groupement :
 - o Membre titulaire : la Juriste en charge des questions RGPD
 - o Membre suppléant : la Secrétaire Générale

7. ENQUETE DE SATISFACTION TRIENNALE - GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA REALISATION

(A71)

Le Directeur Général et le Directeur Proximité rappellent au Conseil d'Administration qu'en vertu de l'article R445-5-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et de l'engagement professionnel pris par le Mouvement HLM lors du Congrès de Lille en juin 2003, il est prévu la réalisation par chaque organisme, tous les 3 ans, d'une enquête de satisfaction auprès des locataires.

Si la plupart des organismes réalisent des enquêtes annuelles ou intermédiaires, l'enquête triennale reste un moment fort qui permet aux organismes de débattre collectivement de l'évolution de la perception des locataires en matière de qualité de service. Il s'agit également d'un moment privilégié pour les organismes pour consulter largement leurs locataires et communiquer sur l'intérêt qu'ils portent à la qualité de service. Cette enquête permet également à l'association régionale Hlm Centre-Val-de-Loire de proposer un plan d'actions régional aux bailleurs sociaux.

L'année 2025 marque le rendez-vous triennal d'évaluation de l'engagement professionnel. Pour cette 8ème vague d'enquête, l'USH Centre-Val de Loire propose à nouveau une démarche collective à laquelle 16 organismes souhaitent participer.

Cette démarche permettra de sélectionner un titulaire unique qui se verra confier la réalisation de l'enquête triennale 2025 et également, en fonction de la volonté des bailleurs, des enquêtes complémentaires dites intermédiaires.

La durée de l'accord-cadre sera donc de 3 ans maximum par périodes d'un an reconductibles tacitement. A l'issue de la première année, chaque membre du groupement disposera de la faculté de reconduire ou non l'accord-cadre pour une période d'un an.

Les articles L2113-6 et suivants du Code de la Commande Publique offrent la possibilité aux acheteurs publics d'avoir recours à des groupements de commandes qui ont vocation à rationaliser les achats, en permettant des économies d'échelle et à gagner en efficacité en mutualisant les procédures de passation de contrats. Une convention constitutive définissant les modalités de fonctionnement du groupement doit être conclue entre ses membres, de manière à définir les missions de chacun. LogemLoiret, bailleur social de la région, est coordonnateur de la démarche pour l'ensemble des organismes qui sont parties prenantes.

Les 16 organismes adhérents à la démarche représentent un parc de 148 731 logements, soit 75,5 % du patrimoine régional (France Loire, Val de Berry, Nogent Perche Habitat, Chartres Métropole Habitat, Eure-et-Loir Habitat, La Roseraie, HOMY, Habitat Eurélien, Habitat Drouais, OPAC 36, Loir-et-Cher Logement, Val Touraine Habitat, Tours Métropole Habitat, LogemLoiret, Valloire Habitat, Terres de Loire Habitat).

Dans ces conditions, il appartient au Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat d'approuver l'adhésion de l'Office à ce groupement de commandes et de désigner les membres - un titulaire et un suppléant - qui le représenteront au sein de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) propre au groupement.

Le décret n°2024-177 du 6 mars 2024 « portant diverses dispositions relatives aux OPH » est venu mettre en cohérence les textes réglementaires relatifs aux CAO des OPH avec les textes législatifs en vigueur depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018. L'article R433-6 du CCH est expressément rendu applicable à la composition et au fonctionnement des CAO des OPH. Le Conseil d'Administration peut désormais déterminer librement le nombre de membres et la composition de la CAO, en désignant, par exemple, des administrateurs et/ou des salariés de l'OPH.

Le Directeur Général et le Directeur proximité proposent donc que pour représenter Tours Métropole Habitat au sein de la CAO du groupement de commandes, soient désignés :

- Membre titulaire : le Directeur Proximité
- Membre suppléant : le Responsable du service Gardiennage et Propreté



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote :

- d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de groupement de commandes pour la désignation de l'attributaire de l'accord-cadre visant à la réalisation d'une ou plusieurs enquêtes de satisfaction auprès des locataires de Tours Métropole Habitat,
- désigne les Membres de la CAO de ce groupement :
 - o Membre titulaire : le Directeur Proximité
 - o Membre suppléant : le Responsable du service Gardiennage et Propreté

FINANCES COMPTABILITE

8. PRESENTATION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION : INDICATEURS FINANCIERS 2023

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent que chaque année, après l'approbation du rapport d'activité par les Membres du Conseil d'Administration, les états réglementaires sont transmis au Ministère du Logement et à la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.

Le résultat de l'analyse des états réglementaires et des enquêtes annuelles fédérales transmises au cours de l'année sur les différentes activités, le patrimoine et les ressources humaines, permet à la Fédération d'élaborer le « Dossier Individuel de Situation », qui produit une appréciation économique et financière simple de la situation de l'Office, et de la comparer à celle de l'ensemble des autres Offices, (environ 180).

L'observation de la faiblesse d'un indicateur, que ce soit un ratio, un montant ou une valeur moyenne, ne doit pas être considérée a priori comme un point négatif de l'Office, mais bien plus comme un élément devant engager une réflexion interne.

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable présentent le Dossier Individuel de Situation pour l'année 2023, reçu en fin d'année 2024, ainsi que l'analyse des indicateurs principaux, joint en annexe.

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable donnent quelques explications sur les caractéristiques du patrimoine de TMH et de sa gestion :

- le parc est plus ancien que la moyenne sur le territoire français,
- compte tenu des financements lors de la construction des immeubles, les plafonds des loyers sont plus bas que la médiane nationale, mais les loyers pratiqués également,
- les charges sont en moyenne plus élevées car la très grande majorité du parc est constituée d'immeubles collectifs,
- les coûts d'entretien du patrimoine sont importants du fait de l'âge des immeubles, même si le parc a été grandement réhabilité,
- le niveau de TFPB est élevé car de nombreux immeubles sont sortis du mécanisme d'exonération (25 après leur livraison),
- les frais de gestion sont bien maîtrisés, comme a pu le relever l'ANCOLS lors de son dernier contrôle,
- le personnel de proximité est présent en nombre auprès des locataires.

Monsieur DENIS, Président, note le bon niveau d'entretien du patrimoine de TMH, qui permet aujourd'hui d'envisager des investissements notamment dans les constructions neuves, à l'heure où certains Organismes HLM ne peuvent financer que la réhabilitation de leur parc.

Pour répondre à la sollicitation de Monsieur DENIS, Président, le Directeur Général s'engage à fournir au Conseil d'Administration une analyse de l'évolution des différents indicateurs sur les 10 dernières années.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

9. ADMISSIONS EN NON-VALEURS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2025

(A/311)

Sur présentation des dossiers individuels de 43 locataires, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration que soient admis en créances irrécouvrables au titre du 1^{er} trimestre 2025, les montants suivants, représentant des sommes dues au titre de loyers, de réparations locatives et/ou de frais de poursuites.

	LOYERS	TRAVAUX	FRAIS DE POURSUITES	AUTRES	TOTAL
43 dossiers locataires	162 845.20 €	65 334.29 €	19 995.73 €	38.35 €	248 213.57 €
Total 1 ^{er} Trimestre 2025	162 845.20 €	65 334.29 €	19 995.73 €	38.35 €	248 213.57 €

TOTAL	248 213.57 €
-------	--------------

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que le Budget Primitif de l'exercice 2025 prévoit les crédits de dépenses au compte 654.110 « Pertes sur Créances Irrécouvrables par décision de l'organisme » pour un montant de 650 000 €.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'admettre en créances irrécouvrables les montants ci-dessus au titre du 1^{er} trimestre 2025.

10. RESIDENCE LAMARTINE – REHABILITATION THERMIQUE : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Lamartine C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable informent le Conseil d'Administration que l'opération de réhabilitation de la résidence Lamartine est à la programmation 2025 de Tours Métropole Habitat. Cette résidence, construite en 1989, compte 252 logements.

Le programme des travaux consiste en l'amélioration globale de la performance énergétique qui aura pour résultat le passage de la classe C à B.

Ainsi pour satisfaire ce gain énergétique, il est nécessaire de procéder au remplacement des chaudières individuelles gaz, de la VMC, des velux, mise en place d'une isolation des sous-faces des porches.

Une rénovation de l'électricité des logements et communs sera associée aux travaux énergétiques.

Le prix de revient de cette opération s'élève à 2 304 921 € ; le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 959 183.00 €
Autofinancement	345 738.00 €
	2 304 921.00 €

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 1 Ligne du Prêt pour un montant total de 1 959 183 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	1 959 183 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	
-Durée de la phase de préfinancement :	25 ans
-Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général, délégataire dûment habilité :

- à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.

11. HAUTS DE SAINTE RADEGONDE – RESIDENCE HELENA FOURNIER - CONSTRUCTION D'UN FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(HSR AJH C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que cette opération de construction neuve d'un Foyer de Jeunes travailleurs de 20 logements a été présentée lors de sa séance du 10 mars 2021.

Pour rappel, sur le plan conceptuel, la maîtrise des surfaces associée à la catégorie de financement PLAI permet d'offrir un logement accessible à tout jeune, dont les revenus et le rythme en alternance (pour certains) ne permettent pas d'intégrer un parc locatif privé. L'accompagnement de l'Association Jeunesse et Habitat est un facteur important de réussite des projets des jeunes.

Il convient de rappeler que cette opération a été présentée dans le projet de convention NPNRU au titre de la reconstitution de l'offre.

Son prix de revient total et prévisionnel qui s'élevait à 1 199 145 € TTC, correspondait au plan de financement prévisionnel établi comme suit :

Subvention ANRU	156 000.00 €
Subvention TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	430 000.00 €
Prêt ACTION LOGEMENT	196 000.00 €
Prêt PLAI Construction (CDC)	<u>417 145.00 €</u>
	1 199 145.00 €

Or, dans le cadre de la convention Région-Département d’Indre et Loire thématique « Logement des jeunes », une subvention, a posteriori, d’un montant total de 400 000 €, répartie à 50 % pour la Région Centre Val de Loire et 50 % pour le département a été octroyée au Foyer de Jeunes Travailleurs.

La réception du Foyer a été réalisée en octobre 2023.

Le prix de revient s’élève en définitif à 1 269 916 € ; le plan de financement s’établit comme suit :

Subvention ANRU	156 000.00 €
Subvention TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	430 000.00 €
Subvention Département d’Indre et Loire	200 000.00 €
Subvention Région Val de Loire	200 000.00 €
Prêt ACTION LOGEMENT	196 000.00 €
Prêt PLAI Construction (CDC)	<u>87 916.00 €</u>
	1 269 916.00 €

La Directrice Financière et Comptable précise que le remboursement anticipé d’une partie du prêt CDC se fait sans indemnité. L’optimisation du financement permettra de baisser la redevance due par l’Association Jeunesse et Habitat, le coût des emprunts étant répercuté dans cette redevance.

▶ Après délibération, le Conseil d’Administration décide, à l’unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d’autoriser le Directeur Général, délégataire dûment habilité, à procéder au remboursement anticipé du prêt PLAI Construction de la CDC à hauteur de 329 229 €.

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

12. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2024 ET PROJET DE PROGRAMMATION 2025 DES AIDES PUBLIQUES A LA PIERRE

(C/310)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine commentent les modifications apportées à la programmation 2024 des aides à la pierre et le projet de programmation de logements sociaux pour l'année 2025 tel que présentés ci-dessous :

 PROGRAMMATION 2024-2025										
	programmation 2024					programmation prévisionnelle 2025				
version mise à jour 08/11/2024 - FMS	Nbre logts	Financement	spécificité	Niveau énergétique	Certification	Nbre logts	Financement	spécificité	Niveau énergétique	Certification
Constructions neuves MO Tours métropole habitat										
CHAMBRAY LES TOURS - Sédentarisation des gens du voyage						10	PLAI ADAPTE	gens du voyage	RE 2020 seuil 2025	
Restructuration lourde - MO Tours métropole habitat										
VEFA										
Les Casernes - VEFA sur Beaumont 49 logements au total dont 11 PLAI ANRU et 12 PLUS ANRU	3	PLAI	ULS	RE 2020 seuil 2025						
	3	PLUS	ULS	RE 2020 seuil 2025						
	9	PLS	ULS	RE 2020 seuil 2025						
	11	PLS	LLS	RE 2020 seuil 2025						
TOURS F2 ZAC DES 2 LIONS - QUARTUS						3	PLAI	Quantité non arrêtée (en cours de modification - Ajout d'un cabinet médical hors lot)	RE 2020 seuil 2025	
						20	PLS		RE 2020 seuil 2025	
TOTAL LOGEMENTS NEUFS Location	Nbre logts 26					Nbre logts 33				
Dont Ville de TOURS	26					23				
Dont agglomération hors TOURS	0					10				
Accession sociale										
TOURS - 35bis rue de SAPAILLE						4	BRS		RE 2020 seuil 2025	
TOURS F2 ZAC 2 LIONS - QUARTUS						33	BRS OPERATEUR		RE 2020 seuil 2025	
TOTAL Logements en accession sociale	0					37				
TOTAL PROGRAMMATION Tours métropole habitat	26					70				

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine précisent qu'ont été retirés de la programmation 2024 le projet de Ballan Miré et celui des Prébendes à Tours ; le projet de Chambray pour les gens du voyage étant lui reporté en 2025.



Le Conseil d'Administration prend acte des modifications apportées à la programmation 2024 et du projet de programmation 2025 des aides à la pierre.

13. ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – ACQUISITION DU LOT E DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE : EVOLUTION DU PROJET

(Ecoquartier Monconseil C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 22 juin 2022, il a accepté l'acquisition du lot E de la Zone d'Activité Economique (ZAE) de Monconseil, auprès de TOURS METROPOLE VAL de LOIRE.

L'acquisition auprès de TOURS METROPOLE VAL de LOIRE était annoncée au prix de 336 950 € HT pour une constructibilité de 2 930 m² de Surface De Plancher (SDP) (115 €/m² SDP), avec un complément de prix à verser au titre de la participation financière L311-4 à la concession Monconseil de 45 €/m² de surface de plancher, sous réserve de la validation d'une faisabilité en atelier des avant-projets, soit 131 850 € HT.

Plusieurs échanges avec la Ville de Tours en 2023 et 2024 ont permis de valider une fiche de lot E, pour une constructibilité minimale de 2 600 m² de surface de plancher.

En conséquence, le prix d'acquisition pour le lot E est porté à 299 000 € HT (115 €/m² SDP) et le montant de la participation financière à verser à la concession Monconseil sera de 117 000 € HT à verser après obtention du permis de construire.

En parallèle, l'établissement du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) par le géomètre a permis d'identifier les parcelles constitutives du lot E après détachement du transformateur (AY 725). D'une surface totale de 1 643 m², le lot E est composé des parcelles AY 645 (104 m²), AY 726 (1 538 m²).

La parcelle AY 645 étant prévue d'être transférée de Tours Métropole Habitat au titre de la concession de Monconseil à Tours Métropole Val de Loire dans le cadre des échanges fonciers de la concession, Tours Métropole Val de Loire a proposé d'exclure la parcelle AY 645 des échanges fonciers, invitant Tours Métropole Habitat à en rester propriétaire.





Après délibération, et au regard des évolutions présentées ci-dessus, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de confirmer l'acquisition du lot E de la ZAE auprès de TMVL et en particulier d'autoriser le Directeur Général de Tours Métropole Habitat à :

- acquérir auprès de TOURS METROPOLE VAL de LOIRE, la parcelle AY 726 constitutive du lot E, de la ZAE de Monconseil à Tours nord d'une surface de 1 538 m², au prix de 299 000 € HT,
- signer l'acte authentique de vente ainsi que tout acte et pièce s'y rattachant,
- mandater le paiement du prix principal et des frais annexes,
- signer la convention de participation financière aux équipements de la ZAC et mandater le paiement de ladite participation à hauteur de 45 € HT/m² de surface de plancher déclarés au permis de construire.

14. ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – VENTE D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AT N°160 (VERGER ANTONIN ARTAUD), A LA VILLE DE TOURS POUR LA REALISATION D'UN JARDIN PUBLIC

(Ecoquartier Monconseil C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration qu'à la demande de la Ville de Tours, la concession Monconseil s'est portée acquéreur de la parcelle AT n°160 en 2024, avec pour objectif de permettre à la Ville de Tours de réaliser un futur jardin public arboré sur la partie ouest de la parcelle.

La délibération du Conseil d'Administration du 11 décembre 2024 prévoit qu'à l'issue de la préemption, la parcelle AT 160 soit divisée en vue de rétrocéder l'espace paysager à la Ville de TOURS, et de remettre en vente le surplus, qui intègre une maison de 220 m² de SHAB environ.

TOURS METROPOLE HABITAT a fait poser une clôture délimitant les deux espaces, a fait réaliser un projet de division, et a mis en vente la partie Est de la parcelle pour un montant de 375 000 € net vendeur.

La partie ouest identifiée AT 160 B sur le projet de division, constituée d'un verger présente une superficie de 583 m² ; elle peut dès aujourd'hui être cédée à la Ville de Tours (vente à l'euro symbolique). Les frais de notaire seraient portés par la concession Monconseil.

Monsieur DENIS, Président, tient à remercier Tours Métropole Habitat pour la vente de cette parcelle à la Ville de Tours, qui se fait au profit des habitants, lesquels vont pouvoir bénéficier d'un nouvel espace vert.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à :

- céder à l'euro symbolique à la Ville de Tours l'emprise de 583 m² extraite de la parcelle AT N°160,
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicable,
- négocier librement et signer les actes notariés correspondants,

15. LA MILLETIERE - RESIDENCE DU CEDRE : REVENTE DU LOGEMENT SITUE 1 ALLEE JEAN COCTEAU (LOT N°2) - RENONCIATION AU DROIT DE PREFERENCE : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration de la décision de Madame THOURY Charlotte, copropriétaire au 1, allée Jean Cocteau à Tours nord, de vendre son appartement de type II situé au RDC qu'elle a acquis par acte notarié en date du 15/12/2020.

Conformément aux dispositions du pacte de préférence indiquées dans son acte d'acquisition, Madame THOURY a informé Tours Métropole Habitat par lettre recommandée du 27 janvier 2025, afin qu'il puisse exercer ou non son droit de préférence sous un délai d'un mois, soit avant le 27 février 2025.

Par conséquent, le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat a notifié dans le délai imparti à Maître Johann RAYMOND, Notaire en charge de cette vente, son renoncement à son droit de préférence.

Le Directeur Général précise que cette revente n'engendre pas une importante plus-value, Madame THOURY ayant effectué d'importants travaux dans son appartement.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette revente.

16. ROCHECORBON – HAMEAU DE LA BEDOIRE - GRILLE DES PRIX DE VENTE DES 18 MAISONS EN PSLA

(ROCHECORBON – HAMEAU DE LA BEDOIRE G/06 – A/7)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent au Conseil d'Administration le programme neuf situé à ROCHECORBON qui a été dénommé, après consultation des Elus de Rochecorbon : « le Hameau de la Bédoire ».

Dans le cadre de cette future opération, TOURS METROPOLE HABITAT propose 18 maisons à vendre avec le dispositif PSLA, destinées à la location-accession, dont la typologie est la suivante :

03 Types III (surface moyenne de 67 m²)
14 Types IV (surface moyenne de 85 m²)
01 Type V (surface moyenne de 95 m²).

Ces maisons sont toutes mitoyennes sur un côté, sauf pour une maison type III qui est isolée. Elles possèdent un jardin d'une surface moyenne située entre 210 m² et 350 m², assortis d'une terrasse de 12 m². Il est prévu deux places de stationnement devant les maisons.

Le dispositif PSLA offre plusieurs avantages aux primo-accédants (sous conditions de ressources) :

- un prix de vente à un taux de TVA réduit à 5,5 %,
- une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans après la levée d'option,
- une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie (sous conditions),
- des frais de notaire réduits,
- un prix de vente diminué d'un montant de 1 % par an, soit jusqu'à 2 % de réduction sur 2 ans (après une période maximale d'occupation fixée à 2 ans).

Sur le plan commercial, Tours Métropole Habitat est en phase de « teasing » qui est lancée depuis le début du mois de mars 2025, les supports de publicité ont déjà été mis en place et sont en circulation.

La pré-commercialisation pourra débiter avec la signature de contrats de réservation (contrats préliminaires) mentionnant les prix annoncés ci-dessous et après la validation par le Conseil d'Administration de la grille des prix de vente en TVA 5,5 %.

Une marge de négociation de 3 % sur les prix TTC pourra être envisagée, si elle s'avère nécessaire, au cas par cas selon les candidatures qui seront retenues, après une étude de leurs capacités d'emprunt.

Les futurs candidats à la location-accession devront respecter les plafonds de ressources imposés par le dispositif PSLA en vigueur lors de la signature du contrat préliminaire.

Les prix de vente proposés pour « Le Hameau de la Bédouire » sont les suivants :

ESI : 172 Rochecorbon - La Hameau de la Bédoire - 18 PSLA								
Identité / Maison	Lot	Type	Total Surface Habitable / m²	SU en m² pour le calcul de vérification prix PSLA HT (+ 6m² par logement) **	PRIX € HT	PRIX DE VENTE € TTC (TVA 5,5%) *	Commentaires	vérification prix m²/SU < 3744 €HT/m² SU (réglementation PSLA)
172.04.001	N°1	T3	67,32	73,32	204 360,19 €	215 600 €		2 787 €
172.04.002	N°2	T4	82,74	88,74	240 473,93 €	253 700 €		2 710 €
172.04.003	N°3	T4	88,44	94,44	253 933,65 €	267 900 €		2 689 €
172.04.004	N°4	T4	83,98	89,98	243 507,11 €	256 900 €		2 706 €
172.04.005	N°5	T4	86,12	92,12	248 246,45 €	261 900 €		2 695 €
172.04.006	N°6	T3	86,48	72,46	202 369,67 €	213 500 €		2 793 €
172.04.007	N°7	T4	86,05	92,05	248 246,45 €	261 900 €		2 697 €
172.04.008	N°8	T4	86,75	92,75	250 142,18 €	263 900 €		2 697 €
172.04.009	N°9	T4	86,48	92,48	249 194,31 €	262 900 €		2 695 €
172.04.010	N°10	T4	86,89	92,69	249 763,03 €	263 500 €		2 695 €
172.04.011	N°11	T4	86,21	92,21	248 815,17 €	262 500 €		2 698 €
172.04.012	N°12	T4	88,06	94,06	252 985,78 €	266 900 €		2 690 €
172.04.0013	N°13	T4	87,70	93,70	252 037,91 €	265 900 €		2 690 €
172.04.014	N°14	T3	67,49	73,49	204 739,34 €	217 000 €	Seule maison non mitoyenne et bien située (isolée)	2 799 €
172.04.015	N°15	T4	87,40	93,40	251 658,77 €	265 500 €		2 694 €
172.04.016	N°16	T4	86,80	92,80	250 142,18 €	263 900 €		2 695 €
172.04.017	N°17	T4	85,44	91,44	246 919,43 €	260 500 €		2 700 €
172.04.018	N°18	T5	94,77	100,77	269 099,53 €	283 900 €		2 670 €
* Sous conditions dispositif PSLA								Conforme Réglementation

3 Types 3 fourchette de Prix à partir de : 213 500 à 217 000 € TTC
14 Types 4 : fourchette de Prix à partir de : 253 700 € à 267 900 € TTC
1 Type 5 : Prix : 283 900€ TTC

** Règle de calcul règlementaire pour le prix HT/m² SU pour les PSLA

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.156-1) augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

La Directrice Développement et Patrimoine précise que les prix arrêtés sont significativement en-dessous des plafonds PSLA.

Madame QUINTON souhaite savoir si ces maisons sont proposées aux locataires, dont la situation serait débattue en CALEOL du fait du règlement par eux d'un surloyer (dépassement des plafonds de ressources).

Le Directeur Général explique qu'en effet, les locataires de Tours Métropole Habitat bénéficient d'une démarche commerciale qui les met en situation de priorité par rapport aux autres acquéreurs : les équipes en charge de la commercialisation contactent tous ceux qui, au regard de leurs ressources, pourraient ainsi accéder à la propriété.

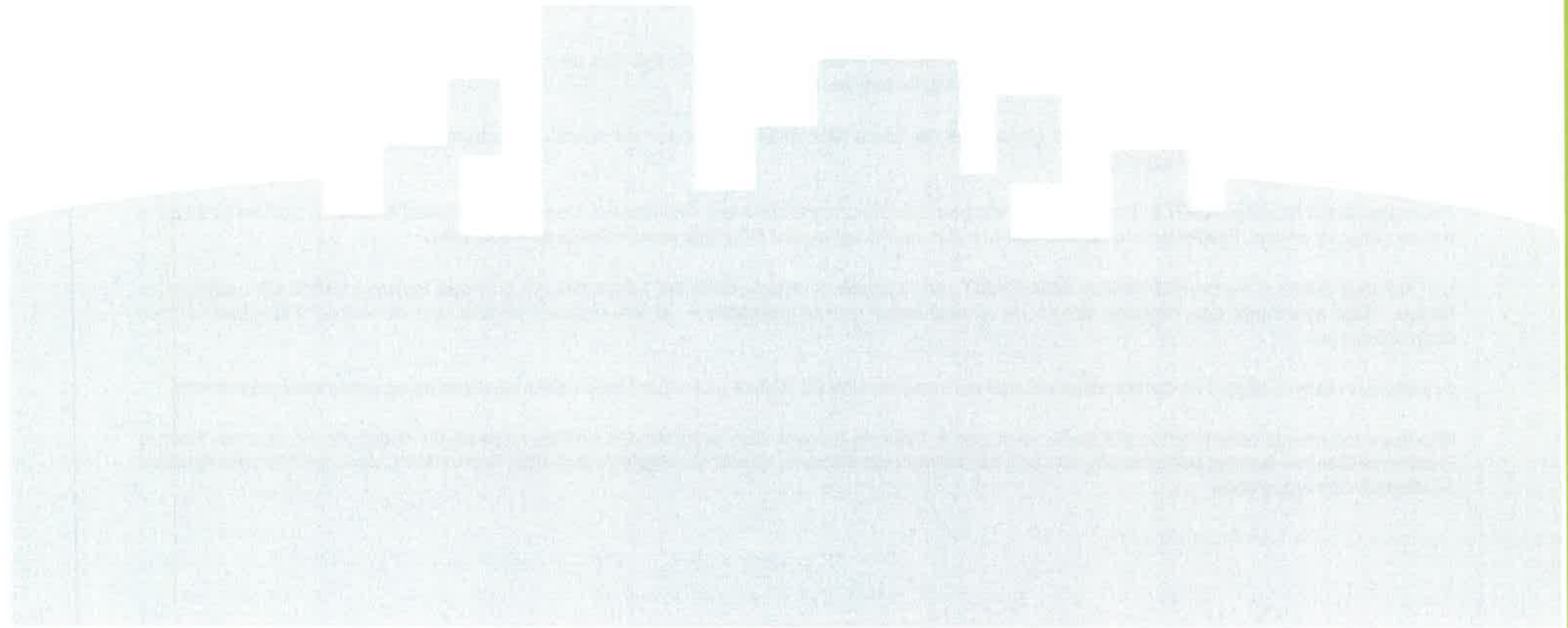
Pour répondre à Madame MOREAU, la Directrice Développement et Patrimoine indique que la livraison interviendra environ 18 mois après la commercialisation ; on pourrait espérer commencer les travaux fin 2025. Le Conseil d'Administration sera tenu informé de la livraison de ces maisons.



Après examen par le Conseil d'Administration des éléments constituant la commercialisation des 18 maisons en PSLA à vendre sur Rochecorbon, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de valider la grille des prix présentée ci-dessus, et d'autoriser le Directeur Général à signer avec les futurs accédants :

- le contrat préliminaire (contrat de réservation),
- le contrat de location-accession,
- l'acte notarié de transfert de propriété,
- ainsi que tout document nécessaire à la commercialisation et à la réalisation des actes de vente.

PROXIMITE



17. BILAN DES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE REALISES SUR LE PARC IMMOBILIER DE TOURS METROPOLE HABITAT : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(G/233)

Le Directeur Général, le Directeur de la Proximité et la Directrice Développement et Patrimoine présentent en séance le bilan des Diagnostics de Performance Énergétique réalisés depuis la refonte des « DPE logement » du 1er juillet 2021, sur la période de 2022 à 2024, joint en annexe.

Le Directeur Général précise que les diagnostics ont été réalisés sur 3 ans, les diagnostiqueurs n'étant pas en mesure de les réaliser plus rapidement.

Le Directeur de la Proximité explique que tous les diagnostics ont été refaits sur les petits logements à la suite d'une évolution de la réglementation qui les rend plus favorables.

Il reste environ 1 300 logements à diagnostiquer sur l'ensemble du patrimoine : il s'agit soit de logements en cours de réhabilitation, soit de logements qui n'ont pas pu être visités du fait du refus des locataires.

Le raccordement d'une part importante des immeubles de Tours Métropole Habitat sur les réseaux de chaleur induit de bons résultats sur les diagnostics de performance énergétique.

Pour répondre à Monsieur DENIS, Président, le Directeur Général ajoute que selon les réseaux et selon les années, le résultat peut ne pas être le même : chaque année, l'exploitant du réseau doit préciser quelle est la part d'énergie renouvelable qu'il a utilisée.

Le Directeur Général assure à Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les Locataires (CLCV) que les diagnostics sont aujourd'hui fiables, l'Etat ayant pris des mesures contre les « diagnostics de complaisance », et les logiciels laissant peu de marge d'appréciation aux diagnostiqueurs.

Les travaux réalisés depuis de nombreuses années sur le patrimoine de l'Office permettent aujourd'hui de disposer de logements performants.

Quelques logements restent encore à traiter, soit par le biais de travaux déjà programmés soit au moment du départ des locataires. Pour la Résidence Général Renault par exemple, une part des travaux est en cours, ils seront complétés à chaque départ de locataire pour les interventions à l'intérieur des logements.

Madame ROCHER, représentant le Syndicat INDECOSA CGT, note que sur certains ensembles immobiliers, comme les maisons de la résidence Sénateur Belle, les travaux sont plus compliqués à réaliser, compte tenu de l'exiguïté des pièces et du caractère classé du patrimoine.

Ce sera le cas aussi pour le Foyer Traversière (dans la rue du même nom) qui est construit en pierre de tuffeau dans un site classé.

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires, souhaite savoir quelles sont les marges de manœuvre de Tours Métropole Habitat, pour augmenter les loyers après travaux ou pour trouver des financements.

Le Directeur Général explique que même si les loyers sont augmentés jusqu'au loyer plafond des conventions APL, cela ne suffit pas à financer les travaux. Quant aux financements « seconde vie », ils sont réservés à des programmes de travaux plus importants, donc à des Organismes HLM qui ont peu investi sur leur patrimoine : Tours Métropole Habitat a déjà fait des travaux sur son patrimoine et ceux restant à réaliser ne sont pas suffisants. Et le dispositif de « troisième ligne de la quittance » (qui permet de faire participer les locataires au financement des travaux en fonction du gain enregistré sur leurs charges du fait des économies d'énergies induites) n'a jamais été mis en œuvre par TMH, du fait de sa complexité. Les locataires bénéficient quoi qu'il en soit d'une baisse importante de leurs charges qui vient compenser les éventuelles augmentations de loyer.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 17 H 30.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON



ANNEXES

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250516-CA160525_1-DE
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE CA160525_1

La ministre auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des comptes publics, et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 423-13 et R. 421-10 ;

Vu le décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat, notamment ses articles 3, 7 et 10 ;

Vu l'arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités de mission prévues à l'article 3 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat ;

Vu l'arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues à l'article 10 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels de l'Etat,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Les membres des conseils d'administration ou de surveillance et des commissions d'attribution des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation bénéficient de l'indemnité prévue à l'article L. 423-13 et au deuxième alinéa de l'article R. 421-10 du même code pour les séances plénières de ces instances auxquelles ils participent, sous les plafonds et selon les modalités prévues au présent arrêté.

Les membres des conseils d'administration ou de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 susmentionné peuvent bénéficier de l'indemnité prévue au troisième alinéa de l'article R. 421-10 susmentionné pour les réunions du bureau, des commissions prévues par la loi et les règlements en vigueur et des commissions formées au sein des conseils d'administration ou de surveillance auxquelles ils participent, sous les plafonds et selon les modalités prévus au présent arrêté.

Les membres des conseils d'administration ou de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 susmentionné peuvent bénéficier du remboursement des frais de déplacement exposés en vue de participer aux réunions mentionnées aux deux premiers alinéas en application du quatrième alinéa de l'article R. 421-10, sous les plafonds et selon les modalités prévues au présent arrêté.

Art. 2. – La compensation de la diminution de rémunération ou de revenu ou de l'augmentation des charges, prévue au deuxième et au troisième alinéa de l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation, est plafonnée à 72 heures par administrateur et par an, dans la limite de huit heures par jour, pour l'indemnité mentionnée au premier alinéa de l'article 1^{er}, et, à 96 heures par administrateur et par an, dans la limite de huit heures par jour, pour l'indemnité mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1^{er}, si le conseil d'administration ou de surveillance décide d'allouer cette dernière indemnité.

Le montant forfaitaire de l'indemnité horaire est fixé par décision du conseil d'administration ou de surveillance. Chaque heure ne peut être indemnisée à un montant supérieur à une fois et demie la valeur horaire du salaire minimum de croissance.

Les heures de travail à compenser sont justifiées par une attestation de l'employeur ou sont déclarées par les travailleurs indépendants mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 423-13 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 3. – Pour le remboursement des frais de déplacement de ses membres prévus au troisième alinéa de l'article 1^{er}, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider que :

1° Les frais d'hébergement et de repas sont remboursés dans les conditions définies aux articles 3 et 7 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 susvisé et à des taux fixés dans la limite des taux prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté

du 3 juillet 2006 susvisé fixant les taux des indemnités de mission prévues à l'article 3 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 ;

2° Les frais de transport sont remboursés sur présentation des justificatifs ou, en cas d'utilisation de leur véhicule personnel par les administrateurs, dans les conditions définies à l'article 10 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 susvisé et à des taux fixés dans la limite des taux des indemnités kilométriques prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté du 3 juillet 2006 susvisé fixant les taux des indemnités kilométriques prévues à l'article 10 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006.

Art. 4. – L'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des offices publics d'habitations à loyer modéré est abrogé.

Art. 5. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 16 janvier 2025.

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement
du territoire et de la décentralisation,
chargée du logement,*

Pour la ministre et par délégation :

*La cheffe de service,
adjointe au directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
A.-E. OUVRARD

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250516-CA160525-1-DE
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE : CA160525-1-DE

*La ministre auprès du ministre de l'économie,
des finances et de la souveraineté industrielle
et numérique, chargée des comptes publics,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le sous-directeur
chargé de la 4^e sous-direction
du budget,*

T. ESPEILLAC



Le Président

Ref : MR.LG.Vb-33-2025

Mme Valérie Létard

*Ministre auprès du ministre de
l'Aménagement du territoire et de la
Décentralisation, chargée du Logement*
20 avenue de Ségur
75007 Paris

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250516-CA160525_1-DE
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE : CA160525_1
Indemnités administrateurs des OHLM

Madame la Ministre,

Nous avons pris connaissance de l'arrêté en date du 16 janvier 2025 portant sur le calcul du montant des indemnités susceptibles d'être versées aux administrateurs des organismes d'HLM. Cet arrêté, par les précisions qu'il apporte, modifie sensiblement l'approche de l'indemnisation et est susceptible d'impacter très fortement la participation de certains administrateurs essentiels à nos instances de gouvernance.

En effet, concernant les frais de déplacement, l'arrêté prévoit explicitement que les administrateurs ne seront indemnisés que des frais exposés, dans la limite d'une indemnité plafond, en matière d'hébergement et/ou de repas et remboursés des frais de transport, alors même que la pratique générale à ce jour est d'indemniser forfaitairement, dans la limite d'un plafond, la participation des administrateurs aux instances de gouvernance et de rembourser les frais de transport.

Pour certains administrateurs, souvent retraités, participant activement à de nombreuses instances de gouvernance (CA, bureau, CALEOL, CAO...), le montant global de cette indemnité peut constituer, de ce fait, une incitation significative. Or, sans la présence de ces administrateurs, ces instances ne fonctionnent plus et l'organisme ne peut plus exercer ses missions.

Il est certes prévu que le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit mais l'indemnité ne se présentait pas comme une rémunération et n'était à notre sens pas fiscalisée.

Nous ne pouvons pas nous permettre de laisser remettre en cause le fonctionnement participatif et démocratique de nos organismes en raison des problèmes exposés ci-dessus. C'est pourquoi, nous vous demandons de revoir l'architecture d'ensemble et de réfléchir à la question d'une indemnisation/rémunération encadrée des administrateurs, notamment retraités, défiscalisée en raison de la participation à l'exécution du Sieg du logement social.

Je compte avec l'ensemble des OPH sur vous, pour œuvrer à une solution qui permette à nos administrateurs de pouvoir poursuivre leur participation à la vie de leur office.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'assurance de mes sentiments les meilleurs

Marcel Rogemont

Le Mouvement Hlm et l'Etat signent une « feuille de route » pour le logement social en 2025

La loi de Finances 2025 marque enfin une inflexion du traitement budgétaire du logement social notamment par la baisse de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) de 1,3 milliard d'euros à 1,1 milliard. Dans les jours qui viennent, les crédits 2024 dédiés à la rénovation, gelés en juin dernier, seront remis à disposition des organismes Hlm pour maintenir un haut niveau de rénovation en 2025.

Depuis des années, les organismes de logement social se mobilisent dans un contexte budgétaire hostile, pour continuer d'investir dans les territoires, au service des locataires et des demandeurs. Ils ont ainsi investi près de 19,5 milliards d'euros en 2023. Les premières tendances sur le bilan 2024 font apparaître une progression qui démontre que les organismes Hlm sont essentiels pour soutenir l'activité dans le secteur.

Cette mobilisation nécessaire a conduit à une dégradation de leur situation financière. Faute des inflexions de la loi de finances et de la baisse du taux du livret A, elle n'aurait pu perdurer.

Les parlementaires et la ministre du Logement ont pris la mesure de l'urgence. En signant aujourd'hui une feuille de route 2025 pour le logement social, le Mouvement Hlm souhaite saluer de premières décisions positives et rappelle que la gravité de la crise du logement exige des réponses qui s'inscrivent dans la durée.

Il appelle l'ensemble des acteurs du logement à continuer à se mobiliser pour renouer avec un haut de production et maintenir un haut niveau de rénovation du parc social dans tous les territoires.

Pour Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat : *« avec cette feuille de route, le Mouvement Hlm est unanime pour réaffirmer son engagement à vouloir produire et rénover à la hauteur des enjeux. Nous avons pour cela besoin de soutien et de stabilité de la part de l'Etat. Cette feuille de route est un premier pas dans un moment difficile pour tout un secteur ; c'est aussi la confirmation que les Hlm sont toujours disponibles pour relancer notre pays. »*

Pour Marie-Noëlle Lienemann, présidente de Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm (Coop'Hlm) : *« la crise persistante du logement nécessite que tous les acteurs se mobilisent. Les coopératives d'Hlm prendront toute leur part dans le réinvestissement en faveur du logement abordable. »*

Pour Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat : *« Valérie Létard a réussi à faire baisser la RLS. Elle a entendu ce que nous disons depuis des années au sujet de cette taxe inique sur les recettes : une usine à gaz qui fait baisser nos investissements. »*

Pour Valérie Fournier, présidente de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat : *« nous nous réjouissons de voir les annonces de la ministre du Logement se concrétiser par cet accord qui est un signe important qui va permettre aux bailleurs de continuer à construire et rénover, au service de leur mission essentielle de cohésion sociale et républicaine par le logement, et au développement de l'emploi et de l'économie de nos territoires. »*

Pour Yannick Borde, président de PROCIVIS UES-AP : *« l'année 2024 a montré que la demande en accession sociale restait très forte malgré les perturbations du marché. Elle soutient l'économie du secteur mais surtout*

elle répond à l'aspiration des Français d'être propriétaires de leur logement. Pour ces raisons, nous saluons le retour du PTZ à tout le territoire et à tous les types de logements. »

Pour Jean-Luc Vidon, président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social : *« la réduction de la RLS est un premier pas. L'engagement de Valérie Létard mérite d'être salué, même si cette baisse reste insuffisante au regard de la gravité de la crise du logement. Par ailleurs, l'Etat s'était engagé à soutenir la rénovation du patrimoine Hlm à hauteur de 400 M€ en 2025. La disparition de cette aide n'est pas une bonne nouvelle. »*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250516-CA160525_1-DE
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE : CA160525_1

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, quelque 559 opérateurs Hlm (fin 2023) à travers ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm (Coop'Hlm), PROCIVIS UES-AP et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social). Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes Hlm afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles. En 2023, les organismes Hlm ont mis en chantier 71 800 logements neufs et logements-foyers. Ils détiennent et gèrent 4,8 millions de logements locatifs et 0,38 million de logements-foyers et logent environ 10,4 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont également d'importants acteurs de l'accession sociale à la propriété : en 2023, 10 000 logements ont été vendus à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, ils emploient 88 000 salariés.

Pour en savoir plus : www.union-habitat.org

Contact presse : Anne Dechaumont – Tél. : 01 40 75 79 39 ou 07 64 57 85 66 – anne.dechaumont@union-habitat.org
[@UnionHlm](#)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250516-CA160525_1-DE
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE CA160525_1



Feuille de route 2025 pour le logement social

Face à la crise du logement et notamment du logement des ménages aux ressources modestes, le Gouvernement a engagé par la loi de finances pour 2025 un réinvestissement et une remobilisation des leviers de la production et du parcours résidentiel.

Pour que ce réinvestissement porte des fruits concrets, le Gouvernement et le Mouvement Hlm s'engagent sur une feuille de route qui vise à mobiliser l'ensemble des acteurs et des partenaires pour :

- Atteindre une production de 100 000 logements sociaux, en sus des besoins propres à la rénovation urbaine, en portant une attention particulière aux logements de petites surfaces ;
- Rénover ou changer le mode d'énergie de 120 000 à 130 000 logements sociaux ;
- Inscrire l'accession, et notamment l'accession sociale, dans le parcours résidentiel ;
- Respecter le calendrier de mise en œuvre des contractualisations dans le cadre du

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250916-CA160525_1-DE
nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) de notamment la
reconstitution de 16 500 logements sociaux CA160525_1
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE : CA160525_1

Ce réengagement se traduira notamment par :

- Une baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) ;
- Le rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) dans tout le territoire et sur tous les types de logements ;
- Un nouveau versement de l'Etat au financement du NPNRU de 50 M€ ;
- Une baisse du taux du livret A au 1^{er} février 2025 par l'application stricte de sa formule ;
- Un report de l'enveloppe de 200 M€ pour la rénovation du parc social ;
- La mise en œuvre du dispositif « Seconde vie ».

Ces dispositions financières seront complétées par des mesures de mobilisation du foncier et de simplifications législatives et réglementaires. Le soutien aux maires bâtisseurs (100 M€) contribuera à valoriser l'acte de construire, notamment du logement social, dans les territoires.

Après deux années marquées par la résilience du secteur social, ces engagements contribueront à la relance du secteur du logement dans son ensemble.

AXE 1 : RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	- Renouer durablement avec une programmation à la hausse ; - Développer une offre de petites surfaces.
Moyens financiers principaux mobilisés par l'Etat : • Baisse de la RLS (200 M€ en 2025) ; • Versement de l'Etat au financement de l'ANRU (50 M€ en 2025). Moyens complémentaires : • Baisse du taux du livret A (de 3% à 2,4% au 1^{er} février 2025) par l'application de la formule ;	

- Accélération des procédures administratives (délivrance des agréments au plus tard 1 mois après la complétude des dossiers) ;
- Compensation pendant 10 ans de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) au bénéfice des communes pour tous les agréments 2025.

Engagements du Mouvement Hlm :

- Réaliser en avril une enquête sur les objectifs d'investissement par bailleur pour 2025, notamment de production et de rénovation ;
- Mobilisation en faveur du logement des étudiants et des jeunes, du Plan Logement d'Abord et de l'habitat partagé et inclusif.

Modalités de suivi

- Comité mensuel : Cabinet, DHUP, DB, DGT, USH, Fédérations, Action Logement, Banque des Territoires.

Indicateurs

- Indicateurs du système d'information des aides à la pierre ;
- Taux de contractualisation de la Banque des Territoires ;
- Investissements prévisionnels des bailleurs (avril) ;
- Nombre de logements pour les étudiants et les jeunes ;
- Nombre de logements adaptés (résidences sociales et pensions de famille) dans le cadre du Plan Logement d'Abord ;
- Nombre d'habitats inclusifs soutenus par la CNSA.

AR CONTROLE DE LEGALITE
en date du 21/05/2025 ;

037-351243076-20250516-CA160525-1 DE
REFERENCE ACTE : CA160525-1

AXE 2 : PROPOSER DES PARCOURS RESIDENTIELS DYNAMIQUES

- Dynamiser l'accèsion sociale ;
- Faciliter le parcours résidentiel des locataires Hlm susceptibles d'accéder à la propriété sociale ;
- Favoriser la mobilité interne dans le parc locatif social ;
- Simplifier l'accès au logement social des classes moyennes ;
- Poursuivre l'accueil des ménages plus fragiles.

Moyens financiers principaux mobilisés par l'Etat :

- Relance du prêt à taux zéro (PTZ) sur tout le territoire.

Engagements du Mouvement Hlm :

- Assurer le suivi des objectifs d'attribution aux ménages prioritaires/DALO sur les contingents, dont les ménages sortants d'hébergement ;
- Accompagner activement la mobilité (bourses d'échange sur tout le territoire...).

Chantiers à ouvrir :

- Lever les freins au déploiement du prêt épargne parcours résidentiel (PEPAR), en visant un déploiement pour 1 000 locataires du parc social d'ici fin 2026.

Modalités de suivi

- Comité mensuel : Cabinet, DHUP, USH, DB, DGT, Fédérations, Banque des Territoires.

Indicateurs

- Indicateurs du système d'information des aides à la pierre pour le prêt social location-accession (PSLA) ;
- Taux de contractualisation de la Banque des Territoires pour les offices fonciers solidaires ;
- Nombre d'attributions à des demandeurs en mobilité (SNE) ;
- Nombre d'attributions aux ménages sortants d'hébergement ;
- Nombre de ventes (observatoire de la vente).

AXE 3 : ASSURER LA QUALITE DU PARC, NOTAMMENT EN RENOVANT ET DECARBONANT	- Tenir les jalons du calendrier climat et résilience ; - Contribuer aux étapes futures de la SNBC en portant dès à présent des logements au-delà de l'étiquette D ; - Maîtriser les charges d'énergies des locataires ; - Renforcer la qualité de service pour les locataires.
Moyens financiers principaux mobilisés par l'Etat : • Baisse de la RLS (200 M€ en 2025) ; • Mise en place du dispositif « Seconde vie » ; • Mobilisation des reliquats des crédits de rénovation du parc social (200 M€). Moyens complémentaires : • Mise en place des prêts « Seconde vie » par la Banque des Territoires ; • Clarifier le cadre des évolutions de loyers après les rénovations des logements sociaux améliorant la qualité de vie des locataires. Engagement du Mouvement Hlm : • Remonter les objectifs de rénovation et de changements de vecteur (avril) ; • Renforcer les travaux sur la qualité de service, thème du Congrès Hlm 2025 ; • Dans les quartiers politiques de la ville, mobiliser l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties au bénéfice de la qualité de vie ; • Encourager l'adaptation des logements au vieillissement de la population.	
Modalités de suivi	• Comité mensuel : Cabinet, DHUP, USH, DB, DGT, Banque des Territoires.
Indicateurs	• Indicateurs OPL ; • Indicateurs de la Banque des Territoires sur ses prêts (Seconde vie, Eco-PLS) ; • Indicateurs du système d'information des aides à la pierre concernant les aides à la rénovation ; • Consolidation au sein du système « PrioRéno » de la Banque des Territoires ; • Taux d'actualisation des DPE dans le répertoire RPLS.

AXE TRANSVERSAL : TRAVAUX COMMUNS A CONDUIRE POUR SECURISER ET SIMPLIFIER L'ACTIVITE DU SECTEUR
Améliorer et renforcer le financement du secteur : • Stabiliser le financement et l'avenir du fonds national des aides à la pierre (FNAP) ; • Etudier les modalités des cotisations CGLLS pour tenir davantage compte des investissements réalisés. Simplifier : • Simplifier le recours à des modes de production diversifiés ; • Simplifier et raccourcir fortement les conventions d'utilité sociale (CUS) ;

- Mettre en place un groupe de travail technique régulier sur les simplifications réglementaires (processus d'agréments locatifs et PSLA, passation des marchés...);
- Simplifier les attributions des logements sociaux et faciliter la mobilité dans le parc social : groupe de travail avec les réservataires, les parlementaires et les élus locaux.

Soutenir les dynamiques territoriales :

- Initier une revue nationale des projets du NPNRU au 1^{er} semestre 2025 pour nourrir les réflexions sur l'avenir du renouvellement urbain ;
- Initier un plan pour l'habitat rural, notamment pour répondre aux sollicitations des élus locaux.

Modalités de suivi

- Groupes de travail
- Comité mensuel

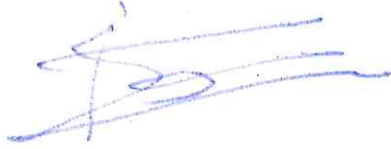
Livrables envisagés

- Proposition de loi de simplifications
- Plan habitat rural
- Revue de projets ANRU et réflexion partagée sur l'avenir du renouvellement urbain

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250516-CA160525_1-DE
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE : CA160525_1

Fait à Ormesson, le

Valérie LETARD
ministre chargée du logement

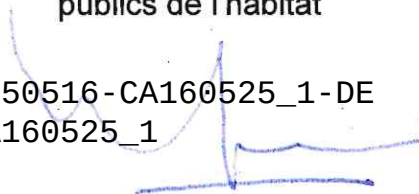


Emmanuelle COSSE
présidente de l'Union sociale pour
l'habitat



Marie-Noëlle LIENEMANN
présidente de la Fédération des
Coopératives HLM

Marcel ROGEMONT
président de la Fédération des Offices
publics de l'habitat

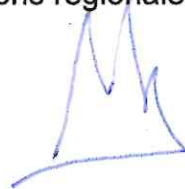


AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250516-CA160525_1-DE
en date du 21/05/2025 ; REFERENCE ACTE : CA160525_1

Valérie FOURNIER
présidente de la Fédération des
Entreprises sociales de l'habitat



Jean-Luc VIDON
président de la Fédération Nationale
des Associations régionales HLM



Yannick BORDE
président de Procivis-UES-AP



Dossier Individuel de Situation

INDICATEURS FINANCIERS

2023

180 OPH
interrogés

CONTEXTE

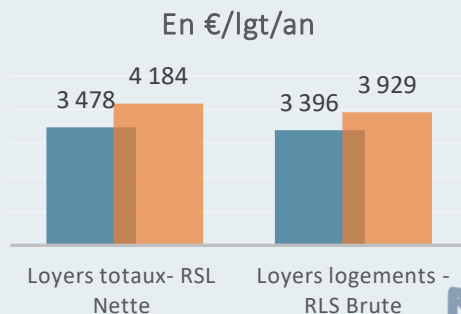
La Fédération des Offices réalise des enquêtes annuelles auprès de ses adhérents et réunit ainsi **les données financières et sociales** de leur activité.

Ce document présente les données analysées de 2023, qui permettent de caractériser la situation et l'évolution de Tours Métropole Habitat par rapport à la médiane nationale.

LES LOYERS

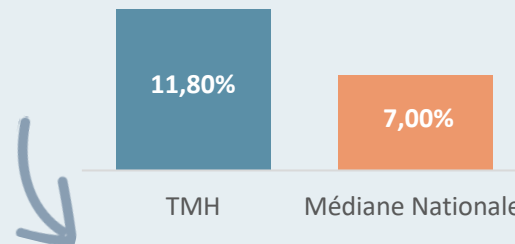
LES LOYERS

■ TMH ■ Médiane Nationale



Pour notre office, avec 14 000 LLS, cette différence représente un écart de 7,5 Millions d'euros de recettes par an

Ecart loyers plafonds -loyers quittancés



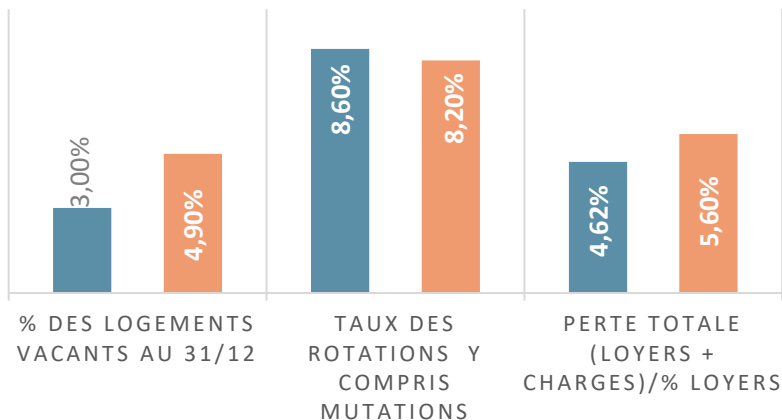
Durant plusieurs années TMH n'a pas souhaité faire évoluer ses loyers jusqu'au niveaux des plafonds réglementaires.

De plus, lors des programmes de réhabilitation, les augmentations des loyers ont été limitées, faisant ainsi porter le coût des réhabilitations sur l'ensemble du budget de l'office et non sur les seuls locataires concernés, et creusant ainsi l'écart entre les loyers quittancés et les loyers plafond des conventions.

LA VACANCE

LA VACANCE

■ TMH ■ Médiane Nationale



Le taux de rotation de TMH est légèrement supérieur par rapport aux autres offices, pourtant, l'écart entre la perte de loyers de TMH et la médiane est moins important que l'écart de vacance.

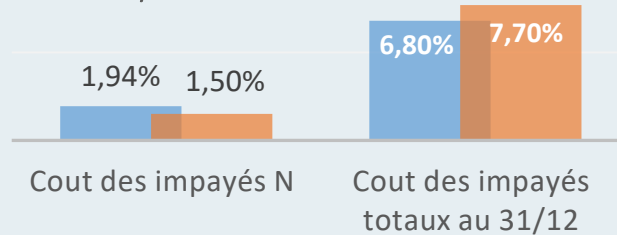
Même si notre taux de vacance est bien inférieur à la médiane nationale, notre taux de perte est proportionnellement plus important, puisque la majorité de notre patrimoine est collectif, avec des charges que nous facturons à nos locataires (chauffage et eau), alors que beaucoup de bailleurs disposent d'une part importante de patrimoine individuel dont les charges sont directement facturées aux locataires par les fournisseurs de fluide.(le quittancement des charges représente 31,6% contre 20,7% pour le national)

LES IMPAYÉS

LES IMPAYÉS

■ TMH ■ Médiane Nationale

En % des loyers



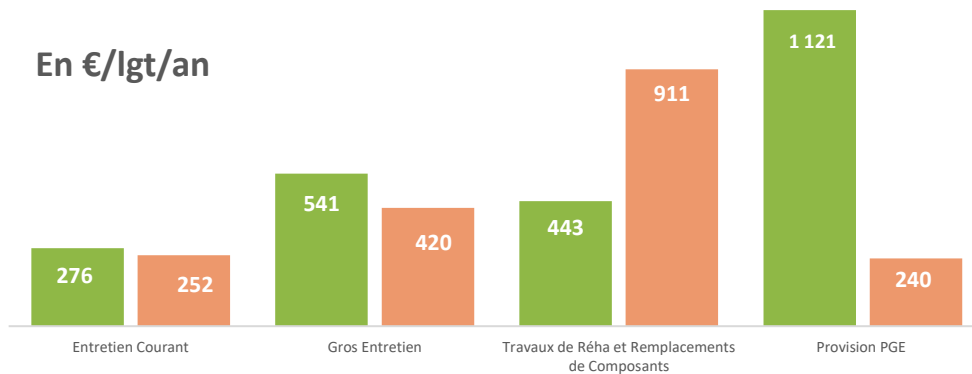
TMH a un taux d'impayés plus faible que la médiane nationale, sans doute en raison du fait que son avis d'échéance moyen est plus faible que les autres (loyers inférieurs), mais son coût des impayés est supérieur. Le coût des impayés, qui représente les admissions en non-valeurs et les effacements de dettes de l'année, est supérieur à la médiane compte tenu de l'insolvabilité des locataires quittant notre patrimoine avec un impayé.

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

ENTRETIEN PATRIMOINE

■ TMH ■ Médiane Nationale

En €/lgt/an





ENTRETIEN PATRIMOINE

Sur les Provisions de Gros Entretien, notre taux de provision est plus important que la médiane nationale pour plusieurs raisons :

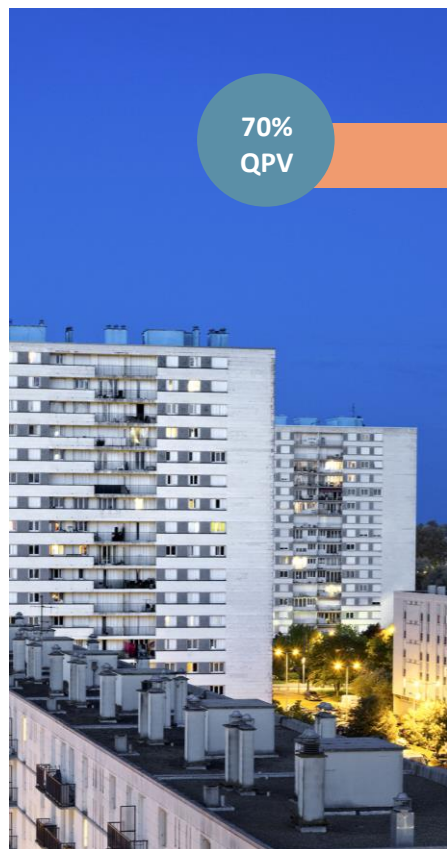
- Tout d'abord, nous avons par mesure de précaution privilégié depuis de nombreuses années un provisionnement sur 5 ans alors que la majorité des autres offices se limitent à 3 ans de provisions, ce qui nous a permis malgré un niveau de recettes plus faible que les autres, de pouvoir engager sur les dernières années de gros programmes d'entretien et ainsi ne pas déclasser notre patrimoine dans une période de forte concurrence tout en maintenant notre stratégie de peuplement.
- De plus, dans nos provisions pour Gros Entretien, 30% concernent les foyers et résidences universitaires, alors qu'ils ne représentent que 10% du patrimoine global.

Sur le Gros Entretien, les 120€/lgt de plus que nous dépensons par an par rapport aux autres bailleurs, sont affectés à la remise en état des logements à la relocation. Cette stratégie s'est avérée depuis quelques années indispensable pour conserver de l'attractivité alors que 70% de notre parc se situe en QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville).

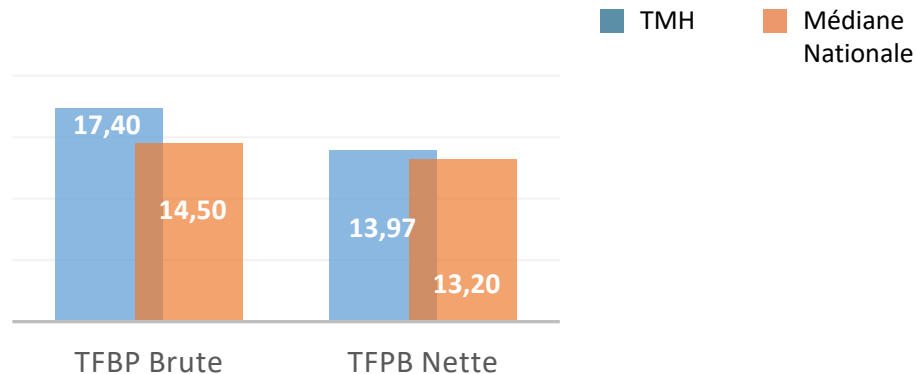
Concernant les travaux de réhabilitation et remplacements de composants, le ratio de la médiane nationale est supérieur de plus de 50% à celui de TMH. Il faut savoir que les besoins de notre office en matière de réhabilitation énergétique sont moins importants que l'ensemble des autres bailleurs, ayant anticipé ces travaux depuis de nombreuses années.

En effet, l'âge moyen de notre patrimoine (49 ans) nous a poussé à engager très tôt nos programmes de réhabilitations thermiques afin d'être au rendez-vous des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

TFPB



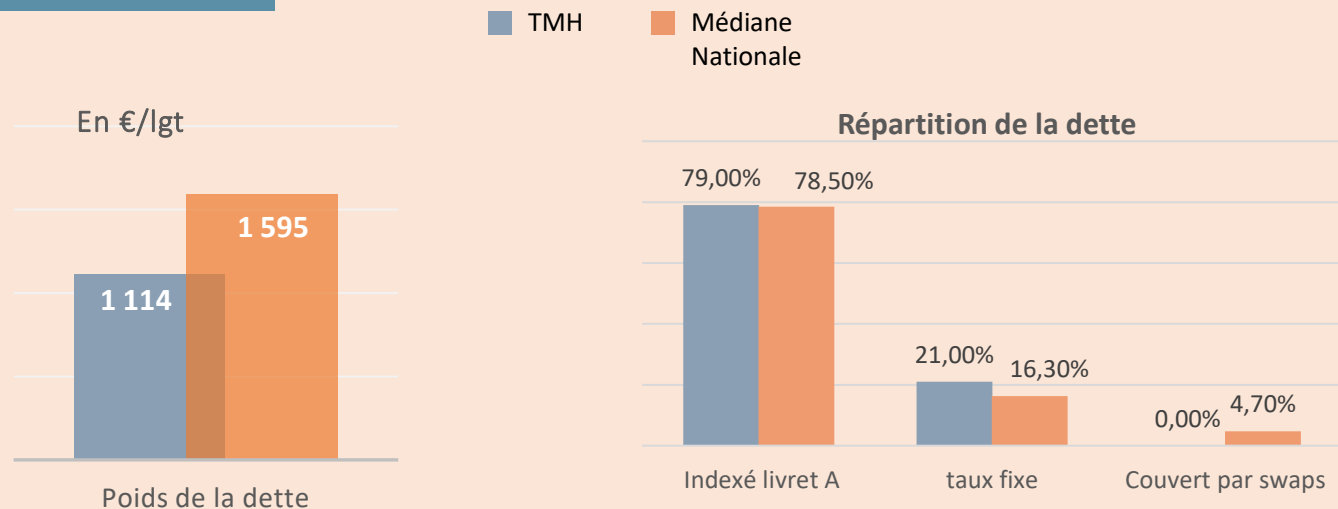
TFPB



TMH a un niveau d'assujettissement à la TFBP supérieur à la médiane nationale, puisqu'une grande partie du patrimoine est déjà sorti de la période d'exonération (25 ans).
Néanmoins, si l'on observe la taxe foncière réellement payée (Nette) l'écart se réduit puisque sur 70% du patrimoine, nous bénéficions d'un abattement de 30% au titre de la politique de la ville.

Il convient également de noter qu'une grande partie de cette exonération est affectée au sur-entretien dans ces quartiers, comme nous avons pu l'identifier sur l'histogramme de l'entretien du patrimoine.

DETTE



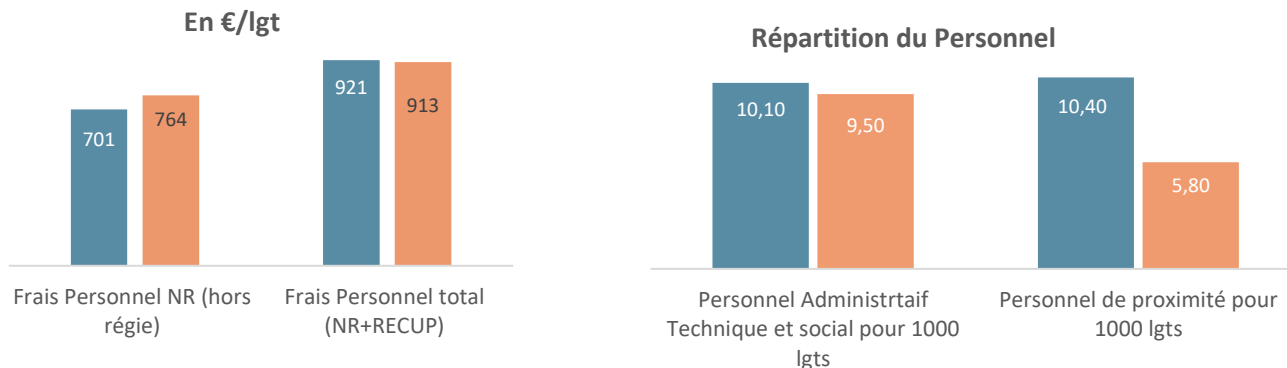
Le poids de la dette est moins important à TMH par rapport à ce que l'on observe chez les autres bailleurs, mais il convient de noter que notre capacité de remboursement est plus faible que les autres car nos recettes sont moins importantes,

Concernant la structure de notre dette, si 80% de notre dette est indexée sur le livret A comme les autres bailleurs, nous avons pu renégocier 20% à taux fixe dans une période où les taux étaient très bas et ainsi sécuriser notre endettement sans aucun produit dit « toxique ».

Pour rappel, en France le logement social ne peut être financé que par des prêts de la Banque des Territoires, tous indexés sur le taux du Livret A, en contrepartie d'un endettement sur le long terme (50 ans sur le foncier, et 40 ans sur le bâti)

PERSONNEL

PERSONNEL



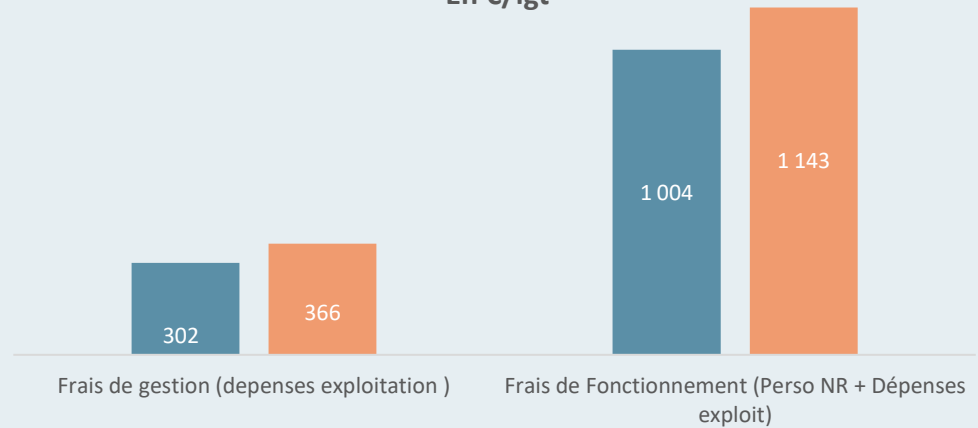
Les frais de personnel de TMH sont maîtrisés, avec un personnel de proximité important, pratiquement le double de ce que l'on observe au niveau de la médiane nationale. Ce personnel comprend nos agents de maintenance qui interviennent tous les jours pour assurer la prestation de ménage et nos surveillants d'immeubles dont une majorité bénéficie d'un logement de fonction. L'autre particularité, c'est l'existence d'une régie ouvrière (30 personnes) qui nous permet d'intervenir rapidement pour du sur-entretien, de la réparation en cas de vandalisme et de l'enlèvement des encombrants notamment.

FRAIS DE GESTION

FRAIS DE GESTION

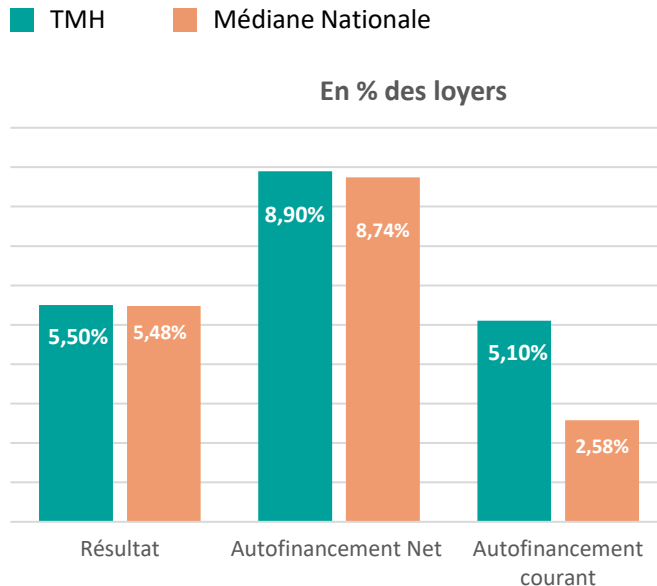
Comme les frais de personnel, les frais de gestion sont maîtrisés.

En €/lgt



RATIO D'EXPLOITATION

RATIO D'EXPLOITATION



Notre autofinancement courant est plus faible que celui de la médiane nationale car nos recettes sont faibles (loyers inférieurs) alors que nos dépenses de maintenance sont supérieures aux autres.

Si l'on compare notre résultat avec celui de la médiane, ou notre autofinancement net avec celui de la médiane, nous pourrions penser que notre situation est comparable aux autres et relativement sécurisée. Cependant, ces résultats sont atteints chez nous en grande partie avec des recettes exceptionnelles (Dégrèvements TFPB, vente de CEE, ventes de logements).

Ainsi, si nous n'avions pas de recettes exceptionnelles, notre résultat se limiterait à notre autofinancement courant trop faible pour maintenir notre niveau actuel d'entretien. Ainsi, il faudra à l'avenir, soit trouver de nouvelles recettes, soit baisser notre niveau d'entretien du patrimoine,

Autofinancement courant =

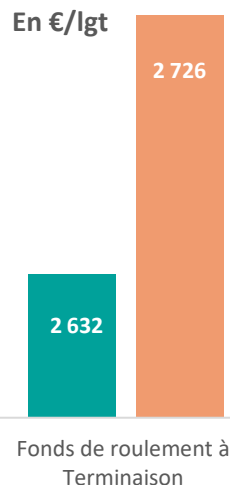
(Recettes – Dépenses d'exploitation) + (Produits financiers – charges financières (intérêts et capital des emprunts locatifs))

Autofinancement Net = autofinancement courant + (recettes – dépenses exceptionnelles)

Résultat = autofinancement net + (dotations et reprises comptables) – remboursement du capital des emprunts locatifs

RATIO FINANCIER

■ TMH ■ Médiane Nationale



Fonds de roulement :

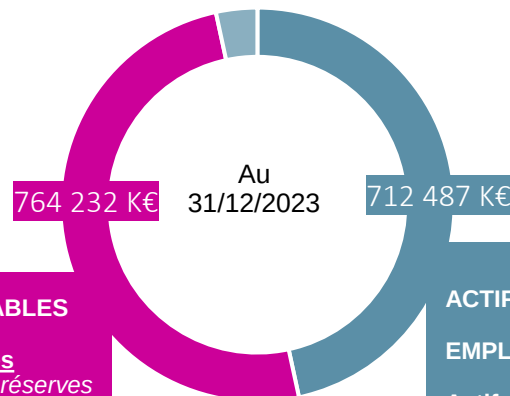
Il exprime la capacité de l'entreprise à financer par des ressources stables, une partie de l'actif circulant, soit pour couvrir les besoins de financement temporaires des autres activités (comme les opérations d'aménagement ou d'accession), soit les besoins cycliques d'exploitation et hors exploitation et qui sont disponibles en tout ou partie en trésorerie

A terminaison : Intégration des dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours,

RATIO FINANCIER

Fonds de roulement

51 745 K€



RESSOURCES STABLES

Ressources propres

- Capitaux propres (réserves + report à nouveau + résultat de l'exercice + subventions notifiées)
- Provisions Gros entretien, Risques et Charges
- Amortissement de l'Actif

Dettes financières stables

- Emprunts
- Dépôts et cautionnements reçus

ACTIF

EMPLOIS STABLES

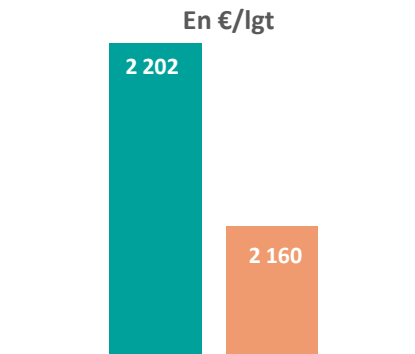
Actifs Immobilisé Brut

- Terrains
- Constructions livrées et en cours
- Matériels, véhicules, outillage
- Licences et logiciels
- Participations financières

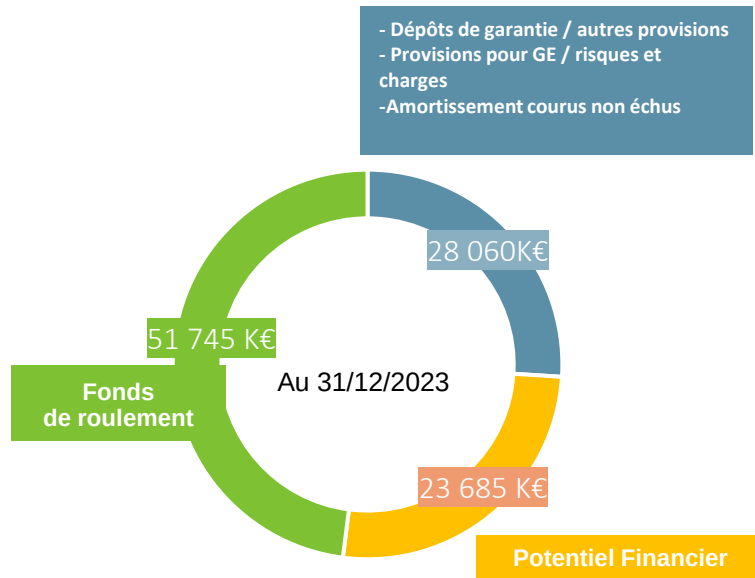
RATIO FINANCIER

RATIO FINANCIER

■ TMH ■ Médiane Nationale



Potentiel financier à terminaison avec PGE



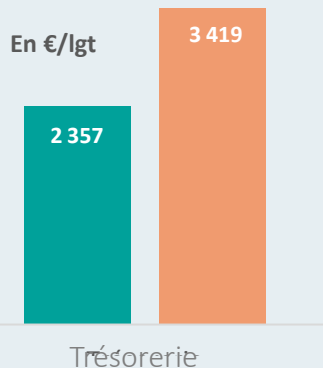
Potentiel Financier:

Il constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectable au financement des immobilisations (les provisions et dépôts de garantie étant destinés à une autre utilisation qu'à l'investissement

Par immobilisations, on entend les fonds propres utilisés pour les constructions et réhabilitations,

RATIO FINANCIER

■ TMH ■ Médiane Nationale



La différence entre le Fonds de Roulement et le Besoin en Fonds de Roulement constitue **la Trésorerie**

Le Besoin en Fonds de Roulement est constitué par la différence entre l'actif circulant (stock terrains à aménager + stock immeubles en cours pour accession + créances clients et divers+ subvention à recevoir ...) et les dettes à court terme (dettes d'exploitation fournisseurs et fiscales + dettes diverses dont fournisseurs immobilisations + clients créditeurs)

Même si notre trésorerie semble inférieure à ce que l'on observe au niveau de la médiane nationale, elle reste stable depuis quelques années, ce qui démontre que nous sommes toujours très attentifs à ce que notre Fonds de Roulement couvre notre Besoin en Fonds de Roulement sans avoir besoin de recourir à des prêts de trésorerie.

Synthèse DPE Tours Métropole Habitat au 31/03/2025

A	36
B	2308
C	8755
D	3577
E	267
F	165
G	31
15139	

Moyenne Patrimoine Tours Métropole Habitat

Conso		GES	
140	C	19	C

Synthèse DPE Tours Métropole Habitat au 31/03/2025

A	36
B	2308
C	8755
D	3577
E	267
F	165
G	31
15139	

Moyenne Patrimoine Tours Métropole Habitat

Conso		GES	
140	C	19	C



Calendrier **d'interdiction de location**
des passoires thermiques

logements classés	G+	1er janvier 2023
logements classés	G	1er janvier 2025
logements classés	F	1er janvier 2028
logements classés	E	1er janvier 2034

Résidences présentant des logements en classe G :

- Général Renault : 31 logements concernés → *Réhabilitation en cours (pour partie en site occupé/ pour partie à la relocation, classe de D à E après travaux suivant exposition)*

Résidences présentant des logements en classe F (165 logements) :

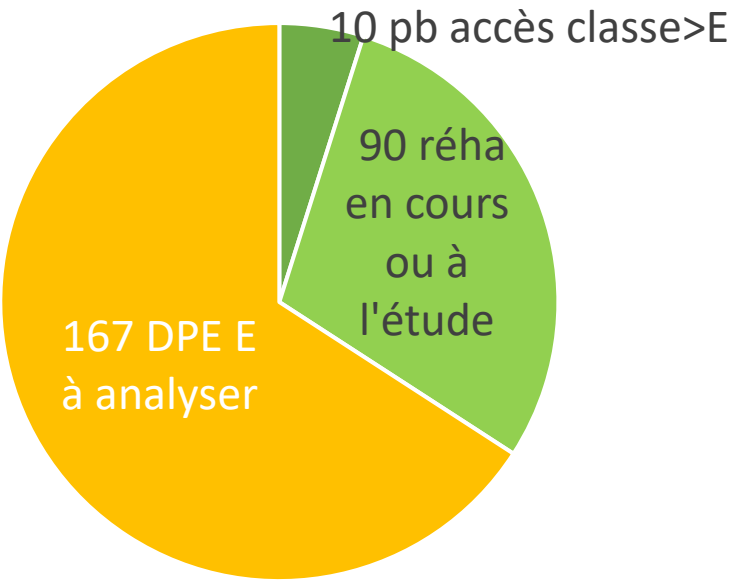
- Général Renault : 21 logements
 - Beaujardin : 48 logements
 - Bords du Cher : 56 logements
 - Petit Beaumont : 1 logement
 - Louis Desmoulins PSR : 1 logement
 - Bords de Loire : 3 logements : *ancien DPE car problème d'accès, nouveaux DPE en classe E*
 - Surélévations du Sanitas : 17 logements : *ancien DPE car problème d'accès, nouveaux DPE en classe D ou C*
 - Antoine Belle : 3 logements - *ancien DPE car problème d'accès, nouveaux DPE en classe D*
 - Traversière : 12 logements (résidence gérée par l'AJH)
 - 2 maisons en secteur diffus
 - 2 appartements 7 rue Jules Guesde : réserve foncière
- 
- Réhabilitations en cours ou à l'étude*



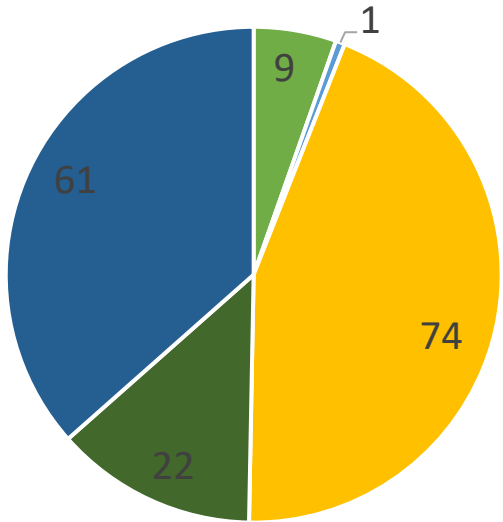
Résidences présentant des logements en classe E : 267 logements

=> Étude au cas par cas des logements concernés.

Logements en classe E
détail contexte
(total = 267 logements)



Détail logements classe E
par type d'énergie
(total 167 logements)



- E (vide) ELEC FOYER
- E (vide) ELEC INDIV
- E (vide) GN CO
- E (vide) GN INDIV
- E (vide) RCU CO