

Rapport d'activités 2024

Présent face aux défis

Les défis que nous avons à affronter sont colossaux et marqués par les difficultés à planifier dans un monde fluctuant si rapidement. La bonne gestion de Tarn Habitat depuis de nombreuses années permet aujourd'hui à l'office de pouvoir s'appuyer sur des moyens, des savoir-faire et des ressources internes pour les affronter.

Tarn Habitat présent face aux défis sociaux

Alors que notre département dépasse les 7 000 demandes de logements enregistrées, Tarn Habitat réalise un effort considérable pour accélérer des constructions d'appartements et de maisons adaptés aux nouvelles attentes des ménages.

L'évolution de la pyramide des âges de la population française conduit notre office à proposer davantage de logements adaptés aux seniors afin de permettre un vieillissement paisible dans des logements diversifiés.

Notre office fait aussi face à de nouvelles demandes en termes de services et a de ce fait lancé des évolutions conséquentes de ses missions.

Tarn Habitat présent face aux défis environnementaux

Si les nouvelles constructions proposent des standards supérieurs aux normes environnementales, Tarn Habitat prête également une forte attention à la réhabilitation du patrimoine existant. À juste titre, les attentes sont fortes et les travaux doivent être séquencés pour pouvoir être

menés efficacement, tenant compte du confort d'hiver comme du confort d'été.

Il s'agit encore d'accompagner les comportements des usagers pour que les équipements et travaux puissent porter le maximum d'effets dans la réduction des consommations énergétiques.

Tarn Habitat présent face aux défis économiques

Grâce à des partenaires financiers fidèles et fiables, Tarn Habitat peut aujourd'hui investir considérablement pour le logement des Tarnais et dans l'intérêt des collectivités locales du département.

La trajectoire patrimoniale ambitieuse de Tarn Habitat appelle pour les salariés de notre office une vigilance de tous les instants pour conserver une santé financière solide assurant une robustesse face aux soubresauts économiques et aux évolutions réglementaires.

Tarn Habitat peut aussi se vanter d'être un acteur de confiance pour toutes ses entreprises partenaires et agir très concrètement pour l'emploi dans le Tarn.

Face à ces transformations nécessitant des adaptations majeures, nous restons fermes sur nos valeurs et nos engagements que vous retrouverez tout au long de ce rapport d'activité.

Les salariés de Tarn Habitat sont fiers d'être engagés pour nos locataires et pour défendre notre conception ouverte du logement social.

Florence BELOU
Présidente



Philippe ASPAR
Directeur général



Sommaire

LES GRANDES DATES DE 2024	4
LES CHIFFRES CLÉS DE 2024.....	6
UNE GOUVERNANCE EXEMPLAIRE ATTACHÉE À SON MODÈLE SOCIAL	8
PRENDRE SOIN DE NOS CLIENTS	10
PRENDRE SOIN DE NOS SALARIÉS	14
PRENDRE SOIN DE NOTRE PATRIMOINE ET DE NOTRE ENVIRONNEMENT	18
PRENDRE SOIN DE NOTRE PÉRENNITÉ FINANCIÈRE	22
PRENDRE SOIN DE NOTRE TERRITOIRE	24

Les grandes dates de 2024



Janvier :

- 1^{er} inventaire de notre magasin entièrement digitalisé
- Tarn Habitat assure la direction tournante d'Hasso



Mars :

- Tarn Habitat labellisé employeur partenaire des sapeurs-pompiers
- Nouvel accueil pour notre agence Albi Est - Saint-Juéry
- Inauguration de la réhabilitation de la résidence Jeanne d'Arc à Mazamet (33 logements)



Mai :

- Journée Hasso « Toute l'énergie pour nos locataires » à Rodez
- Participation au Printemps des cultures dans le quartier Cantepau, à Albi
- Signature des trois nouvelles conventions « Politique de la ville » pour l'agglomération albigeoise, l'agglomération Carmaux-Ségala et l'agglomération Gaillac-Graulhet



Février :

- Lancement des consultations des salariés sur les travaux de réhabilitation du siège social de l'office

Avril :

- Lancement du projet d'aménagement global du quartier des Grèzes à Lescure d'Albigeois (constructions, lotissements...)
- 1^{re} participation de Tarn Habitat à l'Albi Run Urbain 2024
- Inauguration des réhabilitations ANRU Cantepau (190 logements)



Juin :

- Challenge sportif Kiplin interbailleurs Hasso
- Lancement des Assises de la Proximité
- Inauguration des maisons Tarn Habitat de la résidence Les Demeures de la Pointe à Saint-Sulpice-la-Pointe





Août :

- Fin des travaux de consolidation de la toiture pour l'immeuble sinistré en août 2023 dans la rue d'Engueysse à Albi



Octobre :

- Renouvellement de l'offre de co-voiturage Karos pour les salariés
- Livraison 21 logements l'Orée du Lude Albi



Décembre :

- 32 nouveaux salariés formés aux engagements Qualibail
- Opération Boîtes de Noël

Juillet :

- Tarn Habitat vainqueur de l'appel à projet pour le programme L'Arçonnerie à Saint-Sulpice-la-Pointe (en groupement avec Demathieu Bard et le Comité ouvrier du logement)
- Déploiement d'Imhoweb, logiciel de gestion des commissions d'attributions de logement
- Inauguration de la réhabilitation du quartier Saint-Martin à Albi (120 logements)



Septembre :

- Renouvellement de la certification Qualibail
- 1^{re} participation de Tarn Habitat au Salon des maires et des élus locaux du Tarn (SMELT)
- 30 salariés de Tarn Habitat présents au Congrès Hlm à Montpellier
- Participation de Tarn Habitat aux rencontres « Les entreprises s'engagent dans le Tarn »



Novembre :

- Déploiement d'actions d'accompagnement
- à la sobriété énergétique avec Unis-Cité
- Inauguration de 14 maisons Albi Saint-Antoine



Les chiffres clés de 2024

L'ACTIVITÉ PATRIMONIALE



Nombre de communes d'implantation

77



Nombre total de logements

9 058



Nombre de logements familiaux

8 443

86 %
d'appartements

14 %
de maisons



Nombre de parkings

1 068



Nombre équivalents-logements foyer

615



Nombre de logements neufs livrés,
en travaux, en étude

642



Nombre de logements réhabilités livrés,
en travaux, en étude

619



Nombre de lots commerciaux

169



Nombre de logements neufs livrés

47



Nombre de logements réhabilités livrés

338



Nombre de logements déconstruits

0



Nombre d'heures d'intervention
de la régie de travaux

64 120



Nombre de sollicitations de l'astreinte
(appels et interventions)

660

L'ACTIVITÉ LOCATIVE



Part des logements sociaux du Tarn
gérés par Tarn Habitat
52 %



Part des logements Tarn Habitat
en QPV
44,4 %



Écart loyer pratiqué / loyer plafond
11,38 %



Loyer moyen au m² de surface habitable
5,13 €



Taux de vacance totale
4,75 %



Taux de vacance économique
3,73 %



Taux d'impayés des loyers
2,74 %



Nombre de demandes
de logement dans le Tarn
7 000



Nombre d'attributions
948
dont 110 mutations



Taux de rotation
10,96 %



Nombre de personnes
logées par Tarn Habitat
16 960



Taux de locataires
bénéficiaires de l'APL
60,17 %



Taux de locataires
en prélèvement automatique
77,50 %

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Chiffre d'affaire
43,6 millions d'euros



Montant investissement travaux
26,7 millions d'euros



Montant entretien patrimoine
9,4 millions d'euros



Nombre d'emplois directs
217



Nombre d'emplois indirects
265

UNE GOUVERNANCE EXEMPLAIRE ATTACHÉE À SON MODÈLE SOCIAL

Établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC) rattaché au Conseil départemental du Tarn, Tarn Habitat est un Office public de l'Habitat créé en 1952.

Les missions de Tarn Habitat sont **d'aménager, de construire, d'entretenir, de réhabiliter des logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes dont il assure la location et majoritairement la gestion**. Notre office exerce ces missions au service d'un aménagement équilibré et solidaire de son territoire en partenariat avec des collectivités, des associations, des institutionnels...

Tarn Habitat, c'est donc : un patrimoine, des locataires, des demandeurs de logements, des agents qualifiés qui mobilisent leurs compétences pour assurer la gestion, la pérennité et le développement de l'office dans le cadre de missions d'intérêt général, dans le respect strict de la réglementation en vigueur notamment précisée par son code de référence, le Code la Construction et de l'Habitation.

Le Conseil d'administration (CA) exerce une compétence d'orientation générale et de contrôle de l'activité de notre office.

Le Conseil d'administration est présidé depuis le 21 septembre 2021 par **Florence Belou**, conseillère départementale du Tarn.



23 administrateurs et administratrices

8 commissions thématiques :

- Commission des Finances,
- Commission de Prévention des Expulsions,
- Commission d'Appels d'Offres,
- Commission des travaux,
- Commission ECO 4,
- Commission d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements,
- Commission de rédaction du règlement intérieur des CAL,
- Commission de rédaction du règlement intérieur du conseil d'administration

Activité 2024

- **3** réunions du Conseil d'administration, 33 délibérations adoptées
- **4** réunions du Bureau, 39 délibérations adoptées
- **93 %** : taux de présence des membres

HABITAT SOLIDARITÉ SUD-OUEST (HASSO) UN REGROUPEMENT AUTOUR DE NOS VALEURS

Tarn Habitat est un des membres fondateurs de la **SAC Habitat Solidarité Sud-Ouest (HASSO)**. HASSO regroupe **6 bailleurs** (Rodez Agglo Habitat, Habitat Audois, l'OPH du Gers, Lot Habitat, Tarn Habitat et Tarn et Garonne Habitat) partageant les mêmes valeurs de solidarité, d'attachement aux politiques territoriales, à nos missions sociales et disposant d'une réelle volonté de travailler ensemble.

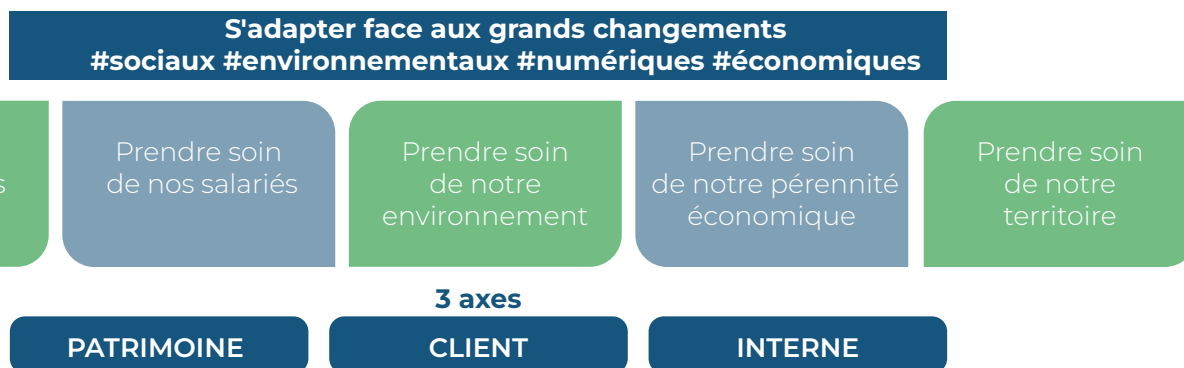
Avec plus de 30 000 logements, notre regroupement d'OPH permet de mutualiser les compétences de chacun dans le but d'améliorer les performances collectives. Cette mutualisation se traduit notamment par l'amélioration des services rendus aux locataires, la mise en place de nouveaux services, le développement des compétences et enfin le dessein de nouvelles ambitions.



NOS ENGAGEMENTS

Tarn Habitat s'appuie sur une continuité d'engagements pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. Nous prenons la mesure des grands changements à l'œuvre localement et globalement.

Ainsi, nous engageons les nécessaires transformations pour préserver notre environnement, pour répondre aux besoins de la population tarnaise actuelle et future, pour intégrer les évolutions des modes de vie, des réglementations, des modèles économiques ou des outils digitaux. Notre monde connaît de profonds bouleversements, encore accélérés en 2024 avec le développement de conflits à toutes les échelles, l'instabilité gouvernementale et parlementaire nationale, les renversements d'alliances internationales, mais aussi d'innovations telles que l'intelligence artificielle. Tarn Habitat ancre sa feuille de route autour de valeurs permanentes traduites en engagements au quotidien. L'année 2024, année médiane de notre Convention d'utilité sociale 2021-2026, s'est inscrite dans cette dynamique forte d'engagements, englobant sa gouvernance, les attentions portées aux locataires, aux salariés et à notre environnement.



PRENDRE SOIN DE NOS CLIENTS

Au-delà des plus de 16 000 personnes logées, des plus de 2 000 propositions de logements et des 1 000 nouvelles attributions chaque année, Tarn Habitat s'attache à la qualité apportée à ses missions de service public en s'appuyant sur trois axes : loger, satisfaire, accompagner.

Loger

Une offre de logements adaptée aux besoins de nos clients

Satisfaire

Une offre de service pour tous nos clients

Accompagner

Une offre de service dédiée aux besoins spécifiques de nos clients

Attribuer et accompagner

Faciliter le rapprochement entre offre et demande par le changement du process d'attributions des logements et la bascule vers l'outil Imhoweb.

30 personnes ont été mobilisées de mars à septembre puis 25 utilisateurs formés ainsi que l'ensemble des membres des commissions concernées.

Faciliter les parcours résidentiels

- 110 mutations
- 393 visites conseils réalisées avant le départ d'un locataire pour limiter le coût des réparations *+26 % par rapport à 2023*
- 132 demandes de travaux d'adaptations étudiées

Aider au maintien dans les lieux

50 accompagnements permanents autour de la prévention des impayés et le fonctionnement des équipements du logement
447 plans d'apurement signés

Une forte proximité avec les clients

La qualité de service de Tarn Habitat passe par une forte présence territoriale.

Avec 6 agences, 35 gardiens et 7 agents de service répartis dans tout le Tarn et de très nombreux points d'accueil en pied d'immeuble, l'office permet à une très large majorité des locataires de joindre un gardien ou une agence à moins de 5 kilomètres de son domicile.

En 2024, face aux enjeux de la proximité, aux nouvelles exigences des locataires et réglementaires, l'office s'est engagé dans un large projet de redéfinition de ses politiques de proximité en lançant « Les Assises de la proximité ».

Les Assises de la proximité sont un dispositif original mis en place par Tarn Habitat pour réaffirmer le rôle essentiel de la proximité dans les services de l'office et pour travailler selon trois axes majeurs :

- propreté et tenue des sites ;
- surveillance du patrimoine et contrôle des équipements ;
- relation client.

De septembre à décembre 2024, des sessions de partage collectif sous forme d'ateliers théâtre, puis des groupes de travail se sont penchés sur les axes primordiaux afin d'établir un plan d'action qui a été présenté à l'ensemble du personnel en janvier 2025.

Rendez-vous en 2025 pour la poursuite des travaux et les premières actions !



Certification Qualibail



La certification de référence du logement social Qualibail obtenue par Tarn Habitat a été maintenue en 2024.

En décembre 2024, 32 nouveaux salarié(e)s ayant intégré l'office au cours du deuxième semestre 2024 ou ayant connu une mutation interne ont été formés aux engagements de service Qualibail pour être opérationnels le plus tôt possible en fonction de leurs métiers.

- 92 % de satisfaction globale sur le respect des rendez-vous pris
- 83 % de satisfaction globale à la suite d'une intervention technique dans un logement
- 77 % de satisfaction sur les équipements de nos logements

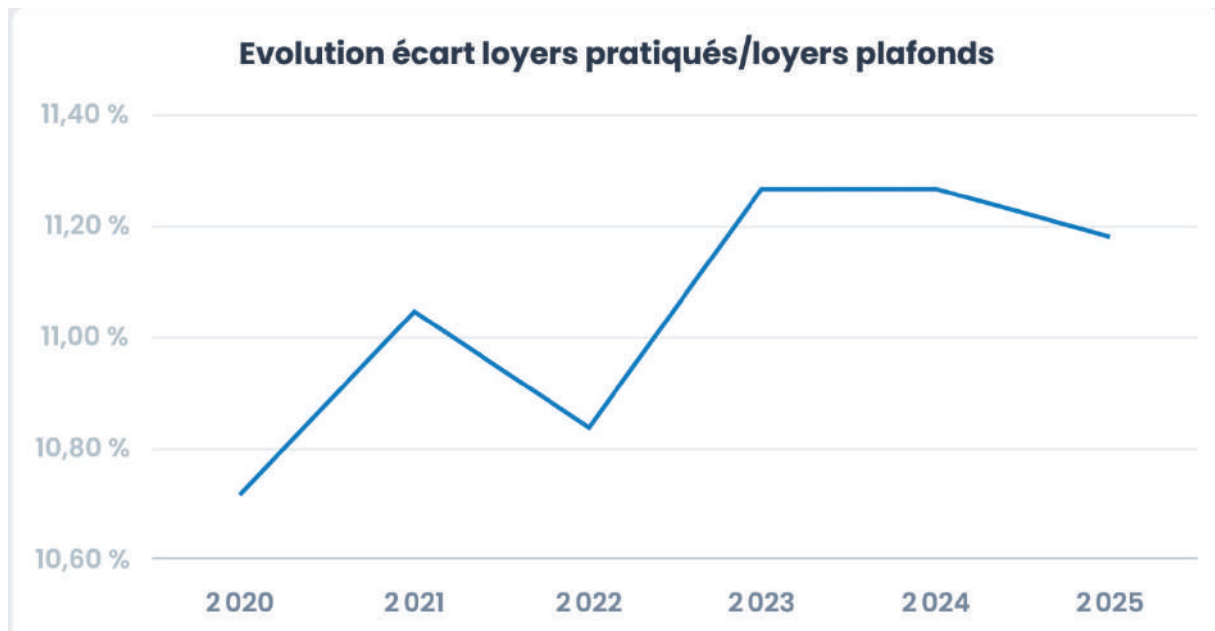
Des loyers très modérés

Avoir un logement à Tarn Habitat, c'est la garantie d'avoir un loyer :

- **33 % inférieur à un loyer locatif dans le secteur privé pour un appartement ;**
- **29 % inférieur à un loyer locatif dans le secteur privé pour une maison ;**
- **11,38 % inférieur aux loyers plafonds Hlm.**

Sur la période 2014-2024, l'office a augmenté ses loyers de + 6,65 %, quand les hausses successives autorisées auraient pu nous permettre de les augmenter de + 9,31 %.

Sur les 10 dernières années, malgré un contexte économique tendu, l'office a maintenu sa vocation historique de bailleur très social pour permettre à un maximum de familles tarnaises de vivre dans des logements abordables et soutenables financièrement.



Travaux de relocation - embellissement

800 logements ont fait l'objet de travaux de remise en état mécanique et d'embellissement après départs de leurs occupants.

2,9 millions d'euros ont été consacrés à ces travaux, soit 3 630 € en moyenne par logement :

- 1,33 millions d'euros à travers des entreprises prestataires (peinture, sols, nettoyage)
- 1,57 millions d'euros à travers les équipes techniques de la régie interne de Tarn Habitat

La concertation des locataires

Pour faire progresser la qualité de vie de ses clients, Tarn Habitat considère comme indispensables le dialogue et la coopération entre l'office et les représentants des locataires.

En 2024, **4 conseils de concertation locative** ont été réunis au sujet du plan stratégique de patrimoine, de la programmation pluriannuelle des gros travaux d'entretien, du plan d'amélioration de la qualité de service, du bilan annuel Qualibail, et pour signer un accord collectif sur le renouvellement des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF). Les représentants des locataires ont été aussi associés aux Assises de la proximité. Le dialogue avec les locataires se passe aussi sur le terrain, avec cette année encore, de nombreuses réunions en pied d'immeubles.



PRENDRE SOIN DE NOS SALARIÉS

Attirer

de nouveaux talents

Fidéliser

les salariés

Améliorer

la performance de l'ensemble des collaborateurs



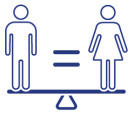
217 salariés
78 fonctionnaires et 136 salariés de droit privé



5 accords collectifs signés



36 recrutements



93 / 100 : Index d'égalité professionnelle des rémunérations femmes-hommes



21 : effectif moyen de salariés ayant la reconnaissance de travailleur handicapé
Obligation réglementaire : 12

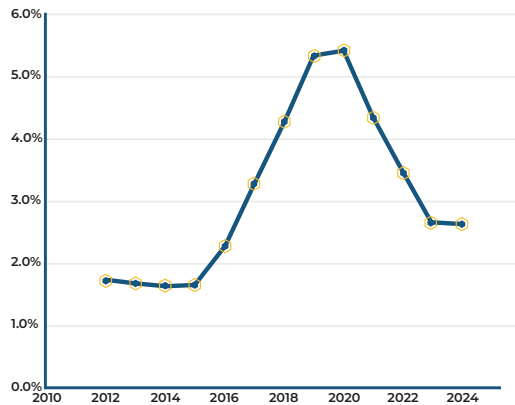


76 101 € de frais pédagogiques pour la formation du personnel en 2024
3,42 % de la masse salariale pour la formation

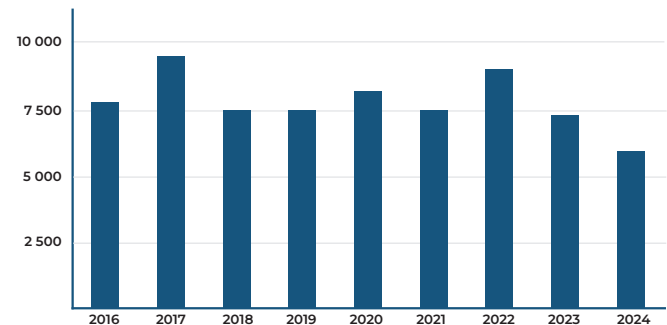


LES CONDITIONS DE TRAVAIL

Évolution de 2019 à 2024
du taux Accidents du travail et maladies professionnelles (AT/MP)



Évolution de 2016 à 2024
du nombre de jours d'absentéisme



LE PLAN DE MOBILITÉ

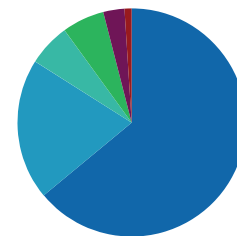
En octobre 2024, les collaborateurs de Tarn Habitat ont répondu à un questionnaire destiné à comprendre leurs modes et leurs conditions de déplacement.

Objectif : identifier les leviers d'amélioration, passer en revue les actions à mettre en place pour réduire l'empreinte carbone de l'organisme et les dépenses liées aux déplacements.

Principales conclusions :

- 81 % des agents ayant répondu sont en autosolisme
- 88 % des temps de trajet sont inférieurs ou égal à 30 minutes
- 58 % des trajets font entre 0 et 10 km

Fort de ces résultats, l'année 2025 sera consacrée à la formalisation, avec le CSE, d'un plan d'action.



- Véhicule personnel (64 %)
- Véhicule de service (20 %)
- Mix véhicule personnel et mode actif (6 %)
- Mode actif (vélo, marche...) (6 %)
- Mix véhicule personnel et covoiturage (3 %)
- Covoiturage (1 %)

LA VIE D'ENTREPRISE ET L'ESPRIT D'ÉQUIPE

Concours interne de pronostics Euro 2024

À l'occasion de l'Euro 2024 de football, une quarantaine de salarié(e)s se sont prêtés au jeu des pronostics. Une ambiance joyeuse et quelques chambrages sympathiques pendant ce mois de compétition qui s'est terminé non pas sur un stade mais dans la salle du conseil d'administration pour la remise des prix et un excellent repas partagé.



Opération Boîtes de Noël

Depuis quelques années, les collègues de Tarn Habitat se mobilisent pour une collecte au profit de bénéficiaires d'associations caritatives locales. En 2024, l'opération « Les boîtes de Noël » a permis de remettre près de 25 boîtes pour des maraudes de la Croix-Rouge française.

Noël a aussi été l'occasion de terminer l'année en embellissant les bureaux des agences et du siège. Une ambiance haute en couleur et en créations originales pour terminer joyeusement 2024 et bien lancer 2025.

Et toute l'année, quelques auberges espagnoles bien gourmandes ont réjoui les papilles et les yeux des participants. De la convivialité dans la salle du conseil d'administration, aux ateliers ou dans les agences !



Concours KIPLIN HASSO

1 kilomètre à pied, ça use, ça use... Peut-être chez certains mais pas chez les équipes des bailleurs membres d'HASSO qui pendant 3 semaines se sont défiées pour réaliser par équipe le maximum de kilomètres à pied ou en vélo. Une belle émulation inter-bailleurs pour promouvoir la mobilité et l'exercice physique régulier pour lutter contre les formes de sédentarité professionnelle.

Au total, 17 757 kilomètres ont été parcourus par l'ensemble des participants. Pas de quoi encore aller jusqu'à la Lune pour aller la décrocher, mais c'est un très bon début. Rendez-vous en 2025 pour renouveler l'aventure collective ?



LA PERFORMANCE



Approstock, une application d'optimisation de commande technique développée en interne

L'entretien courant des logements, leur remise en état mécanique après départ nécessite non seulement les interventions de notre régie technique (presque 64 000 heures réalisées en 2024) et un important stock de fournitures pour pouvoir réparer la très grande diversité des équipements.

Du mastic aux portes en passant par les cumulus, les éviers, les ventilations, les tuyaux, etc, plusieurs milliers de références sont gérées par notre magasin car à chaque intervention correspond son stock de fournitures.

Pour gagner en efficacité, les agents font presque comme au restaurant. Ils passent commande grâce à une nouvelle application digitale développée en interne : Approstock.

Les commandes peuvent être passées directement depuis le lieu d'intervention, ce qui laisse le temps aux magasiniers de préparer la commande, de connaître l'état des stocks et de lancer, si nécessaire, un réapprovisionnement pour les interventions futures, en fonction de seuils planchers. Moins de files d'attente, tout devient plus fluide, tout le monde y gagne !

En 2024, 1 155 000 € de fournitures ont été dépensées pour entretenir le patrimoine dont près de 40 % pour la remise en état de logement.

PRENDRE SOIN DE NOTRE PATRIMOINE ET DE NOTRE ENVIRONNEMENT

Créer

Le bon produit au bon endroit
 Au bon niveau *loyer + charges*
 De bonne qualité
 et financièrement équilibré

Préserver

Le bon entretien
 Les bonnes mises en état
 Les bonnes rénovations

Améliorer

Les bonnes transformations
 et réhabilitations
 Le bon
 renouvellement urbain



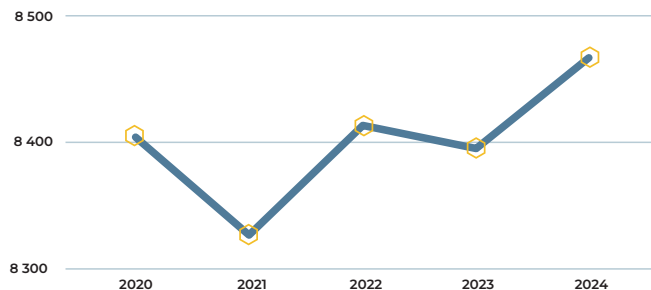
Un investissement patrimonial crucial et un volume historique

Dépenses d'investissement <i>En euros</i>	
Aménagement	71 953
Construction	21 871 324
Réhabilitation	1 134 768
Résidentialisation	15 198
Modernisation	3 563 775
Total investissement	26 657 017

Dépenses de fonctionnement (y compris régie) <i>En euros</i>	
Gros entretien	848 315
Remise en état de logements	2 900 332
Entretien courant	3 411 116
Services	2 242 150
Total fonctionnement	9 401 913

ACTIONS PATRIMONIALES

Une activité productive et d'entretien record



Un nombre record de logements familiaux en gestion

PRODUCTION NEUVE



Résidence Saint-Antoine
ALBI
14 villas

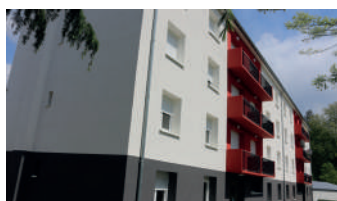


Les Demeures de la Pointe
SAINT-SULPICE-LA-POINTE
11 villas

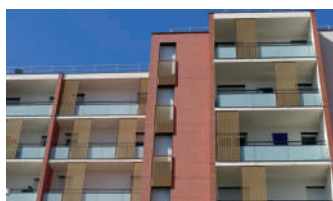


Les Demeures de Marthe
ALBI
21 logements

RÉHABILITATIONS



Résidence Jeanne d'Arc
MAZAMET
33 appartements



Résidence Square Bonaparte
ALBI
185 appartements



Résidence Saint-Martin
ALBI
120 appartements

16,5 millions d'euros de travaux de réhabilitations labellisées BBC



6 mises en chantier dont 16 logements à Giroussens
Sans oublier les chantiers neufs et réhabilitations en cours à livrer en 2025...

GROS ENTRETIEN DU PATRIMOINE

6 600 000 €



Travaux de remplacement toiture
990 000€



Remplacement de menuiserie
730 000€



Travaux de chauffage
ou production eau chaude
1 131 000€



Travaux sur ventilation et électricité
335 000€



Sécurisation immeuble
182 000€



Travaux sur foyers
150 000€



Changement des portes
210 000€



Isolation
51 000€



**+ 4 300 000 €
de travaux
d'entretien courant régie**

PLAN DE DÉCARBONATION

La rénovation et la décarbonation du parc sont des enjeux stratégiques de Tarn Habitat.

Pour y répondre, notre office a décidé de réaliser un plan de décarbonation.



Ce plan a été lancé à la fin de l'année 2024.

Il a été élaboré avec l'aide d'un prestataire pour identifier les sources principales d'émission de gaz à effet de serre, les bâtiments, et les équipements à rénover en priorité tout en prenant en compte les potentiels d'amélioration énergétique.

Cette démarche est indispensable car elle complète les outils dont l'office dispose déjà pour se projeter sur les prochaines années : convention d'utilité sociale, plan stratégique de patrimoine, projections financières à 10 ans...

ACTIONS SUR LES USAGES ET COMPORTEMENTS



Inciter au tri des déchets à Graulhet

Six jeunes graulhétos avaient en février 2024 une mission de démarchage des habitants des logements individuels de Crins 1 et des collectifs de Crins 2 pour les inciter au tri des déchets.

Cette opération pilotée par la mairie de Graulhet et financée dans le cadre de la politique de la ville était menée en coordination étroite avec les collègues de l'agence de Graulhet.

Les "Ambassadeurs de la maîtrise de l'énergie"

Dans le cadre de son plan de sobriété énergétique, Tarn Habitat a décidé de mener auprès de 30 locataires un accompagnement personnalisé vers des gestes écoresponsables permettant de réduire leur consommation d'énergie et de maîtriser leurs dépenses.

Cet **accompagnement individuel basé sur le volontariat** concerne des locataires de quartiers prioritaires de la politique de la ville (Gaillac, Carmaux, Graulhet, Albi) et qui, lors de la dernière régularisation de charges, ont eu une consommation énergétique plus importante que la moyenne. Cette mission a été confiée à l'association Unis-Cité qui a recruté pour l'occasion des jeunes en service civique « Ambassadeurs de la maîtrise de l'énergie » afin d'intervenir au domicile des locataires entre novembre 2024 et mars 2025.



Partenariat avec la MFR de Brens

Trois familles locataires de Tarn Habitat résidant à Gaillac ont accepté de recevoir la visite de cinq étudiantes du BTS Économie sociale et familiale et de leur équipe pédagogique de la MFR de Brens.

Les cinq étudiantes ont pu se confronter aux difficultés lors de l'établissement des diagnostics et dans le même temps, aider les familles à mieux utiliser leurs équipements, à mieux les programmer en fonction de leurs usages, à mieux connaître les aides logistiques et financières auxquelles elles avaient droit...

Cette collaboration originale a fait des heureux dans les familles, au sein des étudiantes et au sein de l'agence de Gaillac de Tarn Habitat.

PRENDRE SOIN DE NOTRE PÉRENNITÉ ÉCONOMIQUE

Le maintien de la santé financière de Tarn Habitat est indispensable pour poursuivre ses missions d'entretien des logements, de renouvellement urbain, de développement mais surtout pour satisfaire les attentes des locataires. En 2024, la bonne gestion financière était de nouveau reconnue par la cotation de la Banque de France avec l'attribution de la note **DI**.

DONNÉES (K€)	2022	2023	2024
Loyers	32 886	34 088	35 383
Dont impact RLS	- 2 840	-2 878	- 3 044
Charges locatives récupérées	6 540	8 066	7 884
Autres produits d'activités (inclus ventes terrains)	495	298	284
Chiffre d'affaires	39 921	42 452	43 551
Résultat comptable	3 364	1 208	1 590
Capacité d'autofinancement brute	12 075	12 495	12 720
Remboursements emprunts locatifs	9 635	8 929	7 854
Autofinancement HLM	2 439	2 779	4 022
Autofinancement net HLM	2 369	3 341	4 679
Trésorerie	46 783	42 982	35 907



• SUBVENTIONS

4,6 millions d'euros de subventions notifiées, dont 4,1 millions d'euros de subventions d'investissement. 2,5 millions d'euros de subventions ont été encaissées pour soutenir nos programmes de construction et de réhabilitation.

FINANCEURS	MONTANT SUBVENTION ACCORDÉE EN 2024
État	387 890
Région	121 000
Conseil départemental	459 000
Mairie / Intercommunalités	210 000
Europe : FEDER	238 700
ANRU	915 288
Action Logement	64 000
Autres	72 608
Total subventions	4 616 786 €

• PRÊTS

46,5 millions d'euros de prêts ont été accordés à Tarn Habitat dont 30,8 millions d'euros pour notre renégociation de dette qui font l'objet de remboursements anticipés d'anciens prêts pour un montant identique. Les prêts bonifiés peuvent être mobilisés grâce à des garanties de collectivités locales.

ORGANISMES PRÊTEURS	MONTANT DES PRÊTS
Banque des territoires	42 182 348
Caisse d'Épargne	4 021 000
Action Logement	338 000
Total subventions	46 541 348 €

PRENDRE SOIN DE NOTRE TERRITOIRE

La présence territoriale de **Tarn Habitat** se traduit par son impact sur l'économie locale grâce aux marchés et aux achats effectués. Bailleur social, l'office est aussi un **acheteur social engagé** pour la pérennité des entreprises et l'insertion par l'emploi.

ACTIONS POUR L'EMPLOI

- **88** marchés notifiés en 2024 (dont 60 % en marchés de travaux)
- **25,35 millions d'euros** : montant correspondant aux marchés notifiés
- **73,9 %** des marchés notifiés l'ont été à des entreprises tarnaises et **50 %** à des PME
- **566** : nombre de fournisseurs actifs sur les marchés de travaux/services/fournitures en 2024
- **265** : nombre d'emplois induits par l'activité de Tarn Habitat

- **3 847 heures de clauses d'insertion par l'emploi** dans les marchés notifiés en 2024
- Des marchés réservés à des **structures d'insertion** par l'activité économique telles que mentionnées à l'article L5132-4 du Code du travail et à des structures équivalentes.
- Des marchés réservés à des **entreprises adaptées** mentionnées à l'article L5213-13 du Code du travail, et à des établissements et services d'aide par le travail.



35 stagiaires et 3 apprentis accueillis
1 contrat adulte-relais

Le respect d'engagements pour **favoriser la trésorerie des entreprises partenaires** :

- Avances forfaitaires jusqu'à 30 % pour les marchés travaux
- Délais de paiement rapides :
 - 95 % des factures payées dans un délai de 30 jours
 - Un **déai moyen de paiement de 14,63 jours**
- Délégations de paiement
- *Sourcing*



Interventions dans les établissements scolaires pour expliquer les métiers du logement social



Participations aux salons et événements dédiés à l'emploi (Salon TAF, événement Les Entreprises s'engagent du Tarn, Les rendez-vous de l'emploi...)



Tarn Habitat est également employeur partenaire des sapeurs-pompiers du Tarn. Les sapeurs-pompiers volontaires salariés de notre office peuvent ainsi être libérés pendant leur temps de travail pour des formations et des interventions de secours.

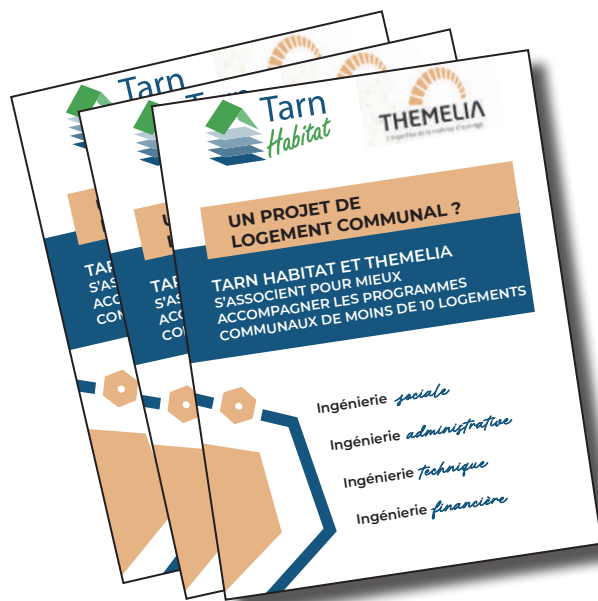
ACTIONS POUR LA COHÉSION SOCIALE ET TERRITORIALE

Tarn Habitat est un partenaire actif des collectivités locales. Par son expertise en aménagement, en construction, en réhabilitation, en entretien du bâti, notre office participe aux réflexions des collectivités concernant :

- les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- les plans locaux de l'habitat (PLH) ;
- les contrats de villes ;
- les expertises foncières ;
- les analyses territoriales...

Notre office propose par ailleurs en maîtrise d'ouvrage des programmes adaptés aux attentes des acteurs locaux : programmes mixtes de logements/commerces, opérations d'aménagement, résidences accompagnées...

Soucieux d'apporter des réponses concrètes et personnalisées, Tarn Habitat a structuré en partenariat avec Themelia une offre dédiée aux programmes de logements des communes.



Tarn Habitat a été partenaire de l'élaboration des nouveaux contrats de ville 2024-2030 signés au 1^{er} semestre 2024 dans trois intercommunalités :

- Communauté d'agglomération de l'Albigeois ;
- Communauté d'agglomération Gaillac/Graulhet ;
- Communauté de communes Carmausin Ségala.

Les objectifs stratégiques des contrats de ville sont :

- L'accès à l'emploi et à la formation pour tous
Améliorer la coopération territoriale en matière d'emploi et d'entrepreneuriat au profit des habitants des QPV
- L'apaisement et le respect
Améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires
- L'attractivité des quartiers
Accroître le confort et l'attractivité des quartiers prioritaires
- L'émancipation et la citoyenneté

En tant que signataire des conventions ATFPB, Tarn Habitat bénéficiera d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour ses logements situés en QPV.

Tarn Habitat doit annuellement procéder au recensement par territoire de ses actions réalisées.

Ces objectifs sont déclinés en actions opérationnelles recensées dans les conventions ATFPB signées en décembre 2024 dans les mêmes territoires.



1^{re} participation au SMELT

Pour la première fois, Tarn Habitat participait en septembre 2024 au Salon des maires, élus locaux et décideurs publics du Tarn.

Les salariés de notre office se sont relayés pour répondre aux questions des élus locaux concernant le logement social et les possibilités pour leurs communes respectives, abordant très concrètement les problématiques techniques, juridiques ou financières de leurs dossiers.



Tarn Habitat

Office Public de l'Habitat
2 rue Général Gallieni
81011 ALBI CEDEX 9

05 63 77 81 81
www.tarnhabitat.fr



Tarn Habitat membre d'Hasso



www.afnor.org



Crédits photos : Tarn Habitat, Adobe Stock 2025, Mairie de Graulhet,
Sapeurs-pompiers du Tarn / Cellule photo