

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 2025



**TARN ET GARONNE**  
**HABITAT**

L'HABITAT QUI NOUS RAPPROCHE

# SOMMAIRE

## 1-CONTEXTE

## 2-CHIFFRES CLES 2025

## 3-ACTIVITES

### MOUVEMENTS DE PATRIMOINE

A - PRODUCTION DE LOGEMENTS

B - VENTES

### PATRIMOINE EXISTANT

A - TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

B - TRAVAUX D'ENTRETIEN

C - DÉVELOPPEMENT DURABLE\*

### GESTION LOCATIVE

A - LA DEMANDE

B - LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS : BILAN CALEOL

C - CONTENTIEUX ET PRÉ-CONTENTIEUX – LES IMPAYÉS

D - LA VACANCE

### SERVICES AUX LOCATAIRES

A - LA PROXIMITÉ

B - LA RÉGIE

C - LE TRAVAIL SOCIAL

### LABEL ET CERTIFICATION

A - HSS®

B - QUALIBAIL®

## 4-LES MOYENS HUMAINS – LES MOYENS MATERIELS

A - LES RESSOURCES HUMAINES

B - LE SERVICE INFORMATIQUE

## 5-HASSO

## 6-LES TEMPS FORTS DE 2025

# 1 – CONTEXTE



La Lézardière – LAUZERTE

## INTRODUCTION

L'année 2025 restera gravée comme une étape historique pour Tarn et Garonne Habitat, marquée par le franchissement d'un cap symbolique majeur et un dynamisme sans précédent au service de notre territoire.

En 96 ans d'expérience, notre organisme a réaffirmé son rôle d'acteur incontournable du département, en gérant désormais un patrimoine de 5 080 équivalents logements répartis sur 72 communes.

La livraison des 32 logements individuels de la résidence Al Rey à Montbeton, a permis à TGH de célébrer son 5 000ème logement, un moment de fierté partagé avec l'ensemble du personnel, de nos partenaires et financeurs. Au total, l'année 2025 a vu la réception de 146 logements neufs et la mise en location de 156 nouvelles unités, tandis que 116 logements supplémentaires ont été mis en chantier pour soutenir l'offre future. 2025 fut une année record en termes de dynamisme de son activité.

Malgré une pression croissante sur la demande, nos équipes ont réalisé 528 attributions au cours de l'année attestant d'une gestion locative performante et d'une proximité efficace.

La solidité de notre gestion se reflète dans des indicateurs sains : un taux d'impayés maîtrisé et une vacance commerciale limitée. Avec un chiffre d'affaires dépassant les 23 millions d'euros, TGH a injecté plus de 11 millions d'euros dans l'économie locale via 74 marchés de travaux.

L'année a également été riche en événements fédérateurs autour de l'innovation et le lien social : Le séminaire « La Fabrique du Vivre Ensemble », organisé par la SAC HASSO en mai 2025, a mis en avant l'ensemble des missions exercées par les OPH et TGH en particulier ; proximité et partage avec une mise à l'honneur des métiers de terrain et de nos gardiens ; solidarité intergénérationnelle, avec des moments de convivialité offert à nos locataires, seniors et aussi les plus jeunes.

Enfin, le séminaire autour de notre projet d'entreprise en décembre 2025 a marqué une nouvelle étape dans la réflexion sur l'avenir de notre organisme bientôt centenaire.

Fort de ses réalisations, nous tournons désormais notre regard vers 2026 avec des ambitions claires. Le lancement, en septembre 2025, de la construction de notre futur siège social et les travaux d'extension de la régie, préfigurent une année axée sur l'amélioration des conditions de travail de nos collaborateurs, avec une livraison attendue pour l'automne 2026.

Les orientations stratégiques définies lors de notre séminaire autour du projet d'entreprise tracent déjà la feuille de route pour consolider nos métiers et continuer d'innover pour l'habitat de demain.



Linda PRADEL  
Directrice Générale



José GONZALEZ  
Président

# 2 - CHIFFRES CLÉS

## UN PATRIMOINE EN CROISSANCE



156 nouveaux logements mis en location

dont 26 logements labellisés Promotelec Habitat neuf soit 17%



116 nouveaux logements en travaux



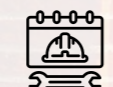
147 logements neufs réceptionnés



9 logements réceptionnés en AA



96 logements lancés en travaux de réhabilitation thermique



+3,7M€ de travaux de maintenance sur le parc

**96** ans

d'expérience au service des communes du Département

**102** collaborateurs

équivalents temps plein

**+ 23 M€**

de chiffre d'affaires (loyers)

Un acteur de proximité

**72** présent sur communes

## GESTION LOCATIVE



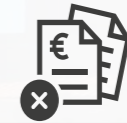
528 attributions (nouveaux baux signés)



Taux de vacance: 4,8% (dont 2% commerciale)



6 023 demandes de logements



Taux d'impayés: 1,9%

**4 842**  
logements familiaux

**5080**  
équivalents logements:  
4 842 logements familiaux  
+ 238 équivalents foyers

**88** marchés pour près de 13 M€. = **74** marchés de travaux pour 11 M€ + **14** marchés de fournitures, pour + de 2M€

**52%** des lots ont été attribués à des entreprises du département      **84%** sont des marchés de travaux      **16%** sont des marchés de service

TGH est un des plus importants contributeurs au développement économique local départemental.

Les clauses d'insertion dans les marchés :

1) Un volume de 5 986 heures d'insertion a été réalisé dans les marchés

2) En tant que maître d'ouvrage, TGH génère 10% des heures d'insertion réalisés sur l'ensemble du territoire du Grand Montauban Communauté Agglomération.

# 3 – ACTIVITÉS

## MOUVEMENTS DE PATRIMOINE

### A. PRODUCTION DE LOGEMENTS

#### LIVRAISONS ET ACQUISITION 2025

Type opération	Nom operation	Commune	ANNEE MES	DATE RECEPTION	DATE MES	NOMBRE INDIVIDUEL	NOMBRE COLLECTIF	NB LOGT
<b>LIVRAISONS</b>								
VEFA	HESTIA	LA VILLE DU DIEU DU TEMPLE	2025	17/03/2025	01/04/2025	26		26
NEUF	LES BALCONS DE LAGUEPIE 1 PLAI	LAGUEPIE	2025	28/02/2025	17/03/25		1	1
NEUF	LE GUITARDIO ROUTE DE FAU	CORBARIEU	2025	31/07/2025	08/09/2025		8	8
NEUF	AL REY	MONTBETON	2025	24/07/2025	25/08/2025-09/09/2025	32		32
NEUF	LES JARDINS D'OLYMPE	NEGREPELISSE	2025	28/08/2025-10/10/2025	28/08/25-04/11/2025	40		40
NEUF	LA BUISSONNIERE	MONTAUBAN	2025	21/10/2025	24/11/2025	40		40
<b>TOTAL</b>								<b>147</b>

#### ACQUISITIONS – AMÉLIORATIONS

Type opération	Nom operation	Commune	ANNEE MES	DATE RECEPTION	DATE MES	NOMBRE INDIVIDUEL	NOMBRE COLLECTIF	NB LOGT
AA	LES TERRASSES DE CORBIEU II	CASTELSARRASIN	2025		16/06/2025	9		9
<b>TOTAL</b>								<b>156</b>



#### LOGEMENTS EN TRAVAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025

Type opération	Nom operation	Commune	DATES MES	NOMBRE INDIVIDUEL	NOMBRE COLLECTIF	NB LOGT
NEUF	VERHAGUET	MONTAUBAN	2026	4		4
NEUF	BAS PAYS LA BUISSONNIERE	MONTAUBAN	2025-2026	20		20
NEUF	CHIOTASSO	BRESSOLS	2027	15	10	25
NEUF	IMPASSE DU 11 NOVEMBRE	VALENCE D'AGEN	2027	23		23
NEUF	BARDOUGNE	REYNIES	2027	10		10
VEFA	ESPRITS VILLAGE-NEXITY	VALENCE D'AGEN	2026	28		28
NEUF	FUTR SIEGE SOCIAL	MONTAUBAN	2026	0	0	0
AA	VILLENouvelle	MONTAUBAN			4	4
AA	2 LOGEMENTS SA PATRIMOINE	MONTAUBAN		2		2
<b>TOTAL</b>				<b>102</b>	<b>14</b>	<b>116</b>



#### TERRAINS À BATIR 2025

Type opération	Nom operation	Commune	En travaux / en etudes Aménagement vrd	NB LOTS
<b>EN TRAVAUX</b>				
NEUF	IMP DU 11 NOV	VALENCE D'AGEN	EN TRAVAUX	11
NEUF	PERCIN 2	MONTECH	EN TRAVAUX	29
NEUF	LES OBITS	MONTEILS	EN TRAVAUX	18
NEUF	CHEMIN DE LESTANG	VILLEMADRE	EN TRAVAUX	14
			<b>SOUS- TOTAL</b>	<b>72</b>
<b>EN ÉTUDES</b>				
NEUF	PLAINE DU LEVANT	VALENCE D'AGEN	EN ETUDES	60
			<b>TOTAL</b>	<b>132</b>

## PRESTATIONS D'INGÉNIERIE POUR LES COLLECTIVITÉS

- Maison de santé et centre commercial Corbarieui , route du Fau, livrés



- La MARPA à Montaignu de Quercy, en travaux

- Mairie de Lamagistère, en études

- Local commercial à Auvillar en tant qu'AMO (Assistant en Maître d'Ouvrage), en études

### NOMBRE DE LOGEMENTS EN ÉTUDES AU 31 DÉCEMBRE 2025

TYPE OPÉRATION	COMMUNE	NOM OPÉRATION	NB LOGT
NEUF	ALBIAS	IMPASSE DE LA MAIRIE	6
AA*	AUVILLAR	MAISON ANCIEN BOUCHER	4
NEUF	BRESSOLS	ANCIENS ATELIERS	16
AA*	CASTELSARRASIN	AVENUE DE CORBIEU	9
AA*	CAYLUS	AVENUE DU PERE EVARISTE HUQ	8
NEUF	FABAS	CLAUX DU ROUX	3
AA*	GRISOLLES	ABBE DE ROSSET	8
AA*	LAMAGISTERE	ANCIENNE MANUFACTURE	5
NEUF	MONTAUBAN	CHAMBORD	41
AA*	MONTAUBAN	ANCIEN INTERNAT COLLEGE INGRES	25
NEUF	MONTEILS	LES OBITS	8
AA*	PARISOT	MAISON CENTRE BOURG	1
NEUF	REALVILLE	EN CLOS	6
NEUF	ST ETIENNE DE TULMONT	RUE DE LA MAIRIE TAUGE	12
VEFA	VALENCE D'AGEN	PRELUDE	20
NEUF	VERDUN SUR GARONNE	EX EHPAD	13
NEUF	VILLEMADÉ	CHEMIN DE LESTANG	10
<b>Total</b>			<b>195</b>

\*Acquisition Amélioration

## B. VENTES

Tarn et Garonne Habitat réaffirme sa volonté de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires. Notre objectif ? Proposer une accession à la propriété sécurisée et accessible à tous les budgets et permettre l'accès à nos locataires à un parcours résidentiel positif. En développant la vente de logements, nous pérennisons notre mission sociale : investir dans la qualité de notre parc locatif et répondre aux besoins du territoire.

### VENTE DE LOGEMENTS EN 2025

Actes signés en 2025			
Type d'acquéreur	Résidence	Commune	Prix de vente
Locataire occupant	Moulin Jordy	Montaignu-de-Quercy	70 000€
Personne physique	Claude Bernard	Montauban	139 700€
Personne physique	Gandillou	Réalville	130 000€
Personne physique	Le Bourg	Villemadé	95 000€
Personne physique	Petit Besy	Boudou	80 500€
<b>Total</b>			<b>515 200€</b>
Compromis signés en 2025			
Locataire TGH	Le Bret	Montauban	130 000€
Personne physique	Dr Pouget	Cazes-Mondenard	59 000€
<b>Total</b>			<b>189 000€</b>
Logements attribués en CAO en 2025			
Locataire TGH	Jean Bouin	Montauban	110 000€
Personne physique	Chambord	Montauban	80 000€
<b>Total</b>			<b>190 000€</b>

### VENTE DE TERRAINS

Nom de l'opération	Commune	Compromis	Actes signés	Total
La Buissonnière	Montauban	3	3	6
Les jardins d'Olympe	Nègrepellisse	0	1	1
Lacourt	Lacourt Saint Pierre	0	1	1
Bardougne	Reynies	2	0	2
Al Rey	Montbeton	3	0	3

# PATRIMOINE EXISTANT

L'entretien et l'amélioration de notre patrimoine constituent une priorité stratégique pour TGH.

À travers un programme soutenu de travaux d'investissement, nous valorisons notre parc immobilier tout en répondant aux enjeux de la transition écologique. Cette démarche RSE permet non seulement de réduire l'empreinte carbone de nos bâtiments, mais aussi de préserver le pouvoir d'achat de nos résidents grâce à une meilleure maîtrise des consommations énergétiques.

## A. TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Un investissement important a été mené sur le parc en matière de réhabilitation et de renouvellement de composants pour un montant total de 3,1 M€ TTC.

### TRAVAUX DE RÉHABILITATION THERMIQUE ET ACCESSIBILITÉ

Ces travaux ont concerné principalement les résidences ci-dessous qui regroupent 83 logements. Ils ont visé à améliorer la performance énergétique pour l'ensemble des logements et à créer des ascenseurs pour les résidences de la Coujoune et de Le Blanc.

NOM DU PROJET	NB LOG
La COUJOUNE à NEGREPELISSE	16
Le BLANC à BEAUMONT DE LOMAGNE	16
Résidence la Rougette à Aucamville	5
La Taue à Bourret	16
Capelle à Bourg de visa	5
Résidence Elie Rachel DELMAS GENE-BRIERES	7
3781 Route du Nord MONTAUBAN	1
Ancienne Ecole de BOURRET	9
ST Michel LAMAGISTERE	1
La Grange à ROQUECOR	6
Fonneuve à Montauban	1

La réhabilitation thermique permet aux locataires de réduire significativement leurs factures d'énergie tout en profitant d'un confort thermique accru (moins de froid l'hiver et de chaleur l'été).

Globalement, cela transforme des logements énergivores en espaces économes, limitant ainsi l'impact des hausses de prix de l'énergie sur le budget des ménages.

2 ascenseurs ont été créés permettant ainsi de faciliter l'accès au logement aux personnes à mobilité réduite.

### TRAVAUX DE RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS

De nombreuses actions de renouvellement des composants ont été menées sur la même période. Elles ont notamment concerné les opérations suivantes :

Réfection totale de la couverture et des menuiseries extérieures de la Résidence du Fort à Montauban

Réfection totale de toiture suite au sinistre du 21 Grand rue Villenouvelle à Montauban

Remplacement des luminaires des parties communes de bâtiments de la résidence Chambord

Reprise des travaux de réseaux et de vide sanitaires à l'Arseaa à St Etienne de Tulmont

Réfection la VMC collective aux Ardeilles à Grisolles

Campagne de remplacement de chaudières individuelles et de chauffes-bains

Remplacement des candelabres à la résidence les Chaumes à Montauban

Travaux de réfection de réseaux à la résidence des Chaumes

Remplacement d'interphones à la résidence des Chaumes

Restructuration des archives à LALANDE

## PERSPECTIVES D'INVESTISSEMENT POUR 2026

### Les opérations de réhabilitation suivantes seront engagées en travaux :

Réhabilitation thermique des 40 logements de la résidence Macalet à Castelsarrasin qui prévoit notamment la création d'ascenseurs, une isolation par l'extérieur, des travaux de mise en sécurité et de VRD

Réhabilitation des 47 logements de la résidence La Garenne à Valence d'Agen qui prévoit notamment la création d'ascenseur, l'isolation par l'extérieur du bâtiment C et des travaux d'interphonie.

Restructuration du CAT de Castelmayran

Restructuration des locaux de la régie de Tarn et Garonne Habitat

Résidentialisation de l'ensemble de la résidence Chambord

### Concernant les renouvellements de composants, les interventions suivantes sont notamment prévues :

Adaptation de plus de 110 salles de bain avec notamment 70 sur les bâtiments A et B de la résidence Beausoleil à Montauban

Réaménagement des salles de bain du centre Henri Cros à Valence d'Agen,

Modernisation des ascenseurs de la résidence Michel Six à Montauban,

Réfection de toitures des résidences René Mallet à Moissac et Chaumes bâtiment D1, D3 et D5 à Montauban

Réfection de l'éclairage des parties communes des résidences La Constellation à Montauban et Le Blanc à Beaumont de Lomagne,

Réfection des réseaux d'eau et de chauffage des résidences Chambord à Montauban et La Barguelonne à Valence d'Agen

Raccordement de nouveaux logements au réseau de chaleur urbain sur la commune de Negrepelisse

Campagne de renouvellement de chaudières individuelles et de chauffes bains gaz sur plusieurs résidences du parc



La Buissonnière - MONTAUBAN

## B. TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

Tout au long de l'exercice 2025, nous avons déployé un vaste programme de gros entretien sur l'ensemble de notre parc immobilier pour un montant de plus de 1,2 M€ TTC

Ces interventions ont concerné des travaux sur tous les composants du parc : chauffage, toitures, menuiseries, maçonnerie, VMC, parking, réseaux, peinture, électricité, plomberie...

Parmi les interventions les plus significatives, on peut citer :

- 202 K€ pour des travaux d'entretien et de réparation de toitures traditionnelles ;
- 80 K€ pour l'installation ou la rénovation des systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC) (secteur diffus)
- 75 K€ pour des travaux concernant les systèmes de sécurité incendie
- 65 K€ pour des travaux d'interphonie
- 42 K€ de toitures terrasses
- 43 K€ sur les portes d'ascenseurs des bâtiments C2 C3 D2 D3 CA I4 de la résidence Les Chaumes à Montauban
- 20 K€ de chemisage de colonnes d'évacuation (Macalet à Castelsarrasin, Pontus à Valence d'Agen, Chambord à Montauban, La Garenne à Valence)
- 8 K€ Nettoyage de façades
- 4 K€ de changements de volets
- 14 K€ pour le passage de la technologie 2G en 4G sur le parc d'ascenseurs
- Mise en place de l'individualisation des frais de chauffage sur le parc équipé de chauffage collectif

## C. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

En 2025, TGH a engagé une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

4 indicateurs s'inscrivent dans cet engagement :

- 64,39% du parc locatif est classé en DPE (Diagnostic Performance Energétique) A, B et C en 2025 contre 63,64 % en 2024
- La consommation moyenne du parc locatif de TGH en kwh par m<sup>2</sup> et par an passe de 152 en 2024 à 145 en 2025, soit une baisse de 4,82%
- L'émission GES (Gaz à effet de serre) moyenne du parc locatif de TGH passe de 21 kg epCO<sub>2</sub> (échelle de performance CO<sub>2</sub>) par m<sup>2</sup> par an passe en 2024, à 18 en 2025, soit une baisse de 16,67%.
- 5,46% du parc locatif est décarboné en 2025 avec l'utilisation du chauffage électrique et du réseau de chaleur urbain contre 34,72% en 2024.

Les travaux de réhabilitation du parc en ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) et installation de PAC (Pompes à chaleur) ont fortement contribué à l'amélioration de la consommation énergétique et la décarbonation du parc.

Le remplacement des luminaires existants en LED à détection dans les parties communes de la résidence Chambord vont permettre aux locataires de faire des économies dans leurs charges locatives.

## A. LA DEMANDE

La gestion de la demande de logement social est assurée par le Système National d'Enregistrement (SNE) qui est une plate-forme gérée par l'Etat, elle permet à chaque demandeur de logement social de se voir attribué un numéro unique départemental d'enregistrement. Les demandes peuvent être consultées par l'ensemble des bailleurs présents sur le département.

Fin 2025, il y a 6 023 (5 680 en 2024) demandes en stock en Tarn-et-Garonne, dont 3821 nouvelles demandes (4 080 en 2024).

Parmi les nouvelles demandes, TGH en a enregistré 374 directement sur les 488 demandes saisies au total par 8 organismes HLM dans le département, soit les ¾. Les autres demandes sont saisies par les autres guichets (mairies) ou par les demandeurs directement sur le portail grand public.

Le gestionnaire du SNE nous a communiqué les informations statistiques suivantes :

### TOP 5 DES EPCI\* LES PLUS DEMANDÉS

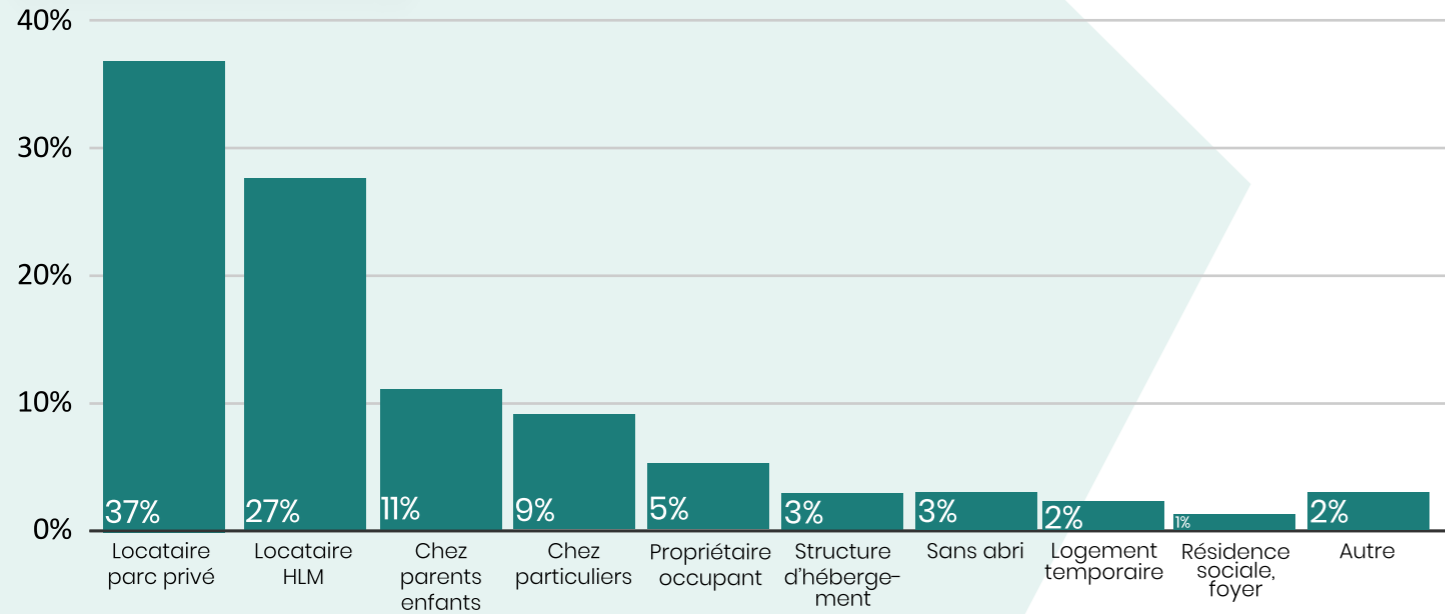
Nom de l'EPCI* souhaité	Nb de demandes	Taux
CA Grand Montauban	3554	59%
CC Grand Sud Tarn et Garonne	742	12%
CC Terres des Confluences	685	11%
CC Quercy Vert-Aveyron	342	6%
CC Quercy Caussadais	315	5%

\* EPCI = ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE

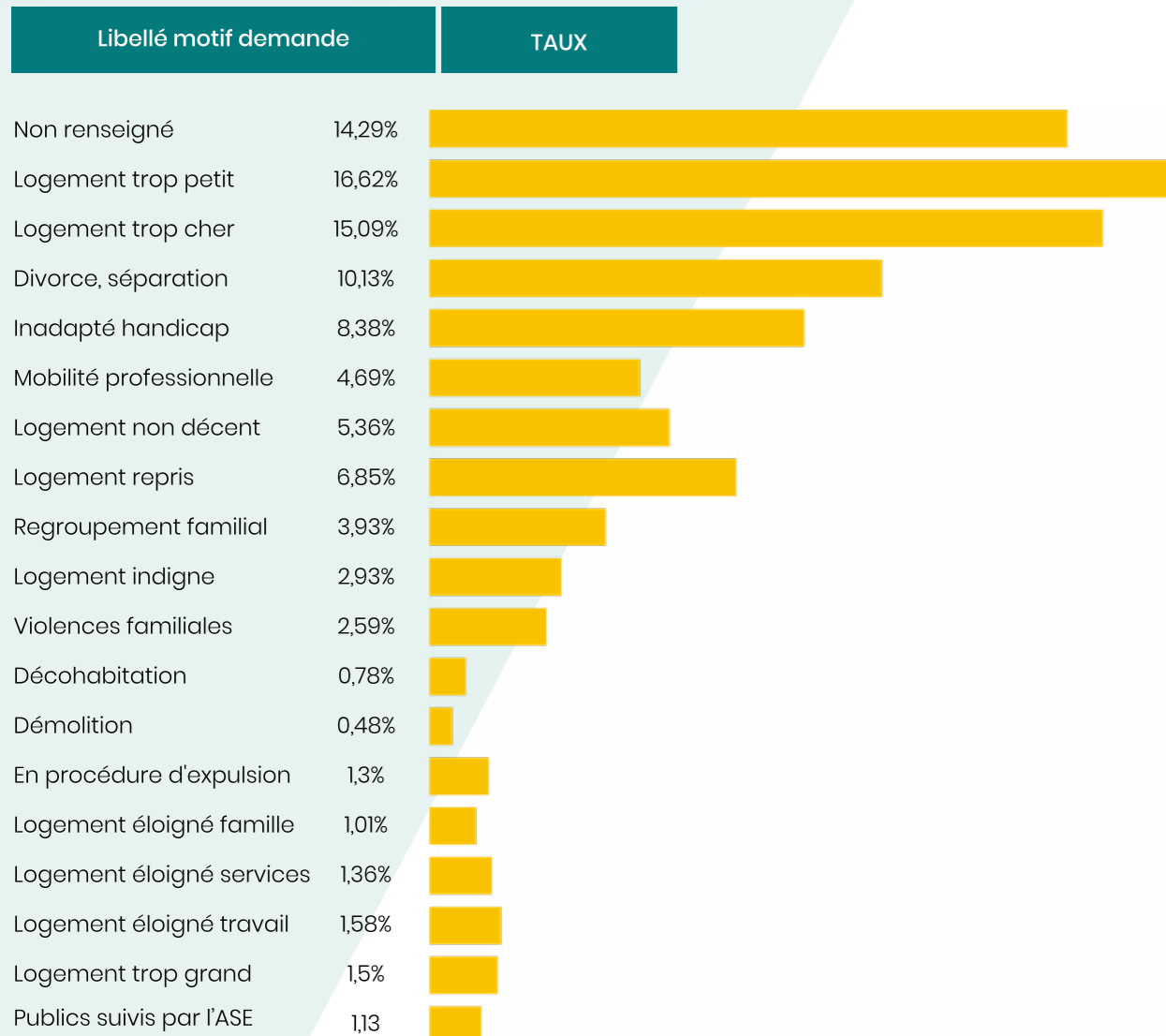


Maison à CAUMONT

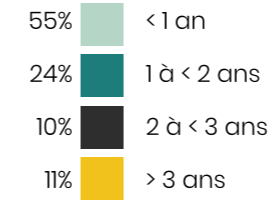
### TAUX LOGEMENT ACTUEL



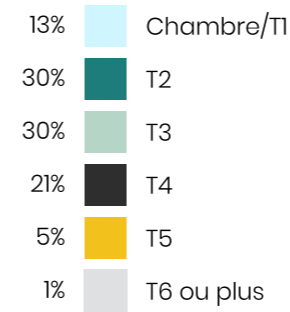
### MOTIF DE LA DEMANDE



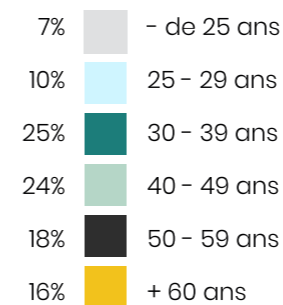
### ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE



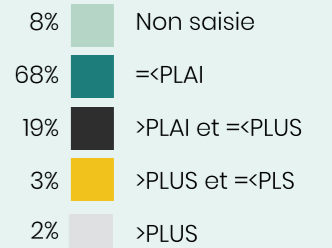
### TAILLE DU LOGEMENT



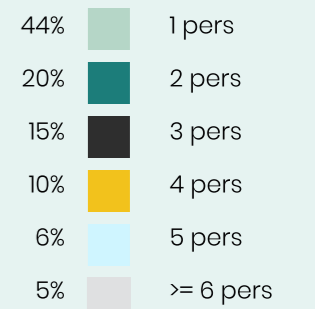
### ÂGE DU DEMANDEUR



### TYPE DE RESSOURCES



### TAILLE DES MÉNAGES



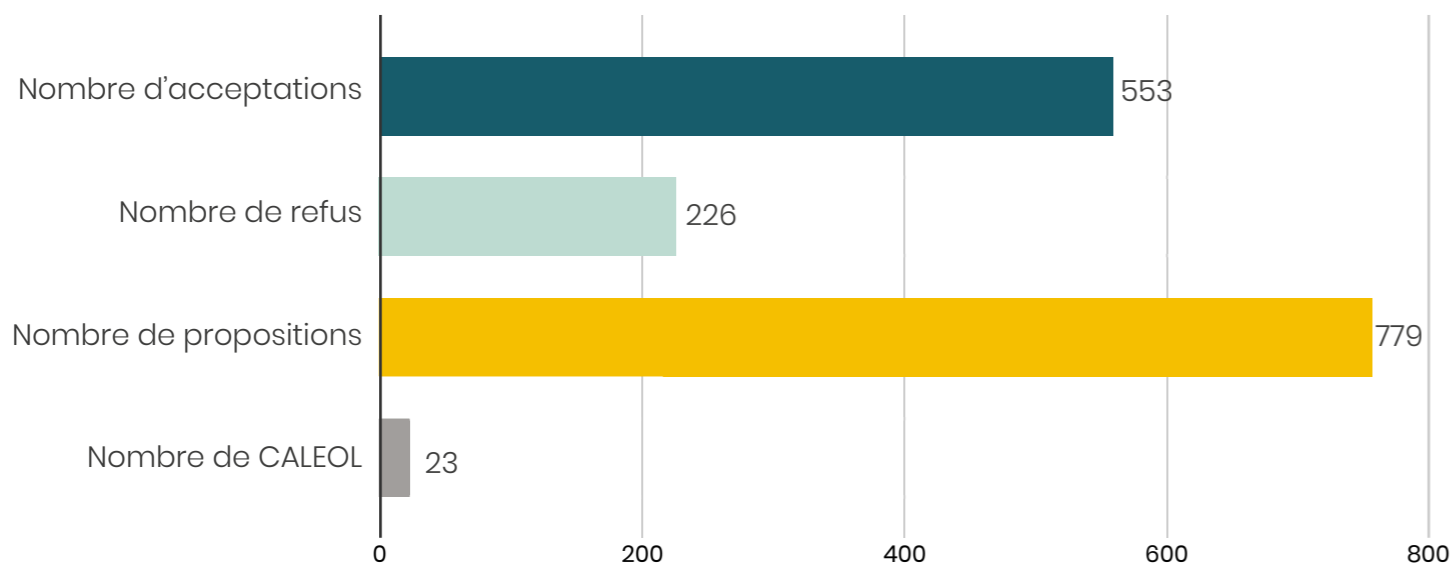
## B. LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS : BILAN ANNUEL DE LA CALEOL\*

La commission d'attribution des logements de TGH examine l'ensemble des attributions sur son territoire départemental.

Elle se compose de 6 membres issus du Conseil d'Administration, des maires ou de leur représentant pour les attributions sur leurs communes, du représentant de l'Etat et de membres à voix consultative.

Les CALEOL\* se réunissent tous les 15 jours et examinent en moyenne 2 dossiers par logement. En effet, sur certains secteurs du département où la demande est très faible, il n'y a pas toujours la possibilité de présenter 3 dossiers par logement comme l'impose le Code de la construction et de l'habitation.

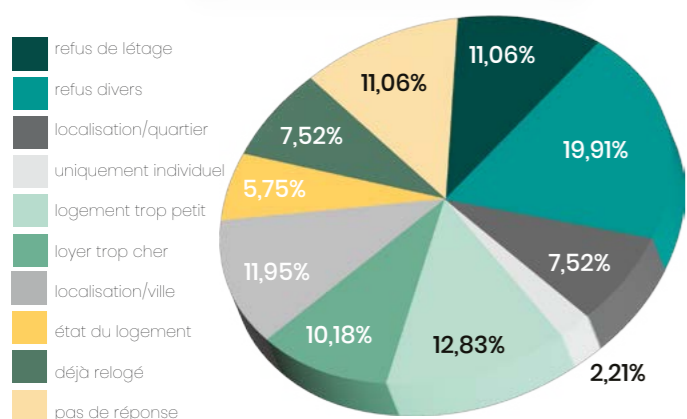
Le tableau suivant donne une vision quantitative des travaux de la CALEOL\*.



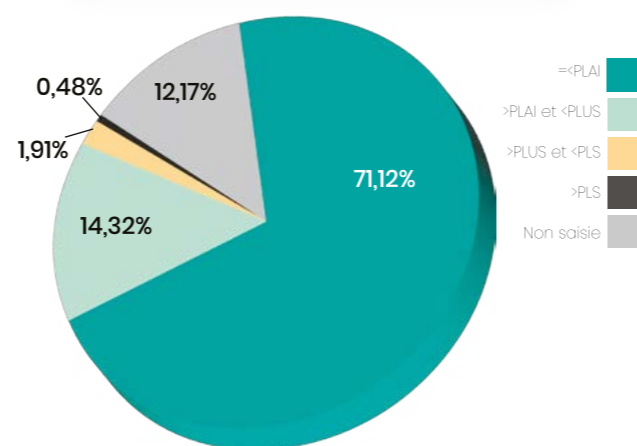
En 2025, les commissions d'attribution ont examiné 1 047 dossiers (contre 1 099 en 2024), pour 723 logements (contre 674 en 2024) grâce à l'accompagnement de la Direction Relation Client Proximité (DRCP).

Le taux de refus a diminué, il est de 29% (contre 40% en 2024).

### MOTIF DE REFUS



### NIVEAUX DES RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES



Les attributaires de logements ont des ressources modestes, puisque 71% d'entre eux auraient pu prétendre à un logement PLAI mais ce ne sont que 14% du total des logements attribués en 2025 qui correspondent à des logements financés en PLAI.

## LA GESTION EN FLUX

La réforme des attributions a été initiée dès 2014 au travers de la loi Alur, puis en 2016 avec la Loi Egalité et Citoyenneté et en 2018 par la loi Elan. Enfin, en 2022, la loi 3DS a instauré le passage des réservations de logement en flux.

Historiquement, cette gestion s'effectuait en « stock » ce qui signifiait que lors de chaque construction de logement, en fonction des financements ou garanties d'emprunts obtenus, ces derniers étaient attribués à tel ou tel financeur/garant. Lorsque nous enregistrons un préavis sur un logement réservé, ce dernier était reproposé au réservataire initialement financeur ou garant du logement.

Désormais, ces financements ou garanties sont traduites en pourcentage de réservation sur la base de tous les préavis reçus sur une année (ainsi, il ne s'agit pas toujours des mêmes logements qui sont affectés à un même réservataire). La répartition des réservations de logement s'opère donc par le bailleur qui les met à disposition en tenant compte des objectifs de réservation et de la mixité sociale. Règlementairement, un bilan doit être dressé chaque année au 28 février afin de fixer les objectifs de l'année suivante.

Les réservataires de Tarn et Garonne Habitat sont Action Logement, le Conseil Départemental, le Grand Montauban et les Mairies. La mise en place des conventions de gestion en flux fixant les modalités et les objectifs pour chaque réservataire s'est déroulée en 2024. Ces conventions ont été renouvelées pour l'année 2025.

Pour 2025, 99% des objectifs globaux ont été atteints (contre 85% en 2024) :

- 93% des objectifs Etat
- 100% pour Action Logement,
- 100% pour le Conseil Départemental,
- 100% pour le GMCA,

Contractuellement, les objectifs non atteints sont reportés l'année suivante. L'implication des équipes dans ces nouvelles modalités de gestion et un pilotage renforcé ont permis l'atteinte de ces objectifs cette année.

### LE CONTINGENT PRÉFECTORAL :

Dans chaque département, le préfet a un droit de réservation sur les logements du parc social.

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit que le préfet puisse solliciter 30% des attributions de logements pour les publics prioritaires.

En 2025, l'objectif prévisionnel d'attribution au contingent préfectoral était de 164 logements, l'objectif réel était finalement de 152 logements. TGH a réalisé 151 propositions de logement (126 en 2024, 53 en 2023) : 121 relogements effectifs et 20 refus soit 93% de l'objectif règlementaire d'attribution. 197 dossiers ont été examinés (contre 153 en 2024, 102 en 2023) au titre de ce contingent dans le cadre des CALEOL.

Afin de mieux répondre aux obligations relatives à ce contingent, TGH a renforcé la prise en charge de ces publics en amont, les conseillères en Economie Sociale et Familiale rencontrent les candidats pour une enquête sociale qui doit permettre de mieux prendre en compte les besoins et les capacités des ménages. De plus, des objectifs quantifiés sont fixés mensuellement aux équipes et de nouveaux outils de suivis sont en cours de développement.

## LES OBJECTIFS DE PEUPLEMENT QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE/ HORS QPV :

La loi égalité et citoyenneté de 2017 prévoit la définition d'objectifs de peuplement favorisant la mixité sociale :

- 25% des attributions réalisées hors des QPV devront bénéficier à des ménages appartenant au 25% des ménages les plus pauvres (appartenant au 1er quartile)
- 50% des attributions en QPV doivent porter sur les autres ménages que les 25% les plus pauvres.
- Le Tarn-et-Garonne compte 5 quartiers classés en QPV : 2 se situent sur Moissac dans la Communauté de Communes Terres des Confluences, 3 se situent à Montauban dans la Communauté de Commune du Grand Montauban. Depuis 2024, la géographie prioritaire a évolué, le quartier Chambord-Lalande n'est plus situé en QPV alors que Beausoleil Bas est un nouveau QPV.

Ces objectifs sont calculés à partir du nombre de baux signés sur l'année.

Les montants du 1<sup>er</sup> quartile sont :

- 8 391€ /an /unité de consommation pour les ménages de la CCTC,
- 8 880€ /an /unité de consommation pour les ménages du GMCA.

En 2025, TGH n'a pas atteint les objectifs d'attribution aux ménages du 1er quartile hors QPV sur les deux EPCI du Grand Montauban et la communauté de communes Terres des Confluences mais a largement dépassé l'objectif d'attribution à des ménages plus aisés dans les quartiers prioritaires.

Sur le GMCA, parmi les 147 attributions réalisées hors QPV seuls 15 ménages correspondent au Q1. Sur la CCTC, parmi les 76 attributions réalisées hors QPV seuls 12 ménages correspondent au Q1. On note une progression du chiffre pour le territoire CCTC alors qu'il est stable sur le GMCA. Afin d'améliorer ces résultats et en prenant en compte les obligations réglementaires sur le logement des publics prioritaires et la gestion en flux, des outils de suivi ont été développés cette année.

Nom de l'EPCI souhaité	CCTC QPV	CCTC hors QPV	GMCA QPV	GMCA hors QPV
Tx. d'attrib. ménages 1 <sup>er</sup> quartile	18%	20%	39%	14%
Tx. d'attrib. ménages 2, 3, 4 <sup>ème</sup> quartile	82%	80%	61%	86%
Rappel objectif minimum	50%	25%	50%	25%

## LA ROTATION DU PARC

Les mouvements sur le parc se répartissent de la façon suivante : 406 départs ont été enregistrés dont 49 mutations. Le taux de rotation (hors mutations) est de 7.7% (8.5% en 2024) et 8.4% (9.1% en 2024) avec les mutations.

## LES LOYERS

Tarn et Garonne Habitat a quittancé + de 22,8 M€ de loyers (+6%) et 300 K€ d'indemnités d'occupation (baux résiliés) en 2025.

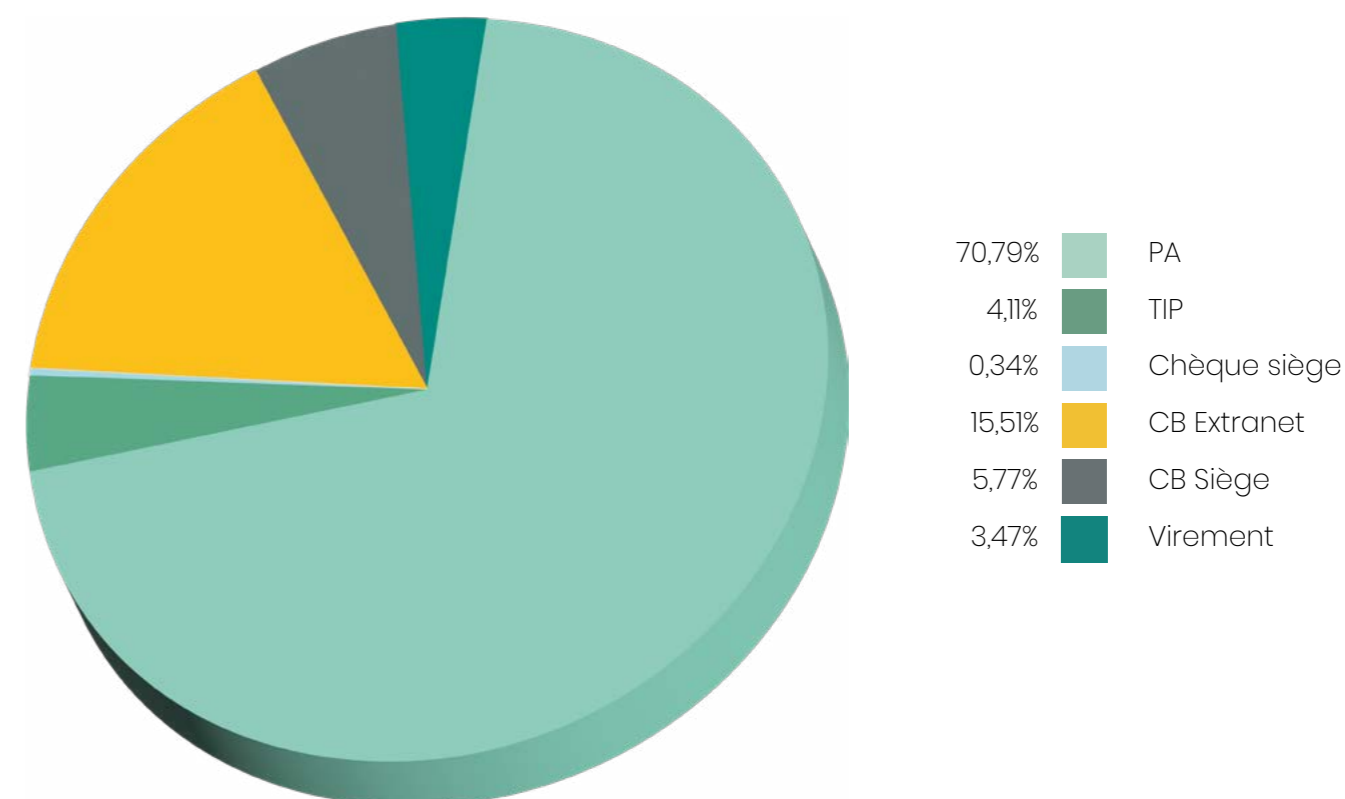
La part d'aide au logement perçu sur l'année s'élève à 8,9 M€ tandis que la perte financière liée à la réduction loyer solidarité (RLS) représente 1,3 M€ .

La régularisation de charges qui est intervenue en Mai 2025 représentait 4,5 M€ de dépenses réelles contre 4,9 M€ de provisions soit + de 400k€ de trop perçu, remboursé aux locataires.

Ainsi au mois de Juin 2025, les équipes ont donc procédé à l'ajustement des provisions de charges mensuelles afin d'être plus proches des factures réelles.

Concernant les modes de paiement, les locataires optent pour 71% d'entre eux pour le prélèvement automatique des loyers. Le deuxième mode de paiement plébiscité et en augmentation sur l'année 2025 s'opère par Carte bancaire : 16% via l'espace extranet personnalisé et 6% au siège de Tarn et Garonne Habitat. Enfin les paiements par TIP et virements représentent respectivement 4% et 5% des modes de paiements (à noter que les virements sont principalement utilisés par les associations/institutionnels ou par les locataires qui régularisent des impayés).

### RÉPARTITION DES MODES DE PAIEMENTS

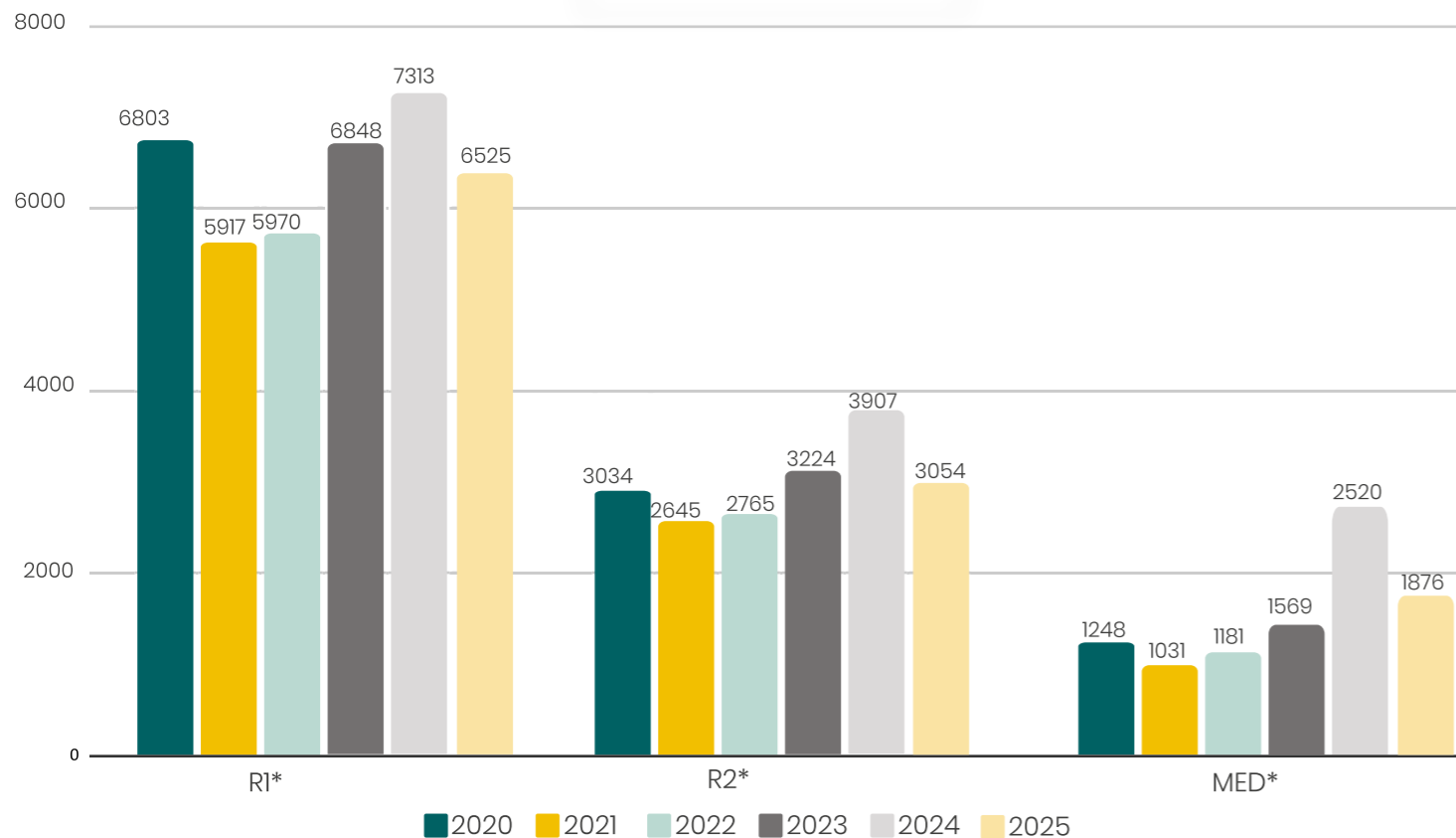


## C. LE PRÉ-CONTENTIEUX ET LE CONTENTIEUX

Le système de relances pour retard de paiement consiste en 3 relances par mois envoyées aux locataires en défaut de paiement (le 10, le 20 et le 1er du mois suivant).

Entre chaque envoi de relances, le service précontentieux contacte le locataire afin de trouver des solutions. En 2025, 608 plans d'apurement amiables qui ont été convenus avec les locataires en place soit une baisse de 46% (1118 plans en 2024 contre 760 plans en 2023). L'année 2024 avait été particulièrement impactée par une régularisation de charges importante nécessitant des plans d'apurement. Nous constatons un retour à la normale en 2025.

**ÉVOLUTION DES RELANCES**



Pour la même raison que la baisse des plans d'apurement, nous observons une baisse des lettres de relances : -11% des R1, -22% de R2, -26% de MED.

Cette baisse analysée en parallèle de l'augmentation du nombre de logements sur notre parc, et donc du nombre de locataires, démontre l'efficacité du service précontentieux au travers de process efficaces malgré la grande précarité de certains ménages.

En cas d'échec amiable, le service précontentieux enclenche la phase contentieuse par l'envoi d'un Commandement de payer, acte délivré par huissier, préalable à une assignation au Tribunal.

**ÉVOLUTION DES PROCÉDURES**

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Commandement de payer</b>	<b>228</b>	<b>175</b>	<b>186</b>	<b>229</b>	<b>194</b>	<b>152</b>
<b>Assignations</b>	<b>109</b>	<b>82</b>	<b>78</b>	<b>88</b>	<b>67</b>	<b>38</b>
<i>dont narcotrafic</i>	1					
<i>dont hygiène</i>	1					
<i>dont trouble du voisinage</i>	9	6	1	3		
<b>Jugements rendus</b>	<b>95</b>	<b>82</b>	<b>43</b>	<b>90</b>	<b>51</b>	<b>50</b>
<i>A / Désistement TGH</i>	9	8	7	17	6	6
<i>B / Jugements de résiliation</i>	60	37	14	34	29	30
<i>C / Délais judiciaires</i>	26	37	22	39	16	14
<b>Commandement de quitter les lieux</b>	<b>60</b>	<b>48</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>46</b>
<i>dont hygiène</i>	1					
<i>dont trouble du voisinage</i>	4	3	0			
<b>Tentatives d'expulsions</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>34</b>	<b>18</b>
<i>dont trouble du voisinage</i>	4					
<b>Réquisition de concours Force Publique</b>	<b>35</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>16</b>
<i>dont trouble du voisinage</i>	4					
<b>Nombre accord concours force publique</b>	<b>31</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>14</b>
<i>dont trouble du voisinage</i>	3					
<b>Nombre d'expulsions</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
<i>dont trouble du voisinage</i>	3	0	1			
<b>Nombre PV repris</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>3</b>			
<b>Nombre total de dossier en procédure</b>	<b>230*</b>	<b>191</b>	<b>186</b>	<b>189</b>	<b>172</b>	<b>138</b>

Malgré la baisse des relances, Les commandements de payer signifiés sont en hausse (+30%). Cela signifie que suite aux relances, la recherche de solutions amiables est en échec.

Le nombre d'assignations est par conséquent également en augmentation de 33% (les assignations qui concernent des troubles de voisinage ont triplé en 3 ans). Le nombre de jugements rendus résiliant le bail est en très forte augmentation de 62%, reflet direct du durcissement de la loi par la mise en application de la loi Kasbarian dans les tribunaux locaux.

Plus globalement l'année 2025 est marquée par une hausse globale de 20% de dossiers en procédure d'expulsion.

La loi Narcotrafic a également engendré une assignation pour ce motif, en lien étroit avec les services de la Préfecture de Tarn et Garonne et les forces de l'ordre.

\*R1 Relance 1  
\*R2 Relance 2  
\*MED : Mise en demeure

\* nombre de procédures actives pendant l'année 2025

## LA COMMISSION DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Dans l'optique du maintien des locataires dans leur logement et du paiement amiable des dettes, la Commission de Prévention des Expulsions a été mise en place en Septembre 2017.

Sont convoqués tous les locataires ayant un bail résilié par décision de justice et pour lesquels un Commandement de quitter les lieux a été signifié. Pour chaque dossier, la Commission étudie la situation du locataire et décide de la suspension ou de la poursuite de la procédure.

En 2025, 4 Commissions se sont réunies et 38 dossiers ont été présentés. Parmi ces dossiers, 14 familles se sont présentées et ont été entendues (+5 par rapport à 2024).

18 suspensions de la procédure ont été prononcées tandis que le Concours de la force publique a été sollicité pour 20 dossiers.

Parmi ces 38 situations, 13 familles sont en cours d'apurement de leur dette, 3 ont soldé la dette de loyer, 3 logements ont été repris suite à abandon et 9 locataires ont été expulsés, 3 états des lieux sortants amiables ont été réalisés et 5 dossiers sont en attente d'octroi du Concours de la force publique.



## LES IMPAYÉS

L'état de la dette au 31.12.2025 s'élève à + de 1,5 M€ contre 1,7M€ en 2024, soit une baisse de 7% (près de 119 K€) pour un parc toujours plus grandissant. Le niveau d'impayés est ainsi moins élevé pour un nombre de logement plus élevé.

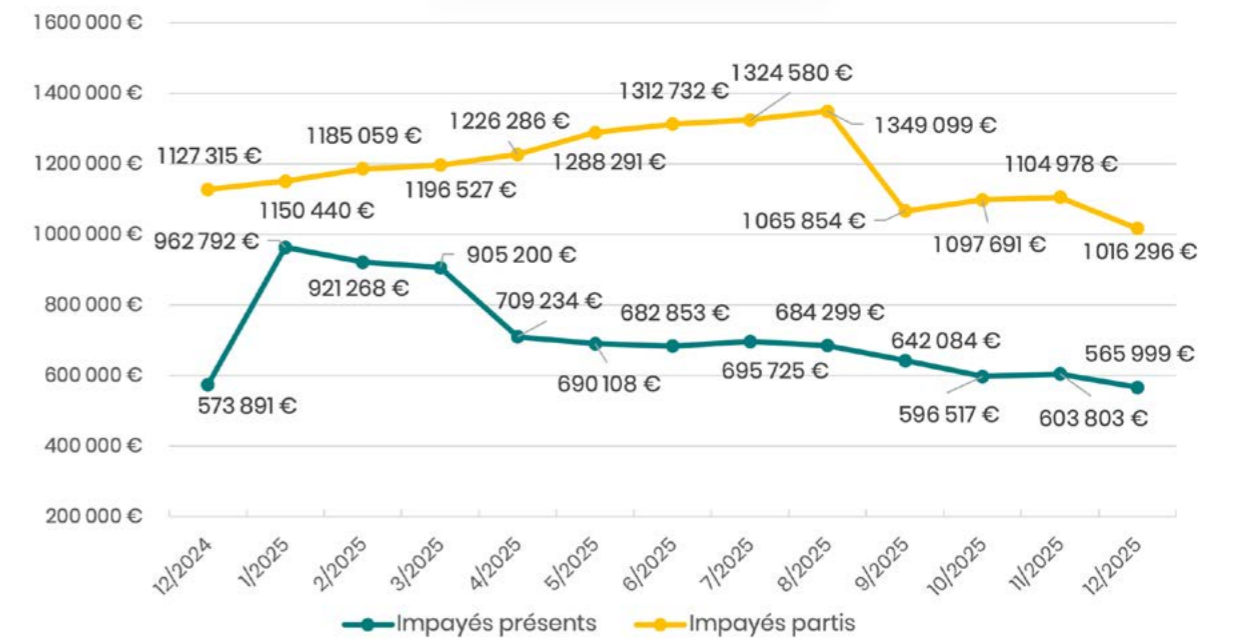
Au 31 décembre, la dette se répartissait de la façon suivante :

- La dette des locataires présents s'élève à 565 K€ contre 573 K€ en 2024 (-1.5%).
- La dette des locataires partis s'élève à + de 1,01 M€ en 2025 contre + de 1,1 M€ en 2024 (-9.8%).

L'année 2025 a été marquée par le changement de prestataire intervenant sur le recouvrement des locataires partis en cas d'échec amiable, ce qui a permis d'apurer certains dossiers.

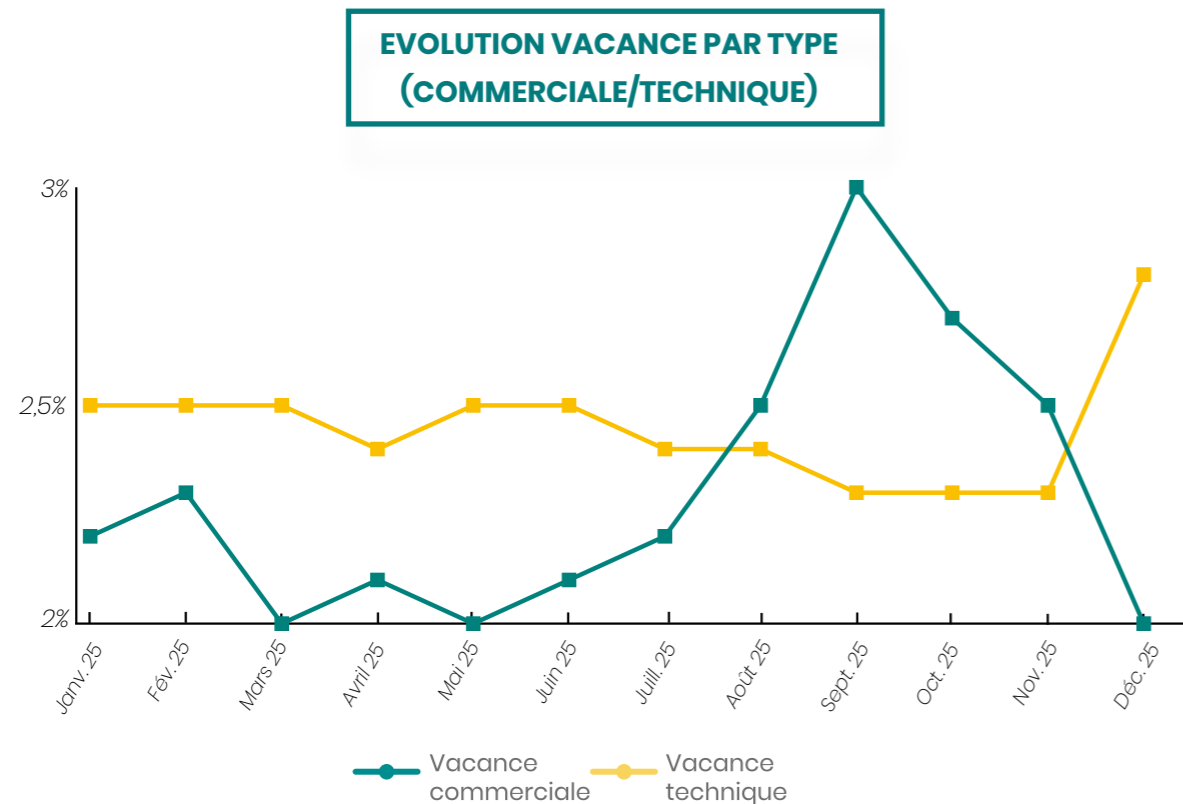
Malgré les baisses d'impayés, le travail du recouvrement amiable des locataires présents et partis est de plus en plus complexe en raison du contexte économique et social tendu.

### EVOLUTION DES IMPAYÉS

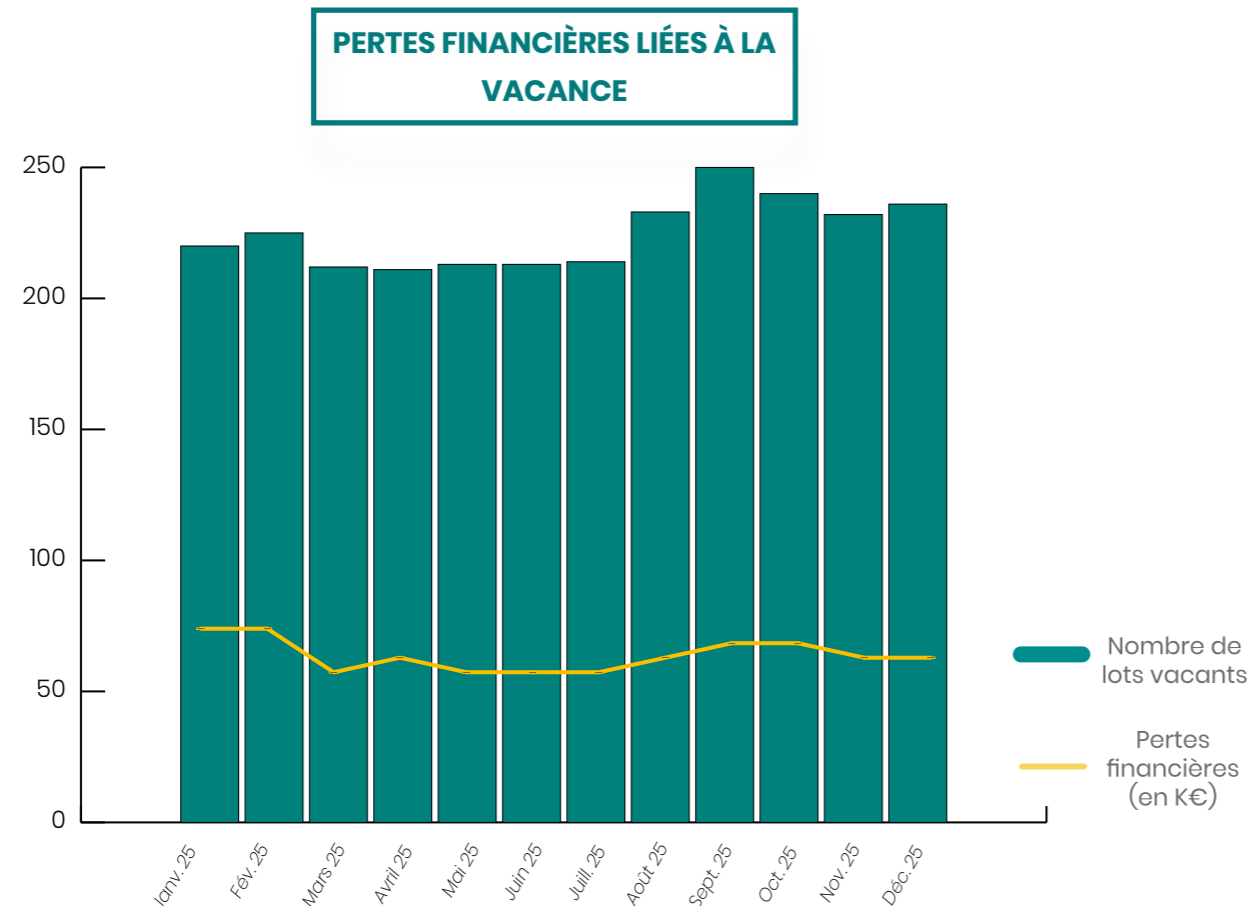


## D. LA VACANCE

Fin 2025, le taux de vacance s'élève à 4.8%. Ce taux global est stable par rapport à 2024 (4,7%). Ce taux se décompose entre vacance technique (2,8%) et commerciale (2%) qui restent également stables.



Le pic de vacance de septembre 2025 est dû à la mise en service de la seconde tranche de la résidence Al Rey à Montbeton et de la résidence route du Fau à Corbarieu. Les préavis de l'été 2025 ont également alourdi ponctuellement cet indicateur.



## SERVICE AUX LOCATAIRES

### A. LA PROXIMITÉ

L'équipe de la proximité de TGH se compose :

- 24 gardiens qui couvrent l'ensemble des résidences et assurent un maillage à 100% afin d'assurer la tranquillité résidentielle. Ils assurent le nettoyage des parties communes et la gestion des déchets, des états des lieux d'entrée et pour 4 d'entre eux des états des lieux de sortie des visites de logement, etc.
- 1 assistante de proximité et un coordonnateur de proximité (prise en charge des demandes d'interventions techniques, contrôle de prestations, etc.),
- 1 responsable états des lieux qui réalise les états des lieux et les visites conseils,
- 1 gestionnaire Encombrants au plus près des locataires, qui intervient sur l'ensemble du patrimoine, avec le traitement de 322 réclamations (116 tonnes d'encombrants enlevés - 20 tonnes données en recyclerie).
- 1 agent de nettoyage, qui nettoie chaque logement avant la relocation.

Cette équipe est encadrée par un responsable au sein de la direction de la relation client.

La politique de proximité constitue un atout en termes de qualité de service et de réactivité pour nos clients. Outre un maillage renforcé du territoire avec la présence des gardiens, cette année les efforts se sont portés :

- sur l'optimisation des procédures état des lieux (formations, mise en place d'une charte qualité, etc),
  - la mise en place d'actions en lien avec la sûreté (traitement des véhicules épaves et ventouse, lutte contre le narcotrafic et expulsions, gestion des encombrants et prévention des agressions).
- A titre d'exemples : 85% des véhicules épaves sont enlevés par les locataires grâce au courrier formalisé avec la police et envoyé aux locataires. Les bonbonnes représentant 130 litres de protoxyde d'azote ont été ramassées dans les cités par les gardiens dans un souci de sécurité et protection de l'environnement.
- la rédaction d'une charte du bien vivre ensemble, et création d'un service médiation
  - le déploiement d'une application sur le terrain pour la maintenance et le contrôle des équipements,
  - la prise en charge par les gardiens de « petits travaux » sur leurs sites afin de gagner en réactivité et efficacité pilotée par un référent gardien dédié (ne pas faire déplacer un ouvrier de la régie pour une petite réparation).



En 2025, 528 états des lieux d'entrée ont été réalisés et 406 états des lieux de sortie. Les remises en état de logement se sont élevées à 718 584 euros et les visites de contrôle par la CGMI avant relocation (visites états des lieux, diagnostic électricité et gaz) s'élèvent à 64 180 euros.



## B. LA RÉGIE :

### Le pôle maintenance

La régie du pôle maintenance est aujourd'hui composée de 15 techniciens.

En 2025, l'équipe a été renforcée par de nouvelles embauches :

- 1 carreleur-plaquiste
- 2 jardiniers
- 1 menuisier

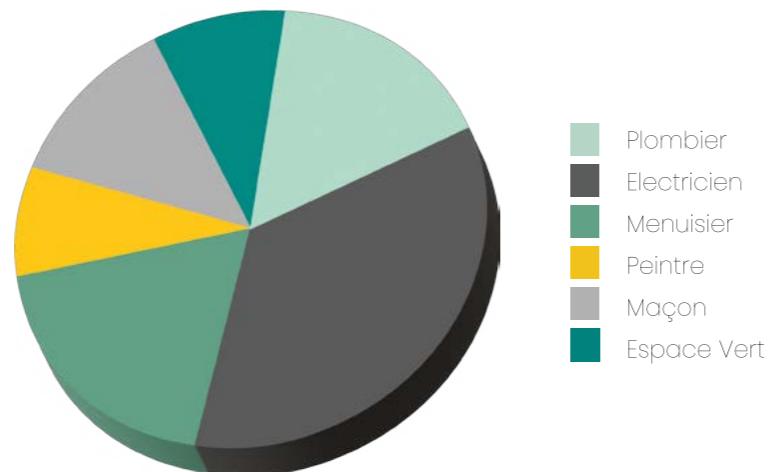
Ces recrutements permettent de consolider les compétences internes et d'assurer une continuité de service sur l'ensemble du patrimoine.

### Traitement des réclamations du pôle maintenance

En 2025, la régie a traité 3920 réclamations, dont 3 864 clôturées, représentant un taux de traitement de 98.57 %.

Répartition des interventions par corps de métier :

- 2 plombiers : 628 interventions
- 1 électricien : 1 349 interventions
- 2 menuisiers : 733 interventions
- 3 peintres : 312 interventions
- 2 maçons / plaquistes / carreleurs : 463 interventions
- Service Espaces Verts (5 jardiniers) : 346 interventions (hors interventions récurrentes telles que la tonte et la taille de haies sur l'ensemble du patrimoine)



Pour la partie prestataires, nous avons traité 4 965 réclamations en collaboration avec nos principaux partenaires : EDG, CGMI, Climater, DJE, Adefi, INEO et Orona.

Dans le cadre de ces collaborations pour le début de l'année 2026 :

- Le marché avec CGMI a été reconduit.
- EDG s'est vu attribuer un marché de maintenance pour les VMC.

Le pôle maintenance, c'est également une équipe administrative et technique restructurée en 2025 avec de nouveaux objectifs, centrés sur la performance et l'efficacité. Avec l'arrivée d'un nouveau responsable de pôle et d'un gestionnaire de contrat, l'objectif principal de cette démarche est d'optimiser nos délais d'intervention, de réaliser des contrôles de prestations et de renforcer notre régie.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs actions ont été mises en place, notamment le déploiement d'un nouveau logiciel de planification des interventions de nos techniciens.

Ces mesures visent à :

- Accroître la performance et la rentabilité de nos opérations et de nos équipes techniques.
- Anticiper les problèmes plutôt que d'agir uniquement en mode curatif.
- Renforcer la maintenance préventive.
- Contrôler et accompagner plus efficacement nos partenaires.

Cette transformation s'accompagne d'un budget annuel de fonctionnement de 3 600 000 €, dédié à la mise en œuvre de ces objectifs.

## C. LE TRAVAIL SOCIAL

### 1. SUR LES IMPAYÉS

Le travail des conseillères en économie sociale et familiale (CESF) est étroitement lié à celui du précontentieux et du contentieux. Elles peuvent intervenir à tout moment de la procédure afin de rechercher des solutions, en soutien de l'action du service précontentieux / contentieux. Elles participent également aux commissions de prévention des expulsions internes à Tarn et Garonne. En 2025, le service social est intervenu sur 100 situations en impayés.

Les conseillères sociales de Tarn et Garonne Habitat travaillent également en lien avec tous les acteurs sociaux du département. Parmi les leviers à leur disposition, la sollicitation d'aides financières permet souvent de solder l'impayé de loyer.

Ainsi, près de 100 000€ ont pu être débloqués en 2025 sous forme de prêts ou de subventions pour les locataires les plus en difficultés (FSL accès : 39 600€, FSL maintien : 45 716€, Caisse de retraite : 14 000€).

### 2. SUR LES ATTRIBUTIONS

Les conseillères sociales de Tarn et Garonne Habitat sont également amenées à travailler en relation avec le service commercial dans la préparation des commissions d'attribution. Elles participent notamment aux commissions SIAO et réalisent des enquêtes sociales en vue du relogement des demandeurs prioritaires mais aussi dans le cadre de mutations économiques en vue de prévenir les impayés et les expulsions locatives.

Ainsi, les CESF de Tarn et Garonne Habitat ont réalisé 113 entretiens (pour motif CILS, VIF, Economique, Santé, ...) avant attribution de logement en 2025.

Tarn et Garonne Habitat est également co-porteur du projet FNAVDL avec l'opérateur Soliha et s'est vu attribuer une subvention de 33 000€ (+17% qu'en 2024) afin de financer des mesures d'accompagnements spécifiques de 2025, dont les besoins sont identifiés lors des entretiens avec nos CESF. Le but de ses Accompagnements Vers et Dans le Logement (AVDL) est de pérenniser les publics les plus fragiles dès l'entrée dans les lieux. Les CESF ont prescrit 7 mesures d'accompagnements et nous avons financé 5 baux glissants en 2025 (mesure de 12 mois pendant laquelle nous sommes liés de façon tripartite avec Soliha et le sous-locataire). Le bail glissant est un dispositif d'insertion par le logement qui permet à une personne ou une famille en difficulté de devenir progressivement locataire en titre de son logement social. C'est un mécanisme de "période d'essai" sécurisée qui repose sur une relation à trois acteurs : le bailleur social, une association agréée, et l'occupant.

### 3. AUTRES ACTIONS SOCIALES

Les missions d'accompagnement du service social de Tarn et Garonne Habitat portent également sur les suivis de locataire présentant des problématiques d'occupation de leur logement, souvent liées à des problèmes de santé mentale. En 2025, 8 accompagnements portaient sur ce type de difficultés, en lien étroit avec la gestion locative souvent confrontée aux plaintes pour troubles de voisinage qui en découlent. Ces accompagnements très spécifiques impliquent un travail en étroite collaboration avec les différents partenaires.

## LABEL ET CERTIFICATION

### A. HABITAT SENIOR SERVICES (HSS®)

TGH a obtenu le label HSS en décembre 2018. Ce label implique une prise en charge particulière du locataire senior. TGH a renouvelé sa labellisation en mai 2025 après un audit de l'AFNOR, nous avons conservé le niveau « confirmé ».

Fin 2025, TGH compte 257 logements labellisés. 90% de ces logements sont occupés par des personnes de plus de 60 ans. En 2025, 23 logements HSS ont été attribués dont 22 à des locataires de plus de 60 ans.

Ainsi le locataire senior bénéficie d'un logement adapté au vieillissement (logement accessible, salle de bain adaptée, volets roulants électriques, environnement de services à proximité, etc.) et d'un accompagnement spécifique par une salariée de TGH dédiée, interlocutrice privilégiée qui intervient sur l'ensemble des sujets relatifs à la vie du locataire dans le logement labellisé.

En 2025, un logement neuf labellisé HSS a été livré au sein de la résidence Guitardio à Corbarieu.

Les adaptations techniques de logements dans l'existant sont financées par le biais de dégrèvement de TFPB\*. Pour la réalisation dans

le neuf les surcoûts sont moindres mais une stratégie de financement par la CARSAT et des caisses de retraites sont envisagées.

En termes de communication, TGH a développé des plaquettes à destination des locataires concernés ainsi que les institutionnels (notamment les communes) intéressés par la démarche. TGH a également participé à un salon destiné aux seniors : la rentrée des seniors à Montauban en septembre. Une convention de partenariat a été signée entre TGH et la ville de Montauban : une activité commune est organisée une fois par mois entre les locataires HSS et les résidents de la maison relais afin de créer du lien social et de la mixité générationnelle. Cette année, une convention a également été signée avec le SMAD pour le portage de repas à destination des seniors en cas de panne d'ascenseur.



## B. QUALIBAIL®

### QUALIBAIL® : QU'EST QUE C'EST ?

- Un référentiel sur la qualité de service en gestion locative
- Une certification délivrée par l'AFNOR

### POURQUOI TGH A CHOISI QUALIBAIL® ?

- Faire connaître nos engagements par une certification officielle reconnue par les professionnels
- Répondre et anticiper les attentes de nos locataires
- Clarifier nos engagements vis-à-vis des locataires
- Garantir la qualité du service rendu aux locataires
- Mobiliser nos équipes
- Harmoniser nos processus de gestion locative
- Valoriser TGH auprès de nos partenaires institutionnels

### QUELS SONT LES ENGAGEMENTS DANS QUALIBAIL® :

Le référentiel regroupe 6 engagements à destination des locataires :

1. Vous orienter à chaque étape de votre demande de logement

**92,3% des demandes de logements sont saisies sous 10 jours.**

2. Faciliter votre emménagement et agir pour votre confort et votre sécurité

**85% des nouveaux locataires sont satisfaits (83% en 2024)**

**96% des logements sont conformes à la grille de contrôle de la propreté lors de l'état des lieux entrant**

**73% des locataires sont satisfaits de l'état de propreté de leur logement lors de l'entrée**

**100% des logements ont fait l'objet de vérifications des installations et des équipements au niveau de la sécurité**

3. Assurer le bon déroulement de votre location

**100% des locataires se voient proposer un entretien de courtoisie pour faire le point sur leur installation dans les 3 mois après leur aménagement.**

**100% des troubles de voisinage sont traités dans les 8 jours.**

**Un service médiation a été initié sur l'année 2025.**

4. Traiter vos demandes d'intervention technique

**90,1% des demandes d'intervention technique sont prises en compte dans le respect des délais pour agir**

**80% des locataires sont satisfaits des interventions techniques dans leur logement par des techniciens de la régie (66% en 2024)**

5. Vous informer et évaluer les interventions effectuées chez vous et dans votre résidence

**93% des contrôles de la propreté des parties communes sont conformes à la grille**

**100% des produits de nettoyage bénéficient d'un label écologique**

6. Vous accompagner dans votre parcours résidentiel

**100% des locataires qui font une demande écrite dans le cadre d'une mutation du logement sont contactés sous 20 jours.**

TGH a obtenu la certification Qualibail en avril 2022 après un audit mené par l'AFNOR. Cette certification est valable 3 ans mais soumise à des audits de surveillance chaque année.

En mars 2025, la certification Qualibail® a été maintenue à la suite de l'audit. TGH a engagé un nouveau cycle d'audit avec l'AFNOR pour une durée de 3 ans.



# 4 - LES MOYENS HUMAINS ET MATÉRIELS



Photo de groupe du personnel de TGH

## A. LES RESSOURCES HUMAINES

### LES EFFECTIFS AU 31/12/2025

**106 COLLABORATEURS**

**88** salariés de droit privé soit 83 %  
(dont 8 salariés en CDD et 1 apprentie)

**18** fonctionnaires territoriaux soit 17%

### MOUVEMENT DU PERSONNEL

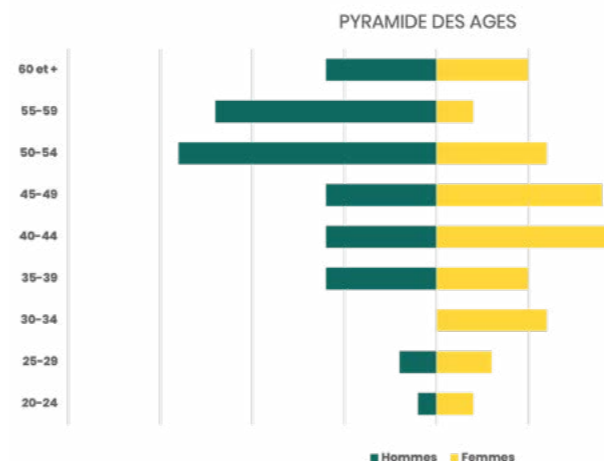
**11** embauches en CDI

**2** CDD transformés en CDI

**2** départs à la retraite

### ÉGALITÉ FEMMES/HOMMES

Pyramide des âges



### LE DIALOGUE SOCIAL

• 7 réunions avec le Comité Social et Economique (CSE)

• 4 réunions du CSSCT

• 4 signatures d'accord : Renouvellement de l'accord d'intéressement pour la période 2025-2027 ; Nouvelle classification des emplois et grille de rémunérations ; Période de référence du cumul des congés payés

## B. LE SERVICE INFORMATIQUE

L'année 2025 marque un tournant majeur pour Tarn et Garonne Habitat dans la modernisation et la maîtrise de son système d'information. Comme le rappelle le Schéma Directeur Service Information :

« Tarn et Garonne Habitat dispose d'un système d'information vieillissant et fortement externalisé »

Face à cette situation, la Direction a engagé une transformation profonde visant à réinternaliser progressivement le SI, structurer une véritable Direction des Systèmes d'Information, moderniser les infrastructures et renforcer la cybersécurité.

2025 constitue ainsi l'année fondatrice du SDSI 2025–2030, avec la mise en place des outils de pilotage, des premières briques techniques et de la gouvernance SI.

### FAITS MARQUANTS

#### 1. Création du COPIL SI

Conformément au SDSI, TGH a mis en place en 2025 un **Comité de Pilotage du SI**, réunissant trimestriellement la Direction Générale, la DSI, la DAF et les référents métiers.

Ce COPIL assure désormais :

- Le suivi budgétaire du SI,
- La priorisation des projets,
- La supervision de la cybersécurité,
- La mise à jour annuelle du SDSI.

Cette gouvernance constitue une avancée majeure pour la maîtrise du SI.

#### 2. Mise en place de la CMDB

2025 a vu la création de **la base de données de configuration (CMDB)**, pierre angulaire du pilotage technique et financier du parc informatique.

Elle permet désormais :

- L'inventaire exhaustif des équipements,
- Le suivi des contrats et licences,
- La traçabilité des interventions,
- La préparation des audits de sécurité.

La CMDB sera pleinement opérationnelle en 2026, mais son socle est déjà en place.



#### 3. Diagnostic et cartographie du SI

Une cartographie complète du SI a été réalisée, incluant :

- Les infrastructures hébergées,
- Les flux réseau,
- Les dépendances applicatives,
- Les risques de cybersécurité,
- Les coûts directs et indirects.

Ce diagnostic a confirmé les constats du SDSI :

« Dépendance à un hébergeur externe, obsolescence du matériel réseau, faible couverture Wi-Fi »

Il a permis de prioriser les actions 2026.

## TRANSFORMATION DES USAGES

### 1. Préparation du nomadisme et du télétravail

Les travaux préparatoires ont porté sur :

- La définition des profils utilisateurs,
- La standardisation des postes,
- La préparation de la softphonie Webex,
- Les règles de mobilité et de sécurité.

## ORGANISATION DE LA DSI

2025 a permis de structurer l'équipe autour du modèle cible décrit dans le SDSI :

« Un RSI, deux techniciens en montée de compétence, accompagnés de partenaires experts ».

Les actions à mener :

- Montée en compétence des techniciens (réseau, M365, sécurité),
- Définition des fiches de poste,
- Mise en place d'un planning de formation pluriannuel,
- Structuration des processus internes (ITIL léger).

## INDICATEURS 2025

Les premiers indicateurs définis dans le SDSI ont été mis en place, même si les cibles seront atteintes progressivement :

### 2. Accompagnement des équipes

La DSI a défini un programme de sensibilisation :

- Bonnes pratiques cybersécurité,
- Usages collaboratifs Microsoft 365,
- Gestion documentaire.

## PRÉPARATION DU DÉMÉNAGEMENT 2026

Même si l'échéance est lointaine, 2025 a permis d'anticiper :

- Les besoins en câblage,
- La topologie réseau,
- L'intégration du CRC dans l'architecture cible,
- La couverture Wi-Fi totale,
- La future salle serveur.

Ces éléments seront finalisés en 2026–2027.

Indicateur	Objectif SDSI
Disponibilité des services	>95%
Satisfaction utilisateurs	>85%
Respect du budget	±10%
Taux complétude CMDB	>95%
Incidents récurrents	<5%

## PERSPECTIVES 2026

2026 sera l'année de la **modernisation technique** :

- Création du domaine Active Directory,
- Migration du tenant Microsoft 365,
- Déploiement des nouveaux switches,
- Renforcement cybersécurité (MFA, Intune),
- Début de la réinternalisation de l'hébergement,
- Lancement du Wi-Fi complet,
- Préparation du déménagement 2026.

## CONCLUSION

2025 a été une année structurante, fondée sur la gouvernance, la maîtrise du SI et la préparation des transformations majeures à venir. Le SDSI 2025–2030 place clairement la DSI comme un acteur stratégique de la performance de TGH : « La maîtrise des infrastructures, la cybersécurité et le développement du nomadisme offriront un SI agile, résilient et aligné avec les ambitions stratégiques de TGH. »



## HASSO : HABITAT SOLIDARITÉ SUD-OUEST

### JANVIER :

Le fonctionnement d'HASSO repose sur une direction tournante annuelle. Cette organisation tournante permet à chacun des 6 offices de piloter les projets communs (achats groupés, stratégie patrimoniale, informatique) à tour de rôle, garantissant un équilibre entre les territoires.

Le 13 janvier 2025, Agnès Charoussat, Directrice Générale de Lot Habitat, a pris la Direction Générale de la SAC HASSO. Elle succède à Philippe Aspar (Directeur Général de Tarn Habitat) dans le cadre du principe de direction tournante annuelle de la structure.

Agnès Charoussat assure la direction générale aux côtés de Karine Boussuail (Directrice Générale de l'OPH 32), qui occupera, tout au long de l'année 2025, le poste de directrice générale déléguée.

### NOVEMBRE :

27 novembre à Genèbrières

Les collaborateurs de nos groupes de travail thématiques se sont réunis à Genèbrières pour un séminaire placé sous le signe de l'échange. Dans ce cadre verdoyant et propice à la réflexion, ils ont pu dresser un bilan des progressions par métier et identifier les axes d'amélioration. Cette rencontre a permis de consolider la feuille de route pour l'année 2026 dans une ambiance conviviale.



### MAI :

Séminaire du 23 mai 2025 à Gruissan

Cette journée, intitulée « La Fabrique du Vivre Ensemble », s'est tenue le vendredi 23 mai 2025 au Palais des Congrès de Gruissan.

Il s'agissait de l'événement annuel phare de la SAC HASSO

#### 1. Le Thème : De l'immobilier social à l'immobilier de service

L'idée centrale était de montrer que le rôle d'un bailleur comme TGH ne s'arrête plus à la simple construction de murs. Aujourd'hui, les offices publics se positionnent comme des acteurs de la cohésion sociale. Le « vivre ensemble » y a été exploré sous deux angles :

- Les services du «faire ensemble»: Comment accompagner individuellement les locataires et créer du lien via des partenariats.
- L'habitat du «vivre ensemble» : Comment le logement devient un outil d'inclusion et de lutte contre la pauvreté.

#### 2. Les participants et le programme

L'idée centrale était de montrer que le rôle d'un bailleur comme TGH ne s'arrête plus à la simple construction de murs. Aujourd'hui, les offices publics se positionnent comme des acteurs de la cohésion sociale. Le « vivre ensemble » y a été exploré sous deux angles :

- Des interventions d'experts : Notamment Charlotte Limousin (Delphis) sur la mesure de l'impact social des bailleurs, et Thierry Oblet (sociologue) sur l'évolution historique du concept de vivre ensemble.
- Des tables rondes : Où les directeurs des différents offices membres de HASSO ont partagé leurs expériences concrètes.
- Une clôture stratégique : Assurée par Agnès Charoussat et Bernard Ksaz (Président).

## 1 - CÉLÉBRATION DU 5000ÈME LOGEMENT AVEC LA LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE MONTBETON

Ce projet de 32 logements locatifs individuels marque une étape clé dans l'offre de l'habitat social local.

Avec la livraison de ces 32 logements locatifs de la résidence Al Rey à Montbeton, TGH franchit le cap symbolique du 5 000ème logement !

C'est une immense fierté pour nos équipes, marquant une étape clé dans l'histoire de notre organisme !

Ce chiffre témoigne de notre engagement constant pour l'habitat local et de notre dynamisme au service du territoire. Plus qu'un chiffre, ce sont 5 000 foyers que nous accompagnons au quotidien.

Suite aux allocutions d'usage et au traditionnel coupé de ruban, l'inauguration s'est poursuivie par le dévoilement d'une plaque rappelant le nom du Président de TGH dont on salue les 25 années de présidence.

Un moment de partage s'est déroulé en suivant en présence de Mme la Sous Préfète de Tarn et Garonne, des élus de la Région, du Président du Conseil Départemental de Tarn et Garonne (CD 82), ainsi que des élus de la commune de Montbeton, de nos financeurs et de nos partenaires.



## 2 – NOTRE FUTUR SIÈGE SOCIAL

Lancé en septembre 2025, le futur siège social de TGH – un immeuble en R+4 – a été spécifiquement conçu pour placer le confort et la qualité de travail des collaborateurs au cœur de son aménagement. Sa livraison est attendue à l'automne 2026.

Une attention particulière a également été portée à la luminosité des espaces, grâce à des choix architecturaux favorisant l'apport de lumière naturelle, contribuant ainsi au bien-être quotidien, à la qualité des conditions de travail et à un environnement professionnel plus agréable et performant.

La conception architecturale et technique du futur siège social a été confiée au Bureau d'Architectes Azema, dont l'expertise a permis d'intégrer des exigences élevées en matière de fonctionnalité, de confort et de qualité environnementale.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Stéphanie Beillan, responsable d'opérations à Tarn et Garonne Habitat, qui pilote la réalisation du projet et veille à sa conformité avec les objectifs stratégiques et les besoins de l'établissement.



Construction du siège social à MONTAUBAN

## 3 – SEMAINE BLEUE – ACTION AUPRÈS DE NOS SENIORS

En 2025, la Semaine Bleue (la semaine nationale des retraités et des personnes âgées) s'est déroulée du lundi 6 au dimanche 12 octobre 2025.

Cette semaine nationale s'est déroulée sur le thème : Vieillir, une force à partager !

L'enjeu de cette démarche est de valoriser la place des aînés dans la société et renforcer les liens entre les générations.

Cette année, TGH a souhaité marquer le coup en offrant une séance de cinéma à ses seniors montalbanais. Nous les avons ainsi conviés au cinéma Le Paris, le 8 octobre, pour découvrir le film Un p'tit truc en plus. »

Le pari a été réussi ! Les seniors ont adoré cette expérience inédite. La journée s'est terminée en douceur autour d'un goûter convivial, pour le plus grand plaisir de tous.



**TGH invite** DANS LE CADRE DE LA SEMAINE BLEUE

nos locataires Seniors (+ de 65 ans)

**Mercredi 8 octobre 2025**  
**à 14 heures**  
**au cinéma Le Paris à Montauban,**  
**bd Garibaldi**

Merci de confirmer votre présence au 05.81.285.285

Sur inscription et dans la limite des places disponibles

**UN P'TIT TRUC EN PLUS**  
avec le film ARTUS

invitation valable pour une seule personne

**UN PETIT TRUC EN PLUS**  
séance gratuite

À partir de 16h:  
partage d'un verre amical

## 4 - SEMAINE INNOVATION HLM – ACTIONS DÉFIS GARDIEN À LA RESIDENCE MACALET À CASTELSARRASIN

La Semaine de l'innovation HLM est un événement national annuel créé en 2013 par l'Union sociale pour l'habitat (USH). Son but est de mettre en lumière le rôle essentiel du logement social en France et de valoriser la capacité des organismes HLM à innover pour répondre aux défis de société.

L'objectif de participer à cet événement est de changer le regard sur le logement social et les quartiers, valoriser les initiatives : qu'il s'agisse de projets architecturaux, de solutions pour la transition énergétique, ou d'actions de solidarité, créer du lien entre les bailleurs, les locataires, les élus et les partenaires locaux.

En 2025, la Semaine de l'innovation HLM (12e édition) a eu lieu du samedi 21 au samedi 28 juin 2025. Le thème de cette édition était « Vivre ensemble », mettant l'accent sur la convivialité, le partage et les initiatives de solidarité au sein du logement social.

Un événement a été organisé le 25 juin 2025 de 12h à 17h à la Résidence Macalet à Castelsarrasin pour partager des moments conviviaux : un déjeuner pris en commun avec nos locataires, des jeux ludiques en bois, une animation défis gardiens (faire les missions d'un gardien), apprendre à faire un terrarium, de la danse sportive, du yoga, toutes ces activités étant gratuites, bien sûr.

Grâce à la mobilisation et au travail du personnel de la Proximité, l'après-midi a été réussie. Ce fût un beau moment de partage, sous le soleil, entre locataires et personnel de TGH.



**POUR TOUS NOS LOCATAIRES !**

**LE MERCREDI 25 JUIN 2025 DE 12H À 17H30**

"Lâcher prise par le rire"

APRES MIDI RECREATIVE ET PEDAGOGIQUE

"Danse et sports pour tous. Initiation"

- AUBERGE ESPAGNOLE : PARTAGEZ VOS PLATS ET DEJEUNEZ ENSEMBLE ! DES TABLES SERONT MISES A VOTRE DISPOSITION. LE PRINCIPE : CHACUN PARTICIPE A CE PIQUE - NIQUE EN AMENANT SON PLAT + SES COUVERTS ET SON ASSIETTE
- JEUX GEANTS EN BOIS POUR ADULTES ET ENFANTS
- ATELIERS JARDINAGE : REALISATION DE TERRARIUMS ET DE POTS FLEURIS

**VENEZ PARTAGER UN MOMENT CONVIVIAL ENTRE VOISINS !**

A LA RESIDENCE MACALET ET A LA RESIDENCE MACALET SMI DANS LES ESPACES VERTS AU 1 RUE DU GENIE A CASTELSARRASIN

"Le défi gardiens"

LES ACTIVITES SONT GRATUITES

SEMAINE DE L'INNOVATION HLM - VIVRE ENSEMBLE

## 5 - VISITE OFFICIELLE DU CHANTIER DE LA RÉSIDENCE « AL REY » À MONTBETON

Le 31 janvier 2025, une délégation officielle a visité le chantier de la résidence Al Rey à Montbeton au 980 route d'Escatalens.

Parmi les personnalités présentes : Michel Weill, Président du Conseil Départemental de Tarn et Garonne, José GONZALEZ, Président de Tarn et Garonne Habitat, Danielle BEDOS, Maire de Montbeton, les élus municipaux et les services techniques départementaux, Linda PRADEL, Directrice Générale de Tarn et Garonne Habitat, et Audrey ARQUET, la Directrice Générale Adjointe.

Ce projet de 32 logements locatifs individuels marque une étape clé dans l'offre de l'habitat social local.

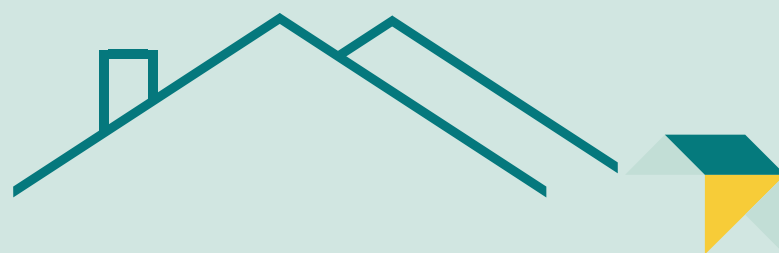
Ce moment fort a permis de souligner une étroite collaboration entre les services départementaux et municipaux, au bénéfice de nouveaux résidents.

L'objectif de cette visite a été de démontrer l'aboutissement tangible des politiques départementales de l'habitat et l'engagement des élus en faveur d'une offre locative de qualité.



Visite officielle du chantier Al Rey à MONTAUBAN






# TARN ET GARONNE ■ HABITAT

L'HABITAT QUI NOUS RAPPROCHE



05 63 91 70 00 

[www.tgh82.org](http://www.tgh82.org) 

401 Boulevard  
Irénée Bonnafous,  
82000 MONTAUBAN 