

Rapport d'activités

2025



Dans notre pays, la part que les ménages doivent consacrer à leur logement ne cesse d'augmenter et nous comptons fin 2025 près de 3 millions de ménages en attente d'un logement social.

La politique de développement d'une offre de logements encore mieux adaptée aux besoins de nos concitoyens ne peut pas se décréter : elle se construit, pas à pas, avec les élu(e)s de terrain. Par leur ancrage territorial et leur gouvernance liée aux collectivités, les organismes publics de l'habitat participent à cet effort colossal et si indispensable.

Aussi Tarn Habitat a affiché en 2025 un niveau historique de construction avec 180 logements neufs construits, des montants records pour l'entretien du patrimoine et la poursuite de la certification de qualité de service Qualibail® délivrée par l'Agence française de normalisation, mais surtout Tarn Habitat a permis à plus de 1 000 locataires nouveaux d'avoir un logement.

NOUVEAU LOGO, NOUVEL ÉLAN

Notre office a par ailleurs dévoilé sa nouvelle identité graphique lors du Salon des maires et des élus locaux du Tarn. Elle accompagne notre nouvel élan et répond à quatre objectifs majeurs :

- Faire évoluer l'image de Tarn Habitat tout en restant ancré à nos valeurs ;
- Moderniser notre logo tout en restant pérenne ;
- Renforcer notre lien avec notre société de coordination HASSO tout en restant indépendant ;
- Être plus économe en restant qualitatif.

Ce nouvel élan a été consolidé par l'adoption en décembre 2025 d'un plan de patrimoine très ambitieux engageant 370 millions d'euros sur les 10 prochaines années.

Tarn Habitat prévoit ainsi la construction de 1 500 logements neufs en 10 ans portant ainsi son parc à 10 000 logements en 2036 afin de répondre à la demande en logement social toujours plus forte dans le Tarn, notamment dans les secteurs les plus tendus.

Dans la même période, des interventions d'ampleur dans plus de 4 000 logements du patrimoine existant viendront apporter davantage de confort à de nombreux Tarnais et participeront au nécessaire effort de décarbonation et d'économies d'énergie

de notre pays, accentué par la rénovation du siècle.

LA PROXIMITÉ COMME FONDAMENT DE NOTRE ACTION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Pour accomplir ce plan ambitieux, Tarn Habitat s'appuiera plus que jamais sur des équipes implantées au plus proche des territoires et des locataires.

Le repositionnement de l'agence d'Albi Ouest au cœur du quartier de Cantepau confortera le pôle de services du square Bonaparte.

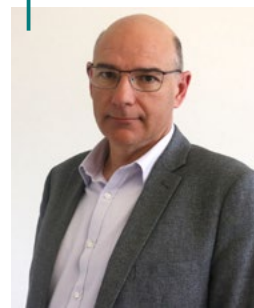
En tant qu'office public, nous démontrons chaque jour avec nos partenaires privés et publics l'utilité d'une gestion sociale du logement en France. Elle permet de maintenir du lien sur l'ensemble du territoire, de prévenir des situations familiales ou financières difficiles, de travailler à la concrétisation d'objectifs de mixité sociale et de logement pour tous, tout en assurant dans le temps long des investissements de construction et d'entretien des logements.

Partageant avec beaucoup d'acteurs locaux ce souci de l'intérêt général, nous serons toujours aux côtés des collectivités œuvrant pour répondre aux enjeux de logement, si cruciaux pour nos concitoyens pour vivre, travailler, étudier ou vieillir dignement. Car derrière tous ces chiffres, derrière tous ces enjeux dépassant amplement les préoccupations de performance économique auxquels notre action est parfois trop souvent ramenée, nous permettons aux concitoyens que nous avons le plaisir de loger de pouvoir mieux vivre.

Florence BELOU
Présidente



Philippe ASPAR
Directeur général



SOMMAIRE

LES GRANDES DATES DE 2025.....	4
LES CHIFFRES CLÉS DE 2025.....	6
UNE GOUVERNANCE EXEMPLAIRE ATTACHÉE À SON MODÈLE SOCIAL.....	8
PRENDRE SOIN DE NOS CLIENTS	12
PRENDRE SOIN DE NOS SALARIÉS	16
PRENDRE SOIN DE NOTRE PATRIMOINE ET DE NOTRE ENVIRONNEMENT	22
PRENDRE SOIN DE NOTRE PÉRENNITÉ ÉCONOMIQUE	28
PRENDRE SOIN DE NOTRE TERRITOIRE	30

Impression : Imprimerie Rhode (Gaillac)
Crédits photos : Tarn Habitat, Lézi Drone Éric Berteau, Dépêche du Midi - Marie-Pierre Volle

Crédits icônes : <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/egalite-des-sexes> titre="égalité des sexes icônes">Égalité des sexes icônes créées par COWI - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/porte-ouverte> titre="porte ouverte icônes">Porte ouverte icônes créées par riza2109 - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/universite> titre="université icônes">Université icônes créées par Freepik - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/ascenseur> titre="ascenseur icônes">Ascenseur icônes créées par PIXARTIST - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/boite-a-outils> titre="boîte à outils icônes">Boîte à outils icônes créées par srip - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/securite> titre="sécurité icônes">Sécurité icônes créées par Freepik - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/idee> titre="idée icônes">Idée icônes créées par Smashicons - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/ventilation> titre="ventilation icônes">Ventilation icônes créées par LAFS - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/chauffe-eau> titre="chauffe-eau icônes">Chauffe-eau icônes créées par Nikita Golubev - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/toit> titre="toit icônes">Toit icônes créées par HAJICON - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/ouvrier> titre="ouvrier icônes">Ouvrier icônes créées par Freepik - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/contrainant> titre="contraignant icônes">Contraignant icônes créées par Iconjam - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/fauteuil-roulant> titre="fauteuil roulant icônes">Fauteuil roulant icônes créées par Eucalyp - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/entrainement> titre="entraînement icônes">Entraînement icônes créées par SBTS2018 - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/accord> titre="accord icônes">Accord icônes créées par Smashicons - Flaticon/, <https://www.flaticon.com/fr/icones-gratuites/equipe> titre="équipe icônes">Équipe icônes créées par Freepik - Flaticon/

LES GRANDES DATES DE 2025



Janvier :

- Vœux du personnel autour de la stratégie d'entreprise



Mars :

- Inauguration de la résidence *Saint-Antoine*, à Albi



Mai :

- Printemps des cultures dans le quartier de Cantepau, à Albi
- Livraison de la résidence *Saint-Exupéry* au Séquestre
- Journée Hasso, à Gruissan



Août :

- Visite du chantier de la résidence *Le Lotier*, en habitat inclusif, à Labastide-Saint-Georges



Octobre :

- Lancement des travaux de *L'Arconnerie* (Saint-Sulpice-la-Pointe)
- Formations des équipes techniques aux risques routiers professionnels
- Journée du personnel à Cantepau
Visite du projet ANRU et appropriation des nouveaux locaux



Décembre :

- Adoption du plan stratégique du patrimoine 2025 - 2035
- Inauguration de la résidence *Les jardins du printemps* à Réalmont

Février :

- Index d'égalité professionnelle



Avril :

- Démarrage du premier quartier à énergie positive au *Domaine des Grèzes*, à Lescure d'Albigeois
- Audit croisé Qualibail® entre offices de la SAC HASSO



Juin :

- Inauguration de la résidence *Esprit Gaïa* à Graulhet
- Les Ambassadeurs de la maîtrise de l'énergie - Entretiens collectifs sur les consommations énergétiques



Juillet :

- Pose de la première pierre du réseau de chaleur urbain à Gaillac
- Déconstruction de 20 logements dans le programme ANRU Cantepau Demain à Albi
- Inauguration de la résidence *Saint-Exupéry* au Séquestre



Septembre :

- Déménagement provisoire du siège social à Cantepau, à Albi
- Livraison de la résidence *Ô Jardins Labastide* à Couffouleurs
- Nouvelle charte graphique
- Participation au Salon des maires et des élus locaux, à Albi



Novembre :

- Élection de Florence Belou au conseil fédéral de la Fédération des offices publics de l'habitat
- Inauguration de la nouvelle agence d'Albi Ouest

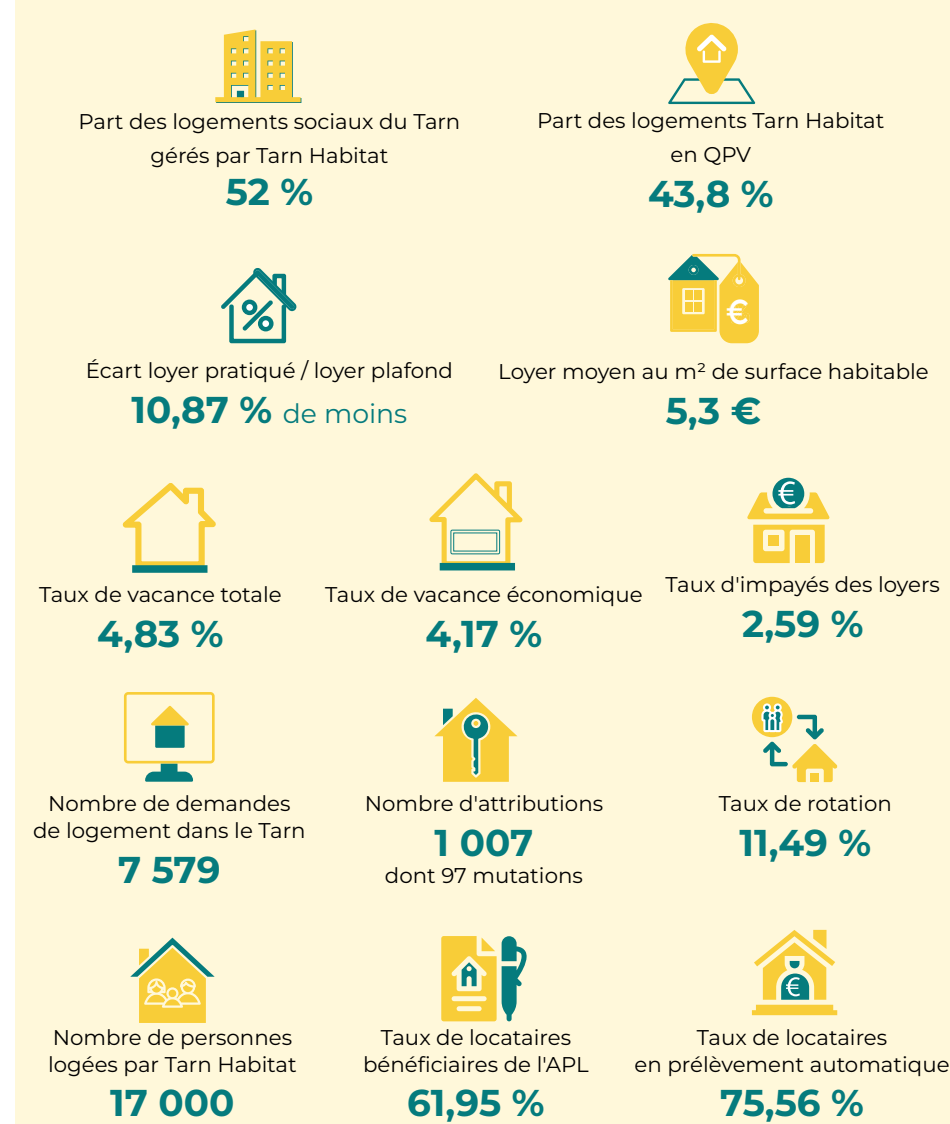


LES CHIFFRES CLÉS DE 2025

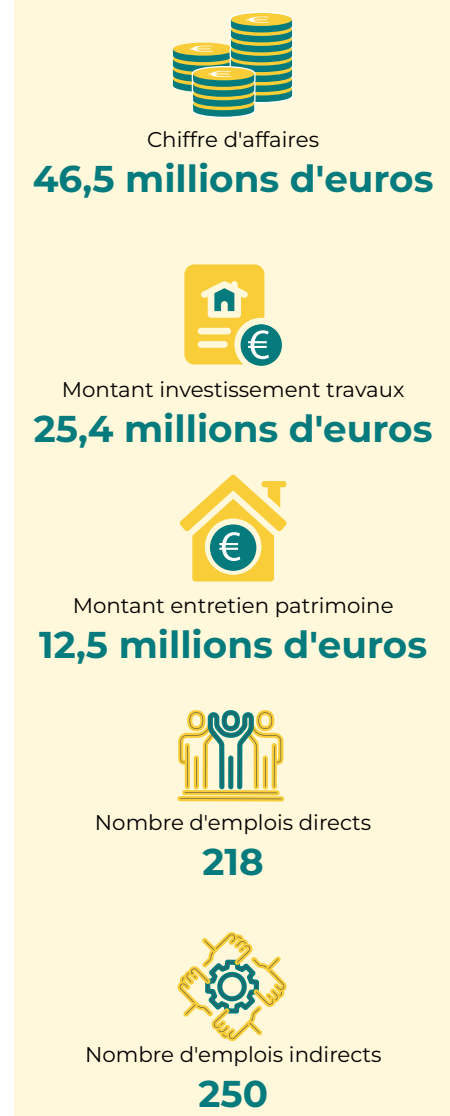
L'ACTIVITÉ PATRIMONIALE



L'ACTIVITÉ LOCATIVE



L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



UNE GOUVERNANCE EXEMPLAIRE ATTACHÉE À SON MODÈLE SOCIAL

Établissement public 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 :

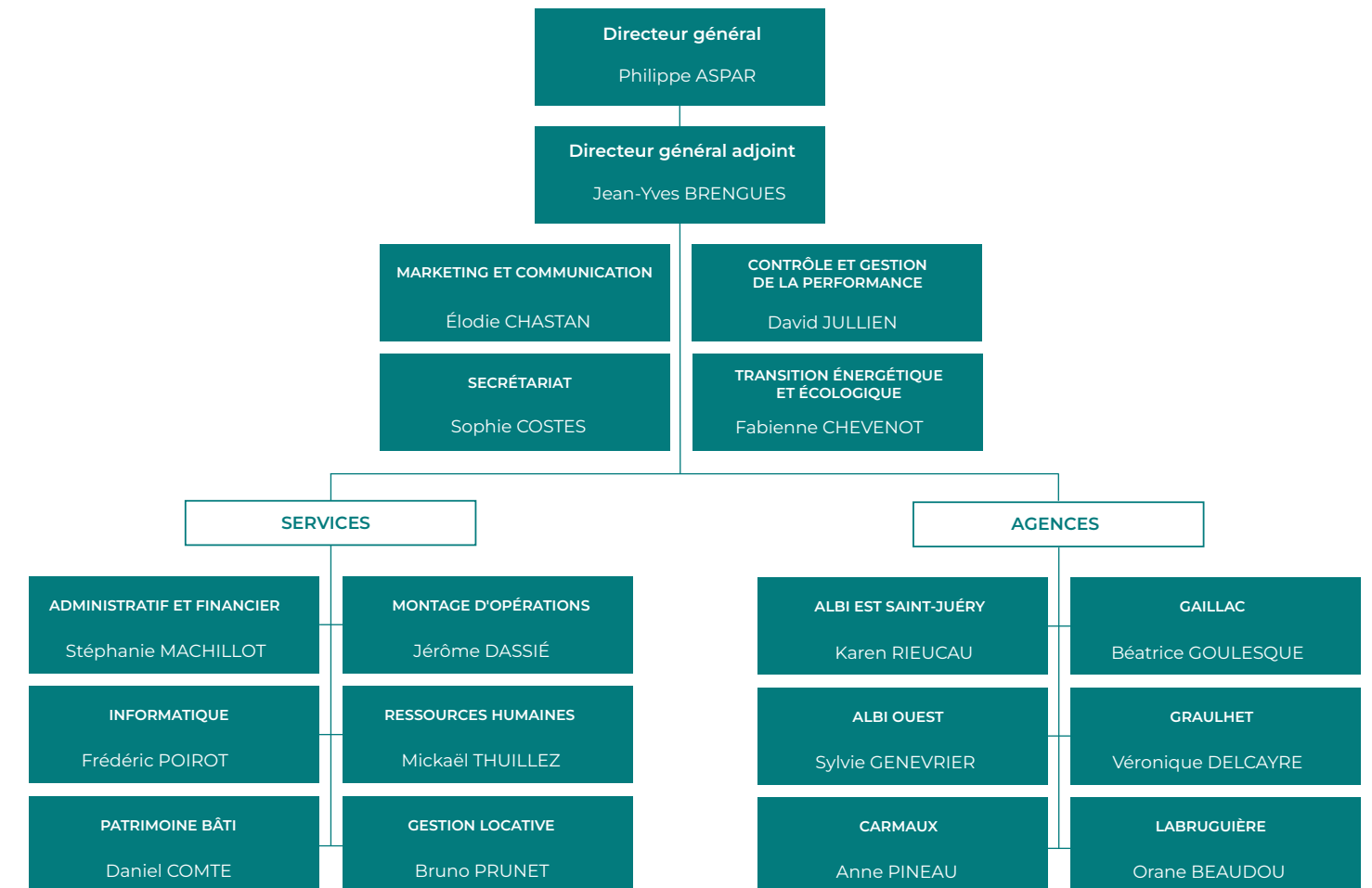
- Commission des finances
- Commission de prévention des expulsions
- Commission d'appels d'offres
- Commission des travaux
- Commission ECO 4
- Commission d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements
- Commission de rédaction du règlement intérieur des CAL
- Commission de rédaction du règlement intérieur du conseil d'administration

Activité 2025

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

Une diversité de métiers pour répondre à la diversité de nos engagements et des besoins

Le directeur général, assisté par le directeur général adjoint, met en œuvre cette politique. Ils s'appuient sur les chefs de services et les responsables d'agences ainsi que sur des professionnels de 25 métiers, des femmes et des hommes au service de nos missions d'intérêt général.

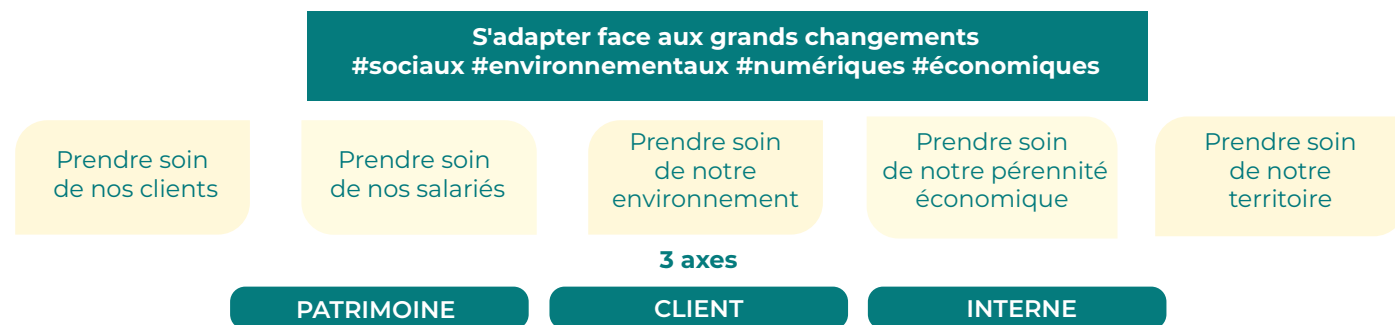


Nos engagements

Tarn Habitat s'appuie sur **5 engagements** pour garder le cap face 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. Considérant les contextes nationaux et internationaux, Tarn Habitat ancre sa feuille de route autour de valeurs permanentes traduites en engagements au quotidien. L'année 2025 s'est inscrite dans cette dynamique englobant sa gouvernance, les attentions portées aux locataires, aux salariés et à notre environnement.



+ de contrôle et + d'autonomie

L'office exerce ses missions d'intérêt général dans le strict respect du cadre réglementaire qui lui est imposé. Le prétendre, c'est bien ; le prouver, c'est mieux ! Pour cela, Tarn Habitat s'appuie sur :

- des dispositifs de contrôle interne

- Contrôles continus par tous les services
- Cartographie des risques
- Contrôles internes de la direction générale auprès de chaque service - 7 rapports de contrôles formalisés

- des audits et contrôles externes réguliers

- AFNOR : qualité de service : Qualibail
- Banque de France : - cotations financières
- cotations environnementales
- Service de l'État : qualité des constructions
- Organismes de contrôles spécialisés : ANCOLS, CRC

Autant de contrôles et de rapports qui permettent de garder le cap et d'aligner nos valeurs notamment l'éthique et la déontologie, avec nos responsabilités au service des locataires, des salariés et de nos partenaires.

pour fluidifier nos process

Afin d'améliorer notre réactivité sur différents procédés de travail, nous avons mis en place de nouvelles délégations et subdélégations de signature auprès des chefs de services, des responsables d'agences, des adjoints et des cadres intermédiaires.

Ces délégations et subdélégations sont aussi une opportunité pour les personnes désormais habilitées à signer certains documents et bons de commande de gagner en autonomie et en responsabilité.



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 et 30 000 logements (Rodez Agglo Habitat, Habitat Audois, 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.

Notre regroupement d'OPH permet de mutualiser les compétences de chacun des offices dans le but d'améliorer les performances collectives (mutualisations, échanges, nouveaux services...).

Ces ambitions se déclinent en actions communes et croisées avec en 2025 une journée professionnelle organisée à Gruissan sur le thème de « La fabrique du Vivre Ensemble : Service et Habitat », des audits croisés sur la certification Qualibail® entre les 3 bailleurs certifiés, et plusieurs groupes de travail métiers qui poursuivent leurs travaux pour plus de performance et d'innovation.



PRENDRE SOIN DE NOS CLIENTS

Au-delà des plus de 17 000 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

- **6** CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) au plus près des territoires
- **73** réunions de CALEOL
- **16** conseillers clientèles sur tout le territoire

Aider au maintien dans les lieux

- **90** demandes de travaux d'adaptations étudiées
- **151** aménagements et adaptations de logements (salle de bain, rampe d'accès...) suite à des demandes de locataires ou après libération de logements
- **1016** plans d'apurement signés et suivis
- **50** mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) suivies

Faciliter les parcours résidentiels

- **97** mutations
- **381** visites conseils réalisées avant le départ d'un locataire pour limiter le coût des réparations

Reloger... en mieux !

Depuis 2019, le projet *Cantepau Demain* (ANRU) a nécessité la **démolition de 172 logements** dont 107 étaient encore occupés et nécessitaient un relogement. Le bilan des 6 ans d'accompagnements conclut à une belle réussite collective :

- une baisse moyenne des taux d'effort et donc gain de pouvoir d'achat pour les locataires relogés ;
- de meilleures conditions de vie ;
- des logements mieux adaptés à la taille des ménages (diminution de la sur-occupation et de la sous-occupation) ;
- des relogements majoritairement réalisés localement.

Il convient de souligner les très bons partenariats avec l'ANRU et la Communauté d'agglomération de l'Albigeois qui ont permis l'obtention de subventions permettant de réaliser les minorations de loyers.

Une forte proximité avec nos clients

La qualité de service de Tarn Habitat passe en premier lieu 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.

Lancées en 2024, les « Assises de la proximité » se sont poursuivies en 2025.

Le déploiement des terminaux de paiement par carte bancaire dans toutes les agences et au pôle contentieux a permis 578 paiements en 8 mois pour un montant de 142 000 €. Cet outil répond au besoin des locataires de se voir faciliter le paiement des loyers, dépôts de garantie et dettes locatives.

Lancées mi-2024, les *Assises de la proximité* se sont poursuivies durant toute l'année 2025 avec la mise en place de 11 groupes de travail pour décliner en actions opérationnelles les objectifs de nos Assises, notamment la recherche du bon équilibre entre satisfaction clients et conditions de travail des salariés.

Rien n'a été oublié dans ce travail de fond : redéfinition du pilotage des marchés au contrôle des équipements, amélioration des outils et équipements des agents, suivi et contrôle des DIT, sécurité, relation avec les nouveaux locataires, formation des nouveaux gardiens...

Pour être au plus près des usages et des vécus du quotidien, ces réflexions concentrent un fil rouge commun : associer et interroger les premiers concernés par ces évolutions, à savoir les agents eux-mêmes (agents de services, gardiens, encadrants intermédiaires) !

Place désormais à la mise en œuvre progressive de toutes ces actions durant l'année 2026.



Certification Qualibail®

En juin et septembre 2025, 36 nouveaux salariés ayant intégré l'office au cours de l'année, 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.

Cette certification emmène des taux de satisfaction remarquables parmi lesquels :

- **92 %** de satisfaction globale sur le respect des rendez-vous pris
- **85 %** de satisfaction globale à la suite d'une intervention technique dans un logement
- **81 %** de satisfaction sur les équipements de nos logements



Des loyers très modérés

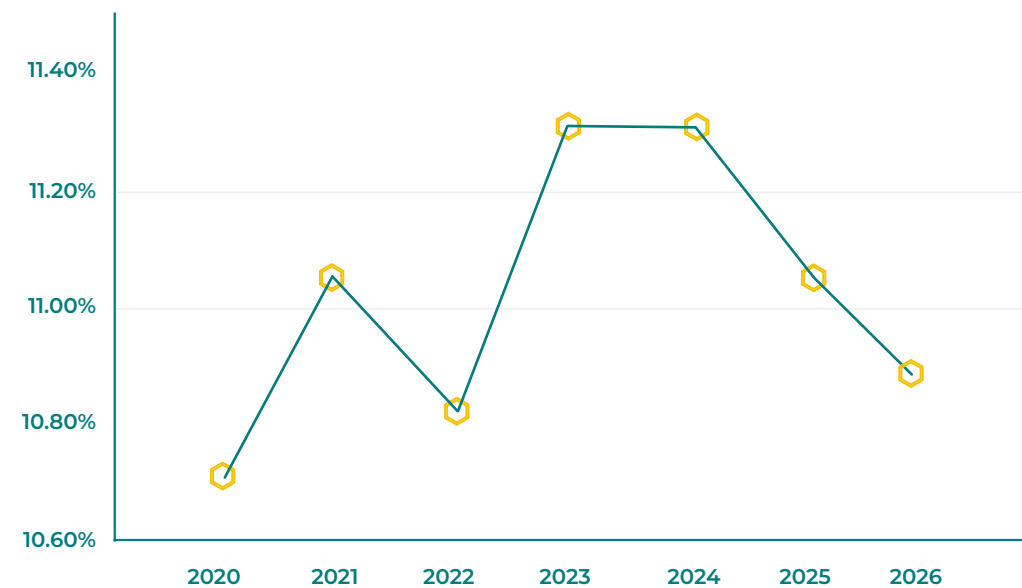
Avoir un logement à Tarn Habitat, c'est la garantie d'avoir un loyer :

- **43 %** inférieur à un loyer locatif dans le secteur privé pour un appartement ; *
- **33 %** inférieur à un loyer locatif dans le secteur privé pour une maison ; *
- **10,87 %** inférieur aux loyers plafonds Hlm.

*source : Étude Acterr 2024

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 financièrement soutenables.

Évolution écarts loyers pratiqués / loyers plafonds



Travaux de relocation - embellissement

804 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 3 606 € en moyenne par logement, ainsi répartis :

- 1,33 millions d'euros à travers des entreprises prestataires (peinture, sols, nettoyage) ;
- 1,56 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 2025, **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... Le dialogue avec les locataires se passe aussi sur le terrain, avec cette année encore, de nombreuses réunions en pied d'immeubles ou en agences.



PRENDRE SOIN DE NOS SALARIÉS

Attirer

de nouveaux talents

Fidéliser

les salariés

Améliorer

la performance de l'ensemble des collaborateurs



218 salariés
74 fonctionnaires et 138 salariés de droit privé



2 accords d'entreprise signés



32 recrutements



89 / 100 : Index d'égalité professionnelle des rémunérations femmes-hommes



16,53 : effectif moyen de salariés ayant la reconnaissance de travailleur handicapé
Obligation réglementaire : 12



98 016 € de frais pédagogiques pour la formation du personnel en 2025
3,75 % de la masse salariale pour la formation



LES RESSOURCES HUMAINES "ENGAGÉES"

Tarn Habitat développe sa **marque employeur** en valorisant ses engagements vertueux en matière de politique RH.

L'office a ainsi rejoint la communauté "**Les entreprises s'engagent**" regroupant les entreprises, quelle que soit leur taille, qui ont un rôle à jouer pour relever les grands défis sociaux, sociétaux et environnementaux de notre époque.

Exemple d'une action d'accompagnement vers l'emploi en QPV à la maison de quartier de Cantepau à Albi le 4 décembre 2025

L'office est aussi depuis de nombreuses années **partenaire des sapeurs-pompiers du Tarn**.

Ce partenariat permet aux sapeurs-pompiers volontaires collaborateurs de Tarn Habitat de bénéficier d'autorisations d'absence durant le temps de travail pour participer aux activités du Service départemental d'incendie et de secours du Tarn.

Tarn Habitat est encore reconnu employeur « **Handi-engagé** » par France Travail Pro et Cap emploi. Cette reconnaissance obtenue après évaluation valide le passage de l'office de l'intention à l'action. Elle mesure notre engagement sur la base d'éléments concrets :

- Recruter des personnes en situation de handicap ;
- Faciliter leur intégration au sein des équipes ;
- Adapter si besoin les postes et les conditions de travail ;
- Favoriser le maintien dans l'emploi ;
- Mener une politique handicap visible et développer des partenariats inclusifs.

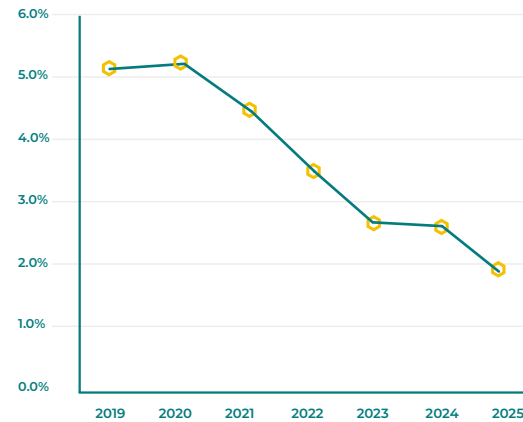
Pour un candidat, postuler auprès d'un employeur « Handi-engagé » consiste avant tout à pouvoir mettre en avant ses compétences avec davantage de confiance sur l'écoute et l'accompagnement.

Participation au forum « Emploi et Handicap » à la salle de Pratgraussals à Albi le 19 novembre 2025

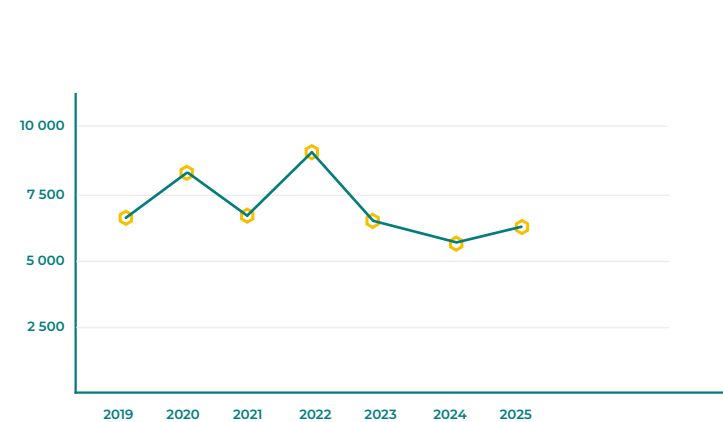


LES CONDITIONS DE TRAVAIL

Évolution du taux Accident du travail - Maladie professionnelle depuis 2019



Évolution de l'absentéisme annuel depuis 2019 (en nombre de jours)



JOURNÉES DE PRÉVENTION ROUTIÈRE

Dans le cadre du plan d'action de prévention des risques professionnels, une demi-journée de sensibilisation a été organisée dans les locaux des ateliers en lien avec les services de l'État. Cette journée visée à accompagner en priorité les collaborateurs techniques qui au quotidien utilisent les véhicules de services.

Les salariés ont pu tester leur capacité de réaction et d'adaptation avec des simulations d'alcoolémie au volant, de freinages sur routes mouillées... De quoi transformer les agents en as du volant, version prudente et responsable, évidemment.



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

Nouvelle charte graphique !

Pour illustrer sa volonté de moderniser son image pour la mettre en adéquation avec les nouvelles ambitions de notre office et les évolutions apportées par les salariés au fil du temps, l'office a adopté sa toute nouvelle charte graphique, sans renier le passé et en réaffirmant notre positionnement dans notre territoire à travers 4 objectifs :

- Faire évoluer l'image de Tarn Habitat tout en restant ancré à nos valeurs ;
- Moderniser notre logo tout en restant pérenne ;
- Renforcer notre lien avec Hasso tout en restant indépendant ;
- Être plus économe en restant qualitatif, notamment avec les versions monochromes blanc et noir de notre nouveau logo.



Albi Ouest : l'ouverture de la nouvelle agence

- L'agence d'Albi Ouest, qui était située au rez-de-chaussée du 20 avenue Maréchal Kellermann depuis 2002, a rouvert ses portes au public le 17 septembre au 38 Square Bonaparte, à proximité des services aux publics déjà présents (Maison France Services, CPAM, Carré public...), et après 7 jours d'un déménagement intense effectué dans la bonne humeur !
- Le regroupement de ces entités vise à faciliter l'accès et les démarches pour les usagers et les partenariats institutionnels au cœur du quartier. Notre agence est désormais située au cœur du quartier de Cantepau et gagne en visibilité. Une réflexion sur le confort de travail de nos collègues et sur l'accueil des locataires devrait en outre permettre une amélioration du service rendu.



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



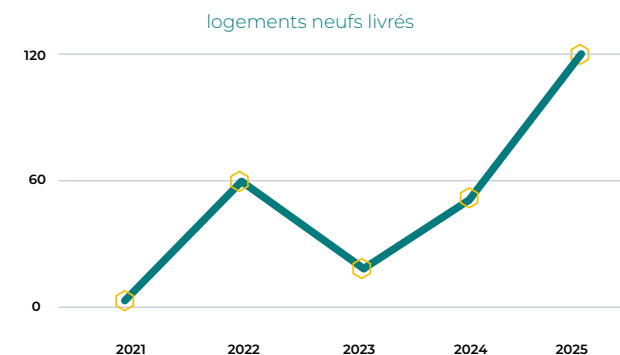
UN VOLUME HISTORIQUE D'INVESTISSEMENT

Dépenses d'investissement <i>En euros</i>	
Aménagement	40 896
Construction	20 032 813
Réhabilitation	590 822
Résidentialisation	1 275 736
Modernisation	3 525 212
Total investissement	25 465 479

Dépenses de fonctionnement (y compris régie) <i>En euros</i>	
Gros entretien	658 737
Remise en état de logements	2 882 874
Entretien courant	3 426 981
Services	2 190 404
Total fonctionnement	12 591 978

ACTIONS PATRIMONIALES

Une activité de production et d'entretien record



2025



100 % DES LOGEMENTS LIVRÉS EN 2025
 AVEC UNE ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE A

PRODUCTION NEUVE



Résidence Saint-Antoine
 ALBI
 46 appartements



Résidence Esprit Gaïa
 GRAULHET
 13 villas et 16 appartements



Résidence Ô Jardins Labastide
 COUFFOULEUX
 4 logements



Résidence Saint-Exupéry
 LE SÉQUESTRE
 39 logements

DÉCONSTRUCTION



20-24 rue Maréchal Augereau
 et 34-36 avenue Kellermann
 Programme ANRU
 Cantepau Demain
 ALBI

Cantepau demain (ANRU)

Le projet ANRU Cantepau Demain devient de plus en plus le Cantepau d'aujourd'hui, avec des taux d'avancement conformes aux engagements pris :

- **Relogement**
100 % réalisés sur une prévision de 152
- **Déconstruction**
123 logements réalisés sur 172 prévus (71 %)
- **Reconstruction**
128 logements réalisés sur 138 prévus (83 %)
- **Réhabilitation**
185 logements réalisés sur 183 prévus (100 %), dont 140 financés par l'ANRU
- **Résidentialisation**
177 logements réalisés sur 252 prévus (70 %).

Le respect du calendrier et la qualité de réalisation et d'accompagnement se traduisent par la confirmation d'une poursuite du projet avec une ultime déconstruction de 20 logements à réaliser avant fin 2028.

L'exemplaire résidence Saint-Antoine

La résidence Saint-Antoine à Albi livrée en mars est une opération remarquable. **Avec 46 logements classés en étiquette énergétique A, 10 logements Seniors**, chauffage par pompe à chaleur air-eau, 100 panneaux photovoltaïques pour une production propre d'électricité, 35 arbres et 700 arbustes plantés, elle coche toutes les cases d'un programme pensé dans sa globalité sur la nature des logements, les publics concernés, les équipements innovants, et la gestion des abords.



Innovation à Lescure d'Albigeois : le 1^{er} quartier à énergie positive de Tarn Habitat

L'opération des Grèzes à Lescure d'Albigeois illustre notre capacité à imaginer et produire des programmes ambitieux et diversifiés : constructions de logements, aménagements et vente de lots à bâtir qui connaissent un grand succès.

Ce futur quartier sera également **notre premier quartier à énergie positive**. Les neuf forages de géothermie ont été réalisés au mois d'avril 2025. D'une profondeur de 150 mètres, ils fourniront aussi bien du chauffage que du rafraîchissement naturel aux 50 logements locatifs.

Des panneaux solaires positionnés en toiture assureront par ailleurs une production annuelle d'électricité d'environ 245 000 kWh.

Cette garantie de performance environnementale est affirmée par le label Promotelec Habitat neuf.

Cette opération montre les ambitions de Tarn Habitat dans l'adaptation des logements aux enjeux climatiques. La combinaison et la synchronisation de deux technologies – photovoltaïque et géothermie – engendrera une production supérieure à la consommation des bâtiments.

Cette opération participe ainsi à l'autonomie énergétique de l'Occitanie et à la souveraineté énergétique de notre pays.



Gaillac : pose de la première pierre du réseau de chaleur urbain par Trifyl

Une illustration supplémentaire de la démarche de décarbonation engagée par notre office !

Trois de nos chaufferies gaz seront raccordées à ce nouveau réseau de chaleur urbain, soit 300 logements des quartiers de Lentajou et de Catalanis à Gaillac, pour une puissance souscrite d'un mégawatt. Grâce à une ingénierie administrative travaillée avec Trifyl, nos locataires n'ont pas de supplément de charge lié à ces raccordements à une énergie décarbonée (remplacement d'une énergie fossile par une énergie renouvelable avec une chaufferie biomasse).

Par les réhabilitations, Tarn Habitat permet une diminution des consommations énergétiques. Par des actions de sensibilisation aux écogestes, Tarn Habitat incite à la modification des usages. Par le changement de vecteur énergétique, il s'agit désormais de choisir une énergie décarbonée.

Construire l'innovation avec l'habitat inclusif : Le Lotier à Labastide-Saint-Georges

Une résidence particulière a commencé à sortir de terre en 2025 à Labastide-Saint-Georges.

4 T1 et 6 T2 seront livrés courant 2026 avec des prestations d'habitat inclusif intégrant également des considérations énergétiques (production photovoltaïque et équipements performants) et environnementales (préservation autant que possible de la végétation existante).

Elle vise à répondre à des besoins nouveaux dans notre département, celui de personnes âgées ou en situation de handicap ne pouvant rester dans leurs logements actuels mais souhaitant conserver le plus possible leur autonomie.

La vie de la résidence sera organisée autour d'une salle commune et d'activités animée par l'Aide à domicile en milieu rural (ADMR) du Tarn.

Un projet similaire est également en cours à Couffouleux.

Redémarrage du chantier de l'îlot du Gouch

Ce chantier graulhérois emblématique par bien des aspects a redémarré en 2025.

Des panneaux d'information ont été apposés à l'entrée pour informer de l'avenir du site et des alentours. La future résidence comprendra 8 appartements en location locative sociale et 4 maisons de ville de standing en accession à la propriété. L'intégration architecturale sera optimisée par la présence de bois en façade, une reprise des irrégularités des toitures et des façades et la création de balcons ouverts vers le Sud.



GROS ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Travaux engagés en 2025



**+ 4 336 827 €
de travaux
d'entretien courant régie**



Remplacement de toitures
510 700 €
10 bâtiments, 76 logements



Chauffage ou production d'eau chaude
1 303 000 €
24 bâtiments, 458 logements



Ventilation
481 800 €
7 bâtiments, 167 logements



Électricité
234 300 €
10 bâtiments, 52 logements



Sécurisation d'immeubles
362 500 €
8 bâtiments, 143 logements



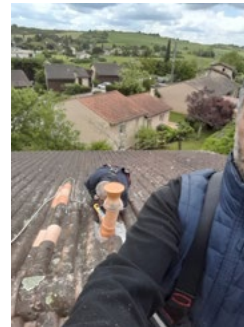
Travaux sur foyers
392 000 € (3 foyers)



Changement des portes
263 000 €



Ascenseurs
43 000 €
11 bâtiments, 360 logements



Réparation de toitures
Agence de Labruguière



Réparation de chéneau
avec camion-nacelle

PLAN DE DÉCARBONATION ET PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

Lancés en 2024, les travaux sur l'élaboration d'un plan de décarbonation du patrimoine se sont poursuivis en 2025. Toutes nos résidences sont désormais entièrement classées selon les performances énergétiques, et des choix de travaux ont été validés dans le cadre du Plan stratégique du patrimoine (PSP) validé en décembre 2025.

Ces deux plans amélioreront durablement les performances thermiques d'une grande partie des logements, perfectionneront notre bilan carbone, avec un effet direct également sur les charges locatives selon deux axes majeurs :

- changements de vecteur énergétique pour supprimer au maximum les énergies fossiles
- améliorations des performances thermiques pour réduire les consommations

ACTIONS SUR LES USAGES ET COMPORTEMENTS

Résidence Quai le Château : protéger les hirondelles

Des hirondelles de fenêtre *Delichon urbicum*, une espèce protégée, avaient choisi de faire leurs nids sous les avant-toits de la résidence Quai Le Château, à Saint-Juéry.

La réfection de la toiture s'est terminée au début de l'année 2025 et les travaux ont nécessité des dispositions particulières : chantier conduit avec un expert ornithologique, apposition des nouveaux nids à l'endroit exact des précédents, utilisation de peintures adéquates, installation de nouveaux nids amovibles à l'abri de prédateurs domestiques, installation de planchettes réceptacle des fientes...

Bravo à l'équipe du service Patrimoine bâti de Tarn Habitat pour ce chantier atypique.



Juin : fin de mission pour les Ambassadeurs de la maîtrise de l'énergie

En partenariat avec les Ambassadeurs de la maîtrise de l'énergie » Unis-Cité/ Enedis, Tarn Habitat est allé à la rencontre de ses locataires, adultes et enfants. D'Albi à Graulhet en passant par Carmaux et Gaillac, ces rencontres avaient pour objectif de sensibiliser aux écogestes en vue d'aider les locataires à réduire leurs factures énergétiques.

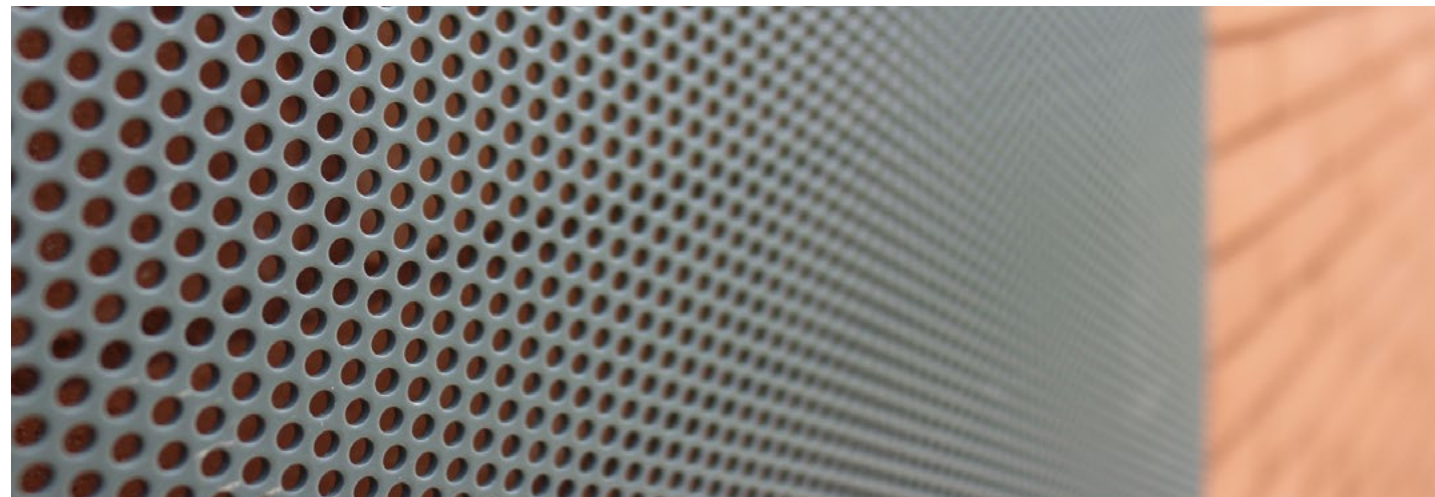
Remise de vélos à Lapanouse

Avec le soutien de Tarn Habitat et de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois, la Conciergerie Solidaire a récupéré des vélos voués à être jetés pour les réparer. En parallèle, des ateliers étaient organisés pour permettre à des habitants de Lapanouse d'apprendre à faire du vélo. Les vélos réparés ont pu leur être remis avec des kits de sécurité.



PRENDRE SOIN DE NOTRE PÉRENNITÉ ÉCONOMIQUE

DONNÉES (en euros)	2023	2024	2025
Loyers	34 088 000	35 383 000	37 615 747
Dont impact RLS	- 2 878 000	- 3 044 000	- 2 453 734
Charges locatives récupérées	8 066 000	7 884 000	7 973 957
Autres produits d'activités (ventes de terrains incluses)	298 000	284 000	940 214
Chiffre d'affaires	42 452 000	43 551 000	46 529 917
Résultat comptable	1 208 000	1 590 000	3 746 189
Capacité d'autofinancement brute	12 495 000	12 720 000	14 592 739
Remboursements emprunts locatifs	8 929 000	7 854 000	8 153 243
Autofinancement HLM	2 779 000	4 022 000	5 330 235
Autofinancement net HLM	3 341 000	4 679 000	6 436 496
Trésorerie	42 982 000	35 907 000	33 055 238



• SUBVENTIONS

FINANCEURS	MONTANTS SUBVENTIONS ACCORDÉES EN 2025
État	294 755
ANRU	2 864 714
Région	45 000
Conseil départemental	293 000
EPCI, autres	617 593
Total subventions	4 115 062 €

• PRÊTS

ORGANISMES PRÊTEURS	MONTANT DES PRÊTS
Banque des territoires	9 994 605
La Banque Postale	1 455 000
Arkéa	1 241 600
Action Logement	198 000
Total subventions	12 889 205 €

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

- **101** marchés notifiés en 2025 (dont 77 % en marchés de travaux)
- **25,56 millions d'euros** : montant HT correspondant aux marchés notifiés
- **70,3 %** des marchés notifiés l'ont été à des entreprises tarnaises et **75,25 %** à des PME
- **557** : nombre de fournisseurs actifs sur les marchés de travaux/services/fournitures en 2025
- Plus de **250 emplois** induits par l'activité de Tarn Habitat

• 3 886 heures de clauses d'insertion par l'emploi

- dans les marchés notifiés en 2025
- 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.



22 stagiaires et 5 apprentis accueillis
1 contrat adulte-relais

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

1. Avances forfaitaires jusqu'à 30 % pour les marchés de travaux
2. Délais de paiement rapides :
96,6 % des factures payées dans un délai de 30 jours (15 356 factures)
Un **délai moyen de paiement de 14,39 jours**
3. Délégations de paiement facilitant l'approvisionnement pour les titulaires de marchés de travaux
4. Clauses permettant de prendre en compte les variations des prix



Salon TAF à Albi

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

Actions pour la cohésion sociale et territoriale

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

Tarn Habitat est présent sur l'ensemble des piliers.

Pour l'année 2025, on relève principalement :

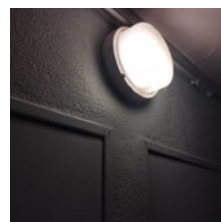
+ de proximité à Lapanouse

- Des actions de sur-entretien (réalisation de nettoyages renforcés dans les parties communes des immeubles et renforcement de l'enlèvement des encombrants) ont été développées
- Un renforcement de la sécurité des immeubles et notamment de l'éclairage dans plusieurs cages d'escaliers ainsi que de la remise à niveau des éclairages de sécurité.
- Un renforcement des personnels sur site
- Un renforcement de l'accompagnement et de la formation des personnels de terrain
- La création d'un nouveau bureau d'accueil plus accessible pour les locataires

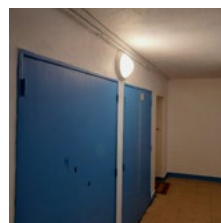
Ces actions ont contribué efficacement au rétablissement de l'image de ce quartier.

Nouvelle agence à Cantepau

- L'ouverture d'une nouvelle agence plus accessible pour les locataires et favorisant les conditions de travail de nos équipes.



Avant



Après



À l'écoute de nos aînés

A Carmaux, l'agence a multiplié les actions de proximité avec notamment sa participation au projet Accompagnement au vieillissement dans le QPV prévu sur 3 ans et co-porté par la communauté de communes du carmausin ségala (3CS) et les 2 bailleurs présents.

Son objectif est d'élaborer un programme d'accompagnement et de prévention auprès du public âgé (+ 60 ans) et fragile. Dans sa phase diagnostic, l'agence a notamment pu contribuer à des « cafés voisins » en pied d'immeuble.

À une échelle encore plus large, l'agence a participé au diagnostic en marchant de la nouvelle Gestion urbaine de sécurité et de proximité (GUSP) mise en place dans les quartiers prioritaires. Ce moment de visite terrain a réuni les habitants, des représentants de la ville (élus et techniciens), de l'État, des associations. Il porte l'ambition d'identifier les points forts et faibles et de proposer des actions d'améliorations de la vie quotidienne. Cette démarche conduit à des pas de côté sur les problématiques transversales rencontrées par les locataires âgés avec les partenaires.



Contribuer à animer les Quartiers prioritaires de la politique de ville (QPV)

Le Printemps des cultures

Chaque année, à la fin du mois de mai, le *Printemps des cultures* accueille à Albi associations et institutions pour des stands d'animation, des ateliers, des spectacles, des concerts... Tarn Habitat n'a pas manqué ce rendez-vous joyeux en accueillant sur son stand Zoé. Cette artiste sculptrice ballons a permis de disséminer sourires et créatures sympathiques dans tout le quartier de Cantepau.



Moi, Toi, Elles / Chez les VoisinZines

Dans sa politique d'appui des acteurs de terrain, Tarn Habitat a pu soutenir les actions menées par l'association CaVaLuNa dans les quartiers de Lapanouse et de Veyrières-Rayssac à Albi, et dans le quartier de Gourgatieu/Cérou à Carmaux.

Ces actions autour de la transmission entre générations et de la déconstruction des stéréotypes sexistes participent à favoriser les interactions autour des questions d'égalité entre les hommes et les femmes, et conséquemment le vivre ensemble.

Cantep'ose

Aux côtés de la Ville d'Albi et de Regain Action, Tarn Habitat a soutenu l'initiative du Conseil citoyen de Cantepau visant dans la première quinzaine d'octobre à l'animation d'une boutique solidaire éphémère dans le quartier albigeois.

Outre des produits à prix cassés, cet espace de vente et de détente permettait aux habitants de discuter de leurs préoccupations du quotidien.

Des locaux commerciaux pour accompagner la vie économique à Graulhet

Tarn Habitat possède une diversité de locaux commerciaux disséminés sur l'ensemble du territoire tarnais.

Par leurs localisations stratégiques et leurs prix attractifs, nos locaux permettent à des professionnels de débiter leur activité ou de la développer.

Artisans, commerçants, professions libérales... Tarn Habitat fournit un accompagnement spécifique pour chacun dans son projet d'installation afin de faire concorder au mieux, réalités du territoire d'implantation et spécificités de l'entreprise.

En 2025, Tarn Habitat gère 170 locaux commerciaux et d'activité et a par exemple eu le plaisir de voir se concrétiser l'ouverture dans un de ses locaux de la librairie-café *L'Atrucherie* rue Jean-Jaurès/passage du Trianon, Graulhet.



CHEZ LES VOISINZINES ÉCOUTE TON QUARTIER



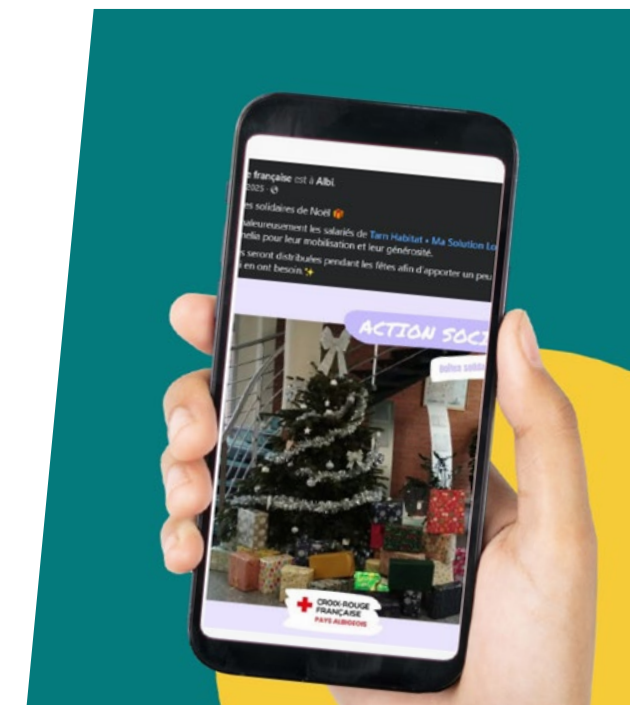
Noël solidaire

Depuis plusieurs années, Tarn Habitat organise en interne une collecte de boîtes de Noël au profit de La Croix-Rouge française.

Ces boîtes cadeaux contiennent une petite douceur (chocolat, madeleine...), un loisir (jeu de cartes, roman, journal...), un produit de beauté (crème pour les mains, aftershave...), un accessoire chaud (gants, écharpe, bonnet...) et un mot doux, un dessin, un poème...

Profitant de la délocalisation provisoire des bureaux du siège social à la Maison de l'économie, Tarn Habitat a eu le plaisir d'associer à cette démarche des collaborateurs de la Chambre de commerce et d'industrie et de la société d'économie mixte Thémélia.

Deux collaborateurs de Tarn Habitat ont même participé à une maraude pour la distribution des boîtes.



2^e participation au SMELT

Pour la deuxième fois, Tarn Habitat participait en septembre 2025 au Salon des maires, élus locaux et décideurs publics du Tarn (SMELT).

A cette occasion, Tarn Habitat a dévoilé sa nouvelle charte graphique, signé 3 nouvelles conventions avec la Banque des Territoires afin de proposer prochainement 115 logements sur le territoire.

Ce salon est également l'occasion de 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** Ma solution logement

Tarn Habitat

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

05 63 77 81 81

www.tarnhabitat.fr

