

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

RAPPORT ANNUEL DE LA PRÉSIDENTE SUR LES ACTIVITÉS DU BUREAU AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Madame la Présidente expose :

Le Conseil d'Administration a délégué au Bureau du Conseil d'Administration sa compétence lors de sa séance du 11 décembre 2023 conformément à l'article R 421.16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Présidente rappelle aux membres du Conseil d'Administration que la Présidente du Bureau doit établir un rapport annuel au Conseil d'Administration sur les différents dossiers évoqués lors des Bureaux.

Le Bureau rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

Conformément aux orientations voulues par le Conseil d'Administration, le Bureau a développé et contrôlé durant l'année 2023 la poursuite des différentes démarches :

- Le développement des projets d'aménagement du territoire autour des zones attractives (constitution de réserves foncières et application dans les secteurs porteurs,...) afin de produire du foncier disponible pour la construction de logements et des terrains à bâtir.
- Des projets de construction répondant aux critères environnementaux, et notamment d'isolation thermique afin de répondre à la nécessité de baisser les émissions de gaz à effet de serre et de permettre des économies de charges.
- La valorisation de la notion de mixité sociale dans la réalisation des programmes (location, lots à bâtir, commerces et activités).
- La poursuite d'un important programme de réhabilitation sur l'ensemble du patrimoine.
- L'amélioration de la qualité du service rendu.
- L'engagement de VAL TOURAINE HABITAT sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville de conduire des actions en phase avec les contrats de ville de la Métropole de TOURS et d'AMBOISE.

En 2023, il y a eu 11 Bureaux qui se sont respectivement tenus les 09 janvier, 06 février, 06 mars, 03 avril, 15 mai, 12 juin, 10 juillet, 11 septembre, 16 octobre, 13 novembre et 11 décembre.

Ainsi, 6ancements d'études pré-opérationnelles et opérationnelles ont été présentés, 11 délibérations sur l'acquisition de foncier ou contrats de réservation en VEFA ont fait l'objet d'une décision.

Une délibération a porté sur la candidature de l'Office comme mandataire pour le compte de l'EHPAD Docteur Marcel Fortier concernant le pilotage de l'ensemble des études préalables à la démolition et les travaux de démolition du bâtiment de l'annexe de l'ancien EHPAD à RICHELIEU.

Une autre délibération a également porté sur la candidature de l'Office comme aménageur concernant la réalisation de l'opération du site « Le Racoupeau » à VILLANDRY. Cependant, la candidature de VAL TOURAINE HABITAT n'a pas été retenue.

Une délibération d'une offre financière a été présentée en 2023 concernant l'opération d'acquisition-amélioration de la « Résidence Paul Doumer » sur la commune de SAINT-AVERTIN.

Par ailleurs, l'Office a engagé un recours contre le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2022 concernant l'opération « Bois Neuf » à SORIGNY.

L'ensemble de ce travail montre l'importance qui a été accordée à la recherche de projets et à l'engagement de futures opérations pour répondre aux besoins du territoire.

Concernant les foyers, VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire de 46 établissements dont 13 en pleine propriété. Les autres sont sous forme de bail emphytéotique ou bail à construction avec des communes, CCAS ou structures de gestion. Aucun établissement n'est géré en propre par VAL TOURAINE HABITAT.

Sur 2023, il y a eu : 2 délibérations portant sur le transfert de gestionnaires des foyers ainsi que 7 délibérations de prorogations de conventions de location et de gestion et/ou de mise en place de loyers. Cependant, 1 résiliation anticipée de convention de location et de gestion a été enregistrée.

Aussi, une résiliation anticipée du bail à construction de l'EHPAD « Saint-Denis » à AMBOISE a été validée.

Une délibération a été présentée sur le plan de financement des travaux de rénovation d'extension concernant l'EHPAD « Jeanne de Ruzé » à SEMBLANÇAY.

.../...

Enfin, une délibération sur la fin du bail à construction pour le foyer « Les Elfes » à SAINT-CYR-SUR-LOIRE a été enregistrée.

De plus, la politique de vente dans laquelle s'est engagée VAL TOURAINE HABITAT, notamment au travers des engagements pris dans la CUS s'est traduite en 2023, par l'autorisation du Bureau sur 55 ventes de lots à bâtir et terrains et 47 ventes de logements. Cependant, 4 annulations de ventes de lots à bâtir et 4 annulations de ventes de logements ont été enregistrées.

Afin de répondre à la mixité sociale, 1 contrat de location-accession a été signé et 3 ventes de logements neufs (accession ou PSLA) ont été autorisées.

Les clôtures administratives et financières présentées au Bureau ont ainsi été détaillées :

Pour les opérations neuves – Logements

Le montant des dépenses s'élève à 23 228 400 € avec des financements composés d'emprunts pour 17 072 689 € (73%), de subventions pour 1 855 550 € (8%) et de fonds propres pour 4 300 161 € (19%).

Pour les 14 opérations clôturées en 2023 (157 logements), le prix de revient moyen par logement est de 147 952 €.

Pour les opérations neuves – VEFA

Le montant des dépenses s'élève à 2 523 850 € avec des financements composés d'emprunts pour 1 828 595 € (72%), de subventions pour 203 200 € (8%) et de fonds propres pour 492 055 € (20%).

Pour les 2 opérations clôturées en 2023 (19 logements), le prix de revient moyen par logement est de 132 834 €.

Pour les opérations réhabilitation

Le montant des dépenses s'élève à 39 662 376 € et a été financé par emprunts pour 33 189 469 € (84%), par subventions pour 1 795 000 € (4%) et par fonds propres pour 4 677 907 € (12%).

Pour les 48 opérations clôturées en 2023 (1 336 logements), le prix de revient moyen par logement est de 29 687 €.

Pour les opérations de renouvellement de composants

Le montant des travaux s'élève à 8 569 354 € et a été intégralement financé par fonds propres.

Pour les opérations de renouvellement de composants dans les foyers

Le montant des travaux s'élève à 405 800 € et a été financé par emprunts pour 111 700 € (28%), par subventions pour 50 000 € (12%) et par fonds propres issus de la réserve des foyers pour 244 100 € (60%).

Les plans de financement présentés et validés par le Bureau de Val Touraine Habitat ont été les suivants :

Certaines opérations ont fait l'objet d'une nouvelle présentation d'un plan de financement modifié aux Bureaux du Conseil d'Administration.

.../...

Les montants récapitulés ci-après englobent tous les plans de financement, y compris les plans modificatifs.

↳ Pour les opérations de réhabilitation :

- *Logements*

Le montant prévisionnel des opérations de réhabilitation est 51 503 435 € pour un financement prévu de :

- 30 680 500 € d'emprunts (59%)
- 1 452 972 € en subvention (3%)
- 19 369 963 € en fonds propres (38%)

- *Les Foyers*

Le montant prévisionnel des travaux s'établit à 368 000 € financés par :

- 98 000 € de subventions (27%)
- 270 000 € de réserves foyers (73%)

↳ Pour les renouvellements de composants :

Le montant des opérations de renouvellement et composants est évalué à 4 183 300 € pour un financement prévu de :

- 1 500 000 € d'emprunts (36%)
- 2 683 300 € en fonds propres (64%)

↳ Pour les opérations neuves :

- *Logements neufs*

Le montant prévisionnel des opérations de travaux neufs est de 21 163 178 € pour un financement prévu de :

- 12 651 060 € d'emprunts (60 %)
- 1 168 711 € de subventions (5 %)
- 7 343 407 € en fonds propres (35 %)

- *Achat en VEFA*

Le montant prévisionnel des opérations de travaux neufs est de 20 459 703 € pour un financement prévu de :

- 15 424 046 € d'emprunts (75 %)
- 433 450 € de subventions (2 %)
- 4 602 207 € en fonds propres (23 %)

- *Acquisition de patrimoine*

L'acquisition de patrimoine « Clos Mignot » à LUYNES, effectuée le 08 avril 2020, s'élève à 840 500 € et, est financée à hauteur de 820 000 € par emprunts (98 %) et pour 20 500 € par fonds propres (2 %).

.../...

Pour rappel

Les procès-verbaux relatifs aux réunions du Bureau du Conseil d'Administration sont adressés systématiquement à l'ensemble des membres du Conseil d'Administration permettant aux administrateurs de suivre dans le détail les décisions qui sont prises.

Madame la Présidente demande au Conseil d'Administration de prendre acte du présent rapport.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte du présent rapport.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

DÉLÉGATIONS DE SIGNATURES

Madame la Présidente expose :

Conformément à l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Monsieur TRIOLLET propose au Conseil d'Administration les délégations suivantes :

DÉLÉGATIONS AUX DIRECTEURS

↳ **Madame Stéphanie OUTREBON-PELLETIER, Directrice Juridique et des Ventes**

Pour signer les documents suivants :

Délégation permanente

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs aux activités de la Direction Juridique et des Ventes à l'exception des terrains à bâtir, y compris ceux concernant l'activité Assurances, Copropriétés et Commerces ; .../...

- Les marchés et pièces constitutives passés pour les besoins de la Direction Juridique et des Ventes ;
- Tous les marchés et polices d'assurances et tous les documents relatifs à la gestion des contrats et sinistres correspondant, à l'exception des marchés et polices d'assurances couvrant le personnel en prévoyance, santé, retraite complémentaire, dont la signature est déléguée au Directeur des Ressources Humaines ;
- Tous les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités de la Direction Juridique et des Ventes.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique de la Directrice Générale Adjointe Affaires Générales, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits pour la Direction Juridique et des Ventes au budget approuvé par le Conseil d'Administration, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Elle prendra effet à compter de la fin de la période d'essai.

↳ **Monsieur Laurent SOBANSKI, Directeur du Numérique et des Systèmes d'Information**

Pour signer les documents suivants :

Délégation permanente

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs au fonctionnement de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Information y compris ceux dont la signature est déléguée aux responsables des services Applications métiers et Infrastructure et Sécurité Informatique ;
- Les marchés et pièces constitutives passés pour les besoins de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Information, y compris ceux dont la signature est déléguée aux responsables des services Applications métiers et Infrastructure et Sécurité Informatique ;
- Tous les courriers relatifs aux activités de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Information, y compris ceux dont la signature est déléguée aux responsables des services Applications métiers et Infrastructure et Sécurité Informatique.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique de la Directrice Générale Adjointe Affaires Générales, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Information, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Elle prendra effet à compter du 17 juin 2024.

DÉLÉGATIONS AUX RESPONSABLES DE SERVICES

- **DE LA DIRECTION DU NUMÉRIQUE ET DES SYSTÈMES D'INFORMATION**
- **Madame Fatima LACARNE, Responsable du Service Applications Métiers**

Pour signer les documents suivants :

Délégation permanente

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs aux activités du Service Applications Métiers ;
- Les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités du Service Applications Métiers.

.../...

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique du Directeur du Numérique et des Systèmes d'Information, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Information, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Elle prendra effet à compter du 17 juin 2024.

- **Monsieur Gilles WALTER, Responsable du Service Infrastructure et Sécurité Informatique**

Pour signer les documents suivants :

Délégation permanente

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs aux activités du Service Infrastructure et Sécurité Informatique ;
- Les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités du Service Infrastructure et Sécurité Informatique.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique du Directeur du Numérique et des Systèmes d'Information, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Information, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Elle prendra effet à compter du 17 juin 2024.

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLÉE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à déléguer sa signature aux Directeurs et Responsables de Services nommés supra.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

RAPPORT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL SUR SES ACTIONS EN MATIÈRE DE SOUSCRIPTIONS D'EMPRUNTS ET GESTION DE TRÉSORERIE

Madame la Présidente expose :

Le Conseil d'Administration du 11 décembre 2023, a renouvelé les délégations de compétences au Directeur Général relatives aux opérations de gestion de trésorerie et de souscriptions d'emprunts.

Les pouvoirs sont les suivants :

- La souscription des emprunts et la réalisation des opérations utiles à leur gestion à compter du 1^{er} mars 2023 dans la limite des plans de financements approuvés par le Bureau du Conseil d'Administration.

.../...

- Les opérations de gestion de trésorerie dans les conditions suivantes :
 - Réaliser les opérations utiles à la gestion de la trésorerie, notamment pour les placements à long terme pour un montant de 30 % de la trésorerie disponible ;
 - Recourir si nécessaire aux crédits de trésorerie ;
 - Réaliser les opérations relatives aux placements de fonds de l'Office ;
 - En cas d'urgence, à réaliser les opérations utiles à la gestion des emprunts.

Conformément à l'article R 421-13 du CCH, le Directeur Général rend compte de son action en la matière, au Conseil d'Administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil :

- 12 contrats d'emprunts ont été souscrits pour un montant global de 8 603 729 €.
Le détail de ces emprunts est annexé dans un tableau à la présente délibération.
- Souscription de 5 comptes à terme d'un million chacun et sur une période de 5 ans.
Le taux est progressif, et augmente par palier chaque année. Ces nouveaux placements souscrits auprès de la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE sont liquides et le capital est garanti.

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année
Taux	3.75 %	4.60 %	4.80 %	5.20 %	5.37 %

Soit un taux de rendement actuariel annuel brut de 4.35 %, générant un rendement total de 1186 000 € sur 5 ans.

- Un compte sur livret « organisme d'habitation à loyer modéré » a été ouvert auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE le 14 février 2024. Le taux de rémunération est de 4.60 % jusqu'au 30 juin 2024. Ce placement est liquide et le capital est garanti. Au 16 mai 2024, le montant du placement sur ce compte s'élevait à 18 300 000 €.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte des souscriptions d'emprunts et des opérations de trésorerie réalisées par le Directeur Général dans le cadre de sa délégation de pouvoirs.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

ADMISSIONS EN NON-VALEUR

Madame la Présidente expose :

Créances hors procédure de rétablissement personnel

La demande d'admission en non-valeur de loyers et accessoires impayés au titre de l'exercice 2024 s'élève à la somme de **173 410.71 euros**.

Les dossiers proposés visent uniquement des créances sur des locataires partis. La dette se décompose comme suit :

73 locataires concernés :

o 51% loyers et charges locatives 87 855.61 €

.../...

- 15% frais de réparation..... 25 780.66 €
- 34% frais de procédure..... 59 774.44 €

Parmi les dossiers, nous retrouvons notamment :

- 16 locataires décédés sans héritiers, sans héritiers connus ou bien dont les héritiers ont renoncé à la succession. La dette totale pour ces locataires décédés s'élève à 37 385.30 € ;
- 50 locataires bénéficiaires des minima sociaux, ressources non saisissables ou de situation inconnue. La dette totale pour ces locataires s'élève à 128 745.32 € ;
- 7 locataires en activité, chômage ou retraite avec une créance prescrite ne permettant plus le recouvrement via les voies d'exécution. Le montant de ce segment s'élève à 7 280.09 €.

Pour information, 34 dossiers sur les 73 ont été confiés auprès d'un Commissaire de justice pour en assurer le recouvrement.

Créances sur locataires ayant fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel

Les procédures de rétablissement personnel notifiées à VAL TOURAIN HABITAT sur la période de décembre 2023 à mai 2024 concernent 38 débiteurs pour un montant de dettes effacées de **116 741.09 euros**.

- **56 052.74 euros** pour les 9 locataires partis ;
- **60 688.35 euros** pour les 29 locataires présents.

Synthèse 2024

	CA JUIN 2024	CA OCTOBRE 2024	CA DÉCEMBRE 2024	TOTAL
Non-valeur	173 410.71€			173 410.71€
PRP	116 741.09€			116 741.09€
TOTAL	290 151.80€			290 151.80€

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLEE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et dans l'impossibilité de recouvrer la créance de l'établissement :

- à admettre en non-valeur la somme de 173 410.71 euros hors procédures de rétablissement personnel ;
- à admettre en non-valeur dans le cadre des procédures de rétablissement personnel la somme de 116 741.09 euros.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

LOCHES GROUPE 44 « CROIX BRY » : DÉMOLITION DE 48 LOGEMENTS

Madame la Présidente expose :

Introduction

Le groupe immobilier numéro 44 « Croix Bry » situé à LOCHES était inscrit au plan de réhabilitation et gros travaux 2024-2026, avec un scénario de réhabilitation en 2026. La dégradation et l'obsolescence rapide de ce groupe immobilier ainsi que les fortes charges locatives pour les locataires nous contraignent à modifier le scénario stratégique de ce patrimoine vers la démolition. L'objectif à terme est de reconstruire sur site des nouveaux logements plus adaptés.

Présentation du projet

Ce groupe immobilier sera entièrement démoli. Construit en 1960, il est composé de 48 logements locatifs répartis dans 3 bâtiments (bâtiments A et B avec 3 étages et le bâtiment C avec 2 étages) situés au square Georges FILY à LOCHES.

28/06/2024 13:28

1

CA170624_12.docm

Au niveau patrimonial, ces logements n'ont pas fait l'objet de travaux importants de réhabilitation ces dernières années. L'attractivité de ces logements collectifs reste médiocre et le bâti existant offre peu d'atouts pour les habitants de ce territoire :

- Une conception du bâti et des logements vieillissants et peu adaptés aux besoins des familles et des personnes âgées (absence d'ascenseur) ;
- Une performance énergétique faible (absence d'isolation des murs) avec une étiquette énergétique moyenne E pour les bâtiments A et B et une étiquette énergétique moyenne F pour le bâtiment C ;
- Des chaudières collectives au gaz (pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire) en fin de vie technique et onéreuses pour les locataires.

Ce projet de démolition complète de ce groupe immobilier, ses conséquences et objectifs, sont partagés avec Monsieur le Maire de la commune de LOCHES.

Afin d'imaginer le devenir de ce quartier à la suite des déconstructions des bâtiments, des études capacitaires ont été menées. Il pourrait être réalisé à la place des immeubles existants des logements locatifs sociaux neufs adaptés à la demande du territoire avec des typologies diversifiées (du T2 au T5), en immeuble collectif avec ascenseur et en maisons groupées avec garages et jardins.

Relogement des locataires

Au 1^{er} mai 2024, 12 logements sur 48 sont d'ores et déjà vacants. Les services de VAL TOURAINE HABITAT seront mobilisés pour rechercher avec les locataires des 36 logements occupés un nouveau logement qui répondra au mieux à leurs attentes. Cette recherche se fera dans le cadre d'un accompagnement social personnalisé.

Les frais de déménagement et d'abonnements seront pris en charge dans la limite des forfaits suivants :

- Logements T2 = 800 €
- Logements T3 = 800 €
- Logements T4 = 950 €

Dans le cadre de la politique d'accompagnement au vieillissement, cette aide pourra être complétée pour les personnes âgées par une prise en charge totale de leur déménagement.

En outre, ces locataires ne supporteront aucun frais de remise en état de leur logement à la suite de l'état des lieux de sortie. Seuls leur incomberont le nettoyage et le débarras du logement.

Calendrier prévisionnel

La réalisation effective des travaux de démolition sera tributaire du rythme de relogement dans le cadre de l'accompagnement social généralisé, et sous réserve du plan de financement qui sera présenté au Bureau du Conseil d'Administration.

À ce stade, le début des travaux est envisagé au deuxième semestre 2026 au plus tôt. La durée du chantier, qui sera précisée en fonction des diagnostics amiante, est évaluée à 10 mois.

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLÉE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la démolition des bâtiments situés square Georges FILY à LOCHES, et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général à :

- Déposer les demandes d'autorisation de démolir auprès la Mairie de LOCHES et de la Préfecture d'Indre-et-Loire (articles L 443-15-1 et R 443-17 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- Déposer la demande de permis de démolir ;
- Reloger les 36 ménages occupant ces logements, et les indemniser suivant la typologie de leur logement (T2 – T3 – T4) ;
- Procéder à la démolition ;
- Et plus généralement établir et signer toutes les pièces, conventions, contrats, nécessaires à la réalisation de l'opération.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. Bilan 2023 des Commissions d'attribution des marchés

Madame la Présidente expose :

Dans le cadre des différentes informations données au Conseil d'Administration, VAL TOURAINE HABITAT présente un rapport des commissions d'attribution des marchés qui se sont tenues en 2023.

Il est ainsi exposé que pour l'année 2023, se sont tenues 62 Commissions Internes des Achats et 2 Commissions Particulières des Achats.

La Commission d'Appel d'Offres a été invitée à se réunir 12 fois afin d'émettre un avis sur les 20 dossiers qui lui ont été soumis.

La liste des différents dossiers présentés est jointe à la présente délibération.

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte du rapport sur les commissions d'attribution des marchés qui se sont tenues en 2023.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. Versement définitif de la subvention au Comité Social Économique

Madame la Présidente expose :

Monsieur TRIOLLET rappelle que chaque année VAL TOURAINE HABITAT verse au Comité Social et Économique une subvention de fonctionnement et une subvention pour les œuvres sociales et culturelles.

Lors du Conseil d'Administration du 11 décembre 2023, il avait été rappelé que pour l'exercice 2023, il avait été versé à titre d'acompte sur la masse salariale 2021 qui représentait 11 632 553 €, les sommes suivantes :

- Au titre de la subvention de fonctionnement (0,20 % de la masse salariale) : **23 265,11 €** ;

.../...

- Au titre de la subvention pour les œuvres sociales et culturelles (1,90 % de la masse salariale) : **221 018,51 €.**

Il avait été précisé que la régularisation des sommes définitives serait effectuée une fois la masse salariale 2023 définitivement arrêtée et après le Conseil d'Administration de juin 2024.

Sachant maintenant que la masse salariale 2023 est définitivement arrêtée, soit 12 829 172 €, il convient d'autoriser le règlement des sommes à verser au Comité Social et Économique pour cet exercice, soit :

- régularisation de la subvention de fonctionnement : **2 393,23 €**
- régularisation de la subvention sociale et culturelle : **22 735,76 €**

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLÉE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à procéder au versement de ces différentes sommes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU DIRECTEUR GÉNÉRAL SUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2023

- . **Présentation des comptes du budget principal et des budgets annexes et affectation du résultat 2023 sur le budget principal et les budgets annexes**
- . **Rapport du Commissaire aux Comptes et approbation des comptes**
- . **Quitus au Directeur Général sur sa gestion**

Le Rapport d'Activité Responsable sur l'exercice clos au 31 décembre 2023 a été adressé aux Administrateurs avec la convocation et sera annexé au présent procès-verbal. Il relate l'activité de VAL TOURAINE HABITAT durant l'année 2023.

Monsieur TRIOLLET présente le PowerPoint qui a été réalisé et donne lecture des temps forts de l'année 2023 :

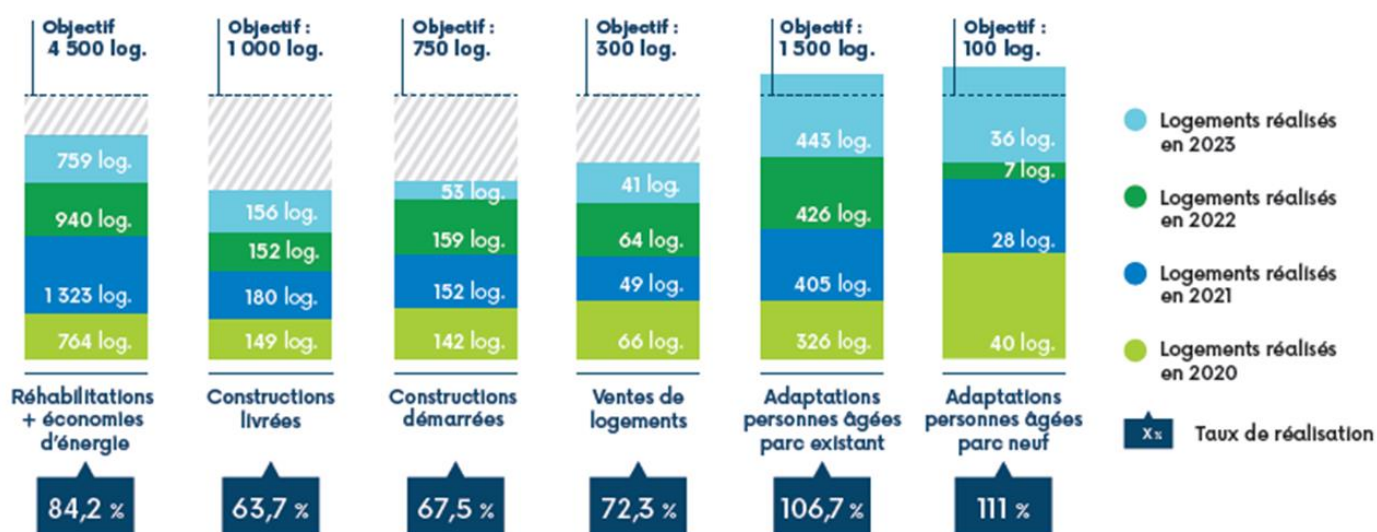
Temps forts :

- Un nouveau Conseil d'administration
Le 11 décembre s'est tenu un Conseil d'administration d'installation des nouveaux membres. Nadège Arnault a été élue Présidente de Val Touraine Habitat et Judicaël Osmond Vice-président.

TempO :

Le projet d'entreprise qui structure le développement de VAL TOURAINE HABITAT sur la période 2020/2024 :

- Indicateurs de performance : indicateurs quantitatifs



L'activité en quelques chiffres :

Les logements livrés sur l'ensemble du territoire :

- 156 logements locatifs neufs livrés ;
- 434 logements livrés en réhabilitation complète ;
- 325 logements bénéficiant de travaux d'économie d'énergie (hors réhabilitations).

Au total, 759 logements ont bénéficié de travaux d'économie d'énergie.

Les efforts d'investissement réalisés en 2023 représentent :

- 22.7 M€ en construction neuve ;
- 26.4 M€ en amélioration du patrimoine ;
- 7.0 M€ en gros entretien ;
- 9.5 M€ en entretien courant.

soit 65.6 M€ investis dans l'économie de la Touraine.

L'insertion par les marchés publics a représenté 21 519 heures en 2023, soit 13 équivalents temps plein.

.../...

VAL TOURAINE HABITAT est composé de 419 collaborateurs, dont plus d'un sur deux dédié à la proximité. Il y a eu 17 mobilités internes dont 8 en promotions (y compris changement de classification) et 8 alternants. Aussi, 64 postes ont été pourvus dans l'année.

Les Ressources Humaines en quelques chiffres :

- Masse salariale : 12.8 M€ ;
- 8 752 heures de formations réalisées.

La gestion locative et la proximité :

Le patrimoine :

Au 31 décembre 2023, le patrimoine s'élève à 23 945 logements, dont 22 184 logements gérés et 1 761 équivalents logements (foyers,...).

38 logements ont été vendus, 3 logements PSLA ont fait l'objet d'une levée d'option et en accession directe et 7 logements ont été démolis.

La vacance :

Le taux de la vacance commerciale à 0 mois s'établit à 2,58 % à fin décembre 2023 (contre 2,87 % à fin 2022).

Le taux de la vacance commerciale à plus de 3 mois est de 1,07 % en moyenne, soit 247 logements à fin décembre 2023 (contre une moyenne de 1,33 % en 2022).

Le taux de la vacance totale à 0 mois s'établit à 5,86 % à fin décembre 2023, soit 1 298 logements dont 716 en vacance technique.

La politique des loyers :

En 2023 et en raison d'un contexte économique et social tendu, le Conseil d'administration a décidé de ne pas augmenter les loyers du parc.

Loyer mensuel moyen d'un type 3 livré en 2023 : 366,13 €.

Les loyers : 90,4 M€.

La dette locative au 31 décembre 2023 (hors quittancement de décembre) est de 8 227 K€.

En détail :

- Locataires présents : 3 598 K€ ;
- Locataires partis : 4 629 K€ ;

soit un total de 8 227 K€.

Des actions de proximité :

- 714 personnes suivies par le Service social ;
- 32 partenariats ;
- 44 K€ versés aux associations de locataires ;
- 85 K€ versés aux autres associations.

.../...

La construction et l'aménagement :

Le développement de l'offre : programmation de l'année 2023

Les accords de financement 2023 correspondent à 190 logements neufs, répartis en 150 logements sur la délégation du Conseil Départemental et 40 sur la délégation de Tours Métropole Val de Loire.

Les mises en chantier s'élèvent à 53 logements répartis en 9 logements Habitat senior, 32 logements familiaux et 12 logements en résidence spécialisée.

Les mises en service représentent 156 logements, dont 45 logements individuels et 111 logements collectifs.

L'aménagement en quelques chiffres : 12 opérations d'aménagement en phase de réalisation ou de commercialisation, 11 études opérationnelles menées et 55 lots à bâtir vendus.

Les résultats de la commercialisation :

- 38 ventes réalisées (dont 5 logements achetés par des locataires du parc social) : 15 logements individuels vendus et 23 logements collectifs vendus ;
- 3 levées d'option pour PSLA.

Le patrimoine :

La réhabilitation et les gros travaux :

Au total, 759 logements ont été traités en économies d'énergie dont 434 logements livrés en réhabilitation et 325 logements ont fait l'objet de travaux d'économie d'énergie dans le cadre des gros travaux (exemples de gros travaux : couverture, étanchéité, isolation des combles, chaufferie, isolation des façades, menuiseries...)

Le nombre de logements traités (hors économie d'énergie) est de 2 090.

La réhabilitation : programmation 2023

La programmation 2023 représente 439 logements mis en chantier sur 15 opérations. Le coût moyen des travaux par logement est de 39 832 €.

Les opérations spécifiques :

Une mission de soutien technique et financier pour 46 foyers et 3 casernes de gendarmerie.

617 K€ de budget pour l'adaptation de logements aux handicaps et 563 K€ pour le gros entretien des résidences spécialisées.

La politique de vieillissement :

La politique de vieillissement : respect de nos engagements

Logements neufs « pré-adaptés » :

21,8 % de nos logements neufs programmés pré-adaptés en 2023 (douches extra plate, barres de maintien, prises électriques à hauteur...)

Depuis 2020, 111 logements ont été pré-adaptés pour un objectif de 100 logements à fin 2024.

.../...

Construction neuves : en cours (livraison 2023-2024) : 22 logements dans 9 communes et en études (habitat mixte et habitat senior) : 65 logements dans 14 communes.

Réhabilitation : 199 logements adaptés par le Service résidences spécialisées et 244 logements adaptés par le Service réhabilitation soit un total de 443 logements pour un budget de 1,83 M€.

Ad'AP : 8 locaux recevant du public ont été rendus accessibles grâce à un investissement de 30 180 €.

Procédure interne de veille pour personnes âgées :

27 personnes signalées au Service social.

72 personnes âgées suivies dans le cadre de leur déménagement vers un logement adapté à leurs besoins.

Aide au déménagement : 15 bénéficiaires pour un total de 12 192 € .

La démarche de labellisation Habitat Senior Services® :

Afin de permettre le maintien à domicile de nos seniors qui représentent plus d'un tiers des locataires de Val Touraine Habitat : un minimum de 120 logements seront labellisés en 2024 (construction neuve ou réhabilitation).

Bilan financier 2023 :

Déménagement :

Aide au déménagement : 11 938 €.

Compensation de la hausse de loyer : 7 107 €.

Adaptation :

Adapter les logements dans le patrimoine diffus : 613 200 €.

Neuf :

Préadapter notre programmation neuve (surcoût) : 57 800 €.

Réhabilitation :

Poursuivre les travaux d'accessibilité de nos résidences : 140 000 €.

Adapter des logements durant nos réhabilitations : 1 220 000 €.

Adapter les logements HSS : 246 000 €.

Accessibilité sur locaux diffus « Ad'AP » : 30 180 €.

Label HSS :

Licence annuelle – formation : 10 000 €.

Lien social :

Développement de la « Boîte à outils seniors » : 5 000€.

soit un total global de 2 341 225 €, réalisé en 2023.

Rapport financier :

Madame BOUMARAF poursuit avec le rapport financier 2023.

Un exemplaire des comptes annuels de l'exercice 2023 a été adressé avec la convocation aux Administrateurs et sera annexé au présent procès-verbal.

Les annexes réglementaires ont été remises aux Administrateurs sur clé USB le jour de la séance et seront annexées au présent-procès verbal.

Le rapport financier récapitule l'essentiel de la situation financière de l'organisme.

- Le chiffre d'affaires est de 95 610 K€;
- Le résultat comptable est de 2 248 K€.

Résultats financiers :

Capacité d'autofinancement : 29 782 K€.

Total bilan : 940 827 K€.

Le budget « Exploitation » est constitué du total des charges pour 142 828 K€ et du total des produits pour 145 076 K€ soit un résultat de 2 248 K€.

Les fonds propres se répartissent comme suit :

- Fonds propres réservés sur les opérations : 97.9 M€
- Fonds propres réservés aux foyers : 4.7 M€
- Fonds propres libres d'affectation : 15 M€

L'autofinancement net 2023 est de 8 M€ avec un ratio d'autofinancement net HLM minimum (autofinancement net / total des produits d'activités et financiers) de 0 % pour un exercice et 3 % pour la moyenne des 3 dernières années : ratio 2021: 13,90 %, ratio 2022: 13,30 % et ratio 2023: 8,20 % soit une moyenne sur 3 ans de 11.80 %.

Madame BOUMARAF poursuit avec les soldes intermédiaires de gestion qui sont des indicateurs essentiels pour la gestion de la structure.

Cette marge brute de 52.1 M€ à laquelle se déduisent les consommations extérieures (37.7 M€) constituées principalement de l'entretien courant et de la maintenance non récupérable, du gros entretien, des cotisations CGLLS, génère une valeur ajoutée de 14.4 M€ contre 21.5 M€ en 2022.

Cette valeur ajoutée permet de financer :

- Les salaires et charges. ;
- Les charges calculées (structurelles, provisions) ;
- Les autres charges financières.

Ce qui amène à un résultat d'exploitation de -3.2 M€ (contre 5.4 M€ en 2022) auquel s'ajoutent les opérations financières et exceptionnelles de 5.4 M€ (contre 6.4 M€ en 2022). Ainsi, le résultat comptable est de 2.2 M€ contre 11.8 M€ en 2022.

Les incidences des principaux postes sur le résultat 2023 :

La baisse de 9,5 M€ du résultat par rapport à 2022 s'explique principalement par :

- Une hausse des charges d'exploitation :
Maintenance : 0,5 M€

.../...

Primes d'assurance :	0,5 M€
Honoraires :	0,3 M€
Taxes foncières :	0,8 M€
Charges de personnel :	1,3 M€
Dotations aux amortissements :	1,0 M€

- Une hausse des charges financières :
Intérêts d'emprunt : 5,5 M€

La Capacité d'Autofinancement (C.A.F.):

C'est le flux financier restant à la disposition de notre Office (produits encaissables - charges décaissables).

Les objectifs de la C.A.F. sont :

- Renouveler l'outil de production (par le biais des amortissements) et faire face aux risques (provisions) ;
- Permettre l'expansion de la structure (nécessité de développer les fonds propres).

La Capacité d'Autofinancement (C.A.F.) était de 29 782 K€ au 31 décembre 2023 (contre 37 827 K€ au 31 décembre 2022, 41 122 K€ au 31 décembre 2021, 38 666 K€ au 31 décembre 2020 et 32 006 K€ au 31 décembre 2019). Elle doit (au minimum) permettre le remboursement des emprunts (part du capital).

.../...

Puis, le Commissaire aux Comptes donne lecture de son rapport.

.../...

Plus aucune intervention n'étant faite, Madame ARNAULT propose au Conseil d'Administration :

. d'approuver les comptes 2023 du budget principal et des budgets annexes, ainsi que les annexes réglementaires

Après avoir eu lecture du Rapport d'Activité Responsable sur l'Exercice clos au 31 décembre 2023 et présentation des comptes 2023 du budget principal et des budgets annexes, ainsi que des annexes réglementaires, et lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés (et à l'exception de M. MARTINS COIMBRA qui ne prend pas part au vote pour le budget annexe 75 - SAINT-AVERTIN - Mandat de gestion), approuvent les comptes 2023 énumérés ci-dessus.

. d'affecter le résultat de l'exercice 2023

Madame la Présidente expose :

Le règlement ANC 2021-08 du 08 octobre 2021 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015, relatif aux comptes annuels des organismes de logement social applicable depuis le 1^{er} janvier 2022, a pour effet de présenter séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction doit donc être identifié clairement lors de l'affectation de résultat.

.../...

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à **2 248 078.30 €** et se décompose en :

- o Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 – pour **714 703.82 €**
- o Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général - pour **1 533 374.48 €**

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2023 de la manière suivante :

- Affectation obligatoire aux comptes de plus-values nettes sur cessions d'immobilisations pour **1 707 363.49 €** décomposés comme suit :

- o Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 – pour **1 572 334.36 €**
- o Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général - pour **135 029.13 €**

- Affectation aux comptes de report pour **540 714.81 €** décomposés comme suit :

- o Report à nouveau (**solde débiteur**) – Activités relevant du service d'intérêt général depuis 2021 pour **857 630.54 €**
- o Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général - pour **1 398 345.35 €**

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à affecter le résultat de l'exercice 2023, tel que proposé, conformément à l'article R 423.11 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par le décret n° 2008-648 du 1er juillet 2008 et au règlement de l'ANC 2021-08 du 8 octobre 2021.

. d'approuver l'affectation du résultat des budgets annexes de l'exercice 2023 :

Budget annexe 72 – ARTANNES-SUR-INDRE – Mandat de gestion

Madame la Présidente expose :

L'OPH VAL TOURAINE HABITAT assure la gestion de 6 logements en application d'une convention de mandat conclue avec la commune d'ARTANNES-SUR-INDRE, propriétaire.

Le résultat excédentaire de cette activité est de 26 367.73 € en 2023.

Décision

En application de l'article R 423-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le résultat de clôture du budget annexe d'ARTANNES-SUR-INDRE est arrêté à la somme de 26 367.73 €.

Conformément à la convention de mandat, ce résultat est reversé à la collectivité mandante dans la limite des sommes effectivement recouvrées par le mandataire.

.../...

Budget annexe 75 – SAINT-AVERTIN – Mandat de gestion

Madame la Présidente expose :

L'OPH VAL TOURAINE HABITAT assure la gestion de 66 logements en application d'une convention de mandat conclue avec la commune de SAINT-AVERTIN, propriétaire.

Le résultat excédentaire de cette activité est de 160 180.02 € en 2023.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (21 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEBALLÉE), M. OSMOND (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GOBLET, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ, GRASSIN, MM. THOMAS, LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Ne prend pas part au vote: (1 Administrateur) M. MARTINS COIMBRA.

En application de l'article R 423-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le résultat de clôture du budget annexe de SAINT-AVERTIN est arrêté à la somme de 160 180.02 €.

Ce résultat est reversé à la collectivité mandante dans la limite des sommes effectivement recouvrées par le mandataire.

Budget annexe 76 – SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE – Mandat de maîtrise d'ouvrage

Madame la Présidente expose :

Dans le cadre d'un contrat conclu avec le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, l'OPH VAL TOURAINE HABITAT assure la mission de mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction d'un centre d'exploitation routier à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE.

Le montant des dépenses s'élève à 43 154.70 € en 2023 et le résultat à 0 €.

Décision

En application de l'article R 423-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le résultat de clôture du budget annexe de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE est arrêté à la somme de 0 €.

Le cas échéant, ce résultat est reversé à la collectivité mandante dans la limite des sommes effectivement recouvrées par le mandataire.

.../...

. de donner quitus au Directeur Général

Madame la Présidente propose de donner quitus au Directeur Général et met au vote :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLEE), M. OSMOND (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GOBLET, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent quitus au Directeur Général pour sa gestion pour l'exercice 2023.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

RAPPORT ANNUEL DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) 2023

Un exemplaire du rapport de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 2023 présenté au global et par agence, a été adressé aux Administrateurs. Une présentation PowerPoint de ce rapport est faite par Madame ZAPLOTNY.

Rétrospective 2023 : Des évolutions dans le monde des attributions

Mise en place du Cerfa n°5 au **2 mai 2023**.

Les travailleurs essentiels, les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance et les sapeurs-pompiers volontaires sont désormais reconnus prioritaires au sens de l'article L441-1 du CCH et du décret du 28 mars 2023.

Afin d'améliorer la communication sur l'accès au logement social et d'inciter à la dématérialisation de la saisie de demande de logement, les partenaires ont mis en place **un nouveau flyer**. Ce dernier s'est voulu pratique et ludique, en allant à l'essentiel.

Val Touraine Habitat a pu présenter ce document à toutes les équipes et le mettre à disposition sur un présentoir en agence.

Un décret établissant la nouvelle liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) a été publié au Journal Officiel du 29 décembre 2023. Il s'agit de la première mise à jour de la géographie prioritaire de la politique de la ville depuis 2014.

Cette nouvelle cartographie entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Les **orientations stratégiques et engagements partenariaux** ont été validés **le 07 novembre 2023** par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Tours Métropole Val de Loire et intégrés dans le projet de CIA en lien avec le nouveau PLH 2024-2029 et le contrat de ville 2024-2030.

Rétrospective 2023 : De nouvelles actions à VTH

A la suite de la nomination de la nouvelle Présidente de Val Touraine Habitat, un **nouveau Conseil d'Administration** a été mis en place. Les membres de la CALEOL ont été renouvelés à l'identique par délibération en date du **11 décembre 2023**.

Le Conseil d'Administration a validé le 11 décembre 2023, le **nouveau règlement intérieur de la CALEOL**, et affirme le caractère prioritaire de l'attribution aux seniors (label HSS® dans le cadre d'une démarche initiée par Val Touraine Habitat) et aux sapeurs-pompiers volontaires. Également, le nouveau règlement s'est conformé à l'article L621-2 du CCH concernant la sous-occupation.

La **dématérialisation de la CALEOL** est devenue une pratique systématique. Les mairies ont ainsi la possibilité de participer plus aisément pour faire entendre leur voix délibérative. En 2023, 32 mairies se sont connectées sur les 51 séances de CALEOL. Toutefois, certaines mairies restent attachées à leur participation en présentiel.

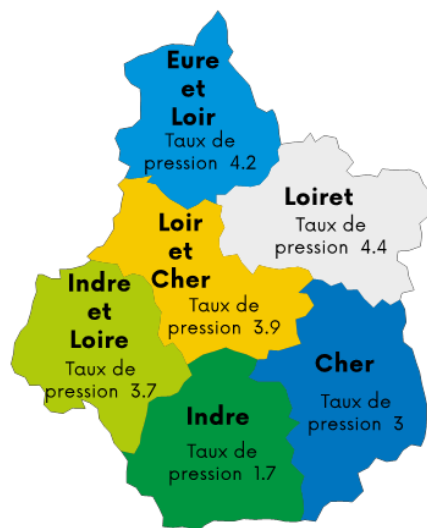
Plus généralement, la participation des mairies aux CALEOL démontrent leur implication dans le processus d'attribution des logements.

En **juin 2023**, Val Touraine Habitat a été contrôlé par **l'ANCOLS**.

La qualité des attributions a été soulignée et l'exhaustivité du rapport annuel des attributions a été appréciée.

La demande de logement sur 2023 :

À l'échelle régionale :

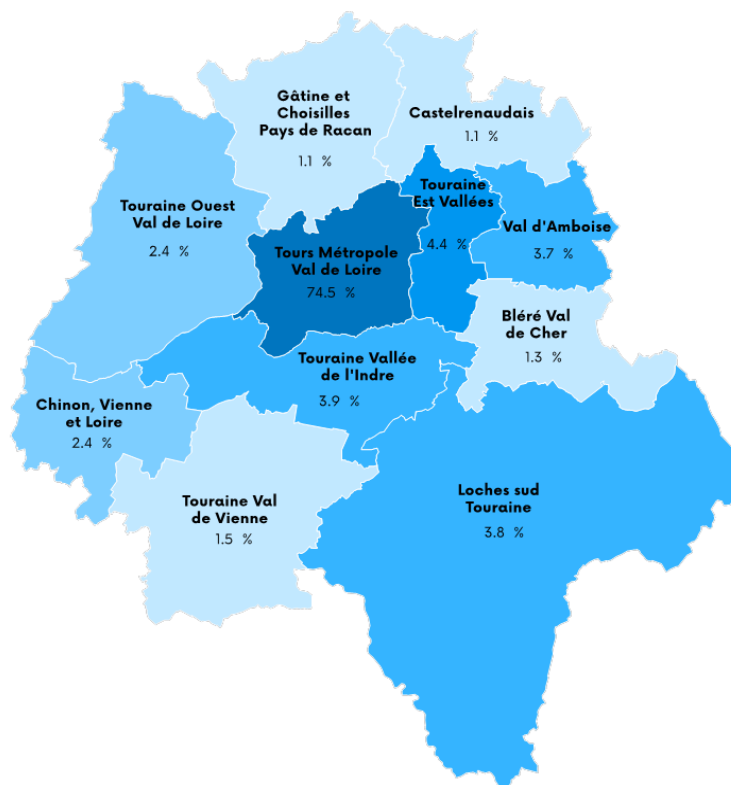


Le taux de pression en France s'établit à 6.7 avec une variation régionale notable. Plus spécifiquement, la région Centre-Val de Loire ainsi que le département de l'Indre-et-Loire affichent un taux de pression de 3.7.

- L'Indre-et-Loire, quatrième département le plus demandé dans la région Centre-Val de Loire.
- Un total de 19 586 demandes actives (soit environ 29% des demandes actives de la région).

Pour rappel, le taux de pression est défini comme le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions, permettant d'évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande de logement social.

À l'échelle départementale :



- 19 586 demandes actives en Indre-et-Loire contre 17 583 en 2022.
- 5 270 baux signés en Indre-et-Loire dont 1 960 par Val Touraine Habitat contre 5 132 en 2022 dont 2 037 par Val Touraine Habitat.
Soit 42% de l'Indre-et-Loire et 4% de la Région Centre-Val de Loire.
- 15 979 demandes saisies en 2023 en Indre-et-Loire dont 1 329 demandes saisies par Val Touraine Habitat contre 14 488 en 2022 dont 1 554 demandes saisies par Val Touraine Habitat.
- 769 demandes annulées contre 524 en 2022.

À l'échelle intercommunale :

Plus des $\frac{3}{4}$ des demandes de logement se situent sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Le taux de pression augmente légèrement sur cet EPCI (+0,3 point) pour atteindre 4.1. Ce ratio est supérieur à celui du département qui est de 3,7.

Ce constat est similaire sur les EPCI Gâtine et Choissilles – Pays de Racan (+2,1 points), Touraine-Est-Vallées (+1.2 point).

.../...

A l'inverse, le taux de pression a diminué pour les EPCI de Touraine Vallée de l'Indre, Bléré Val de Cher, Castelrenaudais, Territoire du Vendômois.

Le taux de pression le plus faible correspond à l'EPCI de Touraine Val de Vienne, avec 1,5.

Portrait robot du demandeur 2023 :

Sur Tours Métropole Val de Loire :

- Personne seule
- Âge moyen : 39 ans
- Salarié du privé
- Recherchant un appartement de type 2
- Motif : « souhait d'un logement adapté à sa composition familiale »
- Actuellement locataire d'un logement social
- Avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI
- Demande récente : moins d'un an

Hors Tours Métropole Val de Loire :

- Personne isolée
- Âge moyen : 44 ans
- Sans emploi et/ou bénéficiaire de prestations sociales
- Recherchant une maison de type 3
- Motif : « raisons familiales »
- Locataire d'un logement du parc privé
- Avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI
- Demande récente : moins d'un an

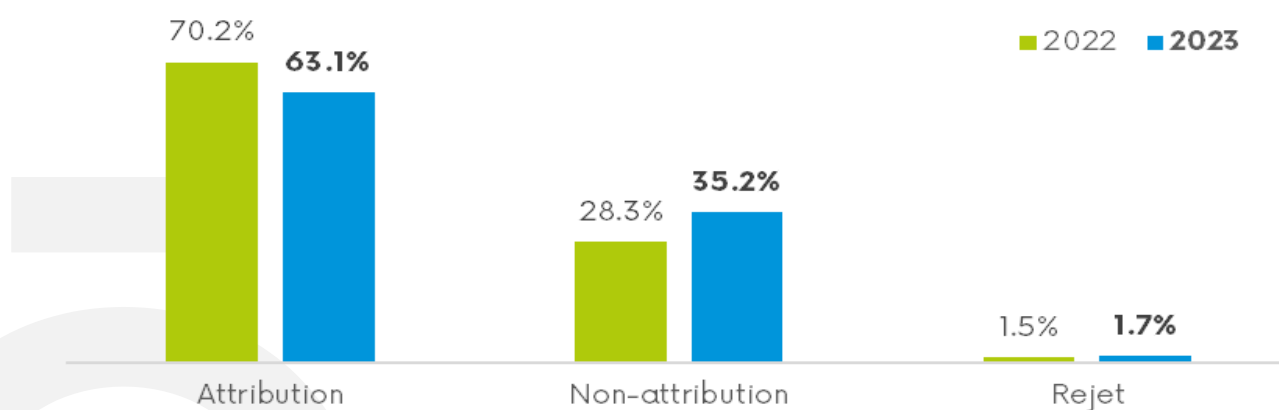
Les attributions :

- 63 % de taux d'attribution
- 2 131 logements proposés
- 51 commissions
- 4 488 décisions prises
- 446 demandes de mutations étudiées

En moyenne, 88 dossiers étudiés par Commission.

Les résultats des commissions :

Répartition des décisions :

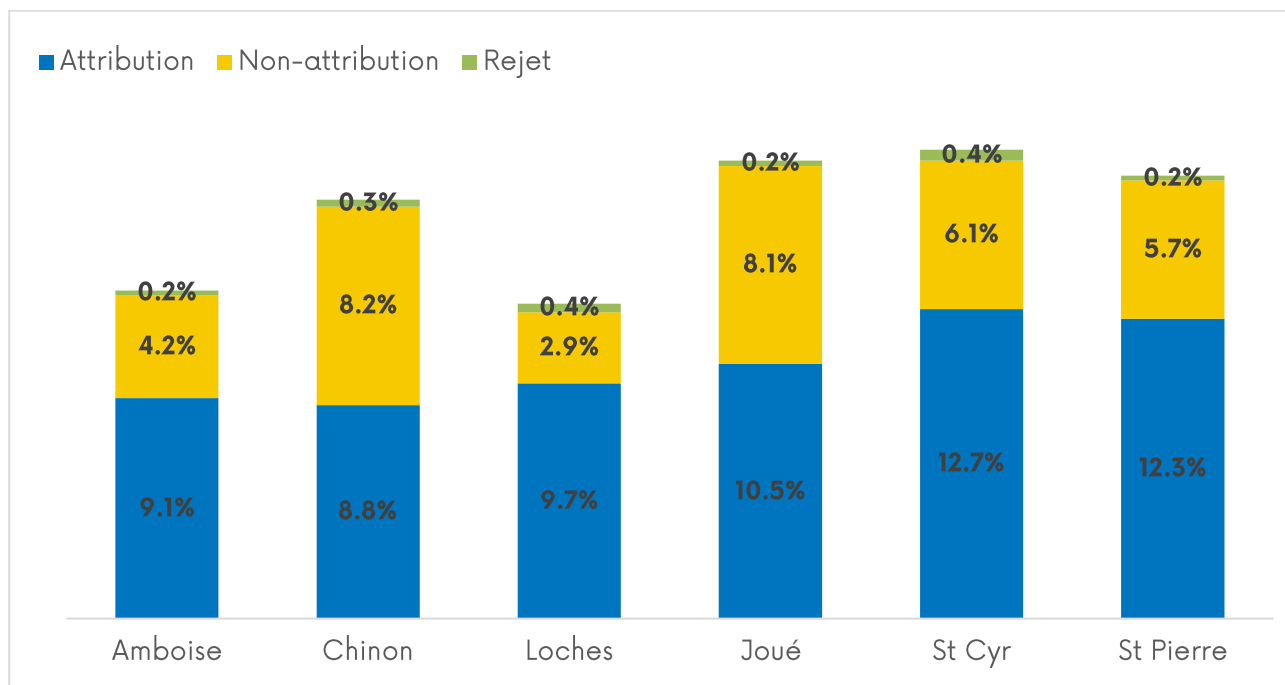


.../...

Malgré le nombre croissant de dossiers étudiés par la commission, le taux d'attribution continue de diminuer (-7.1 points).

Ce résultat s'explique essentiellement par le nombre de dossiers incomplets présentés en CALEOL.

Répartition des décisions par agences :



Zoom sur les refus des demandeurs :

- Sur les 345 demandeurs, 20% ont déjà refusé au moins une première proposition de logement.
- 40% relèvent d'un critère de priorité (Mal logement, cumul de difficultés, violences conjugales, mariage forcé, handicap...).
- 47% des refus correspondent à des propositions effectuées sur Tours Métropole Val de Loire.
- 7% des refus proviennent de demandeurs relevant du 1^{er} quartile (dont 79% recherchant un logement sur Tours Métropole Val de Loire).

Zoom sur les quartiles :

- Tours Métropole Val de Loire : 9 288 €/an/UC*

Objectifs VTH :

- Accueillir 30 % de ménages à bas revenus hors QPV ;
- Réaliser au minimum 50 % d'attributions à des demandeurs des 3 autres quartiles en territoire QPV.

- Val d'Amboise Communauté de Communes : 9 646 €/an/UC*

Objectifs VTH :

- Accueillir 25 % de ménages à bas revenus hors QPV ;
- Réaliser au minimum 50 % d'attributions à des demandeurs des 3 autres quartiles en territoire QPV.

.../...

- Communauté de Communes Touraine-Est-Vallées : 11 078 €/an/UC*

Objectifs VTH :

- Accueillir 25 % de ménages à bas revenus hors QPV ;
- Non concerné : pas de QPV sur le territoire de Touraine-Est Vallées.

**Pour un ménage, le nombre d'Unités de Consommation (UC) est calculé comme suit : 1 UC pour le demandeur, 0.5 UC pour son conjoint, 0.5 UC par enfant à charge de + 14 ans et 0.3 UC par enfant à charge de - 14 ans.*

➤ Résultats pour Tours Métropole Val de Loire

1 ^{er} quartile		Objectifs 2023	Résultat au 31/12/2022	Résultat au 31/12/2023
Montant /an/UC/EPCI			8 676 €	9 288 €
Attributions hors QPV EPCI (baux signés)		23%	15.6%	17.1%
Attributions hors QPV VTH (baux signés)		30%	15.4%	19.6%
Autres quartiles	Quartiers	Objectifs 2023	Résultat au 31/12/2022	Résultat au 31/12/2023
Attributions en QPV VTH (proposition)	Rabrière	50%	61 %	69 %
	Niqueux-Bruère	50%	71%	64 %
	Rabaterie	50%	71 %	59 %
	Fontaines (Goya)	50%	100 %	100 %

➤ Résultats pour le Val d'Amboise

1 ^{er} quartile		Objectifs 2023	Résultat au 31/12/2022	Résultat au 31/12/2023
Montant /an/UC/EPCI			9 029 €	9 646 €
Attributions hors QPV EPCI (baux signés)		25 %	17.4%	8.8%
Attributions hors QPV VTH (baux signés)		25 %	22.60%	11.9%
Autres quartiles	Quartiers	Objectifs 2023	Résultat au 31/12/2022	Résultat au 31/12/2023
Attributions en QPV VTH (proposition)	Verrerie	50%	60 %	79 %
	Maletrenne- Plaisance	50%	68 %	76 %

➤ Résultats pour Touraine-Est Vallées

1 ^{er} quartile		Objectifs 2023	Résultat au 31/12/2022	Résultat au 31/12/2023
Montant /an/UC/EPCI			10 587 €	11 078 €
Attributions hors QPV EPCI (baux signés)		25 %	16.5 %	23.5%
Attributions hors QPV VTH (baux signés)		25 %	20 %	24.6%

Examen d'occupation :

Présentation chiffrée et ciblée :

- 5 situations visées par le législateur
- 28 communes, 5 EPCI concernés
- 74 situations examinées par la CALEOL
- 11 locataires qui se trouvaient en situation de sous-occupation ont pu être relogés dans un logement plus adapté à leur composition familiale.

Les entrants :

Répartition sur le patrimoine de Val Touraine Habitat :

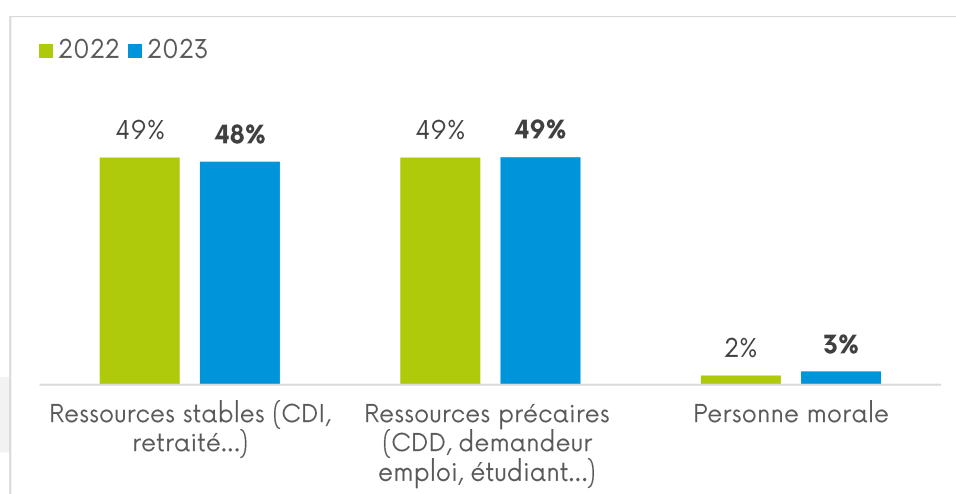
	Amboise	Chinon	Loches	Joué-lès-Tours	St-Cyr-sur-Loire	St-Pierre-des-Corps	Nombre d'entrants
Entrants externes sur patrimoine ancien	270	246	312	248	284	297	1657
Entrants externes sur patrimoine neuf	7	0	9	17	23	5	61
Entrants suite mutation sur patrimoine ancien	40	56	22	28	24	36	206
Entrants suite mutation sur patrimoine neuf	5	0	0	23	8	0	36
Nombre d'entrants	322	302	343	316	339	338	1960

Les agences réalisent en moyenne 27 signatures de baux par mois.

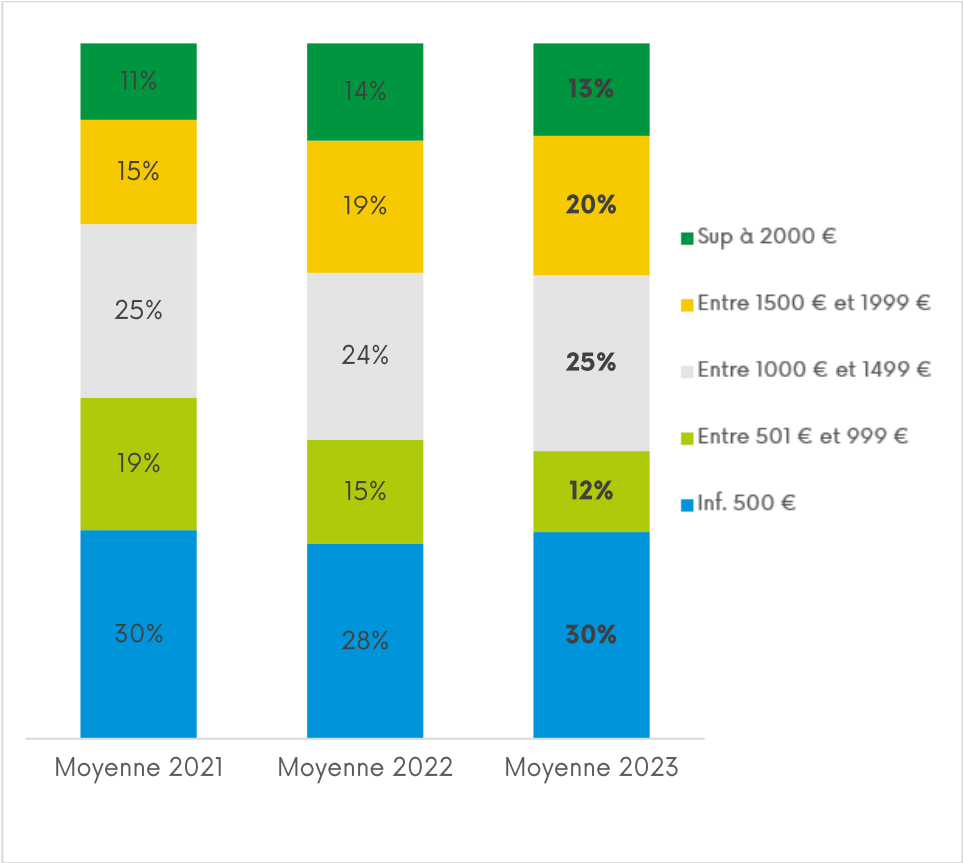
Sur les 242 entrants suite mutation, 36 ont emménagé dans des logements neufs.

En 2023, le nombre total de nouveaux arrivants s'élève à 1 960, en baisse par rapport à 2022 (2 037 nouveaux arrivants). Ce chiffre est étroitement lié au nombre de départs enregistrés soit 1 884.

Répartition selon les ressources :



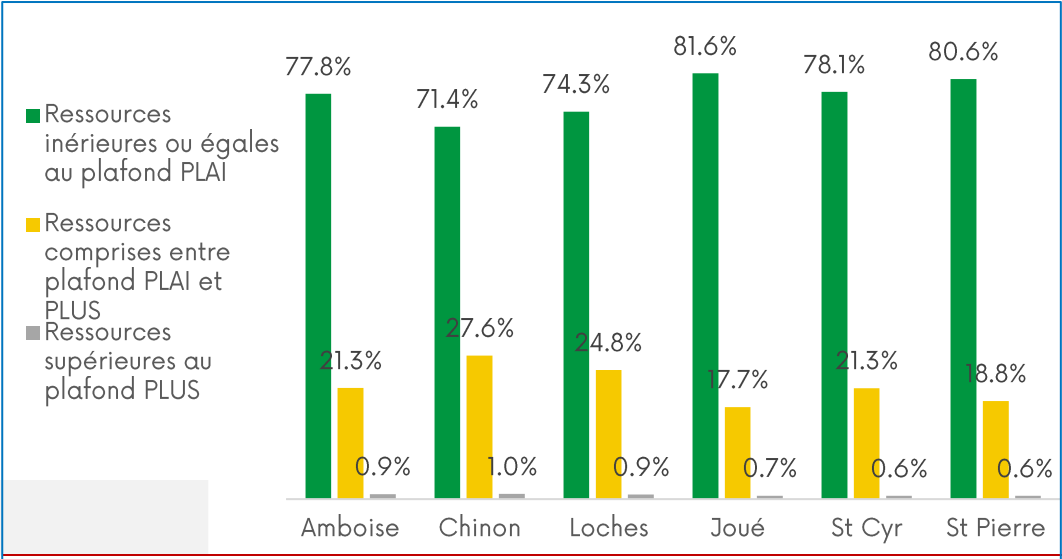
.../...

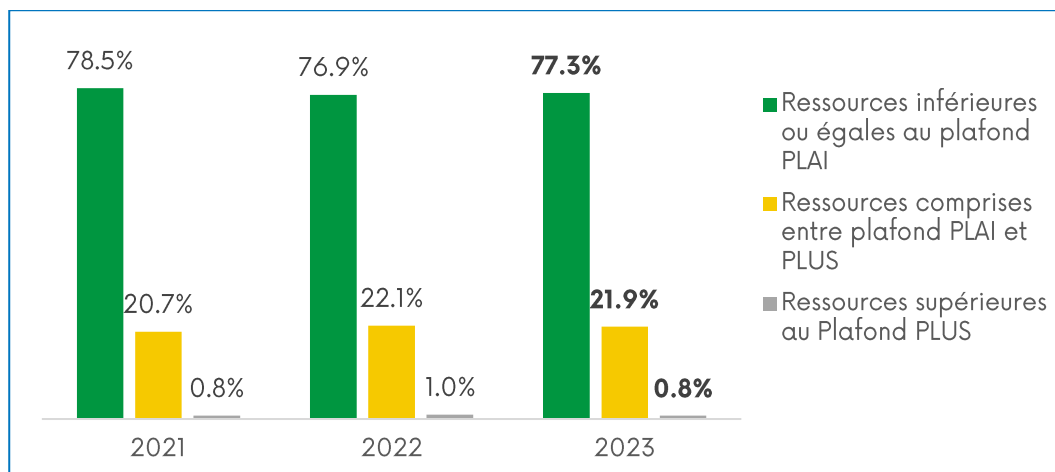


Les entrants sont 49% à avoir des ressources précaires.

Il peut s'agir de prestations sociales, de salaires relevant de l'intérim ou d'un contrat à durée déterminé, d'allocations chômage...

Plafond des ressources :

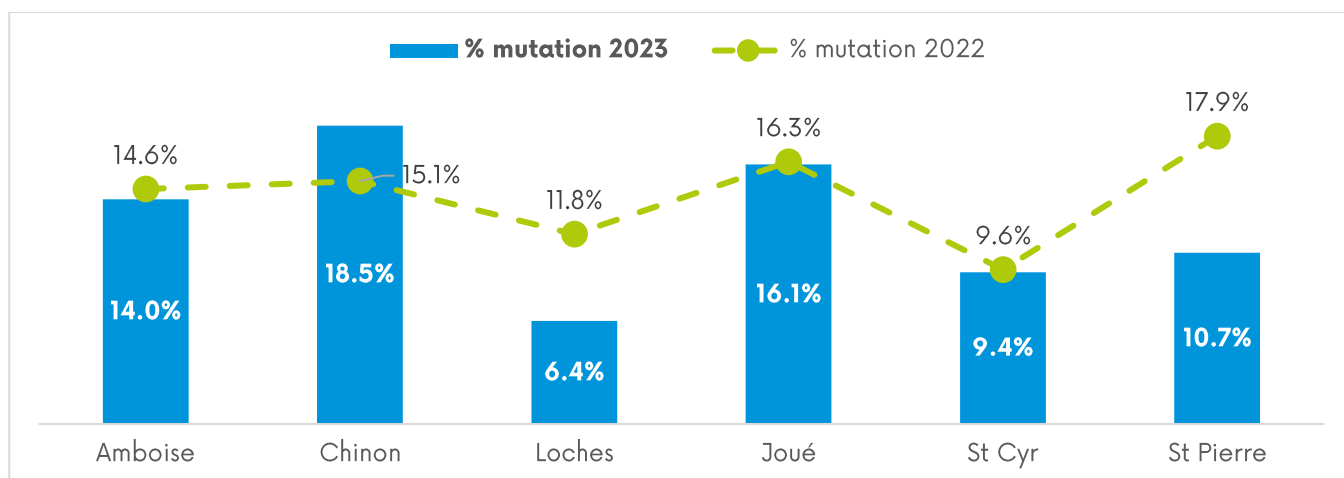




Ces graphiques ci-dessus prennent en compte le Revenu Fiscal de Référence (RFR) mentionné sur l'avis d'imposition de l'année 2022 (basé sur les ressources de 2021).

Dans l'ensemble, on observe une augmentation de 0.4 point de la proportion des nouveaux entrants ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI. Cependant, l'agence de CHINON fait exception avec une diminution de -4,5 points. Pour ce qui est des agences urbaines, elles enregistrent toutes une augmentation, variant entre 0,7 point et 3,2 points. Cette tendance met en évidence une fragilité financière croissante parmi les nouveaux arrivants sur le territoire métropolitain.

Appréciation de la part de mutation :



Le taux de mutation continue de décliner depuis 4 ans, enregistrant une diminution de 1.7 point. L'agence de CHINON affiche le taux de mutation le plus élevé, atteignant 18.5%, tandis que l'agence de Loches enregistre le taux le plus bas, à 6.4%. Ces variations mettent en lumière des disparités entre chaque agence.

Portrait robot du locataire entrant sur 2023 :

Sur Tours Métropole Val de Loire :

- Famille monoparentale
- Âge moyen : 40 ans
- Logé dans un appartement de type 3 sur la commune de Joué-Lès-Tours
- Motif: « famille en suroccupation au sein du logement »
- Taux d'effort de 23,4 %
- Ressources précaires inférieures aux plafonds PLAI
- Demande satisfaite en 13 mois* (* Données issues Imhoweb)

.../...

Hors Tours Métropole Val de Loire :

- Famille monoparentale
- Âge moyen : 41 ans
- Logé dans un appartement de type 3 sur la commune d'Amboise
- Motif: « demandeur en cours de séparation »
- Taux d'effort de 22,8 %
- Ressources stables inférieures aux plafonds PLAI
- Demande satisfaite en 8 mois* (* Données issues Imhoweb)

Droit de Réserve Etat (DRE) et dispositifs spécifiques sur 2023 :

Droit de Réserve Etat (DRE) :

632 demandes reconnues DRE examinées en 2023 ;

220 demandes sont restées sans suite du fait du demandeur ;

190 baux ont été signés pour Val Touraine Habitat contre 183 en 2022 ;

9,7 % des entrants étaient reconnus public prioritaire ;

Le délai moyen pour obtenir un logement, dans le cadre d'un dossier prioritaire, reste élevé puisqu'il est de **265 jours**, soit l'équivalent de 8 mois.

Suivi des autres dispositifs spécifiques :

Femmes victimes de violence : elles sont reconnues comme public prioritaire dans le cadre du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

Sur les 45 situations examinées en 2023, 22 ont abouti à une entrée dans les lieux contre 32 en 2022.

Sapeurs Pompiers Volontaires : Dans le cadre de la convention passée avec le SDIS d'Indre-et-Loire, 6 entrées dans les lieux ont été réalisées.

Sortants d'hébergement : pour l'année 2023, Val Touraine Habitat a été saisi de 45 dossiers. 19 ont abouti à une signature de bail et 7 sont en cours de proposition.

Relogement et accompagnement des réfugiés : Pour l'année 2023, Val Touraine Habitat a pris en charge 21 dossiers. 15 ont abouti à une signature de bail.

DALO : En 2023, 5 dossiers ont été orientés vers Val Touraine Habitat. 1 a fait l'objet d'une attribution, 2 sont en cours d'instruction, 2 candidats n'ont pas donné suite.

Une année, un projet : [Grand format sur ...](#)

La Gestion en Flux

De nombreuses réunions ont eu lieu entre les réservataires afin d'échanger sur la mise en place de la gestion en flux et de définir la méthode de calcul du flux.

Les EPCI Tours Métropole Val de Loire, Touraine-Est Vallées et Val d'Amboise ont organisé plusieurs séances de travail avec les bailleurs et les Maires pour faciliter la compréhension des enjeux de la gestion en flux. A l'issue de ces échanges, des documents cadres ont été transmis par les EPCI aux bailleurs afin de préciser leurs demandes.

Les conventions avec l'Etat et Action Logement ont fait l'objet de négociations sur la forme et le fond.

.../...

Les équipes de Val Touraine Habitat ont élaboré le calcul du flux et procédé à la rédaction du projet de la convention commun à toutes les mairies.

1^{er} bilan à fin 2023 :

- Signature de la convention avec l'État en Indre-et-Loire;
- Signature de la convention avec Action Logement;
- Envoi de 183 conventions de gestion en flux aux mairies;
- Réalisation de réunions d'information, de négociation et de signature auprès de plusieurs mairies.

A mi-juin 2024: 76% de conventions signées par les Maires et Val Touraine Habitat.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte du présent rapport.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

PRÉSENTATION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION 2022 (DIS)

Madame la Présidente expose :

Le dossier individuel de situation 2022 a été remis pour partie au Conseil d'Administration avec l'envoi de la convocation ; ce document compare la situation financière de VAL TOURAINE HABITAT avec la médiane de l'ensemble des Offices au niveau National.

Madame BOUMARAF présente un PowerPoint sur le sujet.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, en prennent acte.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

SIGNATURE DU CONTRAT DE VILLE – TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Madame la Présidente expose :

Les contrats de ville instaurés par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sont arrivés à échéance le 31 décembre 2023. En vue de leur renouvellement, la démarche Engagements Quartiers 2030 a été lancée en 2023 pour aboutir à l'élaboration des nouveaux contrats de ville 2024-2030. Ceux-ci doivent être signés au cours du premier semestre 2024.

Dans ce cadre, la géographie prioritaire a été révisée pour tenir compte des évolutions des territoires. Le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023, fixe la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville et en identifie 13 sur TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE.

.../...

VAL TOURAINE HABITAT possède du patrimoine dans six d'entre eux représentant près de 4 400 logements. Trois quartiers bénéficiaient déjà des moyens de la politique de la ville : « Niqueux-Bruère / Marcel Pagnol », « la Rabaterie » et « la Rabièr ». Trois quartiers intègrent la nouvelle géographie prioritaire : « les Tourettes » à TOURS, « la Galboisière » à SAINT-PIERRE-DES-CORPS et « le Morier » à JOUÉ-LÈS-TOURS.

Pour construire le nouveau contrat de ville, sa version précédente a été évaluée de façon transversale et partagée par l'ensemble des acteurs concernés. À partir des conclusions de cette évaluation, plusieurs temps collectifs, réunissant acteurs associatifs et institutionnels, ont été organisés pour aboutir à la définition des enjeux thématiques à inscrire dans ce contrat.

Le contrat de ville fixe les modalités de gouvernance du dispositif et les priorités d'intervention. Il prévoit la mobilisation renforcée du droit commun ainsi que la mobilisation de moyens complémentaires afin de répondre aux besoins des habitants en réponse aux enjeux identifiés. Le pilotage stratégique est assuré conjointement par le Président de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE et Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire. Des instances stratégiques, techniques et opérationnelles se réunissent régulièrement ainsi que des coordinations partenariales.

Quatre enjeux, conformes à la circulaire du 31 août 2023 détaillant le cadrage national de la démarche, ont émergé de la construction partenariale :

- Des quartiers attractifs et ouverts sur l'environnement ;
- Des espaces publics apaisés et sécurisés ;
- Des quartiers mobilisés pour l'emploi, l'insertion socio-professionnelle et l'activité économique ;
- Des quartiers d'émancipation pour les habitants tout au long de leur vie.

Deux enjeux transversaux complètent les priorités d'intervention :

- Participation citoyenne ;
- Approche intégrée de lutte contre les discriminations dont égalité entre les femmes et les hommes.

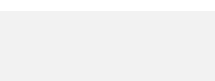
Chaque enjeu est décliné en orientations stratégiques, elles-mêmes déclinées en objectifs opérationnels.

Les engagements des 26 signataires, dont ceux de VAL TOURAINE HABITAT, sont annexés au contrat de ville.

En complément du contrat de ville, une convention spécifique, annexée à celui-ci précisera les modalités d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Le document final du contrat de ville est parvenu le 21 mai 2024 aux différents signataires afin de permettre son étude dans les instances délibérantes et la signature de celui-ci est prévue le 11 juillet 2024.

.../...



Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLÉE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer le nouveau contrat de ville Engagements Quartiers 2030 de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

SIGNATURE DU CONTRAT DE VILLE – AMBOISE

Madame la Présidente expose :

Les contrats de ville instaurés par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sont arrivés à échéance le 31 décembre 2023. En vue de leur renouvellement, la démarche Engagement Quartiers 2030 a été lancée en 2023 pour aboutir à l'élaboration des nouveaux contrats de ville 2024-2030. Ceux-ci doivent être signés au cours du premier semestre 2024.

Dans ce cadre, la géographie prioritaire a été révisée pour tenir compte des évolutions des territoires. Le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 fixe la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville et en identifie 2 sur la commune d'AMBOISE : le quartier de la Verrerie et le quartier de la Patte d'Oie / Malétrenne / Plaisance. Ces deux quartiers accueillent 2 494 habitants et comptent respectivement 414 et 540 logements VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

Pour construire le nouveau contrat de ville, sa version précédente a été évaluée de façon transversale et partagée par l'ensemble des acteurs concernés. A partir des conclusions de cette évaluation, trois temps collectifs, réunissant acteurs associatifs et institutionnels, ont été organisés entre novembre 2022 et décembre 2023 pour aboutir à la définition des enjeux thématiques à inscrire dans ce contrat. Des réunions de travail ont ensuite permis d'affiner ceux-ci et de déterminer les premières pistes d'actions communes.

Le contrat de ville fixe les modalités de gouvernance du dispositif et les priorités d'intervention. Il prévoit la mobilisation renforcée du droit commun ainsi que celle de moyens complémentaires en réponse aux enjeux identifiés. Le comité de pilotage est présidé par le Maire d'AMBOISE et le Sous-Préfet d'arrondissement et réunit les 12 signataires deux fois par an. Des instances techniques et opérationnelles, issues du comité de pilotage, se réunissent régulièrement ainsi que des coordinations partenariales. Un séminaire annuel est institué afin de proposer un temps de rencontre, d'échange et de co-formation, participatif et collaboratif.

Quatre thématiques, conformes à la circulaire du 31 août 2023 détaillant le cadrage national de la démarche, ont émergé de la construction partenariale :

- Emploi, développement économique, insertion professionnelle ;
- Transition écologique et cadre de vie ;
- Tranquillité publique, prévention, citoyenneté ;
- Cohésion sociale et émancipations : santé, lien social, accès aux droits et éducation.

Chaque thématique est déclinée en enjeux et le contrat identifie des stratégies et actions concrètes à mettre en œuvre pour chacune d'elle. Les engagements de chaque signataire, dont ceux de VAL TOURAINE HABITAT, sont annexés au contrat de ville.

En complément du contrat de ville, une convention spécifique, annexée à celui-ci précisera les modalités d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLÉE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer le nouveau contrat de ville Quartiers 2030 d'AMBOISE.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. Bilan de l'année 2023 sur la politique d'accompagnement au vieillissement et au handicap

Madame la Présidente expose :

Depuis 8 ans, nous menons une politique active en faveur des personnes vieillissantes et des personnes à mobilité réduite.

Les actions entreprises par l'Office pour favoriser le maintien à domicile des seniors sont inscrites dans le projet d'entreprise TempO. Elles sont coordonnées, depuis février 2020, par une chargée de mission dédiée à cette thématique.

Afin de valoriser les multiples engagements pris, VAL TOURAINE HABITAT a fait le choix d'entrer dans la démarche de labellisation HSS® « Habitat Senior Services ». .../...

Conformément aux objectifs de la politique d'accompagnement au vieillissement, plusieurs axes ont été développés en 2023 :

Démarche de labellisation HSS®

En 2023, les choix stratégiques HSS® ont été définis tels que le nombre de logements labélisés HSS® mis en service par année, mais aussi les modalités de mise en place des différents services à destination des locataires seniors occupant un logement labélisé ou encore nos seuils de cotations techniques minimum.

Ces différentes décisions stratégiques sont regroupées dans la note de cadrage stratégique Habitat Senior Services®.

83 logements labélisés HSS® ont été livrés en 2023, soit 49 en réhabilitation et 34 en construction neuve. Pour rappel, 11 logements réhabilités avaient été livrés en juillet 2022.

L'opération « Les Grands Champs 2 » située à SAINT-AVERTIN et livrée à l'été 2024 viendra compléter notre offre de logements labélisés avec 38 nouveaux logements et nous permettra d'obtenir le seuil des 120 logements labélisés HSS® nécessaires en vue de l'audit d'attribution Habitat Senior Services®.

Adaptation du parc existant

443 logements du patrimoine ont été transformés et adaptés par les services résidences spécialisées et réhabilitation au cours de l'année.

Ces adaptations font l'objet d'une enquête qualité auprès des locataires concernés : la note moyenne obtenue s'élève à **9,6/10**, ce qui démontre toute l'importance de ces travaux pour nos locataires.

Déménagement vers un logement adapté

En 2023, sur 15 déménagements de locataires vers des logements mieux adaptés, 10 ont bénéficié de l'aide au déménagement, 3 locataires d'une prise en charge des frais de relogement et 2 locataires d'une baisse de loyer. Ils ont également tous pu bénéficier du transfert de leur dépôt de garantie vers le nouveau logement.

La société BERTON est titulaire du marché de déménagement depuis janvier 2023.

Vigilance et suivi social renforcé

La procédure de signalement des personnes âgées en difficulté a permis d'identifier 27 situations à risque en 2023.

Ces signalements sont réalisés par le personnel en agence et nos employés d'immeuble, qui ont été formés et peuvent faire remonter l'information à la Conseillère en Economie Sociale et Familiale de l'agence via leurs tablettes.

En 2023, 72 personnes âgées, dont 46 nouvelles situations étaient suivies par le service social et la chargée de mission politique de vieillissement sur la constitution de leurs dossiers de demande de mutation.

Développer une offre nouvelle adaptée

- 39 logements neufs adaptés aux personnes âgées ou handicapées ont été livrés en 2023 ; Depuis 2020, ce sont 109 logements livrés pour un objectif de 100 à fin 2024.
- 22 logements ont été mis en chantier ;
- 65 logements sont en cours d'études.

Nous veillons à identifier des opérations qui permettent le maintien de la population âgée au cœur des bourgs, dans un esprit d'équilibre économique et territorial et d'accès facilité aux services de proximité.

.../...

Des résidences spécialisées répondant à des besoins spécifiques

L'année 2023 a été ponctuée par la réalisation de travaux de rénovation et d'extension de l'EHPAD « Jeanne de Ruzé » à SEMBLANÇAY; la réfection des réseaux eau chaude sanitaires et eau froide de « l'Institut du Mai » à CHINON; la réfection des salles de bains du Foyer de Jeunes Travailleurs Comte de Mons à JOUÉ-LÈS-TOURS; la mise aux normes de sécurité de l'EHPAD « La Chataigneraie » à LA CELLE-GUENAND, la réfection complète de la chaufferie de la Résidence Autonomie « Les Tuffeaux » à MONTLOUIS-SUR-LOIRE et la réfection des salles de bains du Foyer « Les Elfes » à SAINT-CYR-SUR-LOIRE pour un montant total de 1 100 000 euros.

En parallèle, 7 autres résidences spécialisées ont fait l'objet d'études pour des travaux d'extension et/ou rénovation (Résidences Autonomies Marcel du Lorier à LA RICHE et Goujon à JOUÉ-LÈS-TOURS; l'EHPAD « Croix Papillon » à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS; le Foyer « Les Fosses Boissées » à SAINT-CYR-SUR-LOIRE; le Foyer pour adultes handicapés à AZAY-LE-RIDEAU; la chaufferie de la MARPA « Le Verger d'Or » à TRUYES).

La démarche régionale (2021/2022): Des enquêtes pour améliorer et imaginer de nouveaux services

Réalisée par l'USH Centre-Val de Loire et les bailleurs sociaux, la démarche régionale d'accompagnement du vieillissement a identifié de nouveaux services à destination des locataires seniors.

VAL TOURAINE HABITAT a donc mis en place certains de ces services en 2023, comme des réunions d'information collectives afin de répondre aux enjeux de mobilité, de sécurité et de pouvoir d'achat des seniors; des permanences numériques ont été proposées dans le but de réduire la fracture numérique et le non-recours aux droits; des rencontres avec différents acteurs de la cohabitation intergénérationnelle ont également été réalisées afin de prendre connaissance du fonctionnement et de l'organisation générale de ce concept.

Le partenariat avec l'association SMILE a mis en relation 5 seniors isolés de notre parc avec 5 bénévoles étudiants. Ainsi, 36 visites, 241 appels téléphoniques et 56 courriers ont pu être réalisés en faveur de ces aînés.

Le déploiement de ces outils se poursuivra sur l'année 2024 avec notamment l'accueil d'un stagiaire ergothérapeute dans le cadre d'un partenariat avec l'école de la Croix Rouge.

Pour l'ensemble de ces actions, VAL TOURAINE HABITAT aura consacré, en 2023, 2,34 millions d'euros à la politique d'accompagnement au vieillissement et au handicap.

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLEE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le bilan de la politique d'accompagnement au vieillissement et au handicap de VAL TOURAINE HABITAT.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Extrait du Procès-Verbal de la réunion du Conseil d'Administration

Du 17 juin 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 juin 2024 à 15 H 00 en son siège social, sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers
Départementaux,
Mmes GOBLET (partie à 16H45), GAURIER, MM. PAUL, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mmes BOISSÉ (partie à 16H55),
GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des
Solidarités
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
Mme PINSON qui avait donné pouvoir à M. PAUL
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. GARCERA
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MARCHAIS
Madame GOBLET (partie à 16H45) qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Madame BOISSÉ (partie à 16H55) qui avait donné pouvoir à M. MARTINS COIMBRA

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. Projet accord locataires « offre fidélité »

Madame la Présidente expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT, dans le cadre de son projet stratégique TempO pour la période 2020-2024, a souhaité renforcer sa démarche de qualité de service avec la volonté d'accompagner ses locataires occupant un logement de son parc depuis de nombreuses années, dans la réalisation de travaux d'embellissement à l'intérieur de leurs logements.

.../...

En application de l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, il est rappelé que les bailleurs peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires, des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Deux réunions de travail entre VAL TOURAINE HABITAT et les différentes associations de locataires, ont permis de définir les conditions de mise en œuvre « d'une offre fidélité ».

Le projet a été présenté en Conseil de Concertation Locative, le 19 mars 2024.

Dans ce cadre, VAL TOURAINE HABITAT propose la mise en œuvre d'un accord collectif, signé le mardi 30 avril 2024 par 4 associations et le 3 juin pour la 5ème (qui avait reporté sa signature en raison de certaines interrogations), portant sur la prise en charge financière partielle de la réalisation de certains travaux d'embellissement dans les logements des locataires répondant à des conditions d'ancienneté et d'occupation des logements.

Cet accord collectif est conclu entre les parties signataires suivantes :

- Les représentants des associations de locataires :
 - L'AFOC (Association Force Ouvrière Consommateurs de Touraine) ;
 - La CLCV UD 37 (Consommation Logement et Cadre de Vie) ;
 - La CSF (Confédération Syndicale des Familles) ;
 - INDECOSA CGT 37 ;
 - La CNL (Confédération Nationale du Logement).
- VAL TOURAINE HABITAT, représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean Luc TRIOLLET.

Le dispositif

Cet accord de fidélisation des locataires s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de l'Office.

VAL TOURAINE HABITAT propose à ses locataires les plus fidèles (+ de 25 ans d'ancienneté) et selon certains critères, de bénéficier d'une prise en charge partielle pour la réalisation de travaux d'embellissement dans leur logement.

Les conditions générales pour pouvoir bénéficier de l'offre :

- Être locataire en titre de VAL TOURAINE HABITAT, depuis une durée de plus de 25 ans ;
- Être à jour du paiement du loyer ou respecter son plan d'apurement ;
- Ne pas être auteur de troubles de voisinage ;
- Avoir justifié de son assurance habitation ;
- Avoir un logement en bon état d'entretien.

Les conditions d'ancienneté :

Près de 10 % des locataires de l'Office sont titulaires d'un contrat de location depuis 25 ans et plus dans le parc, ce qui représente **environ 2 200 familles**. Il est donc décidé de réserver, dans un premier temps l'offre fidélité, au bénéfice des locataires de plus de 25 ans d'ancienneté chez VAL TOURAINE HABITAT.

Il est à noter également :

- Les travaux d'adaptation (vieillesse ou handicap) ne rentrent pas dans le cadre de cette offre ;

.../...

- Le locataire ne pourra bénéficier de cette offre qu'une seule fois par an, même si le montant maximal de la participation de VAL TOURAINE HABITAT n'est pas atteint ;
- Le déplacement des meubles avant et après les travaux est à la charge du locataire ;
- Le diagnostic amiante avant travaux sera pris en charge par VAL TOURAINE HABITAT ;
- Ces travaux seront réalisés par un professionnel, prestataire de l'Office.

Montant de la prise en charge par VAL TOURAINE HABITAT :

VAL TOURAINE HABITAT prendra en charge 75 % du montant des travaux dans la limite de 600 € TTC par logement. Cette limite s'appliquera quel que soit le montant total des travaux.

Le locataire prendra donc en charge 25 % du montant des travaux, lorsque la participation de VAL TOURAINE HABITAT sera inférieure ou égale à 600 € TTC.

VAL TOURAINE HABITAT prévoit pour 2024 un budget de 13 K€ par agence soit 78 K€ au total. Sa reconduction et ou sa modification seront décidées annuellement dans le cadre du budget de l'organisme approuvé par le Conseil d'Administration.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix :

Pour: (22 voix) Mme ARNAULT (+ pouvoir de Mme DEVALLÉE), M. OSMOND (+ pouvoirs de M. TRYSTRAM et de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, GAURIER, M. PAUL (+ pouvoirs de Mme PINSON et de M. RUEL), M. GARCERA (+pouvoir de Mme LAFLEURE), Mmes DUPONT, CHARRIER, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. LANDEMAINE.

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à procéder à la mise en œuvre de ce protocole signé et annexé à la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT