

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLÉE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
(excusée)

X

X

X

ACCUEIL DE MONSIEUR MARZOUK EN REMPLACEMENT DE MADAME MARCHAIS

Madame la Présidente souhaite la bienvenue au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT à :

- Monsieur Nabil MARZOUK, représentant de la Confédération Nationale du Logement d'Indre-et-Loire, désigné par la CNL 37 en date du 13 janvier 2025, en remplacement de Madame Sylvie MARCHAIS.

.../...

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
(excusée)

X

X

X

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Madame la Présidente expose :

Compte tenu de l'arrivée d'un nouvel Administrateur, il convient de mettre à jour les membres du Conseil d'Administration.

En conséquence, le Conseil d'Administration est composé comme suit :

Composition du Conseil d'Administration

En application de l'article R 421.5 du CCH, le Conseil d'Administration est composé comme suit :

.../...

23 Membres à voix délibératives :

▪ 6 Conseillers départementaux :

- Mme Nadège ARNAULT
- M. Judicaël OSMOND
- Mme Eloïse DRAPEAU
- Mme Pascale DEVALLÉE
- Mme Martine CHAIGNEAU
- M. Bernard DESROSIERS

▪ 7 Personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales

- Mme Sylvia GAURIER
- M. Jean-Pierre PAUL
- Mme Aude GOBLET
- M. Fabrice RUEL
- Mme Anne PINSON

dont 2 Élus locaux :

- Mme Corinne LAFLEURE
- M. Antoine TRYSTRAM

▪ 1 Membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées

- M. Claude GARCERA

▪ 1 Membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales du département du siège de l'Office

- Mme Carole BOISSÉ

▪ 1 Membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales d'Indre et Loire du département du siège de l'Office

- Mme Claudine GRASSIN

▪ 1 Membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction du département du siège de l'Office

- M. Pascal THOMAS

▪ 2 Membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives du département du siège de l'Office

- M. Antonio MARTINS COIMBRA (CFDT 37)
- M. Vincent LANDEMAINE (CGT 37)

▪ Les 4 Membres représentant les locataires dont 3 membres qui ont été élus ou réélus lors des élections qui ont eu lieu le 30 novembre 2022 et 1 membre désigné le 13 janvier 2025:

- Mme Brigitte DUPONT, locataire à NOTRE-DAME-D'OË
- Mme Magalie CHARRIER, locataire à CHINON
- M. David RUELLAND, locataire à FONDETTES
- M. Nabil MARZOUK, locataire à FONDETTES

.../...

Il est précisé que Monsieur Nabil MARZOUK a été désigné le 13 janvier 2025 par la CNL 37 en remplacement de Madame Sylvie MARCHAIS qui avait été réélue lors des élections du 30 novembre 2022, et démissionnaire de sa fonction d'Administratrice au sein du conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT au 16 décembre 2024.

Membres à voix consultatives

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire (ou son représentant)
- M. David PONDVILLE, représentant le Comité Social et Économique

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, en prennent note.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

FORMALITÉS AUPRÈS DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE TOURS

Madame la Présidente informe le Conseil d'Administration :

- de la désignation comme Représentant des locataires au sein du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, sur désignation de la CNL 37 par courrier en date du 13 janvier 2025, demeurant 3, ter rue Ernest Dupuy à FONDETTES (37230), en remplacement de Madame Sylvie MARCHAIS, démissionnaire au 16 décembre 2024.

De ce fait, il y a lieu d'effectuer les formalités qui s'imposent auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de TOURS.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent tous pouvoirs à Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, pour effectuer les formalités auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de TOURS.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS SUITE AU DÉPART DE MADAME MARCHAIS ET DÉSIGNATION DES ADMINISTRATEURS ET MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Madame la Présidente expose :

Compte tenu du départ de Madame MARCHAIS, les compositions des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen d'occupation des Logements 1 et 2 ainsi que la composition du Conseil de Concertation Locative se voient modifiées, il est nécessaire de procéder à des changements d'Administrateurs.

.../...

. LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) 1 ET 2

Il s'agit actuellement de :

- Mme Pascale DEBALLÉE (titulaire) et M. Judicaël OSMOND (suppléant) désignés au sein de l'organe délibérant du Conseil Départemental
- M. Jean-Pierre PAUL (titulaire) et Mme Anne PINSON (suppléante) désignés au sein de l'organe délibérant du Conseil Départemental
- Mme Carole BOISSÉ (titulaire) représentante de la CAF et Mme Claudine GRASSIN (suppléante) représentante de l'UDAF
- Mme Brigitte DUPONT (titulaire) et Mme Sylvie MARCHAIS (suppléante) représentantes des locataires
- Mme Tiphaine ZAPLOTNY (titulaire) et Mme Anne-Laurence DATTÉE (suppléante) salariées de Val Touraine Habitat
- Mme Aurore PICOLO (titulaire) et Mme Florine CHAMPIGNY (suppléante) salariés de Val Touraine Habitat
- L'association COALLIA est désignée pour représenter les associations d'insertion ayant voix consultative.

Après appel à candidatures pour le poste de suppléant (e) auprès des représentants des locataires, seul Monsieur MARZOUK fait acte de candidature. Il est donc proposé la composition suivante des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 1 et 2 :

- Mme Pascale DEBALLÉE (titulaire) et M. Judicaël OSMOND (suppléant) désignés au sein de l'organe délibérant du Conseil Départemental
- M. Jean-Pierre PAUL (titulaire) et Mme Anne PINSON (suppléante) désignés au sein de l'organe délibérant du Conseil Départemental
- Mme Carole BOISSÉ (titulaire) représentante de la CAF et Mme Claudine GRASSIN (suppléante) représentante de l'UDAF
- Mme Brigitte DUPONT (titulaire) et M. MARZOUK (suppléant) représentants des locataires
- Mme Tiphaine ZAPLOTNY (titulaire) et Mme Anne-Laurence DATTÉE (suppléante) salariées de Val Touraine Habitat
- Mme Aurore PICOLO (titulaire) et Mme Florine CHAMPIGNY (suppléante) salariées de Val Touraine Habitat
- L'association COALLIA est désignée pour représenter les associations d'insertion ayant voix consultative.

Madame ARNAULT propose un vote à main levée, avec l'accord de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration :

Pour : (23 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M. DESROSIERS),
Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU),
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de
M. RUEL et de Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT (+ pouvoir de Mme CHARRIER et de M. RUELLAND),
M. MARZOUK, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)
Abstention : (0 voix)

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la composition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen d'occupation des Logements 1 et 2.

. LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Deux Administrateurs siègent aux côtés de la Présidente au sein du Conseil de Concertation Locative, qui se réunit au minimum 2 fois par an.

Le Conseil de Concertation Locative comprend également les 4 Représentants des locataires, membres de droit.

Il s'agit actuellement de :

- Mme Nadège ARNAULT, Présidente
- M. Jean-Pierre PAUL
- Mme Martine CHAIGNEAU
- 4 représentants des locataires : Mmes Brigitte DUPONT, Magalie CHARRIER, Sylvie MARCHAIS et M. David RUELLAND, (membres de droit).

Assistés de Messieurs Jean Luc TRIOLLET, Wilfried GRUBER et Mme Tiphaine ZAPLOTNY.

Suite à la démission de Madame MARCHAIS, la composition du Conseil de Concertation Locative se voit donc modifiée comme suit :

- Mme Nadège ARNAULT, Présidente
- M. Jean-Pierre PAUL
- Mme Martine CHAIGNEAU
- 4 représentants des locataires : Mmes Brigitte DUPONT, Magalie CHARRIER, M. David RUELLAND et M. Nabil MARZOUK (membres de droit).

Assistés de Messieurs Jean Luc TRIOLLET, Wilfried GRUBER et Mme Tiphaine ZAPLOTNY.

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, en prennent note.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU DIRECTEUR GÉNÉRAL SUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- . **Présentation des comptes du budget principal et des budgets annexes et affectation du résultat 2024 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 2024 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 2024.

.../...

Monsieur TRIOLLET présente le PowerPoint qui a été réalisé et donne lecture des temps forts de l'année 2024 :

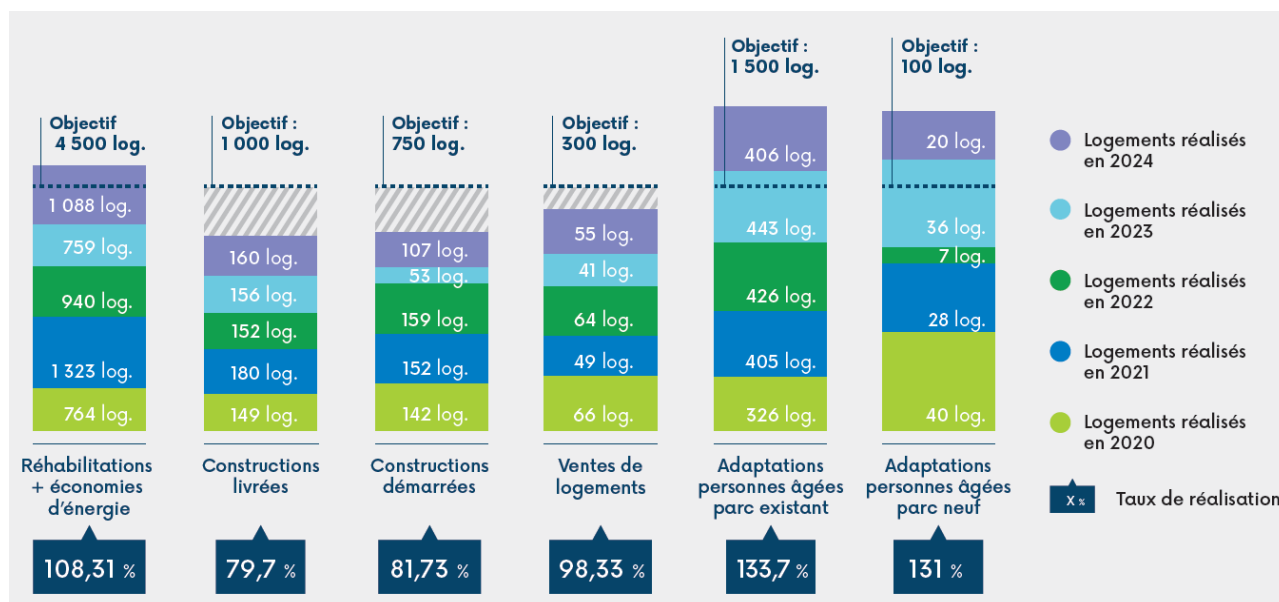
Temps forts :

- La « Grande Conversation »
En juin 2024, VTH a organisé la 1ère édition de "La Grande Conversation", mobilisant 140 collaborateurs pour rencontrer 180 locataires à leur domicile.
Cette initiative innovante renforce le dialogue et la proximité, tout en favorisant la collaboration interne. Une expérience enrichissante pour tous, qui a trouvé sa continuité le 4 juin 2025 sur les territoires des agences de Chinon et de Joué-lès-Tours.

TempO :

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

- Indicateurs d'avancement de projet : indicateurs quantitatifs



L'activité en quelques chiffres :

Les logements livrés sur l'ensemble du territoire :

- 157 logements locatifs neufs livrés ;
- 513 logements livrés en réhabilitation complète ;
- 543 logements bénéficiant de travaux d'économie d'énergie (hors réhabilitations).

Au total, 1056 logements ont bénéficié de travaux d'économie d'énergie.

Les efforts d'investissement réalisés en 2024 représentent :

- 15.1 M€ en construction neuve ;
- 29.0 M€ en amélioration du patrimoine ;
- 5.8 M€ en gros entretien ;
- 9.0 M€ en entretien courant.

soit 58.9 M€ investis dans l'économie de la Touraine.

.../...

L'insertion par les marchés publics a représenté 28 552 heures en 2024, soit 15.7 équivalents temps plein.

Heures gérées par le Crépi Touraine : 3932 heures

Heures gérés par le Département : 24 620 heures

VAL TOURAINE HABITAT est composé de 416 collaborateurs, dont plus d'un sur deux dédié à la proximité. Il y a eu 19 mobilités internes dont 5 en promotions (y compris changement de classification) et 10 alternants. Aussi, 65 postes ont été pourvus dans l'année.

Les Ressources Humaines en quelques chiffres :

- Masse salariale : 13.1 M€ ;
- 9 750 heures de formations réalisées.

La gestion locative et la proximité:

Le patrimoine:

Au 31 décembre 2024, le patrimoine s'élève à 23 973 logements, dont 22 331 logements gérés et 1 642 équivalents logements (foyers, ...).

55 logements ont été vendus, 11 logements ont été sortis du patrimoine suite à une restructuration et 16 logements ont été démolis.

La vacance :

Le taux de la vacance commerciale à 0 mois s'établit à 2,48 % à fin décembre 2024 (contre 2,58 % à fin 2023).

Le taux de la vacance commerciale à plus de 3 mois est de 1,16 % en moyenne, soit 264 logements à fin décembre 2024 (contre une moyenne de 1,07 % en 2023).

Le taux de la vacance totale à 0 mois s'établit à 5,69 % à fin décembre 2024, soit 1 322 logements dont 710 en vacance technique.

La politique des loyers :

En 2024, le Conseil d'Administration a décidé d'une augmentation des loyers de 3,50 %.

Loyer mensuel moyen d'un type 3 livré en 2024 : 470 €.

Les loyers : 93,7 M€.

La dette locative au 31 décembre 2024 (hors quittancement de décembre) est de 10 767 K€.

En détail :

- Locataires présents : 4 886 K€ ;
- Locataires partis : 5 881 K€ ;

soit un total de 10 767 K€.

Évolution très importante des impayés en 2024 de + 24,6%.

.../...

Des actions de proximité :

- 642 personnes suivies par le Service social ;
- 25 partenariats ;
- 34 K€ versés aux associations de locataires ;
- 113 K€ versés aux autres associations.

La construction et l'aménagement :

Le développement de l'offre : programmation de l'année 2024

Les accords de financement 2024 correspondent à 83 logements neufs, répartis en 39 logements sur la délégation du Conseil Départemental et 44 sur la délégation de Tours Métropole Val de Loire.

Les mises en chantier s'élèvent à 105 logements et 2 locaux professionnels répartis en 13 logements Habitat senior, 72 logements familiaux et 20 logements en résidence spécialisée.

Les mises en service représentent 157 logements, dont 50 logements individuels et 107 logements collectifs.

L'aménagement en quelques chiffres : 7 opérations d'aménagement en phase de réalisation ou de commercialisation, 11 études opérationnelles menées et 20 lots à bâtir vendus.

Les résultats de la commercialisation :

- 55 ventes réalisées (dont 12 logements achetés par des locataires du parc social) :
28 logements individuels vendus et 27 logements collectifs vendus ;

Le patrimoine :

La réhabilitation et les gros travaux :

Au total, 1056 logements ont été traités en économies d'énergie dont 513 logements livrés en réhabilitation et 543 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...)

La réhabilitation : programmation 2024

La programmation 2024 représente 454 logements mis en chantier sur 15 opérations. Le coût moyen des travaux par logement est de 47 273 €.

Les opérations spécifiques :

Une mission de soutien technique et financier pour 44 foyers et 3 casernes de gendarmerie.

609 K€ de budget pour l'adaptation de logements aux handicaps et 368 K€ pour le gros entretien des résidences spécialisées.

La politique de vieillissement :

La politique de vieillissement : des engagements respectés

Logements neufs « pré-adaptés » :

12,7 % de nos logements neufs programmés pré-adaptés en 2024 (douches extra plate, barres de maintien, prises électriques à hauteur...)

.../...

Depuis 2020, 130 logements ont été pré-adaptés pour un objectif de 100 logements à fin 2024.

Construction neuves : en cours (livraison 2025-2026) : 57 logements dans 10 communes et en études (habitat mixte et habitat senior) : 52 logements dans 11 communes.

Réhabilitation : 154 logements adaptés par le Service résidences spécialisées et 252 logements adaptés par le Service réhabilitation soit un total de 406 logements pour un budget d'environ 1,82 M€.

Ad'AP : 4 locaux recevant du public ont été rendus accessibles grâce à un investissement de 6 922 €.

Procédure interne de veille pour personnes âgées :

29 personnes signalées au Service social ;

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

Aide au déménagement : 20 bénéficiaires pour un total de 13 438 € (dont 244 € de remise sur loyer).

En 2024, 131 logements ont été présentés pour l'audit d'attribution et labellisés, accueillant 108 seniors, dont la moyenne d'âge est de 74 ans.

L'Office prévoit la production de 30 nouveaux logements HSS® par an.

Bilan financier 2024 :

Déménagement :

Aide au déménagement : 13 196 €.

Compensation de la hausse de loyer : 6 131 €.

Adaptation :

Adapter les logements dans le patrimoine diffus : 602 600 €.

Neuf :

Pré-adapter notre programmation neuve (surcoût) : 40 000 €.

Réhabilitation :

Poursuivre les travaux d'accessibilité de nos résidences : 28 000 €.

Adapter des logements durant nos réhabilitations : 1260 000 €.

Adapter les logements HSS : 484 000 €.

Accessibilité sur locaux diffus « Ad'AP » : 6 922 €.

Label HSS :

Licence annuelle – Audit : 22 659 €.

Formations : 17 423 €.

Lien social :

Développement de la « Boîte à outils seniors » : 4 460€.

soit un total global de 2 485 391 €, réalisé en 2024.

.../...

Rapport financier :

Madame BOUMARAF poursuit avec le rapport financier 2024.

Un exemplaire des comptes annuels de l'exercice 2024 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 96 318 K€;
- Le résultat comptable est de 2 722 K€.

Résultats financiers :

Capacité d'autofinancement : 28 886 K€.

Total bilan : 959 914 K€.

Le budget « Exploitation » est constitué du total des charges pour 140 563 K€ et du total des produits pour 143 285 K€ soit un résultat de 2 722 K€.

Les fonds propres se répartissent comme suit :

- Fonds propres réservés sur les opérations : 95.3 M€
- Fonds propres réservés aux foyers : 4.3 M€
- Fonds propres libres d'affectation : 6.8 M€

L'autofinancement net 2023 est de 11,1 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 2022: 13,30 %, ratio 2023: 8,20 % et ratio 2024 : 11,25 % soit une moyenne sur 3 ans de 10.92 %.

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

Cette marge brute de 49.3 M€ à laquelle se déduisent les consommations extérieures (36.5 M€) constituées principalement de l'entretien courant et de la maintenance non récupérable, du gros entretien, des diagnostics, génère une valeur ajoutée de 12.8 M€ contre 14.4 M€ en 2023.

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 -4 M€ (contre -3.2 M€ en 2023) auquel s'ajoutent les opérations financières et exceptionnelles de 6.7 M€ (contre 5.4 M€ en 2023). Ainsi, le résultat comptable est de 2.7 M€ contre 2.2 M€ en 2023.

Les incidences des principaux postes sur le résultat 2024 :

Sur 2024, le résultat se stabilise à 2,7 M€.

Les variations à retenir sont les suivantes :

- Une hausse des loyers : + 3,4 M€

- Une baisse des charges d'exploitation : - 3,9 M€

Dépenses sur terrains à bâtir : - 3,1 M€
Dépenses de gros entretien: - 1,1 M€
Frais généraux et honoraires : - 0,7 M€
Taxes foncières : + 0,4 M€
Charges de personnel : + 0,7 M€

- Une hausse des produits financiers: + 0,4 M€

- Une hausse de la plus-value sur ventes HLM : + 1,5 M€

- Une hausse des intérêts d'emprunt : + 3,4 M€

L'autofinancement progresse de 3 M€ pour atteindre 11 M€ du fait de la diminution du remboursement en capital des emprunts - 4 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 28 886 K€ au 31 décembre 2024 (contre 29 782 K€ au 31 décembre 2023, 37 827 K€ au 31 décembre 2022, 41 122 K€ au 31 décembre 2021 et 38 666 K€ au 31 décembre 2020). 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 2024 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 2024 et présentation des comptes 2024 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, approuvent les comptes 2024 énumérés ci-dessus.

. d'affecter le résultat de l'exercice 2024

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 2024 s'élève à **2 721 974.25 €** et se décompose en :

- Résultat de l'exercice (bénéfice) – *Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021* - pour **1 290 792.30 €**
- Résultat de l'exercice (bénéfice) – *Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général*- pour **1 431 181.95 €**

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2024 de la manière suivante :

- Affectation obligatoire aux comptes de plus-values nettes sur cessions d'immobilisations pour **3 151 201.26 €** décomposés comme suit :

- Réserves sur cessions immobilières – *Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021* - pour **3 148 649.24 €**
- Réserves sur cessions immobilières – *Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général*- pour **2 552.02 €**

- Affectation aux comptes de report pour - **429 227.01 €** décomposés comme suit :

- Report à nouveau (**solde débiteur**) – *Activités relevant du service d'intérêt général depuis 2021* - pour **1 857 856.94 €**
- Report à nouveau (solde créditeur) – *Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général*- pour **1 428 629.93 €**

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 2024, tel que proposé, conformément à l'article R 423.12 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 2024 :

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 26 743,86 € en 2024.

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 26 743,86 €.

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 172 504,50 € en 2024.

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 SAINT-AVERTIN est arrêté à la somme de 172 504,50 €.

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 107 947.85 € en 2024 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.

Budget annexe 77 – RICHELIEU – Mandat de maîtrise d'ouvrage

Madame la Présidente expose :

Dans le cadre d'un contrat conclu avec l'EHPAD de RICHELIEU, l'OPH VAL TOURAINE HABITAT assure la mission de mandat de maîtrise d'ouvrage pour le projet de démolition de l'annexe de l'ancien EHPAD à RICHELIEU.

Le montant des dépenses s'élève à 7 030.36 € en 2024 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 RICHELIEU 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 : (23 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M.DESROSIERS),
Mmes DEVALLEE, DRAPEAU (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU),
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de
M. RUEL et de Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT (+ pouvoir de Mme CHARRIER et de M.RUELLAND),
M. MARZOUK, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (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 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

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 2024 la poursuite des différentes démarches:

- La poursuite 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 2024, il y a eu 10 Bureaux qui se sont respectivement tenus les 05 février, 11 mars, 08 avril, 06 mai, 17 juin, 15 juillet, 16 septembre, 14 octobre, 12 novembre et 09 décembre.

Ainsi, 2ancements d'études pré-opérationnelles et opérationnelles ont été présentés, 11 délibérations sur l'acquisition de foncier, d'achat en VEFA et de rachat de patrimoine ont fait l'objet d'une décision.

Aussi, une délibération a porté sur la signature d'une convention de mise à disposition d'une salle commune concernant l'opération « place Jean-Baptiste MOREAU » à MONNAIE.

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 2024, il y a eu :

- 1 délibération portant sur un projet d'extension des bureaux de l'ADMR « Les Maisonnées » à AZAY-LE-RIDEAU ;
- 1 délibération ayant pour objet le changement de destination du logement de fonction de l'EHPAD « Croix papillon » à SAINT-CHISTOPHE-SUR-LE-NAIS, afin de le transformer en espace accueillant du public (ERP) ;
- 1 délibération concernant la rénovation complète de la chaufferie et des réseaux de chauffage et de plomberie, de la MARPA « Le Verger d'Or » à TRUYES ;
- 2 délibérations, dont une portant sur la prolongation du bail à construction de la MARPA « Les charmes » à CHINON et l'autre, sur les travaux de remplacement de l'ascenseur ;
- 1 délibération relative au plan de financement de la rénovation de la cuisine des Résidences Autonomies « Jean Goujon et Michel Colombe » à JOUÉ-LÈS-TOURS.

.../...

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 2024, par l'autorisation du Bureau pour 49 ventes de logements. Cependant, il n'y a pas eu d'annulation de ventes de lots à bâtir, et 2 annulations de vente de logements. En parallèle, 28 ventes de lots à bâtir et terrains 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 18 713 590 € avec des financements composés d'emprunts pour 14 281 344 € (76%), de subventions pour 1 281 102 € (7%) et de fonds propres pour 3 151 144 € (17%).

Pour les 12 opérations clôturées en 2024 (109 logements), le prix de revient moyen par logement est de 171 684 €.

Pour les opérations neuves – VEFA

Le montant des dépenses s'élève à 7 991 965 € avec des financements composés d'emprunts pour 6 515 982 € (82%), de subventions pour 329 350 € (4%) et de fonds propres pour 1 146 633 € (14%).

Pour les 4 opérations clôturées en 2024 (56 logements), le prix de revient moyen par logement est de 142 714 €.

Pour les opérations de réhabilitation

Le montant des dépenses s'élève à 22 327 086 € et a été financé par emprunts pour 18 441 897 € (83%), par subventions pour 840 117 € (4%) et par fonds propres pour 3 045 072 € (13%).

Pour les 27 opérations clôturées en 2024 (745 logements), le prix de revient moyen par logement est de 29 969 €.

Pour les opérations de renouvellement de composants

Le montant des travaux s'élève à 8 115 409 € et a été financé par emprunts pour 1 442 032 € (18%) et par fonds propres pour 6 673 377 € (82%).

Pour les opérations de renouvellement de composants dans les foyers

Le montant des travaux s'élève à 1 476 154 € et a été financé par emprunts pour 1 066 804 € (72%), par subventions pour 60 163 € (4%) et par fonds propres issus de la réserve des foyers pour 349 187 € (24%).

Pour les opérations de renouvellement de composants des bâtiments administratifs

Le montant des travaux s'élève à 306 665 € et a été financé intégralement par fonds propres.

Pour les rachats de logements

Le montant des acquisitions s'élève à 1 181 616 € et a été financé par emprunts pour 820 000 € (69%) et par fonds propres (31%).

.../...

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 de 15 515 957 € pour un financement prévu de :

- 10 825 500 € d'emprunts (70%)
- 754 130 € en subventions (5%)
- 3 936 327 € en fonds propres (25%)

- Les Foyers

Le montant prévisionnel des travaux s'établit à 955 763 € financés par :

- 296 484 € d'emprunts (31%)
- 355 385 € de subventions (37%)
- 303 894 € de réserves foyers (32%)

↳ Pour les renouvellements de composants :

Le montant des opérations de renouvellement et composants est évalué à 4 285 400 € pour un financement prévu de :

- 3 270 000 € d'emprunts (76%)
- 1 015 400 € en fonds propres (24%)

↳ Pour les opérations neuves :

- Logements neufs

Le montant prévisionnel des opérations de travaux neufs est de 20 933 530 € pour un financement prévu de :

- 11 516 794 € d'emprunts (55 %)
- 2 868 737 € de subventions (14 %)
- 6 547 999 € en fonds propres (31 %)

- Achat en VEFA

Le montant prévisionnel des opérations de travaux neufs est de 12 115 555 € pour un financement prévu de :

- 9 032 127 € d'emprunts (75%)
- 433 400 € de subventions (4 %)
- 2 650 028 € en fonds propres (21 %)

.../...

- Acquisition de patrimoine

Le montant de l'acquisition des 61 logements de « Paul Doumer » à SAINT-AVERTIN est de 1 020 000€ pour un financement composé de :

- 1 000 000 € d'emprunts (98%)
- 20 000 € en 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 PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLÉE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

RAPPORT ANNUEL DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) 2024

Un exemplaire du rapport de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 2024 présenté au global et par agence, a été adressé aux Administrateurs. Une présentation PowerPoint de ce rapport est faite par Monsieur TRIOLLET.

Rétrospective 2024 : Du passage de la gestion en stock à la gestion en flux

Depuis le 1er janvier 2024, Val Touraine Habitat gère l'attribution des logements en flux, contrairement aux années précédentes où la gestion était en stock. Un bilan des attributions par réservataire est présenté dans le rapport.

Dans le cadre de la gestion en flux, l'État a procédé à une nouvelle codification des publics prioritaires, désormais nommée « contingent préfectoral ». Les différentes catégories sont listées dans l'article L441-1 du Code de la Construction et l'Habitation. .../...

La préfecture d'Indre-et-Loire a donné la possibilité aux bailleurs de demander la labellisation a posteriori des candidats ayant des critères prioritaires. Les 6 agences de Val Touraine Habitat font depuis le travail d'identifier les candidats pouvant relever de la labellisation, a posteriori. Ce fléchage est ensuite soumis à la validation des services de l'État.

Rétrospective 2024 : Obtention du label HSS®

Le 6 novembre 2024, Val Touraine Habitat a officiellement obtenu le label Habitat Senior Services (HSS®), créé en 2005 par l'association Delphis.

Pour rappel, le label HSS® est un dispositif de maintien à domicile complet qui comporte :

- Une sélection du patrimoine concerné dans un environnement de services et de commerces adapté,
- Une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins
- Des logements et des parties communes adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité;
- Des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées.

Au 31 décembre 2024, 131 logements ont été labellisés HSS®. Une attention particulière est portée par les membres de la CALEOL sur ces dossiers lors de l'attribution des logements.

Rétrospective 2024 : Actualisation de la liste des QPV

La notion de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est introduite par la loi Lamy du 21 février 2014. L'identification des quartiers en QPV se base sur le niveau de revenus de la population.

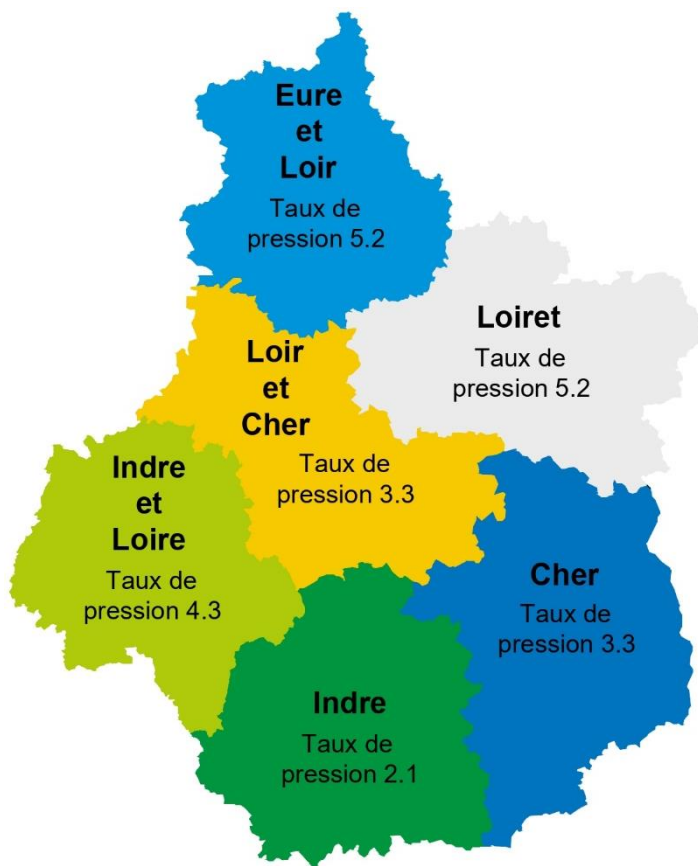
Le décret 2023-1314 du 28/12/2023 a actualisé la géographie des QPV qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2024. Cette actualisation concerne uniquement Tours Métropole Val de Loire. L'ajout de logements en QPV a une incidence sur l'atteinte de l'objectif de 25% des attributions pour des ménages relevant du 1er quartile hors QPV puisque cela réduit notre marge de manœuvre.

Création de nouveaux QPV :

- Les Tourettes à Tours;
- La Galboisière à Saint-Pierre-des-Corps;
- Le Morier à Joué-lès-Tours.

La demande de logement sur 2024 :

À l'échelle régionale :



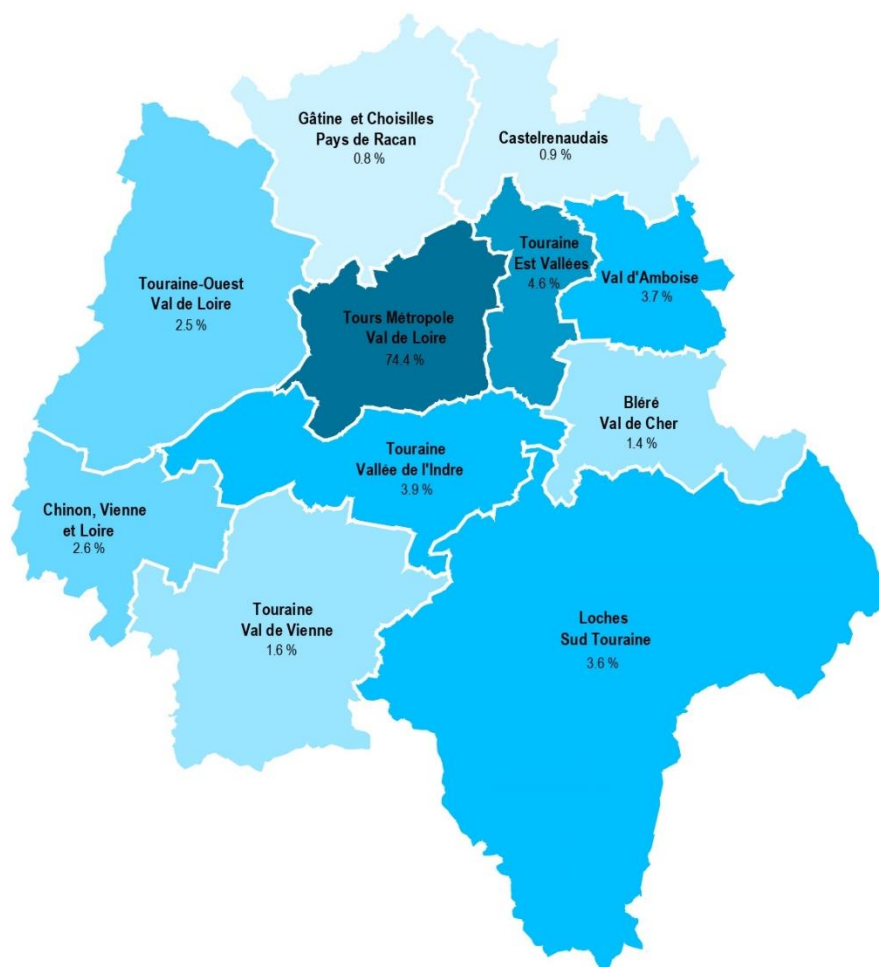
Le taux de pression en France s'établit à 7.1 avec une variation régionale notable. Plus spécifiquement, la région Centre-Val de Loire affiche un taux de pression de 4.2, et de 4.3 pour le département de l'Indre-et-Loire.

- L'Indre-et-Loire, troisième département le plus demandé dans la région Centre-Val de Loire.
- Un total de 20 160 demandes actives.

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 :



- 20 160 demandes actives en Indre-et-Loire contre 19 586 en 2023.
- 4 701 baux signés en Indre-et-Loire dont 1 933 par Val Touraine Habitat contre 5 270 en 2023 dont 1 960 par Val Touraine Habitat.
- 14 479 demandes saisies en 2024 en Indre-et-Loire dont 1 116 demandes saisies par Val Touraine Habitat contre 15 979 en 2023 dont 1 329 demandes saisies par Val Touraine Habitat.
- 632 demandes annulées contre 769 en 2023.

À l'échelle intercommunale :

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

Le taux de pression augmente légèrement sur cet EPCI (+0,9 point) pour atteindre 5. Ce ratio est supérieur à celui du département qui est de 4,3.

Ce constat est similaire sur les EPCI Val d'Amboise (+0,8 point), Bléré Val de Cher (+1,4 point), Loches Sud Touraine (+0,3 point), Touraine Ouest Val de Loire (+0,2 point), Castelrenaudais (+0,5 point) et Châtillonnais en Berry (+0,7 point).

À l'inverse, le taux de pression a diminué pour les EPCI de Touraine Est Vallée, Touraine Vallée de l'Indre, Chinon Vienne et Loire, Touraine Val de Vienne, Gâtine et Choisses – Pays de Racan, Territoire du Vendômois.

.../...

Portrait robot du demandeur 2024 :

Sur Tours Métropole Val de Loire :

- Personne seule
- Âge moyen : 40 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 seule
- Âge moyen : 40 ans
- Salarié du privé
- Recherchant un appartement 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

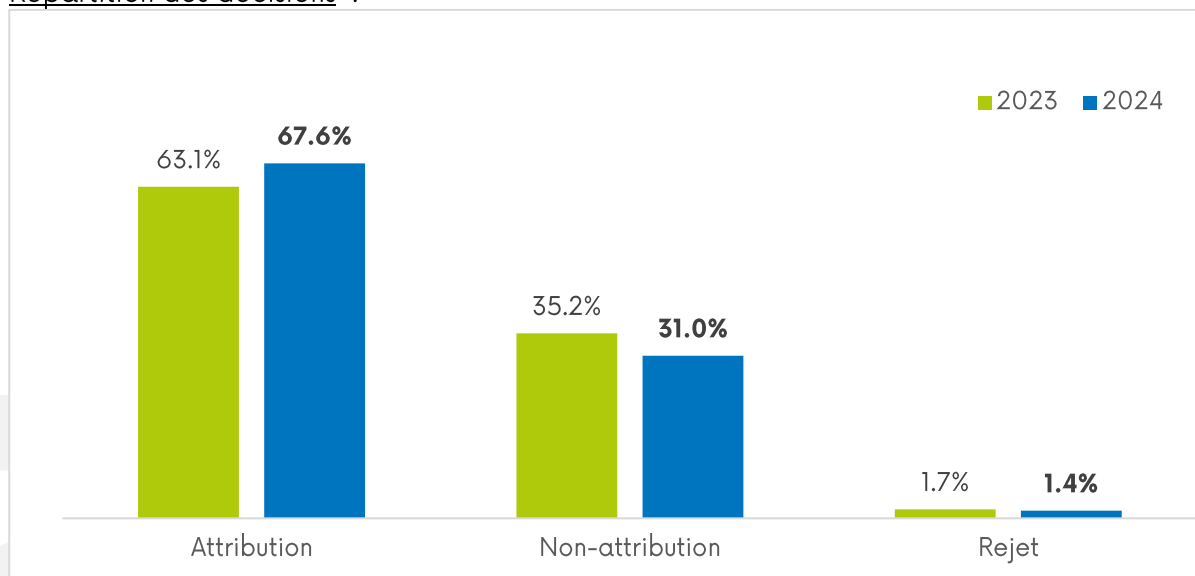
Les attributions :

- 67,6 % de taux d'attribution
- 2 010 logements proposés
- 51 commissions
- 4 426 décisions prises
- 476 demandes de mutations étudiées

En moyenne, 87 dossiers étudiés par Commission.

Les résultats des commissions :

Répartition des décisions :



En 2024, le taux d'attribution a augmenté de 4.5 points tandis que le taux de non-attribution a baissé de 4.2 points.

.../...

Ce résultat s'explique essentiellement par la baisse du nombre de dossiers incomplets présentés en CALEOL.

Zoom sur les refus des demandeurs :

- Sur les 390 demandeurs, 18% ont déjà refusé au moins une première proposition de logement.
- 39% relèvent d'un critère de priorité (Mal logement, cumul de difficultés, violences conjugales, mariage forcé, handicap...).
- 46% des refus correspondent à des propositions effectuées sur Tours Métropole Val de Loire.
- 15% des refus proviennent de demandeurs relevant du 1^{er} quartile (dont 66% recherchant un logement sur Tours Métropole Val de Loire).

Zoom sur les quartiles :

- Tours Métropole Val de Loire : 9 840 €/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 : 10 284 €/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 : 11 225 €/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, 1.5 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 2024	Résultat au 31/12/2023	Résultat au 31/12/2024
Montant /an/UC/EPCI		9 288 €	9 840 €
Attributions hors QPV EPCI (baux signés)	25%	17.1%	16.4%
Attributions hors QPV VTH (baux signés)	30%	19.6%	17.6%

Autres quartiles	Quartiers	Objectifs 2024	Résultat au 31/12/2023	Résultat au 31/12/2024
Attributions en QPV VTH (proposition)	Rabière	50%	69 %	58 %
	Le Morier	50%		71 %
	Niqueux-Bruère	50%	64 %	48 %
	Rabaterie	50%	59 %	68 %
	La Galboisière	50%		0%
	Les Tourettes	50%		69 %

➤ Résultats pour le Val d'Amboise

1 ^{er} quartile	Objectifs 2024	Résultat au 31/12/2023	Résultat au 31/12/2024
Montant /an/UC/EPCI		9 646 €	10 284 €
Attributions hors QPV EPCI (baux signés)	25 %	8.8 %	12.1 %
Attributions hors QPV Val Touraine Habitat (baux signés)	25 %	11.9 %	8.3 %

Autres quartiles	Quartiers	Objectifs 2024	Résultat au 31/12/2023	Résultat au 31/12/2024
Attributions en QPV Val Touraine Habitat (proposition)	Verrerie	50%	79 %	67 %
	Maletrenne-Plaisance	50%	76 %	74 %

.../...

➤ Résultats pour Touraine-Est Vallées

1 ^{er} quartile	Objectifs 2024	Résultat au 31/12/2023	Résultat au 31/12/2024
Montant /an/UC/EPCI		11 078 €	11 225 €
Attributions hors QPV EPCI (baux signés)	25 %	23.5 %	22.0 %
Attributions hors QPV Val Touraine Habitat (baux signés)	25 %	24.6 %	20.8 %

Examen d'occupation :

Présentation chiffrée et ciblée :

- 5 situations visées par le législateur
- 28 communes et 5 EPCI concernés
- 16 situations examinées par la CALEOL

Le Bilan de la gestion en flux

La mise en place de cette nouvelle gestion a été l'occasion de renouveler le dialogue entre Val Touraine Habitat et les Mairies. 166 conventions ont été signées pour 177 envoyées.

Val Touraine Habitat est en gestion directe pour les communes et la préfecture 25% depuis la mise en place de la gestion en flux et a repris la gestion pour la préfecture 5% en direct au cours de l'année 2024.

Chaque désignataire se voit attribuer un pourcentage d'attributions de logements. Cela implique des changements dans la gestion quotidienne des demandes pour les équipes de Val Touraine Habitat. Il est à noter que 277 attributions supplémentaires ont été faites sur le contingent Val Touraine Habitat en 2024 par rapport à l'année précédente, tandis que les attributions sur les contingents des collectivités locales ont baissé quasiment de moitié. Pour rappel, en gestion en stock, les Mairies avaient globalement 50 % des réservations.

Les pages suivantes présentent le bilan des attributions faites en 2024 par réservataire.

L'atteinte de l'objectif

76 communes à 100%

Dont 5 sur la Métropole de Tours (l'objectif est dépassé sur 5 communes et non atteint sur 8 communes).

Dont 3 sur la CC Touraine Est Vallées (l'objectif est dépassé sur 2 communes et non atteint sur 5 communes).

Dont 1 sur la CC du Val d'Amboise (l'objectif est dépassé sur 1 commune et non atteint sur 5 communes).

L'objectif dépassé

25 communes entre 100 et 200%
Dont 11 entre 107 et 140%
Dont 3 entre 150 et 170%
Dont 11 à 200%

L'objectif non atteint

65 communes entre 0 et 90%
Dont 51 à 0% (toutes ces communes ont un objectif d'une attribution).
Dont 7 entre 25 et 50 %.
Dont 7 entre 57 et 90 %.

Dans cet objectif, la majorité des communes recensées n'ont pas eu de libération de logements en 2024, donc aucune attribution sur l'année.

Les entrants :

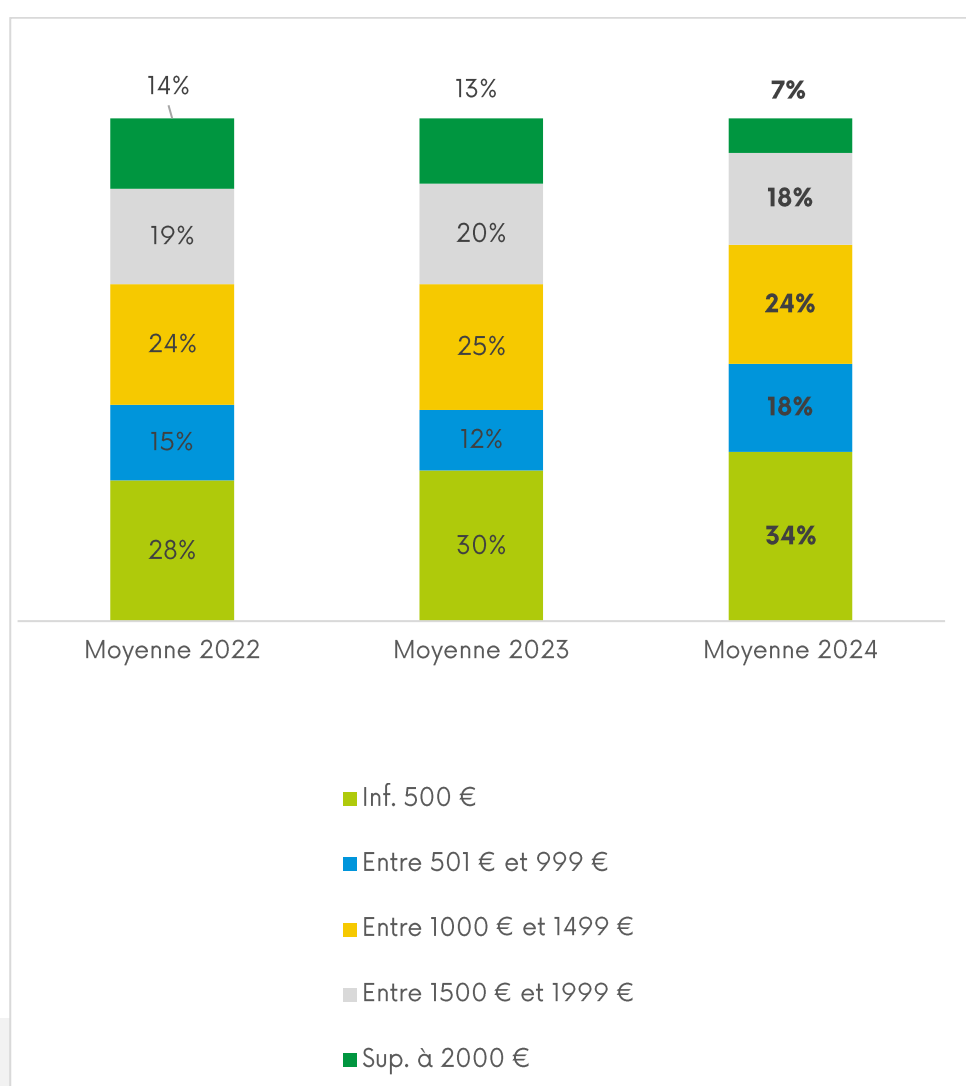
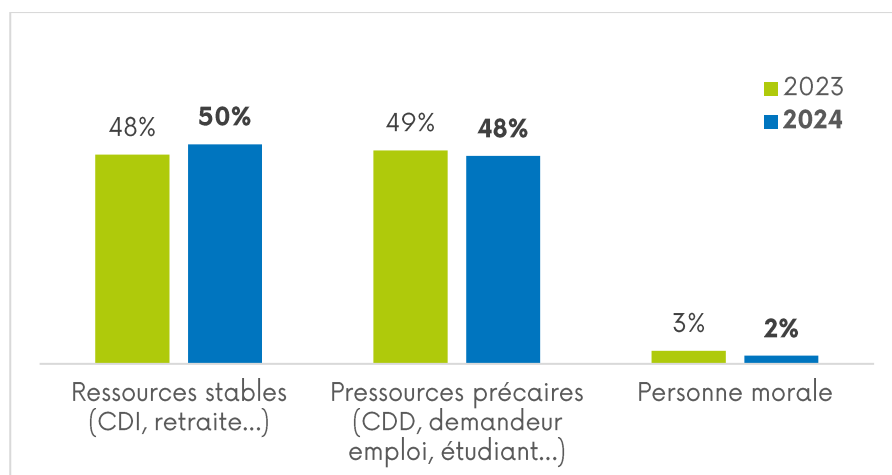
Répartition sur le patrimoine de Val Touraine Habitat :

	Amboise	Chinon	Loches	Joué-lès-Tours	St-Cyr-sur-Loire	St-Pierre-des-Corps	Nombre d'entrants
Entrants externes sur patrimoine ancien	246	296	233	240	294	245	1 554
Entrants externes sur patrimoine neuf	61	0	22	8	17	18	126
Entrants suite mutation sur patrimoine ancien	41	57	32	32	44	29	235
Entrants suite mutation sur patrimoine neuf	4	0	4	4	5	1	18
Nombre d'entrants	352	353	291	284	360	293	1 933

Chaque agence procède en moyenne à la signature de 27 nouveaux baux par mois. Parmi les 253 nouveaux arrivants à la suite de mutations, 18 ont emménagé dans des logements nouvellement construits.

.../...

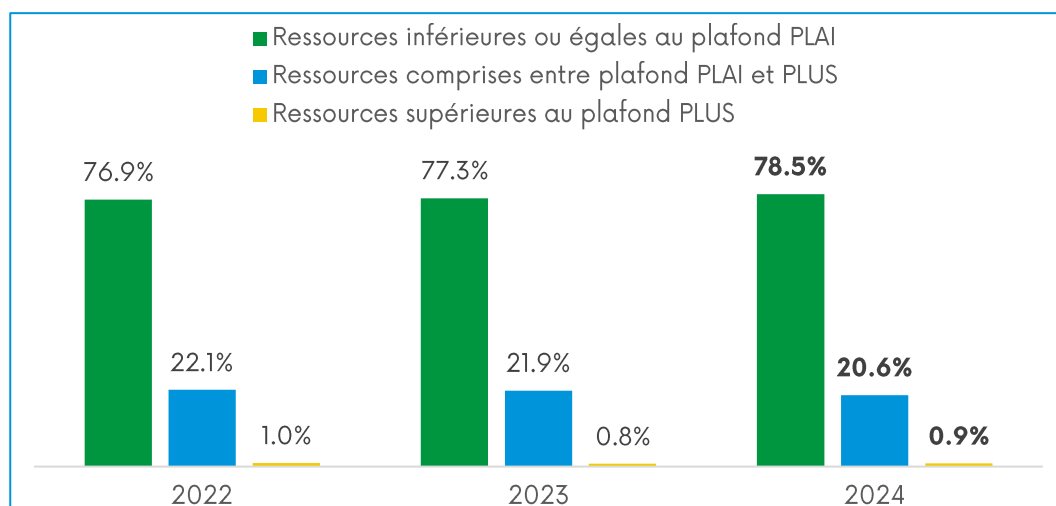
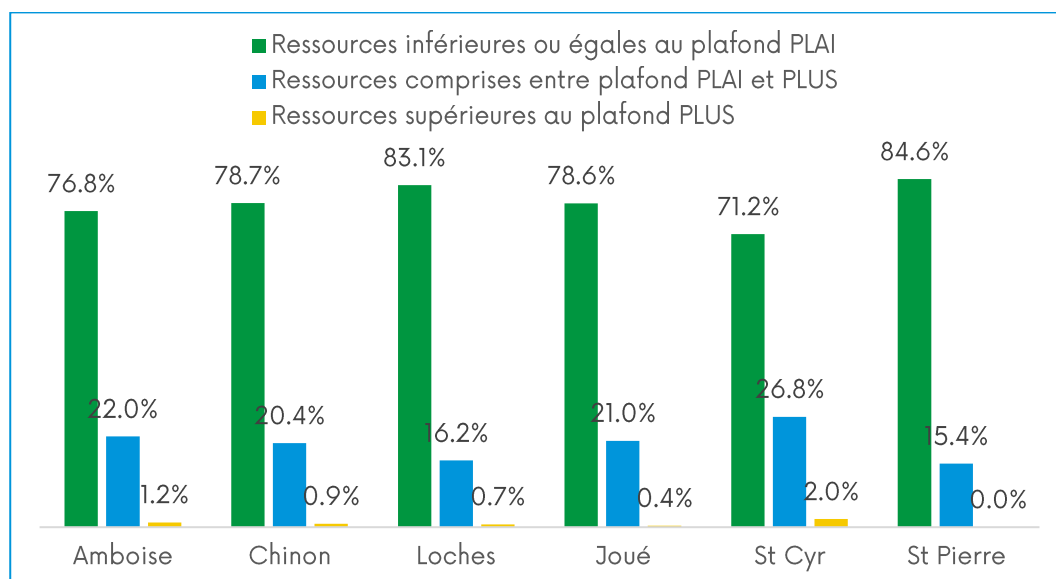
Répartition selon les ressources :



Les entrants sont 48% 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 :



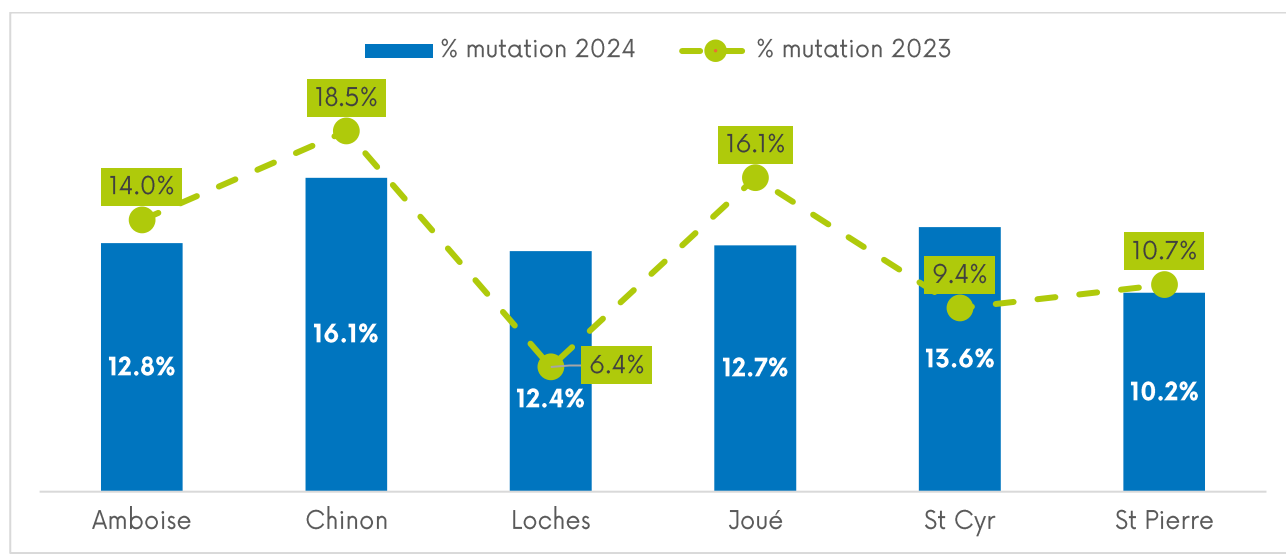
Les graphiques ci-dessus prennent en compte le Revenu Fiscal de Référence (RFR) mentionné sur l'avis d'imposition de l'année 2023 (basé sur les ressources de 2022).

Dans l'ensemble, on observe une augmentation de 1.2 point de la proportion des nouveaux entrants ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI. On constate notamment une forte augmentation de cette catégorie sur l'agence de Chinon (+ 7.3 points), sur l'agence de Loches (+ 8.8 points) et sur l'agence de Saint-Pierre-des-Corps (+ 4 points).

En Indre-et-Loire, 79.2% des attributions sont faites à des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (tous bailleurs confondus) contre 78.5% à Val Touraine Habitat.

.../...

Appréciation de la part de mutation :



Après 4 années consécutives de baisse, le taux de mutation est remonté de 0.8% en 2024.

L'agence de Chinon affiche, comme en 2023, le taux de mutation le plus élevé, atteignant 16.1%, tandis que l'agence de Saint-Pierre-des-Corps enregistre le taux le plus bas, à 10.2%.

Portrait-robot du locataire entrant sur 2024 :

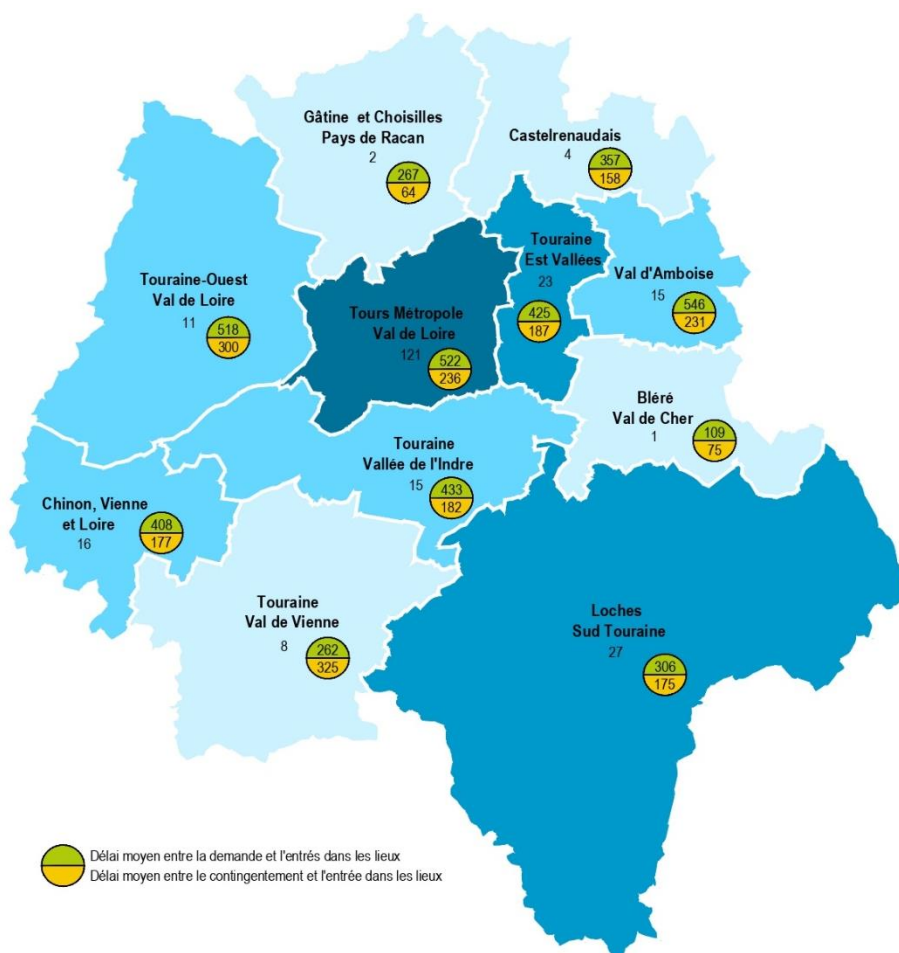
Sur Tours Métropole Val de Loire :

- Famille monoparentale
 - Âge moyen : 41 ans
 - Logé dans un appartement de type 3 sur la commune de Joué-Lès-Tours
 - Motif : « la typologie n'est plus adaptée à la composition familiale »
 - Taux d'effort de 22,5 %
 - Ressources précaires inférieures aux plafonds PLAI
 - Demande satisfaite en 15 mois*
- (* Données issues Imhoweb)

Hors Tours Métropole Val de Loire :

- Famille monoparentale
 - Âge moyen : 42 ans
 - Logé dans un appartement de type 3 sur la commune de Chinon
 - Motif : « demandeur en rupture familiale »
 - Taux d'effort de 23 %
 - Ressources stables inférieures aux plafonds PLAI
 - Demande satisfaite en 13 mois*
- (* Données issues Imhoweb)

Contingent préfectoral : Présentation chiffrée & ciblée



- 600 demandes CP examinées par Val Touraine Habitat,
- 243 baux ont été signés par Val Touraine Habitat contre 190 en 2023 ;
- 159 refus de locataires ;
- 26 refus émis par la CALEOL ;
- 50 % de ces baux concernent le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

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 39 situations examinées en 2024, 21 ont abouti à une entrée dans les lieux contre 22 en 2023.

Sapeurs-Pompiers Volontaires : Dans le cadre de la convention passée avec le SDIS d'Indre-et-Loire, 8 entrées dans les lieux ont été réalisées.

Sortants d'hébergement : pour l'année 2024, Val Touraine Habitat a été saisi de 49 dossiers. 25 ont abouti à une signature de bail.

Relogement et accompagnement des réfugiés : Pour l'année 2024, Val Touraine Habitat a pris en charge 20 dossiers. 10 ont abouti à une signature de bail.

.../...

DALO : En 2024, 19 dossiers ont été orientés vers Val Touraine Habitat. 7 ont fait l'objet d'une attribution, 8 sont en cours d'instruction, 4 candidats n'ont pas donné suite. Convention avec La Poste | Val Touraine Habitat s'engageait à leur attribuer 5 logements. En 2024, ce sont 6 logements qui ont été attribués à des postiers.

2025, au rythme des changements

Le respect de la protection des données

Val Touraine Habitat fera l'objet d'un audit en novembre 2025, portant sur la gestion locative. Il est important de rappeler que cette démarche vise avant tout à garantir la qualité, la clarté et la pertinence des données collectées, afin qu'elles soient réellement utiles dans les différents traitements et analyses.

L'audit sera réalisé par notre DPO Grant Thornton.

Journée Gestion Locative

Dans le cadre d'une démarche de formation et d'information des collaborateurs impliqués dans l'attribution des logements, une journée dédiée est prévue le 30 janvier 2025. Elle se déroulera en deux temps :

1. Présentation des évolutions liées à la gestion en flux, avec l'intervention de la DDETS sur les labellisations du contingent préfectoral.
2. Une seconde partie sous forme d'ateliers pratiques, portant sur la réglementation des attributions, la saisie dans le fichier partagé, et le respect du RGPD.

État et rétrocession de droit

Par avenant n°2, la DDETS de l'Indre-et-Loire a notifié à tous les bailleurs la rétrocession de 1.48% de leur flux pour une durée de 15 ans à Action Logement. Ainsi initialement le flux de l'Etat représentait 30%. A compter du 1er janvier 2025, leur flux est de 28.52% dont 5% au plus réservé aux fonctionnaires d'Etat.

La gestion en flux

Tout comme les bailleurs en Indre-et-Loire, l'année 2024 a été la période de mise en place de la notion du flux dans les attributions.

Le partenariat avec l'AFIDEM via le fichier partagé a permis l'élaboration de tous les bilans prévus dans les conventions signées. Des ajustements ont pu être effectués afin de parfaire les statistiques.

Le bilan avec les différents EPCI à venir courant juin 2025 permettra d'avoir un retour d'expérience constructif entre les différents réservataires et les bailleurs.

Également l'avenant n°1 signé entre le bailleur et la DDETS sur les contingents prioritaires permettra de suivre la mise en place des nouvelles labélisations a priori et a posteriori sur l'année 2025. Et ainsi avoir un retour d'expérience en fin d'année.

Une mise à jour de la cotation

Sur le territoire d'Indre-et-Loire, trois EPCI : Tours Métropole, Touraine-Est Vallées et Val d'Amboise ont engagé une démarche de réflexion sur la cotation, ayant abouti à l'élaboration d'une grille opérationnelle depuis 2023. Cette cotation est accessible sur le site demande de logement 37.

Toutefois ces grilles devront être revues afin de prendre en compte la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) du 21 février 2022.

.../...

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 PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLÉE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

PRÉSENTATION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION 2023 (DIS)

Madame la Présidente expose :

Le dossier individuel de situation 2023 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 PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

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 :

- 4 contrats d'emprunts ont été souscrits pour un montant global de 3 916 800 € ;
- Le détail de ces emprunts est annexé dans un tableau à la présente délibération ;
- Le Compte à Terme 3 mois souscrit le 16 décembre 2024 au taux de 3.0716% pour un montant de 7 000 000 € auprès de la Société Générale est arrivé à échéance le 14 mars 2025 ;
- Un compte à terme 6 mois a été souscrit le 21 mars 2025 au taux de 2.90 % pour un montant de 2 000 000 € auprès de la Caisse d'Epargne ;
- Un compte à terme 1 an a été souscrit le 21 mars 2025 au taux de 2.90 % pour un montant de 3 000 000 € auprès de la Caisse d'Epargne ;
- Trois comptes à terme d'une durée de 5 ans et d'un montant nominal de 1 000 000 € ont été souscrits le 24 mars 2025 au taux de 3.20% auprès de la Banque Populaire Val de France.

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE : ACTION PRÉCONTENTIEUSE ET ACTION CONTENTIEUSE A L'ENCONTRE D'ACTION LOGEMENT GROUPE EN RÉPARATION DE LA PERTE DE CHANCE SUBIE DU FAIT DE LA MÉCONNAISSANCE DU PRINCIPE DE NON-DISCRIMINATION

Madame la Présidente expose :

La Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FNOPH) a intenté devant le Tribunal Administratif de Paris, un recours contre Action Logement. Elle lui reprochait de ne pas avoir garanti le principe de non-discrimination défini à l'article [L. 313-17-3](#) du CCH, dans le cadre de la distribution des emplois de la participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) sur la période 2019-2022. Cette cotisation, obligatoire pour les entreprises de plus de 50 salariés, correspond à 0.45% de la masse salariale, et le manque à gagner pour les OPH est évalué à 983 millions d'euros sur cette période.

Par jugement en date du 04 avril dernier, le Tribunal Administratif de Paris a reconnu explicitement une faute de la part d'Action Logement et l'a condamné pour une distribution discriminatoire de ses aides aux bailleurs sociaux. À ce titre, tout Office Public de l'Habitat peut désormais demander une indemnisation pour perte de chance dans ses investissements.

La procédure administrative impose un recours gracieux individuel avant toute requête contentieuse devant le Tribunal Administratif. La FNOPH a proposé une méthode de calcul de l'indemnité à solliciter, ainsi que de prendre en charge la rédaction et le dépôt du recours gracieux propre à chaque organisme par l'avocat de la FNOPH.

Le Bureau de l'Office a, le 6 mai dernier, validé le principe de la présentation d'un recours gracieux indemnitaire auprès d'Action Logement Groupe, suivant la méthodologie et dans le cadre de la procédure d'envoi mutualisé proposée par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat.

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (19 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M.DESROSIERS),
Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU),
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de
M. RUEL et de Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT (+ pouvoir de Mme CHARRIER et de M.RUELLAND),
M.MARZOUK.

Contre : (2 voix) M. THOMAS, M.MARTINS COIMBRA.

Abstention : (2 voix) Mme GRASSIN, M.LANDEMAINE.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, autorisent le Directeur Général :

- À solliciter une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.
- En cas de non-obtention par VAL TOURAINE HABITAT d'une telle indemnisation dans le cadre de ce recours administratif, d'intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Groupe devant le Tribunal Administratif de Paris.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLÉE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

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 2025 s'élève à la somme de **647 706.90** euros.

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

- 173 locataires concernés :
 - 48% loyers et charges locatives..... 315 038.24€
 - 15% frais de réparation..... 94 328.92€
 - 37% frais de procédure..... 238 339.74€
- .../...

Parmi les dossiers, nous retrouvons notamment :

- **25** 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 110 582.52€.
- **130** locataires bénéficiaires des minimas sociaux, ressources non saisissables ou de situation inconnue. La dette totale pour ces locataires s'élève à 491 889.91€
- **16** 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 40 220.93€.
- **1** locataire « personne morale » en liquidation pour lesquelles nous avons obtenu un CPIA (clôture pour insuffisance d'actifs). Le montant pour ces 3 dossiers s'élève à 1 612.53€.
- **1** dossier « tiers » géré en comptabilité générale :
 - 1 dette dont le recouvrement s'avère compromis (débiteur à l'AAH + minima sociaux) pour 3 401.01€

Pour information, 82 dossiers sur les 173 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 TOURAINE HABITAT sur la période de décembre 2024 à avril 2025 concernent 27 débiteurs pour un montant de dettes effacées de **46 323.45** euros.

- **12 570.84** euros pour les 8 locataires partis ;
- **33 752.61** euros pour les 19 locataires présents.

Synthèse 2025

	CA JUIN 2025	TOTAL
Non-valeur	647 706.90€	647 706.90€
PRP	46 323.45€	46 323.45€
TOTAL	694 030.35€	694 030.35€

.../....

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

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

Contre : (1 voix) M. MARZOUK.

Abstention : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, autorisent le 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 **647 706.90** euros, hors procédure de rétablissement personnel;
- À admettre en non-valeur la somme de **46 323.45** euros, dans le cadre des procédures de rétablissement personnel.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

PLANS D'ACTIONS DE L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) AMBOISE – AVENANT CONVENTION ABATTEMENT

Madame la Présidente expose:

Le contrat de ville 2024-2030 d'Amboise a été signé le 8 juillet 2024. La convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), annexe du contrat de ville, a été signée le 17 décembre 2024 par l'Etat, la ville d'AMBOISE et les deux bailleurs sociaux dont du patrimoine est présent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de la commune.

Cette convention permet à VAL TOURAINE HABITAT de bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires, en contrepartie duquel VAL TOURAINE HABITAT met en œuvre un plan d'actions valorisant des actions conduites au titre de l'abattement. Ces actions, conformément au cadre national, couvrent huit domaines d'intervention :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;

.../...

- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Les plans d'actions prévisionnels en cours de construction doivent être intégrés par avenant d'ici le 30 juin 2025. Plusieurs réunions de travail ont eu lieu depuis fin 2024. Elles se poursuivent pour son élaboration partenariale avec les représentants de la ville d'AMBOISE et de l'État.

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (23 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M.DESROSIERS),
Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU),
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de
M. RUEL et de Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT (+ pouvoir de Mme CHARRIER et de M.RUELLAND),
M. MARZOUK, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent le Directeur Général à signer l'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties d'AMBOISE afin d'intégrer les plans d'actions prévisionnels.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEBALLÉE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

PLANS D' ACTIONS DE L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE – AVENANT CONVENTION ABATTEMENT ET AVENANT AU CONTRAT DE VILLE ET A LA CONVENTION SUR LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES – TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Madame la Présidente expose:

Le contrat de ville 2024-2030 de Tours Métropole Val de Loire a été signé le 11 juillet 2024 par 26 partenaires. La convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des quartiers prioritaires de la Métropole de TOURS a été signée le 23 décembre 2024 par l'Etat, Tours Métropole Val de Loire, les communes comptant un ou plusieurs quartiers prioritaires et six bailleurs sociaux dont du patrimoine est présent en quartier prioritaire de la politique de la ville.

.../...

Le bailleur social ICF Habitat Atlantique dispose d'un patrimoine de logements sociaux dans le nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville.

L'avenant du contrat de ville vise à intégrer le bailleur social ICF Habitat Atlantique en tant que signataire du contrat de ville. Un document annexe précise les engagements pris par ICF Habitat Atlantique dans le cadre du contrat de ville.

L'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB vise à :

- Intégrer le bailleur social ICF Habitat Atlantique comme signataire de la convention ;
- Prendre en compte le patrimoine d'ICF Habitat Atlantique éligible à l'abattement TFPB ;
- Valoriser les moyens et engagements dédiés par ICF Atlantique en contrepartie du bénéfice de l'abattement de TFPB ;
- Faciliter l'intégration des plans d'action à la convention.

Les plans d'actions d'utilisation de la TFPB seront présentés sous forme de tableau et intégrés en annexe à la convention. Plusieurs réunions de travail ont déjà eu lieu et se poursuivent pour leur élaboration partenariale avec les services des communes concernées, Tours Métropole Val de Loire et les représentants de l'Etat afin d'aboutir à leur finalisation pour le 30 juin, tel que prévu par la convention. Conformément au cadre national, ils préciseront les actions prévisionnelles mises en œuvre par quartier et couvriront huit domaines d'intervention :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (23 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M.DESROSIERS),
Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU),
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de
M. RUEL et de Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT (+ pouvoir de Mme CHARRIER et de M.RUELLAND),
M. MARZOUK, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent le Directeur Général :

- À signer l'avenant au contrat de ville Engagements Quartiers 2030 de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE;
- À signer l'avenant à la convention d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

SAINT-CYR-SUR-LOIRE GROUPE « ENGERAND » : « 7,9 RUE D'ALGER » ET « 16,18 RUE E.BRANLY » : DÉMOLITION DE LOGEMENTS

Madame la Présidente expose :

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, réuni le 17 septembre 2018, a approuvé la réalisation d'une étude de restructuration urbaine du quartier de la Mésangerie à SAINT-CYR-SUR-LOIRE.

Le périmètre de cette étude concerne 17 bâtiments comprenant 367 logements, et 126 garages individuels fermés. Les groupes immobiliers concernés sont :

- « Mésangerie » 1, 80 logements, n° 1000 ;
- « Mésangerie 2 », 74 logements, n° 1 ;
- « Mésangerie 3 », 129 logements, n° 22 ;
- « Calmette », 20 logements, n° 26 ;

.../...

- « Engerand », 64 logements, n°68.

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, réuni le 13 juin 2022 a approuvé la première tranche de la démolition du groupe 68 « Engerand » avec la démolition de l'immeuble « 2,4 et 5 rue d'Alger » (28 logements).

Le projet de démolition a été présenté aux locataires de l'immeubles à l'automne 2022. Les relogements sont en cours sur cet immeuble et la démolition effective est envisagée fin 2027.

Présentation du projet

L'étude de restructuration urbaine, menée en partenariat avec la ville de SAINT-CYR-SUR-LOIRE, a abouti à un diagnostic du quartier puis à des propositions d'aménagement.

Le quartier de la Mésangerie possède de nombreux atouts :

- Une relativement faible densité de construction, ce qui constitue une opportunité pour envisager son évolution ;
- Un positionnement en plein centre-ville, à proximité de nombreux services et équipements publics ;
- Une image très positive, notamment liée à l'organisation du principal marché forain de SAINT-CYR-SUR-LOIRE.

C'est un véritable parc en cœur de ville.

Cependant, le cadre bâti présente un certain nombre d'inconvénients.

Le premier d'entre eux est qu'aucun logement n'est accessible aux personnes à mobilité réduite, les rez-de-chaussée étant surélevés d'un demi-niveau.

De plus, la configuration des parties communes et des logements rend très difficile la création d'ascenseurs.

L'accessibilité des logements au 4^{ème} étage est également pénible pour les familles, notamment avec des enfants en bas âge.

Ces bâtiments ont été construits entre 1950 et 1963. Leur confort ne répond plus aux attentes de nos locataires :

- Surfaces habitables trop petites ;
- Isolation phonique insuffisante ;
- Très peu de balcons.

Le projet présenté consiste donc à engager la 2^{ème} tranche de la démolition du groupe 68 « Engerand » avec la démolition des deux derniers immeubles du groupe situés au « 7,9 rue d'Alger » et au « 16,18 rue Edouard Branly » (36 logements).

La démolition des deux bâtiments cités libèrera un foncier, qui permettra ensuite de poursuivre la transformation du bâti du quartier grâce à des opérations de construction neuve avec des logements mieux isolés, économes en énergie et accessibles par ascenseur.

Prix du revient prévisionnel

Le prix de revient prévisionnel de cette démolition est le suivant :

	Coût TTC en €
Diagnostics techniques	42 000 €
Honoraires	16 000 €
Déconnexion réseau	13 000 €
Désamiantage	235 000 €
Réseau de chauffage	10 000 €
Démolition	190 000 €

Total	506 000 €
Coût au logement	14 055 €

Ce prix de revient est établi sur la base d'opérations similaires. Il sera mis à jour, notamment en fonction des résultats des diagnostics amiante, et des évolutions éventuelles de la réglementation sur le traitement des déchets.

Plan de financement

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Coût TTC en €
Fonds propres	506 000 €

La commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE est située en zone B1, la demande de logement est forte, les loyers et le prix des logements sont élevés. En conséquence, il n'y a pas de financement du FNAP.

Relogement des locataires

Sur les 36 logements à démolir, 9 sont actuellement vacants. Il reste donc 27 familles à reloger réparties sur les différentes adresses :

- « 7 rue d'Alger », 7 logements (2 T3, 1 T4, 4 T5) ;
- « 9 rue d'Alger », 9 logements (5 T3, 4 T5) ;
- « 16 rue Edouard Branly », 4 logements (1 T3, 1 T4, 2 T5) ;
- « 18 rue Edouard Branly », 7 logements (4 T3, 3 T5).

Les services de VAL TOURAINE HABITAT rechercheront un relogement répondant au mieux au souhait des locataires, dans le cadre d'un accompagnement social personnalisé.

Les frais de déménagement et d'abonnement seront pris en charge sur présentation des factures, dans la limite des forfaits suivants, selon la typologie du logement actuel :

- 900 € pour un type 3 ;
- 950 € pour un type 4 ;
- 1 000 € pour un type 5.

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

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

.../...

Calendrier prévisionnel

La réalisation des travaux de démolition sera tributaire du relogement souhaité par les locataires, la démolition est envisagée en 2029-2030.

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (23 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M.DESROSIERS et de Mme GOBLET), Mmes DEVALLEE, DRAPEAU (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL et de Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mme DUPONT (+ pouvoir de Mme CHARRIER et de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (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 « 7,9 rue d'Alger » et « 16,18 rue Edouard Branly » à SAINT-CYR-SUR-LOIRE, et autorisent le Directeur Général à :

- Déposer les demandes d'autorisation de démolir auprès la Mairie de SAINT-CYR-SUR-LOIRE, 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 ;
- Procéder au relogement ;
- Et plus généralement, établir et signer toutes les pièces, conventions, contrats, nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLÉE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. Bilan 2024 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 2024.

Il est ainsi exposé que pour l'année 2024, se sont tenues 35 Commissions Internes des Achats et 5 Commissions Particulières des Achats pour 8 opérations.

La Commission d'Appel d'Offres a été invitée à se réunir 8 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 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

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 9 décembre 2024, il avait été rappelé que pour l'exercice 2024, il avait été versé à titre d'acompte sur la masse salariale 2023 qui représentait 12 148 786 €, les sommes suivantes :

- Au titre de la subvention de fonctionnement (0,20 % de la masse salariale) : **24 297,58 €**

.../...

- Au titre de la subvention pour les œuvres sociales et culturelles (1,90 % de la masse salariale): **230 826,94 €**

Il avait été précisé que la régularisation des sommes définitives serait effectuée une fois la masse salariale 2024 définitivement arrêtée et après le Conseil d'Administration de juin 2025.

Sachant maintenant que la masse salariale 2024 est définitivement arrêtée, soit 13 148 244 €, 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 : **1 998,91 €**
- Régularisation de la subvention sociale et culturelle : **18 989,70 €**

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (23 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M.DESROSIERS et de Mme GOBLET), Mmes DEVALLEE, DRAPEAU (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL et de Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mme DUPONT (+ pouvoir de Mme CHARRIER et de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 16 juin 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 juin 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, Mmes DEVALLEE (arrivée à 15h15), DRAPEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET (partie à 16h45), GAURIER, PINSON, LAFLEURE,
MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mme DUPONT, M. MARZOUK,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mmes AVRIL et GUITTET, Assistantes de Direction

Étaient absents : M.DESROSIERS qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DRAPEAU
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M.RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme GOBLET (partie à 16h45) qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. Bilan annuel des constructions neuves et des réhabilitations livrées en 2024

Un exemplaire du bilan annuel des constructions neuves et des réhabilitations livrées en 2024 est remis sur table.

.../...

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT