

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### ACCUEIL DE MONSIEUR THOMAS EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR DHENNE

Monsieur le Vice-Président souhaite la bienvenue au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT à :

- Monsieur Pascal THOMAS, Vice-Président du Comité Régional ACTION LOGEMENT Centre-Val de Loire, désigné par ACTION LOGEMENT en date du 24 août 2023, en remplacement de Monsieur Dominique DHENNE.

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur le Vice-Président 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 :
- M. Jean-Gérard PAUMIER
- 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 et qui ont été élus ou réélus lors des élections qui ont eu lieu le 30 novembre 2022 :
  
- Mme Brigitte DUPONT, locataire à NOTRE-DAME-D'OE (INDECOSA-CGT 37)
- Mme Magalie CHARRIER, locataire à CHINON (CLCV Touraine)
- Mme Sylvie MARCHAIS, locataire à SAINT-PIERRE-DES-CORPS (CNL 37)
- M. David RUELLAND, locataire à FONDETTES (AFOC 37)

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  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

## FORMALITÉS AUPRÈS DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE TOURS

Monsieur le Vice-Président informe le Conseil d'Administration :

- De la désignation comme représentant d'ACTION LOGEMENT au sein du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, par courrier du 24 août 2023 d'ACTION LOGEMENT, de Monsieur Pascal THOMAS en remplacement de Monsieur Dominique DHENNE.

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  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### MODIFICATION DE LA COMPOSITION DE LA COMMISSION PARTICULIÈRE DES ACHATS SUITE AU DÉPART DE MONSIEUR DHENNE ET DÉSIGNATION DES ADMINISTRATEURS

Monsieur le Vice-Président expose :

Compte tenu du départ de Monsieur DHENNE, la composition de la Commission Particulière des Achats (à partir de 2 000 000 € HT de travaux) pour les marchés à procédure adaptée, se voit modifiée :

Monsieur le Vice-Président énumère les Administrateurs en place actuellement dans la Commission Particulière des Achats, à savoir :

- Président : M. Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général ou son représentant
- Mme Pascale DEBALLÉE (titulaire) et Mme Anne PINSON (suppléante)
- M. Jean-Pierre PAUL (titulaire) et M. Dominique DHENNE (suppléant)

Monsieur le Vice-Président demande à Monsieur Pascal THOMAS s'il est candidat pour remplacer Monsieur Dominique DHENNE en qualité de suppléant, le poste de titulaire étant alors conservé par Monsieur Jean-Pierre PAUL. Monsieur Pascal THOMAS propose sa candidature.

.../...

Il est donc proposé de nommer les personnalités suivantes comme membres à voix délibérative de la Commission Particulière des Achats :

- Président : M. Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général ou son représentant
- Mme Pascale DEVALLÉE (titulaire) et Mme Anne PINSON (suppléante)
- M. Jean-Pierre PAUL (titulaire) et M. Pascal THOMAS (suppléant)

Monsieur OSMOND met aux voix :

Pour : (21 voix) MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, GOBLET, PINSON (+ pouvoir de M. TRYSTRAM) LAFLEURE, MM. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), RUEL, GARCERA, Mmes DUPONT (+ pouvoir de M. LANDEMAINE), CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA.

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

En conséquence, les Représentants de VAL TOURAINE HABITAT au sein de la Commission Particulière des Achats (à partir de 2 000 000 € HT de travaux) pour les marchés à procédure adaptée, sont les suivants :

- Président : M. Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général ou son représentant
- Mme Pascale DEVALLÉE (titulaire) et Mme Anne PINSON (suppléante)
- M. Jean-Pierre PAUL (titulaire) et M. Pascal THOMAS (suppléant)

### Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la composition de la commission ci-dessus.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND



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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### SITUATION BUDGÉTAIRE AU 30 JUIN 2023

Monsieur le Vice-Président expose :

VAL TOURAINE HABITAT présente la situation budgétaire au 30 juin 2023, conformément au décret n°2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit, pour les organismes à comptabilité commerciale dans son article R 423-25, que le Directeur Général communique au Conseil d'Administration, au moins une fois par an, le suivi de l'exécution budgétaire.

.../...

## **Décision**

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la situation budgétaire réalisée au 30 juin 2023.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### PRÉSENTATION DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE À 10 ANS

Monsieur le Vice-Président expose :

#### Présentation de la prospective VISIAL 2022-2031 :

La prospective consiste à élaborer une analyse financière prévisionnelle permettant de piloter la stratégie patrimoniale et financière à moyen terme de VAL TOURAINE HABITAT.

La simulation s'effectue en plusieurs phases :

1. Diagnostic de la situation initiale de l'organisme ;
2. Réflexion sur l'évolution envisagée ;
3. Validation des hypothèses par la réalisation de simulation.

La stratégie permet de fixer les objectifs à atteindre et les politiques à mener tant dans les domaines de la gestion, maintenance, du patrimoine et des autres activités gérées par l'Office. Ces simulations permettent d'estimer l'autofinancement généré et les incidences financières à moyen terme de ces politiques.

.../...

Visial est un outil de gestion global permettant de suivre les grands équilibres d'exploitation et de bilan. Il restitue des tendances d'évolution.

Cette simulation s'appuie sur les ratios de la structure définis dans le Dossier Individuel de Situation produit par la Fédération des Offices suite aux recueils des données de l'Office. Le prix de revient et le mode de financement d'une opération ont été calculés à partir d'un panel d'opérations permettant de définir un ratio moyen.

Cette prospective intègre les engagements pris par VAL TOURAINE HABITAT en matière de construction, de réhabilitation et de démolition.

Les données macro-économiques sont issues de la note de juillet 2023 de la Fédération des OPH, elle-même constituée par l'analyse macro-économique de la Banque des Territoires.

Cette prospective est établie à partir de l'année 2022, dite année de référence.

### **Les hypothèses retenues pour la simulation :**

#### **Paramètres macro-économiques (Fédération des OPH)**

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 et suivantes</b>
<b>Inflation</b>	4.8 %	2.8 %	2.3 %	2.1 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
<b>ICC</b>	5.2 %	3.8 %	3.0 %	2.7 %	2.5 %	2.5 %	2.3 %
<b>IRL</b>	3.6 %*	3.5 %	3.6 %	2.4 %	2.1 %	2.0 %	2.0 %
<b>Livret A</b>	3.0 %	3.0 %	2.7 %	2.3 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %

\* Pour rappel, VAL TOURAINE HABITAT n'a pas fait d'augmentation de loyers en 2023.

Ces paramètres macro-économiques permettent d'actualiser les données.

L'inflation sert à indexer la plus grande partie des charges d'exploitation (charges de personnel, taxe foncière sur les propriétés bâties, maintenance,...).

L'ICC (Indice du Coût de la Construction) sert à indexer le coût des interventions patrimoniales et les dépenses de gros entretien.

### **Ratios de VAL TOURAINE HABITAT et hypothèses retenues :**

#### **Les produits locatifs :**

Ils sont indexés sur l'IRL (Indice de Référence des Loyers) qui évolue plus rapidement que l'inflation dans cette projection.

#### **Les charges d'exploitation :**

Les ratios constatés sur 2022 par grande nature d'agrégats (maintenance, charges de personnel...) sont maintenus et indexés sur l'inflation.

#### **La construction neuve :**

Le coût de revient moyen de construction d'un logement est estimé à 166 K€.

Le financement moyen de la construction est assuré par : des emprunts à hauteur de 65 %, des fonds propres pour 30 % et des subventions pour 5 %.

Dans cette projection, le nombre de logements à construire a été fixé à 70 logements à compter de 2024 afin de réduire le prélèvement sur les fonds propres.

Le montant des fonds propres nécessaires à la construction de 70 logements est estimé à 3.1 M€ en moyenne (année de référence 2022).

#### La réhabilitation :

Le coût total au logement est de l'ordre de 44 K€, dont 38 K€ de dépenses d'investissement et 6 K€ de gros entretien.

Le financement des dépenses est assuré par : des emprunts à hauteur de 67 %, des fonds propres pour 28 % et des subventions pour 5 %.

Le nombre de réhabilitations par an a été maintenu à 500 logements et nécessite un besoin de fonds propres oscillant entre 7.4 M€ et 9.1 M€ par an.

#### Les renouvellements de composants (1 ou 2 corps d'état par groupe) :

Les dépenses sont de l'ordre de 4 M€ par an, elles sont financées par emprunt à hauteur de 3 M€ ; elles comprennent les travaux d'économie d'énergie sur la base de 400 logements par an.

#### Les démolitions :

Il est prévu la démolition de 250 logements nécessitant un besoin de fonds propres de 2.3 M€ sur la période 2023-2031.

#### Les ventes de patrimoine :

Le nombre de ventes sur les années 2023-2024 a été ramené à 45 ventes par an compte tenu du contexte économique, 50 ventes par an pour 2025 et 2026, puis 60 ventes sur les années suivantes.

Le produit des ventes de logements génère un apport de fonds propres en moyenne de 3.6 M€ par an entre 2023 et 2031.

#### **La synthèse :**

Cette prospective permet d'estimer un potentiel financier à terminaison et d'ajuster notre politique d'investissement. Il est rappelé qu'un fonds de roulement, voire un potentiel nul ou négatif est souvent, en première analyse, l'indice d'une situation financière difficile.

Pour mémoire, le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectables au financement des investissements. C'est un indicateur de la situation financière de la structure. Le potentiel financier à terminaison au 31 décembre 2022 était de 17.4 M€.

Dans cette prospective, il a été nécessaire de modifier certaines données de manière significative afin de tenir compte du contexte économique, financier, mais également pour maintenir un autofinancement et un potentiel financier positifs et suffisants.

Les changements majeurs sont :

- Une diminution de la production de logements neufs générant un prélèvement moins important sur les fonds propres (70 logements à compter des ordres de service 2024) ;
- Une augmentation de la part des emprunts sur les renouvellements de composants ;
- Une baisse du nombre de logements vendus sur 4 ans.

.../...

Les besoins de fonds propres pour les opérations de construction, de réhabilitation et de renouvellement de composants sont de l'ordre de 12 M€ par an dans cette hypothèse avec clairement une priorité donnée sur les opérations de réhabilitation.

Le potentiel financier diminue progressivement jusqu'en 2026 pour s'établir au plus bas à 4.3 M€. A compter de 2027, le potentiel financier progresse à nouveau du fait d'un IRL au moins égal à l'inflation, d'une bonne maîtrise des charges et d'une progression des ventes HLM.

**Le potentiel financier projeté à fin 2031 est de 17.6 M€.**

Toute modification du contexte économique actuel permettant une amélioration des paramètres financiers entraînerait une nouvelle prospective financière.

.../...

### **Décision**

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note de la présentation ci-dessus.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### **DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE**

#### **. PRÉ-BUDGET 2024 ET POLITIQUE DES LOYERS 2024**

Monsieur le Vice-Président expose :

Dans le cadre du Conseil National de la Refondation dédié au logement et plus précisément concernant les logements sociaux, la Première Ministre a annoncé en juin 2023, sans en préciser les contours, un soutien à la rénovation et à la mobilité résidentielle ; des actions pour renforcer les fonds propres des organismes HLM avec la mobilisation de la CDC, la création du dispositif "Seconde vie" déjà expérimenté pour accompagner les rénovations lourdes ; un gel des cotisations FNAP et CGLLS en 2023 et 2024.

Ces mesures, certes nécessaires, ne sont pas suffisantes pour permettre de remplir les objectifs nationaux de production compte tenu du contexte économique des bailleurs sociaux, ni même de réhabilitation thermique.

La crise majeure que rencontre aujourd'hui les acteurs du logement (publics ou privés) ne sera pas atténuée par les propositions faites par le Gouvernement en l'état actuel des choses.

.../...

Le logement HLM est le grand oublié du Conseil National de la Refondation, la Réduction de Loyer de Solidarité, l'APL, la TVA à 5.5 % étaient des sujets que la Fédération des Offices aurait souhaité voir traité par le Gouvernement.

Dans un contexte de tension des taux d'emprunts et d'inflation, les organismes HLM doivent absorber une série de chocs conjoncturels et structurels significatifs avec une crise énergétique, une augmentation des coûts financiers, une raréfaction du foncier abordable, une nouvelle réglementation encadrant les diagnostics de performance énergétique, un marché du travail tendu avec des conséquences à la fois sur les prestataires mais également sur leur propre personnel.

La croissance très rapide du taux du livret A, le plafonnement de l'IRL et les augmentations des charges d'exploitation remettent en question les équilibres financiers des bailleurs sociaux.

Par ailleurs, au regard des enjeux de la loi Climat et Résilience et de la Stratégie Nationale Bas-Carbone, les organismes doivent mobiliser leurs ressources sur les opérations de réhabilitation.

Des moyens sont donc nécessaires pour développer des politiques du logement à la hauteur des enjeux.

La Banque des Territoires a ainsi mis en place une nouvelle génération d'Eco-prêt courant 2023, permettant de mobiliser une enveloppe plus importante pour les réhabilitations à des taux bonifiés.

Le Gouvernement a choisi, en août 2023, de ne pas appliquer la formule de calcul sur le taux du livret A et de fixer ce taux à 3 % jusqu'en février 2025. Sans ce plafonnement, le taux du livret A aurait été de 4.10 %.

Avec un IRL à 3.5 %, les organismes peuvent théoriquement retrouver des marges de manœuvre et des perspectives de maintien de leurs activités.

En 2024, les budgets de dépenses d'exploitation et d'investissements sont en augmentation du fait principalement de l'inflation. Il s'agira de faire des choix notamment sur l'affectation des fonds propres nécessaires à notre exploitation et à notre développement.

Les perspectives établies avec les nouveaux paramètres donnés par la Fédération des Offices confirment la nécessité d'augmenter les loyers pour permettre de poursuivre notre exploitation.

En tenant compte de ces paramètres financiers et économiques, le budget 2024 est construit pour permettre la réalisation de nos principaux objectifs en matière de construction, de réhabilitation de notre parc mais également afin de poursuivre notre projet d'entreprise avec notamment le développement de nos services auprès des locataires.

Les principales lignes de conduite pour le budget sont :

- La réalisation des actions favorisant la transition écologique ;
- La réalisation des programmes de rénovation urbaine avec la démolition des logements ;
- La réalisation des actions prévues dans la Convention d'Utilité Sociale ;
- Le développement de projets innovants au service des locataires ;
- L'accélération de notre transformation numérique en lien avec nos parties prenantes ;
- Le maintien de la qualité de service auprès des locataires et la qualité d'entretien de notre patrimoine.

### **La transition énergétique et la Convention d'Utilité Sociale :**

La réhabilitation des logements permettant aux locataires de réduire de manière durable leur consommation énergétique reste un objectif majeur.



Les diagnostics de performance énergétique seront terminés fin 2023, ils permettront ainsi de cibler le patrimoine dont les performances énergétiques sont les moins bonnes et qui n'ont pas encore fait l'objet de travaux d'économie d'énergie (logements classés en DPE soit G, soit F).

La programmation 2024 comprend 511 logements qui bénéficieront d'une réhabilitation thermique et le programme de gros travaux permettra de traiter près de 470 logements sur un ou deux corps d'état permettant des économies d'énergie (changement de menuiseries extérieures ou isolation des terrasses par exemple).

Les nouveaux projets en construction neuve devront répondre à la norme RE2020. Cette réglementation est applicable depuis 2022. C'est une nouvelle réglementation environnementale plus ambitieuse afin de produire des bâtiments neufs permettant de lutter contre le changement climatique. Cependant, compte tenu de l'augmentation du coût des constructions et de l'importance des fonds propres à investir, une baisse de la production est envisagée.

La programmation 2024 pour les opérations neuves sera de l'ordre de 100 à 150 logements locatifs si les conditions sont réunies.

### Les programmes de rénovation urbaine :

Le programme de rénovation urbaine de Val Touraine Habitat est situé majoritairement à Joué-Lès-Tours où les actions sont en partie réalisées avec notamment l'opération de reconstitution de l'offre « l'îlot Gratias » qui a été mise en location en 2023. Pour la programmation à Tours Nord de « Montsoudun », à Notre-Dame-D'océ de « La Borde » et à Saint-Cyr-Sur-Loire avec l'opération de « La Mésangerie » au titre de la reconstitution de l'offre, c'est près de 117 logements qui pourront voir le jour. Les appels d'offres infructueux pour certaines opérations neuves remettent en cause le planning initial fixé.

Les opérations de réhabilitation lourde sur « La Rabière » font également partie de la convention NPNRU. Elles sont en cours.

En 2024, les démolitions prévues dans la convention NPNRU seront en partie réalisées, le planning de ces démolitions est prévu sur 2 ans.

En parallèle, Val Touraine Habitat poursuivra son opération de restructuration du quartier « Bel Air » à Château-Renault et sur l'opération « Labussière-Les Courances » à Chinon avec un travail important pour rendre accessible les logements en étage de certains bâtiments et démolir 24 logements.

### La poursuite des engagements du projet d'entreprise TempO :

Les budgets consacrés pour 2024 notamment en termes de développement numérique et portés par les directions (Direction du Numérique & des Systèmes d'Information, Direction de la Communication Responsable & du Marketing et Direction de l'Innovation & de la Performance Stratégique) sont majoritairement des reports de 2023.

L'année 2024 permettra de finaliser des projets tels que la labellisation Habitat Sénior Service et de poursuivre le travail sur l'ISO.

D'autres projets innovants devraient faire l'objet d'une étude et d'une mise en place courant 2024 permettant par exemple de rendre les demandes d'interventions techniques des locataires plus faciles à réaliser et à suivre avec les prestataires.

Le travail sur les données patrimoniales est également essentiel à notre développement et à notre suivi en termes d'entretien de notre patrimoine. Cet objectif est en cours d'étude.

### Les difficultés budgétaires liées à la Réduction de Loyer de Solidarité et au retour de l'inflation :

#### **Les loyers :**

Pour la 7<sup>ème</sup> année d'application, Val Touraine Habitat verra les loyers appelés auprès des locataires amputés de l'ordre de 6 M€.

Les loyers nets de la vacance locative et de la RLS évoluent de 3.8 M€ entre 2023 et 2024. L'augmentation des loyers au taux de l'IRL (3.5 %) représente 2.6 M€. Les loyers sur les nouvelles mises en services entre 2023 et 2024 sont estimés à 1.2 M€.

### **Les charges doivent être maîtrisées :**

Les charges d'exploitation représentées par nos achats « courants », les honoraires, les cotisations, les assurances sont à nouveau maîtrisées cette année mais les possibilités « d'économie » sont de plus en plus faibles.

Les honoraires sont toujours assez élevés puisque la campagne de diagnostic des balcons se poursuit sur l'année 2024.

L'entretien du patrimoine :

Le programme de gros travaux a été révisé pour se consacrer principalement aux travaux d'économie d'énergie. Néanmoins, la programmation des réhabilitations et la nature des travaux impactent de manière importante en 2024 le budget de gros entretien.

Une recherche d'économie est à réaliser sur l'entretien courant et le gros entretien non programmé.

Les salaires :

Le budget des salaires et charges sociales évolue pour tenir compte des revalorisations nécessaires et réglementaires, ainsi qu'une évolution globale de 2.5 % par rapport à 2023 pour tenir compte de l'augmentation du coût de la vie et maintenir un niveau de salaires correspondant au marché de l'emploi.

Les charges financières :

L'inflation a un impact très significatif sur les charges financières. Pour rappel, le financement du logement social est réalisé avec la Banque des Territoires et les prêts sont majoritairement indexés sur le livret A. Le livret A, a pour composantes l'inflation et les taux courts.

Le budget 2024 tient compte d'un taux de livret A de 3 % comme annoncé par le Gouvernement.

Pour rappel, les dettes indexées sur le taux du livret A au 31 décembre 2022 représentent 79% de notre encours total.

A titre indicatif et d'exemples, le niveau des prêts conventionnés est passé pour un financement PLAI de 0.30 % en 2021 à 2.80 %, pour un PLUS de 1.10 % à 3.60 % et pour un PLS de 1.61 % à 4.11 %.

Les charges d'intérêts sont évaluées à 14.7 M€ contre 12 M€ en 2023 et 7 M€ en 2022.

### **Conclusion :**

L'ensemble des modifications structurelles et conjoncturelles induit un besoin certain de nouvelles ressources.

Ainsi, l'équilibre budgétaire recherché et la reconstitution de fonds propres passent par l'augmentation de recettes pérennes pour l'organisme avec notamment l'augmentation des loyers des logements du patrimoine mais également par le biais de nouvelles mises en service et des réhabilitations.

Le pré-budget présenté, issu du travail de programmation et d'estimation conduit par les services de Val Touraine Habitat, nous amène à nous réinterroger sur les priorités et notre capacité à faire.

.../...

Il n'est pas certain, cette année, que le résultat d'exploitation soit équilibré. Il faudra avec les services, retravailler sur les projets et réduire pour certains postes les budgets et par conséquent faire des choix sur les opérations ou projets à réaliser.

Les produits exceptionnels notamment avec les plus-values de vente de logements, les dégrèvements de taxes foncières qui seraient obtenus par suite de travaux viendront en partie compenser ce résultat d'exploitation déficitaire.

Ainsi, l'augmentation régulière des loyers apparaît comme essentielle à l'équilibre de nos budgets. Il est proposé d'augmenter les loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024 au taux de l'indice de révision des loyers (IRL) qui s'établit à 3.5 %.

Pour rappel, les taux d'augmentation des loyers votés les années précédentes étaient :

- Nul pour l'année 2023,
- de 0,42% au 1<sup>er</sup> janvier 2022,
- de 0.50 % en 2021,
- de 1.53 % en 2020,
- de 0.50 % en 2019.

.../...

### **Décision**

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

Pour : (17 voix) M. OSMOND, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU (+ pouvoir de Mme GAURIER), DRAPEAU, GOBLET, PINSON (+ pouvoir de M. TRYSTRAM) LAFLEURE, MM. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), RUEL, Mmes DUPONT (+ pouvoir de M. LANDEMAINE), GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA.

Abstention : (2 voix) M. DESROSIERS, M. GARCERA.

Opposition : (3 voix) Mme CHARRIER, Mme MARCHAIS, M. RUELLAND.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent l'application du taux d'augmentation des loyers de 3.50 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024 au titre de la révision annuelle des loyers de VAL TOURAIN HABITAT.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### MODIFICATION DES OBJECTIFS DE DÉMARRAGE DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE ET AVANCÉE DES LIVRAISONS

Monsieur le Vice-Président expose :

#### **Présentation**

Par délibération en date du 12 décembre 2022, les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont entériné la mise en chantier de 120 logements ou équivalents et la livraison de 120 logements ou équivalents sur l'ensemble du département.

A fin septembre 2023, 16 logements ou équivalents, ont fait l'objet d'un ordre de service.

Commune	Nom de l'opération	Nombre de logements
VEIGNÉ (VEFA)	Le Paradis	12
MAZIÈRES-DE-TOURAINE	Habitat Séniors	2
AMBILLOU	Habitat Séniors	2

.../...

Les opérations ci-après sont susceptibles de pouvoir démarrer avant la fin de l'année mais le délai de 3 mois avant l'échéance fait peser des craintes importantes sur l'atteinte de cet objectif, d'autant qu'un certain nombre d'entre elles, notamment les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), sont soumises à des aléas que VAL TOURAINE HABITAT ne peut pas maîtriser. Pour les opérations en propre, le démarrage est conditionné au résultat de l'appel d'offres.

Commune	Nom de l'opération	Nombre de logements
BLÉRÉ	22 Rue des Déportés	12
BLÉRÉ	Square Charles Bidault	8
BOURGUEIL	Habitat Séniors	7
SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL	Habitat Séniors	3
GIZEUX	Habitat Séniors	3
CHAMBRAY-LÈS-TOURS	Foyer Sauvegarde 37	12
SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (VEFA)	Rue François Rabelais	14
NOTRE-DAME-D'OÉ	La Borde 2	30+10PSLA
METTRAY (VEFA)	La Ribellerie	24
ESVRES-SUR-INDRE	Rue du Vallon	33
GENILLÉ	La Varenne	6
L'ÎLE-BOUCHARD	Habitat Séniors	5
SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER (VEFA)	Planche de Pierre	18
SORIGNY	Les Perraults 1	7

L'ensemble de ces opérations représente un potentiel de 182 à 192 logements.

Certaines opérations dont le démarrage était prévu en 2023, ont dû faire l'objet d'un décalage :

Concernant les VEFA :

- Sur la commune de METTRAY avec le promoteur NEXITY pour 24 logements locatifs sociaux, l'opération a été reportée en 2024 car le permis de construire a fait l'objet d'un recours ;
- Sur la commune de SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER avec le promoteur EUROPEAN HOMES, l'opération a été reportée à une date ultérieure car le permis de construire fait l'objet d'un recours ;
- Sur la commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE avec le promoteur VALOR PROMOTION pour 14 logements locatifs sociaux, l'opération rencontre des difficultés quant à l'obtention d'un permis de construire modificatif en secteur des Architectes des Bâtiments de France.

Concernant les opérations en maîtrise d'ouvrage directe :

- Sur la commune de NOTRE-DAME-D'OÉ « La Borde 2 » (30 logements locatifs sociaux et 10 PSLA) va être déclaré infructueux car l'appel d'offres dépasse en moyenne de + 45% l'estimation de la maîtrise d'œuvre.
- Sur la COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE dont les communes de GIZEUX, de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL et de BOURGUEIL pour la réalisation de 13 logements locatifs sociaux dont 11 destinés à des personnes âgées, 10 lots sur 17 ont été relancés le 14 septembre dernier car soit il n'y avait pas de réponse, soit les offres des entreprises sont au-dessus de l'estimation de la maîtrise d'œuvre (en moyenne + 22%).
- Les autres opérations sont en cours d'appels d'offres et leur lancement est conditionné par leur résultat.

Sur un potentiel global de 182 à 192 logements, seuls 45 logements vont pouvoir commencer en 2023, ce qui représente 6 opérations de construction dont une en VEFA.

Quant aux livraisons, l'objectif 2023 était de 120 logements ou équivalents. Il reste inchangé et devrait être dépassé.

.../...

.../...

### **Décision**

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)  
Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la modification du nombre de logements démarrés de 120 logements ou équivalents à 45 logements ou équivalents, qui modifie les objectifs finaux du Directeur Général et des services validés par le Conseil d'Administration du 12 décembre 2022.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

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

Par délibération du 12 décembre 2022, le Conseil d'Administration a délégué au Directeur Général, les pouvoirs suivants :

- La souscription des emprunts et la réalisation des opérations utiles à leur gestion à compter du 1<sup>er</sup> 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.

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.

.../...

Les actions sont les suivantes :

- 48 lignes d'emprunts ont été souscrites depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 pour un montant global de 21 661 728 €.  
Le détail de ces emprunts est annexé dans un tableau à la présente délibération.
- En raison de l'augmentation des taux de rendement des comptes à terme, il a été décidé de résilier les quatre comptes à terme pris en 2022 pour un montant de 2 millions et de souscrire trois comptes à terme, à hauteur de 3 millions sur une période de 5 ans.

Ces nouveaux placements sont liquides et le capital est garanti. Les rendements sont progressifs en fonction de la durée de détention.

- 3 comptes à terme auprès de la Banque Populaire Val de France : deux d'un montant de 500 000 euros chacun et un d'un montant de 2 000 000 euros.

Taux nominal brut :

4.00 % de 1 à 12 mois ;  
4.20 % de 13 à 24 mois ;  
4.40 % de 25 à 36 mois ;  
4.70 % de 37 à 48 mois ;  
4.97 % de 49 à 60 mois ;  
Soit un rendement total de 668 100 € sur 5 ans.

.../...

### **Décision**

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

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

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND



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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### ADMISSIONS EN PERTES IRRÉCOUVRABLES DE CRÉANCES AUTRES QUE DE LOYERS

La Direction Financière informe le Conseil d'Administration de l'irrecouvrabilité de créances autres que de loyers à hauteur de 36 151,83 euros.  
Ce montant correspond aux pénalités appliquées à la société HYDROPOLE, en juin 2019, dans le cadre du marché forfaitaire d'entretien de la robinetterie.

Ces sommes déclarées dans le cadre de procédures collectives apparaissent irrécouvrables en raison du prononcé d'une liquidation judiciaire sans perspective de reversement ou d'une clôture pour insuffisance d'actif.

.../...

.../...

## **Décision**

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, admettent en non-valeur la somme de 36 151, 83 euros.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### ADMISSIONS EN NON-VALEUR

Monsieur le Vice-Président expose :

#### Créances hors procédure de rétablissement personnel

La demande d'admission en non-valeur de loyers et accessoires impayés au titre de l'exercice 2023 s'élève à la somme de **565 388.53 euros**.

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

- 1 dossier en gestion « Tiers » ..... 3 402.01€.
- 129 locataires concernés :
  - 46% loyers et charges locative..... 258 702.29€ ;
  - 15% frais de réparation ..... 86 947.13€ ;
  - 38% frais de procédure ..... 216 337.10€.

.../...

Parmi les dossiers, nous retrouvons notamment :

- 13 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 43 001.18€ ;
- 87 locataires bénéficiaires des minima sociaux, ressources non saisissables ou de situation inconnue. La dette totale pour ces locataires s'élève à 446 198.46€ ;
- 13 locataires en activité, chômage ou retraite dont les ressources, trop faibles, ne permettent pas un recouvrement via les voies d'exécution. Le montant de ce segment s'élève à 67 100.50€ ;
- 15 dossiers dont le montant de la créance étant faible ne justifie pas un recouvrement forcé (les démarches et frais seraient supérieurs au montant à recouvrer) pour un total de 1 230.11€ ;
- 1 dossier (commerce) qui a fait l'objet d'une liquidation judiciaire pour un total de 4 456.27€ ;
- 1 dossier en gestion « Tiers », dont la créance ne peut être recouvrée au vu des ressources insaisissables.

#### 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 mai 2023 à septembre 2023 concernent 19 débiteurs pour un montant de dettes effacées de 65 467.50€.

- **33 590.84 euros** pour les 4 locataires partis ;
- **31 876.66 euros** pour les 15 locataires présents.

#### **Synthèse 2023**

	CA JUIN 2023	CA OCTOBRE 2023	TOTAL
<b>Non-valeur</b>	139 869.56€	565 388.53€	705 258.09€
<b>PRP</b>	142 901.18€	65 467.50€	208 368.68€
<b>TOTAL</b>	<b>282 770.74€</b>	<b>630 856.03€</b>	<b>913 626.77€</b>

.../...

.../...

## Décision

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)  
Opposition : (0 voix)

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

- à admettre en non-valeur la somme de 565 388.53 euros hors procédures de rétablissement personnel ;
- à admettre en non-valeur la somme de 65 467.50 euros dans le cadre des procédures de rétablissement personnel.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### DÉMOLITION DE 15 LOGEMENTS À SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS – GROUPE « SOUS LES RABINES »

Monsieur le Vice-Président expose :

#### Introduction

Le plan stratégique de patrimoine 2017-2024 cible les groupes immobiliers obsolètes sur le plan technique et peu attractifs sur le plan commercial, qui font l'objet d'un scénario de démolition. Les logements collectifs du groupe n°86 « Sous les Rabines », situés sur la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS sont inscrits dans cette liste des démolitions programmées.

#### Présentation du projet

Ce groupe immobilier sera entièrement démoli. Construit en 1965, il est composé de quinze logements répartis dans trois bâtiments situés aux 1, 3 et 5 rue Elisabeth LEPORT à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

.../...

Au niveau patrimonial, ces bâtiments collectifs sont entretenus mais n'ont pas fait l'objet de travaux importants de réhabilitation ces dernières années. Au 1<sup>er</sup> août 2023, nous recensons six logements vacants (un logement type 5, trois logements type 4 et deux logements type 3) sur un total de quinze logements.

L'attractivité de ces logements collectifs reste médiocre et le bâti existant offre peu d'atouts sur ce territoire au nord du département d'Indre-et-Loire :

- Une conception du bâti et des logements vieillissants peu adaptés aux besoins des familles et des personnes âgées ;
- Une performance énergétique faible (absence d'isolation des murs) avec des logements en classe énergétique E ;
- Une demande de logements sur la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS quasi exclusivement portée sur le logement individuel.

### **Relogement des locataires :**

Au 1<sup>er</sup> août 2023, sur les quinze logements à démolir, neuf logements sont encore occupés par des locataires. Les services de VAL TOURAINE HABITAT seront mobilisés pour rechercher avec les locataires un nouveau logement qui répondra au mieux à leurs attentes. Cette recherche se fera dans le cadre d'un accompagnement social personnalisé.

Les frais de déménagement et d'abonnements seront pris en charge dans la limite des forfaits suivants, en fonction de la typologie du logement actuel :

- T3 = 800 € ;
- T4 = 950 € ;
- T5 = 1000 €.

Dans le cadre de la politique d'accompagnement au vieillissement, cette aide pourra être complétée pour les personnes âgées par une prise en charge totale de leur déménagement. En outre, les locataires ne supporteront aucuns frais de remise en état de leur logement à la suite de l'état des lieux de sortie. Seuls leur incomberont le nettoyage et le débarras du logement.

### **Calendrier prévisionnel**

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

A ce stade, le début des travaux de démolition est envisagé au premier semestre 2025 au plus tôt. La durée de chantier, qui sera précisée en fonction des diagnostics amiante, est évaluée à six mois.

## Décision

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la démolition des bâtiments situés au 1, 3, 5 rue Elisabeth LEPORT à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Déposer les demandes d'autorisation de démolir auprès de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS 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) ;
- Reloger les 9 ménages occupant ces logements, et les indemniser suivant la typologie de leur logement ;
- Procéder à la démolition ;
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND



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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### DÉMOLITION D'UN LOGEMENT À MONTBAZON SITUÉ 3 BIS RUE NATIONALE

Monsieur le Vice-Président expose :

#### **Introduction**

Composé d'un seul logement, la réhabilitation du groupe « 3 bis rue Nationale » à MONTBAZON était programmée en 2023. Les résultats des études de diagnostic montrent un bâtiment fragilisé avec des défauts structurels importants. Nous proposons par conséquent une modification du scénario de travaux prévu.

#### **Présentation du projet**

Ce logement individuel sera entièrement démoli. Construit en 1950, ce logement de type 2 est situé au fond d'une impasse, sis au 3 bis rue Nationale à MONTBAZON.

Au niveau patrimonial, ce logement n'a pas fait l'objet de travaux importants de réhabilitation depuis 1995. Le logement est actuellement occupé. Face à la dégradation du logement et compte tenu de sa mauvaise qualité énergétique (classe E), VAL TOURAINE HABITAT envisageait une réhabilitation du logement.

Les études pour la réhabilitation montrent cependant un bâti existant structurellement fragile. Le piquetage des enduits existants a mis à jour un état de dégradation avancée des murs et ossatures rongées par le temps (le doublage brique extérieur se délite, des éléments de charpente ne sont plus soutenus correctement).

Situé dans un secteur historique, nous avons sollicité l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France concernant la valeur patrimoniale de l'immeuble. Devant le caractère hétérogène des structures et à leur nature (briques de différentes tailles, moellons, pierres de taille, poteaux bois, parpaings de ciment, etc.), l'Architecte des Bâtiments de France confirme la faible qualité patrimoniale de cette petite construction, transformée au cours du temps. Ce constat partagé permet d'envisager sa démolition sous conditions.

Face aux travaux supplémentaires, aux surcoûts que nécessiterait la reprise des façades, et la faible valeur patrimoniale de l'immeuble, nous souhaitons réorienter le scénario de travaux vers la démolition de ce logement.

En contrepartie de la démolition, l'Architecte des Bâtiments de France a édicté des principes de consolidation d'un mur existant et de restauration du pignon de la grange attenante au logement démoli.

### **Relogement du locataire**

Au 1<sup>er</sup> août 2023, le logement était occupé. Les services de VAL TOURAINE HABITAT seront mobilisés pour rechercher avec le locataire un nouveau logement, qui répondra au mieux à ses attentes. Cette recherche se fera dans le cadre d'un accompagnement social personnalisé.

Les frais de déménagement et d'abonnements seront pris en charge dans la limite du forfait établi pour un logement de type 3, soit 800 €.

En outre, le locataire ne supportera aucuns frais de remise en état du logement. Seul lui incombera le débarras du logement.

### **Calendrier prévisionnel**

La réalisation effective des travaux de démolition sera tributaire du rythme de relogement et sous réserve du plan de financement de l'opération qui sera présenté au Bureau du Conseil d'Administration.

A ce stade, le début des travaux de démolition est envisagé au premier semestre 2024 au plus tôt. La durée de chantier, qui sera précisée en fonction des diagnostics amiante, est évaluée à deux mois.

## Décision

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la démolition du logement situé au 3 bis rue Nationale à MONTBAZON et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Déposer les demandes d'autorisation de démolir auprès de la Mairie de MONTBAZON 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) ;
- Reloger le locataire occupant et indemniser son déménagement ;
- Procéder à la démolition ;
- Et plus généralement, établir et signer toutes les pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### QUESTIONS DIVERSES

#### . INFORMATION SUR LA GESTION EN FLUX

Monsieur le Vice-Président expose :

La loi ELAN du 23 novembre 2018, qui a posé le principe de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux, devait entrer en vigueur au plus tard au 24 novembre 2021. Un report d'application a fixé dorénavant une mise en œuvre effective au plus tard au 24 novembre 2023.

Pour rappel, l'objectif du passage d'une gestion aujourd'hui en stock (avec des logements clairement identifiés au sein de chaque programme immobilier) à une gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

Sur le plan opérationnel, les objectifs sont en effet multiples :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- Faciliter la mobilité résidentielle ;
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés ;
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires.

Cette réforme s'applique à toutes les réservations de logements sociaux, sur l'ensemble du territoire et concerne tous les réservataires.

Dans ce cadre, de nouvelles conventions de réservation doivent être signées avec l'ensemble des réservataires, et en premier lieu, avec l'Etat. Soit pour VAL TOURAINE HABITAT, près de 200 conventions à négocier et signer, avant le 24 novembre.

Des actions sont d'ores et déjà engagées et s'inscrivent dans le cadre de divers travaux préparatoires, en plusieurs étapes, principalement celles-ci :

- De nombreux échanges et réunions de travail avec Tours Métropole, Touraine Est Vallée et Val d'Amboise, Action Logement ainsi qu'avec les services de l'Etat, ont déjà eu lieu et vont se poursuivre ;
- Un état des lieux de la situation actuelle a été établi en avril 2021, l'actualisation des données (arrêtées au 31 décembre 2022) a été faite et transmise aux réservataires ;
- Un projet de convention a également été établi et transmis.

Les équipes de VAL TOURAINE HABITAT se tiennent à la disposition des réservataires, et en premier lieu les Mairies, pour expliquer les enjeux de cette réforme et négocier un flux de réservation préservant au mieux leurs intérêts.

La conversion du stock en flux représente en effet un enjeu majeur dans la mesure où actuellement, les Mairies sont réservataires au global à plus de 54 % des logements alors que le texte prévoit que la part de logements réservés ne peut représenter plus de 20 % du flux annuel de logements sur leur territoire, sauf à démontrer que la collectivité territoriale ou l'EPCI ont contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain. Un taux plus élevé pourra alors être contractualisé.

.../...

### **Décision**

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de l'information ci-dessus.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2023

#### . CONSTRUCTION NEUVE

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement de la programmation 2023. La programmation de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 40 logements (24 PLUS, 4 PLS, et 12 PLAI) répartis sur 2 communes (METTRAY et SAINT-AVERTIN).

Celle du CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 177 logements (92 PLUS, 5 PLS, 59 PLAI, 17 PSLA et 4 libres) répartis sur 16 communes (AMBOISE, BLÉRÉ, BOURGUEIL, CHÂTEAU-RENAULT, CINAIS, CINQ-MARS-LA-PILE, LANGEAIS, LOCHES, LUZILLÉ, MONTLOUIS-SUR-LOIRE, REIGNAC-SUR-INDRE, RIVIÈRE, SORIGNY, VEIGNÉ, VERNOU-SUR-BRENNE, YZEURES-SUR-CREUSE).

La synthèse comparative des programmations 2022-2023 démontre qu'il y avait 165 agréments en 2022 contre 217 agréments prévisionnels en 2023.

Le prix de revient prévisionnel global est de 34 651 567 € TTC soit 176 794 € par logement.

.../...

.../...

### **Décision**

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note de l'avancement des programmations de construction neuve 2023.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2023

#### . RÉHABILITATION

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement des programmations de réhabilitation 2023 qui représentent 18 opérations, soit 462 logements. La majorité des opérations sont réalisées en dehors de l'agglomération de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, soit 267 logements.

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 3 opérations pour un total de 195 logements répartis sur 3 communes (LUYNES, SAINT-AVERTIN et SAINT-PIERRE-DES-CORPS).

Le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 15 opérations pour un total de 267 logements répartis sur 14 communes (AMBILLOU, AVRILLÉ-LES-PONCEAUX, BLÉRÉ, CHÂTEAU-RENAULT, CHINON, DESCARTES, LOCHES, L'ÎLE-BOUCHARD, MONTLOUIS-SUR-LOIRE, RICHELIEU, SAINT-GERMAIN-SUR-VIENNE, SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL, SAINT-PATERNE-RACAN et VEIGNÉ).

.../...



## **Décision**

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note des éléments relatifs à l'avancement des programmations de réhabilitation 2023.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2023

#### . TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement des travaux d'économie d'énergie en gros travaux 2023 qui représentent pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE : 230 logements et pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE : 142 logements.

Les réhabilitations et les gros travaux d'économie d'énergie de ces 2 délégataires représentent 834 logements (425 pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE et 409 pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE).

.../...

.../...

## **Décision**

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note des éléments relatifs à l'avancement des programmations des travaux d'économie d'énergie 2023.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### PRÉ-PROGRAMMATION 2024

#### . CONSTRUCTION NEUVE

Monsieur le Vice-Président expose :

#### **Présentation**

VAL TOURAINE HABITAT sollicite chaque année, les deux délégataires des aides à la pierre, TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE et le CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE, afin d'obtenir les agréments nécessaires à la réalisation de sa programmation annuelle de logements locatifs sociaux. VAL TOURAINE HABITAT demandera prioritairement les agréments sur les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Les arbitrages et les programmations définitives seront arrêtés dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2023.

.../...

Compte tenu du contexte économique actuel (l'augmentation des coûts de la construction, la hausse du livret A, de la pré-commercialisation sur les opérations d'aménagement, etc.), le nombre d'agrément déposés pourra s'échelonner de 100 à 150.

Concernant les opérations en Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), l'office se positionnera en fonction de ses capacités financières et certaines opérations pourront être reportées voire supprimées.

Il est nécessaire d'anticiper ces échéances en réalisant le montage des dossiers au cours de l'année précédente, afin de pouvoir, d'une part, présenter des projets aboutis et d'autre part, assurer leur lancement tout au long de l'année à venir. Il convient donc de lancer des consultations de maîtrise d'œuvre dès à présent.

### **Objet de la délibération**

A ce jour, divers projets sont susceptibles de faire l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre. Ils ont en commun d'être approuvés dans le principe par le Maire de la commune concernée et d'avoir fait l'objet d'une étude d'opportunité qui a été validée. D'autres programmes sont encore en cours de validation par les élus des communes dans le cadre de consultation ou encore en attente des autorisations d'urbanisme pour des VEFA. Par conséquent, la liste ci-dessous pourrait éventuellement être modifiée.

**La pré-programmation 2024 est constituée de 12 dossiers pour 176 logements locatifs sociaux ou équivalents.**

Opérations	Nombre logements (prévisionnel)
BALLAN-MIRÉ « La Pointe »	30
FONDETTES « Moulin à vent »	60 dont 10 PSLA
METTRAY « Passe-Temps » (VEFA)	4
<b>Total Tours Métropole Val de Loire</b>	<b>94</b>

Opérations	Nombre logements (prévisionnel)
ATHÉE-SUR-CHER « La Gangnerie » (VEFA)	14
FRANCUEIL « Juchepies »	8
HUISMES « Rue de la Bouzinière »	4
LANGEAIS « Les Coteaux de Haussepied-Clémortier tranche 3 »	6
MAZIÈRES-DE-TOURAINES « Route du Breuil »	9
MONNAIE « Coubertin Sabatier »	7
MONTLOUIS-SUR-LOIRE « 20 rue de la république »	4
NOUZILLY « Bellevue »	9
VOUVRAY « Rue des Ecoles »	21
<b>Total Conseil Départemental d'Indre-et-Loire</b>	<b>82</b>

.../...

.../...

## **Décision**

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)  
Opposition : (0 voix)

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

- Lancer toutes les études et consultations nécessaires à l'élaboration de ces projets,
- Déposer les demandes d'agrément auprès des délégataires.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 16 octobre 2023

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 16 octobre 2023 à 13 H 30 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mmes GOBLET, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,  
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,  
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs  
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
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  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU (reçu à 14 H 00)  
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme PINSON  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL  
M. LANDEMAINE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT  
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de  
l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

### QUESTIONS DIVERSES

#### . BILAN SLS

Monsieur le Vice-Président expose :

VAL TOURAINE HABITAT a enquêté, au titre de l'enquête SLS, entre la fin de l'année 2021 et le début de l'année 2022, les locataires sur leur situation au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Pour rappel, sont exclus du champ de l'enquête :

- Les locataires bénéficiaires de l'APL ;
- Les locataires résidant en Quartiers Prioritaires politique de la ville, dans les territoires de veille active (suivant PLH métropolitain 2018-2023) et en Zone de Revitalisation Rurale ;
- Les locataires des logements non conventionnés à l'APL ;
- Les foyers et résidences sociales ;
- Les logements faisant l'objet d'une sous-location par l'intermédiaire d'une association.

.../...

Il est rappelé que VAL TOURAINE HABITAT avait opté pour la modulation minimale de son Supplément de Loyer de Solidarité dans la Convention d'Utilité Sociale signée le 23 mars 2011, prorogée en 2017, par l'application des valeurs les plus basses des coefficients de dépassement.

Pour mémoire et en application de la loi Egalité et Citoyenneté, il a été mis fin dès la campagne 2018 au barème dérogatoire avec le retour au barème de droit commun du SLS.

Le barème s'applique aux ménages dont les ressources (cf. revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année) sont supérieures d'au moins 20 % au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements. Toutefois, le loyer majoré du SLS est plafonné à 30 % des ressources du ménage.

La réponse à cette enquête est obligatoire pour les locataires entrants dans le champ d'application. L'absence de retour d'un dossier complet entraîne la facturation de frais de dossier (dont le montant est de 25 €, non remboursable) et d'un SLS forfaitaire maximum.

Les principaux éléments de bilan de l'enquête annuelle sont les suivants :

- Nombre de locataires enquêtés : 5 710
- Nombre de locataires assujettis *dont 19 pour non-réponse* : 256
- Montant moyen SLS facturé : 103,63 €
- Montant moyen SLS facturé (*hors forfaitaire*) : 74,40 €
- Montant SLS quittancé : 373 143,68 €

Pour rappel, 85 % de la somme encaissée relative au supplément de loyer de solidarité, est reversée à la CGLLS.

### **Décision**

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte du bilan ci-dessus.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND