

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaients présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaients absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

ACCUEIL DES NOUVEAUX ADMINISTRATEURS LOCATAIRES (SUIVANT LES RÉSULTATS DES ÉLECTIONS)

Monsieur le Président souhaite la bienvenue au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT aux nouveaux Administrateurs élus ou réélus :

- Madame Brigitte DUPONT, représentant l'INDECOSA-CGT 37 suite aux élections des locataires du 30 novembre 2022 ;
- Madame Magalie CHARRIER, représentant la CLCV Touraine suite aux élections des locataires du 30 novembre 2022 ;
- Madame Sylvie MARCHAIS, représentant la CNL 37 suite aux élections des locataires du 30 novembre 2022 ;

.../...

- Monsieur David RUELLAND, représentant l'AFOC 37 suite aux élections des locataires du 30 novembre 2022 ;
-

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaients présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaients absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

PROCLAMATION DU RÉSULTAT DES ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Monsieur le Président expose :

Suite à la commission électorale réunie le 11 octobre 2022 pour valider les dépôts des candidatures, il s'est avéré que VAL TOURAINE HABITAT a reçu dans les délais 5 listes recevables :

- I. L'Association INDECOSA-CGT 37
- II. La Confédération Nationale du Logement (C.N.L. 37)
- III. L'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C. 37)
- IV. La Confédération Syndicale des Familles (C.S.F. 37)
- V. L'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (C.L.C.V. Touraine)

Ces 5 listes ont été validées le 17 octobre 2022 par le Conseil d'Administration et l'élection, dont le dépouillement a eu lieu le 30 novembre 2022, a donc porté sur ces 5 listes. .../...

Les résultats du scrutin sont donc les suivants :

. Nombre d'inscrits	: 20 345
. Nombre de votants	: 2 875 (soit % 14.1 des inscrits)
. Nombre de votes exprimés	: 2 592
. Nombre de votes blancs	: 279
. Nombre de votes nuls	: 4

Ont obtenu :

Liste INDECOSA-CGT 37	: 796 voix (30.71 % des votes exprimés), soit 1 siège
Liste C.L.C.V. Touraine	: 700 voix (27.01 % des votes exprimés), soit 1 siège
Liste C.N.L. 37	: 502 voix (19.37 % des votes exprimés), soit 1 siège
Liste A.F.O.C.37	: 309 voix (11.92 % des votes exprimés), soit 1 siège.
Liste C.S.F.37	: 285 voix (11 % des votes exprimés), soit 0 siège.

Sont donc élus Administrateurs dans l'ordre des candidats sur la liste :

. Liste INDECOSA-CGT 37

☐ Mme Brigitte DUPONT

. Liste CLCV Touraine

☐ Mme Magalie CHARRIER

. Liste CNL 37

☐ Mme Sylvie MARCHAIS

. Liste AFOC 37

☐ M. David RUELLAND

Au nom de tous, Monsieur PAUMIER leur adresse ses félicitations.

Ensuite et conformément à l'article 9 du protocole électoral local, signé le 28 juin 2022 prévoyant un budget de 1.5 € par logement, pour la réalisation de matériels de campagne électorale (affiches, tracts,...), il a été procédé à sa répartition entre toutes les associations ayant déposé une liste et ayant recueilli au moins 5 % des suffrages exprimés.

La somme à distribuer entre les associations est de 33 020 € (1.50 € par logement, sur la base de 22 013 logements au 31 mars 2022), répartie comme suit :

NOM DE LA LISTE	NOMBRE DE SUFFRAGES RECUEILLIS	POURCENTAGE DE VOIX RECUEILLIES	% REPARTITION FRAIS CAMPAGNE	FRAIS DE CAMPAGNE ATTRIBUES
INDECOSA-CGT 37	796	30.71%	30.71 %	10 140,40 €
CLCV Touraine	700	27.01 %	27.01 %	8 917,44 €
CNL 37	502	19.37 %	19.37 %	6 395,08 €
AFOC 37	309	11.92 %	11.92 %	3 936,41 €
CSF 37	285	11 %	11 %	3 630,67 €
Totaux	2 592	100.00%	100.00%	33 020 €

Il est rappelé que les fonds seront versés sur la base de la production d'éléments justificatifs des dépenses engagées.

.../...

Décision

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

- Prennent acte du résultat des élections et de la désignation de Mme Brigitte DUPONT, Mme Magalie CHARRIER, Mme Sylvie MARCHAIS et M. David RUELLAND en tant qu'administrateurs élus représentant les locataires ;
- Approuvent également la répartition des frais de campagne ;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à procéder au versement des frais de campagnes et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme 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 Président expose :

Compte tenu de l'arrivée de nouveaux Administrateurs, 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
- M. Wilfried SCHWARTZ
- Mme Pascale DEVALLÉE
- Mme Martine CHAIGNEAU

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

- Mme Cathy MÜNSCH-MASSET
- M. Jean-Pierre PAUL
- M. Fabrice RUEL
- Mme Aude GOBLET
- Mme Anne PINSON

dont 2 Elus 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. Dominique DHENNE

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

- M. MARTINS COIMBRA (CFDT)
- 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'OÉ (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

- Madame la Préfète d'Indre-et-Loire (ou son représentant)
- Mme Karine PICARD, 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 PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme 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 Président informe le Conseil d'Administration :

- des résultats des élections du 30 novembre 2022 des 4 représentants des locataires élus ou réélus :

- Madame Brigitte DUPONT
reste Administratrice ;

- Madame Magalie CHARRIER
en remplacement de Madame Frédérique PAGAZANI, Administratrice.

- Madame Sylvie MARCHAIS
reste Administratrice ;

.../...

- Monsieur David RUELLAND
en remplacement de Monsieur André COUVRAND, Administrateur.

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 PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

DÉSIGNATION DES ADMINISTRATEURS AU SEIN DE DIVERSES COMMISSIONS

Monsieur le Président expose :

Suite aux résultats des élections des représentants des locataires du 30 novembre dernier et à l'arrivée de nouveaux Administrateurs locataires, il est nécessaire de procéder à des changements d'Administrateurs au sein des diverses commissions.

. LE BUREAU

Il s'agit actuellement de :

- M. Jean-Gérard PAUMIER, Président du Conseil d'Administration et Président de droit du Bureau
- M. Judicaël OSMOND, Conseiller départemental
- Mme Pascale DEBALLÉE, Conseillère départementale
- Mme Martine CHAIGNEAU, Conseillère départementale

- Mme Eloïse DRAPEAU, Conseillère départementale
- M. Jean-Pierre PAUL, Personne qualifiée
- Mme Brigitte DUPONT, Représentante des locataires

Après appel à candidatures auprès des représentants des locataires, seule Madame DUPONT fait acte de candidature.

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

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

Contre : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

En conséquence, la composition du Bureau du Conseil d'Administration est la suivante :

- M. Jean-Gérard PAUMIER, Président du Conseil d'Administration et Président de droit du Bureau
- M. Judicaël OSMOND, Conseiller départemental
- Mme Pascale DEVALLÉE, Conseillère départementale
- Mme Martine CHAIGNEAU, Conseillère départementale
- Mme Eloïse DRAPEAU, Conseillère départementale
- M. Jean-Pierre PAUL, Personne qualifiée
- Mme Brigitte DUPONT, Représentante des locataires

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la composition du Bureau du Conseil d'Administration.

. 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 DEVALLÉE (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) et Mme Claudine GRASSIN (suppléante) représentantes de la CAF
- Mme Sylvie MARCHAIS (titulaire) et Mme Brigitte DUPONT (suppléante) représentantes des locataires
- Mme Tiphaine ZAPLOTNY (titulaire) et Mme Anne-Laurence DATTÉE (suppléante) salariées de Val Touraine Habitat
- M. Guy CASTAIGNEDE (titulaire) et Mme Elisa LALANDE (suppléante) salariés de Val Touraine Habitat
- L'association COALLIA est désignée pour représenter les associations d'insertion ayant voix consultative.

Après appel à candidatures auprès des représentants des locataires, pour le poste de titulaire au sein des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 1 et 2, seule Madame DUPONT fait acte de candidature.

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

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

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

Décision

Après en avoir délibéré, Madame DUPONT est élue au poste de titulaire au sein des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 1 et 2, par les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés.

Le Président fait maintenant appel à candidatures auprès des représentants des locataires, pour le poste de suppléant(e) au sein des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 1 et 2, Madame MARCHAIS et Madame CHARRIER font acte de candidature.

Monsieur PAUMIER propose un vote à bulletin secret, avec l'accord de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration :

Candidature de Madame MARCHAIS: 14 voix

Candidature de Madame CHARRIER: 7 voix

Nul: 1 voix

Décision

Après en avoir délibéré, Madame MARCHAIS est élue au poste de suppléante au sein des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 1 et 2, par les membres du Conseil d'Administration, à la majorité.

En conséquence, la nouvelle composition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) 1 et 2 est la suivante :

- Mme Pascale DEVALLÉE (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
- M. Guy CASTAIGNEDE (titulaire) et Mme Claire BRIGANT (suppléante) salariés de Val Touraine Habitat
- L'association COALLIA est désignée pour représenter les associations d'insertion ayant voix consultative.

Il est à noter que Madame Claire BRIGANT, salariée de Val Touraine Habitat, remplace Madame Élisabeth LALANDE en tant que suppléante de M. Guy CASTAIGNEDE (titulaire) et également salarié de Val Touraine Habitat.

JURY DE CONCOURS

Il s'agit actuellement de :

- Président : M. Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général ou son représentant
- M. Judicaël OSMOND (titulaire) et M. Jean-Pierre PAUL (suppléant)
- M. Claude GARCERA (titulaire) et Mme Brigitte DUPONT (suppléante)

Après appel à candidatures auprès des représentants des locataires, pour le poste de suppléant(e) au sein du Jury de Concours, Madame CHARRIER et Monsieur RUELLAND font acte de candidature.

Monsieur PAUMIER propose un vote à bulletin secret, avec l'accord de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration :

Candidature de Madame CHARRIER: 5 voix

Candidature de Monsieur RUELLAND : 14 voix

Nuls : 2 voix

Blanc : 1 voix

Décision

Après en avoir délibéré, Monsieur RUELLAND est élu au poste de suppléant au sein du Jury de Concours, par les membres du Conseil d'Administration, à la majorité.

En conséquence, la nouvelle composition du Jury de Concours est la suivante :

- Président : M. Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général ou son représentant
- M. Judicaël OSMOND (titulaire) et M. Jean-Pierre PAUL (suppléant)
- M. Claude GARCERA (titulaire) et M. RUELLAND (suppléant)

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Il s'agit actuellement de :

- M. Jean-Gérard PAUMIER, Président
 - Mme Pascale DEBALLÉE
 - Mme Martine CHAIGNEAU
 - 4 Représentants des locataires : Mmes MARCHAIS, DUPONT, PAGAZANI et M. COUVRAND, (membres de droit).
- Assistés de Messieurs TRIOLLET, COUILLEAUX et Mme ZAPLOTNY.

Il est donc proposé de remplacer les 4 représentants des locataires en place, membres de droit, par ceux nouvellement élus ou réélus.

En conséquence les Représentants de VAL TOURAINNE HABITAT au sein du Conseil de Concertation Locative sont les suivants :

- M. Jean-Gérard PAUMIER, Président
 - Mme Pascale DEBALLÉE
 - Mme Martine CHAIGNEAU
 - 4 Représentants des locataires : Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS et M. RUELLAND (membres de droit).
- Assistés de Messieurs TRIOLLET, GRUBER et Mme ZAPLOTNY.

Il est à noter que pour le Conseil de Concertation Locative, Monsieur Wilfried GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable et salarié de Val Touraine Habitat, remplace Monsieur Patrick COUILLEAUX.

Les autres commissions, telles que :

- La Commission d'appels d'offres ;
- La Commission particulière des achats (à partir de 2 000 000 € HT de travaux) pour les marchés à procédure adaptée ;
- Le Comité de suivi du projet d'entreprise ;
- Le Comité de suivi de gestion des risques ;

n'ont pas subi de changements.

Il est à noter que pour le Comité de suivi de gestion des risques, Madame Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne et salariée de Val Touraine Habitat, remplace Monsieur Flavien PALLIES.

.../...

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaients présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaients absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

OBJECTIFS 2023 DU DIRECTEUR GÉNÉRAL CONFORMÉMENT AU DÉCRET N° 2009-1218 DU 12 OCTOBRE 2009

Monsieur le Président expose :

Il convient de fixer à Monsieur Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général, les objectifs pour l'année 2023 qui lui seront signifiés par courrier avant le 31 mars 2023, et ce conformément au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009.

Les objectifs de l'année 2023 sont fixés dans le cadre du projet d'entreprise « TempO » validé par le Conseil d'Administration pour la période 2020/2024.

Au 31 décembre 2022, l'avancée des objectifs quantitatifs fixés dans le projet d'entreprise sont conformes aux objectifs.

.../...

La période de crise, à la fois crise sanitaire et crise économique, conduit l'Office à revoir ses prévisions financières à moyen terme. Le budget 2023 présenté au Conseil d'Administration prend en compte ces problématiques.

Les objectifs tiennent aussi compte de la poursuite de la RLS et de l'évolution conséquente du taux du livret A qui impactent fortement le budget d'exploitation.

Dans ce sens, les objectifs fixés au Directeur Général pour 2023 sont les suivants :

Le Projet d'entreprise

- Deux actions principales doivent être portées et avancées, à savoir l'engagement de l'ISO 9001 et le label HSS. Les autres actions sont poursuivies pour une avancée du projet TempO.

La Gestion locative

- Le maintien de la vacance commerciale à 0 mois à 3.20% maximum.

Le Patrimoine

- Poursuite des travaux de réhabilitation énergétique et de Gros Entretien consacrés aux travaux d'économie d'énergie pour un volume global de 700 logements ;
- Adaptation de 150 logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite dans le parc existant.

Le Développement

- Mise en chantier de 120 logements ou équivalents et livraison de 120 logements ou équivalents ;
- Poursuite des opérations liées à la politique de vieillissement (10% de la production).

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 les objectifs donnés au Directeur Général pour l'année 2023.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

POLITIQUE DE VENTE DU PATRIMOINE 2023

Monsieur le Président expose :

Conformément à l'article L 443-7 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration est invité à délibérer sur la politique de vente de VAL TOURAINE HABITAT pour l'année 2023.

Avancement des ventes HLM 2022 - Suivi de la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024

Au 15 novembre 2022 :

- 50 logements ont été vendus,
- 11 promesses de vente sont signées,
- Une baisse des logements bloqués pour vente passant de 257 logements au 31 décembre 2021 à 227 logements au 31 octobre 2022. .../...

Politique de vente HLM 2023

La vente HLM constitue un enjeu économique fort pour VAL TOURAINE HABITAT.

Il est rappelé que :

- Le plan de vente est arrêté dans la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2024. Au 15 novembre 2022, le stock de logements à vendre figurant dans la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 valant politique de vente ressort à 919 logements représentant 155 groupes sur 75 communes ;
- Le projet d'entreprise TempO a fixé un objectif de vente de 60 ventes minimum par an ;
- L'objectif du niveau de fonds propres à réinvestir est de l'ordre de 3 millions d'euros par an.

Pour l'atteindre et répondre ainsi aux besoins de réinvestissement de VAL TOURAINE HABITAT, les forces de vente de VAL TOURAINE HABITAT devront poursuivre leur mobilisation et mettre en œuvre la stratégie de vente responsable approuvée par le Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2021.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration :

- de poursuivre la mise en vente des groupes immobiliers de logements tels que définis dans la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024, représentant moins de 1% du patrimoine.
- de fixer un objectif de 60 ventes signées pour l'année 2023 ;

Politique de vente de commerces 2023

Au 15 novembre 2022, 5 commerces ont été vendus représentant un produit de cession de 999 K€.

Il est proposé au Conseil d'Administration de poursuivre la vente de locaux d'activités en répondant aux demandes de cession desdits locaux faites auprès de VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 politique de vente du patrimoine HLM et des commerces pour l'année 2023, et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes dans le cadre des pouvoirs conférés par l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS

▪ **AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE**

Monsieur le Président expose :

En application de l'article R 421.16 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que par délibération en date du 20 septembre 2021, le Conseil d'Administration a délégué au Bureau sa compétence pour :

- Autoriser, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice, en application des articles R 421.17 ou R 421.18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation (11° article R 421.16 du CCH).

.../...

Le décret du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH a modifié notamment le point 11 de l'article R 421-16 du CCH en stipulant que :

« Le directeur général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le conseil d'administration. Cette autorisation du conseil d'administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du 1 de l'article R. 421-8. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation. »

Le Conseil d'Administration sera invité à délibérer annuellement sur cette délégation et sera informé des actions en justice menées dans l'intérêt de VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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, prennent acte de la fin de la délégation de compétence au Bureau du Conseil d'Administration pour ester en justice et chargent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de défendre les intérêts de VAL TOURAINE HABITAT dans les cas définis ci-après :

- Litiges concernant les rapports locatifs (baux d'habitation, baux commerciaux) ;
- Litiges concernant les marchés publics et/ ou l'exécution des contrats ;
- Litiges concernant l'urbanisme et le droit de la construction à l'exception des litiges concernant une collectivité territoriale ;
- Litiges concernant le droit social ;

avec faculté de délégation à un salarié de VAL TOURAINE HABITAT ou l'avocat désigné aux fins de représentation de l'Office.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAI, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS

▪ DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN MATIÈRE DE SOUSCRIPTION D'EMPRUNTS ET GESTION DE TRÉSORERIE

Monsieur le Président expose :

En application de l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que :

« Le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office et émettre des titres participatifs mentionnés à l'article L. 213-32 du code monétaire et financier. Il rend compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil. »

.../...

Par délibération en date du 20 septembre 2021, le Conseil d'Administration a délégué au Directeur Général sa compétence pour 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 des fonds de l'office,
- En cas d'urgence à réaliser les opérations utiles à la gestion des emprunts.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'étendre cette délégation aux opérations d'emprunts et les opérations utiles à leur gestion afin de fluidifier les relations de l'office avec la Banque des Territoires et tout autre établissement bancaire susceptible de financer les opérations de VAL TOURAIN HABITAT.

La souscription des emprunts concernera des opérations qui auront, elles-mêmes, déjà fait l'objet d'une autorisation du Bureau du Conseil d'administration.

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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, délèguent à Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, conformément à l'article R 421-18 du CCH les compétences suivantes :

- 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 des fonds de l'office

Le Directeur Général rendra compte de son action en la matière, au Conseil d'Administration, à la plus prochaine réunion de ce Conseil.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

DÉLÉGATIONS DE SIGNATURES

Monsieur le Président expose :

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

DÉLÉGATIONS AUX DIRECTEURS

↳ **Madame Véronique BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales**

Pour signer les documents suivants, au titre de :

Délégation permanente

- Tous courriers relatifs aux activités de la Direction Générale adjointe des affaires générales,
20/12/2022 15:29

- Tous courriers recommandés relatifs à l'application des mesures coercitives à l'égard des titulaires de marchés, ainsi que tous courriers relatifs à la gestion des emprunts et des subventions ;
- Tous les courriers et pièces justificatives relatives à des réclamations faites auprès des services fiscaux ;
- Tous les moyens de paiement nécessaires au paiement des dépenses de fonctionnement et d'investissements (virements, chèques, autorisations de prélèvement) ;
- Gestion administrative des partenaires bancaires et opérations courantes liées à la gestion des comptes bancaires ;
- Certificats administratifs ;
- Tous les ordres, actes et documents nécessaires à la gestion bancaire et trésorerie à court terme ;
- Les pièces des marchés délivrées en exemplaire unique pour nantissement ;
- Les mainlevées des sûretés à l'issue du délai de garantie ;
- La signature des contrats d'emprunts ;
- Copropriété : pouvoirs de représentation.

La délégation de Monsieur Jean Luc TRIOLLET à Madame Véronique BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales, s'entend dans le respect de la réglementation relative à la commande publique, à la fiscalité, ainsi que dans le respect des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prend effet à compter du 12 décembre 2022.

Délégation en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général

- Les dossiers de financement ;
- Les permis de construire, de démolir, d'aménager, modificatifs et pièces annexes ;
- Les ordres de service de démarrage de travaux à l'exception des ordres de service du service entretien dont la signature est déléguée au Directeur du Patrimoine ;
- Les contrats de prêts de toute catégorie dans les conditions arrêtées par le Conseil d'Administration ;
- Les demandes de réalisation des emprunts ;
- Les documents relatifs à la constitution des dossiers financiers pour toutes les opérations d'investissement réalisées par VAL TOURAINE HABITAT ;
- Les baux commerciaux ;
- Les pouvoirs de représentation en assemblée générale de copropriété ;
- Les contrats de travail et avenants ;
- Les notifications de licenciement ;
- Les décisions administratives concernant les affaires de la Direction des Ressources Humaines ;
- Les sanctions disciplinaires au-delà de la sanction « Avertissement » ;
- Les saisies sur salaires à tiers détenteurs ;
- Les décisions administratives ;
- Les accords anticipés à la CALEOL (cas d'urgence) ;
- Les courriers aux élus.

Cette délégation prend effet à compter du 12 décembre 2022.

Délégation en cas d'absence simultanée d'un Directeur ou d'une Directrice et du Directeur Général

Toutes les délégations permanentes données aux autres Directeurs et Directrices sont accordées à Madame BOUMARAF.

Cette délégation prend effet à compter du 12 décembre 2022.

Délégation en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur du Numérique et des Systèmes d'Informations

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs au fonctionnement de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Informations ;
- Les marchés et pièces constitutives passés pour les besoins de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Informations ;
- Tous les courriers relatifs aux activités de la Direction du Numérique et des Systèmes d'Informations.

La délégation de Monsieur Jean Luc TRIOLLET à Madame Véronique BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits pour la Direction des Systèmes d'Information au budget approuvé par le Conseil d'Administration, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prend effet à compter du 12 décembre 2022.

Délégation en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Juridique et des Ventes

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs aux activités de la Direction Juridique et des ventes à l'exception des terrains à bâtir, y compris ceux concernant l'activité Assurances, Copropriétés et commerces ;
- Les marchés et pièces constitutives passés pour les besoins de La Direction Juridique et des Ventes ;
- Tous les marchés et polices d'assurances et tous les documents relatifs à la gestion des contrats et sinistres correspondant, à l'exception des marchés et polices d'assurances couvrant le personnel en prévoyance, santé, retraite complémentaire, dont la signature est déléguée au Directeur des Ressources Humaines ;
- Tous les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités de la Direction juridique et des ventes.

La délégation de Monsieur Jean Luc TRIOLLET à Madame Véronique BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits pour la Direction Juridique et des Ventes au budget approuvé par le Conseil d'Administration, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prend effet à compter du 12 décembre 2022.

Délégation en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Financière

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs à la Direction Financière, y compris ceux dont la signature est déléguée à la responsable du service Comptabilité Générale et fournisseurs.
- Les marchés et pièces constitutives passés pour les besoins de la Direction Financière,
- Tous les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités de la Direction Financière,
- Toutes les déclarations fiscales et sectorielles attachées aux obligations réglementaires y compris celles déléguées au Responsable du Service Comptabilité Générale & Fournisseurs ;

La délégation de Monsieur Jean Luc TRIOLLET à Madame Véronique BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de la Direction Financière approuvé par le Conseil d'Administration, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prend effet à compter du 12 décembre 2022.

.../...

Délégation en cas d'absence ou d'empêchement du responsable du service Achats- Moyens généraux

- Les courriers de notification des marchés ;
- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs aux activités du service Achats et moyens généraux ;
- Les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités du service Achats et moyens généraux ;
- les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs aux Moyens Généraux, dont la signature est déléguée au Responsable de Service des moyens Généraux, en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci ;

La délégation de Monsieur Jean Luc TRIOLLET à Madame Véronique BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget du service Achats et moyens généraux approuvé par le Conseil d'Administration, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prend effet à compter du 12 décembre 2022.

↳ Madame Solène PIGNON, Directrice Financière

Pour signer les documents suivants :

Délégation permanente

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs à la Direction Financière, y compris ceux dont la signature est déléguée à la responsable du service Comptabilité Générale et fournisseurs.
- Les marchés et pièces constitutives passés pour les besoins de la Direction Financière,
- Tous les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités de la Direction Financière,
- Toutes les déclarations fiscales et sectorielles attachées aux obligations réglementaires y compris celles déléguées au Responsable du Service Comptabilité Générale & Fournisseurs ;

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

Cette délégation prendra effet à compter du **1^{er} janvier 2023**.

Délégation en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général et de la Directrice Générale adjointe des Affaires Générales

- Tous les virements bancaires nécessaires au paiement des dépenses de fonctionnement et d'investissements, y compris les virements pour les salaires.

La délégation de Monsieur Jean Luc TRIOLLET à Madame Solène PIGNON, Directrice Financière, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget approuvé par le Conseil d'Administration, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prendra effet à compter du **1^{er} janvier 2023**.

.../...

DÉLÉGATIONS AUX RESPONSABLES DE SERVICES

▪ DE LA DIRECTION FINANCIERE

↳ Madame Sophie GOUDOT, Responsable du service comptabilité générale et fournisseurs

Pour signer les documents suivants

Délégation permanente

- Les déclarations fiscales ou réglementaires relatives aux activités du service Comptabilité générale.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique de la Directrice Financière, et s'entend dans le respect de la réglementation fiscale ou réglementaire, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prendra effet à compter du **1^{er} janvier 2023**.

▪ DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE & PROXIMITÉ

↳ Monsieur Julien GOUDEAU, Responsable du Service Recouvrement

Pour signer les documents suivants :

Délégation permanente

- Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs à l'activité du Service Recouvrement ;
- Les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs à l'activité du Service Recouvrement.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique de la Directrice Générale Adjointe Gestion Locative & Proximité, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de la Direction Générale Adjointe Gestion Locative & Proximité, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés et aux procédures judiciaires, ainsi que des procédures internes à VAL TOURAINE HABITAT.

Cette délégation prend effet **à compter du 1^{er} janvier 2023** et met fin à la délégation temporaire au bénéfice de Madame Claire BRIGANT et Monsieur Guy CASTAGNEDE.

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 les délégations de signatures exposées ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme 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 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 2022 s'élève à la somme de 244 932.27 euros.

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

- 84 locataires concernés
 - o 58% loyers et charges locatives..... 143 461.61€
 - o 29% frais de réparation..... 31 852.88€
 - o 13% frais de procédure..... 69 617.78€

Parmi les dossiers, nous retrouvons notamment :

- 14 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 36 823.43 € ;
- 23 locataires bénéficiaires des minima sociaux, ressources non saisissables. La dette totale pour ces locataires s'élève à 137 301.47€ ;
- 46 dossiers confiés à un huissier de justice dans le cadre du recouvrement externalisé. Le recouvrement a été partiel, voir non concluant. Le montant de ce segment s'élève à 67 482.03€ ;
- 1 dossier repris de la SAEM de SAINT-AVERTIN pour un montant de 3 325.34€.

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

Les procédures de rétablissement personnel notifiées à VAL TOURAIN HABITAT sur la période de mai 2022 à novembre 2022 concernent 49 débiteurs pour un montant de dettes effacées de 151 944.48€.

- 90 941.95 euros pour les 21 locataires partis ;
- 61 002.53 euros pour les 28 locataires présents.

Synthèse 2022

	CA JUIN 2022	CA DÉCEMBRE 2022	TOTAL
Non-valeur	301 269.79€ ⁽¹⁾	244 932.27€	546 202.06€
PRP	87 136.03€	151 944.48€	239 080.51€
TOTAL	388 405.82€	396 876.75€	785 282.57€

(1) Dans La présentation du Conseil d'Administration du 13 juin 2022, il y a eu une modification de la répartition de la somme mais cette dernière n'a pas d'impact sur le montant comptabilisé, soit 301 269.79€

Pour rappel, en 2021, 790K€ ont été passés en non-valeur et 475 K€ ont fait l'objet d'une non-valeur dans le cadre d'une PRP.

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 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 244 932.27 euros hors procédures de rétablissement personnel ;

- à admettre en non-valeur dans le cadre des procédures de rétablissement personnel la somme de 151 944.48 euros.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. Versement au Comité Social Economique

Monsieur le Président expose :

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

Conformément au décret n° 88.74 du 21 Janvier 1988, ces versements doivent faire l'objet d'une délibération.

Il est rappelé que pour l'exercice 2022, il a été versé à titre d'acompte sur la masse salariale 2020 qui représentait 10 935 511 €, les sommes suivantes :

- au titre de la subvention de fonctionnement (0,20 % de la masse salariale) : 21 871,02 €

- au titre de la subvention pour les œuvres sociales et culturelles (1,90 % de la masse salariale) : 207 774,71 €

Sachant que la masse salariale 2022 ne sera définitivement arrêtée qu'en janvier 2023, la régularisation des sommes définitives à verser au Comité Social et Economique au titre de 2022 sera effectuée après le Conseil d'Administration de juin 2023.

Pour l'exercice 2023, les acomptes seront calculés sur la masse salariale 2021 (11 632 553 €), soit :

- un acompte sur la subvention de fonctionnement arrêté à 23 265,11 € (soit 0,20 % de la masse salariale 2021) ;
- un acompte sur la subvention sociale et culturelle arrêté à 221 018,51 € (soit 1,90 % de la masse salariale 2021).

Une régularisation sur l'exercice 2022 sera opérée en juin 2023 après approbation définitive de la masse salariale 2022.

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 Monsieur Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général, à faire procéder au mandatement de ces différentes sommes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

PRÉSENTATION ET VOTE DU BUDGET 2023 ET SES BUDGETS ANNEXES

Monsieur le Président expose :

Le budget 2023 présenté a été construit sur les prévisions de développement et de gestion pour l'année 2023 et à la délibération du Conseil d'Administration du 17 octobre 2022 concernant l'absence d'augmentation des loyers compte tenu des charges locatives en forte hausse.

Pour rappel, les tableaux budgétaires réglementaires sont constitués des états prévisionnels des recettes et des dépenses (EPRD) qui sont :

- Le tableau de résultat prévisionnel ;
- Le tableau de passage du résultat prévisionnel à la capacité d'autofinancement ;
- Le tableau de financement prévisionnel ;
- Les documents annexes.

.../...

Cette présentation est faite pour le budget principal.

Les budgets annexes (constitués dans le cadre des opérations sous mandat) sont également établis pour accord du Conseil d'Administration.

Puis, Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, commente le PowerPoint relatif au budget 2023.

Les éléments clés de la construction budgétaire

La conjoncture économique de 2022 est marquée par le retour de l'inflation et ce, d'une ampleur inédite. Inflation, impactant très directement et opérationnellement nos activités mais aussi les capacités financières de nos locataires.

C'est dans un contexte de bouleversement économique, que ce budget 2023 a été constitué. Il est la traduction financière du cadre d'actions que Val Touraine Habitat se fixe pour répondre aux contraintes, attentes et besoins qui nous sont exprimés.

Val Touraine Habitat a dans le cadre du budget 2023, pris en compte la nécessaire augmentation des charges liées à l'inflation, coût de construction et de réhabilitation, coût des énergies mais aussi l'augmentation des charges financières des emprunts en raison de leur indexation sur le livret A. Afin de limiter l'impact sur le pouvoir d'achat de nos locataires, Val Touraine Habitat a souhaité ne pas augmenter les loyers afin de préserver nos locataires qui se trouvent fragiliser par cette envolée des prix.

Cet équilibre budgétaire, contraint entre augmentation des charges et faible évolution de nos recettes, n'est possible qu'au prix de la diminution de certains budgets et en priorisant les actions.

En tenant compte de ces paramètres financiers et économiques, le budget 2023 est un budget en équilibre fragile.

En effet, le maintien de la réduction de loyer de solidarité combiné à l'augmentation très soudaine du livret A, génère une diminution sur 2023 de près de 13 M€ sur le résultat prévisionnel, avec 5.8 M€ de réduction des loyers et 7 M€ supplémentaires de charges financières.

Ainsi, le budget 2023 est construit avec les priorités suivantes :

- La poursuite de nos projets prioritaires avec principalement des actions favorisant la transition écologique ;
- La réalisation des programmes de rénovation urbaine et la poursuite des relogements ;
- 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.

Les efforts concernant la transition énergétique et la convention d'utilité sociale :

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

Val Touraine Habitat a engagé en 2022, un marché de diagnostic sur l'ensemble du parc social. Ces diagnostics conduiront une partie de nos actions avec la prise en compte des logements les plus énergivores ou qui produisent le plus de gaz à effet de serre (catégories G et F) selon la nouvelle réglementation, et en conformité avec la loi climat et résilience.

Sur la programmation 2023, la grande majorité des opérations en réhabilitation vont bénéficier après travaux, d'une classification des diagnostics de performance énergétique améliorée.

Les nouveaux projets en construction neuve devront répondre à la norme RE2020.

Cette réglementation est applicable pour les opérations dont le dépôt du permis de construire est postérieur au 31 décembre 2021.

.../...

Il s'agit d'une nouvelle réglementation environnementale plus ambitieuse afin de produire des bâtiments neufs permettant de lutter contre le changement climatique.

La programmation 2023 sera de l'ordre de 100 à 150 logements locatifs si les conditions sont réunies (évolution des coûts, évolution des fonds propres nécessaires à l'équilibre financier des opérations).

Les programmes de rénovation urbaine :

Le programme de Val Touraine Habitat est situé majoritairement à Joué-Lès-Tours où les actions sont déjà engagées avec notamment l'opération de reconstitution de l'offre « l'îlot Gratias », la programmation à Tours Nord de « Montsoudun », à Notre-Dame-d'Oé de « La Borde » et à Saint-Cyr-Sur-Loire avec l'opération de « La Mésangerie » au titre de la reconstitution de l'offre. En tout, c'est près de 117 logements.

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

En parallèle, Val Touraine Habitat poursuivra la restructuration du quartier « Bel Air » à Château-Renault avec notamment la construction de 6 logements, après avoir réhabilité le patrimoine existant. Val Touraine Habitat prépare 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 réflexions sur le développement de produits et services pour répondre aux besoins des territoires ont permis de travailler sur des projets de labellisation notamment sur le label Habitat Senior Services et le label ISO 9001. Ces deux actions principales seront priorisées en 2023.

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

Les loyers :

Pour la 6^{ème} année d'application, Val Touraine Habitat verra les loyers appelés auprès des locataires amputés de l'ordre de 5.8 M€.

La décision du Conseil d'Administration de ne pas faire d'augmentation générale des loyers est prise en compte dans la construction budgétaire.

Les loyers nets de la vacance locative évoluent de 821 K€ entre 2022 et 2023 du fait des nouvelles mises en services principalement.

Des charges en forte évolution :

- L'augmentation de la prime d'assurance Multirisque passant de 458 K€ à 936 K€, conséquence de la sinistralité importante de ces dernières années.
- Les honoraires liés aux diagnostics des balcons et les DPE sont évalués à 1 115 K€ pour 2023.
- 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 2023 le budget de gros entretien et des charges exceptionnelles (travaux sur le quartier NPNRU de Joué-Lès-Tours notamment).
- Le budget des salaires et charges évolue pour tenir compte des revalorisations nécessaires et réglementaires, mais compte tenu de la situation budgétaire de 2023, la création de certains postes a été reportée.

.../...

- 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 2023 tient compte d'un taux de livret A de 3 % à compter du 1^{er} février et 3.5 % à compter du mois d'août.

Pour rappel, les dettes indexées sur le taux du livret A au 31 décembre 2021 représentent 77 % de notre encours total.

Les charges d'intérêts sont évaluées à 13 M€ contre 7 M€ en 2022.

Le budget investissement :

La préprogrammation de logements neufs 2023 est composée de 19 opérations. Il s'agit d'un potentiel de 238 logements, sous réserve de validation des organismes délégataires des Aides à la Pierre (Conseil Départemental et Tours Métropole Val de Loire). Ainsi, 44 logements sont proposés sur le territoire de la délégation de Tours Métropole Val de Loire et 194 logements sur celui du Conseil Départemental.

Un budget important de 34 M€ sera consacré aux réhabilitations. Sur la programmation 2023, la grande majorité des opérations en réhabilitation vont bénéficier après travaux d'une classification de performance énergétique améliorée.

Le budget 2023, en termes de dépenses d'investissement, est constitué majoritairement d'opérations dont les travaux sont en cours et qui font partie d'une programmation antérieure à 2023. Ainsi, par exemple, d'importantes opérations de constructions neuves sont budgétées, telles que les 42 logements de l'opération « l'îlot Gratius » à Joué-Lès-Tours, les 54 logements de l'opération « Central Parc » à Saint-Cyr-Sur-Loire, et les 18 logements du « La planche de pierre » à Saint-Antoine-du-Rocher. De plus, les opérations qui ont bénéficié du fonds friches seront engagés en priorité (Langeais « Ancien EHPAD », Richelieu « Ancien EHPAD », Amboise « Ancienne caserne », Bourgueil « Ancienne école »).

Val Touraine Habitat reste engagé dans les opérations d'aménagement, dont l'impact au budget 2023 est de l'ordre de 1.3 M€ de bénéfices. Il s'agit d'une vraie diversification des activités qui apporte les terrains à bâtir nécessaires aux constructions de logements locatifs sociaux. Le service aménagement s'attachera à traiter les opérations dont Val Touraine Habitat est propriétaire du foncier et ce, afin d'appréhender la ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Les chiffres en synthèse

Pour 2023, le montant des loyers prévisionnels net de la RLS estimée à 5.8 M€, s'établit à 90 M€.

Le compte d'exploitation présente un résultat prévisionnel de 47 000 € pour un budget de dépenses évalué à 161 987 300 € et de recettes de 162 034 300 €. Pour rappel, le budget 2022 présentait un résultat prévisionnel de 1.8 M€.

La capacité d'autofinancement prévisionnelle s'établit à 23 M€ et les ressources consacrées à l'investissement (emprunts contractés, subventions notifiées, cessions d'actifs) ne couvrent que partiellement les emplois budgétaires qui s'établissent à 94.5 M€. Le prélèvement sur fonds de roulement est estimé à près de 4.3 M€. Ainsi, le fonds de roulement s'établirait, fin 2023, à 45 M€.

L'autofinancement net HLM pour 2023 est estimé, compte tenu de l'ensemble des budgets de dépenses et de recettes, à un montant proche de 0 (de l'ordre de 6 300 €).

.../...

Etats prévisionnels des Recettes et des Dépenses (EPRD)

Le budget 2023 est présenté conformément au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles de la comptabilité commerciale, issu de l'arrêté du 21 janvier 2009.

Nous rappelons que les tableaux concernés par la réforme budgétaire comprennent :

La Capacité d'autofinancement : elle correspond au résultat comptable retraité des charges et des produits calculés (pas de flux financiers), ainsi que des charges et produits de cession. Elle représente la ressource issue de l'exploitation pour financer les investissements.

Le Tableau de financement : ce tableau présente les ressources dont dispose l'Office pour faire face à ses besoins d'investissement (ou emplois) au cours de l'exercice budgétaire.

Le Fonds de roulement : c'est l'excédent des ressources permanentes sur les emplois de même nature.

Le compte de résultat prévisionnel, dans lequel sont prévues les recettes et les dépenses, dénommées respectivement produits et charges, relatives notamment aux opérations d'exploitation.

Le tableau de passage du résultat prévisionnel à la Capacité d'autofinancement, laquelle est reprise dans le tableau de financement.

Le tableau de financement prévisionnel, dans lequel sont prévues les recettes et les dépenses, dénommées respectivement ressources stables et emplois stables, relatives notamment aux opérations d'investissement.

Les documents annexes, portant notamment sur l'état de la dette, les dépenses de personnel, l'état récapitulatif prévisionnel des emprunts et une estimation pluriannuelle du fonds de roulement.

Le compte de résultat prévisionnel

1 - LES CHARGES

Les charges inscrites dans la première partie du compte de résultat prévisionnel sont des dépenses dites « non récupérables », qui ne sont donc pas à la charge du locataire. Elles s'élèvent à 134.5 M€.

Le budget des charges récupérables est inscrit sur une ligne budgétaire, au chapitre 063, pour un montant de 27.5 M€.

Il trouve sa contrepartie dans la facturation faite aux locataires inscrite en recettes budgétaires pour 26.3 M€.

Chapitre 60 - Achats : 5.3 M€

Ce chapitre est composé essentiellement des dépenses sur les opérations d'aménagement et de développement d'opérations d'accession sociale. Le montant des travaux, honoraires et frais annexes sur ces projets s'élève à 4.8 M€ contre 5.5 M€ en 2022. Les achats de terrains sont quant à eux en augmentation et sont budgétés à 0.5 M€ pour ces opérations contre 0.1 M€ en 2022.

Les principales opérations programmées en aménagement se situent sur les communes de Langeais, Saint-Paterne-Racan, Saint-Roch, Semblançay et le montant des travaux budgétés s'établit à 3.4 M€.

Les autres charges de ce chapitre concernent la consommation des fluides (gaz, eau, électricité) et du carburant qui subissent une augmentation de 13 % (+43 K€) et l'achat de petites fournitures et petit équipement (- 46K€).

Chapitre 603 - Variations de stocks: 0.5 M€

La variation de stocks est une écriture de fin d'exercice. Elle constate les sorties de stocks de terrains affectées à des opérations d'aménagement ou d'accession.

Chapitre 61 - Services Extérieurs: 14.9 M€

Les dépenses budgétaires concernent principalement :

- Les travaux d'entretien courant pour 10.4 M€ ;
- Les contrats de sous-traitance sur les groupes locatifs pour leur part non récupérable pour 1.6 M€ ;
- Les assurances pour 1.3 M€.

L'évolution de ce chapitre entre 2022 et 2023 s'élève à 558 K€ et s'explique principalement par l'augmentation de l'assurance multirisques (+ 463 K€), de la redevance et maintenance informatique (+ 198 K€) et une diminution de l'entretien courant de 145 K€ (sur un budget d'entretien courant de 10 386 K€).

Chapitre 6152 - Dépenses de gros entretien: 8.4 M€

Le budget présenté intègre les opérations programmées et une part de travaux de gros entretien imprévus.

Il est en diminution de 1 249 K€, soit une baisse de 13 %.

Une programmation sur les travaux de gros entretien pour 3 ans est présentée au Conseil d'Administration chaque année.

Pour l'année 2023, le budget est constitué du :

- Gros entretien programmé : 6.1 M€.

Il est composé des travaux de gros entretien inclus dans les opérations de réhabilitation, ainsi que des travaux sur des opérations spécifiques, tels que le remplacement des menuiseries, des VMC, les réfections des parties communes, ou les mises en sécurité électriques...

Cette charge est compensée par une reprise de provision à hauteur de 6.1 M€ (chapitre 78157).

- Gros entretien non programmé : 2.3 M€.

Ce budget est en diminution de 201 K€. Il est constitué des travaux non programmés sur le patrimoine (1 324 K€), du gros entretien des foyers (582 K€), ainsi que le remplacement des équipements d'appareils de chauffage (170 K€).

Il comprend également un budget lié aux travaux de traitement de l'amiante suite à état des lieux et un budget pour l'entretien des aires de jeux pour respectivement 90 K€ et 65 K€.

Chapitre 62 - Autres services extérieurs: 5.2 M€

Ce chapitre se compose principalement :

- De la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour 0.6 M€ ;
- D'honoraires pour 2.5 M€ ;
- Des frais d'affranchissement et de télécommunication pour 0.7 M€.

La diminution sur 2023 de ce chapitre s'élève à 1.2 M€ et s'explique principalement par une diminution de la cotisation CGLLS de 0.4 M€, une diminution des frais d'actes et de contentieux de 0.3 M€, un changement de comptabilisation des logiciels en mode SAAS générant une baisse de ce chapitre de 0.3M€ ainsi qu'une diminution du recours à l'intérim non récupérable de 0.1 M€.

.../...

Chapitre 63 – Impôts, taxes et versements assimilés : 2 M€

Ce budget est principalement constitué des taxes sur les rémunérations pour 1.6 M€, calculée sur la base des salaires bruts (taxes sur salaires, versement transport, effort de construction et formation).

Les autres impôts concernent principalement :

- Les frais de gestion sur les taxes d'ordures ménagères: 288 K€ ;
- La cotisation ANCOLS: 44 K€.

Chapitre 63512 – Taxes foncières: 11.1 M€

L'évaluation est réalisée à partir des éléments connus de 2022 et d'une projection des logements qui deviendraient imposables en 2023. Ce budget tient compte de l'abattement des bases locatives sur la taxe foncière des logements en quartier prioritaire de la politique de la ville évalué à 813 K€.

Il convient de rappeler que le coefficient de revalorisation forfaitaire des bases locatives est adossé à l'indice des prix, ce qui engendre mécaniquement une augmentation de la taxe foncière lorsque l'indice augmente.

Ce budget comprend également les taxes foncières qui sont refacturées aux foyers et aux autres locaux d'activité. Le montant correspondant est lui-même inscrit en recettes de l'exercice pour 479 K€ au chapitre 75 – Autres Produits de gestion courante.

Ce chapitre est en augmentation de 0.9 M€ par rapport à 2022 (+ 9 %).

Chapitre 641 – Rémunérations du personnel: 10.7 M€

Ce chapitre correspondant aux rémunérations brutes du personnel (non récupérable) s'établit à 10.7 M€, soit une variation de 3.4 % par rapport au budget 2022. Il comprend ainsi les impacts sur la réorganisation des services liée au projet TempO, et les augmentations générales et individuelles des salaires, en cours de négociation, y compris une nouvelle augmentation du SMIC annoncé au 01 janvier 2023.

Chapitre 6481 – Autres charges de personnel – Rémunérations – Indemnités: 0.1 M€

Il s'agit principalement des indemnités de chômage versées, puisque Val Touraine Habitat ne cotise pas à Pôle Emploi, il est son propre assureur. Aucune somme versée n'est récupérable auprès des locataires.

Chapitre Autres 64 – Charges de personnel: 4.5 M€

Les charges sur salaires sont en rapport avec la masse salariale et l'effectif prévus au budget. Elles comprennent l'ensemble des charges sociales patronales versées à l'URSSAF, aux caisses de retraite et de prévoyance, les versements au Comité Social et Économique, et la participation de l'employeur aux frais de repas. Ce budget est en légère diminution par rapport à 2022 (- 0.2 M€).

Chapitre 654 – Pertes sur créances irrécouvrables: 1.3 M€

Le budget pour les pertes sur créances hors Procédures de Rétablissement Personnel (PRP) est de 1 M€. Ce budget est stable sur 2023.

Le budget des pertes liées aux Procédures de Rétablissement Personnel (PRP) s'élève à 0.3 M€.

Pour rappel, le Conseil d'Administration a validé le passage en pertes de 1 605 K€ en 2020, de 1 266 K€ en 2021, elles devraient être de l'ordre 1 300 K€ en 2022.

.../...

Chapitre 66 - Charges financières: 13 M€

Les charges financières comprennent les intérêts sur les emprunts destinés à financer la construction ou l'achat en VEFA des logements et les opérations de réhabilitation.

Les charges d'intérêts prévues sont estimées à 13 M€ et sont en augmentation de 85 % (+ 6 M€) par rapport au budget 2022. Elles sont calculées en tenant compte des deux hausses du livret A en 2023, compte tenu des calculs prévisionnels de l'augmentation de l'inflation et des taux courts. Une première hausse au 1^{er} février 2023 portant le taux de 2 % à 3% et une seconde portant le taux à 3.5%.

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 tableau ci-dessous récapitule le montant des charges financières et le taux du livret A de ces 4 dernières années :

Année	Montant	Taux du livret A
2019	6.9 M€	0.75 %
2020	6.5 M€	0.5 % au 01/02/2020
2021	5.8 M€	0.5 %
2022	7.0 M€ (*)	1.00 % au 01/02/2022 et 2 % au 01/08/2022

(*) Montant estimé

Chapitre 67 - Charges exceptionnelles: 3.8 M€

Ce chapitre intègre principalement :

- 528 K€ de frais et travaux relatifs aux biens destinés à la vente ;
- 1 059 K€ de charges relatives aux démolitions. Cette charge est compensée en partie par des subventions exceptionnelles. Les démolitions 2023 concernent les opérations « Rue de Verdun-Rue Picot » (NPNRU) et « Rue James Pradier » (NPNRU) à Joué-Lès-Tours ainsi que la démolition de 16 logements à Château-Renault ;
- 1 459 K€ de charges sur sinistres compensées partiellement par les remboursements des assurances comptabilisés en produits exceptionnels (Chapitre 77).

Chapitre 675 - Valeurs nettes comptables des éléments sortis de l'actif immobilisé : 2.8 M€

Le budget représente les valeurs restant à amortir lors de sorties d'actifs suite aux ventes de patrimoine et sorties de composants. Le budget est calculé sur une prévision de ventes de 60 logements (1.3 M€). Le budget prévoit également une sortie d'un bien sous bail (décision en cours de validation).

Par ailleurs, il est nécessaire de budgéter des sorties de composants (suite à la réhabilitation de groupes) qui ne seraient pas amorties en totalité. Le montant estimatif est de 800 K€ et reste stable.

Chapitre 68 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : 32.7 M€

Le budget pour la dotation aux amortissements techniques des immeubles et autres immobilisations inscrits à l'actif est de 30.5 M€.

Par ailleurs, la provision pour dépréciation des comptes locataires est budgétée pour 1.8 M€, provision augmentée de 0.2 M€ par rapport à 2022. Cette dotation est compensée en partie par une reprise enregistrée en produits (Chapitre 78 – Reprise sur amortissements et provisions) pour 1.4 M€.

.../...

Chapitre 68157 - Provision pour gros entretien : 4.8 M€

Ce montant de 4.8 M€ correspond à la provision pour le plan de travaux 2024-2025-2026 qui sera présenté au Conseil d'Administration fin 2023.

Chapitre 71 - Production stockée : 13.4 M€

Il s'agit d'un budget permettant de comptabiliser les écritures sur les stocks, et notamment les opérations en cours passant en opérations achevées pour le compte 7133 - Immeubles en cours. Les opérations sorties des stocks et livrées sont au compte 7135 - Immeubles achevés.

Les sorties de stocks prévues, qui ont une incidence sur le résultat, concernent des opérations d'aménagement et de logements en accession. L'impact positif sur le résultat prévisionnel de ces sorties et des honoraires est évalué à 1.4 M€.

Chapitre 063 - Charges récupérables : 27.5 M€

Le montant des charges récupérables est estimé à 27.5 M€ contre 23.4 M€ en 2022. Cette augmentation est la conséquence de la forte inflation et de l'augmentation importante des coûts de l'énergie.

Les principales charges et leurs variations :

Nature de la dépense	2023	2022	Variation
Energie, eau, chaleur	8.6 M€	6.5 M€	+ 2.1 M€
Entretien des groupes (travaux contrats)	9.3 M€	8.7 M€	+ 0.6 M€
Personnel et intérim	6.3 M€	5.7 M€	+ 0.6 M€
Ordures ménagères	3.2 M€	2.5 M€	+ 0.7 M€

Par ailleurs, l'écart constaté entre les charges récupérables et le produit de la refacturation aux locataires correspond à la perte prévue liée à la vacance de logements. Elle est estimée à 1.2 M€.

2 - LES PRODUITS

Le montant prévisionnel des produits (hors refacturation de charges) est de 135.7 M€.

Chapitre 70 - Produits des activités : 4.9 M€

Le budget de ce chapitre est essentiellement constitué des ventes de lots à bâtir, de logements en accession, de commerces et des produits des activités annexes.

Le montant des ventes d'immeubles construits qui feront l'objet d'une sortie de stock est de 0.9 M€. Les opérations concernées sont : Larçay « La Bergerie », La Riche « Les Sablons », Monnaie « Le Boulay », Montbazou « La Fuie ».

Pour les lots à bâtir, les ventes envisagées sont de l'ordre de 3.6 M€, et concernent principalement les opérations de Notre-Dame-D'Oé « La Borde », Langeais « Les Mistrais », Saint-Roch « Le Fourgon », Semblançay « Les Dolbeaux », Sorigny « Centre-Bourg ».

Chapitre 704 - Loyers : 90 M€

Les loyers des logements et annexes sont estimés sans revalorisation conformément à la décision du Conseil d'Administration du 17 octobre 2022.

Le budget est également estimé en tenant compte d'un taux de vacance à 0 jour de 5.40 % sur le patrimoine locatif de référence et intègre la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

Le budget se décompose suivant ces éléments :

- Les loyers des logements conventionnés et non conventionnés : 86.3 M€
 - La Réduction de Loyer de Solidarité : - 5.8 M€
 - Les loyers des garages et parkings : 2.7 M€
 - Les loyers des foyers : 4.1 M€
 - Les loyers des Commerces : 0.4 M€
 - Les indemnités d'occupation et loyers divers : 2.3 M€
- Ces indemnités se composent principalement des loyers des casernes de gendarmerie pour 1.6 M€ et des indemnités d'occupation suite à la résiliation de baux pour 0.7 M€.

Chapitre 71 - Production stockée : 13.5 M€

Le budget consenti est représentatif, en partie, des écritures sur les stocks pour permettre la comptabilisation du passage d'opérations « en cours » au stade d'opérations « terminées » et des écritures nécessaires à la comptabilisation du stock de fin d'exercice.

Ce chapitre comprend notamment les dépenses de travaux sur les programmes d'aménagement pour 4.8 M€. Les opérations concernées sont Beaumont-Louestault « La Guillonnière », Cinq-Mars-La-Pile « Les Blais Nord », Langeais « Ancien EHPAD », Notre-Dame-D'Oé « La Borde », Saint-Roch « Le Fourgon », Semblançay « Les Dolbeaux ».

Des opérations jusqu'ici comptabilisées en « en cours » vont être comptabilisées en opération « achevées » pour 6.1 M€. Les principales opérations concernées sont Langeais « Ancien EHPAD », Notre-Dame-D'Oé « La Borde », Saint-Roch « Le Fourgon », Semblançay « Les Dolbeaux ».

Chapitre 72 - Production immobilisée : 2.2 M€

La production immobilisée est essentiellement constituée de notre conduite d'opération sur les opérations locatives pour 800 K€, et de transferts de stocks en immobilisations (terrains aménagés pour nos opérations locatives) pour 1 425 K€.

Chapitre 74 - Subventions d'exploitation : 0.2 M€

Le budget intègre les subventions d'équilibre versées dans le cadre de nos opérations d'aménagement sur les lots vendus pour 170 K€.

Chapitre 75 - Autres produits de gestion courante : 1.4 M€

Les budgets portés à ce chapitre correspondent :

- Aux produits refacturés aux locataires (frais de poursuites et assurance) pour 0.3 M€ ;
- Aux produits refacturés aux foyers et aux commerces (taxes foncières) pour 0.6 M€ ;
- Aux produits liés à la vente des certificats d'économie d'énergie pour 0.5 M€.

Chapitre 76 - Produits financiers : 1.5 M€

L'ensemble de la trésorerie de Val Touraine Habitat est placé principalement sur le livret A. Ce budget est estimé en tenant compte d'une hausse prévisionnelle du taux actuel du livret A à 3 % au 1^{er} février 2023 et à 3.5 % au 1^{er} août 2023.

Chapitre 77 - Produits exceptionnels : 7.6 M€

Ce budget est principalement constitué des reprises de subventions d'investissement pour un montant estimé de 3.4 M€, d'indemnités suite à sinistres pour 0.9 M€, des dégrèvements d'impôts attendus dans le cadre des travaux d'économies d'énergie et d'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite pour 2 M€ et des subventions relatives aux opérations de démolitions pour 1.3 M€.

.../...

Chapitre 775 - Produits de cessions d'éléments d'actif : 4.3 M€

Le montant de 4.3 M€ est établi à partir du nombre estimatif de ventes pour 2023, soit 60 logements (3.8 M€) ainsi que la résiliation d'un bail à construction pour un foyer. Ce montant est à mettre en parallèle avec le Chapitre 675 - Valeur Nette Comptables des éléments sortis de l'actif immobilisé.

La plus-value attendue sur les ventes de logements est estimée à 2.4 M€.

Chapitre 78 - Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions : 3.4 M€

Ce poste se compose principalement de reprise des provisions pour risques et charges, pour créances locataires.

Chapitre 78157 - Reprise sur provision de gros entretien : 6.1 M€

Ce budget correspond à la reprise de provision pour le gros entretien programmé, soit 6.1 M€. La charge correspondante est comptabilisée dans le Chapitre 6152.

Tableau de financement prévisionnel

1 - LES EMPLOIS

Le total des emplois s'établit à 94.5 M€, dont :

Immobilisations incorporelles : 0.6 M€

Ce budget alloué concerne des projets d'acquisition de logiciels informatiques.

Immobilisations corporelles : 68.5 M€

Ces investissements se répartissent :

- En achats de terrains à hauteur de 0.7 M€. Le budget se compose notamment de constitution de réserves à moyen et long terme, ainsi qu'un budget pour l'achat de terrains nécessaires à la programmation 2023.
- En constructions de logements, pour 31.8 M€ (dont 12.4 M€ en Vente à l'État Futur d'Achèvement). Les opérations les plus significatives concernent les communes de Joué-Lès-Tours, Saint-Antoine-du-Rocher, Saint-Cyr-sur-Loire et Sainte-Maure-de-Touraine.
- En travaux de réhabilitation du patrimoine pour 34 M€.

Ces travaux portent majoritairement sur la programmation de 2022 et 2023 et concernent notamment des travaux d'isolation par l'extérieur, changement de système de chauffage, de fenêtres, ...

Les opérations les plus significatives concernent les communes de Chinon, Joué-Lès-Tours, La Riche et Saint-Avertin.

Immobilisations financières : 1.3 M€

Il s'agit des cautionnements réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement.

Remboursement de dettes financières : 24.1 M€

Il s'agit principalement des remboursements en capital des emprunts en cours et futurs pour 23.4 M€ (dont 1.1 M€ de remboursements anticipés liés aux ventes de logements ou résiliations de baux) et des remboursements de dépôts de garantie des locataires pour 0.7 M€.

La baisse du remboursement des dettes financières s'explique par l'évolution du taux du livret A qui engendre une augmentation des intérêts et du fait de la double révisabilité des emprunts, diminue la part du capital remboursé.

2 - LES RESSOURCES

Le total des ressources s'établit à 90.2 M€

Il se décompose, d'une part, en ressources internes générées par l'activité de l'Office (la capacité d'autofinancement et les ventes d'actifs), et d'autre part, de ressources externes obtenues par la notification des subventions d'investissement et la mobilisation de nouveaux emprunts.

La capacité d'autofinancement est évaluée à 23.1 M€

Elle représente la ressource financière générée par l'exploitation au cours de l'année 2023 permettant un financement des opérations d'investissement. Cette capacité d'autofinancement, ainsi que les ventes doivent au moins pouvoir rembourser les dettes financières (capital) à l'exception des sommes prévues pour les remboursements anticipés d'emprunts et des dépôts de garantie.

Ce montant de dettes à rembourser s'élève à 24.1 M€, tandis que la somme de la capacité d'autofinancement et des ventes est de 27.4 M€. L'équilibre budgétaire est donc respecté.

L'augmentation des capitaux propres est prévue pour un montant de 2.5 M€

Ce montant est constitué des nouvelles subventions sur investissement pour lesquelles Val Touraine Habitat attend la notification au titre de l'exercice 2023.

Au global, pour les opérations de constructions neuves (ou achats en VEFA) le montant à comptabiliser en 2023 est évalué à 1.5 M€ et pour les opérations de réhabilitation à 1 M€.

L'augmentation des dettes financières est estimée à 59.3 M€

Le budget se compose principalement des nouveaux emprunts qui seront mobilisés en 2023, en particulier pour des opérations de développement du patrimoine pour 29.5 M€ et des programmes de réhabilitation pour 29 M€.

Le prélèvement au fonds de roulement : 4.3 M€

Le prélèvement sur le fonds de roulement est obtenu par différence entre les ressources et les emplois.

Au titre de 2023, il est ainsi prévu un prélèvement sur le fonds de roulement pour 4.3 M€.

Ce prélèvement résulte principalement de l'activité construction neuve et réhabilitation qui restera particulièrement soutenue sur 2023 et pour laquelle les emprunts sont généralement mobilisés à la fin des opérations.

.../...

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

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

Contre : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Après la présentation par le Directeur Général des éléments constitutifs du budget et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le budget principal 2023 et les budgets annexes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

BILAN DES RÉSERVES FONCIÈRES 2022

Monsieur le Président expose :

Présentation

Par délibération en date du 13 décembre 2021, les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont pris connaissance de l'état de la réserve foncière de l'Office.

Pour rappel à fin 2015, lorsque l'état précis de cette réserve a été fait pour la 1^{ère} fois, la surface de la réserve était de 152 ha. À fin 2021, la réserve foncière comptait 107,5 ha.

La mobilisation des services s'est poursuivie en 2022, permettant d'enregistrer une baisse, le stock représentant 102,2 ha.

.../...

Objet de la délibération

Les membres du Conseil d'Administration sont invités à connaître les principales évolutions dans chaque catégorie.

1 - En ce qui concerne les terrains urbanisables, on peut constater une baisse de 4,2 ha, qui s'explique par :

- L'obtention d'un permis d'aménager à MONTLOUIS-SUR-LOIRE pour 0,1 ha,
- La mobilisation du terrain de la « Rue de la Mairie » à NOTRE-DAME-D'OË, pour la construction de 2 logements inscrits à la programmation de 2022,
- Le lancement des études opérationnelles à la suite de l'avis favorable de la commission d'engagement et des délibérations du Bureau du Conseil d'Administration en janvier 2022 pour BEAUMONT-LOUESTAULT « La Guillonnière » (1,3 ha), en juin 2022 pour NEUILLÉ-LE-LIERRE « Rue Pierre Fillet » (1,3 ha) et en octobre 2022 pour LANGEAIS « Les Côteaux de Haussepied » (1,5 ha).

La surface de cette réserve passe de 30,3 ha à 26,1 ha.

2 - La réserve urbanisable à moyen ou long terme s'établit à 16,9 ha contre 17,7 ha, à fin 2021.

La seule variation observée concerne le lancement des études opérationnelles, autorisé par la délibération du Bureau du Conseil d'Administration de novembre 2021, pour SAINT-ÉPAIN « Les Deneux » (0,8 ha).

3 - La réserve foncière en zone naturelle ou agricole est inchangée à 24,6 ha.

Celle-ci avait subi une importante augmentation en 2021 à la suite de l'approbation du PLU de la commune de TRUYES qui avait déclassé une grande partie de la réserve foncière de l'Office sur cette commune.

4 - Les réserves urbanisables, après évolution du PLU sont stables à 28,8 ha.

5 - La catégorie des terrains à revendre baisse légèrement de 0,3 ha pour s'établir à 5,8 ha.

Cette baisse résulte de la rétrocession à la commune de CIVRAY-SUR-ESVES d'une parcelle de 0,2 ha et la vente à un particulier d'un terrain en zone naturelle à RICHELIEU pour 0,1 ha.

Alors que près de 25 ha sont déjà des terrains en zone agricole ou naturelle, une menace pèse sur les zones à urbaniser que possède VAL TOURAINE HABITAT. Qu'elles soient classées en zone 1 AU (36 ha) ou 2 AU (28 ha), un déclassement est à craindre.

Pour les 1ères, une réduction sensible des zones à urbaniser va être demandée par l'État aux collectivités, communes ou communautés, dans le cadre de la Loi Climat et Résilience visant le zéro artificialisation nette (ZAN). À ce titre, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHINON VIENNE ET LOIRE a déjà pris l'initiative d'alerter les propriétaires concernés, dont VAL TOURAINE HABITAT pour ses réserves de CHINON, RIVIÈRE et SEUILLY.

Pour les zones 2AU, les révisions de PLU sont à surveiller.

C'est notamment le cas pour la commune de SORIGNY, dont l'enquête publique s'est close le 04 novembre dernier et qui prévoit un reclassement en zone agricole de l'intégralité de la réserve du « Bois Neuf », soit 7,3 ha.

Un courrier de réclamation a été adressé au commissaire enquêteur.

.../...

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 :

- Poursuivent la mobilisation de la réserve foncière pour développer de nouvelles opérations d'aménagement et de construction ;
- Prolongent les démarches visant à vendre les terrains impropres à cette activité de développement ;
- Restent vigilants quant aux évolutions légales ou réglementaires qui pourraient affecter le classement et l'usage futurs des réserves foncières.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER



BILAN DES RÉSERVES FONCIÈRES DE 2015 À 2022

	ANNÉE 2015	ANNÉE 2016	ANNÉE 2017	ANNÉE 2018	ANNÉE 2019	ANNÉE 2020	ANNÉE 2021	ANNÉE 2022
Superficie	152 ha	120 ha	113,7 ha	112,5 ha	108,1 ha	107,4 ha	107,5 ha	102,2 ha

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

PROGRAMMATION DES GROS TRAVAUX ET RÉHABILITATIONS 2023 À 2025

Monsieur le Président expose :

Les Administrateurs ont été destinataires du dossier "Programmation gros travaux et réhabilitations 2023 à 2025". Ce document de référence présente la planification opérationnelle des gros travaux et réhabilitations pour la période 2023 à 2025 sur le patrimoine de Val Touraine Habitat, y compris les résidences spécialisées, ainsi que les locaux professionnels du siège et des agences.

La synthèse de la programmation des gros travaux et des réhabilitations (G.T.R) est la suivante :

Patrimoine hors foyers (montants en K€ TTC)	2023	2024	2025	Totaux
G. E. sur locaux professionnels VTH	104	30	0	134
G. E. sur Ad' AP locaux diffus	69	114	-	183
G. E. gendarmeries	6			6
G. E. gros travaux 2022 reportés en 2023	717			717
G. E. gros travaux de l'année	1 488	2 504	2 334	6 326
<i>Dont report 2023 sur budget 2024</i>	-595	595		0
<i>Dont report 2024 sur budget 2025</i>		-1 002	1 002	0
<i>Dont report 2025 sur budget 2026</i>			-934	-934
G. E. sur réhabilitations démarrées en 2021 et avant	2 211	216		2 427
G. E. sur réhabilitations démarrées en 2022	1 918	1 525		3 443
G. E. sur réhabilitations démarrées en 2023	140	1 694	1.215	3 049
G. E. sur réhabilitations démarrées en 2024		158	1.861	2 019
G. E. sur réhabilitations démarrées en 2025			173	173
TOTAL G.E sur Programmation G. T. R. hors foyers en K€ TTC	6 058	5 834	5 651	17 543

Le budget Gros Entretien pour la programmation gros travaux et réhabilitations sur le patrimoine hors foyers s'élève pour l'année 2023 à 6.058.000 €.

Le total des 3 années de la période 2023-2025 s'élève à 17.543.000 €.

Résidences spécialisées	2023
G. E. sur gros travaux et réhabilitations 2023	582
TOTAL G.E sur programmation G. T. R. résidences spécialisées en K€ TTC	582

Le budget Gros entretien pour la programmation gros travaux et réhabilitations sur les résidences spécialisées s'élève pour l'année 2023 à 582.000 €.

.../...

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 programmation des gros travaux et réhabilitations pour les années 2023 à 2025, et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à lancer les études de conception des opérations programmées, à délivrer les ordres de service de démarrage des travaux prévus en 2023, et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de ces travaux.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaients présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaients absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

SUIVI L'ÉVALUATION DE L'ENVIRONNEMENT DE CONTROLE

Monsieur le Président expose :

La mise en conformité de l'environnement de contrôle interne constitue un préalable à toute mise en place d'un dispositif de contrôle interne.

Impulsée par le Directeur Général et conduite par le Contrôleur Interne qui lui est rattaché, la mise en place d'un dispositif de contrôle interne au sein de Val Touraine Habitat s'inscrit dans le cadre du projet d'entreprise TempO.

L'environnement de contrôle interne est constitué de 6 composantes (cf. détail dans le tableau ci-dessous) ayant toute un impact sur le contexte dans lequel les collaborateurs mettent en œuvre leurs actions de contrôle.

.../...

Réalisée en 2021, l'évaluation de l'environnement de contrôle est basée sur un référentiel formalisé et validé par le Conseil d'Administration de décembre 2021.
 Elle a permis d'identifier les axes de progrès auxquels l'office doit répondre pour atteindre un objectif fixé dans une logique d'amélioration continue.

Le tableau suivant détaille le résultat des évaluations menées pour chaque principe énoncé dans le référentiel et rattaché à une des six composantes :

#	Composantes	Nb de principes vérifiés	Résultat (nb de principes)			Effort pour répondre aux axes de progrès identifiés		
			Sans observation	Axe de progrès identifié (dt règl.)	Non applicable	+	++	+++
1	Intégrité et valeurs éthiques	31	6 43%	8 (3) 57%	17	4	3	1
2	Fonctionnement du conseil d'administration	88	74 91%	7 (1) 9%	7	6	1	0
3	Structure organisationnelle	34	11 42%	15 58%	8	3	9	3
4	Engagement en termes de compétences	29	12 52%	11 (1) 48%	6	4	6	1
5	Répartition des pouvoirs et responsabilités	9	6 75%	2 (1) 25%	1	2	0	0
6	Positionnement du contrôle interne	7	5 71%	2 29%	0	2	0	0
TOTAL		198	114 72%	45 (6) 28%	39	21	19	5

Sur 198 principes vérifiés :

- **39** principes étaient identifiés comme "Non applicable".
- **114** principes (**72%** hors principes non applicables) n'appelaient aucune observation.
- **45** principes (**28%** hors principes non applicables) comportaient des axes de progrès.

Un plan d'action visant à répondre à chaque axe de progrès identifié a été formalisé.
 La mise en œuvre de ce plan d'actions est suivie par le contrôleur interne.

Au 15 novembre 2022, **42% des actions identifiées ont été clôturées**. Le détail des états d'avancement est précisé dans l'annexe jointe à la délibération.

Le suivi de la conformité des principes du référentiel de contrôle interne par composantes est le suivant :

#	Composantes	Nb de principes vérifiés	Résultat (nb de principes)		
			Axe de progrès identifiés	Nombre d'actions clôturées	Taux de conformité
1	Intégrité et valeurs éthiques	31	8	2	25%
2	Fonctionnement du conseil d'administration	88	7	5	71%
3	Structure organisationnelle	34	15	4	27%
4	Engagement en termes de compétences	29	11	5	45%
5	Répartition des pouvoirs et responsabilités	9	2	1	50%
6	Positionnement du contrôle interne	7	2	2	100%
TOTAL		198	45	19	42%

Les principales réalisations ont porté sur la revue du code de conduite, la rédaction des procédures de fonctionnement du Conseil d'Administration, l'identification des postes clés et de leurs solutions de remplacement, la formalisation de la cartographie des processus en lien avec le projet de certification ISO 9001:2015.

A noter que la majorité des actions non clôturées à cette date sont en cours de réalisation et présentent des niveaux d'avancement supérieurs à 50%.

Trois grands chantiers restent à mener: le déploiement de la plateforme de lanceur d'alertes, l'élaboration de la cartographie des risques et la finalisation du référentiel des emplois et des compétences.

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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, prennent acte :

- des axes de progrès identifiés par la présente évaluation ;
- de l'avancement du plan d'actions formalisé et suivi par le contrôleur interne. Les actions non réalisées au 31 décembre 2022 seront poursuivies en 2023.

POUR EXTRAIT CONFORME
 CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
 LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN LIEN AVEC LA DÉMATÉRIALISATION DES BUREAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur le Président expose :

Le Président rappelle que les missions du Conseil d'Administration, du Bureau et des commissions emportent un certain nombre de droits et devoirs s'appliquant à tous les Administrateurs, personnes physiques ou représentants permanents d'une personne morale, que chacun doit s'obliger à respecter afin de favoriser le bon fonctionnement desdites instances.

Un nouveau projet de Règlement Intérieur du Conseil d'Administration a été adressé à l'ensemble des Administrateurs pour examen, pour permettre la dématérialisation des Bureaux du Conseil d'Administration et intégrant notamment les dernières évolutions législatives et réglementaires.

.../...

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) M. PAUMIER (+ pouvoir de M. SCHWARTZ), M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU), Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, M. PAUL (+ pouvoirs de M. RUEL et Mme BOISSÉ), MM. TRYSTRAM, GARCERA, Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. DHENNE, 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 le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux,
Mmes GOBLET, LAFLEURE, PINSON, MM. PAUL, TRYSTRAM, GARCERA,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MARCHAIS, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs.
M. MAUPÉRIN de la Direction Départementale des Territoires représentant
Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme PIGNON, Directrice Financière
Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme MÜNSCH-MASSET
Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
M. SCHWARTZ qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT
(excusée)
M. AGEZ du Cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes (excusé)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

OBSERVATOIRE DES CHARGES 2021

Monsieur le Président expose :

La maîtrise des charges locatives est une préoccupation constante et un enjeu fort pour Val Touraine Habitat et le sera de plus en plus dans les années à venir.

Après une baisse des dépenses de -4.27 % en 2020 par rapport à 2019, une augmentation des dépenses de 8.39 % est constatée en 2021 par rapport à 2020.

Elle est principalement causée par les dépenses de chauffage collectif, en rapport à une saison hivernale plus froide (proche des températures moyennes trentenaires) ainsi qu'une augmentation conséquente de la taxe d'ordures ménagères sur la Métropole.

Pour l'année 2021, le montant des dépenses récupérables s'élevait à 17 168 K€ (dont 5 294 K€ pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire collectifs et 11 874 K€ pour les charges générales).

L'effort soutenu pour minimiser l'impact des dépenses récupérables sur le budget des ménages permet de maintenir un niveau de provisions calculé au plus juste, tenant compte des variations possibles liées aux aléas climatiques et aux fluctuations du prix des énergies.

Bilan des trois dernières années			
Années	2019	2020	2021
Dépenses	16 546 K€	15 840 K€	17 168 K€
Provisions	17 808 K€	18 132 K€	18 675 K€
Solde restitué aux locataires	1 262 K€	2 292 K€ (Crédit moyen de 112 €)	1 506 K€ (Crédit moyen de 73 €)

Afin d'optimiser, voire diminuer le montant de l'effort financier des ménages en termes de charges locatives, tout en préservant un service qualitatif et satisfaisant de la maintenance des logements et des parties communes, mais aussi de la sécurité des biens et des personnes, et afin de répondre aux demandes de l'ANCOLS, Val Touraine Habitat réalise chaque année un Observatoire Des Charges.

Ce document permet de recenser les groupes ayant les charges les plus élevées, suggérer de nouvelles pistes d'économies, évaluer entre elles ses Unités de Gestion (Agences), se positionner par rapport aux autres bailleurs, aux niveaux régional et national.

Un logiciel spécifique est utilisé pour établir ce document, il sert également à renseigner l'Observatoire Des Charges national, initié par l'Union Sociale de l'Habitat.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la présentation de l'Observatoire des charges 2021 de Val Touraine Habitat.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER