

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

SITUATION BUDGÉTAIRE AU 30 JUIN 2022

Monsieur le Vice-Président expose :

VAL TOURAINE HABITAT présente la situation budgétaire au 30 juin 2022, conformément au décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat.

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

.../...

.../...

Décision

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

Pour : (20 voix) MM. OSMOND (+ pouvoirs de M. PAUMIER et de Mme GOBLET), SCHWARTZ, Mmes DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), CHAIGNEAU (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), PINSON (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), MM. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL), GARCÉRA, Mmes MARCHAIS (+ pouvoir de M. COUVRAND), DUPONT, 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 situation budgétaire réalisée au 30 juin 2022.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE

. PRÉ-BUDGET 2023 ET POLITIQUE DES LOYERS 2023

Monsieur le Vice-Président expose :

Les enjeux du logement social ont fait l'objet d'un éventail de propositions, transmis aux candidats aux élections présidentielles. Les principaux enjeux identifiés étaient :

- Les locataires ;
- L'économie ;
- La décarbonisation ;
- La territorialité.

Il a été ainsi rappelé que le logement social, bien de première nécessité, doit être largement accessible et permettre une sécurisation du parcours de vie des familles mais également une mixité des quartiers grâce une politique de renouvellement urbain.

La Première Ministre, lors de son discours de politique générale, a souhaité établir un pacte de confiance avec les organismes HLM. A l'heure où nous écrivons ce rapport, les discussions sont en cours. L'objectif est d'acter des engagements et des mesures partagés afin qu'un nouveau cadre, qui remplacera la clause de revoyure signée en 2019 et qui se termine fin 2022, soit acté pour 2023. La Banque des Territoires et Action logement, partenaires de la clause de revoyure, sont associés à ces discussions avec l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat.

Il est rappelé que pour Val Touraine Habitat, ces mesures se sont traduites par une baisse de cotisation de l'ordre de 1.3 M€ par an. Et dans une moindre mesure, une remise de 50 M€ sur les intérêts des prêts, a été octroyée, représentant pour notre organisme environ 180 K€ par an.

Ainsi, si ces mesures ne sont pas renouvelées, c'est autant d'impact à venir sur les résultats d'exploitation.

En parallèle, la stratégie bas carbone de l'Etat est un des éléments-clés de ces discussions. Elle doit s'accompagner de moyens, les Offices Publics de l'Habitat ont bien pris conscience des enjeux et poursuivent leurs efforts dans ce sens. Cependant, il s'agira de pouvoir réaliser ces investissements sans pénaliser les loyers des locataires. L'aide publique doit pouvoir appuyer les efforts des organismes de décarbonisation.

Les Offices Publics de l'Habitat, par leur attachement statutaire aux collectivités territoriales, défendent un modèle qui joue un rôle moteur dans l'équilibre territorial, au contraire des grands groupes nationaux focalisés sur les métropoles les plus tendues.

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

Certaines propositions ont ainsi été faites lors du débat présidentiel, avec pour exemples :

- Retenir un taux de TVA unique de 5.5 % pour l'ensemble des investissements sur le logement social ;
- Abandonner la réduction de loyer de solidarité afin de retrouver des sources de financement et obtenir la compensation intégrale des collectivités de l'exonération pendant 25 ans de la TFPB au-delà de 2026 ;
- Abandon du dispositif Pinel, qui n'a pas démontré son efficacité sociale et permettrait ainsi de fléchir plusieurs dizaines de millions vers le logement social ;
- Revaloriser les aides au logement ;
- Donner de la lisibilité en termes d'aides à la rénovation par des financements stables et pluriannuels.

De plus, et d'une ampleur inédite, l'inflation a fait son retour et a un impact très direct et opérationnel sur nos activités, et notamment sur les charges des locataires concernant principalement l'énergie.

Val Touraine Habitat a dans le cadre du budget 2023, pris en compte la nécessaire augmentation des charges liées à l'inflation, des coûts de construction et de réhabilitation et a souhaité limiter les augmentations de loyers, sources principales de nos recettes, afin d'être en phase avec les moyens de nos locataires.

En tenant compte de ces paramètres financiers et économiques, le budget 2023 est construit pour permettre la réalisation de nos principaux objectifs, tant en matière de construction, de réhabilitation de notre parc mais également afin de poursuivre notre projet d'entreprise avec notamment le développement de nos services auprès des locataires.

Ainsi, le budget 2023 sera construit afin de permettre :

- La poursuite de nos projets 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.

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 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'OÛÉ 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.

Ainsi, il est constaté une augmentation des pertes de loyers liées à la vacance de logements qui devront dans les mois à venir être démolis.

En parallèle, Val Touraine Habitat poursuivra son opération de 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 :

Compte tenu du contexte économique, il sera étudié courant 2023 la possibilité de création de différents postes-clés répondant aux besoins et objectifs de notre projet d'entreprise.

Les budgets consacrés pour 2023 notamment en termes de développement numérique et portés par les directions (Direction du Numérique & des Systèmes d'Information, Direction de la Communication Responsable & du Marketing et Direction de l'Innovation & de la Performance Stratégique) sont majoritairement des reports de 2022.

.../...

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.

D'autres projets innovants devraient faire l'objet d'une étude et d'une mise en place courant 2023 permettant par exemple de rendre les demandes d'interventions techniques des locataires plus faciles à réaliser et à suivre avec les prestataires.

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

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

Les loyers :

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

L'absence d'augmentation des loyers qui pourrait être décidée compte tenu des charges locatives en forte hausse est également une difficulté car elle impacte durablement les recettes de Val Touraine Habitat.

Les loyers nets de la vacance locative et de la RLS évoluent de 620 K€ entre 2022 et 2023 soit de 0,69% par les mises en service principalement.

Pour information, l'indice de révision des loyers est de 3,60% au 2^{ième} trimestre 2022.

Les charges en forte évolution :

Le doublement de notre prime d'assurance Multirisque passant de 450 K€ à 980 K€, augmentation liée à notre sinistralité importante ces dernières années.

La cotisation CGLLS en forte variation selon les informations connues avec une augmentation de 1300 K€.

Les honoraires liés aux diagnostics des balcons et les DPE sont évalués à 1100 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 (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, ainsi que par l'augmentation d'effectifs décidée en 2022.

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.

Conclusion :

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

.../...

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

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

Certains budgets de dépenses devront être revus afin que les résultats d'exploitation 2023 restent positifs dans le cadre du budget 2023 qui sera présenté au Conseil d'Administration en décembre 2022.

(Pour rappel, les taux d'augmentation des loyers votés les années précédentes étaient de 0,42% au 1^{er} janvier 2022, de 0.50 % en 2021, de 1.53 % en 2020, de 0.50 % en 2019 et en 2018 le gel des loyers a été appliqué suite à la Loi de Finances).

.../...

Décision

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

Pour : (16 voix) MM. OSMOND (+ pouvoirs de M. PAUMIER et de Mme GOBLET), SCHWARTZ, Mmes DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), CHAIGNEAU (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), MM. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL), GARCÉRA, Mmes MARCHAIS (+ pouvoir de M. COUVRAND), DUPONT, GRASSIN, M. LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (4 voix) Mme PINSON (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. DHENNE (+ pouvoir de M. MARTINS COIMBRA).

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la non-révision des loyers au 1^{er} janvier 2023 au titre de la révision annuelle des loyers de VAL TOURAINE HABITAT.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X X X

CONTRACTUALISATION ENTRE VAL TOURAINE HABITAT ET SA COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT, LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE

Monsieur le Vice-Président expose :

Val Touraine Habitat s'est organisé pour répondre aux enjeux du département d'Indre-et-Loire dans tous les secteurs de l'habitat autorisé par le CCH et dernièrement avec la publication de la loi ELAN qui élargit les compétences des Offices Publics de l'Habitat.

En partenariat avec sa collectivité de rattachement, le département d'Indre-et-Loire, Val Touraine Habitat mène l'ensemble de ses missions sociales dans 200 communes et s'est attaché à devenir un véritable partenaire des collectivités.

La contractualisation proposée et votée lors de la Commission Permanente du Conseil Départemental du 24 juin 2022, jointe à la présente délibération, permet d'acter sur le mandat actuel les objectifs et enjeux portés par le Département d'Indre-et-Loire et Val Touraine Habitat, dans un objectif de développement et répondant aux besoins du territoire et des Maires, en lien direct avec les objectifs du volet habitat et du développement durable.

Cette contractualisation porte sur 6 grandes lignes :

- Une demande de proximité renforcée ;
- Val Touraine Habitat engagé dans la transition énergétique ;
- Un accompagnement du vieillissement ;
- Un enjeu de développement territorial ;
- Un défi économique pour le territoire ;
- Une action sociale structurée en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des plus fragiles.

.../...

Décision

Cette délibération est mise au vote :

Pour : (12 voix) Mme PINSON (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), MM. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL), GARCÉRA, Mmes MARCHAIS (+ pouvoir de M. COUVRAND), DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE (+ pouvoir de M. MARTINS COIMBRA), LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Ne prennent pas part au vote (8 Administrateurs): MM. OSMOND (+ pouvoirs de M. PAUMIER et de Mme GOBLET), SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), CHAIGNEAU (+ pouvoir de M. TRYSTRAM).

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, prennent note de la contractualisation entre Val Touraine Habitat et le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, qui sera signée prochainement.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

CRÉATION DE L'ADIL 37 – VERSEMENT DE LA COTISATION POUR L'ANNÉE 2022

Monsieur le Vice-Président expose :

L'État, le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire et l'Association des Maires d'Indre-et-Loire, en concertation avec les Communautés de Communes, le SIEL 37 et le Conseil Régional Centre-Val de Loire ont décidé de créer une Agence Départementale d'Information sur le Logement d'Indre-et-Loire (ADIL 37).

L'assemblée générale constitutive qui a réuni les membres de droits prévus par la loi, s'est réunie le 25 avril 2022 et a officialisé la création de l'ADIL 37.

Cette agence départementale a pour mission d'informer le public sur toute question touchant au logement et à l'habitat, que ce soit sur les volets juridiques, financiers ou fiscaux.

L'ADIL sera aussi un acteur de la transition énergétique, notamment en matière d'informations sur les économies d'énergie et la rénovation énergétique pour les particuliers.

En tant que personnalité qualifiée dans le domaine du logement et acteur départemental en matière de logement social avec un parc de près de 24 000 logements répartis sur 199 communes du département, Val Touraine Habitat souhaite intégrer l'ADIL en tant qu'acteur opérationnel afin de participer pleinement à ces travaux.

Dans ce sens, et afin de participer à la gouvernance et aux travaux de l'ADIL, il est proposé de verser une cotisation de 0.50 € par logement familial et par an, calculée au 1^{er} janvier de chaque année. Pour l'année 2022, cette cotisation sera de la moitié d'une année pleine.

Pour l'année 2022, ce montant sera de 5 337 euros.

.../...

Décision

Cette délibération est mise au vote :

Pour : (12 voix) Mme PINSON (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), MM. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL), GARCÉRA, Mmes MARCHAIS (+ pouvoir de M. COUVRAND), DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE (+ pouvoir de M. MARTINS COIMBRA), LANDEMAINE.

Contre : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Ne prennent pas part au vote (8 Administrateurs): MM. OSMOND (+ pouvoirs de M. PAUMIER et de Mme GOBLET), SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), CHAIGNEAU (+ pouvoir de M. TRYSTRAM).

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser la somme de 5 337 euros à l'ADIL 37, pour l'année 2022.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

VALIDATION DES LISTES ÉLECTORALES

Monsieur le Vice-Président expose :

Les élections des locataires aux Conseils d'Administration des organismes HLM auront lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022 avec pour VAL TOURAINE HABITAT, un dépouillement du scrutin le mercredi 30 novembre après-midi.

Dans le cadre des travaux préparatoires, la Commission électorale s'est réunie le mardi 11 octobre 2022 après-midi afin notamment d'examiner l'éligibilité des candidatures et définir l'ordre de présentation des professions de foi des différentes listes.

- Examen de l'éligibilité des candidatures :

5 listes ont fait acte de candidature dans le respect de la réglementation relative à l'élection des représentants des locataires.

Dans l'ordre d'arrivée à VAL TOURAINE HABITAT (listes complètes) :

- I. L'Association INDECOSA-CGT 37 : liste déposée le 26 septembre 2022 matin.
- II. La Confédération Nationale du Logement (C.N.L. 37) : liste déposée le 3 octobre 2022 à 14 h 30.
- III. L'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C. 37) : liste déposée le 3 octobre 2022 à 16 h.
- IV. La Confédération Syndicale des Familles (C.S.F. 37) : liste déposée le 3 octobre 2022 à 16 h 30.
- V. L'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (C.L.C.V. Touraine) : liste déposée le 5 octobre 2022 à 16 h.

La commission électorale, après examen de chaque candidature, a approuvé les listes ci-dessus à l'unanimité de ses membres.

- Ordre de présentation des professions de foi dans la liasse faisant partie du matériel de vote

A l'unanimité, les membres de la commission électorale ont décidé que l'ordre de présentation des professions de foi dans la liasse faisant partie du matériel électoral se ferait en fonction de l'ordre d'arrivée des listes de candidature à VAL TOURAINE HABITAT, qui est le suivant :

- Feuille 1 : la profession de foi d'INDECOSA-CGT 37 ;
- Feuille 2 : la profession de foi de la C.N.L. 37 ;
- Feuille 3 : la profession de foi de l'A.F.O.C. 37 ;
- Feuille 4 : la profession de foi de la C.S.F. 37 ;
- Feuille 5 : la profession de foi de la C.L.C.V.

Il a également été rappelé que la Commission électorale se réunirait à nouveau le mardi 8 novembre 2022 à 15 h 30, en présence d'un huissier de justice pour tester le vote par Internet et sceller le système de vote électronique.

.../...

Décision

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

Pour : (20 voix) MM. OSMOND (+ pouvoirs de M. PAUMIER et de Mme GOBLET), SCHWARTZ, Mmes DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), CHAIGNEAU (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), PINSON (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), MM. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL), GARCÉRA, Mmes MARCHAIS (+ pouvoir de M. COUVRAND), DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE (+ pouvoir de M. 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 modalités pratiques de l'élection des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ainsi que les 5 listes et l'ordre de présentation des professions de foi ;
- autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés à faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

- Les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités de leur propre agence ;
- Les baux, engagements de location, portant sur le patrimoine de leur propre agence.

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 chaque agence, 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.

- **Délégation aux Responsables d'Agences en cas d'absence ou d'empêchement de l'un d'entre eux**

Pour signer les mêmes documents et courriers que ci-dessus relatifs aux activités ou portant sur le patrimoine des autres agences, en cas d'absence ou d'empêchement du Responsable de l'agence concernée.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique de la Directrice Générale Adjointe Proximité et Gestion Locative, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de chaque agence, 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 prendra effet à compter du 1^{er} novembre 2022.

.../...

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. PLANNING 2023 DES DATES DE RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES BUREAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le planning des dates de réunions de Bureau du Conseil d'Administration pour l'année 2023 a été remis aux membres du Conseil d'Administration avec l'envoi de la convocation, à savoir :

Conseil d'Administration

- Lundi 12 juin 2023 à 14 h (avant le Bureau) (Rapport du Directeur Général 2023)
- Lundi 16 octobre 2023 à 14 h (avant le Bureau) (Pré-budget et politique des loyers 2024)
- Lundi 11 décembre 2023 à 14 h (avant le Bureau) (Budget 2024)

Bureau

- Le lundi 09 janvier 2023 à 14 h

- Le lundi 06 février 2023 à 14 h
- Le lundi 06 mars 2023 à 14 h
- Le lundi 03 avril 2023 à 14 h
- Le lundi 15 mai 2023 à 14 h
- Le lundi 12 juin 2023 (après le CA)
- Le lundi 10 juillet 2023 à 14 h
- Le lundi 11 septembre 2023 à 14 h
- Le lundi 16 octobre 2023 (après le CA)
- Le lundi 13 novembre 2023 à 14 h
- Le lundi 11 décembre 2023 (après le CA).

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2022

. CONSTRUCTION NEUVE

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement de la programmation 2022. La programmation de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 42 logements (16 PLUS, 24 PLAI, et 2 PLS) répartis sur 2 communes (NOTRE-DAME-D'OË et SAINT-CYR-SUR-LOIRE).

Celle du CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 143 logements (78 PLUS, 55 PLAI, 6 PLS et 4 RHVS) répartis sur 10 communes (AMBOISE, GENILLÉ, LA VILLE-AUX-DAMES, MANTHELAN, MONTLOUIS-SUR-LOIRE, SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, SAINT-ÉPAIN, SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, SEMBLANÇAY, VEIGNÉ).

La synthèse comparative des programmations 2021-2022 démontre qu'il y avait 228 agréments en 2021 contre 185 agréments prévisionnels en 2022.

Le prix de revient prévisionnel global est de 33 396 259 € TTC soit 180 520 € par logement.

.../...

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note de l'avancement des programmations de construction neuve 2022.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2022

. RÉHABILITATION

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement des programmations de réhabilitation 2022 qui représentent 26 opérations, soit 528 logements. La majorité des opérations sont réalisées en dehors de l'agglomération de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, soit 283 logements.

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 4 opérations pour un total de 245 logements répartis sur 4 communes (JOUÉ-LÈS-TOURS, LA RICHE, SAINT-AVERTIN et SAINT-CYR-SUR-LOIRE).

Le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 22 opérations pour un total de 283 logements répartis sur 19 communes (CANDES-SAINT-MARTIN, CHÂTEAU-RENAULT, CHATILLON-SUR-INDRE, CHINON, CORMERY, DESCARTES, ESVRES, GENILLÉ, HUISMES, LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN, LARÇAY, MONTBAZON, MONTS, PREUILLY-SUR-CLAISE, REIGNAC-SUR-INDRE, RICHELIEU, SAVIGNÉ-SUR-LATHAN, SAINT-GERMAIN-SUR-VIENNE et VERNOU-SUR-BRENNE).

.../...

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note des éléments relatifs à l'avancement des programmations de réhabilitation 2022.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2022

. TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement des travaux d'économie d'énergie en gros travaux 2022 qui représentent pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE : 178 logements et pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE : 231 logements.

Les réhabilitations et les gros travaux d'économie d'énergie de ces 2 délégataires représentent 937 logements (423 pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE et 514 pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE).

.../...

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note des éléments relatifs à l'avancement des programmations des travaux d'économie d'énergie 2022.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

PRÉ-PROGRAMMATION 2023

. CONSTRUCTION NEUVE

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

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

Les arbitrages et les programmations définitives seront arrêtés dans le courant du 4^{ème} trimestre de l'année 2023 (objectif : 150 agréments à déposer, qui pourra être revu à la baisse en fonction de l'augmentation des coûts de la construction, la hausse du livret A,...).

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

Objet de la délibération

À ce jour, divers projets sont susceptibles de faire l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre. Ils ont en commun d'être approuvés, dans le principe, par le Maire de la commune concernée et d'avoir fait l'objet d'une étude d'opportunité qui a été validée.

D'autres programmes sont encore en cours de validation par les élus des communes dans le cadre de consultation ou encore en attente des autorisations d'urbanisme pour des VEFA. Par conséquent, la liste ci-dessous pourrait éventuellement être modifiée.

La pré-programmation 2023 est constituée de 19 dossiers pour 238 logements locatifs.

Opérations	Nombre logements (prévisionnel)
LA RICHE « Condorcet 4 »	4
METTRAY « La Ribellerie »	24
SAINT-AVERTIN « Avenue André »	16
Total Tours Métropole Val de Loire	44

BOURGUEIL « Allée de la Mailleterie »	9
CHÂTEAU-RENAULT « Bel Air »	11
CINAIIS « Le Noyer »	3
CINQ-MARS-LA-PILE « Les Cotinières » (VEFA)	8
CINQ-MARS-LA-PILE « Place des Meuliers » (VEFA)	28
LANGEAIS « Ancien Ehpad » (17 LLS +17 PSLA)	34
LOCHES « Rue des Mauvières » (VEFA)	20
LUZILLÉ « Rue de Loches »	5
MONTBAZON « Allée des Vergers » (VEFA)	18
MONTLOUIS-SUR-LOIRE « 20 rue de la République »	12
MONTRÉSOR « Le Colombier »	10
REIGNAC-SUR-INDRE « La Pièce des Sables » (Réserve foncière)	5
RIVIÈRE « Les Fiches »	10
VEIGNÉ « Avenue du Château de Valmer »	10
VEIGNÉ « Impasse du Mûrier » (VEFA)	5
VERNOU-SUR-BRENNE « 57 Rue de la République » (VEFA)	6
Total Conseil Départemental d'Indre-Et-Loire	194

.../...

Décision

Monsieur OSMOND met aux voix à main levée :

Pour : (20 voix) MM. OSMOND (+ pouvoirs de M. PAUMIER et de Mme GOBLET), SCHWARTZ, Mmes DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), CHAIGNEAU (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), PINSON (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), MM. PAUL (+ pouvoir de M. RUEL), GARCÉRA, Mmes MARCHAIS (+ pouvoir de M. COUVRAND), DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE (+ pouvoir de M. 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, à :

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 17 octobre 2022

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 14 H 00 en son siège social, sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. SCHWARTZ, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers Départementaux, Mme PINSON, MM. PAUL, GARCÉRA, Mmes MARCHAIS, DUPONT, GRASSIN, MM. DHENNE, MARTINS COIMBRA (parti à 14h40), LANDEMAINE, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.
Mme Karine PICARD du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme MÜNSCH-MASSET
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUEL qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à Mme PINSON
M. TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU
Mme BOISSÉ
M. COUVRAND qui avait donné pouvoir à Mme MARCHAIS
M. MARTINS COIMBRA (parti à 14h40) qui avait donné pouvoir à M. DHENNE
Mme Géraldine DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. BILAN SLS

Monsieur le Vice-Président expose :

VAL TOURAINE HABITAT a enquêté, au titre de l'enquête SLS, entre la fin de l'année 2020 et le début de l'année 2021, les locataires sur leur situation au 1er janvier 2021.

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

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

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

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

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

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

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

-	Nombre de locataires enquêtés	:	5 293
-	Nombre de locataires assujettis dont 19 pour non-réponse	:	262
-	Montant moyen SLS facturé	:	108,49 €
-	Montant moyen SLS facturé (hors forfaitaire)	:	76,04 €
-	Montant SLS quittancé	:	408 491 €

Pour rappel, 85 % de la somme encaissée est reversée à la CGLLS.

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND