

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### POLITIQUE QUALITÉ ET OBJECTIFS 2025

Madame la Présidente expose:

VAL TOURAINE HABITAT a réalisé entre 2020 et 2024, un projet d'entreprise intitulé « TempO » qui a permis d'assurer des transformations importantes pour l'Office.

Ce projet, dont le bilan global sera présenté avec le rapport d'activités en juin 2025 avait fixé trois orientations majeures :

- Développer une gamme de produits et de services pour répondre aux besoins des territoires;
- Être un acteur performant au service de nos locataires et de nos collaborateurs;
- Renforcer les liens et associer ses parties intéressées internes et externes à la bonne marche de l'entreprise, dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue.

Ces orientations, avec des objectifs associés, sont reprises et fixent la politique qualité de la démarche ISO 9001:2015. .../...

Pour l'année 2025, VAL TOURAINE HABITAT se fixe les objectifs suivants, qui seront aussi les éléments de la politique qualité 2025.

Les parties intéressées prioritaires restent :

- Les locataires ;
- Les collectivités ;
- Les prestataires ;
- Les collaborateurs de VAL TOURAINE HABITAT.

En 2025, VAL TOURAINE HABITAT présentera au Conseil d'Administration, sa nouvelle feuille de route patrimoniale. Celle-ci, incorporera un volet de décarbonation afin de répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Une nouvelle Convention d'Utilité Sociale (CUS) sera écrite en lien avec les services de l'État, notre collectivité de rattachement et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Ces parties intéressées seront associées à l'élaboration de ce document stratégique.

La politique qualité de VAL TOURAINE HABITAT et les objectifs qui en découlent, couvrent plusieurs enjeux forts :

- Concernant le volet patrimonial, il convient de poursuivre l'éradication des étiquettes énergétiques E, F et G avec un volume de 700 logements réhabilités ou traités en économies d'énergie ;
- Concernant le développement, malgré des coûts de construction encore très élevés, VAL TOURAINE HABITAT engagera la construction de 100 nouveaux logements et poursuivra la commercialisation des lots à bâtir en cours ;
- Concernant l'adaptation des logements, 250 nouveaux logements seront adaptés dans le cadre de la politique de vieillissement et 10% de la production neuve sera réalisée. L'ensemble de la politique vieillissement sera cadrée par le label HSS pour les logements désormais labélisés ;
- Concernant la vente, VAL TOURAINE HABITAT poursuivra la commercialisation de son patrimoine existant pour un volume de 60 ventes ;
- Concernant la gestion locative et la proximité, VAL TOURAINE HABITAT poursuivra sa stratégie de proximité et d'accompagnement des locataires à travers tous les dispositifs mis en place. Un suivi renforcé des prestataires sera réalisé en parallèle, de l'ensemble des enquêtes de satisfaction.

La vacance devra se limiter à 3,0% à 0 mois pour la vacance commerciale.

Des actions relatives au traitement des impayés seront renforcées afin d'en assurer au mieux la maîtrise.

VAL TOURAINE HABITAT poursuivra ses actions d'insertion et d'accompagnement de locataires via un soutien aux associations.

L'ensemble de ces objectifs sera réalisé dans un contexte budgétaire très contraint où VAL TOURAINE HABITAT devra s'assurer de maîtriser ses frais de structure et ses frais de gestion.

## Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M.PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. RUEL, TRYSTRAM, GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, valident les objectifs 2025.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### OBJECTIFS 2025 DU DIRECTEUR GÉNÉRAL CONFORMÉMENT AU DÉCRET N° 2009-1218 DU 12 OCTOBRE 2009

Madame la Présidente expose :

Il convient de fixer à Monsieur Jean Luc TRIOLLET, Directeur Général, les objectifs pour l'année 2025 qui lui seront signifiés par courrier avant le 31 mars 2025, et ce conformément au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009.

La période de crise, à la fois crise sanitaire et crise économique, a conduit l'Office à revoir ses prévisions financières à moyen terme et le prévisionnel à 10 ans présenté lors du Conseil d'Administration du 14 octobre 2024 a été marqué par des baisses d'investissement. Le budget 2025, présenté au présent Conseil d'Administration, prend en compte ces problématiques.

Les objectifs tiennent aussi compte de la poursuite de la RLS, de l'augmentation générale des coûts qui impactent fortement le budget d'exploitation.

Dans ce sens, les objectifs fixés au Directeur Général pour 2025 sont les suivants :

### La Gestion locative

- Le maintien de la vacance commerciale à 0 mois à 3 % 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 250 logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite dans le parc existant.

### Le Développement

- Mise en chantier de 100 logements ou équivalents et livraison de 50 logements ou équivalents ;
- Poursuite des opérations liées à la politique de vieillissement (10 % de la production).

.../...

### Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. RUEL, TRYSTRAM, GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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 2025.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### RAPPORT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL SUR SES ACTIONS MENÉES EN JUSTICE

Madame la Présidente expose :

Par délibération en date du 11 décembre 2023, le Conseil d'Administration a chargé le 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 prédéfinis par le Conseil d'Administration.

Cette délégation d'ester en justice doit être renouvelée chaque année par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, il doit être rendu compte des actions en justice engagées en défense des intérêts de VAL TOURAINE HABITAT.

Un état annexe présente l'ensemble des actions en justice menées dans l'intérêt de VAL TOURAINE HABITAT du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 9 décembre 2024.

## Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

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

D'une part, renouvellent cette délégation et, chargent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de défendre les intérêts de VAL TOURAINÉ 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 TOURAINÉ HABITAT ou à l'avocat désigné, aux fins de représentation de l'Office.

Et d'autre part, prennent acte des actions engagées dans l'intérêt de l'Office.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

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

Madame la Présidente expose :

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

Les pouvoirs sont les suivants :

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

.../...



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

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

- 8 contrats d'emprunts ont été souscrits pour un montant global de 3 104 792 €.  
Le détail de ces emprunts est annexé dans un tableau à la présente délibération.
- Il n'a pas été réalisé de nouvelle opération liée à la gestion de trésorerie.

.../...

### **Décision**

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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 souscriptions d'emprunts réalisées par le Directeur Général, dans le cadre de sa délégation de pouvoirs.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### ADMISSIONS EN NON-VALEUR

Madame la Présidente expose :

#### Créances hors procédure de rétablissement personnel

La demande d'admission en non-valeur de loyers et accessoires impayés au titre de l'exercice 2024 s'élève à la somme de 459 646.40 euros.

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

- 185 locataires concernés :
  - 49% loyers et charges locatives ..... 226 266.46€
  - 13% frais de réparation ..... 60 100.42€
  - 38% frais de procédure ..... 173 279.52€

.../...

Parmi les dossiers, nous retrouvons notamment :

- **70** 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 245 085.51€ ;
- **70** locataires bénéficiaires des minima sociaux, ressources non saisissables ou de situation inconnue. La dette totale pour ces locataires s'élève à 151 414.50€ ;
- **25** locataires en activité, chômage ou retraite avec une créance prescrite ne permettant plus le recouvrement via les voies d'exécution. Le montant de ce segment s'élève à 47 123.25€ ;
- **3** locataires « personnes morales » en liquidation pour lesquelles nous avons obtenu une CPIA (clôture pour insuffisance d'actifs). Le montant pour ces 3 dossiers s'élève à 10 376.61€ ;
- **15** situations diverses (dette prescrite, facturation après une 1ère admission en non-valeur, créance inférieure aux frais de poursuites) dont le montant s'élève à 4 944.26€ ;
- **2** dossiers « tiers » gérés en comptabilité générale :
  - 1 dette prescrite pour 402.49€ ;
  - 1 dette faisant suite à une condamnation sur mineur pour laquelle nous avons déjà reçu des sommes. Le solde s'élève à 299.78€.

Pour information, 41 dossiers sur les 185 ont été confiés auprès d'un Commissaire de justice pour en assurer le recouvrement.

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

Les procédures de rétablissement personnel notifiées à VAL TOURAIN HABITAT sur la période de juin 2024 à novembre 2024 concernent 31 débiteurs pour un montant de dettes effacées de **92 434.13** euros.

- **41 981.47** euros pour les 8 locataires partis ;
- **50 452.66** euros pour les 23 locataires présents.

#### Synthèse 2024

	CA JUIN 2024	CA DECEMBRE 2024	TOTAL
<b>Non-valeur</b>	173 410.71€	459 646.40€	633 057.11€
<b>PRP</b>	116 741.09€	92 434.13€	209 175.22€
<b>TOTAL</b>	<b>290 151.80€</b>	<b>552 080.53€</b>	<b>842 232.33€</b>

.../...

#### Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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 **459 646.40** euros hors procédures de rétablissement personnel ;
- À admettre en non-valeur la somme de **92 434.13** euros dans le cadre des procédures de rétablissement personnel.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA, M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité (excusée)

X

X

X

## QUESTIONS DIVERSES

### . Versement au Comité Sociale Économique

Madame la Présidente 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.

Il est rappelé que pour l'exercice 2024, il a été versé à titre d'acompte sur la masse salariale 2022 qui représentait 12 148 786 €, les sommes suivantes :

- au titre de la subvention de fonctionnement (0,20 % de la masse salariale) : 24 297,58 €
- au titre de la subvention pour les œuvres sociales et culturelles (1,90 % de la masse salariale) : 230 826,94 €

.../...

Sachant que la masse salariale 2024 ne sera définitivement arrêtée qu'en janvier 2025, la régularisation des sommes définitives à verser au Comité Social et Economique au titre de 2024 sera effectuée après le Conseil d'Administration de juin 2025.

Pour l'exercice 2025, les acomptes seront calculés sur la masse salariale 2023 (12 829 172 €), soit :

- un acompte sur la subvention de fonctionnement arrêté à 25 658,35 € (soit 0,20 % de la masse salariale 2023) ;
- un acompte sur la subvention sociale et culturelle arrêté à 243 754,27 € (soit 1,90 % de la masse salariale 2023).

Une régularisation sur l'exercice 2024 sera opérée en juin 2025 après approbation définitive de la masse salariale 2024.

### Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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 faire procéder au versement de ces différentes sommes.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X		X
	X	

### **PRÉSENTATION ET VOTE DU BUDGET 2025 ET SES BUDGETS ANNEXES**

Madame la Présidente expose :

Le budget 2025 présenté a été construit sur les prévisions de développement et de gestion pour l'année 2025 et à la délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2024 concernant l'augmentation des loyers de 3 % pour 2025.

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, Madame BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe Affaires Générales, commente le PowerPoint relatif au budget 2025.

### Les éléments clés de la construction budgétaire

Dans son discours de clôture du 84<sup>ème</sup> Congrès HLM, Emmanuelle COSSE, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, rappelle « qu'un Français sur deux, vit ou a vécu en HLM. Onze millions de personnes vivent actuellement dans un logement social. Des centaines de milliers de nos concitoyens possèdent aujourd'hui leur maison grâce à l'accession sociale à la propriété. Malgré la baisse du nombre d'attributions en HLM, chaque jour mille familles peuvent souffler car elles viennent de trouver un logement digne à un prix qui leur permet d'élever leurs enfants ou de se soigner sans difficulté ». Le nombre de personnes qui attendent un logement social s'élève à 2.7 millions.

Le logement est un enjeu de société fort en raison d'une demande qui ne cesse de croître mais le logement est en crise. Crise d'une ampleur et d'une durée inédite, mettant en grande difficulté les entreprises du secteur, les locataires, les futurs accédants.

La dette des bailleurs a considérablement augmenté ces dernières années pour répondre aux besoins forts d'investissements pour la nécessaire transition écologique, la rénovation urbaine et la construction neuve.

Dans le même temps, l'augmentation rapide du taux du livret A alliée à la RLS, instituée en 2018, ont réduit la capacité à reconstituer les fonds propres et en parallèle, la hausse des coûts de construction et la hausse de la TVA ont considérablement renchéri le coût des opérations.

Les organismes HLM sont confrontés au double défi de construire et rénover avec des moyens financiers insuffisants, en diminution et sans visibilité à court terme de la politique du logement.

L'année 2025 sera marquée par plusieurs défis majeurs pour les OPH, tant sur le plan social que financier : coût de l'énergie toujours élevé malgré des baisses, rénover et construire en respectant les exigences fortes en matière énergétique et écologique, taux d'intérêt toujours élevés, diminution des fonds publics : c'est dans ce contexte que le budget 2025 a été élaboré. 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.

Ainsi, pour 2025 les grandes orientations stratégiques auxquelles l'organisme devra être en mesure de répondre sont notamment :

- La poursuite de la rénovation énergétique du parc existant pour près de 700 logements afin de répondre aux enjeux de la Loi climat et résilience et l'adaptation des logements au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite ;
- La gestion des dossiers NPNRU (démolition, réhabilitation et reconstruction) ;
- La gestion des charges locatives et l'amélioration de la qualité de service aux locataires ;
- La conduite d'un nouveau plan stratégique de patrimoine décarboné et ambitieux ;
- La relance de la construction de logements neufs avec desancements d'opérations pour environ 100 logements si les conditions sont réunies ;
- La conduite du projet de certification ISO 9001 : 2015, ainsi que la conduite des actions liées à l'obtention du label Habitat Senior Services (HSS) ;
- Le bilan du projet TempO et la réflexion sur un nouveau projet d'entreprise ;
- La politique qualité 2025 et les liens avec les parties intéressées.

.../...



### La transition énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement :

Les investissements dans la rénovation du parc social se poursuivent avec des travaux permettant principalement une amélioration de la qualité de vie des locataires (travaux d'isolation en façades, isolation des toitures et terrasses, travaux intérieurs d'adaptation au vieillissement, etc.). Le renforcement des exigences en matière de performances énergétiques (réglementations thermiques, rénovation énergétique) engendre des investissements lourds.

La programmation 2025 comprend 525 logements qui bénéficieront d'une réhabilitation complète et le programme de gros travaux permettra de traiter près de 656 logements sur un ou deux corps d'état permettant des économies d'énergie (changement des menuiseries extérieures ou isolation des terrasses par exemple).

Pour rappel, le logement social accueille 22 % de locataires de 65 ans et plus, qui souhaitent pour l'immense majorité d'entre eux, vieillir à domicile dans de bonnes conditions. Afin de répondre à cet enjeu, Val Touraine Habitat améliore le quotidien de ses locataires seniors par des aménagements spécifiques telle que l'adaptation de 150 logements par an (budget 750 K€) et complété par les aménagements réalisés lors des réhabilitations.

### Les programmes de rénovation urbaine :

Le programme de Val Touraine Habitat est situé majoritairement à Joué-Lès-Tours où les actions de déconstruction des opérations de Verdun et de Picot seront effectives au premier semestre 2025, puis suivies par la démolition du groupe de « James Pradier ».

Au titre de la reconstitution de l'offre, les programmations de Tours Nord, Notre-Dame-D'Océ et de Saint-Cyr-Sur-Loire, sont planifiées à mi-année, si les permis de construire sont purgés de tout recours et que les appels d'offres s'avèrent fructueux.

### Le bilan du projet TempO et une réflexion sur l'écriture d'un nouveau contrat d'objectifs :

L'année 2025 sera marquée par le bilan des actions menées dans le cadre du projet d'entreprise TempO avec l'application du label HSS, la certification ISO 9001:2015 et l'offre fidélité locataires... mais elle sera également l'année du bilan de TempO, projet d'entreprise qui place les locataires, les territoires et les collaborateurs au cœur de son ambition.

### Les difficultés budgétaires liées à la Réduction de Loyer de Solidarité :

Les loyers :

Pour la 8<sup>ème</sup> année d'application, Val Touraine Habitat verra les loyers appelés auprès des locataires amputés de l'ordre de 6.2 M€.

Depuis 2018, cela représente un manque à gagner de 42,1 millions d'euros de recettes.

Val Touraine Habitat présente un budget 2025 avec une augmentation de loyers de 3 % telle qu'elle a été votée au Conseil d'Administration du 14 octobre 2024. L'augmentation de loyers sur le patrimoine représente un impact, net de la vacance, de l'ordre de 2.6 M€.

L'augmentation des loyers a permis de limiter le déficit comptable à - 623 000 €. Ce déficit exceptionnel s'explique par les raisons mentionnées précédemment, ainsi que par la volonté de maintenir les travaux d'entretien courant et les gros travaux au même niveau que les années précédentes."

### Le budget investissement :

La préprogrammation de logements neufs 2025 est composée de 8 opérations. Il s'agit d'un potentiel de 130 logements, sous réserve de validation des organismes délégataires des Aides à la Pierre

(Conseil Départemental et Tours Métropole Val de Loire). Ainsi, 54 logements sont proposés sur le territoire de la délégation de Tours Métropole Val de Loire et 76 logements sur celui du Conseil Départemental.

.../...

Le budget 2025 de la Construction Neuve, en termes de dépenses d'investissement, s'élève à 23.8 M€ et est constitué majoritairement d'opérations dont les travaux sont en cours et qui font partie d'une programmation antérieure à 2025. Ainsi, par exemple, d'importantes opérations de constructions neuves sont budgétées, telles que les 40 logements de l'opération « La Mésangerie » à Saint-Cyr-Sur-Loire, les 21 logements de l'opération « Relais Sépia » à Amboise, et les 22 logements de l'opération « Ancienne caserne » à Amboise et 40 logements de l'opération « La Borde 2 » à Notre-Dame-D'Oé.

Un budget important de 30.7 M€ sera consacré aux réhabilitations et renouvellement de composants. Sur la programmation 2025, toutes les opérations en réhabilitation bénéficieront après travaux d'une classification de performance énergétique améliorée.

### **Les chiffres en synthèse**

Pour 2025, le montant des loyers prévisionnels net de la RLS estimée à 6.2 M€, s'établit à 97.1 M€.

Le compte d'exploitation présente un résultat déficitaire prévisionnel de 623 000 € pour un budget de dépenses évalué à 158.8 M€ et de recettes de 158.2 M€. Pour rappel, le budget 2024 présentait un résultat excédentaire prévisionnel de 18 900 €.

La capacité d'autofinancement prévisionnelle s'établit à 25.5 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 76.2 M€. Le prélèvement sur fonds de roulement est estimé à 8 M€. Ainsi, le fonds de roulement s'établirait, fin 2025, à 51.8 M€.

L'autofinancement net HLM pour 2025 est estimé, compte tenu de l'ensemble des budgets de dépenses et de recettes, à 5.8 M€.

### États prévisionnels des Recettes et des Dépenses (EPRD)

Le budget 2025 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 129.2 M€.

Le budget des charges récupérables est inscrit sur une ligne budgétaire, au chapitre 063, pour un montant de 29.6 M€.

Il trouve sa contrepartie dans la facturation faite aux locataires inscrite en recettes budgétaire pour 28 M€.

#### Chapitre 60 - Achats: 4.1 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 2.8 M€ contre 5.4 M€ en 2024. Les achats de terrains sont budgétés à 0.7 M€ pour ces opérations.

Les principales opérations programmées en aménagement se situent sur les communes de Nouzilly, Langeais, Richelieu, Manthelan, Saint- Épain et le montant des travaux budgétés s'établit à 2 M€.

Les autres charges de ce chapitre concernent la consommation des fluides (gaz, eau, électricité) et du carburant. Elles connaissent une diminution de 4 % et s'établissent à 610 K€ contre 634 K€ en 2024.

#### Chapitre 603 - Variations de stocks: 0.7 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: 15.5 M€

Les dépenses budgétaires concernent principalement :

- Les travaux d'entretien courant pour 10.3 M€ ;
- Les contrats de sous-traitance sur les groupes locatifs pour leur part non récupérable pour 1.7 M€ ;
- Les assurances pour 1.5 M€.

Ce chapitre évolue de 3 % (+ 793 K€). Les principales augmentations concernent la maintenance du matériel (+ 101 K€), la redevance des logiciels en mode SAAS (+ 222 K€), les travaux d'entretien du parc (+ 330 K€), et la prime d'assurance (+ 104 K€).

#### Chapitre 6152 - Dépenses de gros entretien: 8.1 M€

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

Il est en augmentation de 485 K€, soit une hausse de 6 %.

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

Pour l'année 2025, le budget est constitué du :

- Gros entretien programmé : 5.8 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.

Cette charge est compensée par une reprise de provision à hauteur de 5.7 M€ (chapitre 78157).

- Gros entretien non programmé : 2.3 M€

Ce budget est en augmentation de 0.6 M€.

Il est constitué des travaux non programmés sur le patrimoine, y compris les foyers (1822 K€) ainsi que le remplacement des équipements d'appareils de chauffage (350 K€).

Il comprend également un budget lié aux travaux de l'amiante par suite des états des lieux et un budget pour l'entretien des aires de jeux pour respectivement 105 K€ et 37 K€.

#### Chapitre 62 - Autres services extérieurs : 4 M€

Ce chapitre se compose principalement :

- De la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour 0.5 M€ ;
- D'honoraires pour 1.7 M€ ;
- Des frais d'affranchissement et de télécommunication pour 0.6 M€ ;
- Des frais d'actes et contentieux pour 0.3 M€.

#### Chapitre 63 - Impôts, taxes et versements assimilés : 2.3 M€

Ce budget est principalement constitué des taxes sur les rémunérations pour 1.8 M€, calculé 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 : 350 K€ ;
- La taxe d'habitation sur le siège et les agences : 136 K€ ;
- La cotisation ANCOLS : 41 K€.

#### Chapitre 63512 - Taxes foncières : 12 M€

L'évaluation est réalisée à partir des éléments connus de 2024 et d'une projection des logements qui deviendraient imposables en 2025. Ce budget tient également compte de l'abattement des bases locatives sur la taxe foncière des logements en quartier prioritaire de la politique de la ville évalué à 1.2 M€. Ce montant intègre les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

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 501 K€ au chapitre 75 - Autres Produits de gestion courante.

Ce chapitre « Taxes foncières » est en augmentation de 423 K€ par rapport au budget 2024 (+ 3.6 %).

.../...

### Chapitre 641 – Rémunérations du personnel : 11.3 M€

Ce chapitre correspondant aux rémunérations brutes du personnel (non récupérable) s'établit à 11.3 M€, soit une variation de 119 K€ par rapport au budget 2024. Il comprend les augmentations générales et individuelles des salaires, en cours de négociation.

### Chapitre 6481 – Autres charges de personnel – Rémunérations – Indemnités : 0.19 M€

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

### Chapitre Autres 64 – Charges de personnel : 4.8 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 frais de santé et les versements au Comité Social et Économique.

### Chapitre 654 – Pertes sur créances irrécouvrables : 1 M€

Le budget pour les pertes sur créances hors Procédures de Rétablissement Personnel (PRP) est de 0.8 M€.

Le budget des pertes liées aux Procédures de Rétablissement Personnel (PRP) s'élève à 0.2 M€.

Pour rappel, le Conseil d'Administration a validé le passage de 785 K€ en 2022, 1 079 K€ en 2023, et elles devraient être de l'ordre 900 K€ en 2024.

### Chapitre 66 – Charges financières : 15.8 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 15.8 M€, contre 15.7 M€ au budget 2024. Elles sont calculées sur la base d'un taux du livret A à 2.8 % sur l'exercice 2025.

Pour rappel, le financement du logement social est principalement réalisé avec la Banque des Territoires et les prêts sont majoritairement indexés sur le livret A. Le taux du livret A a connu une forte augmentation en quelques années passant de 0.5 % en février 2020 à 3 % en février 2023.

Les charges financières étaient de 5.8 M€ en 2021 contre un estimé de 15.8 M€ pour 2024.

### Chapitre 67 – Charges exceptionnelles : 4.1 M€

Ce chapitre intègre principalement :

- 464 K€ de frais et travaux relatifs aux biens destinés à la vente ;
- 1 474 K€ de charges relatives aux démolitions. Ces charges sont compensées, en partie, par des subventions exceptionnelles (Chapitre 778) à hauteur de 1 197 K€. Les démolitions 2025 concernent les opérations « Rue de Verdun-Rue Picot » (NPNRU) et « Rue James Pradier » à Joué-Lès-Tours ainsi que « Sur le Bourg » à Villiers-au-Bouin » ;
- 1 441 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 : 1.6 M€

Le budget représente les valeurs restant à amortir lors de sorties d'actifs à la suite des ventes de patrimoine et sorties de composants. Le budget est calculé sur une prévision de ventes de 55 logements (1 M€).

.../...

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 0.5 M€.

#### Chapitre 68 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : 36.4 M€

Ce chapitre se décompose principalement de la dotation aux amortissements techniques des immeubles et autres immobilisations inscrits à l'actif pour un budget de 33.8 M€ et de la provision pour dépréciation des comptes locataires budgétée pour 2.1 M€. 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 : 3.5 M€

Ce montant de 3.5 M€ correspond à la provision pour le plan de travaux 2026-2027-2028 qui sera présenté au Conseil d'Administration fin 2025.

#### Chapitre 71 - Production stockée : 3.6 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. L'impact positif sur le résultat prévisionnel de ces sorties et des honoraires est évalué à 0.6 M€.

#### Chapitre 063 - Charges récupérables : 29.6 M€

Le montant des charges récupérables est estimé à 29.6 M€ contre 30.4 M€ en 2024.

Les principales charges et leurs variations sont les suivantes :

<b>Nature de la dépense</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Variation</b>
Energie, eau, chaleur	10.4 M€	11.6 M€	- 1.2 M€*
Entretien des groupes (travaux contrats)	9.2 M€	9.1 M€	+ 0.1 M€
Personnel et intérim	6.1 M€	6.2 M€	- 0.1 M€
Ordures ménagères	3.8 M€	3.5 M€	+ 0.3 M€

\* Maitrise de la consommation et légère baisse du coût de l'énergie

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 1.6 M€.

## 2 - LES PRODUITS

Le montant prévisionnel des produits (hors refacturation de charges) est de 130.1 M€.

#### Chapitre 70 - Produits des activités : 1.6 M€

Le budget de ce chapitre est essentiellement constitué des ventes de lots à bâtir et des produits des activités annexes.

Le montant des ventes des lots à bâtir sont de l'ordre de 1.2 M€, et concernent principalement les opérations de Notre-Dame-D'Océ « La Borde 2 », Langeais « Ancien EHPAD », Beaumont-Louestault « La Guillonnière », Semblançay « Les Dolbeaux » et représentent un résultat de 570 K€.

.../...

### Chapitre 704 - Loyers : 97.1 M€

Les loyers des logements et annexes sont estimés avec une revalorisation de 3 % conformément à la décision du Conseil d'Administration du 14 octobre 2024.

Le budget est également estimé en tenant compte d'un taux de vacance à 0 jour proposé à 5.7 % 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 : 92.7 M€
  - La Réduction de Loyer de Solidarité : - 6.2 M€
  - Les loyers des garages et parkings : 3.4 M€
  - Les loyers des foyers : 4.1 M€
  - Les loyers des commerces et locaux professionnels 0.5 M€
  - Les indemnités d'occupation et loyers divers : 2.6 M€
- Ces indemnités se composent principalement des loyers des casernes de gendarmerie pour 1.7 M€ et des indemnités d'occupation concernant les baux pour 0.8 M€.

### Chapitre 71 - Production stockée : 4.9 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.

En comparaison avec l'année passée, la production stockée diminue de 4.1 M€ et s'explique par un ralentissement sur les opérations d'aménagement.

Ce chapitre comprend notamment les dépenses de travaux sur les programmes d'aménagement pour 3.7 M€. Les opérations concernées sont : Cinq-Mars-La-Pile « Les Blais Nord », Beaumont-Louestault « La Guillonnière », Ballan-Miré « La Gare », Civray-de-Touraine, Langeais « ancien EHPAD, Manthelan « Le Bourg ».

Des opérations jusqu'ici comptabilisées en « en cours » vont être comptabilisées en opération « achevées » pour 1.1 M€. Les principales opérations concernées sont : Beaumont-Louestault « La Guillonnière », Semblançay « Les Dolbeaux ».

### Chapitre 72 - Production immobilisée : 2.1 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 1 301 K€.

### Chapitre 74 - Subventions d'exploitation : 0.3 M€

Les subventions d'exploitation correspondent à la quote-part des subventions versées par les communes et qui sont rattachées aux lots vendus dans le cadre des opérations d'aménagement Richelieu « Ancien EHPAD » et Langeais « Les Mistrais ».

### Chapitre 75 - Autres produits de gestion courante : 1.2 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 0.3 M€.

.../...

### Chapitre 76 - Produits financiers : 1.9 M€

La trésorerie de Val Touraine Habitat se compose principalement de fonds placés sur les livrets A et de comptes à terme (3 et 5 ans).

Les produits financiers du livret A sont estimés à 1.4 M€ (taux de 2.8 % pour 2025) et les revenus des comptes à terme sont attendus à hauteur de 0.5 M€.

### Chapitre 77 - Produits exceptionnels : 8.1 M€

Ce budget est principalement constitué des reprises de subventions d'investissement pour un montant estimé de 3.2 M€, d'indemnités relatives aux sinistres pour 1 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 2.5 M€ et des subventions relatives aux opérations de démolitions pour 1.2 M€.

### Chapitre 775 - Produits de cessions d'éléments d'actif : 3.9 M€

Le montant de 3.9 M€ est établi à partir du nombre estimatif de ventes pour 2025, soit 55 logements (3.8 M€) et de potentiel autre vente de bien 0.1 M€. Ce montant est à mettre en parallèle avec le chapitre 675 - Valeur Nette Comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé.

La plus-value attendue sur les ventes de logements est estimée à 2.8 M€.

### Chapitre 78 - Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions : 2.4 M€

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

### Chapitre 78157 - Reprise sur provision de gros entretien : 5.7 M€

Ce budget correspond à la reprise de provision pour le gros entretien programmé, soit 5.7 M€. La charge correspondante est comptabilisée dans le Chapitre 6152.

## Tableau de financement prévisionnel

### 1 - LES EMPLOIS

Le total des emplois s'établit à 76.2 M€, dont :

#### Immobilisations incorporelles : 0.4 M€

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

#### Immobilisations corporelles : 54.9 M€

Ces investissements se répartissent principalement :

- En achats de terrains à hauteur de 0.1 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 2025.
- En constructions de logements, pour 23 M€ (dont 7.8 M€ en Vente à l'État Futur d'Achèvement). Les opérations les plus significatives concernent les communes d'Amboise, Esvres-sur-Indre, Notre-Dame-D'Oé et Saint-Cyr-Sur-Loire.
- En travaux de réhabilitation du patrimoine pour 30.7 M€.

.../...



Ces travaux portent majoritairement sur la programmation de 2023 et 2024 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, Montlouis-sur-Loire, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Sainte-Maure-de-Touraine.

#### Immobilisations financières : 1.1 M€

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

#### Remboursement de dettes financières : 19.8 M€

Il s'agit principalement des remboursements en capital des emprunts en cours et futurs pour 19.2 M€ (dont 0.3 M€ de remboursements anticipés liés aux ventes de logements ou résiliations de baux) et des remboursements de dépôts de garantie des locataires pour 0.6 M€.

## 2 - LES RESSOURCES

#### Le total des ressources s'établit à 68.2 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 25.5 M€

Elle représente la ressource financière générée par l'exploitation au cours de l'année 2025 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.

La somme de la capacité d'autofinancement et des ventes s'élève à 29.5 M€. Elle couvre les dettes à rembourser d'un montant de 19.7 M€. L'équilibre budgétaire est donc respecté.

#### L'augmentation des capitaux propres est prévue pour un montant de 1.2 M€

Ce montant est constitué des nouvelles subventions sur investissement pour lesquelles Val Touraine Habitat attend la notification au titre de l'exercice 2025.

Au global, pour les opérations de constructions neuves (ou achats en VEFA), le montant à comptabiliser en 2025 est évalué à 0.5 M€ et pour les opérations de réhabilitation à 0.7 M€.

#### L'augmentation des dettes financières est estimée à 37.3 M€

Le budget se compose principalement des nouveaux emprunts qui seront mobilisés en 2025, en particulier pour des opérations de développement du patrimoine pour 13 M€ et des programmes de réhabilitation pour 23.3 M€.

#### Le prélèvement au fonds de roulement : 8 M€

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

Au titre de 2025, il est ainsi prévu un prélèvement sur le fonds de roulement pour 8 M€.

.../...

Ce prélèvement résulte principalement de l'activité construction neuve et réhabilitation qui restera particulièrement soutenue sur 2025 du fait notamment de nombreux décalages d'opérations et pour lesquels les emprunts sont généralement mobilisés à la fin des travaux.

.../...

### **Décision**

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (17 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. RUEL, TRYSTRAM, Mme LAFLEURE, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (0 voix)

Abstention : (3 voix) M. GARCERA, M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER).

Après la présentation par le Directeur Général des éléments constitutifs du budget et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent le budget principal 2025 et les budgets annexes.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### POLITIQUE DE VENTE DU PATRIMOINE POUR L'ANNÉE 2025

Madame la Présidente expose :

Au-delà du réel enjeu que représente pour un acquéreur l'accession à la propriété dans son parcours résidentiel, la vente HLM permet à l'Office de dégager des plus-values indispensables à la stabilisation de sa situation financière et à la constitution des fonds propres nécessaires au financement de son Plan Stratégique de Patrimoine. L'objectif, intégré dans le prévisionnel à 10 ans, du niveau de fonds propres à générer grâce aux ventes de logements est de l'ordre de 3 millions d'euros par an pour 60 ventes. Pour l'atteindre et répondre ainsi aux besoins de réinvestissement de l'Office, les services devront poursuivre leur mobilisation.

Il est rappelé que le plan de vente est arrêté dans la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2024. Compte tenu de la période transitoire en cours, l'Union Sociale pour l'Habitat a alerté les services de l'État et tente de faire porter un amendement dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025 afin que les effets des CUS en cours puissent être prolongés jusqu'au 30 juin 2027.

## **I- AVANCEMENT DES VENTES HLM - SUIVI DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2019-2024**

### **1.1- Ventes HLM 2024**

Au 31 octobre 2024, 48 logements ont été vendus, pour un prix de vente de 3 864 570€.  
À cet effet, 31 l'ont été au titre d'une résidence principale.

S'ajouteront 9 signatures d'actes définitifs prévues sur l'année 2024, soit 57 logements vendus sur l'année.

### **1.2- État du stock**

Le plan de vente annexé à la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 comporte 1 915 logements.  
Au 31 octobre, 1 120 logements ont été vendus et 38 remis en location. **Sur les 757 logements restants :**

- 102 ont une performance énergétique lettrée en F et G ;
- 498 sont occupés ;
- 157 sont vacants.

## **II- POLITIQUE DE VENTE HLM 2025**

Conformément à l'article L443-7 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 2025.

### **2.1- Proposition d'ajout de patrimoine à la vente**

Il apparait impératif de renouveler le stock de logements pouvant être rapidement commercialisés. À cet effet, les services de l'Office ont, en parallèle de la réflexion menée sur l'établissement du Plan Stratégique de Patrimoine décarboné, de manière transversale, travaillé à l'identification d'un patrimoine répondant aux critères suivants :

- **Satisfaire à toutes les obligations légales et réglementaires** : commune non déficitaire au titre de la loi SRU, patrimoine de plus de 10 ans, performance énergétique > à F ;
- **Satisfaire à la mission et aux intérêts de VAL TOURAINE HABITAT** : reconstitution d'une offre similaire sur la commune ou à proximité à moyen terme dès lors qu'une demande est identifiée, revenu locatif, autofinancement, capital restant dû...

Il en ressort les groupes immobiliers ci-après annexés représentant **186 logements**, 87 logements individuels et 99 logements collectifs.

S'agissant de nouveaux logements qui ne figurent pas dans la CUS, conformément à l'article L 443-7 alinéa 5 du CCH, VAL TOURAINE HABITAT adressera au représentant de l'État dans le département une demande d'autorisation préalable, qui sera instruite comme à l'accoutumée : consultation des communes d'implantation ainsi que des collectivités qui ont accordé leur financement ou leur garantie d'emprunts. Toutefois, il est précisé que VAL TOURAINE HABITAT informera concomitamment les communes concernées de la décision du Conseil d'Administration.

Il est rappelé que ces dernières bénéficient d'un avis consultatif, qui doit être rendu dans un délai de deux mois, et qu'à défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département, dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée.

### **2.2- Vente en bloc**

La vente en bloc peut se faire à un autre organisme ou à une société de vente d'habitations à loyer modéré.

Les services de l'Office ont été sollicités par la Mairie de NOUANS-LES-FONTAINES pour l'achat du groupe 558 « Résidence Saint Martin » composé de trois logements situés au « 3 rue Jehan Fouquet ». Cette vente n'entrant pas dans le champ de la réglementation, il conviendrait de demander une dérogation au Préfet.

xxxxxxx

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,
- D'autoriser le Directeur Général, à solliciter auprès de M. le Préfet, les **autorisations** de vente de patrimoine **supplémentaires** identifiées,
- De maintenir un **objectif de 60 ventes signées** pour l'année 2025, dès lors que ces autorisations seraient obtenues.

### **III- POLITIQUE DE VENTE DES LOCAUX D'ACTIVITÉ 2025**

À date, l'Office est propriétaire de 78 locaux d'activités se décomposant en :

- 62 commerces ;
- 16 locaux professionnels.

Le revenu locatif de ces biens s'élève pour l'année à environ 470 000 €.

Sur l'année 2024, aucun commerce n'a été vendu. S'agissant d'une activité subsidiaire pour l'Office générant des ressources supplémentaires, les services se sont attachés à la professionnaliser en :

- Identifiant les locaux pouvant être cédés, au regard de critères économiques, juridiques et financiers ;
- Réalisant les travaux nécessaires à une commercialisation rapide qu'elle soit locative ou acquisitive ;
- Établissant des grilles de prix tant à la location qu'à la vente ;
- Fixant, dès lors que la réglementation l'autorisait, des montants de loyers au prix du marché privé.

Il est proposé au Conseil d'Administration de poursuivre cette stratégie de vente des locaux d'activité.

.../...

### **Décision**

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 locaux d'activités pour l'année 2025, 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  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### **BILAN DES RÉSERVES FONCIÈRES 2024**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation**

Par délibération en date du 11 décembre 2023, 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 première fois, la surface de la réserve était de 152 ha. À fin 2023, la réserve foncière comptait 101,7 ha.

La mobilisation des services s'est poursuivie en 2024. Cependant, le stock représente à ce jour une surface de 101,8 ha.

.../...

## **Objet de la délibération**

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

### **I- a) En ce qui concerne les terrains urbanisables, on peut constater une stagnation de la surface à 26,2 ha, malgré plusieurs actions mise en œuvre :**

- L'obtention d'autorisations administratives purgées de tout recours sur la commune d'AZAY-LE-RIDEAU, opération « Nouvelle Gendarmerie » pour la construction de logements destinés aux gendarmes.
- Un permis d'aménager obtenu sur la commune de MANTHELAN, opération « Le Bourg » pour un démarrage des travaux prévisionnel en 2025.
- 2 terrains à bâtir ont été commercialisés en 2024 sur la commune de SEPMES opération « Le Parc ».
- Sur la commune de RIVIÈRE, les agréments pour l'opération « l'Orée du Parc » ont été obtenus et une équipe de maîtrise d'œuvre a été mandatée pour travailler sur un permis d'aménager et un permis de construire.
- Acquisition de terrains supplémentaires sur la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE « 64, boulevard du Général de Gaulle », pour permettre de développer une opération plus globale suite à l'acquisition d'un premier terrain en 2019.

On note, par ailleurs, plusieurs freins aux actions menées en 2024 :

- Le projet sur la commune de CINQ-MARS-LA-PILE, « Le Blais Nord » fait l'objet sur une partie du foncier de fouilles archéologiques et une zone humide a été identifiée.
- Sur la commune de MONTS concernant le projet aux lieudits « Les Pièces des Girardières » et « La Croix Habert », une zone humide en partie Est du foncier et un arrêté de fouilles en partie Ouest du foncier, bloquent l'avancée du dossier.

### **I- b) La réserve urbanisable à moyen ou long terme s'établit à 13,1 ha et reste inchangée par rapport à 2023.**

### **II- a) La réserve foncière en Zone Naturelle ou Agricole baisse sensiblement de 35,7 ha à 35,4 ha :**

La propriété située sur la commune de LA RICHE lieu-dit « Les Fosses Cornouailles » était référencée 2 fois dans l'inventaire des réserves foncières et a été supprimée de cette catégorie.

### **II- b) Les réserves urbanisables stagnent à 21,5 ha.**

Aucune modification de réglementation n'a été relevée dans cette catégorie permettant l'évolution de ces réserves foncières.

### **III - La catégorie des terrains à revendre est inchangée et reste à 5,6 ha.**

Pour les zones 1AU et 2AU, les révisions de PLU ou PLUi sont à surveiller.

.../...

.../...

## **Décision**

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT



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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### PROGRAMMATION DES GROS TRAVAUX ET RÉHABILITATIONS 2025 À 2027

Madame la Présidente expose :

Les Administrateurs ont été destinataires du dossier "Programmation gros travaux et réhabilitations 2025 à 2027". Ce document de référence présente la planification opérationnelle des gros travaux et réhabilitations pour la période 2025 à 2027, 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	2025	2026	2027	Totaux
G.E sur locaux professionnels VTH	14			14
G.E sur gendarmeries	80			80
G.E sur gros travaux 2024 reportés	1 013			1 013
G.E sur gros travaux de l'année	1 537	1 473	1 411	4 421
<i>dont report 2025 sur 2026</i>	-615	615		0
<i>dont report 2026 sur 2027</i>		-589	589	0
<i>dont report 2027 sur 2028</i>			-565	-565
G.E sur réhabilitations démarrées avant 2024	2 090	556		2 646
G.E sur réhabilitations démarrées en 2024	1 365	1 966	233	3 564
G.E sur réhabilitations démarrées en 2025	70	1 983	2 291	4 344
G.E sur réhabilitations démarrées en 2026			2 438	2 438
G.E sur réhabilitations démarrées en 2027			54	54
<b>TOTAL G.E en K€ TTC</b>	<b>5 554</b>	<b>6 004</b>	<b>6 451</b>	<b>18 009</b>

Le budget Gros Entretien pour la programmation gros travaux et réhabilitations sur le patrimoine hors foyers s'élève pour l'année 2025 à 5.554.000 €.

Le total des 3 années de la période 2025-2027 s'élève à 18.009.000 €.

Foyers	2025
G. E. sur gros travaux et réhabilitations 2025	440
<b>TOTAL G.E en K€ TTC</b>	<b>440</b>

Le budget Gros Entretien pour la programmation gros travaux et réhabilitations sur les résidences spécialisées s'élève pour l'année 2025 à 440.000 €.

.../...

.../...

## Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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 2025 à 2027, 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 2025, et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et financement de ces travaux.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X X X

### SIGNATURE DE LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) – TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

Madame la Présidente expose :

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). L'État compense les communes à hauteur de 40% de l'abattement de la TFPB. Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition :

- D'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- D'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

.../...

VAL TOURAINE HABITAT est signataire du contrat de ville de Tours Métropole Val de Loire portant sur la période 2024-2030, signé le 11 juillet 2024 et dispose de patrimoine sur 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville de Tours Métropole Val de Loire : « Le Morier » et « La Rabière » à JOUÉ-LÈS-TOURS, « La Rabaterie » et « La Galboisière » à SAINT-PIERRE-DES-CORPS, « Niqueux-Bruère » à LA RICHE et « Les Tourettes » à TOURS. Cela représente un total de 4 386 logements pour un montant d'abattement évalué à 963 900 euros sur la base des montants de taxe foncière 2023.

Pour l'année 2024, les conventions liées au précédent contrat de ville ont été prolongées d'un an dans l'attente de la signature de la nouvelle contractualisation. Afin de bénéficier de l'abattement, VAL TOURAINE HABITAT doit donc signer une nouvelle convention, portant sur la période 2025-2030 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de la Métropole Tourangelle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires. Il s'agit d'une convention d'application du Contrat de Ville 2024-2030 qui s'inscrit dans les orientations définies dans le Contrat de Ville et dans la convention de gestion urbaine et sociale de proximité 2023-2025 de Tours Métropole Val de Loire.

La convention énonce les modalités de pilotage de la convention, les moyens consacrés à son suivi, son évaluation et à sa mise en œuvre. Un plan d'action sera établi au premier semestre 2025, fixant les axes d'intervention et les actions à mettre en œuvre, en fonction du diagnostic partagé établi dans la convention et à l'occasion des diagnostics en marchant. Il sera intégré à la convention par voie d'avenant.

Le référentiel d'utilisation de l'abattement TFPB de juin 2024 élaboré par l'USH en partenariat avec l'ANCT et signé par les associations d'élus précise les axes, actions et modalités de valorisation. Sur cette base, le plan d'action couvrira 8 domaines d'intervention :

Renforcement de la présence du personnel de proximité ;

Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;

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

Plus qu'une mesure fiscale, l'abattement sur la TFPB est un levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers, renforcer la qualité de service et développer des projets à impact social sans que ces surcoûts ne pèsent trop sur les charges locatives. Le dispositif permet à la fois de compenser partiellement des surcoûts de gestion et d'apporter l'impulsion nécessaire à des projets qui répondent à des besoins identifiés et partagés.

La signature de la convention devrait avoir lieu dans la première quinzaine du mois de décembre afin de permettre à VAL TOURAINE HABITAT, d'effectuer la déclaration de son patrimoine concerné auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques dans les délais fixés par la loi.

.../...

.../...

## Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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 signer la convention d'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties pour le contrat de ville de Tours Métropole Val de Loire 2025-2030.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### SIGNATURE DE LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) - AMBOISE

Madame la Présidente expose :

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). L'État compense les communes à hauteur de 40% de l'abattement de la TFPB. Celui-ci s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition :

- D'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- D'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

.../...

VAL TOURAINE HABITAT est signataire du contrat de ville d'AMBOISE portant sur la période 2024-2030 signé le 8 juillet 2024 et dispose de patrimoine sur les deux quartiers prioritaires de la politique de la ville d'AMBOISE : « La Verrerie et Malétrenne », « Patte d'oie », « Plaisance ». Cela représente un total de 954 logements pour un montant d'abattement évalué à 197 000 euros sur la base des montants de taxe foncière 2023.

Pour l'année 2024, les conventions liées au précédent contrat de ville ont été prolongées d'un an dans l'attente de la signature de la nouvelle contractualisation. Afin de bénéficier de l'abattement VAL TOURAINE HABITAT doit donc signer une nouvelle convention, portant sur la période 2025-2030 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

La convention pour l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires d'Amboise constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'Etat, la Ville d'AMBOISE, VAL TOURAINE HABITAT et Touraine Logement ESH. Elle est une annexe du Contrat de Ville 2024-2030 et s'inscrit dans les orientations définies dans celui-ci et dans la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

La convention énonce les modalités de pilotage de la convention, les moyens consacrés à son suivi, son évaluation et à sa mise en œuvre. Un plan d'action sera établi au premier semestre 2025, fixant les axes d'intervention et les actions à mettre en œuvre, en fonction du diagnostic partagé établi dans la convention et à l'occasion des diagnostics en marchant. Il sera intégré à la convention par voie d'avenant.

Le référentiel d'utilisation de l'abattement TFPB de juin 2024 élaboré par l'USH en partenariat avec l'ANCT et signé par les associations d'élus précise les axes, actions et modalités de valorisation.

Sur cette base, le plan d'action couvrira 8 domaines d'intervention :

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

Plus qu'une mesure fiscale, l'abattement sur la TFPB est un levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers, renforcer la qualité de service et développer des projets à impact social sans que ces surcoûts ne pèsent trop sur les charges locatives. Le dispositif permet à la fois de compenser partiellement des surcoûts de gestion et d'apporter l'impulsion nécessaire à des projets qui répondent à des besoins identifiés et partagés.

La signature de la convention devrait avoir lieu dans la première quinzaine du mois de décembre afin de permettre à VAL TOURAINE HABITAT d'effectuer la déclaration de son patrimoine concerné auprès de la direction départementale des finances publiques dans les délais fixés par la loi.

.../...

.../



## Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition : (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 signer la convention d'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties pour le contrat de ville d'Amboise 2025-2030.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### SIGNATURE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE-EST VALLÉES

Madame la Présidente expose :

Depuis les lois ALUR et ELAN, les EPCI ont vu leur rôle renforcé en matière de pilotage de la politique d'attribution des logements sociaux, à travers notamment la mise en place d'une instance de pilotage partenariale impliquant l'ensemble des acteurs: la CIL (Conférence intercommunale du logement).

Dans ce contexte, Touraine-Est Vallées a procédé à la création et à l'installation de sa CIL le 21 octobre 2021 permettant ainsi de préciser les orientations et de finaliser l'élaboration du document-cadre de la CIL, préalable indispensable à l'élaboration de la CIA, document obligatoire déclinant de manière opérationnelle les actions à mettre en œuvre pour incarner les orientations prises par la CIL.

.../...

Le document-cadre ainsi élaboré est devenu CIA lors du groupe de travail du 18 juin 2024. Ce projet de CIA 2025 -2030 a ensuite été validé le 12 septembre 2024 par la CIL de la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées.

La CIA se décompose en 3 parties :

- Partie 1: le diagnostic territorial partagé ;
- Partie 2: des orientations de la CIL en matière de politique des attributions, elles-mêmes déclinées en divers axes et objectifs :
  - o Permettre aux publics les plus fragiles d'accéder et de se maintenir dans leur logement ;
  - o Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel pour tous ;
  - o Faire de l'habitat social un levier de l'équilibre territorial ;
  - o Renforcer les partenariats et partager les bonnes pratiques ;
- Partie 3: le programme d'objectifs de la CIA, qui détaille pour chaque orientation et par objectif les engagements des partenaires, les indicateurs de suivi et le calendrier de mise en œuvre.

.../...

### **Décision**

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour: (16 voix) Mme ARNAULT, M. DESROSIERS, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, PINSON, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), M. RUEL (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE.

Opposition: (0 voix)

Abstention: (0 voix)

Ne prennent pas part au vote: (4 voix) Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de M. OSMOND), M. GARCERA (+ pouvoir de Mme LAFLEURE)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer la Convention Intercommunale d'Attribution de TOURAINE-EST VALLÉES, pour la période 2025 - 2030.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux  
Mme PINSON, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM (parti à 15h35), GARCERA,  
M. RUELLAND, Mmes DUPONT, GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,  
LANDEMAINE, Administrateurs  
Mme JEANDROT de la Direction Départementale des Territoires représentant  
Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire  
M. VIEILLERIBIERE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des  
Solidarités (arrivé à 14h50)  
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme GOBLET  
Mme GAURIER  
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M.GARCERA  
M.TRYSTRAM (parti à 15h35) qui avait donné pouvoir à M.RUEL  
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL  
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND  
Mme MARCHAIS  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
(excusée)

X

X

X

### OBSERVATOIRE DES CHARGES 2023

Madame la Présidente expose :

La maîtrise des charges locatives est une préoccupation constante et un enjeu fort pour VAL TOURAINE HABITAT.

Après une augmentation des dépenses de 5.89 % en 2022 par rapport à 2021, une nouvelle augmentation des dépenses de 11.44 % est constatée en 2023 par rapport à 2022.

Malgré un hiver pratiquement équivalent en température par rapport à celui de 2022, les importantes hausses tarifaires de l'énergie et de la TEOM sont les principales conséquences de cette progression.

En 2023, le montant des dépenses récupérables s'élevait à 20 259 K€ (dont 7 496 K€ pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire collectifs et 12 763 K€ pour les charges générales).

.../...

L'effort soutenu des services pour minimiser l'impact des dépenses récupérables sur le budget des ménages permet de maintenir un niveau de provisions calculé au plus juste, en tenant compte de la variation des dépenses liées aux aléas climatiques, de l'inflation, de l'augmentation des taxes et du prix des énergies.

<b>Bilan des trois dernières années</b>			
<b>Années</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Dépenses</b>	17 168 K€	18 180 K€	20 259 K€
<b>Provisions</b>	18 675 K€	19 364 K€	20 066 K€
<b>Soldes locataires</b>	<b>1 506 K€</b> <b>(Crédit moyen de 73 €)</b>	<b>1 183 K€</b> <b>(Crédit moyen de 57 €)</b>	<b>193 K€</b> <b>(Débit moyen de 9 €)</b>

Dans le but d'optimiser, voire de 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), comparer les tendances par rapport aux autres bailleurs, aux niveaux régional et national.

.../...

### **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 2023 de VAL TOURAINE HABITAT.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT