

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. Paul
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

SITUATION BUDGÉTAIRE AU 30 JUIN 2024

Madame la Présidente expose :

VAL TOURAINE HABITAT présente la situation budgétaire au 30 juin 2024, conformément au décret n°2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat.

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

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la situation budgétaire réalisée au 30 juin 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE

. PRÉ-BUDGET 2025 ET POLITIQUE DES LOYERS 2025

Madame la Présidente expose :

Pour l'année 2025, le débat d'orientation budgétaire prend une importance particulière, dans un contexte de changement législatif et réglementaire, de transition énergétique et écologique, ainsi que de tensions sur les finances publiques.

Le logement est en crise. Cette crise est d'une ampleur et d'une durée inédite mettant en grande difficulté les entreprises du secteur, les locataires, les futurs accédants.

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.

Le contexte économique et social :

L'année 2025 sera marquée par plusieurs défis majeurs pour les OPH, tant sur le plan social que financier :

- Le coût de l'énergie : même si des baisses du coût de l'énergie sont attendues, elles ne seront pas équivalentes aux hausses qui ont été constatées ces dernières années.

.../...

Il est en effet important de maîtriser ces coûts afin de redonner du pouvoir d'achat aux locataires et limiter ainsi les dettes locatives.

- La transition énergétique et écologique : le renforcement des exigences en matière de performances énergétiques (réglementations thermiques, rénovation énergétique) oblige les organismes à engager des investissements lourds. Cette transition doit pouvoir être financée avec des nouveaux moyens (dispositif « seconde vie des bâtiments ») permettant d'accéder à des financements spécifiques pour des réhabilitations lourdes et une fiscalité incitative.

- La pression sur l'accès au logement : la demande de logements sociaux continue de croître avec un taux de vacance faible, et une population toujours plus précaire. En France, on compte environ 2.7 millions de ménages en attente d'un premier logement social. Les derniers indicateurs connus pour VAL TOURAINE HABITAT indique également une baisse de la vacance locative avec, en fonction des territoires, plusieurs mois d'attente pour obtenir un logement social.

- Les taux d'intérêt : la remontée des taux d'intérêt depuis 2022 rend plus coûteux les emprunts pour financer de nouveaux projets ou des rénovations. Il est de plus en plus souvent nécessaire d'emprunter sur des durées dépassant les 50 ou 60 ans pour des opérations neuves. Les montages financiers s'équilibrent avec une mise de fonds propres de plus en plus importante dépassant les ratios connus jusqu'à présent.

- La raréfaction des fonds publics : les instances représentatives du logement social défendent l'idée d'un plan massif, et une mobilisation générale pour le logement social avec notamment des fonds dédiés à la rénovation énergétique.

Les premiers éléments de 2024 :

Sur 2024, les premiers résultats financiers font apparaître, au 30 juin, un autofinancement de l'ordre de 4.1 M€, mais un résultat comptable déficitaire lié notamment à des produits exceptionnels nettement moins importants qu'en 2023 à la même date. Il s'agit principalement des dégrèvements de taxes foncières demandés, qui sont en cours d'analyse par la direction générale des finances publiques. Les demandes en cours sont de l'ordre de 3 M€.

Par ailleurs, les charges financières comptabilisées sont depuis 2 ans en nette augmentation du fait d'un livret A à 3 %.

Enfin, il est constaté sur 2024 une progression importante des impayés de loyers malgré les actions de prévention, et les actions auprès des locataires concernés (plans d'apurement mis en place, relances régulières, renforts de personnel).

Les investissements dans la rénovation du parc social se poursuivent avec principalement des travaux permettant une amélioration de la qualité de vie des locataires (travaux d'isolation en façades, isolation des toitures ou terrasses, travaux intérieurs d'adaptation au vieillissement, etc.).

Il est cependant constaté au cours du premier semestre un faible niveau de dépenses pour les opérations neuves par rapport à ce qui avait été prévu notamment du fait du coût de la construction trop onéreux (opération financièrement non équilibrée, donc ajournée) et des ventes en l'état futur d'achèvement reportées pour certaines opérations.

Les perspectives 2025 :

Globalement, les charges de l'organisme devront être contenues malgré une inflation depuis ces derniers mois plus élevée (limitations de certains budgets, reports de certains projets, pas de création de postes...).

.../...

Les contrats d'entretien courant, renouvelés pour une grande partie en 2024 ont fait l'objet de propositions de prix en augmentation, suivant ainsi, pour certains corps d'état, l'inflation et les hausses de salaires des entreprises du secteur.

Le budget de l'entretien du patrimoine reste une donnée importante sur le budget d'exploitation permettant notamment de pourvoir à des besoins urgents et parfois non programmés.

Par ailleurs, il a été décidé depuis un an de réaliser des diagnostics sur les balcons des résidences. Cette mission de diagnostic est échelonnée sur plusieurs années et pourra être suivie de travaux sur les balcons. Les budgets d'honoraires comprennent par conséquent ces dépenses de diagnostics pour 400 K€, en supplément des autres diagnostics.

Certaines évolutions de charges sont cependant moins « maîtrisables » comme les taxes foncières, les charges financières, les amortissements techniques et les provisions notamment sur les impayés.

Pour les taxes foncières, les bases taxables ont augmenté l'année dernière de l'ordre de 7 %. En 2024, elles ont encore évolué de près de 4 %.

Les charges financières sont projetées en 2025 avec un taux de livret A de 2.8 %. Cette prévision nous permet une légère économie de 200 K€ par rapport à un taux de 3 %. Pour rappel, le financement du logement social est réalisé avec la Banque des Territoires et les prêts sont majoritairement indexés sur le livret A dont les composantes sont l'inflation et les taux courts. Les augmentations du livret A depuis 2 ans ont fait évoluer nos charges financières de l'ordre de 8 M€ entre 2022 et 2024.

Les amortissements techniques liés au patrimoine sont globalement en progression compte tenu des investissements réalisés et sont comptablement, obligatoirement constatés selon des normes réglementaires.

En termes de recettes, les loyers sont les ressources principales et essentielles de VAL TOURAINE HABITAT. La réduction de loyer de solidarité maintenue dans le budget 2025 est de l'ordre de 6.2 M€ compte tenu des informations connues.

Les autres ressources comme la vente de terrains à bâtir, la vente de logements du patrimoine sont plus aléatoires dans une conjoncture économique difficile.

Enfin, des ressources liées aux travaux d'économie d'énergie (dégrèvements de taxes foncières ou la vente de certificats d'économie d'énergie) sont soumis à l'accord de certaines instances et difficilement programmables dans le temps.

Ces ressources sont donc à considérer de manière prudente dans le budget.

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 et l'adaptation des logements au vieillissement ;
- 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 des lancements d'opération pour environ 130 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 Sénior Services (HSS) ;
- Le bilan du projet TempO et la réflexion sur un nouveau projet d'entreprise.

Afin de répondre à ces différents enjeux, VAL TOURAINE HABITAT a projeté le budget d'exploitation, en dépenses et en recettes (tableau du « pré-budget »).

.../...

Le travail ainsi réalisé avec l'étude des besoins précis fait ressortir la nécessité d'augmenter les loyers d'au moins 3 %, l'indice de révision des loyers du deuxième trimestre 2024 étant de 3.26 %.

Le pré-budget affiche une consommation de fonds propres de 4 M€.

Il est entendu que les prévisions budgétaires 2025 pourraient être amenées à évoluer à la vue des annonces du gouvernement récemment installé.

Ainsi, il est proposé d'augmenter les loyers au premier janvier 2025, de 3 % générant ainsi près de 84.8 M€ de loyers pour l'ensemble du parc de logements après prise en compte d'une vacance générale de 5.7 % et d'une RLS de 6.2 M€.

Les autres locaux ont leurs propres ratios d'évolution en fonction des contrats signés (baux commerciaux, professionnels, conventions de gestion et de location, conventions spécifiques pour les gendarmeries).

Pour rappel, les taux d'augmentation votés au cours des 5 dernières années, démontrent une évolution maîtrisée des loyers :

- 3.5 % en 2024 (taux de l'IRL) ;
- Nul pour 2023 (taux de l'IRL à 3.6 %) ;
- 0.42 % en 2022 (taux de l'IRL) ;
- 0.50 % en 2021 (taux de l'IRL à 0.66 %) ;
- 1.53 % en 2020 (taux de l'IRL).

Il est important de rappeler la nécessité d'avoir une approche équilibrée, permettant de concilier les enjeux environnementaux et les contraintes financières, tout en maintenant un bon niveau de service aux locataires et répondre ainsi au besoin plus global du territoire.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Pour : (16 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND, Mmes DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU), CHAIGNEAU, GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de Mme DUPONT), M. RUEL, M. TRYSTRAM, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA.

Abstention : (5 voix) M. DESROSIERS, M. GARCERA, M. LANDEMAINE, M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER).

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent l'application du taux d'augmentation des loyers de 3% au 1^{er} janvier 2025 au titre de la révision annuelle des loyers de VAL TOURAIN HABITAT.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

PRÉSENTATION DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE À 10 ANS

Madame la Présidente expose :

Présentation de la prospective VISIAL 2023-2032 :

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

La simulation s'effectue en plusieurs phases :

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

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

.../...

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

Cette simulation s'appuie sur les ratios de la structure définis dans le Dossier Individuel de Situation. Le prix de revient et le mode de financement d'une opération ont été calculés à partir d'un panel d'opérations permettant de définir un ratio moyen.

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

Les données macro-économiques sont issues de la note de juin 2024 de la fédération des OPH.

Cette prospective est établie à partir de l'année 2023, dite année de référence.

Les hypothèses retenues pour la simulation :

Paramètres macro-économiques (fédération des OPH)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et suivantes
Inflation	2.4 %	2.2 %	2.1 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
ICC	2.8 %	2.7 %	2.5 %	2.4 %	2.3 %	2.3 %	2.3 %
IRL	3.5 %	3.26 %	2.3 %	2.2 %	2.1 %	2.0 %	2.0 %
Livret A	3.0 %	2.8 %	2.4 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %

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

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

L'indice du coût de la construction (CICC) sert à indexer le coût des interventions patrimoniales et les dépenses de gros entretien.

Ratios de VAL TOURAINE HABITAT et hypothèses retenues

Les produits locatifs :

Ils sont indexés sur l'IRL sauf pour 2025 où le taux retenu est de 3 %.

Les charges d'exploitation :

Les ratios constatés sur 2023 par grande nature d'agrégats (maintenance, charges de personnel...) sont maintenus et indexés sur l'inflation.

La CGLLS a été estimée avec une augmentation du taux en raison du non-maintien de la compensation de 300 millions d'euros d'Action Logement.

La construction neuve :

Le coût de revient moyen de construction d'un logement est estimé à 187 K€.

Le financement moyen de la construction est assuré à hauteur de 58 % par emprunts, 37 % par fonds propres et 5 % par subventions.

Dans cette projection, le nombre de logements à construire, avec des ordres de service lancés, se situe à 70 logements à compter de 2026.

.../...

Le montant des fonds propres nécessaires à la construction de 70 logements est estimé à 5.7 M€ par an, à compter de 2026.

La réhabilitation :

Le coût total au logement est de l'ordre de 52.2 K€, dont 45.5 K€ de dépenses d'investissement et 6.7 K€ de gros entretien.

Le financement des dépenses est assuré à hauteur de 66 % par emprunts, 29 % de fonds propres et 5 % de subventions.

Le nombre de réhabilitations par an a été maintenu à 500 logements et nécessite un besoin de fonds propres de 6.7 M€.

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

Les dépenses sont de l'ordre de 4 M€ par an, financés par emprunts à hauteur de 3 M€ (soit 75 %).

Les démolitions :

Il est prévu la démolition de 246 logements nécessitant un besoin de fonds propres de 2.5 M€ sur la période 2025-2027.

Les ventes de patrimoine :

Le nombre de ventes sur les années 2024-2026 se situe à 50 ventes par an puis 60 ventes sur les années suivantes.

Le produit des ventes de logements génère un apport de fonds propres en moyenne de 4 M€ par an entre 2024 et 2032.

La synthèse :

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

Pour mémoire, le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectables au financement des investissements. C'est un indicateur de la situation financière de la structure. Le potentiel financier à terminaison au 31 décembre 2023 était de 23.4 M€.

Dans cette prospective 2023-2032, le changement majeur est l'augmentation des coûts de construction et de réhabilitation engendrant un besoin de fonds propres plus important.

La prospective présentée affiche un potentiel financier à terminaison qui se dégrade et devient négatif à partir de 2031 compte tenu des hypothèses évoquées ci-dessus.

Des nouvelles hypothèses financières seront établies lors de l'élaboration du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine Durable.

.../...

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2024

. CONSTRUCTION NEUVE

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement de la programmation 2024. La programmation de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 44 logements (13 PLUS, 21 PLS, et 10 PLAI) répartis sur 3 communes (BALLAN-MIRÉ, METTRAY et NOTRE-DAME-D'OË).

Celle du CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 39 logements (26 PLUS, 1 PLS, et 12 PLAI) répartis sur 6 communes (HUISMES, LANGEAIS, MAZIÈRES-DE-TOURAINE, MONNAIE, MONTLOUIS-SUR-LOIRE et NOUZILLY).

La synthèse comparative des programmations 2023-2024 démontre qu'il y avait 217 agréments en 2023 contre 83 agréments prévisionnels en 2024.

Le prix de revient prévisionnel global est de 17 547 341 € TTC soit 211 414 € par logement.

.../...

.../...

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note de l'avancement des programmations de construction neuve 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2024

. RÉHABILITATION

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement des programmations de réhabilitation 2024 qui représentent 18 opérations, soit 454 logements. La majorité des opérations sont réalisées en dehors de l'agglomération de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, soit 321 logements.

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 4 opérations pour un total de 133 logements répartis sur 4 communes (JOUÉ-LÈS-TOURS, LA RICHE, SAINT-CYR-SUR-LOIRE et SAINT-PIERRE-DES-CORPS).

Le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 14 opérations pour un total de 321 logements répartis sur 10 communes (AMBILLOU, AMBOISE, AVRILLÉ-LÈS-PONCEAUX, DESCARTES, MONTLOUIS-SUR-LOIRE, SAINT-ÉPAIN, SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, SAINT-PATERNE-RACAN, THILOUZE et VEIGNÉ).

.../...

.../...

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note des éléments relatifs à l'avancement des programmations de réhabilitation 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2024

. TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Monsieur TRIOLLET présente un PowerPoint sur l'avancement des travaux d'économie d'énergie en gros travaux 2024 qui représentent pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE: 264 logements et pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE: 157 logements.

Les réhabilitations et les gros travaux d'économie d'énergie de ces 2 délégataires représentent 875 logements (397 pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE et 478 pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE).

.../...

Décision

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note des éléments relatifs à l'avancement des programmations des travaux d'économie d'énergie 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

PRÉ-PROGRAMMATION 2025

. CONSTRUCTION NEUVE

Madame la Présidente expose :

Présentation

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

Les arbitrages et les programmations définitives seront arrêtés dans le courant du 4^{ème} trimestre de l'année 2024.

Compte tenu du contexte économique qui perdure (l'augmentation des coûts de la construction, la hausse du livret A, de la pré-commercialisation sur les opérations d'aménagement, etc.) le nombre d'agréments déposés pourra s'échelonner de 70 à 130 logements ou équivalents en fonction des équilibres financiers des opérations et de l'enveloppe de fonds propres.

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

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

Objet de la délibération

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

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

La pré-programmation 2025 est constituée de 8 dossiers pour 130 logements locatifs sociaux ou équivalents.

Opérations	Nombre logements (prévisionnel)
SAINT-AVERTIN « Paul-Louis Courier » (VEFA)	54
Total Tours Métropole Val de Loire	54

Opérations	Nombre logements (prévisionnel)
BEAULIEU-LÈS-LOCHES « Champ-Epin »	12
LANGEAIS « Ancien EHPAD 2 – Les Mistras »	17
LOCHES « Domaine de la Haute Tour » (VEFA)	14
MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Avenue Victor Laloux »	12
NEUILLÉ-LE-LIERRE « Rue Pierre Fillet »	5
RICHELIEU « La Grande Allée »	7
SAINT-PATERNE-RACAN « Les Êtres 2 »	9
Total Conseil Départemental d'Indre-et-Loire	76

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

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

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

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^{er} mars 2023 dans la limite des plans de financements approuvés par le Bureau du Conseil d'Administration.
- Les opérations de gestion de trésorerie dans les conditions suivantes :
 - o 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 ;
 - o Recourir si nécessaire aux crédits de trésorerie ;
 - o Réaliser les opérations relatives aux placements de fonds de l'Office ;
 - o En cas d'urgence, à réaliser les opérations utiles à la gestion des emprunts.

.../...

Conformément à l'article R 421-18 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 :

- 12 contrats d'emprunts ont été souscrits pour un montant global de 10 800 417 €.
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 :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte des souscriptions d'emprunts 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 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

DÉMARCHE QUALITÉ ISO 9001 : 2015 – POLITIQUE QUALITÉ

Madame la Présidente expose :

Contexte

VAL TOURAINE HABITAT souhaite se doter d'une démarche qualité formalisée au travers de l'obtention de la certification ISO 9001 : 2015, chantier issu du projet d'entreprise TempO 2020-2024.

La norme ISO 9001 représente pour l'Office, un gage de qualité visant à nous améliorer au quotidien.

Elle met l'orientation « client » parmi les principes qui fondent le management de la qualité. Le but étant d'identifier, comprendre et satisfaire les besoins de ces derniers.

Ainsi par cette démarche qualité, VAL TOURAINE HABITAT a pour objectif de :

- Maîtriser davantage le pilotage de ses activités ;
- Traiter la notion de « client » sous toutes ses composantes (locataires, collaborateurs, collectivités, prestataires...) en vue de satisfaire leurs besoins et attentes, et ce, en développant des produits et services conformes à leurs exigences.

- Créer une dynamique de progrès continue dans notre fonctionnement, notamment en renforçant la transversalité entre les services de l'Office ayant à collaborer au sein d'un même processus.

VAL TOURAINE HABITAT souhaite faire certifier 12 processus, représentant le cœur de métier de l'Office, sur les 15 présents sur sa cartographie.

PROCESSUS DIRECTIONNELS	PROCESSUS METIERS	PROCESSUS SUPPORTS
D1. Piloter le Système de Management de la Qualité et les risques	M1. Développer le patrimoine	S1. Piloter les Ressources Humaines
D2. Définir la stratégie de Val Touraine Habitat	M2. Pérenniser et valoriser le patrimoine	S2. Piloter les systèmes d'information
D3. Piloter Val Touraine Habitat	M3. Louer les logements	S3. Apporter une expertise juridique et financière
	M4. Accompagner les locataires dans leur parcours	S4. Piloter les achats
	M5. Répondre aux sollicitations	
	<i>Prospecter les territoires</i>	
	<i>Apporter une expertise pour le développement des territoires</i>	
	<i>Construire pour un tiers ou pour vendre en accession sociale</i>	

Chacun des processus se compose d'activités modélisées par des logigrammes et toutes autres informations documentées (procédures, notes d'instance ...) travaillés par les collaborateurs depuis septembre 2022 et finalisés sur le 1^{er} semestre 2024.

Déroulé de la démarche de certification

- **Septembre 2022 à avril 2024 – phase 1 « Conception développement du système qualité »** : durant cette période : élaboration du système qualité au travers de la création des 12 processus et leurs activités, rédaction des informations documentées (procédures, notes d'instance...), création du dispositif d'évaluation des prestataires...
- **Avril 2024 à octobre 2024 – phase 2 « Déploiement du système qualité »** : mise en œuvre de l'amélioration continue au travers de la déclaration d'évènements (*impactant le fonctionnement de l'Office*) et leurs traitements (non-conformités, opportunité), mise en œuvre de l'évaluation des prestataires, suivi des indicateurs pour chacun des processus, réalisation des audits internes et mise en place des actions correctives.
- **Novembre 2024 à janvier 2025 – phase 3 « Préparation à la certification »** : réalisation d'un audit à blanc et mise en œuvre des actions correctives, préparation de la consultation pour l'obtention de la certification.
- **Premier semestre 2025 – phase 4 « Se faire certifier »** : lancement de la consultation et réalisation de l'audit initial par un organisme indépendant.

Présentation de la politique qualité

Conformément aux exigences de la norme ISO 9001 (chapitre 5.2), l'Office s'est doté d'une politique qualité incarnant nos ambitions et constituant le référentiel de notre action.

.../...

La politique qualité est une déclaration documentée et accessible au public sous la forme d'une note de politique qualité, indiquant l'engagement et les intentions de l'Office pour assurer la satisfaction client.

Elle doit être cohérente avec la stratégie de VAL TOURAINE HABITAT.

Ainsi, la politique de l'Office est basée sur les 3 axes stratégiques issus du projet d'entreprise TempO, auxquels ont été associés 13 objectifs, eux même composés d'indicateurs permettant d'en mesurer l'atteinte et d'en évaluer l'efficacité.

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

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT



CLASSIFICATION	
Type de document :	POLITIQUE
Titre du document	POLITIQUE QUALITE 2024
Processus :	D2. Définir la stratégie de Val Touraine Habitat
Activité :	A3. Formaliser les documents stratégiques au regard des contraintes
Codification :	D2-A3-POL03-V03
Version :	V03
Service / Direction	Direction de l'Innovation et de la Performance Stratégique
Date de création :	03/05/2024
Date de mise à jour :	17/09/2024

CIRCUIT DE VALIDATION			
Rôle	Prénom / Nom	Fonction	Signature
Rédacteur	E. MEGE-PERCHERON	Chargée de mission qualité	
Contrôle qualité	E. MEGE-PERCHERON	Chargée de mission qualité	
Valideur	V. BOUMARAF	Directrice Générale Adjointe en charge des Affaires Générales	
Approbateur	JL. TRIOLLET	Directeur Général	

POLITIQUE QUALITE 2024



Val Touraine Habitat, acteur économique et du bien-vivre prédominant en Centre – Val de Loire, intervient sur l'ensemble du département de l'Indre et Loire en gérant près de 24 000 logements pour environ 8% de la population d'Indre et Loire hébergés.

L'ambition de notre Office est de mettre sans cesse l'intérêt général au cœur de notre action, volonté qui se traduit par la mise en œuvre d'une politique Qualité destinée à renforcer continuellement le travail avec l'ensemble de nos parties intéressées.

Ainsi, cinq valeurs cardinales constituent la boussole de notre stratégie :

- **La proximité**, au travers du maillage territorial fort de nos opérations de construction, réhabilitation et d'entretien, associé à une répartition géographique au plus proche des habitants de nos agences et métiers de proximité
- **La préservation de l'environnement**, en cherchant autant que possible à mesurer puis à réduire l'impact de nos activités sur la biodiversité et le climat
- **La compétence**, en consolidant nos acquis, tout en expérimentant de nouvelles pratiques pour garder un temps d'avance dans l'exercice de nos métiers
- **La confiance**, en accordant une légitimité et attention réelle aux nombreux espaces de dialogue avec nos parties intéressées internes comme externes
- **L'innovation**, avec cette volonté d'inscrire cette approche au cœur de notre fonctionnement afin d'être le plus efficace et d'anticiper les évolutions de la société

Fort de cette philosophie, Val Touraine Habitat a fait le choix de mettre en œuvre une démarche Qualité pour consolider son développement, stimulant à travers elle le besoin de transversalité et de co-construction entre tous.

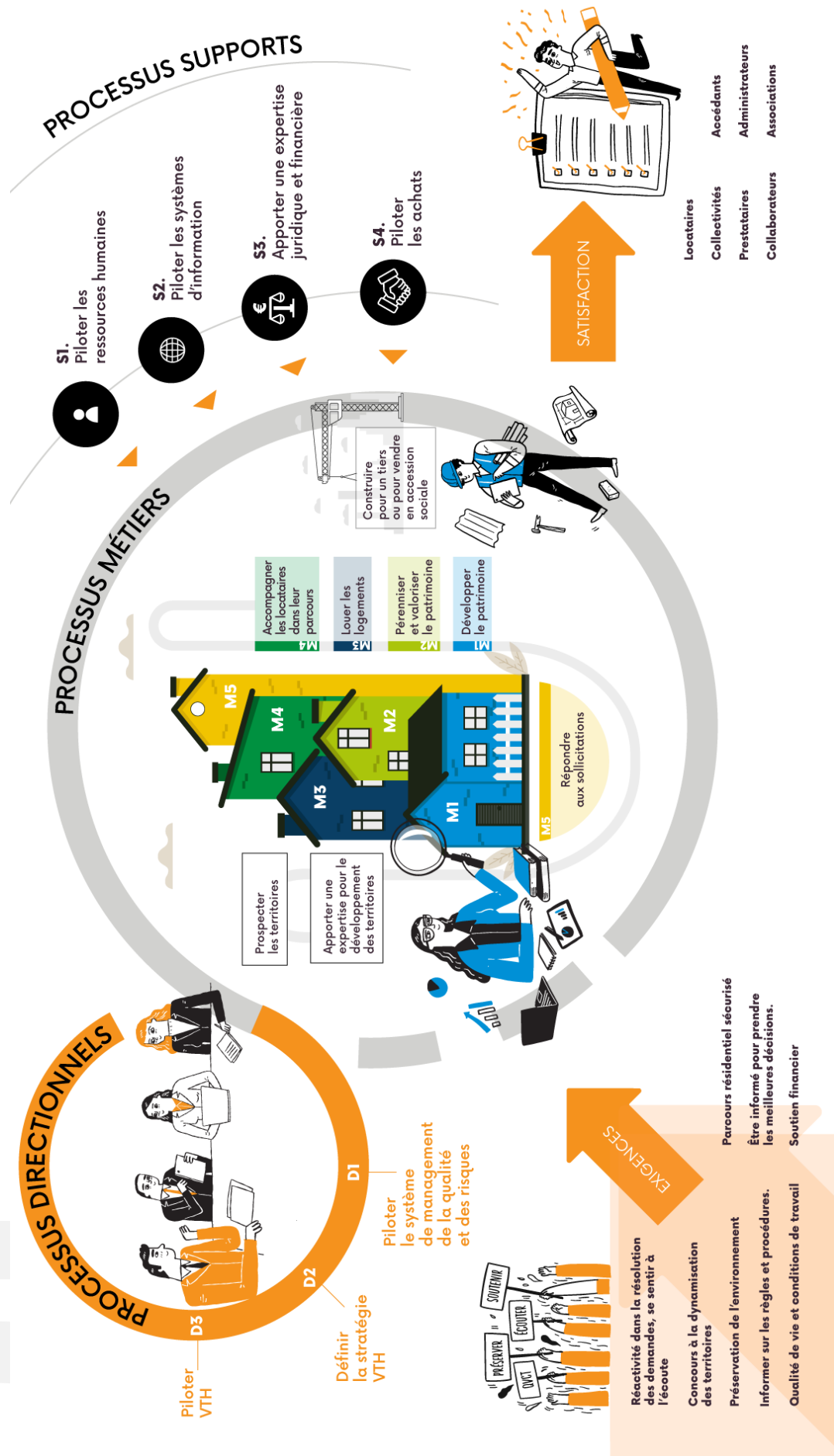
Cette démarche Qualité s'incarne dans un Système de Management de la Qualité (SMQ) conçu pour être le gage de la cohérence, transparence et clarté dans la conduite de nos quotidiens au service de l'ensemble de nos parties intéressées. Elle nous guide dans notre recherche de fournir sans cesse des services et un accompagnement homogène à l'ensemble de nos locataires.

Cette ambition prend vie au travers d'un ensemble d'orientations, cibles et objectifs concrets, revus annuellement, et qui constituent le référentiel de notre action :



Les orientations	1. Développer une gamme de produits et de services pour répondre aux besoins des territoires	2. Être un acteur performant au service de nos locataires et nos collaborateurs	3. Renforcer les liens et associer nos parties intéressées internes et externes à la bonne marche de l'entreprise, à la démarche d'amélioration continue
Les parties intéressées prioritaires	Locataires et collectivités	Locataires, prestataires et collaborateurs	Locataires, collaborateurs, prestataires et collectivités
Les objectifs	<p>Traiter 4500 logements en réhabilitation et travaux d'économie d'énergie d'ici au 31 décembre 2024</p> <p>Supprimer les étiquettes énergétiques F (au 01/01/2028) et G (au 01/01/2025) du parc de l'Office</p> <p>Atteindre 24 000 logements</p> <p>Développer les opérations d'aménagement</p> <p>Adapter 1500 logements d'ici le 31 décembre 2024</p> <p>Obtenir le Label Habitat Sénior Services ®</p> <p>Rendre accessibles 44,9% de notre parc (neuf / existant) à fin 2024</p>	<p>Renforcer le travail collaboratif et de suivi de nos prestataires pour améliorer le service rendu</p> <p>Poursuivre notre stratégie de proximité et d'accompagnement de nos locataires</p> <p>Renforcer continuellement les conditions d'entrée dans leur logement de nos locataires et leur cadre de vie</p> <p>Veiller à la sécurité des locataires</p> <p>S'assurer de l'optimisation des achats de VTH au service des opérationnels et des fonctionnels</p> <p>Accompagner les collaborateurs dans leur quotidien et parcours professionnel</p> <p>Améliorer la performance de VTH</p>	<p>Améliorer sans cesse le délai de paiement de nos prestataires</p> <p>Assurer à minima un taux de satisfaction de 75 % de nos locataires</p> <p>Assurer à minima un taux de satisfaction de nos collaborateurs</p> <p>Renforcer la culture de l'amélioration continue au sein de notre organisme</p>

La Direction générale est garante de la mise en œuvre de cette politique Qualité et s'engage à mettre à disposition les moyens qui se révèlent nécessaires à l'atteinte de ces ambitions et objectifs.



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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. BILAN SLS

Madame la Présidente expose :

VAL TOURAINE HABITAT a enquêté, au titre de l'enquête SLS, entre la fin de l'année 2022 et le début de l'année 2023, les locataires sur leur situation au 1^{er} janvier 2023.

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

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

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

.../...

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

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

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

- Nombre de locataires enquêtés	: 5 884
- Nombre de locataires assujettis <i>dont 30 pour non-réponse</i>	: 271
- Montant moyen SLS facturé	: 137.82 €
- Montant moyen SLS facturé (<i>hors forfaitaire</i>)	: 73.83 €
- Montant SLS quittancé	: 507 632.25 €

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

.../...

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 14 octobre 2024

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 14H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillers
Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, TRYSTRAM,
GARCERA, M. RUELLAND, Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
LANDEMAINE, Administrateurs
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. PONDVILLE du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT

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

Étaient absentes : Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DUPONT qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M. RUELLAND
Mme MARCHAIS
Mme BOISSÉ

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. PLANNING 2025 DES DATES DE RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES BUREAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le planning des dates de réunions de Bureau du Conseil d'Administration pour l'année 2025 a été remis aux membres du Conseil d'Administration avec l'envoi de la convocation, à savoir :

Conseil d'Administration

- Lundi 16 juin 2025 à 15 h (avant le Bureau) - (Rapport du Directeur Général 2025)
- Lundi 13 octobre 2025 à 15 h (avant le Bureau) - (Pré-budget et politique des loyers 2026)
- Lundi 08 décembre 2025 à 15 h (avant le Bureau) - (Budget 2026)

Bureaux

- Lundi 13 janvier 2025 à 15 h
- Lundi 10 février 2025 à 15 h
- Lundi 10 mars 2025 à 15h
- Lundi 07 avril 2025 à 15 h
- Lundi 05 mai 2025 à 15 h
- Lundi 16 juin 2025 (après le CA)
- Lundi 15 juillet 2025 à 15 h

.../...

- Lundi 15 septembre 2025 à 15 h
- Lundi 13 octobre 2025 (après le CA)
- Lundi 10 novembre 2025 à 15 h
- Lundi 08 décembre 2025 (après le CA)

.../...

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT