

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

Du 10 mars 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 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, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,
Mme DUPONT, M. RUELLAND,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme BIVER, Directrice de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités
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 absents : M.TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND

X

X

X

RAPPORT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL SUR SES ACTIONS EN MATIÈRE DE SOUSCRIPTIONS 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 :
 - 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 :

- 5 contrats d'emprunts ont été souscrits pour un montant global de 2 296 228 €. Le détail de ces emprunts est annexé dans un tableau à la présente délibération.
- Un Compte à terme 3 mois a été souscrit le 16 décembre 2024 au taux de 3.0716% pour un montant de 7 000 000 € auprès de la Société Générale.

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (22 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. RUEL, GARCERA, Mme DUPONT, M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mme 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 10 mars 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 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, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,
Mme DUPONT, M. RUELLAND,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme BIVER, Directrice de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités
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 absents : M.TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND

X

X

X

PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE – LOGEMENTS FAMILIAUX DE VAL TOURAINE HABITAT – PÉRIODE DE 2025 À 2034

Madame la Présidente expose :

Présentation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) logements familiaux 2025-2034 :

Le PSP est défini de manière réglementaire par la circulaire numéro 2002- 37/UHC/IUH2 du 3 mai 2002. Il a été rendu obligatoire par la loi n° 2009-323 du 5 mars 2009.

Le PSP a pour objectif de définir et de partager auprès des parties intéressées la vision stratégique patrimoniale de l'organisme pour les 10 ans à venir. Le PSP 2025-2034 prend le relais du précédent PSP 2017-2024. Il prend en compte le nouvel environnement économique et social du logement HLM, les conséquences de la crise climatique et énergétique. Il renouvelle l'engagement de l'office dans le traitement du parc existant et le développement d'une offre qui répond aux besoins des territoires.

.../...

La durée choisie pour le nouveau PSP logements familiaux s'appuie sur les échéances réglementaires de la loi du 22 août 2021 dite « climat et résilience », et sur les enjeux de décarbonation à l'horizon 2050. Cette durée couvre par ailleurs celle de la future convention d'utilité sociale dont le PSP est un préalable obligatoire.

La mission d'établissement du PSP logements familiaux a été confiée au cabinet DELOITTE. Cette mission s'est déroulée du mois de mai 2024 jusqu'en février 2025.

La démarche a été conduite en 3 phases :

- 1) Le diagnostic de patrimoine et l'analyse des enjeux patrimoniaux ;
- 2) La définition des orientations stratégiques et des plans d'actions ;
- 3) La mesure de l'impact financier des plans d'actions sur les grands équilibres budgétaires de l'office.

Le PSP porte sur le patrimoine existant au 31 décembre 2024, soit 22 331 logements familiaux répartis sur 1 464 groupes immobiliers et 198 communes.

Les principaux résultats du diagnostic présenté sont les suivants :

- Le patrimoine a fait l'objet d'une analyse en 4 axes: attractivité, état technique, situation sociale et environnementale incluant la performance énergétique.
- Le patrimoine a ensuite été segmenté en 4 familles d'enjeux stratégiques autour des axes attractivité et technique.

Les plans d'actions définis sur la base de ces résultats sont les suivants :

- Un plan d'actions travaux spécifiques pour les économies d'énergie et la décarbonation du patrimoine. Ce plan vise à traiter en priorité les logements classés en étiquette énergétique G-F-E, dans l'objectif de les sortir de l'indécence énergétique. Il concerne 4 563 logements.
- Un plan d'actions travaux de réhabilitation pour améliorer l'attractivité du patrimoine existant. Ce plan traite le patrimoine peu attractif et concerne 1 095 logements. Il intègre notamment la création de 20 ascenseurs, pour assurer la mise en accessibilité de 230 logements à minima.
- Un plan d'actions de gros travaux pour maintenir la qualité de service, et préserver le patrimoine de l'obsolescence technique pour un montant de 77 millions d'euros en 10 ans.
- La continuité du plan d'adaptation au vieillissement du parc existant. Ce plan doit permettre d'adapter 250 logements par an, dont 30 logements bénéficiant du label Habitat Senior Services.
- Un plan de démolition de logements qui ne correspondent plus à la demande. Ce plan prévoit la démolition de 401 logements, dont 351 logements déjà identifiés.
- Un plan de développement pour la construction de nouveaux logements sur l'ensemble du territoire départemental. Il concerne 70 logements en moyenne par an. Ce plan sera réalisé en fonction des possibilités financières, et pourra évoluer.
- Un plan de vente du patrimoine ancien. Ce plan prévoit une augmentation régulière du nombre de logements anciens vendus, passant de 55 logements en 2025 pour atteindre 100 logements en 2034, dans un double objectif d'améliorer le parcours résidentiel des locataires de VAL TOURAINE HABITAT, et d'apporter des moyens au développement d'une nouvelle offre de logements et à la rénovation du patrimoine.

.../...

Le total des investissements prévus sur la période 2025 - 2034 s'élève à environ 473,6 millions d'euros sur 10 ans, soit une moyenne de plus de 47 millions d'euros par an.

Les équilibres financiers de l'office pour la réalisation des objectifs du PSP 2025-2034 sont les suivants :

- Le taux d'autofinancement net moyen après impact des orientations stratégique et actions patrimoniales s'établit à + 7,4% sur la période PSP ;
- Le potentiel financier à terminaison reste positif tout au long de la durée du PSP. Il est de 23 383 K€ en 2023 pour s'établir en fin de période PSP aux alentours de 31 000 K€.

Ces prévisions financières sont établies dans les conditions actuelles de financement et de charges. Les hypothèses prises en comptes sont prudentes, notamment par rapport aux subventions pouvant être mobilisées pour financer les projets.

Compte tenu de l'instabilité de la période, des évolutions notables sur les équilibres financiers pourraient rendre le PSP insoutenable, et pourraient conduire à sa révision. Si tel était le cas, le Conseil d'Administration serait informé des effets de ces évolutions sur la réalisation du PSP, et des ajustements seront proposés.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (22 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. RUEL, GARCERA, Mme DUPONT, M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mme 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 le Plan Stratégique de Patrimoine « Logements Familiaux » de VAL TOURAINNE HABITAT pour la période de 2025 à 2034.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 10 mars 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 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, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
Mmes GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, MM. PAUL, RUEL, GARCERA,
Mme DUPONT, M. RUELLAND,
Mme GRASSIN, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, LANDEMAINE,
Administrateurs.
Mme BIVER, Directrice de la Direction Départementale des Territoires
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités
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 absents : M.TRYSTRAM qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme CHARRIER qui avait donné pouvoir à M.RUELLAND

X

X

X

PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE – RÉSIDENCES SPÉCIALISÉES DE VAL TOURAINE HABITAT – PÉRIODE DE 2025 À 2034

Madame la Présidente expose :

Présentation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) résidences spécialisées 2025-2034 :

Le PSP est défini de manière réglementaire par la circulaire numéro 2002- 37/UHC/IUH2 du 3 mai 2002. Il a été rendu obligatoire par la loi n° 2009-323 du 5 mars 2009 ; Le PSP a pour objectif de définir et de partager auprès des parties intéressées la vision stratégique patrimoniale de l'organisme pour les 10 ans à venir.

Les enjeux de gestion et du devenir des résidences spécialisées sont différents de ceux des logements familiaux. Il est donc important d'établir une PSP spécifique à ces groupes immobiliers.

La mission d'établissement du PSP résidences spécialisées a été confiée au cabinet DELOITTE. Cette mission s'est déroulée du mois de mai 2024 jusqu'en février 2025.

.../...

La durée choisie pour le nouveau PSP résidences spécialisées s'appuie sur les échéances réglementaires fixées par le décret tertiaire du 23 juillet 2019, notamment pour les EHPAD. Cette durée couvre par ailleurs celle de la future convention d'utilité sociale dont le PSP résidences spécialisées est un préalable obligatoire.

Le PSP résidences spécialisées porte sur les 44 établissements de type foyers, résidences autonomie, établissements pour personnes âgées, foyers jeunes travailleurs dont VAL TOURAINE HABITAT était propriétaire au 31 décembre 2024, soit 1 543 chambres et équivalent logements sur 27 communes du département. Les populations accueillies sont très diverses (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs...), et les modalités de gestion de chaque établissement sont spécifiques :

- En pleine propriété pour 10 foyers ou établissements ;
- Via des baux emphytéotiques ou à construction pour les 34 autres foyers ou établissements.

Le PSP résidences spécialisées 2025-2034 intègre également une analyse spécifique concernant les gendarmeries.

VAL TOURAINE HABITAT collabore avec des gestionnaires différents : structures publiques (CCAS, centres hospitaliers...), associatives (ADAPEI, association jeunesse et habitat, association EMMAUS...) ou privées. Ce sont les gestionnaires qui assurent les attributions des places, la gestion des services et l'entretien courant des établissements.

Pendant la durée de la convention, les gestionnaires versent à VAL TOURAINE HABITAT une redevance basée sur les coûts de gestion réelle, et intégrant une réserve pour renouvellement de composants et gros travaux. Par exception, certains établissements payent un loyer.

VAL TOURAINE HABITAT apporte son expertise dans la réalisation de gros travaux, le maintien et l'amélioration des normes techniques voire l'adaptation des structures à l'évolution des besoins.

La démarche a été conduite en 3 phases :

- 1) Le diagnostic des établissements (attractivité et état technique) ;
- 2) La segmentation des résidences sur la base du diagnostic. Les établissements ont été segmentés en 4 familles en matière d'attractivité et d'état technique ;
- 3) La définition des orientations stratégiques et plans d'actions.

Les principaux résultats du diagnostic sont les suivants :

- Une attractivité du patrimoine résidences spécialisées perçue comme globalement satisfaisante, avec un faible risque d'inadaptation des logements à la demande.
- Un état technique relativement bon au global, avec des contrastes selon les types d'établissements. Cependant, une très faible part du parc (moins de 5%) est évaluée comme déficiente d'un point de vue technique.

Des besoins en travaux sont évalués à hauteur de 7,5 millions d'euros sur la durée du PSP résidences spécialisées pour 28 foyers ou établissements, soit 1 045 chambres. Le financement de ces besoins en travaux n'est pas connu à ce jour. Des échanges avec les parties intéressées externes, et principalement les gestionnaires des établissements, seront indispensables pour les réaliser.

Des besoins en travaux pour les gendarmeries sont évalués à 1,8 million d'euros et concernent principalement 5 gendarmeries.

La question du désengagement de VAL TOURAINE HABITAT est envisagée d'ici 2034 sur deux groupes en pleine propriété (politique de cession) et une ancienne gendarmerie. La question est aussi engagée sur onze établissements qui seront en fin de baux emphytéotiques sur la période du PSP.

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Vote pour : (22 voix) Mme ARNAULT, M. OSMOND (+ pouvoir de M. TRYSTRAM), M. DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, GOBLET, GAURIER, PINSON, LAFLEURE, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. RUEL, GARCERA, Mme DUPONT, M. RUELLAND (+ pouvoir de Mme CHARRIER), Mme 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 le Plan Stratégique de Patrimoine « Résidences Spécialisées » de VAL TOURAINE HABITAT pour la période de 2025 à 2034.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT