

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

Du 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Etaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE

. PRÉ-BUDGET 2026 ET POLITIQUE DES LOYERS 2026

Madame la Présidente expose :

Contexte général du logement social

Depuis 2022, l'autofinancement courant des bailleurs sociaux est en baisse continue. Cette dégradation de la situation financière des organismes de logement social s'explique par la hausse des annuités des prêts des organismes, majoritairement indexés sur le taux du livret A, ainsi que par l'inflation, qui a alourdi les autres dépenses, notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

En février 2025, le Gouvernement a souhaité marquer un soutien financier clair au secteur du logement social, au travers de la loi de finances pour 2025, pour relancer la production et la rénovation des logements.

La feuille de route partagée fixe ainsi un objectif de production ambitieux de 116 500 logements sociaux, dont 16 500 dans le cadre de la rénovation urbaine.

La dynamique de rénovation enclenchée depuis plusieurs années se poursuit avec un objectif de 120 000 à 130 000 rénovations énergétiques de logements. Ces efforts contribueront à améliorer le pouvoir d'achat des locataires du parc social, leur confort en hiver et en été, et à décarboner le parc social.

.../...

Les principales mesures sont les suivantes :

- La réduction de loyer de solidarité sera diminuée de 200 M€ pour l'ensemble du parc locatif HLM pour 2025 ;
- Le PTZ (Prêt à taux zéro) restauré pour les primo-accédants à la propriété sur tout le territoire, pour le collectif et l'individuel ;
- La baisse du taux du livret A (de 3 % à 2,4 % au 1er février) allégeant les charges des bailleurs de 850 M€.

D'autres dispositifs ont été votés en faveur de la production de logements sociaux, tels que :

- 50 M€ débloqués pour la rénovation urbaine ;
- 100 M€ pour les maires bâtissant des logements, afin d'encourager les communes à délivrer des permis de construire et à lancer des opérations de logements, en particulier dans les zones tendues ;
- La poursuite de la compensation de l'exonération de taxe foncière pendant 10 ans pour les logements sociaux agréés en 2025.

Le contexte actuel à Val Touraine Habitat

Depuis 2022, face à la hausse des taux d'intérêts, Val Touraine Habitat a dû prioriser ses opérations pour maintenir une activité de réhabilitation et de construction neuve, tout en préservant un autofinancement et un résultat satisfaisants dans un contexte contraint.

Au 30 juin 2025, la situation budgétaire est légèrement excédentaire. Les éléments significatifs à retenir sur ce premier semestre sont les suivants :

- La baisse successive du taux du livret A au 1^{er} février puis au 1^{er} août 2025 va permettre une économie des charges financières de l'ordre de 1,1 M€ par rapport à un scénario avec un taux à 3 % pour l'année 2025.
- Les dégrèvements de taxes foncieres ont été perçus en grande partie au 1^{er} semestre, permettant d'atteindre presque intégralement le budget prévisionnel de 2,5 M€ au 30 juin.
- Les impayés demeurent élevés malgré les actions engagées depuis plus d'un an et le renfort des équipes.
- Les ventes HLM sont en fort recul et l'objectif budgétaire ne sera pas atteint en fin d'année. Les facteurs extérieurs tel que le contexte économique incertain, la hausse des taux d'intérêts et le durcissement des conditions de financement, expliquent en grande partie ce recul. La fin de plan de vente avec des biens moins attractifs s'ajoute en tant que facteur interne.
- Les dépenses d'investissement sont en retard par rapport aux prévisions. L'activité de réhabilitation accuse un retard du fait de la mise en liquidation judiciaire d'entreprise, de délais de réalisation rallongés. Pour l'activité de constructions neuves, les projets ont également pris du retard en raison de recours sur les permis de construire, de problèmes techniques sur les chantiers.

Projection globale 2026 à Val Touraine Habitat

L'instabilité politique, économique et financière de la France, les changements réglementaires fréquents dans de nombreux domaines, nous conduisent une nouvelle fois, à adopter une approche budgétaire prudente.

.../...

Perspectives et pré-budget 2026

Pour l'Office, l'année 2026 sera marquée par certaines incertitudes liées notamment à des changements politiques et à un contexte financier tendu au niveau de l'Etat, pouvant entraîner des répercussions sur la politique de logement.

Charges

Les charges de l'Office sont en légère hausse, malgré une volonté affirmée de contenir cette évolution.

Les achats et autres charges

Ce poste de dépenses, principalement constitué de locations de logiciels en mode SaaS, de primes d'assurance et de prestations de diagnostic, est en augmentation. Cette hausse s'explique à la fois par le renforcement des contraintes réglementaires et par l'évolution des modèles économiques des entreprises, notamment le recours croissant à la location de logiciels en mode SaaS par les éditeurs.

L'entretien

Le budget du service entretien constitue une part importante des charges de Val Touraine Habitat. Pour 2026, les éléments suivants sont à retenir :

Les contrats d'entretien forfaitaires seront renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2026. Les marchés en cours, valables jusqu'au 31 décembre 2025, avaient été conclus à prix fermes, sans révision tarifaire depuis 2020. Cette stabilité des prix ne sera pas reconduite : le budget 2026 devra intégrer une hausse estimée entre 15 % et 20 % sur ces prestations.

La campagne des diagnostics balcons se poursuit en 2026 avec un budget de 0.5 M€. Elle entraînera par la suite des travaux de sécurisation et de pérennisation des ouvrages, programmés soit dans le cadre des réhabilitations soit dans le plan de Gros Entretien.

Les salaires et cotisations salariales

Le budget des charges de personnel est en hausse de 4 %, et tient compte d'une augmentation des salaires de 2 % ainsi que du changement de régime d'assurance chômage.

En effet, jusqu'au 31 décembre 2025, Val Touraine Habitat assure son propre risque chômage et ne cotise donc pas à l'assurance chômage. À partir du 1^{er} janvier 2026, la réglementation nous contraint d'adhérer au régime d'assurance chômage auprès de France Travail. Cette cotisation supplémentaire de 4 % s'ajoute aux charges sociales, générant un coût supplémentaire de 0.4 M€.

Les impôts et taxes

Les taxes foncières sont estimées à 11.7 M€ dans le pré-budget 2026. Une hausse de 3.6 % est prévue.

Les charges financières

Avec un taux du livret A simulé à 1.7 %, les charges financières diminuent de 26 %, pour atteindre 11.6 M€ dans le pré-budget 2026.

La baisse des charges financières va permettre à Val Touraine Habitat de revoir ses perspectives de croissance et sa stratégie sur l'utilisation de ses fonds propres.

.../...

Les amortissements techniques

Les amortissements de l'ensemble du patrimoine de Val Touraine Habitat sont toujours en légère augmentation d'environ 2 % du fait des investissements réalisés. Ils sont estimés à 35 M€ dans le pré-budget.

Recettes

Les loyers constituent la principale ressource de produits pour Val Touraine Habitat, ils sont avant augmentation de 97.3 M€.

Pour la Réduction de Loyers de Solidarité (RLS), rien n'indique que l'Etat appliquera la minoration obtenue en 2025. Cependant, nous conserverons tout de même, au budget 2026, une RLS de 5 M€ (au lieu de 6 M€ dans le budget précédent).

Les autres ressources, telles que la vente de terrains à bâtir, la vente de logements du patrimoine, restent aléatoires dans une conjoncture économique instable.

Les produits financiers, majoritairement placés sur le livret A (plus de 70 %), sont en baisse en raison de la diminution du taux du livret A.

Les dégrèvements de taxes foncières et la vente de certificat d'économie d'énergie constituent des ressources aléatoires, dépendantes de l'accords d'instances externes tel que la DGFIP.

Conclusion du débat d'orientation budgétaire 2026

Pour 2026, les grandes orientations stratégiques auxquelles l'organisme devra répondre sont les suivantes :

- La poursuite de la rénovation énergétique de près de 700 logements, l'adaptation des logements au vieillissement, en cohérence avec le Plan Stratégique de Patrimoine décarboné et ambitieux ;
- La poursuite du développement d'une centaine de logements ;
- La gestion des dossiers NPNRU, incluant réhabilitations, démolitions et constructions ;
- Après l'obtention du label Habitat Senior Services (HSS) et la certification ISO 9001 : 2015 en 2025, Val Touraine Habitat continuera ses actions pour maintenir sa qualité de services et de prestations ;
- La maîtrise des charges récupérables et la poursuite des actions visant à réduire les impayés (plans d'apurement, relances régulières, renforts de personnel).

Pour répondre à ces enjeux, le pré-budget 2026 a été établi, intégrant les dépenses et les recettes « courantes ». Malgré un fort souhait de stabiliser ces charges, ces dernières augmentent. Il apparaît nécessaire d'augmenter les loyers selon le taux de l'IRL, soit 1.04 %, représentant environ 1 M€ d'augmentation.

La baisse de l'autofinancement depuis 2023 ne permet plus à Val Touraine Habitat de reconstituer suffisamment ses fonds propres pour financer ses investissements à l'avenir.

Pour ces raisons, il est proposé au conseil d'administration d'appliquer aux loyers, l'indice de révision des loyers, soit 1.04 % au 1^{er} janvier 2026.

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).

Le pré-budget prévoit une consommation de fonds propres de 3 197 K€.

.../...

Pour mémoire, les taux d'augmentation votés au cours des 5 dernières années sont les suivants :

2025 : 3 % (taux de l'IRL à 3.26 %)
2024 : 3.50 % (taux de l'IRL)
2023 : Nul (taux de l'IRL à 3.6 %)
2022 : 0.42 % (taux de l'IRL)
2021 : 0.50 % (taux de l'IRL à 0.66 %)

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Pour : (17 voix) Mme ARNAULT, MM. OSMOND, DESROSIERS (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU),
Mmes DEVALLÉE, GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE,
Mme GRASSIN, MM.RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM,
Mme DUPONT, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA,
Abstention :(1 voix) M.MARZOUK.
Opposition :(2 voix) Mme CHARRIER, M.RUELLAND.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent l'application du taux d'augmentation des loyers de 1.04% au 1^{er} janvier 2026 au titre de la révision annuelle des loyers de VAL TOURAINE HABITAT.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Etaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

PRÉSENTATION DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE À 10 ANS

Madame la Présidente expose :

Présentation de la prospective VISIAL 2024-2033 :

La prospective consiste à élaborer une analyse financière prévisionnelle permettant de piloter la stratégie patrimoniale et financière à moyen terme de VAL TOURAIN 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 2025 de la fédération des OPH.

Cette prospective est établie à partir de l'année 2024, dite année de référence.

Les hypothèses retenues pour la simulation :

Paramètres macro-économiques (fédération des OPH)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et +
Inflation	1.8 %	1.3 %	1.6 %	1.8 %	1.9 %	1.9 %	1.9 %	1.9 %
ICC	3.0 %	-1.0 %	1.7 %	2.1 %	2.2 %	2.3 %	2.3 %	2.3 %
IRL	3.5 %	3.0 %*	1.04 %**	1.5 %	1.7 %	1.9 %	1.9 %	1.9 %
Livret A	3.0 %	2.2 %	1.8 %	1.8 %	1.9 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %

* Le taux retenu l'année passée n'était pas à l'IRL ; celui-ci s'élevait à 3.26 %.

** Mise à jour de ce taux suite à sa publication le 12 juillet 2025, et proposition faite au Conseil d'administration

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 (ICC) 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, pour 2026, sur l'IRL ; le taux retenu est donc 1.04 %.

Les charges d'exploitation :

Les ratios constatés sur 2024 par grande nature d'agrégats (frais de gestion, maintenance, charges de personnel...) sont maintenus et indexés sur l'inflation.

La contribution de la CGLS a été estimée en tenant compte d'une hausse du taux, liée à l'hypothèse de la non-reconduction de la compensation de 300 millions d'euros versée par Action Logement.

La construction neuve :

Le coût de revient moyen de construction d'un logement est estimé à 191 K€.

Le financement moyen de la construction est assuré à hauteur de 65 % par emprunts, 29 % par fonds propres et 6 % 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 2027.

Le montant des fonds propres nécessaires à la construction de 70 logements est estimé à 5.8 M€ par an, à compter de 2027.

.../...

La réhabilitation :

Le coût total au logement est de l'ordre de 58.9 K€, dont 51.6 K€ de dépenses d'investissement et 7.3 K€ de gros entretien.

Le financement des dépenses est assuré à hauteur de 64.5 % par emprunts, 34.7 % de fonds propres et 0.8 % de subventions.

Le nombre de réhabilitations par an se situe aux alentours des 500 logements et nécessite un besoin de fonds propres de 6.9 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 386 logements nécessitant un besoin de fonds propres de 5 M€ sur la période 2024-2033.

Les ventes de patrimoine :

Le nombre de ventes 2025 est estimé à 40 ventes puis augmente progressivement pour atteindre un objectif de 95 ventes en 2033.

Le produit des ventes de logements génère un apport de fonds propres en moyenne de 6 M€ par an (moyenne 2024-2033).

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 2024 était de 17.6 M€.

La prospective présentée affiche un potentiel financier à terminaison qui diminue progressivement pour s'établir à 2.7 M€ en 2033, compte tenu des hypothèses évoquées ci-dessus.

Les besoins de fonds propres pour les opérations de réhabilitation, de démolitions et constructions sont de l'ordre de 14.4 M€ par an dans cette hypothèse, où la priorité est donnée à la réhabilitation tout en maintenant une activité de construction.

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, 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 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M.DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2025

. CONSTRUCTION NEUVE

Madame BOUMARAF présente un PowerPoint sur l'avancement de la programmation 2025. La programmation de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 55 logements (26 PLUS, 12 PLS, et 17 PLAI) répartis sur 1 commune (SAINT-AVERTIN).

Celle du CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 65 logements (32 PLUS, 16 PLAI, et 17 PSLA) répartis sur 6 communes (LANGEAIS, LOCHES, MONTLOUIS-SUR-LOIRE, NEUILLET-LE-LIERRE, RICHELIEU et SAINT-PATERNE-RACAN).

La synthèse comparative des programmations 2024-2025 démontre qu'il y avait 83 agréments en 2024 contre 120 agréments prévisionnels en 2025.

Le prix de revient prévisionnel global est de 15 812 345 € TTC soit 179 685 € par logement.

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note de l'avancement des programmations de construction neuve 2025.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M.DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2025

. RÉHABILITATION

Madame BOUMARAF présente un PowerPoint sur l'avancement des programmations de réhabilitation 2025 qui représentent 21 opérations, soit 364 logements. La majorité des opérations sont réalisées en dehors de l'agglomération de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, soit 265 logements.

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE comporte 2 opérations pour un total de 99 logements répartis sur 2 communes (JOUÉ-LÈS-TOURS et SAINT-AVERTIN).

Le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE comporte 19 opérations pour un total de 265 logements répartis sur 14 communes (BLÉRÉ, BOURGUEIL, BRIDORÉ, CHAMBOURG-SUR-INDRE, CHÂTEAU-RENAULT, LE LIÈGE, LOCHES, LOCHÉ-SUR-INDROIS, NAZELLES-NÉGRON, NOUÂTRE, NOUZILLY, POCÉ-SUR-CISSE, SAINT-LAURENT-EN-GÂTINES et VÉRETZ).

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, 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 2025.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M.DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2025

. TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Madame BOUMARAF présente un PowerPoint sur l'avancement des travaux d'économie d'énergie en gros travaux 2025 qui représentent pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE: 478 logements et pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE: 59 logements.

Les réhabilitations et les gros travaux d'économie d'énergie de ces 2 délégataires représentent 901 logements (577 pour TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE et 324 pour le CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE).

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, 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 2025.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M.DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

PRÉ-PROGRAMMATION 2026

. CONSTRUCTION NEUVE

Madame la Présidente expose :

Présentation

VAL TOURAIN 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.

Les arbitrages et les programmations définitives seront arrêtés dans le courant de l'année 2026.

Compte tenu du contexte économique difficile qui perdure (coûts de la construction élevés, et pré-commercialisation difficile sur les opérations d'aménagement, etc...), le nombre d'agréments déposés pourra s'échelonner de 70 à 104 logements. L'Office se positionnera en fonction de ses capacités financières et certaines opérations pourront être reportées voire supprimées.

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

Objet de la délibération

À ce jour, divers projets sont susceptibles de faire l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre. Ils ont en commun d'être approuvés dans le principe par le maire de la commune concernée et d'avoir fait l'objet d'une étude d'opportunité qui a été validée. D'autres programmes sont encore en cours de validation et pourront éventuellement modifier la liste ci-dessous.

La pré-programmation 2026 est constituée de 11 dossiers pour 104 logements locatifs sociaux ou équivalents.

Opérations	Nombre logements (prévisionnel)
NOTRE-DAME-D'OE « Rue de la Bretonnière »	15
METTRAY « La Ribellerie 2 » (VEFA)	24
Total Tours Métropole Val de Loire	39

Opérations	Nombre logements (prévisionnel)
AZAY-SUR-CHER « La Closerie de la Trute »	8
BOURGUEIL « Le Clos Rochardel 1 et 2 »	6
LARÇAY « La Bergerie 4 »	8
MONTREUIL-EN-TOURAINE « Le Bourg »	5
NEUILLÉ-PONT-PIERRE « Ancienne Usine DEMOSSIS » (VEFA)	6
PERRUSSON « Le Chilloux »	10
SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS « Sous les Rabines - Rue Elisabeth Leport »	6
VILLEDOMER « Ancienne Gare »	9
VILLIERS-AU-BOUIN « Sur le Bourg - Rue Jean Moulin »	7
Total Conseil Départemental d'Indre-et-Loire	65

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Pour : (20 voix) Mme ARNAULT, MM. OSMOND, DESROSIERS (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU),
Mmes DEVALLÉE, GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE,
Mme GRASSIN, MM.RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM,
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. MARZOUK, RUELLAND,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA.

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent la Directrice Générale par intérim, 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 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M.DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

DÉMOLITION D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL MAZIÈRES-DE-TOURAINE – GROUPE N° 519 « LA GAUDRIÈRE »

Madame la Présidente expose :

Introduction

Composé de 10 logements individuels, la réhabilitation du groupe « La Gaudrière » à MAZIÈRES-DE-TOURAINE est programmée en 2025 avec un lancement des travaux en 2026. Les résultats des études de diagnostic montrent que le logement n°13 est fragilisé avec des défauts structurels importants liés aux retraits et gonflements des argiles. Les travaux de réparations étant conséquents, nous proposons une modification du scénario de travaux prévu pour ce logement en particulier.

Présentation du projet

Ce logement individuel sera entièrement démolî. Construit en 1987, ce logement de type 3 mitoyen d'un seul côté est situé au « 13 rue Jeanne Decisy » à MAZIÈRES-DE-TOURAINE.

Au niveau patrimonial, ce logement n'a pas fait l'objet de travaux importants de réhabilitation. Il est à ce jour vacant. Compte tenu de la mauvaise qualité énergétique des logements qui composent ce groupe immobilier (classe E ou F selon les logements), VAL TOURAIN HABITAT envisageait une réhabilitation du groupe immobilier dans son ensemble.

.../...

Les études pour la réhabilitation montrent que les désordres techniques repérés sur le logement n°13 sont sérieux et inquiétants. Le diagnostic structurel et géotechnique réalisé spécifiquement pour le logement n°13 conclut que, les fissures repérées sur les façades et le carrelage intérieur ainsi que l'affaissement de la dalle sont la conséquence de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements d'argiles au droit de ce logement.

La consolidation et la mise en sécurité structurelle de ce logement nécessitent des travaux lourds (injection et renforcement par micropieux, démolition-reconstitution de la dalle béton endommagée, agrafage des fissures). Le coût prévisionnel de ces travaux de consolidation auxquels s'ajouteraient des travaux de reprise et d'amélioration du confort est supérieur à la valeur vénale du bien considéré. Par conséquent, nous souhaitons réorienter le scénario de travaux vers la démolition de ce logement.

Cette démolition n'aura pas de conséquence sur les autres logements qui composent ce groupe immobilier. Le logement étant actuellement vacant, aucun relogement n'est à prévoir et ce logement ne sera pas reloué.

Prix de revient prévisionnel

	Coût € TTC (TVA 20%)
Études et honoraires	4 000
Coûts techniques (désamiantage et déconstruction)	21 000
Concessionnaires	1 500
Charges foncières et mesures conservatoires	3 500
Total	30 000

Calendrier prévisionnel

À ce stade, le début des travaux de démolition est envisagé au plus tôt au premier semestre 2027. En effet, la démolition n'interviendra qu'à la fin de l'opération de réhabilitation qui sera réalisée sur les autres logements du groupe. La durée de l'opération de démolition est évaluée à 2 mois, en incluant le désamiantage et les travaux de reprise sur le logement mitoyen (garage).

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la démolition du logement situé au « 13 rue Jeanne Decisy » à MAZIÈRES-DE-TOURAINE, et autorisent la Directrice Générale par intérim, à :

- Déposer les demandes d'autorisation de démolir auprès de la Mairie de MAZIÈRES-DE-TOURAINE et de la Préfecture d'Indre et Loire,
- Déposer la demande de permis de démolir ;
- Procéder à la démolition ;
- Et plus généralement, établir et signer toutes les pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 13 octobre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 13 octobre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mme DEVALLÉE, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. RUEL, PAUL, GARCERA, TRYSTRAM.
Mmes DUPONT, CHARRIER, MM. RUELLAND, MARZOUK,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : Mme BOUMARAF, Directrice Générale par intérim
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absentes : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M.DESROSIERS
Mme DRAPEAU
Mme BOISSE

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

BILAN SLS

Madame la Présidente expose :

VAL TOURAIN HABITAT a enquêté, au titre de l'enquête SLS, entre la fin de l'année 2023 et le début de l'année 2024, les locataires sur leur situation au 1er janvier 2024.

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

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

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

.../...

Pour mémoire et en application de la loi Égalité 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 : 5 908
- Nombre de locataires assujettis *dont 32 pour non-réponse* : 316
- Montant moyen SLS facturé : 118.43 €
- Montant moyen SLS facturé (*hors forfaitaire*) : 70.98 €
- Montant SLS quittancé : 500 885.00 €

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

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, 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