

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

Du 17 novembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 novembre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT.

Assistés de : M.NICOL, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSE qui avait donné pouvoir à M.PAUL

X

X

X

AUTORISATION AU DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ESTER EN JUSTICE

Madame la Présidente expose :

Dans votre séance du 11 décembre 2023, vous avez donné compétence au Bureau pour autoriser le Président, ou le Directeur Général à ester en justice (R421-16 11° du CCH).

A cet effet, je vous rappelle qu'au titre de l'article R421-17 alinéa 5 du CCH, le Président du Conseil d'administration est seul compétent pour représenter l'Office en justice pour les contentieux dans lesquels les administrateurs ou le directeur général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions.

Par ailleurs, en application de l'article R421-18 alinéa 4 du CCH, afin d'alléger les procédures et outre les cas d'urgence et les actions en recouvrement de créance qui ne nécessitent pas d'autorisation préalable, vous avez chargé le Directeur général, pour la durée de l'exercice de ses fonctions, d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le conseil d'administration. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation. Elle n'est pas délégeable au Bureau. Un rendu compte annuel est présenté au Conseil d'Administration.

Je vous propose de maintenir cette délégation.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d' Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent, Monsieur NICOL, Directeur Général, à intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de défendre les intérêts de VAL TOURAINE HABITAT dans les cas définis ci-après :

- Litiges concernant les rapports locatifs (baux d'habitation, baux commerciaux) ;
- Litiges concernant les marchés publics et/ou l'exécution des contrats ;
- Litiges concernant l'urbanisme et le droit de la construction à l'exception des litiges concernant une collectivité territoriale ;
- Litiges concernant le droit social ;

avec faculté de délégation à un salarié de VAL TOURAINE HABITAT ou l'avocat désigné aux fins de représentation de l'Office.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 17 novembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT s'est réuni le lundi 17 novembre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAIN HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAIN HABITAT.

Assistés de : M.NICOL, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSE qui avait donné pouvoir à M.PAUL

X

X

X

DÉSIGNATION DES MEMBRES DE VAL TOURAIN HABITAT AUX REPRÉSENTATIONS OFFICIELLES

Association Départementale des Organismes H.L.M. (A.D.O)

Cette association a été créée pour permettre la participation des Organismes HLM du Département à la FICOSIL.

Madame la Présidente expose :

Compte tenu de la nomination de Monsieur Frank NICOL, au poste de Directeur Général de VAL TOURAIN HABITAT à compter du 03 novembre 2025, il convient de mettre à jour les membres de VAL TOURAIN HABITAT à l'Association Départementale des Organismes (A.D.O).

Cette délibération annule et remplace celle du 11 décembre 2023.

En conséquence, VAL TOURAIN HABITAT est représenté à :

- L'Association Départementale des Organismes (A.D.O) par Monsieur NICOL et Mesdames DEVALLÉE et BOUMARAF.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, 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

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

Du 17 novembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 novembre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT.

Assistés de : M.NICOL, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSE qui avait donné pouvoir à M.PAUL

X

X

X

DÉSIGNATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL AUX DIFFÉRENTES COMMISSIONS

Madame la Présidente expose :

Compte tenu de la nomination de Monsieur Frank NICOL, au poste de Directeur général de Val Touraine Habitat à compter du 03 novembre 2025, il convient de mettre à jour la composition des différentes commissions de VAL TOURAINE HABITAT.

- **COMMISSION PARTICULIÈRE DES ACHATS (à partir de 2 000 000 € HT de travaux) pour les marchés à procédure adaptée**

Il s'agit de modifier la délibération du 11 décembre 2023 relative à la désignation des membres de VAL TOURAINE HABITAT à la Commission Particulière des Achats en remplacement de Monsieur Jean Luc TRIOLLET par Monsieur Frank NICOL, Directeur Général.

En conséquence, les membres de la Commission Particulière des Achats sont les suivants :

- Président : M. Frank NICOL, Directeur Général ou son représentant
- Mme Pascale DEVALLÉE (titulaire) et Mme Anne PINSON (suppléante)
- M. Jean-Pierre PAUL (titulaire) et M. Pascal THOMAS (suppléant)

.../...

• **JURY DE CONCOURS**

Il s'agit de modifier la délibération du 11 décembre 2023 relative à la désignation des membres de VAL TOURAINE HABITAT au jury de concours en remplacement de Monsieur Jean Luc TRIOLLET par Monsieur Frank NICOL, Directeur Général.

En conséquence, les membres du jury de concours sont les suivants :

- Président : M. Frank NICOL, Directeur Général ou son représentant
- M. Judicaël OSMOND (titulaire) et M. Jean-Pierre PAUL (suppléant)
- M. Claude GARCERA (titulaire) et M. RUELLAND (suppléant)

• **COMITÉ DES RISQUES ET DE L'ÉTHIQUE**

Il s'agit de modifier la délibération du 11 décembre 2023 relative à la désignation des membres de VAL TOURAINE HABITAT au Comité des risques et de l'éthique en remplacement de Monsieur Jean Luc TRIOLLET par Monsieur Frank NICOL, Directeur Général.

En conséquence, les membres du Comité des risques et de l'éthique sont les suivants :

- M. Frank NICOL, Directeur Général
- Mme Corinne LAFLEURE
- M. Claude GARCERA
- Mme Véronique BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe
- Mme Emilie DEL ROSSO, Contrôleuse interne
- Mme Stéphanie OUTREBON PELLETIER, Directrice Juridique

Décision

Après en avoir délibéré, 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

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

Du 17 novembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 novembre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT.

Assistés de : M.NICOL, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSE qui avait donné pouvoir à M.PAUL

X

X

COMPTE RENDU DE LA DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS EN MATIÈRE DE SOUSCRIPTION D'EMPRUNTS ET GESTION DE TRÉSORERIE

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 421-18 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 :

- 1 contrat d'emprunt a été souscrit pour un montant global de 1300 000 €.
Le détail de cet emprunt est annexé dans un tableau à la présente délibération.
- 1 compte à terme de 2100 000 € a été souscrit le 22 septembre 2025 pour six mois au taux de 2.25 % auprès de la Caisse d'Epargne.
- 1 compte à terme de 2 500 000 € a été souscrit le 13 octobre 2025 pour un an au taux de 2.40 % auprès de la Caisse d'Epargne.

Un compte à terme de 2 millions d'euros est arrivé à échéance le 21 septembre 2025 et a généré un gain financier de 29 031.11 €.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d' Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la souscription de l'emprunt et des opérations de gestion de trésorerie réalisées par le Directeur général ainsi que par la Directrice générale par intérim dans le cadre de sa délégation de pouvoirs.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

TABLEAU DETAILLE DES EMPRUNTS CONTRACTÉS

N° Opération	Commune	Lieu(s) d'opération	Montant prêt autorisé	Date signature du contrat	Organisme prêteur	Type de prêt	N° Contrat	N° Ligne	Montant	Garan 1	Quantité garantie	Durée de financement	Périodicité	Durée	Index	Marge	Taux	Modèle de révision d'amortissement	Profil	Taux de remboursement de l'échéance		
6759	JOUÉ-LES-TOURS	Réalties 12 - Tranche 3	1 360 000	10/03/2026	16/06/2025	CDC	PAM	179823	5886132	1 320 000	Conseil Départemental	10/0%	14 mois	Annuelle	35	Lived A	0,60%	2,20%	Indemnité actuarielle	Echéance prochainement différée	Doublet échéabilite limitée	0,00%

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

Du 17 novembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 novembre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT.

Assistés de : M.NICOL, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSE qui avait donné pouvoir à M.PAUL

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. PLANNING 2026 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 2026 a été remis aux membres du Conseil d'Administration avec l'envoi de la convocation, à savoir :

Conseil d'Administration

- Lundi 15 juin 2026 à 14 h 30 (avant le Bureau) - (Rapport du Directeur Général 2026)
- Lundi 12 octobre 2025 à 14 h 30 (avant le Bureau) - (Pré-budget et politique des loyers 2027)
- Lundi 07 décembre 2026 à 14 h 30 (avant le Bureau) - (Budget 2027)

Bureaux

- Lundi 19 janvier 2026 à 14 h 30
- Lundi 16 février 2026 à 14 h 30
- Lundi 16 mars 2026 à 14 h 30
- Lundi 13 avril 2026 à 14 h 30
- Lundi 11 mai 2026 à 14 h 30
- Lundi 15 juin 2026 (après le CA)
- Lundi 13 juillet 2026 à 14 h 30

.../...

- Lundi 14 septembre 2026 à 14 h 30
- Lundi 12 octobre 2026 (après le CA)
- Lundi 09 novembre 2026 à 14 h 30
- Lundi 07 décembre 2026 (après le CA)

Décision

Après en avoir délibéré, 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

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

Du 17 novembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 novembre 2025 à 15H00 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, PINSON, LAFLEURE, GRASSIN,
MM. 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. BOGETTO du Comité Social et Économique de VAL TOURAINE HABITAT.

Assistés de : M.NICOL, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M.OSMOND
M.RUEL qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme BOISSE qui avait donné pouvoir à M.PAUL

X

X

X

NOUVEAUX GROUPES À LA VENTE

Madame la Présidente expose :

Au-delà du réel enjeu que représente pour un acquéreur l'accession à la propriété dans son parcours résidentiel, la vente HLM permet à l'Office de dégager des plus-values nécessaires à la stabilisation de sa situation financière et à la constitution des fonds propres indispensables au financement de son Plan Stratégique de Patrimoine.

Toutefois, dans l'attente de la publication de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, qui contient une disposition prolongeant les effets des Conventions d'Utilité Sociale échues jusqu'à la conclusion d'une nouvelle convention, et au plus tard le 30 juin 2027, le plan de vente qui leur était annexé était caduque.

Ainsi, seuls les ajouts de Patrimoine décidés par le Conseil d'Administration et autorisés par l'Etat postérieurement à la signature de la CUS II sont désormais commercialisables. Cela représente pour l'Office 283 logements.

Dès lors, pour répondre aux besoins de réinvestissement de l'Office, et compte tenu des délais réglementaires d'instruction par les services de l'Etat, il est impératif de procéder dès à présent à un nouvel ajout de patrimoine cessible représentant 195 logements (annexe 1), et d'y intégrer les 615 logements relevant du plan de vente (annexe 2).

.../...

	Nombre de logements total	Nombre de logements occupés	Nombre de logements nécessitant des travaux préalables	Nombre de logement vacants
Plan de vente 2019	615	472	79	64 – Dont 12 compromis et 2 offres acceptées
Autorisations postérieures	283	242	22	19
Ajout 2026	195	185	-	10

Pour mémoire, cet ajout relève de la procédure de l'article L 443-7, alinéa 5 et 12 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département, ou de celui de la Métropole, le cas échéant, **dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée.**

En revanche, comme à l'accoutumée, la politique de vente pour 2026 sera présentée à votre séance de fin d'année.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

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

Abstention: (0 voix)

Opposition: (1 voix) M.MARZOUK

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d' Administration, à la majorité, autorisent Monsieur NICOL, Directeur Général, à solliciter les autorisations nécessaires et plus généralement à faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes dans le cadre des pouvoirs conférés par l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration, autorise également la poursuite de la commercialisation des logements autorisés dans le plan de vente annexé à la CUS avec une clause suspensive supplémentaire consistant en la production de cette autorisation le jour de la signature de l'acte authentique.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT