

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

ACCUEIL DES NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

Madame la Présidente souhaite la bienvenue au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'administration de Val Touraine Habitat à :

- Monsieur Claude Garcera, 5^{ème} adjoint au Maire de Montlouis-sur-Loire, en charge de l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'habitat et les mobilités, est désigné par le Conseil Départemental en date du 25 septembre 2026, en remplacement de Madame Anne Pinson au titre des personnalités qualifiées,
- Madame Anne Pinson, Conseillère municipale déléguée aux attributions et occupation des logements sociaux à la mairie de Loches, est désignée par le Conseil Départemental en date du 25 septembre 2026, en remplacement de Monsieur Antoine Trystram au titre des représentants des élus locaux ;

- Madame Corinne Lafleure, 5^{ème} adjointe au Maire de Fondettes en charge de l'aménagement urbain, du développement économique et des ressources humaines, est désignée par le Conseil Départemental en date du 25 septembre 2026, elle renouvelle son mandat au titre des représentants des élus locaux ;
- Monsieur Jean-Charles Schmitt, Président de l'Association Jeunesse et Habitat, est désigné par le Conseil Départemental en date du 25 septembre 2026, en remplacement de Monsieur Claude Garcera en qualité de représentant des associations d'insertion.

.../...

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Madame la Présidente expose :

Compte tenu de l'arrivée de nouveaux Administrateurs, il convient de mettre à jour les membres du Conseil d'administration.

En conséquence, le Conseil d'administration est composé comme suit :

Composition du Conseil d'administration

En application de l'article R 421.5 du CCH, le Conseil d'administration est composé comme suit :

23 Membres à voix délibératives :

▪ 6 Conseillers départementaux:

- Mme Nadège Arnault
- M. Judicaël Osmond
- Mme Éloïse Drapeau
- Mme Pascale Devallée
- Mme Martine Chaigneau
- M. Bernard Desrosiers

▪ 7 Personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales

- Mme Sylvia Gaurier
- M. Jean-Pierre Paul
- Mme Aude Goblet
- M. Fabrice Ruel
- M. Claude Garcera

▪ dont 2 Élus locaux:

- Mme Anne Pinson
- Mme Corinne Lafleure

▪ 1 Membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées

- M. Jean-Charles Schmitt

▪ 1 Membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales du département du siège de l'Office

- Mme Carole Boissé

▪ 1 Membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales d'Indre et Loire du département du siège de l'Office

- Mme Claudine Grassin

▪ 1 Membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction du département du siège de l'Office

- M. Pascal Thomas

▪ 2 Membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives du département du siège de l'Office

- M. Antonio Martins Coimbra (CFDT 37)
- Mme Monique Fralex (CGT 37)

.../...

- Les 4 Membres représentant les locataires dont 3 membres qui ont été élus ou réélus lors des élections qui ont eu lieu le 30 novembre 2022 et 1 membre désigné le 13 janvier 2025:
 - Mme Brigitte Dupont, locataire à Notre-Dame-d'Oé
 - Mme Magalie Charrier, locataire à chinon (CLCV Touraine)
 - M. David Ruelland, locataire à Fondettes (AFOC 37)
 - M. Nabil Marzouk, locataire à Fondettes
- Membres à voix consultatives
 - Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire (ou son représentant)
 - M. David Boggetto, représentant le Comité Social et Économique

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 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

FORMALITÉS AUPRÈS DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE TOURS

Madame la Présidente informe le Conseil d'administration :

- De la désignation comme Administrateur au sein du Conseil d'administration de Val Touraine Habitat, sur désignation du Conseil départemental en date du 25 septembre 2026, de Jean-Charles Schmitt, demeurant, en remplacement de Monsieur Claude Garcera.

Concernant les deux autres désignations (Monsieur Claude Garcera et Madame Anne Pinson) et le renouvellement (Madame Corinne Lafleure), il n'y a pas de formalités à effectuer car ces membres faisaient déjà partie du Conseil d'administration auparavant.

De ce fait, il y a lieu d'effectuer les formalités qui s'imposent auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Tours.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent tous pouvoirs à Monsieur Nicol, Directeur Général, pour effectuer les formalités auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Tours.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU COMITÉ DE SUIVI DU PROJET D'ENTREPRISE, DU JURY DE CONCOURS ET DU COMITÉ DES RISQUES

COMITE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE : DÉSIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR

Madame la Présidente expose :

Suite aux désignations des nouveaux Administrateurs par le Conseil Départemental, il convient de modifier la composition de certaines commissions.

. COMITÉ DE SUIVI DU PROJET D'ENTREPRISE

Madame la Présidente énumère les Administrateurs en place actuellement au sein du Comité de suivi du projet d'entreprise, à savoir :

- M. Judicaël OSMOND,
- Mme Eloise DRAPEAU ;
- M. Jean-Pierre PAUL ;
- M. Antoine TRYSTRAM.

Il est indiqué en séance que le comité de suivi du projet d'entreprise est pour le moment suspendu, le projet TempO ayant pris fin en 2025.

Dans l'attente de l'élaboration du projet stratégique Trajectoire 2034, ce comité n'a pas lieu de se réunir.

Il est ajouté lorsque le plan stratégique sera défini, il sera présenté au Conseil d'administration et le comité de suivi sera remis en place.

. JURY DE CONCOURS ET COMITÉ DES RISQUES

Concernant les compositions du jury de concours et du comité des risques, il est à noter qu'elles restent inchangées.

Par ailleurs, il est à noter que le comité de suivi des risques et de l'éthique portera désormais le nom de comité des risques.

. COMITÉ D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE : DÉSIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR

Madame la Présidente énumère les membres qui composent le comité d'éthique et de déontologie :

- Monsieur Nicol ou représentant ;
- Madame Boumaraf ;
- Madame Zaplotny;
- Madame Outrebon-Pelletier;
- Madame Del Rosso (référente éthique) ;
- Madame Avril pour l'organisation et l'impartialité des comptes-rendus ;
- Un Administrateur.

Concernant l'Administrateur à désigner, Madame la Présidente propose la candidature de Madame Lafleure.

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M.OSMOND (+ pouvoir de Mme LAFLEURE et pouvoir de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU et pouvoir de Mme GAURIER), Mme DRAPEAU, MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT.

Contre : (0 voix)

Abstention: (0 voix)

En conséquence les Représentants de Val Touraine Habitat au sein du Comité d'éthique et de déontologie sont les suivants :

- Monsieur Nicol ou représentant ;
- Madame Boumaraf ;
- Madame Zaplotny;
- Madame Outrebon-Pelletier;
- Madame Del Rosso (référente éthique) ;
- Madame Avril pour l'organisation et l'impartialité des comptes-rendus ;
- Madame Lafleure.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

BILAN CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE 2^{ÈME} GÉNÉRATION 2019-2024

Madame la Présidente expose:

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est un document contractuel prévu par la loi MOLLE du 25 mars 2009, codifié aux articles L.445-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Elle formalise les engagements pris par un organisme de logement social envers l'État et ses partenaires territoriaux, en matière de politique patrimoniale, de gestion locative et sociale, et de qualité de service rendu aux locataires.

La CUS de 2^{ème} génération de Val Touraine Habitat a été signée le 26 novembre 2019 pour une durée de six ans (2019-2024), en partenariat avec :

- Le préfet d'Indre-et-Loire (représentant l'État),
- Tours Métropole Val-de-Loire ;

.../...

- La Communauté de Communes Touraine-Est Vallées ;
- La Communauté de Communes du Val d'Amboise.

Elle poursuit trois finalités principales : développer une offre de logements durable et équilibrée sur le territoire, maintenir un parc locatif social attractif, et garantir une gestion sociale de qualité au bénéfice des ménages les plus modestes.

I. Les points forts constatés sur la période 2019–2024 concernant :

La production de logements

- **Des objectifs quantitatifs dépassés** : 1 012 agréments ont été obtenus pour un objectif de 956 (+ 56), avec un taux de PLAI de 33,5 % confirmant la vocation sociale de l'Office ;
- **Une territorialisation de l'offre** : 31,9 % des logements ont été financés en communes déficitaires SRU, 113 agréments ont porté sur des communes en revitalisation (Opération de Revitalisation du Territoire /Petites Villes de Demain) et une forte présence sur Tours Métropole Val-De-Loire (30,6 % des agréments) ;
- **Une sobriété foncière active** : 24 % des agréments en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction, avec 1,23 M€ mobilisés via les Fonds Friches/Fonds Vert sur 8 opérations ;
- **L'adaptation de notre parc aux besoins spécifiques** : 160 logements PA/PH agréés et le label Habitat Senior Services® obtenu fin 2024 (avec 131 logements labellisés et objectif 30 logements supplémentaires/an).

La gestion locative et sociale

- **Des publics prioritaires bien logés** : l'objectif L.441-1 CCH est dépassé (> 25 %) ; 293 personnes sans domicile fixe ont été relogées sur la période et le partenariat avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation 37 efficace.
- **Une politique de vente active** : 323 ventes ont été réalisées sur 6 ans (avec une moyenne de 54 ventes/an) dont 101 à des locataires, contribuant ainsi au parcours résidentiel des locataires et à la reconstitution des fonds propres de l'Office, nécessaire au développement de nouveaux logements et à l'amélioration du patrimoine existant.
- **Une qualité de service maintenue** : la satisfaction générale des locataires est stable à 7,6/10 (soit 88% de locataires satisfaits) ; 98,5 % des DPE ont été réalisés ; et une certification ISO 9001:2015 obtenue en juillet 2025 ;
- **Une gestion des charges maîtrisée malgré les crises énergétiques** : un accompagnement renforcé de nos locataires (échelonnements, permanences, 5 400 courriers préventifs) et un taux de recouvrement maintenu au-dessus de 97,8 %.

II. Pistes d'amélioration et points de vigilance pour :

- **La production de PLUS** en déficit (590 pour 644 attendus) : elle est notamment liée aux surcoûts de construction et à la hausse du livret A qui fragilisent l'équilibre économique des opérations et ce, malgré la mobilisation des fonds propres de l'Office pour maintenir une part de PLUS importante dans sa production.
- **La rénovation thermique** : une trajectoire E-F-G est définie dans le PSP 2025-2034 (77 logements G avant fin 2028, environ 300 logements F avant fin 2029) mais des incertitudes persistent sur les coûts et délais d'intervention en périmètre de protection des monuments historiques.

.../...

- **L'attribution 1^{er} quartile hors QPV** : l'objectif des 25 % est difficile à atteindre compte tenu de la structure du parc (70 % en QPV sur Amboise) et du faible nombre de demandeurs éligibles mobilisés par les réservataires.
- **Le taux de rotation** en baisse constante (10,7 % en 2019 et passé à 8,1 en 2024) : il résulte de l'accès rendu difficile à la propriété, de la paupérisation des ménages et de la sous-occupation chez les seniors, pour lesquels la mutation reste volontaire. La gestion en flux (déployée en 2024) devrait contribuer à l'amélioration des résultats, en permettant un fléchage plus ciblé des logements.
- **Logements-foyers** : pas de rénovation énergétique entreprise depuis 2019 mais des audits énergétiques ont été menés en 2024. Le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034 prévoit 7,23 M€ de travaux — leur mise en œuvre sera suivie en collaboration avec les gestionnaires.
- **L'habitat inclusif** : le modèle économique est encore fragile (financement des espaces communs, animation) ; une clarification du cadre réglementaire est attendue.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte du bilan de la Convention d'Utilité Sociale de deuxième génération 2019-2024.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) 3^{EME} GÉNÉRATION – ENGAGEMENT DANS LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION

Madame la Présidente expose :

Les organismes d'habitations à loyer modéré doivent conclure avec l'État, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement. Celle de l'Office est arrivée à échéance au 30 juin 2025.

Après échanges avec les services de l'État, un projet de convention d'utilité sociale portant sur une période à définir avec eux, doit être transmis au représentant de l'État.

À cet effet, le Conseil d'administration de Val Touraine Habitat doit prendre une nouvelle délibération pour se réengager dans la démarche d'élaboration de la CUS.

.../...

Il est rappelé, qu'outre le Conseil Départemental – collectivité de rattachement de l'Office, les EPCI et les collectivités locales compétentes pour l'élaboration du programme de l'habitat qui disposent d'un patrimoine de l'Office doivent être associés à sa rédaction. Une réunion avec ces personnes publiques, pour présentation et échange, sera organisée au moins un mois après transmission d'un projet de convention.

De même, une concertation doit être engagée avec les représentants des locataires, notamment les associations de locataires représentatives dans le patrimoine de l'Office et les administrateurs élus représentant les locataires. Elles seront ainsi consultées à l'occasion d'un Conseil de Concertation Locative dédié.

Enfin, il est rappelé que le projet de convention d'utilité sociale fera l'objet d'une délibération ultérieure du Conseil d'administration portant adoption du projet et autorisation de signature.

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M.OSMOND (+ pouvoir de Mme LAFLEURE et pouvoir de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mme DEBALLÉE (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU et pouvoir de Mme GAURIER), Mme DRAPEAU, MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT.

Contre : (0 voix)

Abstention: (0 voix)

Conformément aux articles L445-1, R445-2-3, R445-2-4, R445-2-5 et R445-2-7 du Code de la construction et de l'habitation, et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés:

- Engagent la procédure d'élaboration de la prochaine convention d'utilité sociale de Val Touraine Habitat pour la période à définir avec les services de l'État ;
- Approuvent les modalités d'association des personnes publiques concernées, dans les conditions prévues aux articles L445-1, R445-2-4 et R445-2-5 du CCH ;
- Approuvent les modalités de concertation avec les représentants des locataires, dans les conditions prévues à l'article R445-2-7 du CCH ;
- Autorisent la transmission de la présente délibération au Préfet signataire de la convention, au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'Office, ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées à l'article L445-1 du CCH concernées par les immeubles situés sur leur territoire ;
- Autorisent Monsieur Nicol, Directeur général, dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés à l'article R421-8 du CCH à conduire les échanges avec les services de l'État, les personnes publiques associées et les représentants des locataires en vue de l'élaboration du projet de convention ;
- Et, plus généralement, autorisent Monsieur Nicol, Directeur général à accomplir toutes démarches nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

SITUATION BUDGÉTAIRE AU 30 JUIN 2026

Madame La Présidente expose :

Val Touraine Habitat présente la situation budgétaire au 30 juin 2026, 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 2026.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

PRÉSENTATION DU TABLEAU DE BORD FINANCIER AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Madame la Présidente expose :

Lors du Conseil d'administration du 8 décembre 2025, Madame la Présidente a fixé au Directeur général, au titre de ses objectifs 2026 relatifs à la performance financière et stratégique, le déploiement d'un tableau de bord financier destiné au Conseil d'administration.

Cet outil vise à synthétiser les évolutions de la structure financière de l'Office, afin de rendre ces données les plus lisibles possibles pour les Administrateurs et de faciliter le suivi de la performance financière de Val Touraine Habitat.

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte du déploiement du tableau de bord financier présenté en séance.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE

. PRÉ-BUDGET 2027 ET POLITIQUE DES LOYERS 2027

Madame la Présidente expose :

Contexte général du logement social

L'année 2026 est marquée par une légère stabilisation pour le secteur du logement social après plusieurs exercices fortement contraints, même si le contexte demeure incertain.

La loi de finances pour 2026 a acté une nouvelle baisse de la réduction de loyer de solidarité au niveau national (RLS), ramenée à 900 M€ contre 1,1 Md€ en 2025. Cette évolution constitue un signal favorable pour les bailleurs sociaux en réduisant l'effort financier qui leur est demandé. Toutefois, ce gain est partiellement neutralisé par la hausse de leur contribution au Fonds national des aides à la pierre (FNAP), portée de 75 à 375 M€, ce qui limite les marges de manœuvres financières du secteur.

.../...

Le taux du Livret A, taux de référence pour le financement du logement social, a été abaissé à 1,5 % en février 2026, avant de remonter à 1,7 % en août 2026. Cet élément est repris plus loin dans les hypothèses retenues pour les charges financières du pré-budget 2027.

Par ailleurs, le plan « Relance Logement » du 23 janvier 2026 fixe un objectif national de 400 000 logements par an d'ici 2030, dont 125 000 logements sociaux dès 2026.

Quant à la loi Logement 2026, adoptée par le Sénat le 8 juillet 2026, son examen reste à ce jour suspendue à l'Assemblée nationale. Ces incertitudes politiques s'ajoutent à celle de l'inflation, qui demeure présente.

Pour 2027, le Projet de Loi de Finances 2027 n'a pas été présenté, et deux signaux contradictoires sont envoyés aux bailleurs sociaux :

- d'un côté, le ministre du Logement a annoncé vouloir « donner de l'oxygène aux bailleurs sociaux » en 2027 ;
- de l'autre, un rapport conjoint entre l'Inspection générale des finances (IGF) et l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) propose, notamment, une nouvelle hausse du FNAP.

Enfin, le taux du Livret A pourrait remonter au 1^{er} février 2027, ce qui alourdirait les charges financières des organismes après l'effet favorable de 2026.

Perspectives et pré-budget 2027

Pour Val Touraine Habitat, l'année 2027 sera marquée par une forte incertitude, liée à l'échéance politique nationale avec l'élection présidentielle ainsi qu'aux arbitrages budgétaires susceptibles d'avoir des impacts directs sur le secteur du logement social.

Un point de vigilance majeur concerne la Convention d'Utilité Sociale (CUS), arrivée à échéance en 2025 et non prolongée par le préfet de région. Sa signature conditionne directement le plan de vente HLM, les recettes de cession associées, ainsi que les augmentations liées aux nouvelles réhabilitations (cf. orientations stratégiques ci-après).

Le budget 2027 sera établi selon une approche prudente et attentive à l'évolution des paramètres financiers et réglementaires. Les hypothèses retenues ci-après traduisent cette prudence : elles intègrent les données connues à ce stade, ainsi que des incertitudes pesant sur les produits et les charges de l'Office.

Chiffres clés du pré-budget 2027

99,8 M€ Loyers théoriques 2027	11,9 M€ Charges financières 2027	36,2 M€ Amortissements 2027	4,9 M€ Consommation de fonds propres
--	--	---------------------------------------	--

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 de 4,5 %.

Les locations de logiciels en mode SaaS progressent à nouveau cette année, du fait du modèle économique des éditeurs de logiciels, mais également de la volonté de Val Touraine Habitat d'optimiser ses process internes afin de gagner en efficacité et fiabilité. .../...

D'autres charges de ce poste augmentent également mais dans une moindre mesure.

L'entretien

Le budget d'entretien des agences constitue une part importante des charges de Val Touraine Habitat. Pour 2027, la principale augmentation est liée à la hausse de l'entretien programmé, piloté par le service Maintenance et Amélioration du Patrimoine ainsi que par les agences.

Les salaires et cotisations salariales

Le budget des charges de personnel est en hausse de 3 %, et tient compte d'une augmentation des salaires de 2.5 %.

Les impôts et taxes

Les taxes foncières sont estimées à 12,4 M€ dans le pré-budget 2027.

Les charges financières

Avec un taux du Livret A simulé à 2 %, les charges financières augmenteraient de 2 % pour atteindre 11,9 M€ dans le pré-budget 2027. Cette évolution traduit une légère hausse par rapport à 2026, mais reste moins importante que les fortes tensions observées sur les charges d'intérêts en 2025 et 2024.

Les amortissements techniques

Les amortissements de l'ensemble du patrimoine de Val Touraine Habitat sont en légère augmentation d'environ 4,3 % du fait des investissements réalisés. Ils sont estimés à 36,2 M€ dans le pré-budget.

Recettes

Les loyers constituent la principale source de produits de Val Touraine Habitat.

Dans le pré-budget proposé au vote, les loyers ont été augmentés au taux de l'IRL, soit 1,15 %. Après application de cette hausse, les loyers théoriques 2027 s'élèvent à 99,8 M€, auxquels est appliqué un taux de vacance de 5,5 %.

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) est en baisse et s'élève à 4,3 M€ dans le pré-budget 2027.

Les produits financiers sont issus de placements sur le Livret A et sur les comptes à terme. Ils sont stables entre 2026 et 2027. Malgré la simulation de la hausse du livret A à 2 %, la faible évolution s'explique par une légère diminution des fonds placés.

Conclusion du débat d'orientation budgétaire 2027

Le pré-budget 2027 de Val Touraine Habitat s'inscrit dans un contexte de forte incertitude - Projet de Loi de Finance non arbitré, élection présidentielle, non-signature de la CUS - qui appelle, comme les années précédentes, à une approche budgétaire prudente. Pour 2027, les grandes orientations stratégiques auxquelles l'Office devra répondre sont notamment :

- La signature de la nouvelle CUS, qui conditionne le plan de vente HLM et les recettes de cession associées ainsi que les augmentations liées aux nouvelles réhabilitations ;
 - Les impacts de la loi de finances avec la potentielle remise en cause des hypothèses de RLS retenues et le potentiel gel des APL ;
 - La poursuite de la rénovation énergétique du patrimoine ;
 - La poursuite du développement de logements neufs, dans un contexte de financement à sécuriser compte tenu de la remontée attendue du Livret A ;
- .../...

- La maîtrise des charges récupérables et la poursuite des actions de prévention des impayés;
- Le maintien de la qualité de service.

Ces orientations traduisent la volonté de l'Office de poursuivre son développement malgré un environnement contraint.

Sur la base de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2026 (+ 1,15 %), il est proposé au Conseil d'administration d'appliquer cet indice aux loyers au 1^{er} janvier 2027.

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 4 856 K€. Celle-ci devra être compensée, notamment par des recettes complémentaires, dont le montant peut-être incertain dans une conjoncture économique instable: vente de terrains à bâtir et de logements du patrimoine, dégrèvements de taxes foncières et vente de certificats d'économie d'énergie.

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

2026 : 1,04 % (taux de l'IRL)
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).

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (19 voix) Mme ARNAULT, M.OSMOND (+ pouvoir de Mme LAFLEURE et pouvoir de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mme DEVALLÉE (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU et pouvoir de Mme GAURIER), Mme DRAPEAU, MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT.

Contre : (1 voix) M.MARZOUK.

Abstention : (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 1,15% au 1^{er} janvier 2027 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 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE – LOGEMENTS FAMILIAUX DE VAL TOURAINE HABITAT ACTUALISATION 2026 DU PSP 2025-2034

Madame la Présidente expose :

Cadre de l'actualisation du PSP :

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) logements familiaux 2025-2034 de Val Touraine Habitat a été approuvé par le Conseil d'administration du 10 mars 2025. Conçu comme un document cadre évolutif, il permet d'adapter la stratégie patrimoniale de l'office aux transformations du secteur du logement social et à l'évolution du contexte économique, réglementaire et technique.

Depuis son approbation, plusieurs évolutions structurantes justifient une actualisation du PSP :

- La réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE), applicable depuis le 1^{er} janvier 2026, entraînant la reclassification de 376 logements initialement classés en étiquettes E, F ou G ;

.../...

- La consolidation par l'État du dispositif « seconde vie », qui encourage les opérations de restructuration lourde et de réemploi du patrimoine existant, permettant de limiter le recours à la démolition ;
- La perspective confirmée d'une hausse des coûts de travaux et de tensions persistantes sur les marchés de la construction-rénovation, dans un contexte géopolitique international dégradé.

Cette actualisation vise à préserver l'équilibre entre la stabilité des orientations stratégiques de long terme, qui demeurent inchangées, et la capacité d'adaptation de l'office face à un environnement en mutation rapide.

Principales évolutions des plans d'action du PSP :

- **Plan de démolition** : le volume de logements programmés à la démolition est divisé par deux, passant de 401 à 200 logements, pour un investissement de 5,46 M€ HT (soit -1,74 M€ HT). Les logements auparavant fléchés vers la démolition sont réorientés vers la réhabilitation-restructuration.
- **Plan de réhabilitation et de restructuration** : en conséquence, ce plan est renforcé et porte désormais sur 1 363 logements (+719 par rapport au PSP d'origine), pour un investissement de 69,85 M€ HT. Il intègre un renforcement des opérations de restructuration avec pose d'ascenseurs.
- **Plan de décarbonation et de réduction des consommations énergétiques** : intégrant la réforme du DPE, ce plan est recentré sur 3 785 logements (-778 par rapport au plan initial), pour un investissement de 170,98 M€ HT (-6,44 M€ HT), tenant compte de la hausse du coût des travaux et de certains matériaux. L'objectif d'éradication des étiquettes F pourrait être atteint dès fin 2030 si les capacités d'investissement de l'office se confirment.
- **Politiques inchangées** : les politiques d'entretien (77 M€ sur 10 ans), de cession (805 logements) et de développement (758 logements programmés, 780 livraisons à minima, pouvant atteindre 1 000 en cas d'amélioration des conditions financières) demeurent inchangées.

Impact financier global :

Le coût global actualisé du PSP 2025-2034 s'établit à environ 465 M€ (contre 477 M€ dans la version d'origine), se répartissant entre 323 M€ d'interventions sur le patrimoine existant et 142 M€ dédiés au développement. Le taux d'autofinancement moyen sur la période s'établit à +9,8 %, et le potentiel financier reste positif sur toute la durée du PSP, pour atteindre 18,2 M€ en fin de période. Le patrimoine locatif connaîtra une quasi-stabilisation sur la période (- 40 logements), résultant de 200 démolitions, 805 cessions et 780 livraisons de logements neufs à minima.

Ces prévisions financières restent établies dans les conditions actuelles de financement. Toute évolution notable des équilibres financiers serait portée à la connaissance du Conseil d'administration et pourrait conduire à de nouveaux ajustements du PSP.

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M.OSMOND (+ pouvoir de Mme LAFLEURE et pouvoir de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mme DEVALLEE (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU et pouvoir de Mme GAURIER), Mme DRAPEAU, MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT.

Contre: (0 voix)

Abstention: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent l'actualisation 2026 du plan stratégique de patrimoine logements familiaux de Val Touraine Habitat pour la période 2025-2034.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

PRÉSENTATION DE LA PROSPECTIVE DE VAL TOURAINE HABITAT (PÉRIODE 2025-2034)

Madame la Présidente expose :

Présentation de la prospective VISIAL 2025-2034

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

.../...

Méthodologie de la simulation

La simulation s'effectue en trois phases :

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

L'outil VISIAL

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 repose sur les ratios de la structure définis dans le Dossier Individuel de Situation (DIS). Les prix de revient ainsi que les modes de financement des opérations sont déterminés à partir d'un échantillon d'opérations représentatif, permettant d'établir des ratios moyens. La simulation intègre également l'actualisation du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) présenté au Conseil d'administration du 12 octobre.

Cette prospective intègre les engagements pris par Val Touraine Habitat en matière de construction, réhabilitation et démolition.

Cette prospective est établie à partir de l'année 2025, dite année de référence.

Hypothèses retenues pour la simulation

Paramètres macro-économiques (Fédération des OPH)

Les données macro-économiques sont issues de la note de juillet 2026 de la Fédération des OPH. Au regard de la conjoncture économique actuelle et des perspectives d'évolution à long terme, ces paramètres pourraient faire l'objet d'un ajustement à l'automne 2026.

Indicateur	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Inflation	1,1 %	1,4 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %
ICC	0,7 %	1,9 %	2,2 %	2,3 %	2,3 %
IRL	1,04 %	1,15 %*	1,3 %	1,5 %	1,8 %
Livret A	1,6 %	1,7 %**	1,8 %	1,9 %	2,0 %

* Mise à jour de ce taux faisant suite à sa publication le 10 juillet 2026, et proposition faite au Conseil d'Administration.

** Taux actuel du Livret A.

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

Produits locatifs

- Ils sont indexés, pour 2027, sur l'IRL ; le taux retenu est donc de 1,15 %.

Charges d'exploitation

- Les ratios constatés sur 2025 par grande nature d'agréats (frais de gestion, maintenance, charges de personnel...) sont maintenus et indexés sur l'inflation,
- La contribution de la CGLLS a été estimée en tenant compte des taux connus actuellement.

Construction neuve

- Le coût de revient moyen est estimé à 195 K€ par logement,
- Le financement moyen est le suivant : 64,3 % par emprunts, 30,9 % par fonds propres et 4,8 % par subventions ;
- La projection du nombre de logements à construire est de : 80 logements (ordres de service lancés) à compter de 2030 ;
- Le montant des fonds propres nécessaire à la construction est estimé à 5,3 M€ par an sur la période 2030-2034.

Réhabilitation

- Le coût total moyen est de 57 K€ par logement, dont 50 K€ d'investissement et 7 K€ de gros entretien,
- Le financement des dépenses est réparti de la façon suivante : 61,5 % par emprunts, 38,4 % par fonds propres et 0,1 % par subventions ;
- Le nombre de réhabilitations par an se situe aux alentours de 500 logements, nécessitant un besoin de fonds propres de 7,3 M€ par an.

Renouvellement de composants (1 à 2 corps d'état par groupe)

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

Démolitions

- Il est prévu la démolition de 200 logements, nécessitant un besoin de fonds propres de 3,9 M€ sur la période 2026-2034.

Ventes de patrimoine

- Le nombre de ventes en 2026 est estimé à 42, avec une progression jusqu'à un objectif de 90 ventes en 2034,
- Le produit des ventes de logements génère un apport moyen de fonds propres de 5,4 M€ par an (moyenne 2026-2034).

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.

.../...

La prospective présentée affiche un potentiel financier à terminaison qui s'établit à 23.1 M€ en 2034, compte tenu des hypothèses évoquées ci-dessus.

Les besoins de fonds propres pour les opérations de réhabilitation, de démolition et de construction sont de l'ordre de 15,6 M€ par an dans cette hypothèse, où la priorité est donnée à la réhabilitation tout en maintenant une activité de construction.

23,8 M€

Potentiel financier au
31/12/2025

23.1 M€

Potentiel financier projeté en 2034

15,2 M€ / an

Besoins de fonds propres estimés

.../...

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 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2026

. CONSTRUCTION NEUVE

Monsieur Nicol présente un PowerPoint sur l'avancement de la programmation 2026. La programmation de Tours Métropole Val de Loire comporte 15 logements (15 PLS, répartis sur 1 commune (Notre-Dame-d'Oé).

Celle du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire comporte 28 logements (18 PLUS, 10 PLAI, répartis sur 4 communes (Bourgueil, Larçay, Saint-Christophe-sur-le-Nais et Villiers-au-Bouin).

La synthèse comparative des programmations 2025-2026 démontre qu'il y avait 120 agréments en 2025 contre 43 agréments prévisionnels en 2026.

.../...

.../...

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 2026.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2026

. RÉHABILITATION

Monsieur Nicol présente un PowerPoint sur l'avancement des programmations de réhabilitation 2026 qui représentent 24 opérations, soit 419 logements. La majorité des opérations sont réalisées hors agglomération de Tours Métropole Val de Loire.

Tours Métropole Val de Loire comporte 1 opérations pour un total de 230 logements répartis sur 1 communes (Saint-Pierre-Des-Corps).

Le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire comporte 23 opérations pour un total de 189 logements répartis sur 22 communes (Ambillou, Channay-sur-Lathan, Cheillé, Chemillé-sur-Dême, Chinon, Cinq-Mars-la-Pile, Coteaux-sur-Loire, Courcelles-de-Touraine, Hommes, La-Ville-aux-Dames, Ligné, Marcilly-sur-Maulne, Mazières-de-Touraine, Monts, Razines, Rilly-sur-Vienne, Savigné-sur-Lathan, Souvigné, Saint-Christophe-sur-le-Nais, Saint-Paterne-Racan, Truyes et Villaines-les-Rochers. .../...

.../...

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 2026.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

AVANCEMENT DES PROGRAMMATIONS 2026

. TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Monsieur Nicol présente un PowerPoint sur l'avancement des travaux d'économie d'énergie en gros travaux 2026 qui représentent pour Tours Métropole Val de Loire: 375 logements et pour le Conseil départemental d'Indre-et-Loire: 53 logements.

Les réhabilitations et les gros travaux d'économie d'énergie de ces 2 délégataires représentent 847 logements (605 pour Tours Métropole Val de Loire et 242 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 2026.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

PRÉ-PROGRAMMATION 2027

.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.

Les arbitrages et les programmations définitives seront arrêtés dans le courant de l'année 2027.

Compte tenu du contexte économique difficile qui perdure (coût de la construction élevé, et pré-commercialisation difficile sur les opérations d'aménagement, etc.), le nombre d'agréments déposés pourra s'échelonner de 40 à 126 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, d'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 2027 est constituée de 10 dossiers pour 126 logements locatifs sociaux ou équivalents.

Opération	Nombre de logements (prévisionnel)
Notre-Dame-d'Oé « Rue de la Bretonnière » (complément)	16
Saint-Avertin « Place du 11 novembre » (complément)	1
Total Tours métropole Val-de-Loire	17

Opérations	Nombre de logements (prévisionnel)
Azay-le-Rideau « Rue de la Gare »	31
Château-Renault « Bel Air 1 et 2 » (densification)	6
Esvres « La Papauterie » (reconstruction)	4
Montlouis-sur-Loire « Rue de la République » (rachat PC Telim)	33
Neuillé Pont-Pierre « Ancienne usine Demoussis » (Véfa)	12
Saint-Christophe-sur-le-Nais « Sous les Rabines » (densification)	12
Sainte-Maure-de-Touraine « Le Cabernet » (Véfa)	3
Yzeures-sur-Creuse « Huberdeau » (densification)	8
Total Conseil départemental d'Indre-et-Loire	109

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M.OSMOND (+ pouvoir de Mme LAFLEURE et pouvoir de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mme DEVALLEE (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU et pouvoir de Mme GAURIER), Mme DRAPEAU, MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT.

Contre: (0 voix)

Abstention: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur Nicol, 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 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

DÉLÉGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL AUX MEMBRES DU PERSONNEL EXERÇANT LES FONCTIONS DE RESPONSABLE D'AGENCES

Madame la Présidente expose :

Conformément à l'article R 421-18 du code de la Construction et de l'Habitation,
Monsieur Nicol propose au Conseil d'administration la délégation suivante :

DÉLÉGATIONS AUX RESPONSABLES D'AGENCES

👉 **Madame Isabelle Dabilly, Responsable d'Agence de Chinon**

Pour signer les documents suivants :

1 -Délégation permanente

👉 Les bons de commande, factures, décomptes et mémoires ou devis relatifs aux activités de sa propre agence ; .../...

- ↳ Les courriers préparatoires ou exécutoires de décisions et relatifs aux activités de sa propre agence ;
- ↳ Les baux, engagements de location, portant sur le patrimoine de sa propre agence ;
- ↳ Les dépôts de plainte au nom et pour le compte de Val Touraine Habitat.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique de la Directrice de la Proximité, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de chaque agence, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés et aux procédures judiciaires, ainsi que des procédures internes à Val Touraine Habitat. Cette délégation prendra effet à compter du 12 octobre 2026.

2- Délégation aux Responsables d'Agences en cas d'absence ou d'empêchement de l'un d'entre eux

Pour signer les mêmes documents et courriers que ceux indiqués ci-dessus relatifs aux activités ou portant sur le patrimoine des autres agences, en cas d'absence ou d'empêchement du Responsable de l'agence concernée.

Cette délégation de signature s'exerce sous le contrôle hiérarchique de la Directrice de la Proximité, s'inscrit dans la limite des crédits inscrits au budget de chaque agence, et s'entend dans le respect de la réglementation relative aux marchés et aux procédures judiciaires, ainsi que des procédures internes à Val Touraine Habitat.

Décision

Madame la Présidente met au vote :

Pour : (20 voix) Mme ARNAULT, M.OSMOND (+ pouvoir de Mme LAFLEURE et pouvoir de Mme GOBLET), M. DESROSIERS, Mme DEVALLEE (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU et pouvoir de Mme GAURIER), Mme DRAPEAU, MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT.

Contre: (0 voix)

Abstention: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur Nicol, Directeur général à déléguer sa signature à Madame Isabelle Dabilly, Responsable de l'Agence de Chinon.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

COMPTE RENDU DE LA DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN MATIÈRE DE SOUSCRIPTIONS D'EMPRUNTS ET GESTION DE TRÉSORERIE

Madame la Présidente expose :

Le Conseil d'administration du 17 novembre 2025 a renouvelé les délégations de compétences au Directeur général relatives aux opérations de gestion de trésorerie et de souscriptions d'emprunts.

Les délégations sont les suivantes :

- 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 :

- 6 contrats d'emprunt ont été souscrits pour un montant global de 8 599 147 €.
Le détail de ces emprunts est annexé dans un tableau à la présente délibération.
- 1 compte à terme d'une durée d'un mois a été souscrit auprès de la Société Générale le 14 septembre 2026, au taux de 2,65 % et pour un montant de 2 025 000 €, Cette opération fait suite à l'échéance d'un compte à terme de six mois, au taux de 2,32%, d'un montant de 2 000 000 € détenu auprès du même établissement.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la souscription de ces emprunts et de l'opération de gestion de trésorerie réalisées par Monsieur Nicol, 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 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

ÉLECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION – PRESENTATION DES LISTES VALIDEES

Madame la Présidente expose :

Comme vous l'avez décidé en séance du 27 avril 2026, l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration de Val Touraine Habitat aura lieu le 26 novembre prochain.

La Commission électorale s'est réunie le 08 octobre 2026 afin d'examiner la recevabilité des listes déposées et de définir l'ordre de lissage des professions de foi des différentes listes.

6 listes ont été déposées au siège de Val Touraine Habitat dans le délai réglementaire fixé au mercredi 30 septembre 2026 à 16 h, dans l'ordre d'arrivée suivant :

		Jour	Heure
1-	Confédération Nationale du Logement - CNL	07/09	11h09
2-	Association de Défense des Consommateurs et du Logement - ADCL – affiliée CGL	08/09	14h02
3-	UFC Que Choisir 37	18/09	11h25
4-	Confédération Syndicale des Familles – CSF	22/09	13h43
5-	Association Force Ouvrière Consommateurs – AFOC	25/09	16h01
6-	Indecosa-CGT 37	30/09	10h00

Chaque liste comportait le nombre requis de candidat et était composée alternativement d'un candidat de chaque sexe. La Commission électorale a examiné chaque candidature et approuvé à l'unanimité de ses membres les listes précitées.

Dans les mêmes conditions, elle a décidé à l'unanimité de ses membres que l'ordre de présentation des professions de foi dans la liasse faisant partie du matériel électoral s'effectuerait en fonction de l'ordre d'arrivée des listes.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de cette communication.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

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 2024 et le début de l'année 2025, les locataires sur leur situation au 1er janvier 2025.

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 2024-2029) 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.

.../...

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 <i>dont 49 pour non-réponse</i>	:	389
- Montant moyen SLS facturé	:	154.49 €
- Montant moyen SLS facturé (<i>hors forfaitaire</i>)	:	76.10 €
- Montant SLS quittancé	:	756 423.91 €

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

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

Du 12 octobre 2026

Le Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 octobre 2026 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU,
Conseillers Départementaux
MM. PAUL, GARCERA, Mme PINSON,
Mmes DUPONT, M. MARZOUK,
Mmes GRASSIN, BOISSÉ, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, SCHMITT,
Administrateurs.
Mme GUERREIRO-DA-COSTA de la Direction Départementale des Territoires,
représentant Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
M. BOGGETTO du Comité Social et Économique de Val Touraine Habitat

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

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme GAURIER qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme LAFLEURE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme GOBLET qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
M. RUEL
Mme FRALEUX
Mme CHARRIER

X

X

X

QUESTIONS DIVERSES

. PLANNING 2027 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 2027 a été remis aux membres du Conseil d'Administration avec l'envoi de la convocation, à savoir :

Conseil d'Administration

- Lundi 12 avril 2027 à 14h
- Lundi 14 juin 2027 à 14 h (avant le Bureau – Rapport du Directeur général)
- Lundi 11 octobre 2027 à 14 h (avant le Bureau) - (Pré-budget et politique des loyers 2028)
- Lundi 06 décembre 2027 à 14 h (avant le Bureau) - (Budget 2028)

.../...

Bureaux

- Lundi 11 janvier 2027 à 14h30
- Lundi 15 février 2027 à 14h30
- Lundi 15 mars 2027 à 14h30
- Lundi 12 avril 2027 après le CA
- Mercredi 12 mai 2027 à 14h30
- Lundi 14 juin 2027 après le CA
- Lundi 12 juillet 2027 à 14h30
- Lundi 13 septembre 2027 à 14h30
- Lundi 11 octobre 2027 après le CA
- Lundi 08 novembre 2027 à 14h30
- Lundi 06 décembre 2027 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