

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

ACCUEIL DE MADAME FRALEUX EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR LANDEMAINE

Madame la Présidente souhaite la bienvenue au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT à :

- Madame Monique FRALEUX, représentante de la CGT d'Indre-et-Loire, désignée par la CGT 37 en date du 19 novembre 2025, en remplacement de Monsieur Vincent LANDEMAINE.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Madame la Présidente expose :

Compte tenu de l'arrivée d'une nouvelle Administratrice, 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 Eloïse DRAPEAU

.../...

- Mme Pascale DEVALLEE
- 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
- Mme Anne PINSON

dont 2 Elus locaux :

- Mme Corinne LAFLEURE
- M. Antoine TRYSTRAM
- 1 Membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées
- M. Claude GARCERA
- 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 FRALEUX (CGT 37)

Il est précisé que Madame Monique FRALEUX a été désignée le 19 novembre 2025 par la CGT 37 en remplacement de Monsieur Vincent LANDEMAINE, démissionnaire de sa fonction d'Administrateur au sein du Conseil d'administration de VAL TOURAINE HABITAT au 16 septembre 2025.

- 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 (INDECOSA-CGT 37)
- Mme Magalie CHARRIER, locataire à CHINON (CLCV Touraine)
- M. David RUELLAND, locataire à FONDETTES (AFOC 37)
- M. Nabil MARZOUK, locataire à FONDETTES (CNL 37)

.../...

Membres à voix consultatives

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire (ou son représentant)
- M. David BOGGETTO, représentant le Comité Social et Économique

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

POLITIQUE QUALITE - ORIENTATIONS 2026

Madame la Présidente expose:

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, certifié ISO 9001:2015, Val Touraine Habitat décline sa stratégie au sein, notamment, de sa politique qualité.

Cette dernière s'inscrit dans la continuité de notre engagement en faveur du service rendu et de la performance globale de l'Office.

Elle répond à 5 enjeux majeurs pour l'Office :

- Enjeu social et territorial,
- Enjeu organisationnel et managérial ;
- Enjeu de gouvernance et de partenariat ;
- Enjeu environnemental et de durabilité ;
- Enjeu financier.

.../...

Concernant les besoins de nos 7 parties intéressées :

- Locataires ;
- Collaborateurs ;
- Prestataires ;
- Administrateurs ;
- Etat & collectivités ;
- Associations & partenaires sociaux ;
- Médias.

Au travers de ses 12 orientations :

- Renforcer notre stratégie de proximité et d'accompagnement des locataires,
- Maintenir la qualité de service ;
- Poursuivre la politique vieillissement ;
- Renforcer la culture de l'amélioration continue ;
- Renforcer le travail collaboratif avec nos parties intéressées ;
- Accompagner et suivre nos prestataires pour améliorer le service rendu ;
- Répondre aux besoins des territoires et des habitants ;
- S'adapter et atténuer l'impact du changement climatique ;
- Accompagner les collaborateurs dans leur quotidien et leur parcours professionnel ;
- Améliorer la performance de l'Office ;
- Améliorer l'attractivité de l'Office et l'engagement des collaborateurs ;
- Mettre en œuvre la stratégie définie par le Conseil d'Administration.

Cette feuille de route 2026 prend en compte la maturité du système qualité et de nouvelles priorités notamment sur la partie durabilité et prise en compte du changement climatique.

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

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

Abstention: (0 voix)

Opposition: (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, valident les orientations qualité 2026.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

OBJECTIFS 2026 DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame la Présidente expose :

Il convient de fixer à Monsieur Frank NICOL, Directeur Général, les objectifs pour l'année 2026 qui lui seront signifiés par courrier avant le 31 mars 2026, et ce conformément au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009.

Le contexte économique et sectoriel demeure particulièrement contraint : ralentissement de la production de logements sociaux, hausse des coûts de construction et de rénovation, conditions de financement tendues, augmentation de la demande sociale liée à la baisse de la mobilité dans le parc et au recul de l'accès à la propriété. La situation nationale du logement exerce une pression forte sur l'ensemble des organismes HLM.

Dans ce cadre, les prévisions financières à moyen terme de l'Office ont été ajustées pour tenir compte des tensions budgétaires, de la poursuite de la RLS, de l'augmentation générale des charges, ainsi que des obligations liées à la transition énergétique. Le budget 2026 présenté au Conseil d'Administration intègre ces contraintes.

Dans ce sens, les objectifs fixés au Directeur Général pour 2026 sont les suivants :

La Gestion locative

- Le maintien de la vacance commerciale à 0 mois à 3 % maximum,
- Amélioration de la satisfaction locataire, afin d'atteindre un score d'appréciation globale supérieur à 76 %.

Le Patrimoine

- Poursuite des travaux de réhabilitation énergétique et de Gros Entretien consacrés aux travaux d'économie d'énergie pour un volume global de 600 à 700 logements,
- Adaptation de 250 logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite dans le parc existant.

Le Développement

- Mise en chantier de 90 à 100 logements ou équivalents,
- Livraison de 40 à 60 logements ou équivalents,
- Poursuite des opérations liées à la politique de vieillissement (10 % de la production).

La Performance financière et stratégique

- Optimisation de la structure financière de l'Office,
- Mobilisation renforcée des financements externes,
- Déploiement d'un tableau de bord stratégique destiné au Conseil d'Administration.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) Mme ARNAULT, MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Mme DRAPEAU, Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, Mme GRASSIN, M.RUEL, M.PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. GARCERA, TRYSTRAM, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mme FRALEUX, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA.

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent les objectifs donnés au Directeur Général pour l'année 2026.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

POLITIQUE DE VENTE DU PATRIMOINE ANCIEN POUR L'ANNÉE 2026

Madame la Présidente expose :

I- POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS – AJUSTEMENT DE LA STRATÉGIE

L'article L443-7 alinéa 15 du Code de la Construction et de l'Habitation, dispose que " le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation."

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 indispensables à la stabilisation de sa situation financière et à la constitution des fonds propres indispensables au financement de son Plan Stratégique de Patrimoine.

Pour 2025, l'objectif était de vendre 60 logements par an et/ou assurer une plus-value comptable minimale de 2.8 M€. Le bilan annuel vous sera présenté en juin prochain, mais ni l'objectif quantitatif de 60 ventes, ni la plus-value comptable attendue ne seront atteints. .../...

Ainsi, il apparaît nécessaire d'ajuster la stratégie en matière de vente décidée par le Conseil d'Administration le 13 décembre 2021.

En effet, outre le cadre réglementaire strict (L443-7/R443-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de la vente Hlm et le faible nombre de biens autorisés à la vente (4.5% du parc), la situation économique et politique actuelle n'encourage pas les acquéreurs à acheter.

Les principales mesures proposées consistent en :

1 – Recevabilité des offres

Aucune offre ne pourra être déposée avant d'avoir visité le bien.

2- Fixation du prix

Il est proposé de maintenir l'absence de frais de commercialisation et d'intégrer un séquestre de 500 € dans les compromis. Ce dernier sera conservé par l'Office dès lors que la vente ne sera pas définitive du fait de l'acquéreur.

Lors de la première commercialisation, la grille de prix sera établie en fonction du prix marché, sauf justification.

Une révision des grilles de prix sera réalisée tous les deux ans, ou prématurément en l'absence d'offre sur les biens commercialisés.

En cas d'augmentation du prix marché, la grille de prix révisée intégrera une distinction selon que le logement sera :

- vacant : le prix marché sera appliqué,
- occupé : une augmentation limitée si l'occupation est supérieure à 10 ans.

3- Remise en location

En l'absence d'offre de vente, l'Office qui ne souhaite pas retirer son logement de la vente doit recommencer la procédure de vente et de nouvelles publicités. Le cas échéant, le prix proposé sera révisé.

Toutefois afin de limiter la perte financière liée à la vacance, il est proposé d'autoriser le Directeur général à remettre en location tout bien ayant fait l'objet d'une commercialisation continue d'un an sans qu'aucune offre n'ait été reçue, sans autorisation préalable du Bureau.

4- Vente à l'occupant

Un logement mis en vente est proposé à son locataire occupant. S'il n'est pas intéressé par un achat, il reste locataire. Tout locataire peut demander à acquérir son logement. Une réponse doit être apportée dans les deux mois qui suivent la réception du courrier.

Afin de favoriser la vente à l'occupant, il est proposé de prendre en charge les frais de notaires de l'acquéreur-occupant sous conditions :

- l'occupation minimale est fixée à sept ans ;
- les bénéficiaires sont les titulaires du bail ou leurs descendants/ ascendants dès lors qu'ils respectent les plafonds de ressources (article 443-11 du CCH - 130% du PLUS) et maintiennent les titulaires dans les lieux ;
- l'acquéreur devra être à jour de ses loyers au jour de la signature de l'acte définitif,
- en cas de revente dans les 5 ans, l'acquéreur devra rembourser les frais de notaire acquittés à l'Office.

.../...

5- Vente aux salariés et aux administrateurs et/ou à leurs descendants

L'achat doit être destiné à l'habitation principale.

La délibération présentée au Bureau du Conseil d'Administration précisera la qualité de l'acheteur.

xxxxx

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de :

- Poursuivre la mise en vente des groupes immobiliers de logements autorisés par l'État,
- Maintenir un **objectif de 60 ventes signées** et/ou une plus-value comptable de 3.1 M€ pour l'année 2026 ;
- Ajuster la stratégie ventes et accession votée lors de la séance du 13 décembre 2021.

II- POLITIQUE DE VENTE DES LOCAUX D'ACTIVITÉ 2026

S'agissant d'une activité subsidiaire pour l'Office générant des ressources supplémentaires, il est proposé au Conseil d'Administration de poursuivre la stratégie de vente des locaux d'activité en :

- Identifiant les locaux pouvant être cédés, au regard de critères économiques, juridiques et financiers,
- Réalisant les travaux nécessaires à une commercialisation rapide qu'elle soit locative ou acquisitive ;
- Établissant des grilles de prix tant à la location qu'à la vente ;
- Fixant, dès lors que la réglementation l'autorisait, des montants de loyers au prix du marché privé.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

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

Abstention : (0 voix)

Opposition : (1 voix) : M. MARZOUK

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la politique de vente du patrimoine Hlm et des locaux d'activité pour l'année 2026, et autorisent Monsieur NICOL, Directeur Général, à généralement 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, et notamment à donner mandat à une ou plusieurs agences immobilières, à un notaire ou à toute autre personne compétente en la matière pour la vente de certains biens.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

ADMISSIONS EN NON-VALEUR

Madame la Présidente expose :

En préambule, il est indiqué que, lors du Conseil d'Administration réuni le 16 juin 2025, a été validée l'acceptation en non-valeur de la somme de 647 706.90 euros (loyers et accessoires impayés).

Cependant, à la suite d'un contrôle, une erreur matérielle a été constatée. En effet, un contrat « Tiers » avait déjà bénéficié d'un passage en non-valeur lors d'un précédent Conseil d'Administration pour la somme de 3 401.01€.

Ainsi, il est demandé au Conseil d'Administration d'annuler la comptabilisation de la somme de 3 401.01€ en non-valeur, portant ainsi la somme des non-valeurs à 644 305.89€.

Créances hors procédure de rétablissement personnel

La demande d'admission en non-valeur de loyers et accessoires impayés au titre de l'exercice 2025 s'élève à la somme de **110 093.15** euros.

.../...

Les dossiers proposés visent uniquement des créances sur des locataires partis. La dette se décompose comme suit :

- 51 locataires concernés :
 - 49% loyers et charges locatives 54 103.81€
 - 13% frais de réparation 14 141.32€
 - 38% frais de procédure 41 848.02€

Parmi les dossiers, nous retrouvons notamment :

- **14** locataires décédés sans héritiers, sans héritiers connus ou bien dont les héritiers ont renoncé à la succession. La dette totale pour ces locataires décédés s'élève à 16 479.92€.
- **31** locataires bénéficiaires des minimas sociaux, ressources non saisissables ou de situation inconnue. La dette totale pour ces locataires s'élève à 74 432.97€
- **3** locataires en activité, chômage ou retraite avec une créance prescrite ne permettant plus le recouvrement via les voies d'exécution. Le montant de ce segment s'élève à 12 689.09€.
- **3** locataires « personne morale » en liquidation pour lesquelles nous avons obtenu une CPIA (clôture pour insuffisance d'actif). Le montant pour ces 3 dossiers s'élève à 6 491.17€.

Pour information, 17 dossiers sur les 51 ont été confiés auprès d'un commissaire de justice pour en assurer le recouvrement.

Créances sur locataires ayant fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel

Les procédures de rétablissement personnel notifiées à VAL TOURAINE HABITAT sur la période de mai 2025 à novembre 2025 concernent 50 débiteurs pour un montant de dettes effacées de **194 181.85** euros.

- **72 971.67** euros pour les 37 locataires présents
- **121 210.18** euros pour les 13 locataires partis

Synthèse 2025 après rectification du PV du 16 juin 2025

	CA JUIN 2025	CA DECEMBRE 2025	TOTAL
Non-valeurs	644 305.89€	110 093.15€	754 399.04€
PRP	46 323.45€	194 181.85€	240 505.30€
TOTAL	690 629.34€	304 275€	994 904.34€

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent note que Monsieur NICOL, Directeur Général,

- Procède à l'admission en non-valeur de **110 093.15** euros (hors procédure de rétablissement personnel);
- Procède à l'admission en non-valeur de **194 181.85** euros dans le cadre des procédures de rétablissement personnel.
- Annule la non-valeur d'un montant de **3 401,01** euros passée en doublon.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

PRÉSENTATION ET VOTE DU BUDGET 2026 ET SES BUDGETS ANNEXES

Madame la Présidente expose :

Le budget 2026 présenté a été construit sur les prévisions de développement et de gestion pour l'année 2026 et à la délibération du Conseil d'Administration du 13 octobre 2025 concernant l'augmentation des loyers de 1.04 % pour 2026.

Le budget 2026 est présenté conformément au nouveau régime budgétaire et comptable applicable aux Offices publics de l'Habitat.

Le budget 2026 est constitué des éléments suivants :

- Le budget et compte de résultat prévisionnel – synthétique ;
- L'évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement – synthétique ;
- Le budget et le compte de résultat prévisionnel développé ;
- L'évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement – développé ;
- Les commentaires sur ces tableaux.

.../...

Cette présentation est réalisée pour le budget principal.

Les budgets annexes (constitués dans le cadre des mandats de gestion et opérations sous mandats) sont également établis pour accord du Conseil d'Administration.

Puis, Madame BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe Affaires Générales, commente le PowerPoint relatif au budget 2026.

Éléments clés de la construction budgétaire

Les organismes HLM jouent un rôle vital en France, logeant environ 18 % de la population, soit quelques 10,4 millions de personnes, que ce soit dans les villes ou en zones rurales. Face à une demande croissante (près de 2,8 millions de demandes non satisfaites fin 2024), ils accueillent des ménages souvent fragilisés : plus d'un tiers sous le seuil de pauvreté, 23 % de familles monoparentales et 22 % de retraités, et ce, dans un contexte de rotation en baisse.

D'autre part, la dette des bailleurs continuent d'augmenter pour répondre aux besoins forts d'investissements pour la nécessaire transition écologique, la rénovation urbaine et la construction neuve.

Au-delà de la crise financière, les organismes HLM sont donc confrontés au double défi de construire et rénover avec des moyens financiers insuffisants, auquel s'ajoute l'absence de visibilité sur la politique du logement à court terme.

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

Ainsi, pour 2026, les grandes orientations stratégiques auxquelles l'organisme devra être en mesure de répondre sont notamment :

- La poursuite des actions définies dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine avec des travaux liés aux économies d'énergie et la décarbonation du patrimoine avec près de 700 logements, la continuité du plan d'adaptation au vieillissement du parc existant ;
- La poursuite du développement d'une centaine de logements ;
- La gestion des dossiers NPNRU, incluant réhabilitations, démolitions et constructions ;
- Après l'obtention du label Habitat Senior Services (HSS) et la certification ISO 9001 : 2015 en 2025, VAL TOURAINE HABITAT continuera ses actions pour maintenir sa qualité de services et de prestations ;
- La maîtrise des charges récupérables et la poursuite des actions visant à réduire les impayés (plans d'apurement, relances régulières, renforts de personnel).

La transition énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement :

Les investissements dans la rénovation du parc social se poursuivent avec des travaux permettant principalement une amélioration de la qualité de vie des locataires (travaux d'isolation en façades, isolation des toitures et terrasses, travaux intérieurs d'adaptation au vieillissement, etc.). Le renforcement des exigences en matière de performances énergétiques (réglementations thermiques, rénovation énergétique) engendre des investissements lourds.

La programmation 2026 comprend 562 logements qui bénéficieront d'une réhabilitation complète et le programme de gros travaux permettra de traiter près de 557 logements sur un ou deux corps d'état permettant des économies d'énergie (changement des menuiseries extérieures ou isolation des terrasses par exemple).

Val Touraine Habitat poursuit ses actions en faveur du maintien à domicile en adaptant 150 logements par an, pour un budget de 750 K€. Ces actions s'accompagnent d'une veille attentive des situations de fragilité et d'initiatives visant à préserver le lien social.

.../...

Les programmes de rénovation urbaine :

Le programme de rénovation urbaine de Val Touraine Habitat est situé majoritairement à Joué-Lès-Tours, où les actions de déconstruction d'immeubles sur les opérations de Verdun et de Picot ont été réalisées sur 2025. La démolition d'une tour du groupe de « James Pradier » sera finalisée au cours du 1er semestre 2026.

Au titre de la reconstitution de l'offre, les programmations sur Tours Nord, Notre-Dame-D'Oé et Saint-Cyr-Sur-Loire ont été lancées et les opérations devraient être livrées en 2027.

Les difficultés budgétaires :

Malgré une vigilance constante de Val Touraine Habitat pour contenir ses charges, celles-ci continuent de progresser. Par ailleurs, les loyers continuent d'être impactés par la Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) à hauteur de 5 M€ en 2026.

Depuis la création de la RLS en 2018, le cumul du manque à gagner s'élève à 40,7 M€ au 31 décembre 2025. Ce montant est légèrement compensé par la modulation de la RLS via la CGLLS pour 11.1 M€.

Val Touraine Habitat présente un budget 2026 avec une revalorisation de loyers de 1.04 %, telle qu'elle a été votée au Conseil d'Administration du 13 octobre 2025. Cette revalorisation de loyers sur le patrimoine représente un impact, net de la vacance, de l'ordre de 1 M€.

La programmation de l'investissement :

La préprogrammation de logements neufs 2026 est composée de 11 opérations. Il s'agit d'un potentiel de 104 logements, sous réserve de validation des organismes délégataires des aides à la pierre (Conseil Départemental et Tours Métropole Val de Loire). Ainsi, 39 logements sont proposés sur le territoire de la délégation de Tours Métropole Val de Loire et 65 logements sur celui du Conseil Départemental.

Le budget 2026 de la construction neuve, en termes de dépenses d'investissement, s'élève à 25.8 M€ et est constitué majoritairement d'opérations dont les travaux sont en cours et qui font partie d'une programmation antérieure à 2026. Ainsi, pour exemple, d'importantes opérations de constructions neuves sont budgétées, telles que les 40 logements de l'opération « Résidence De Boissieu » à Saint-Cyr-Sur-Loire, les 40 logements de l'opération « La Borde 2 » à Notre-Dame-D'Oé, et les 33 logements de l'opération « Rue du Vallon » à Esvres-sur-Indre.

Un budget important de 32.2 M€ sera consacré aux réhabilitations et renouvellement de composants. Sur la programmation 2026, toutes les opérations en réhabilitation bénéficieront, après travaux, d'une classification de performance énergétique améliorée.

Il est rappelé que le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034 a été approuvé par le Conseil d'Administration le 10 mars 2025 pour un montant total de 473.6 M€ sur 10 ans.

Les chiffres en synthèse

Pour 2026, le **montant des loyers prévisionnels** net de la RLS estimée à 5 M€, s'établit à **101.6 M€**. Cette valorisation intègre la modulation de la RLS qui venait en diminution de la charge de la CGLLS.

Le compte de résultat présente un **résultat bénéficiaire prévisionnel de 0.5 M€**. Pour rappel, le budget 2025 présentait un résultat déficitaire prévisionnel de 0.6 M€.

L'autofinancement net HLM pour 2026 est estimé, compte tenu de l'ensemble des budgets de dépenses et de recettes, à **6.9 M€**.

Budget et évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement

Le budget 2026 est présenté conformément au **nouveau régime budgétaire et comptable** applicable aux Offices Publics de l'Habitat. Ce régime, aligné sur les normes de la comptabilité commerciale, émane directement de l'arrêté du 05 août 2025, promulgué au Journal Officiel le 12 août 2025.

Il marque un tournant majeur pour le secteur HLM : l'instruction comptable homologuée transpose le règlement ANC n°2022 06 dans le domaine du logement social à compter du 1er janvier 2026. Cette réforme redéfinit profondément les principes de classification des charges et produits, en particulier ceux dit exceptionnels.

Concrètement, la nouvelle définition du résultat exceptionnel (article 513-5 du PCG) impose que seuls soient comptabilisés comme tels, les flux financiers liés à des événements réellement majeurs et inhabituels. Par conséquent :

- **Les anciens comptes de produits et charges exceptionnels, comme les ventes ou démolitions, sont désormais reclassés dans les comptes de gestion courante** (racines 65 et 75) ;
- La plupart des transferts de charges disparaissent du plan comptable.

Ces évolutions sont traduites dans les nouvelles maquettes des états financiers, à savoir : dans le compte de résultat, l'annexe légale (ainsi que les tableaux spécifiques au secteur du logement social) et les autres documents de synthèse.

Pour le budget 2026, les maquettes de présentation ont également profondément évolué et se déclinent de la façon suivante :

- Le Budget et le compte de résultat prévisionnel

Ce tableau regroupe, par grande nature, les composantes du résultat de l'exercice et de l'autofinancement net HLM, tant pour l'estimation pour cette fin d'année (2025) que pour l'exercice à venir (2026).

Pour mémoire, l'autofinancement net HLM mesure les ressources financières dégagées par l'activité de l'organisme.

- L'évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement

Ce tableau estime **le potentiel financier et le fonds de roulement** sur 5 ans.

Le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectable au financement des immobilisations tandis que le fonds de roulement correspond à la différence entre les ressources stables (capitaux propres et endettement à moyen ou long terme) et les actifs immobilisés.

Ce tableau récapitule sur 5 ans les apports et les consommations de fonds propres par contributeurs et indique le solde des fonds propres disponibles.

Ces deux maquettes se présentent en version synthétique puis en version développée.

Budget et Compte de résultat prévisionnel

1. LES PRODUITS hors récupérations de charges

Le montant prévisionnel des produits hors récupération de charges, et tel que présenté dans la nouvelle maquette budgétaire, s'élève à 126.2 M€.

MARGE SUR ACCESSION : 0.4 M€

La marge sur accession correspond à la différence entre produits et charges liées à l'aménagement.

Elle se compose essentiellement des ventes de lots à bâtir et des produits des activités annexes et s'élève à 0.4 M€.

Le montant des ventes des lots à bâtir est de 1.9 M€ pour un prix de revient estimé de 1.7 M€ soit un résultat de 0.2 M€ auquel il convient d'ajouter la rémunération de 0.2 M€.

Les ventes concernent principalement les opérations de Notre-Dame-D'Oé « La Borde 2 », Nouzilly « Bellevue », Langeais « Ancien EHPAD » et « Haussepied – Tranche 1 » et Beaumont-Louestault « La Guillonnière ».

704 - LOYERS ET REDEVANCES : 101.6 M€

Les loyers des logements et annexes sont évalués avec une revalorisation de 1.04 % conformément à la décision du Conseil d'Administration du 13 octobre 2025.

Le budget est également calculé en tenant compte d'un taux de vacance à 0 jour proposé à 5.67 % sur le patrimoine locatif de référence et intègre la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) ainsi que le produit de la modulation de la RLS. Pour 2026, ce montant est ajouté aux comptes de loyers et s'élève à 1.7 M€.

Il est à noter que la modulation de la RLS était comptabilisée antérieurement en diminution de la cotisation CGLLS (soit en charge au chapitre 62).

Le budget se décompose suivant ces éléments :

- | | |
|---|----------|
| • Les loyers des logements conventionnés et non conventionnés : | 94.7 M€ |
| • La Réduction de Loyer de Solidarité : | - 5.0 M€ |
| • La modulation de la RLS (produit) : | 1.7 M€ |
| • Les loyers des garages et parkings : | 3.1 M€ |
| • Les loyers et redevances des résidences spécialisées : | 4.0 M€ |
| • Les loyers des commerces et locaux professionnels : | 0.5 M€ |
| • Les indemnités d'occupation et loyers divers : | 2.6 M€ |

Les indemnités d'occupation et loyers divers se composent principalement des loyers des casernes de gendarmerie pour 1.7 M€ et des indemnités d'occupation concernant les baux pour 0.9 M€.

705-706-708 - PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES : 0.6 M€

Cette nature de produits se compose principalement des produits des locations diverses (0.3 M€), des frais de dossiers SLS (0.2 M€), des produits de gestion liés aux opérations de mandats et de gestion d'immeubles pour compte de tiers.

72 - PRODUCTION IMMOBILISEE : 0.8 M€

La production immobilisée est constituée de notre conduite d'opération sur les opérations locatives pour 0.8 M€.

74 - SUBVENTIONS : 3.3 M€

Cette section se subdivise en subvention d'exploitation et en quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice.

Les reprises de subventions d'investissement figuraient antérieurement dans le chapitre des produits exceptionnels.

Le montant des reprises de subventions d'investissement reste stable et s'établit, comme pour 2025, à 3.2 M€.

.../...

75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : 10 M€

A compter de 2026, les produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles, les dégrèvements d'impôts, les indemnités d'assurances et une grande partie des produits exceptionnels doivent être comptabilisés dans les autres produits de gestion courante. Antérieurement, ces produits figuraient dans le chapitre 775 « Produits de cessions d'éléments d'actif » et dans le chapitre 77 « Produits exceptionnels ».

Les autres produits de gestion courante se décompose de la manière suivante dans le budget 2026:

- Les dégrèvements d'impôts restent stables par rapport 2025 et sont estimés à 2.5 M€ ;
- Les produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles sont établis à partir du nombre estimatif de ventes pour 2026, soit 55 logements (4 M€). Le produit de cessions d'immobilisations est à mettre en parallèle avec les comptes 657 « Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées ». La plus-value attendue pour 2026 est estimée à 3.1 M€.
- Se trouvent également dans les autres produits de gestion courante pour un montant estimé à 3.2 M€ :
 - Les indemnités relatives aux sinistres pour 1.2 M€ ;
 - Les subventions pour démolition pour 1 M€ ;
 - Les produits refacturés aux locataires (frais de poursuites et assurance) pour 0.2 M€ ;
 - Les produits refacturés aux résidences spécialisées et aux commerces (taxes foncières) pour 0.6 M€ ;
 - Les produits liés à la vente des certificats d'économie d'énergie pour 0.2 M€.

76 - PRODUITS FINANCIERS : 1.3 M€

La trésorerie de Val Touraine Habitat se compose principalement de fonds placés sur les livrets A et de comptes à terme dont la durée varie de 6 mois à 5 ans.

Les intérêts du livret A sont estimés à 0.7 M€ (taux de 1.7 % pour 2026) et les revenus des comptes à terme sont attendus à hauteur de 0.5 M€.

778 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le montant des produits exceptionnels est négligeable sur 2026.

78 - REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS : 8.3 M€

Cette section est constituée de la reprise de provision pour le gros entretien programmé et des autres reprises.

Au titre de 2026, la reprise de provision pour gros entretien programmé s'élève à 5.8 M€. La charge correspondante est comptabilisée dans les dépenses de gros entretien.

Les autres reprises, d'un montant de 2.5 M€ se compose principalement de reprise sur provisions pour créances locataires (1.4 M€), reprise sur provisions pour démolition (0.8 M€), et des reprises pour risques et charges (0.3 M€).

2. LES CHARGES non récupérables

Le montant prévisionnel des charges non récupérables tel que présenté dans la nouvelle maquette budgétaire s'élève à 124.2 M€.

60 À 65 - CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE : 70.1 M€

La décomposition des charges d'exploitation et de gestion courante non récupérable par grande nature est la suivante :

64. Charges de personnel : 17.1 M€

Cette ligne regroupe les rémunérations du personnel et les autres charges de personnel.

Les rémunérations brutes du personnel (non récupérables) s'établissent à 11.5 M€, soit une variation de 0.2 M€ par rapport à 2025. Cette évolution comprend les augmentations générales et individuelles des salaires, en cours de négociation.

Les autres charges de personnel sont en rapport avec la masse salariale et l'effectif prévu au budget.

Elles comprennent l'ensemble des charges sociales patronales versées à l'URSSAF, aux caisses de retraite et de prévoyance, les frais de santé et les versements au Comité Social et Économique.

À partir du 1er janvier 2026, la réglementation nous contraint d'adhérer au régime d'assurance chômage auprès de France Travail. Cette cotisation supplémentaire de 4 % s'ajoute aux charges sociales, générant un coût supplémentaire de 0.4 M€.

6151. Entretien et réparations courantes : 10.7 M€

Cette rubrique concerne les dépenses courantes d'entretien et de réparations non récupérables.

9,8 M€ sont consacrés à l'entretien courant du parc locatif de Val Touraine Habitat. Ce montant couvre notamment les interventions liées aux états des lieux (entrants et sortants), les opérations d'entretien hors états des lieux, l'évacuation des encombrants, l'entretien des parties communes. Par ailleurs, le montant dédié aux travaux d'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap, afin de favoriser leur autonomie et leur maintien dans le logement est de 0.8 M€.

Concernant les contrats forfaitaires, et notamment les contrats de maintenance des équipements tels que les chaudières et la robinetterie, ceux-ci seront renouvelés au 1er janvier 2026. Ils sont estimés à 1.6 M€ et le budget 2026 intègre une hausse estimée entre 15 % et 20 % sur ces prestations suite à la revalorisation des prix qui n'avaient pas été effectués depuis 2020.

6152. Dépenses de gros entretien : 8.1 M€

Le budget présenté intègre les opérations programmées et une part de travaux de gros entretien imprévus. Il est stable par rapport au budget 2025.

Une programmation sur les travaux de gros entretien pour 3 ans est présentée au Conseil d'Administration chaque année.

Pour l'année 2026, le budget est constitué du :

- Gros entretien programmé : 5.8 M€

Il est composé des travaux de gros entretien inclus dans les opérations de réhabilitation, ainsi que des travaux sur des opérations spécifiques, tels que le remplacement des menuiseries, des VMC, les réfections des parties communes.

Cette charge est compensée par une reprise de provision à hauteur de 5.8 M€.

- Gros entretien non programmé : 2.3 M€ Ce budget reste stable par rapport à 2025.

Il est constitué des travaux non programmés sur le patrimoine, y compris les foyers (1,9 M€) ainsi que le remplacement des équipements d'appareils de chauffage (0.3 M€).

.../...

63512. Taxes foncières : 12.5 M€

L'évaluation est réalisée à partir des éléments connus de 2025 et d'une projection des logements qui deviendraient imposables en 2026. Ce budget tient également compte de l'abattement des bases locatives sur la taxe foncière des logements en quartier prioritaire de la politique de la ville évalué à 1.3 M€.

Autres 60-61-62-63. Autres charges d'exploitation : 14.6 M€

Cette section regroupe :

- Les achats stockés de matières et fournitures comprenant la consommation des fluides (gaz, eau, électricité) et du carburant.
Cette ligne reste stable et s'établit à 0.6 M€.
- Les services extérieurs, qui ne comprennent pas l'entretien courant et le gros entretien, sont constitués principalement par :
 - Les prestations d'entretien (part non récupérable) sur les groupes locatifs pour 2 M€ ;
 - Les assurances pour 1.6 M€ ;
 - Les locations mobilières et en mode SAAS pour 1 M€ ;
 - La maintenance informatique pour 0.5 M€ ;
 - Les charges de copropriétés non récupérables pour 0.4 M€.
- Les autres charges externes correspondent principalement à des prestations de services.
Au titre de l'exercice 2026, l'estimation est de 6.1 M€ contre 4 M€ pour 2025. La principale variation concerne la cotisation CGLLS. En effet, la nouvelle règle comptable 2026 impose que le produit de la modulation de la RLS (1.7 M€) soit enregistré dans les comptes de recettes (loyers) et non plus en diminution de la cotisation.

Les charges externes se composent principalement :

- ✓ De la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour un montant de 2.3 M€ ;
- ✓ D'honoraires pour 1.8 M€ ;
- ✓ Des frais d'actes et de contentieux pour 0.4 M€ ;
- ✓ Des frais d'affranchissement et de télécommunication pour 0.6 M€.
- Les impôts, taxes et versements assimilés, se compose principalement des taxes sur les rémunérations pour 1.7 M€, calculé sur la base des salaires bruts (taxes sur salaires, versement transport, effort de construction et formation). Les autres impôts concernent principalement les frais de gestion sur les taxes d'ordures ménagères pour 0.4 M€.

652. Charges liées aux opérations de démolition : 1.7 M€

Au titre de 2026, les charges liées aux opérations de démolition concernent les opérations de Joué-Lès-Tours « James Pradier », Chinon « Lavoisier » et Villiers-Au-Bouin « Sur le bourg » et s'élèvent à 1.7 M€.

657. Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées : 1.5 M€

Le budget représente les valeurs restant à amortir lors de sorties d'actifs à la suite des ventes de patrimoine et sorties de composants. Le budget est calculé sur une prévision de ventes de 55 logements (1 M€).

Par ailleurs, il est nécessaire de budgéter des sorties de composants (suite à la réhabilitation de groupes) qui ne seraient pas amorties en totalité. Le montant estimatif est de 0.5 M€.

.../...

Autres 65. Autres charges de gestion courante : 4 M€

Cette section intègre les pertes sur créances irrécouvrables et certaines charges antérieurement comptabilisées en charges exceptionnelles.

- Le budget des pertes sur créances irrécouvrables s'établit à 1.2 M€ contre 1 M€ en 2025. Il se compose des pertes sur créances hors Procédures de Rétablissement Personnel (PRP) pour un montant de 1 M€ et des pertes liées aux Procédures de Rétablissement Personnel (PRP) pour 0.2 M€.

Pour rappel, le Conseil d'Administration a validé le passage de 1.1 M€ en 2023, 0.8 M€ en 2024, et elles devraient être de l'ordre 1 M€ en 2025.

- Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 2.8 M€ et se composent principalement:
 - ✓ Des charges sur sinistres compensées partiellement par les remboursements des assurances comptabilisés dans les autres produits de gestion courante pour 1.6 M€ ;
 - ✓ Des frais et travaux relatifs aux biens destinés à la vente pour 0.5 M€ ;
 - ✓ Des subventions accordées pour 0.3 M€ ;

66 - CHARGES FINANCIERES : 11.6 M€

Les charges financières comprennent les intérêts sur les emprunts destinés à financer la construction ou l'achat en VEFA des logements et les opérations de réhabilitation.

Les charges d'intérêts prévues sont estimées à 11.6 M€, contre 15.8 M€ au budget 2025. Elles sont calculées sur la base d'un taux du livret A à 1.7 % sur l'exercice 2026.

678 - CHARGES EXCEPTIONNELLES

Le montant des charges exceptionnelles est négligeable pour le budget 2026.

68 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS & PROVISIONS : 42.4 M€

Cette section se compose de :

- ✓ La dotation aux amortissements techniques des immeubles et autres immobilisations inscrits à l'actif pour un budget de 34.6 M€ ;
- ✓ La dotation aux provisions pour gros travaux 2027-2028-2029, qui sera présenté au Conseil d'Administration fin 2026 pour un montant de 5.3 M€ ;
- ✓ La dotation aux provisions pour dépréciation des comptes locataires budgétée pour 2.1 M€ ;
- ✓ Les autres dotations pour provisions et dépréciations s'élèvent à 0.4 M€.

3. EXCÉDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES

L'insuffisance de récupération de charges locatives correspond à la différence entre les charges récupérables et refacturables et les produits de même nature.

Le montant des charges récupérables est estimé à 28.5 M€ contre 29.6 M€ en 2025.

Les principales charges et leurs variations sont les suivantes :

Nature de la dépense	Budget 2026	Budget 2025	Variation
Energie, eau, chaleur	8.3 M€	10.4 M€	-2.1 M€
Entretien courant	10.4M€	9.2 M€	1.2 M€
Personnel et intérim	5.9 M€	6.2 M€	-0.3 M€
Ordures ménagères	3.9 M€	3.8 M€	0.1 M€
TOTAL	28.5 M€	29.6 M€	-1.1 M€

Pour les produits, le montant récupérable et refacturable est estimé 27 M€ contre 28 M€ en 2025.

L'écart entre les charges récupérables et le produit de la refacturation aux locataires correspond à la perte prévue liée à la vacance de logements. Elle est estimée à 1.5 M€.

4. DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE A L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le résultat de l'exercice 2026 est estimé à 0.5 M€.

Pour obtenir l'autofinancement Net HLM à partir du résultat de l'exercice, il convient de :

- ✓ Neutraliser les éléments non générateurs de flux financier comme les amortissements, provisions, quote-part de subvention virée au résultat ;
- ✓ Neutraliser les produits de cessions car ces derniers seront réintégrés dans le calcul du potentiel financier ;
- ✓ Soustraire le remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursement anticipés).

Suite à ces retraitements, l'autofinancement net HLM est estimé à **6.9 M€**

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité réelle de financement dégagée par l'activité, après couverture de toutes les charges financières et des remboursements d'emprunts. Autrement dit, c'est la ressource propre que l'organisme peut consacrer :

- ✓ À de nouveaux investissements (construction, réhabilitation, acquisition) ;
- ✓ Ou au renforcement de sa trésorerie et de sa solidité financière.

ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

Dans le cadre de l'évolution du modèle budgétaire, la nouvelle maquette ne repose plus sur une présentation classique en termes d'Emplois et Ressources, mais sur une production de ressources internes (autofinancement net HLM et produits nets des cessions d'actifs) et l'utilisation des fonds propres (renouvellement de composants, démolitions, opérations nouvelles, immobilisations de structure et autres immobilisations).

Cette approche permet une meilleure lisibilité des flux financiers et une identification plus fine des besoins de financement par nature d'opération.

L'apport ou le prélèvement sur le potentiel financier de l'année se calcule à partir de l'autofinancement net HLM, auquel il convient d'ajouter le montant des produits de cessions et les besoins ou apports liés aux opérations d'investissement de l'année.

Au titre de l'exercice 2026, le prélèvement net sur le potentiel financier est estimé à 5.7 M€.

.../...

FONDS PROPRES MOBILISÉS SUR :

LES RENOUVELLEMENTS DE COMPOSANTS ET LES DEMOLITIONS (SI IMMOBILISES)

Cet ensemble regroupe tous les travaux immobilisés sur notre patrimoine locatif existant. Les travaux de réhabilitation et de démolitions portent majoritairement sur la programmation 2025, ils sont estimés à 32.6 M€.

Les travaux concernent essentiellement :

- ✓ L'isolation thermique par l'extérieur ;
- ✓ Le changement des systèmes de chauffage ;
- ✓ L'étanchéité des toitures terrasses ;
- ✓ La sécurisation et le remplacement des balcons ;
- ✓ Le remplacement des ascenseurs ;
- ✓ Les réseaux d'eau chaude sanitaire (ECS).

Les emprunts sont habituellement mobilisés à la réception des travaux. Les versements attendus sur 2026 sont évalués à 20.5 M€ et portent donc sur des opérations livrées en 2026. Le montant des subventions attendues est estimé à 0,5 M€.

Il en résulte un besoin en fonds propres pour ces opérations d'amélioration du patrimoine estimé à 11,6 M€.

LES OPERATIONS NOUVELLES

Cette catégorie regroupe les opérations de construction neuve, ainsi que les acquisitions de terrains et les achats en VEFA.

Le montant total des investissements est estimé à 25,8 M€, dont 3,5 M€ en VEFA.

Les opérations majeures concernent les communes de Saint-Cyr-sur-Loire, Evvres-sur-Indre et Notre-Dame-d'Oé.

Le financement extérieur prévu comprend les emprunts (mobilisés à la livraison) pour un montant de 20,7 M€, et des subventions attendues pour 1.9 M€.

Le besoin en fonds propres 2026 pour les opérations nouvelles est estimé à 3,1 M€.

LES IMMOBILISATIONS DE STRUCTURES ET LES AUTRES IMMOBILISATIONS

Les immobilisations de structure concernent les travaux sur les bâtiments administratifs.

Pour 2026, les projets majeurs portent sur l'installation d'ombrières photovoltaïques et de bornes de recharge, et sur le remplacement partiel de la climatisation au siège pour un montant de 0,5 M€.

Les autres immobilisations regroupent les logiciels, les véhicules, le mobilier et le matériel informatique pour l'essentiel et sont estimés à 0.8 M€.

L'ensemble de ces immobilisations est financé par fonds propres.

LES AUTRES VARIATIONS DU POTENTIEL FINANCIER

Les autres variations du potentiel financier sont constituées entre autres par les remboursements des emprunts non locatif, les remboursements anticipés et la variation des amortissements courus non échus. Ce montant est estimé à 0.1 M€.

FONDS DE ROULEMENT AU 31 décembre 2026

Le montant du fonds de roulement au 31 décembre 2026 s'élève à 52.3 M€ et décroît légèrement jusqu'en 2030 pour atteindre 46.5 M€.

Ce fonds de roulement positif indique que Val Touraine Habitat peut faire face à ses obligations sans recourir à des financements externes à court terme.

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) Mme ARNAULT, MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Mme DRAPEAU, Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, Mme GRASSIN, M. RUEL, M. PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. GARCERA, TRYSTRAM, Mme DUPONT (+ pouvoir de M. RUELLAND), M. MARZOUK, Mme FRALEUX, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA.

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après la présentation par le Directeur Général des éléments constitutifs du budget et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le budget principal 2026 et les budgets annexes 2026.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

PROGRAMMATION DES GROS TRAVAUX ET RÉHABILITATION 2026 À 2028

Madame la Présidente expose :

Les Administrateurs ont été destinataires du dossier "Programmation gros travaux et réhabilitations 2026 à 2028". Ce document de référence présente la planification opérationnelle des gros travaux et réhabilitations pour la période 2026 à 2028, sur le patrimoine de VAL TOURAINE HABITAT, y compris les résidences spécialisées, ainsi que les locaux professionnels du siège et des agences.

.../...

La synthèse de la programmation des gros travaux et des réhabilitations (pour le gros entretien) est la suivante :

Patrimoine hors foyers	2026	2027	2028	Totaux
G.E sur locaux professionnels VTH	40			40
G.E sur gendarmeries	83			83
G.E sur gros travaux 2025 reportés	1 296			1 296
G.E sur gros travaux de l'année	1 601	1 760	1 629	4 990
dont report 2026 sur 2027	-640	640		0
dont report 2027 sur 2028		-704	704	0
dont report 2028 sur 2029			-652	-652
G.E sur réhabilitations démarrées avant 2025	2 033	876		2 909
G.E sur réhabilitations démarrées en 2025	1 183	1 500	1 287	3 970
G.E sur réhabilitations démarrées en 2026	144	1 874	2 670	4 688
G.E sur réhabilitations démarrées en 2027		65	2 243	2 308
G.E sur réhabilitations démarrées en 2028			153	153
TOTAL G.E en K€ TTC	5 740	6 011	8 034	19 785

Le budget Gros Entretien pour la programmation gros travaux et réhabilitations sur le patrimoine hors foyers s'élève pour l'année 2026 à 5.740.000 €.

Le total des 3 années de la période 2026-2028 s'élève à 19.785.000 €.

Foyers	2026
G. E. sur gros travaux et réhabilitations 2026	520
TOTAL G.E en K€ TTC	520

Le budget Gros Entretien pour la programmation gros travaux et réhabilitations sur les résidences spécialisées s'élève pour l'année 2026 à 520.000 €.

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

Pour : (22 voix) Mme ARNAULT, MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, Mme DRAPEAU, Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, LAFLEURE, Mme GRASSIN, M.RUEL, M.PAUL (+ pouvoir de Mme BOISSÉ), MM. GARCERA, TRYSTRAM, Mme DUPONT (+ pouvoir de M.RUELLAND), M. MARZOUK, Mme FRALEUX, MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA.

Abstention : (0 voix)

Opposition : (0 voix)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la programmation des gros travaux et réhabilitations pour les années 2026 à 2028, et autorisent Monsieur NICOL, Directeur Général, à lancer les études de conception des opérations programmées, à délivrer les ordres de service de démarrage des travaux prévus en 2026, et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de ces travaux.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

RAPPORT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL SUR SES ACTIONS MENÉES EN JUSTICE

Madame la Présidente expose :

Le Conseil d'Administration a chargé le Directeur Général d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de défendre les intérêts de Val Touraine Habitat dans les cas qu'il a prédéfinis, sous réserve d'un rendu-compte annuel.

Cette délégation d'ester en justice a été renouvelée lors du dernier Conseil d'Administration. Toutefois, le présent rapport et ses annexes établit le suivi des actions en justice en cours ainsi que les dossiers clos.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte du suivi des actions en justice engagées.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

RÈGLEMENT INTERNE DES ACHATS

Madame la Présidente expose :

Le règlement interne des achats actuellement en vigueur a été présenté au Conseil d'administration du 13 juin 2022.

De nouveaux seuils de procédures européens applicables à compter du 1^{er} janvier 2026 sont fixés par le règlement délégué 2025/2152 du 22 octobre 2025.

Ces seuils ont été légèrement revus à la baisse :

- Marchés publics de fournitures et services : 216 000 € HT (contre 221 000 € HT auparavant)
- Marchés de travaux : 5 404 000 € HT (contre 5 538 000 € HT auparavant)

Le règlement interne des achats met en conformité sa politique d'achats avec ces nouveaux seuils, et introduit également la possibilité pour certains achats de passer commande de gré à gré selon les montants et la nature des achats en cohérence avec le code de la commande publique.

.../...

Le Règlement rappelle également son engagement sur le respect des principes fondamentaux de la commande publique avec notamment la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats, la transparence des procédures, et l'impartialité de la sélection des candidats.

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

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

Abstention: (0 voix)

Opposition: (1 voix): M. MARZOUK

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent le Règlement Interne des Achats mis à jour.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14H30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

BILAN DES RÉSERVES FONCIÈRES 2025

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 09 décembre 2024, les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont pris connaissance de l'état de la réserve foncière de l'Office.

Pour rappel à fin 2015, lorsque l'état précis de cette réserve a été fait pour la 1^{ère} fois, la surface de la réserve était de 152 ha. À fin 2024, la réserve foncière comptait 101,8 ha.

La mobilisation des services s'est poursuivie en 2025. Cependant, le stock représente à ce jour une surface de 101,7 ha.

Objet de la délibération

Les membres du Conseil d'Administration sont invités à connaître les principales évolutions dans chaque catégorie. .../...

I- a) En ce qui concerne les terrains urbanisables, on peut constater une augmentation de la surface de 26,2 ha à 33,6 ha :

- Cette augmentation est notamment due au transfert de la réserve foncière de TRUYES secteurs « Les Vignes Saint Blaise » et « La Tour Carrée » dans la partie terrain urbanisable suite au jugement prononcé, en notre faveur, par la cour Administrative d'appel de Versailles le 24 février 2024. La cour a rejeté la requête de la commune de TRUYES concernant le classement des parcelles en zone N. Celles-ci sont désormais régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) en l'absence de révision du PLU sur le secteur. De plus, sur ce secteur une parcelle de 5 186 m² n'avait pas été comptabilisée.
- Par ailleurs, un permis d'aménager obtenu sur la commune de MANTHELAN, opération « Le Bourg » a permis le démarrage de la commercialisation de la tranche 1 du lotissement et de faire diminuer la réserve foncière sur secteur de 17 400 m² à 5 849 m². La tranche 2 reste en réserve foncière.
- Sur la commune de BALLAN-MIRÉ opération « La Gare », un permis de construire a été obtenu en septembre 2025 permettant ainsi de supprimer l'emprise foncière d'une superficie de 4 729 m² des réserves.
- La réserve foncière située sur la commune de SAINT-OUEN-LES-VIGNES classée initialement dans cette catégorie a été basculée dans la catégorie « terrains à revendre ».

On note, également, plusieurs freins aux actions menées en 2025 :

- Le projet sur la commune de CINQ-MARS-LA-PILE « Le Blais Nord » reste en attente de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur pour le dépôt d'un premier permis d'aménager.
- Sur la commune de MONTS concernant le projet aux lieudits « Les Pièces des Girardières » et « La Croix Habert », une zone humide en partie Est du foncier et un arrêté de fouilles en partie Ouest du foncier, bloquent l'avancée du dossier.

I- b) La réserve urbanisable à moyen ou long terme s'établit à 13,1 ha et reste inchangée par rapport à 2024.

II- a) La réserve foncière en Zone Naturelle ou Agricole baisse de 35,4 ha à 27,7 ha :

Cette baisse est due au transfert de la réserve foncière de TRUYES secteurs « Les Vignes Saint Blaise » et « La Tour Carrée » dans la partie terrain urbanisable.

II- b) Les réserves urbanisables stagnent à 21,5 ha.

Aucune modification de réglementation n'a été relevée dans cette catégorie permettant l'évolution de ces réserves foncières.

III - La catégorie des terrains à revendre évolue sensiblement et passe de 5,6 ha à 5,7 ha.

Pour les zones 1AU et 2AU, les révisions de PLU ou PLUi restent à surveiller.

Le transfert de la réserve foncière de SAINT-OUEN-LES-VIGNES secteur « Les Masnières » vient augmenter cette catégorie.

.../...

.../...

Décision

Madame la Présidente met aux voix à main levée :

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

Abstention: (0 voix)

Opposition: (1 voix): M. MARZOUK

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité :

- Poursuivent la mobilisation de la réserve foncière pour développer de nouvelles opérations d'aménagement et de construction ;
- Prolongent les démarches visant à vendre les terrains impropres à cette activité de développement ;
- Restent vigilants quant aux évolutions légales ou réglementaires qui pourraient affecter le classement et l'usage futur des réserves foncières.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT



BILAN DES RÉSERVES FONCIÈRES DE 2016 À 2025

	ANNÉE 2016	ANNÉE 2017	ANNÉE 2018	ANNÉE 2019	ANNÉE 2020	ANNÉE 2021	ANNÉE 2022	ANNÉE 2023	ANNÉE 2024	ANNÉE 2025
Superficies	120 ha	113,7 ha	112,5 ha	108,1 ha	107,4 ha	107,5 ha	102,2 ha	101,7 ha	101,8 ha	101,7 ha

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

Du 08 décembre 2025

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 08 décembre 2025 à 14h30 en son siège social, sous la présidence de Madame ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : MM. OSMOND, DESROSIERS, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU,
Mme DRAPEAU (arrivée à 14h40), Conseillers Départementaux
Mmes GAURIER, GOBLET, PINSON, Mme LAFLEURE (arrivée à 14h40),
Mme GRASSIN,
M. PAUL, M. GARCERA (parti à 16h), M. RUEL, M. TRYSTRAM (parti à 16h05),
Mme DUPONT, M. MARZOUK, Mme FRALEUX,
MM. THOMAS, MARTINS COIMBRA, Administrateurs.
M. MAUPERIN de la Direction Départementale des Territoires, Chef du service
habitat et construction,
M. VIEILLERIBIÈRE de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités,
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
Mme GUITTET, Assistante de Direction

Étaient absents : M. RUELLAND qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme BOISSÉ qui avait donné pouvoir à M. PAUL
Mme CHARRIER
M. GARCERA (parti à 16h) qui avait donné pouvoir à M. RUEL

X

X

X

OBSERVATOIRE DES CHARGES 2024

Madame la Présidente expose :

La maîtrise des charges locatives est une préoccupation constante et un enjeu fort pour Val Touraine Habitat.

Dans le but d'optimiser le montant de l'effort financier des ménages en termes de charges locatives, tout en préservant un service qualitatif et satisfaisant de la maintenance des logements et des parties communes, mais aussi de la sécurité des biens et des personnes, Val Touraine Habitat réalise chaque année un Observatoire Des Charges.

Il s'agit de la 10^{ème} édition de cet observatoire, portant sur la régularisation de l'exercice 2024, qui permet de recenser les groupes ayant les charges les plus élevées et suggérer de nouvelles pistes d'économies.

L'inflation a ralenti en 2024, pour se stabiliser à 1.3 % en fin d'année. La TEOM a poursuivi son augmentation sur Tours Métropole Val de Loire. La taxe ACCISE de l'électricité et du gaz naturel, a de nouveau été appliquée sur les factures.

.../...

En 2024, le montant des dépenses récupérables s'élevait à 20 620 K€ (dont 7 203 K€ pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire collectifs et 13 417 K€ pour les charges générales). Les provisions quant à elles s'élevaient à 21 321 K€. Pour 14 060 locataires, le solde de la régularisation a été créditeur, il s'est en revanche révélé débiteur pour 7 387 ménages.

L'effort soutenu des services pour minimiser l'impact des dépenses récupérables sur le budget des ménages permet de maintenir un niveau de provisions calculé au plus juste, en tenant compte de la variation des dépenses liées aux aléas climatiques, de l'inflation, de l'augmentation des taxes et du prix des énergies.

Bilan des trois dernières années			
Années	2022	2023	2024
Dépenses	18 180 K€	20 259 K€	20 620 K€
Provisions	19 364 K€	20 066 K€	21 321 K€
Solde restitué aux locataires	1 183 K€ (Crédit moyen de 57 €)	193 K€ (Débit moyen de 9 €)	701 K€ (Crédit moyen de 36 €)

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la présentation de l'Observatoire des charges 2024 de Val Touraine Habitat.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRESIDENTE

Nadège ARNAULT