

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

TERRES DE LOIRE HABITAT  
14 OCTOBRE 2025

A blurred, grayscale photograph of a meeting in progress. Several people are seated around a table, facing away from the camera. A man stands on the left, gesturing towards a whiteboard. The image is out of focus, emphasizing the collaborative nature of the administrative council.

DIRECTEUR GENERAL | ERIK LEDORGUET  
DATE DE MISE EN LIGNE | 06 NOVEMBRE 2025

---

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE** :

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique  
M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité  
M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement  
Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**01) MODIFICATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMMISSIONS INTERNES**  
**(COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS - COMMISSION D'APPEL D'OFFRES)**  
**SUITE A LA DESIGNATION DE NOUVEAUX ADMINISTRATEURS**

Le Conseil d'Administration a été installé par délibération du 14 septembre 2021 et modifié par les délibérations n°1 des Conseils d'Administration du 8 mars 2022, du 16 juin 2022, du 6 janvier 2023, du 28 mars 2023, du 10 octobre 2023 et du 25 juin 2024.

Par courrier du 25 septembre 2025, le Conseil Départemental nous a informés de la désignation de Monsieur **Jean-Luc BROUTIN** en tant qu'administrateur, au titre des personnalités qualifiées, représentant l'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher, en remplacement de M. Alain QUILLOUT.

Par courrier du 25 septembre 2025, le Conseil Départemental nous a informés de la désignation de Madame **Lauriane PERRIGAULT** en tant qu'administrateur, au titre des personnalités qualifiées, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations, en remplacement de Mme Doriane DORVILLERS.

Il y a donc lieu de prendre acte de ces désignations, de modifier la composition du Conseil d'Administration en procédant au remplacement de M. QUILLOUT et de Mme DORVILLERS.

## **1) MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **A) Composition**

En application des articles R. 421-4 et R.421-5-II du C.C.H. :

Le Conseil Départemental ayant fixé à 23 l'effectif des membres du conseil ayant voix délibérative, par délibération de la Commission permanente du 19 juillet 2021, celui-ci est ainsi composé des membres suivants :

1°) *"Treize sont les représentants de la collectivité territoriale [...] de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein" :*

- |                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| - M. Philippe GOUET   | - Mme Virginie VERNERET   |
| - Mme Florence DOUCET | - Mme Catherine LHERITIER |
| - M. Pascal HUGUET    | - M. Stéphane BAUDU       |

*"[Sept] qui ne sont pas des élus de la collectivité [...] de rattachement étant choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Deux [...] ont la qualité d'élus d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle de rattachement" :*

- **M. Jean-Luc BROUTIN, personne qualifiée en matière de logement (CD41), désigné par le Conseil Départemental, représentant l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Loir-et-Cher**, en remplacement de M. Alain QUILLOUT
- M. Alain LEJEAU, Administrateur de l'UCANSS
- **Mme Lauriane PERRIGAULT, personne qualifiée en matière de logement (CD41), désignée par le Conseil Départemental, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations**, en remplacement de Mme Doriane DORVILLERS
- Mme Maryline BIDAULT (THUAULT), Directrice de l'ADIL
- Mme Aateca SABBAR, Architecte au CAUE
- M. Serge TOUZELET, Maire de Ménars, Membre qualifié ayant la qualité d'élus d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI,
- M. Aurélien BERTRAND, Maire de Pruniers-en-Sologne, Membre qualifié ayant la qualité d'élus d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI,

## **2) COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH, la Commission d'attribution des logements est notamment composée :

*"De six membres désignés par le conseil d'administration [...]. [Parmi ses membres] l'un des membres à la qualité de représentant des locataires... Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu" :*

Le Conseil d'Administration a décidé de nommer des membres suppléants en vue de remplacer les membres titulaires en cas d'absence ou d'empêchement, conformément à la circulaire ministérielle du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social.

Jusqu'alors, la composition de la commission d'attribution était la suivante :

- Les membres titulaires :

- M. QUILLOUT
- Mme BERNIER (DUBREUIL)
- M. GRIVEL
- Mme VANIER
- Mme ROMIANT
- M. THIMOTHE

- Les membres suppléants :

- Mme FONTAINE
- M. TOUZELET
- Mme BIDAULT (THUAULT)

Il convient de désigner le nouvel administrateur, membre titulaire, en remplacement de M QUILLOUT.

- En attente de désignation par le CA (titulaire)
- Mme BERNIER (DUBREUIL)
- M. GRIVEL
- Mme VANIER
- Mme ROMIANT
- M. THIMOTHE

Après délibération, le Conseil d 'Administration:

- Approuve la candidature de **M. RACAULT** en tant que titulaire à la commission d'attribution des logements en remplacement de M. QUILLOUT.

### **3) COMMISSION D'APPEL D'OFFRES**

En application de l'article L1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et des articles R433-2 et R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition de la commission d'appel d'offres des Offices Publics de l'Habitat est librement fixée par l'organisme.

La composition de la CAO a été fixée comme suit par le Conseil d'Administration du 14 septembre 2021 :

- 1 Président : le représentant légal de l'OPH [Directeur Général] ou son représentant,
- 3 membres titulaires, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres.
- 3 membres suppléants, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres.

Jusqu'alors, la composition de la Commission d'Appel d'Offres était la suivante :

- Les membres titulaires :

- Mme DOUCET
- Mme ROMIANT
- M. LEJEAU

- Les membres suppléants :

- M. QUILLOUT
- M. RACAULT
- Mme BERNIER (DUBREUIL)

Il convient de désigner le nouvel administrateur, membre suppléant, en remplacement de M QUILLOUT.

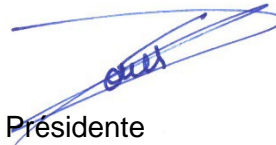
- En attente de désignation par le CA (suppléant)
- M. Olivier RACAULT (suppléant)
- Mme Karine BERNIER (DUBREUIL) (suppléante)

Après délibération, le Conseil d 'Administration:

- Approuve la candidature de **M. BROUTIN** en tant que suppléant à la commission d'appel d'offres en remplacement de M. QUILLOUT.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'FD', is written over a horizontal line.

La Présidente  
Florence DOUCET

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE** :

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique  
M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité  
M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement  
Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**02) SUIVI DE L'EXECUTION DU BUDGET 2025**

Conformément à l'article R 423-25 du CCH, « *en cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration. Lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration* ».

Un examen des écarts est donc réalisé « *d'une part, entre les prévisions initiales et l'exécution constatée au 30 juin, et d'autre part, entre les prévisions initiales et l'exécution projetée au 31 décembre.* »

Pour une meilleure lisibilité, les tableaux de suivi sont présentés sous la forme synthétique utilisée pour le compte administratif (voir tableaux ci-joints).

L'exécution constatée au 30 juin 2025 constitue un simple report des écritures enregistrées à cette date. Les valeurs négatives correspondent à des écritures d'inventaire en attente des écritures d'ajustement.

## Préambule à l'exécution budgétaire 2025 : contexte et événements marquants

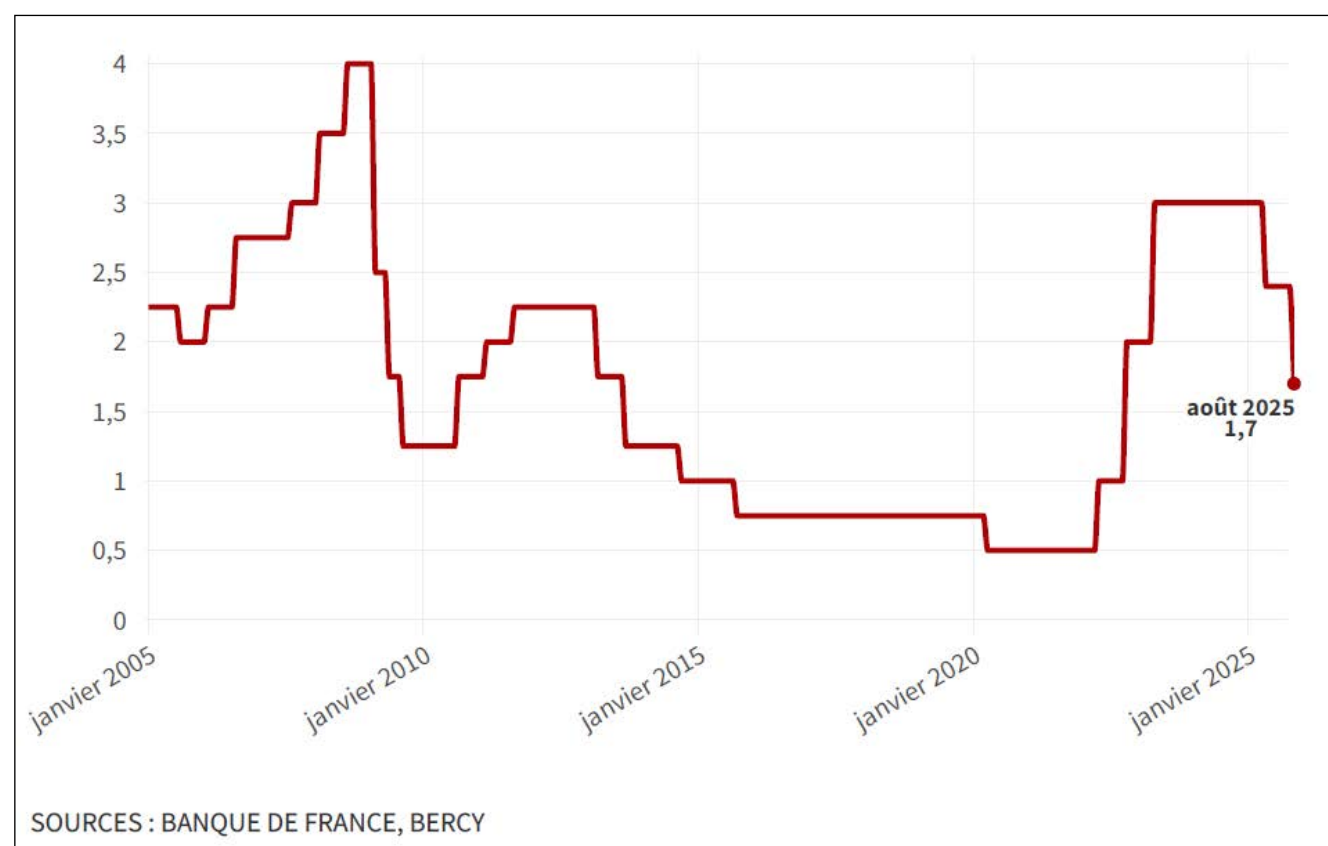
### 1. Contexte macro-économique

En 2025, l'inflation en France a fortement ralenti. Après avoir atteint 2,3 % en 2024, elle devrait s'établir en moyenne à 1,0 % à fin septembre 2025, un des niveaux les plus bas de la zone euro. Ce repli s'explique principalement par la baisse des prix de l'énergie et la modération du prix des services. L'inflation « sous-jacente » (hors énergie et alimentation) diminue également à 1,7 % contre 2,3 % l'an passé. Dans le même temps, les salaires progressent plus vite que les prix, ce qui soutient légèrement le pouvoir d'achat des ménages. Cette accalmie inflationniste constitue un élément favorable pour notre exécution budgétaire, en limitant la hausse des charges courantes de l'organisme.

### 2. Evènements marquants

#### Révision 2025 : repli du taux du Livret A

En 2025, 83 % de la dette de l'organisme est révisable et indexée sur le taux du Livret A. Après un gel à 3 % jusqu'au 31 janvier 2025, le taux a été abaissé à 2,40 % en février, puis à 1,70 % au 1<sup>er</sup> août, soit une moyenne annuelle de 2,16 %. Lors de l'élaboration du budget, l'hypothèse retenue avait été fixée à 2,80 %, conformément aux préconisations de la Fédération des OPH, dans une logique de prudence au regard du contexte économique global. Ce choix prudentiel a permis de sécuriser la trajectoire financière, l'impact réel sur l'exercice 2025 restant limité puisque la majeure partie des annuités a été calculée sur la base du taux gelé à 3 %. En revanche, la baisse effective du taux moyen en 2025 crée un effet différé favorable qui devrait se traduire par un allègement plus marqué des charges d'intérêts dès 2026, sous réserve de l'évolution de l'inflation et des prochaines révisions.



## **Réduction du Loyer de Solidarité : la baisse de 200 M€ promise enfin actée**

L'arrêté relatif à la RLS, publié au Journal officiel le 25 mai 2025, a modifié à la baisse le taux de prélèvement appliqué aux loyers. Alors que, lors de l'élaboration du budget initial, celle-ci avait été évaluée à 6,10 % conformément aux recommandations de la Fédération des OPH (en l'absence de loi de finances), le taux effectivement retenu pour 2025 est de 3,65 %. Cette évolution se traduit par une diminution du prélèvement sur les loyers de plus de 700 k€ pour l'organisme. Cette révision constitue un allègement significatif qui améliore directement la trajectoire budgétaire 2025 et redonne des marges de manœuvre à l'OPH.

## **Création d'un composant ITE**

La durée d'amortissement des travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur a été portée de 15 à 30 ans afin de mieux refléter leur durée de vie réelle, estimée entre 20 et 50 ans selon les matériaux et conditions de pose. Ce changement de règle comptable, intervenu en cours d'exercice et non prévu au budget initial, s'applique rétroactivement aux réhabilitations depuis 2019 et entraîne une reprise exceptionnelle des amortissements.



# Suivi de l'exécution budgétaire – Produits et charges

Conseil d'administration du 14/10/2025

	Budget initial 2025	Réalisé au 30 juin 2025	% de réalisation	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2025	Projection au 31 déc. 2025	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
<b>PRODUITS</b>							
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	9 695 925	4 196 752	43,3%	5 499 173	9 695 925	0	100,0%
LOYERS (y compris loyers forfaitaires et gendarmeries)	35 466 432	17 974 043	50,7%	18 142 389	36 116 432	650 000	101,8%
PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITES ANNEXES	9 500	2 846	30,0%	14 554	17 400	7 900	183,2%
PRODUCTION IMMOBILISEE	883 150	4 746	0,5%	879 404	884 150	1 000	100,1%
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	17 000	3 669	21,6%	17 331	21 000	4 000	123,5%
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 221 409	0	0,0%	1 736 667	1 736 667	515 258	142,2%
DIVERS AUTRES PRODUITS	2 101 000	645 592	30,7%	1 653 408	2 299 000	198 000	109,4%
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>49 394 416</b>	<b>22 827 648</b>	<b>46,2%</b>	<b>27 942 927</b>	<b>50 770 574</b>	<b>1 376 158</b>	<b>102,8%</b>
<b>CHARGES</b>							
CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	9 612 165	6 114 712	63,6%	3 497 453	9 612 165	0	100,0%
SERVICES EXTERIEURS	2 828 175	1 603 558	56,7%	1 213 941	2 817 499	-10 676	99,6%
dont Entretien Courant locatif	775 475	571 010	73,6%	167 945	738 955	-36 520	95,3%
GROS ENTRETIEN	3 638 670	2 269 611	62,4%	1 809 701	4 079 312	440 642	112,1%
dont Gros Entretien Programmable	463 300	433 613	93,6%	217 511	651 124	187 824	140,5%
IMPOTS ET TAXES	5 251 900	-13 147	-0,3%	5 260 147	5 247 000	-4 900	99,9%
dont Taxes Foncières	5 068 000	0	0,0%	5 068 000	5 068 000	0	100,0%
DEPENSES DE PERSONNEL	9 018 969	4 159 818	46,1%	4 831 151	8 990 969	-28 000	99,7%
CHARGES D'INTERETS	4 551 160	317 491	7,0%	3 609 969	3 927 460	-623 700	86,3%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	12 530 270	0	0,0%	12 381 370	12 381 370	-148 900	98,8%
dont Dotations aux Provisions	1 307 650	0	0,0%	1 336 750	1 336 750	29 100	102,2%
DIVERSES AUTRES CHARGES	3 104 500	1 718 007	55,3%	1 358 688	3 076 695	-27 805	99,1%
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>50 535 809</b>	<b>16 170 049</b>	<b>32,0%</b>	<b>33 962 421</b>	<b>50 132 470</b>	<b>-403 339</b>	<b>99,2%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 141 393</b>	<b>6 657 598</b>			<b>638 104</b>	<b>1 779 497</b>	<b>-55,9%</b>
PRODUITS FINANCIERS	818 400	107 149	13,09%	515 351	622 500	-195 900	76,1%
CHARGES FINANCIERES	56 685	12 834	22,6%	38 566	51 400	-5 285	90,7%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>761 715</b>	<b>94 315</b>			<b>571 100</b>	<b>-190 615</b>	<b>75,0%</b>
PRODUITS EXCEPTIONNELS (y compris cession de patrimoine et démolition)	2 440 000	823 321	33,7%	1 701 479	2 524 800	84 800	103,5%
dont cession de patrimoine	225 000	140 498	62,4%	126 502	267 000	42 000	118,7%
CHARGES EXCEPTIONNELLES (y compris cession de patrimoine et démolition)	1 965 150	617 252	31,4%	1 005 998	1 623 250	-341 900	82,6%
dont cession de patrimoine	122 200	24 826	20,3%	97 374	122 200	0	100,0%
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>474 850</b>	<b>206 070</b>			<b>901 550</b>	<b>426 700</b>	<b>189,9%</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>52 652 816</b>	<b>23 758 118</b>	<b>45,1%</b>	<b>30 159 756</b>	<b>53 917 874</b>	<b>1 265 058</b>	<b>102,4%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>52 557 644</b>	<b>16 800 135</b>	<b>32,0%</b>	<b>35 006 985</b>	<b>51 807 120</b>	<b>-750 524</b>	<b>98,6%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>95 172</b>	<b>6 957 983</b>			<b>2 110 754</b>	<b>2 015 582</b>	<b>2217,8%</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>10 095 783</b>				<b>11 405 207</b>	<b>1 309 424</b>	<b>113,0%</b>

## LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Au 30 juin 2025, le taux de mobilisation des produits d'exploitation s'élevait à **46,2 %**. Ce niveau s'explique principalement par le fait que les écritures d'inventaire, notamment les reprises sur subventions, ne seront enregistrées qu'à la clôture de l'exercice.

**Les Produits d'exploitation** restent stables par rapport aux prévisions budgétaires, avec une estimation de **50 770 574 €** pour l'année 2025. Ils se composent :

**- des loyers quittancés estimés à 36 116 432 € :**

- 50 logements seront livrés sur l'exercice 2025. Les loyers supplémentaires engendrés par ces nouvelles mises en service sont estimés à **125 828 €** au 31/12/2025 contre **113 296 €** au budget initial ;
- La perte pour logements vacants (tout type de vacance confondue) est estimée à **1 171 491 €** en légère baisse par rapport à la prévision initiale de **1 231 652 €** ; soit un taux de vacance financière de **3,23 %** contre **3,40 %** au budget initial ;
- La Réduction de Loyer de Solidarité « brute » est estimée au 31/12/2025 à **2 100 000 €**. Cette réduction de loyer est compensée par le mécanisme de lissage de la cotisation CGLLS qui réduit cette dernière de **742 724 €**. Le coût de la RLS « nette » pour 2025 est donc de **1 357 276 €** soit **3,65 %** des loyers conventionnés quittancés ;

Au budget initial, la RLS nette avait été estimée à **2 800 000 €** en appliquant un taux de 6,10 % (hypothèse la plus haute proposée par la Fédération des OPH) sur les loyers conventionnés quittancés.

**- des prestations de services et activités annexes** s'élevant à **17 400 €**. Elles comprennent notamment la location des toits d'immeuble pour les antennes relais, estimée à **9 500 €** ainsi qu'un nouveau service de petits travaux réalisés par notre Régie Polyvalente, mis en place en phase de test sur l'année 2025.

**- de la « production immobilisée »**, constituée essentiellement par les coûts internes des conduites d'opération des constructions et des réhabilitations réalisées par Terres de Loire Habitat, qui atteindra **884 150 €**. Elle est en correspondance avec le niveau des dépenses d'investissement qui seront explicitées lors de l'examen des prévisions de réalisation des emplois.

**- des subventions d'exploitation** estimées à **21 000 €**, il s'agit principalement de subventions versées par la CARSAT, destinées à couvrir des dépenses liées aux travaux de gros entretien pour le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite.

**- des reprises sur amortissements et provisions** estimées à **1 736 667 €**, soit une hausse de **42,2 %** par rapport à la prévision initiale. Cette augmentation significative s'explique principalement par :

- la reprise des provisions relatives aux travaux pour gros entretien prévus pour l'année 2025 dans le cadre du plan pluriannuel s'élevant à **628 558 €** contre **463 300 €** inscrits au budget initial ;
- la reprise exceptionnelle des dotations aux amortissements, à hauteur de **350 000 €** qui est liée au retraitement comptable des travaux de réhabilitation d'isolation thermique par l'extérieur (I.T.E.) dont la durée d'amortissement a été portée à 30 ans avec effet rétroactif.

**- des divers autres produits** estimés à **2 299 000 €**, soit une hausse de **9 %** par rapport à la prévision initiale. Cette augmentation s'explique par :

- les ventes de Certificat d'Economie d'Energie pour un montant de **516 000 €**, destinées à financer des travaux de réhabilitation ou de remplacement de composants dont les dépenses sont inscrites au budget d'investissement. Le montant estimé au budget initial était de **382 000 €**;
- le remboursement du solde créditeur de la cotisation de base à la CGLLS de **100 334 €** qui résulte de la différence entre la cotisation (**642 390 €**) et le dispositif de lissage de la Réduction de Loyers de Solidarité (**742 724 €**). Le montant estimé au budget initial était de **40 000 €**

## **LES CHARGES D'EXPLOITATION**

Au 30 juin 2025, le taux de mobilisation des charges d'exploitation s'élevait à 32 %. Ce taux, bien que faible, est conforme dans la mesure où les écritures d'inventaire ne seront enregistrées qu'à la clôture de l'exercice, et que la campagne de paiement de la taxe foncière n'interviendra qu'à la fin du mois d'octobre.

**Les charges d'exploitation** sont stables par rapport aux prévisions budgétaires, avec une estimation de **50 132 470 €** pour l'année 2025, représentant 99,2 % du budget voté. Elles se composent :

- **des dépenses d'entretien courant** du patrimoine estimées à **738 955 €**, un montant stable par rapport au budget initial.

- **des dépenses de gros entretien** estimées à **4 079 312 €**, soit une hausse de 12 % par rapport à la prévision initiale. Cette augmentation s'explique par :

- les travaux liés aux états des lieux sortants dont le total de **1 749 000 €** dépasse de **50 000 €** la prévision initiale ;
- les travaux de maintien à domicile s'élevant à **230 000 €**, soit une hausse de **50 000 €**;
- les travaux de gros entretien pour les foyers pour un montant de **83 000 €** non prévus au budget initial. Ces travaux sont financés par la provision pour renouvellement des composants et gros entretien (PRCGE) ;
- les dépenses de gros entretien inscrites dans le cadre du plan pluriannuel devraient s'élever à **651 124 €** au 31/12/2025 contre **463 300 €** prévus au budget initial. Cette hausse s'explique par le report sur 2025 de certains travaux initialement programmés en 2024, pour un montant de **187 824 €**

- **des dépenses liées aux impôts et taxes** s'élevant à **5 247 000 €**, un montant stable par rapport au budget initial. Elles sont constituées principalement de taxes foncières estimées à **5 068 000 €**

La méthode de calcul de la taxe foncière intègre une revalorisation des bases locatives cadastrales estimée à 2 %.

- **des dépenses de personnel d'un montant de 8 990 969 €** qui restent stables par rapport à la prévision initiale. Elles se composent notamment :

- d'un effectif prévisionnel de 156 salariés au 31/12/2025, avec une rotation de 14 arrivées et de 13 départs dont 4 à la retraite ;
- de l'augmentation moyenne de 1,25 % de la masse salariale pour l'année 2025, dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire ;

- des augmentations individuelles.

Il est à préciser que les dispositifs relatifs à la **prime de partage de la valeur (PPV)** ainsi que les **indemnités pour le télétravail** versés en 2024 n'ont pas été reconduits en 2025.

- **des charges d'intérêts** estimées à **3 927 460 €** au 31.12.2025, soit **13 %** de moins que la prévision initiale qui avait été calculée avec une hypothèse de taux annuel du livret A à 2,8 %. Finalement, le gouvernement a fixé ce taux à **2,4 % au 1<sup>er</sup> février 2025** et à **1,7 % au 1<sup>er</sup> août 2025**.

Il convient de rappeler que plus de 80 % de la dette financière est indexé sur le taux du livret A.

- **des dotations** pour un montant global de **12 381 370 €** au 31.12.2025, ne subissant pas de variation par rapport à la prévision initiale. Elles se composent des dotations aux amortissements estimées à **11 044 620 €** et des dotations aux provisions d'exploitation estimées à **1 336 750 €**

- **des diverses autres charges** pour un montant total de **3 076 695 €** qui restent stables par rapport à la prévision initiale malgré l'augmentation des frais relatifs au personnel intérimaire estimés à **230 000 €** au 31.12.2025, soit une augmentation de **60 000 €** par rapport à la prévision initiale.

### RESULTAT D'EXPLOITATION

**Le résultat d'exploitation** prévisionnel pour l'année 2025 s'élève à **638 104 €**, soit une augmentation de **1 779 497 €** par rapport au résultat négatif de **- 1 141 393 €** prévu dans le budget initial.

### RESULTAT FINANCIER

**Le résultat financier** prévisionnel pour l'année 2025 s'élève à **571 100 €**, soit une diminution de **25 %** par rapport au résultat de **761 715 €** prévu dans le budget initial.

Les produits financiers escomptés à la clôture de l'exercice s'élèvent à **622 500 €**, en diminution de **195 900 €** par rapport aux prévisions initiales. Cette baisse s'explique par la double révision du taux du Livret A, inférieur à celui pris en compte pour le chiffrage de la rémunération du Livret A du budget initial.

### RESULTAT EXCEPTIONNEL

**Le résultat exceptionnel** prévisionnel pour l'année 2025 s'élève à **901 550 €**, soit une hausse de 89,9 % par rapport au résultat de **474 850 €** prévu dans le budget initial.

L'augmentation est essentiellement due au décalage sur 2026 des travaux de démolition initialement prévus en 2025, pour un coût estimé à **480 000 €** et portant sur les 43 logements suivants :

- 3 logements 12/14/16 allée des Platanes à Blois ;
- 3 logements 20/22/24 rue du Commandant Judes à Blois ;
- 3 logements 15/17/19 rue du Commandant Judes à Blois ;
- 24 logements 33/35/37/39 rue Leroy à Mondoubleau ;
- 10 logements 11 à 22 rue Sociale à Droué.



## RESULTAT NET

L'agrégation des résultats d'exploitation, financier et exceptionnel conduit à un résultat net de **2 110 754 €**, contre **95 172 €** prévu dans le budget initial.

## CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

En conséquence, la capacité d'autofinancement prévue au budget initial qui s'élevait à **10 095 783 €** devrait atteindre **11 405 207 €**, **soit une hausse de 13 %** par rapport aux prévisions initiales.

Cette variation n'étant pas supérieure à 20 %, elle ne constitue pas un bouleversement de l'économie générale du budget initial et ne nécessite donc pas le vote d'une décision modificative.

## AUTOFINANCEMENT COURANT

L'autofinancement courant HLM pour l'année 2025 est estimé à **4 884 128 €**, **soit 13,52 % des loyers quittancés**. Pour rappel, en 2024, l'autofinancement courant HLM s'élevait à **5 199 989 €**, **soit 15,01 %** des loyers quittancés.

## RATIO DE SURVEILLANCE (calculé à partir de l'autofinancement net)

L'autofinancement net HLM de 2024 est évalué à **5 679 428 €**

Selon les modalités de calcul définies à l'article **R423-9 du CCH**, le ratio d'autofinancement net HLM est de **15,45 %**. Pour rappel, ce taux doit être supérieur au taux de référence fixé à **0 %**.

La moyenne des ratios sur les trois derniers exercices devrait s'établir à **15,45 %**, soit un niveau supérieur au taux de référence fixé à **3 %**.

**Par conséquent, les taux observés ne nécessitent pas la mise en place de mesures internes spécifiques.**

# Suivi de l'exécution budgétaire - Emplois et Ressources - CA du 15/10/2025

RESSOURCES	Budget initial 2025	Réalisé au 30 juin 2025	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2025	Projection au 31 déc. 2025	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
Capacité d'autofinancement	10 095 783	11 405 207	0	11 405 207	1 309 424	113%
Dotations amort.intérêt compensateur					0	
Cessions d'actifs	225 000	140 498	126 502	267 000	42 000	119%
Immobilisations financières	14 190	14 190	0	14 190	0	
Augmentations des capitaux propres	7 853 890	957 000	3 665 236	4 622 236	-3 231 654	59%
Augmentations des dettes financières	26 051 921	4 808 822	11 540 564	16 349 386	-9 702 535	63%
dont réalisation des emprunts	25 811 921	4 671 436	11 437 950	16 109 386	-9 702 535	62%
<b>Sous-total RESSOURCES</b>	<b>44 240 784</b>	<b>17 325 717</b>	<b>15 332 302</b>	<b>32 658 019</b>	<b>-11 582 765</b>	<b>74%</b>

EMPLOIS	Budget initial 2025	Réalisé au 30 juin 2025	Exécution prévisionnelle 2ème semestre 2025	Projection au 31 déc. 2025	Ecart projection 31 déc - budget initial	Taux de réalisation : projection 31 déc. / budget initial
Immobilisations incorporelles	2 000	1 642	358	2 000	0	100%
Immobilisations financières	28 000	0	28 000	28 000	0	100%
Immobilisations de structure	173 000	52 048	120 952	173 000	0	100%
<b>Constructions</b>	<b>20 452 983</b>	<b>5 764 312</b>	<b>10 478 054</b>	<b>16 242 366</b>	<b>-4 210 617</b>	<b>79%</b>
dont NPNRU	0	-56 015	56 016	0	0	
dont PRU	0	-13 121	13 121	0	0	
dont Droit Commun	17 021 300	5 044 807	8 548 394	13 593 201	-3 428 099	80%
dont Maisons médicales	85 477	2 764	127 787	130 551	45 074	153%
dont Foyers	3 346 206	785 878	1 732 736	2 518 614	-827 592	75%
<b>Réhabilitations</b>	<b>15 764 336</b>	<b>2 950 466</b>	<b>5 569 091</b>	<b>8 519 557</b>	<b>-7 244 779</b>	<b>54%</b>
Réhabilitations patrimoine	14 408 040	2 933 074	4 894 640	7 827 714	-6 580 326	54%
Réhabilitations des foyers	1 356 296	17 392	674 451	691 843	-664 453	51%
<b>Remplacement de composants</b>	<b>4 516 860</b>	<b>1 432 239</b>	<b>2 680 449</b>	<b>4 112 688</b>	<b>-404 172</b>	<b>91%</b>
Rempl. de composants patrimoine	4 386 860	1 260 446	2 568 417	3 828 863	-557 997	87%
Rempl. de composants foyers	130 000	171 792	112 032	283 825	153 825	218%
<b>Bâtiment administratif</b>	<b>463 667</b>	<b>-138 669</b>	<b>481 785</b>	<b>343 116</b>	<b>-120 551</b>	<b>74%</b>
Réduction des capitaux propres	0	0	44 100	44 100	44 100	
<b>Remboursement des dettes financières</b>	<b>5 745 992</b>	<b>3 380 281</b>	<b>2 565 498</b>	<b>5 945 779</b>	<b>199 787</b>	<b>103%</b>
dont remboursement des emprunts	5 525 992	3 267 104	2 458 675	5 725 779	199 787	104%
<b>Sous-total EMPLOIS</b>	<b>47 146 838</b>	<b>13 442 319</b>	<b>21 968 287</b>	<b>35 410 606</b>	<b>-11 736 232</b>	<b>75%</b>

Variation du fonds de roulement	-2 906 054
---------------------------------	------------

-2 752 587	153 467
------------	---------



## LES RESSOURCES

Les ressources affectées aux emplois seront mobilisées à hauteur de **74 %** du budget initialement voté, elles sont constituées de :

- La **capacité d'autofinancement** qui devrait augmenter de 13 % par rapport aux prévisions.
- **Les emprunts** seront réalisés à hauteur de **62 %**. Cette différence de réalisation par rapport au budget initial est due au décalage des opérations de réhabilitation (patrimoine et foyers).
- **Les subventions** obtenues atteindront **59 %** de la prévision initiale. Cette diminution de réalisation est principalement due au décalage des opérations de réhabilitation (patrimoine et foyers) entraînant une baisse de **3 231 654 €** par rapport au budget initial.
- **Les cessions** comprennent principalement les ventes de 3 logements sur le patrimoine et de 9 véhicules.

## LES EMPLOIS

A la fin de l'exercice 2025, le total des emplois devraient atteindre **75 %** de la prévision initiale.

- **Les prévisions globales de construction** devraient être en baisse de **4 210 617 €** par rapport au budget initial pour atteindre un total de **16 242 366 €**

Cette diminution s'explique principalement par une baisse des dépenses prévues sur les opérations de Vineuil Bois Jardin, Bracieux rue de Candy, Blois rue Clérancerie.

Ces constructions sont constituées :

- de la construction de logements locatifs pour un total de **13 593 201 €** ;
- de la construction d'une extension de la maison médicale à Pontlevoy dont les dépenses devraient atteindre **129 488 €**, et la fin des dépenses de deux maisons médicales pour un montant de **1 063 €** ;
- de la construction d'un centre d'hébergement d'urgence à la place des logements du SDIS à Blois et du foyer les « Soleillades » à Romorantin. Les dépenses de construction des foyers devraient donc atteindre **2 518 614 €**

- **Les dépenses de réhabilitation des logements** atteindront **54 %**, soit une diminution des dépenses de **6 580 326 €** par rapport aux prévisions initiales. Ce fléchissement des dépenses s'explique principalement par le retard des trois opérations de réhabilitation thermique suivantes :

- Vendôme les Rottes a subi un retard dû à la réintégration dans le programme de la barre du 8 au 18 rue Georges Clémenceau (initialement prévue en démolition sur le projet de la Ville). Le programme est en attente du retour de l'autorisation d'urbanisme ;
- Blois rues Landes, Curie, Lumière s'est décalé de 3 mois supplémentaires du fait de l'étude de structure à réaliser pour les perrons extérieurs. L'ordre de service travaux a cependant été lancé le 10 juillet pour le 1<sup>er</sup> lot puis le 2 septembre pour l'ensemble des autres lots ;
- Montrichard, opération composée de 4 résidences différentes, a pris du retard du fait de sa complexité. Le lancement de la consultation travaux est prévue fin octobre 2025.



- **Pour les foyers**, les dépenses de **réhabilitation** seront réalisées à hauteur de **51 %**. Ce faible taux de réalisation provient du décalage du projet de réhabilitation du foyer Lumière prévu dans le NPNRU de Blois. En effet, cette opération qui consiste à transformer notre résidence autonomie en un foyer intergénérationnel, associant une résidence autonomie pour personnes âgées et un foyer d'accueil de mères en difficulté, a nécessité une phase de préparation plus longue qu'envisagée initialement.

- **Les dépenses de remplacement de composants** devraient être réalisées à hauteur de **87 %** pour le parc des logements locatifs. Pour les foyers, nous devrions atteindre un montant de **283 825 €**, soit une augmentation de **153 825 €** par rapport au budget initial.

- **Le remboursement des dettes financières** sera réalisé à hauteur de 103 % pour un montant de **5 945 779 €**, soit une augmentation de **199 787 €**; il se décompose de la façon suivante :

- Amortissements financiers (remboursement d'emprunts) : **5 725 779 €**
- Remboursement des dépôts de garantie des locataires : **220 000 €**

A noter que le remboursement des emprunts a été impacté par une double baisse du Livret A en 2025. A échéance constante, le montant des intérêts des emprunts trimestriels a diminué et le remboursement du capital a, quant à lui, augmenté.

### **EVOLUTION DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 330 346 €	13 585 999 €	18 192 867 €	19 525 504 €	13 791 965 €	19 982 622 €	16 130 057 €	18 956 885 €	22 122 500 €	29 217 727 €

***La réalisation de ces prévisions sur le second semestre 2025 est dépendante des aléas de chantiers et de la situation financière des entreprises intervenant sur nos programmes de travaux dans un contexte économique tendu.***

En effet, si les hypothèses retenues se réalisent, les travaux du second semestre 2025 représenteront **65,7 %** des dépenses prévisionnelles de l'exécution budgétaire dont :

- **64,5 %** en construction ;
- **65,3 %** en remplacement de composants et réhabilitation.

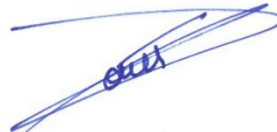
### **LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT**

Le tableau de financement prévisionnel au 31 décembre entraînera, s'il est réalisé dans son intégralité, un **prélèvement sur le fonds de roulement de 2 752 587 € contre 2 906 054 € prévu au budget initial**. Cette situation ne représente qu'une « photographie » comptable des flux au 31 décembre.

***Le prélèvement sur le fonds de roulement n'augmentant pas de 10 % par rapport à la prévision budgétaire, l'économie générale du budget initial n'est pas bouleversée et ne donne pas lieu au vote d'une décision modificative.***

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER

TERRES DE LOIRE HABITAT

18, avenue de l'Europe

CS 64314

41043 BLOIS CEDEX

## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

### **ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE** :

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique  
M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité  
M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement  
Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

### **03) ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR 2026**

**Conformément à l'article R423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'Administration doit délibérer sur les orientations générales du budget en préparation pour l'année 2026.**

Les hypothèses budgétaires pour 2026 sont élaborées en cohérence avec le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) validé lors du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023. Elles visent à poursuivre nos objectifs de développement et de réhabilitation de notre parc immobilier, tout en tenant compte des évolutions économiques et fiscales.

#### **1. Investissements en production de logements neufs**

##### **1.1. Projets en cours (ordres de service émis avant 2026)**

Pour l'exercice 2026, l'organisme poursuivra sa politique d'investissement en matière de construction, avec la **livraison de 93 logements** répartis sur plusieurs communes du territoire :

- Blois – Le Foyer Mosnier : 37 logements
- Contres – Rue de la Plaine T2 : 6 logements
- Droué – Rue du Tréton : 6 logements
- Vineuil – Les Caudalies : 4 logements
- Vineuil – Bois Jardin 1 : 9 logements
- Romorantin – Fessenmeyer 3 : 5 logements
- Bracieux – Collège / Rue de Candy : 12 logements
- Blois – Clérancerie : 14 logements

L'ensemble de ces opérations représente un budget global de **6,37 M€**, dont deux programmes majeurs concentrent l'essentiel des investissements :

- Blois – Foyer Mosnier : 2 100 000 €
- Blois – Clérancerie : 2 095 000 €

En parallèle, de nouvelles opérations ont été lancées en fin d'année 2025, avec une livraison prévue à l'horizon 2027. Elles concernent **70** logements pour un budget global de **5,93 M€**, dont deux programmes d'ampleurs :

- Vendôme – 20e Chasseur : 24 logements (2,60 M€)
- La Chaussée-Saint-Victor – Jardiland : 38 logements (2,41 M€)

Auxquels s'ajoute l'opération, Vallières-les-Grandes – Clos des Noyers T1 : 8 logements

## 1.2. Nouveaux ordres de service pour 2026

En complément, l'exercice 2026 verra le lancement de 46 logements neufs répartis sur 6 opérations, représentant un budget global de **5,08 M€**. Ces programmes, répartis sur l'ensemble du territoire, traduisent la volonté de maintenir un rythme constant d'investissement au service de l'offre de logements :

- Saint-Amand-Longpré – Rue François Mauriac : 6 logements
- Droué – Bouguérin III : 8 logements
- Pouillé – Route de Céré la Ronde : 10 logements
- Vineuil – Beausoleil : 8 logements
- Vallières-les-Grandes – Clos des Noyers T2 : 6 logements
- Mont-près-Chambord – Blanvillain : 8 logements

Ces nouvelles mises en chantier viendront renforcer la dynamique engagée, en s'inscrivant dans la continuité du Plan Stratégique de Patrimoine et en assurant un maillage équilibré des constructions sur le territoire.

## 1.3 Logements-Foyers

En matière de logements foyers, deux opérations significatives, lancées en 2025, sont inscrites au budget 2026 pour un montant global de **5,06 M€** :

- Blois – Foyer Lumière, dont la livraison est prévue en 2026.
- Blois – Logements du SDIS (36 logements), avec une livraison programmée en 2027.

Ces opérations témoignent de l'engagement de l'organisme à développer une offre adaptée aux besoins spécifiques des publics concernés, tout en poursuivant l'effort d'investissement déjà amorcé.

## 1.4. Etude nouveau siège social

L'année 2026 marquera également la poursuite des études préparatoires à la construction du nouveau siège social de l'Office. Une enveloppe de 300 000 € est allouée à cet effet, afin de permettre la conduite des analyses techniques, financières et organisationnelles nécessaires à l'aboutissement de ce projet stratégique pour Terres de Loire Habitat.

## 2. Entretien et Réhabilitation du Patrimoine

Conformément à notre Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), validé en Conseil d'Administration le 12 décembre 2023, l'organisme continuera à assurer l'entretien et la réhabilitation de son parc immobilier, en cohérence avec nos objectifs de maintien et d'amélioration de la qualité du service. De plus, ces interventions s'inscrivent dans la démarche d'éradication des logements énergivores, conformément au calendrier fixé par la loi Climat et Résilience, visant à améliorer la performance énergétique de notre patrimoine et à respecter les objectifs environnementaux nationaux.

Le budget prévisionnel pour 2026 est de l'ordre de **22 493 034 €**, comprenant les phases d'études et de travaux, conformément aux prévisions du Plan Stratégique de Patrimoine.

### 2.1 Projets de réhabilitation avec ordre de service émis avant 2026

En matière de réhabilitation, l'organisme conduit actuellement un programme ambitieux visant la rénovation énergétique et technique du parc. Pour les opérations dont l'ordre de service a été notifié avant 2026, ce sont 9 opérations représentant **576 logements** et un budget global de **16,38 M€**. L'ensemble de ces opérations contribue au respect du calendrier fixé par la loi Climat et Résilience, en améliorant la performance énergétique du parc et en luttant contre les passoires thermiques.

#### 1. Opérations inscrites au titre du PRU

Deux opérations d'envergure sont conduites dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain :

- Romorantin – Quartier François 1er (93 logements) : réhabilitation thermique et technique, livraison prévue en avril 2026.
- Blois – Quartier Chemin des Landes / Pierre et Marie Curie / Auguste Lumière (125 logements) : réhabilitation lourde avec isolation, travaux sur les espaces collectifs, livraison prévue en août 2027.

#### 2. Opérations de réhabilitation réceptionnées en 2026

Au total, **221** logements seront réceptionnés en 2026, répartis sur six opérations :

- Saint-Aignan – Jean Moulin (48 logements)
- Blois – Rue B. Duguesclin (22 logements)
- Droué – Rue de Bel Air (26 logements)
- Blois – Rue Henry Daudin (19 logements)
- Herbault – Rue de Beauce (13 logements)
- Romorantin – François 1er (93 logements, PRU).

#### 3. Opérations à réceptionner en 2027

En 2027, **355** logements seront réceptionnés, correspondant à trois opérations :

- Blois – Quartier Chemin des Landes / Pierre et Marie Curie / Auguste Lumière (125 logements pru)
- Vendôme – Clemenceau / Jean Moulin / Bd de France (142 logements)
- Montrichard – Mésanges / Chaussée / Fauvettes / Grives / Tourterelles (88 logements)

Ainsi, 221 logements seront réhabilités en 2026 et 355 en 2027, permettant à l'organisme d'avancer fortement dans la trajectoire de mise à niveau énergétique imposée par la loi Climat et Résilience.

## 2.2 Projets de réhabilitation avec ordre de service travaux en 2026

En complément, l'année 2026 verra le lancement de 9 nouvelles opérations (14 sites) représentant 415 logements qui entreront en phase travaux. Elles concernent toutes des réhabilitations thermiques et techniques, ciblant en priorité des ensembles présentant des DPE en lettres E, F ou G, avec pour objectif une amélioration moyenne vers la lettre B ou C, et pour quelques unités vers la lettre A ou D, ceci en cohérence avec les exigences réglementaires de la Loi Climat et Résilience. Les opérations prévues sont les suivantes :

- Montrichard : rue Lièvreries et rue des Alouettes (18 logements)
- Chémery : rue de la Mairie et rue du Château (10 logements)
- Romorantin-Lanthenay : rue des Capucins, rue des Poulies et rue du four à chaux (69 logements)
- Saint-Amand-Longpré : rues Touraine, Zola, Lamartine, Pascal, Descartes, Jules Ferry (26 logements)
- Saint-Firmin-des-Prés : rue Jules Ferry (17 logements)
- Epuisay : Impasse de la Rose et Impasse du Plan d'Eau (14 logements)
- Blois : Avenue Foch (66 logements)
- Vendôme : Les Capucins et rue Faubourg Saint-Bienheureux (72 logements)
- Saint-Laurent-Nouan : Impasse des Lys et des Lilas, rue Champs Croix et Place du Muguet (56 logements)
- Selles-Saint-Denis : Impasse de Varennes, rue et impasse Riot et Prés de l'Isles (20 logements)
- Mont-près-Chambord : rue de l'Ormeau (21 logements).
- Romorantin-Lanthenay : rues François 1<sup>er</sup> et Bellevue (10 logements)
- Billy : rue de Ballenette (4 logements)
- Gièvres : rue des Noyers (12 logements)

Ainsi, en cumulant les opérations engagées depuis la validation du Plan Stratégique de Patrimoine au conseil d'administration de décembre 2023, c'est-à-dire en 2024 et 2025 (578 logements), et celles lancées en 2026 (415 logements), ce sont près de 1 000 logements (993) qui seront concernés par des travaux de réhabilitation thermique et technique sur la période 2026-2027, marquant une étape décisive dans la trajectoire de transition énergétique de l'organisme.

## 2.3. Remplacement de Composants

En 2026, un budget de quasiment 3,5 M€ est dédié aux remplacements de composants, visant à améliorer la performance énergétique et la qualité des logements. Ces travaux concernent plusieurs types d'interventions sur différentes résidences de notre patrimoine.

Les interventions prévues concernent un total de **2 450** logements, répartis de la manière suivante :

- ✓ **Installation de répartiteurs de chauffage, de robinets thermostatiques et amélioration des chaufferies** pour 1 500 logements en secteur diffus pour un investissement total sur deux ans de 1 556 000 €, dont un budget de 880 000 € prévu en 2026.
- ✓ **Réfection de couverture et renforcement de l'isolation** pour 77 logements en secteur diffus, représentant un investissement total de 2 600 000 €. L'année 2026 marquera l'achèvement de cette campagne de réfection engagée en juillet 2024.
- ✓ **Remplacement des tableaux électriques et ajout d'appareillages** pour 147 logements situés à Blois, Vineuil et Vendôme, pour un budget 2026 de 395 500 €.
- ✓ **Amélioration ou création de systèmes de ventilation (VMC)** pour 183 logements, pour un budget 2026 de 783 000 € situés à Blois, Le Controis en Sologne et Selles sur Cher.

- ✓ **Modifications des chaufferies** à Mondoubleau, rues Leroy et Lamartine : Les travaux porteront sur 46 logements, avec un budget de 245 000 € alloué en 2026. Ces modifications seront rendues nécessaires dans la perspective de la démolition de 24 logements situés rue Leroy.

- ✓ **Travaux divers en secteur diffus :**

En 2026, plusieurs interventions ponctuelles seront menées sur le patrimoine en secteur diffus, représentant un budget global de 556 795 €. Ces travaux concernent différents corps d'état :

- Chauffage : mise en place de robinets thermostatiques ; réfection de chaufferie.
- Toiture traditionnelle : remplacement de velux.
- Serrurerie : remplacement des garde-corps.
- Équipements : interventions sous contrat, notamment en matière de sécurité incendie et d'ascenseurs.

Ces opérations visent à améliorer la sécurité, le confort et la performance énergétique du parc, tout en garantissant une gestion préventive et durable des équipements.

Pour compléter cette programmation, une enveloppe de **350 000 €** est également prévue en 2026 afin de faire face aux imprévus techniques et opérationnels susceptibles de survenir en cours d'exercice.

### **3. Dépenses d'entretien et qualité de service**

L'année 2026 se poursuivra avec la volonté de maintenir la qualité de service, en assurant un niveau adéquat de dépenses d'entretien des logements au gré des rotations avec un budget de 1 700 000 € qui sera alloué à cet effet.

### **4.Contexte Économique et Fiscal**

#### **4.1. Fiscalité Locale et Charges**

- Une fiscalité locale calée sur l'évolution des bases et des taux avec la revalorisation des valeurs locatives en 2025, qui servent au calcul de la taxe foncière et qui s'élève au minimum à 1,6 % hors décisions d'augmentation des taux par les collectivités locales.
- Un taux du livret A moyen prévisionnel de 1,8 % sera appliqué dans nos hypothèses.
- L'impact de la RLS dont les contours sur 2026 restent flous à ce stade.

#### **4.2. Recettes**

- Une augmentation en masse des loyers portée à 1.04 % conformément à l'évolution de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, sous réserve de l'autorisation des pouvoirs publics ;
- La vente, à la marge, d'une partie de notre patrimoine, conformément à la délibération qui sera prise par le Conseil d'Administration de décembre 2025.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

A blue ink signature, appearing to read 'FD', is written over a horizontal line.

La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE** :

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**04) FIXATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2026**

Conformément à l'article L442.1.2 CCH, la délibération décidant de la fixation des loyers pour l'année 2026 doit être transmise au représentant de l'Etat avant le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.

En 2026, le budget de Terres de Loire Habitat s'inscrit de nouveau dans un contexte marqué par la hausse durable des charges d'exploitation (entretien, énergie, assurances) et par l'alourdissement des charges financières lié au niveau élevé du Livret A, auquel s'ajoute le prélèvement RLS.

Par ailleurs, Terres de Loire Habitat continue de supporter des coûts de construction et des coûts de travaux de réhabilitation qui restent extrêmement élevés au moment où l'organisme doit poursuivre son engagement en matière de réhabilitation thermique du patrimoine ancien dans un calendrier très contraint.

Concrètement, au 1<sup>er</sup> janvier 2028, tous les logements classés en F et, au 1<sup>er</sup> janvier 2034, les logements classés en E ne pourront plus être reloués.

A ce titre, Terres de Loire Habitat a projeté au travers de son plan stratégique de patrimoine un investissement de 151 000 000 € sur la période 2024-2034. Sur la période 2024-2025,



ce sont plus de 17 millions d'euros qui ont été engagés et près de 400 logements dont les travaux ont été lancés.

La variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) entre le second trimestre de l'année 2024 et le second trimestre 2025, enregistre une évolution à hauteur de 1.04%.

Cette revalorisation permet de préserver la capacité d'autofinancement de l'Office et constitue un levier indispensable pour sécuriser le financement du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), notamment les opérations de réhabilitation énergétique et de mise aux normes prévues sur le parc.

Par conséquent, et sauf évolution législative contraire et notamment les orientations qui seront établies par le Projet de Loi de Finances 2026, après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat approuve l'augmentation de loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2026 à 1.04% en masse dans la limite des plafonds.

Adopté à la majorité

12 voix pour,

3 abstentions : M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS

3 oppositions : Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER

Certifié conforme et exécutoire,

  
La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE** :

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**05) NOMINATION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DE SON SUPPLEANT**

Suite au processus décisionnel prévu par les textes réglementaires, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat a décidé d'opter pour le régime de la comptabilité commerciale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Après délibération n°11 du 15 octobre 2019, le Conseil d'Administration avait décidé de nommer le cabinet **TGS France Audit Economie sociale** en tant que Commissaire aux Comptes de Terres de Loire Habitat pour les exercices 2020 à 2025.

Le précédent marché arrivant à terme, il appartient à Terres de Loire Habitat de désigner un nouveau Commissaire aux Comptes et son suppléant afin qu'il procède aux opérations de contrôle et de certification des comptes de l'Office.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit, en substance dans son article R.423-27, que le Commissaire aux Comptes doit être désigné par le Conseil d'Administration.

Au terme d'un processus de consultation et sur la base de sept offres remises par les cabinets :

- KPMG
- TGS France Audit
- OSE Audit
- ACYM
- ORCOM Audit
- Grant Thornton
- In Extenso Centre Ouest

La Commission de choix a décidé de retenir la proposition du cabinet **TGS France Audit**.

Le choix a notamment reposé sur la qualité et l'expérience de l'équipe du cabinet concernant le contrôle des comptes des Offices Publics de l'Habitat (OPH).

L'offre du cabinet **TGS France Audit** s'élève à **22 800 €TTC/an**.

La mission du Commissaire aux comptes est une mission réglementaire d'une durée de 6 ans, soit pour les exercices 2026 à 2031.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide :

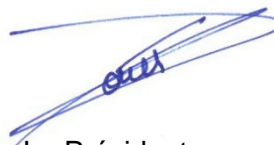
- De nommer le cabinet **TGS France Audit** en tant que Commissaire aux Comptes de Terres de Loire Habitat pour les exercices 2026 à 2031.

La nomination d'un Commissaire aux Comptes suppléant n'est plus obligatoire depuis la loi Sapin II lorsque le Commissaire aux Comptes titulaire est une personne morale comprenant au moins 2 associés signataires.

**TGS France Audit** est une société de commissariat aux comptes qui remplit les conditions permettant de dispenser l'entité de nommer un commissaire aux comptes suppléant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**06) MODE D'AMORTISSEMENT COMPTABLE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS (LOGEMENTS ET FOYERS)**

*Amendement à la délibération n°36 du Conseil d'Administration du 14/12/2021.*

A la suite de notre passage en Comptabilité Commerciale, il a été décidé en accord avec notre commissaire aux comptes de revoir les durées d'amortissement comptable des travaux de remplacement de composants.

Avant 2021, les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (I.T.E) étaient imputés sur le composant « structure », avec une durée d'amortissement fixée à 25 ans.

À la suite de la délibération n°36 du Conseil d'Administration du 14 décembre 2021, une révision des durées d'amortissement a été opérée : les ITE sont désormais rattachés au composant « ravalement avec amélioration » et amortis sur 15 ans. Le montant de sortie du composant remplacé est calculé à la valeur brute « déflatée » à compter de la date de remplacement. Cette nouvelle règle, applicable aux opérations mises en service à partir de 2021, a ainsi réduit la durée d'amortissement des I.T.E de 25 à 15 ans, sans qu'une justification économique ou scientifique n'ait été apportée.

## Durée amortissement

Aujourd'hui, Il existe plusieurs études qui indiquent des durées de vie moyennes pour chacun des matériaux isolants.

La durée de vie d'une isolation par l'extérieur va dépendre des trois facteurs principaux suivants : le choix des matériaux, la qualité de la pose et les conditions climatiques. Ces durées de vie sont comprises entre 20 et 50 ans selon les matériaux employés, la qualité de la pose et les conditions climatiques auxquelles les matériaux sont exposés.

Les différentes études publiées sur la durée de vie des ITE, nous ont permis de nous rendre compte que la durée du composant "ravalement avec amélioration" fixée à 15 ans lors de la délibération n°36 du Conseil d'Administration du 14 décembre 2021 était trop courte et en inadéquation avec la durée de vie réelle d'un ITE. Il y a donc lieu de la modifier, tout en créant un composant spécifique pour identifier les isolations par l'extérieur réalisées dans le cadre des réhabilitations thermiques.

Le composant "Isolation Thermique par l'Extérieur" est donc créé et sera utilisé dans le cadre des opérations de réhabilitations thermiques.

Conformément aux règles établies par la délibération n°36 du Conseil d'Administration du 14 décembre 2021, la durée d'amortissement d'un nouveau composant ne peut excéder celle du composant « structure », fixée à 30 ans. En conséquence, il est décidé que la durée d'amortissement du composant « Isolation Thermique par l'Extérieur » sera portée à **30 ans**.

Pour autant, le composant "ravalement avec amélioration" d'une durée d'amortissement de 15 ans est conservé pour les ravalements de façade permettant de remettre à neuf toute la maçonnerie extérieure du bâtiment. Ce ravalement consiste en un nettoyage et un traitement de façade qui peut ensuite être recouverte d'un bardage ou simplement d'un enduit peint.

## Modalités d'application

Cette règle est applicable à compter des mises en service 2025 avec effet rétroactif sur les mises en service des réhabilitations thermiques antérieures à 2025.

Le premier chantier de réhabilitation thermique engagé par Terres de Loire Habitat a été réceptionné en avril 2019, la nouvelle durée d'amortissement sera donc appliquée rétroactivement aux réhabilitations thermiques réceptionnées à partir de 2019 (voir la liste des chantiers ci-dessous). Cette rétroactivité engendra une reprise exceptionnelle des amortissements antérieurs.

DÉSIGNATION	COMPOSANT	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE OU RÉÉVALUÉE
0124A1 - REHABILITATION 2 RUE DES PAPILLONS BLOIS	STRUCTURE 25	18/04/2019	276 021,24
0124A1 - REHABILITATION 4 PAPILLONS-14 CROIX ROUGE BLOIS	STRUCTURE 25	18/04/2019	380 787,92
0124A1 - REHABILITATION 4-6-8 RUE G.LITATLIEN BLOIS	STRUCTURE 25	18/04/2019	656 859,16
0014A3 - REHABILITATION THERMIQUE (0031) PROVINCES BLOIS	STRUCTURE 25	17/06/2019	189 130,43
0014A3 - REHABILITATION THERMIQUE (0021) PROVINCES BLOIS	STRUCTURE 25	17/06/2019	468 055,39
0014A3 - REHABILITATION THERMIQUE (0014) PROVINCES BLOIS	STRUCTURE 25	17/06/2019	396 633,88
0116A3 - REHABILITATION THERMIQUE Les rottes à Vendôme	STRUCTURE 25	15/10/2020	442 334,48
0116A3 - REHABILITATION THERMIQUE	STRUCTURE 25	15/10/2020	438 806,89
0116A3 - REHABILITATION THERMIQUE	STRUCTURE 25	15/10/2020	364 616,98
0046A6 - NPRU REHABILITATION ROMORANTIN BAT M-N	RAVALEMENT 15	30/03/2022	782 752,49
0046A6 - NPRU REHABILITATION ROMORANTIN BAT F-G-H	RAVALEMENT 15	30/03/2022	218 094,84
0046A6 - NPRU REHABILITATION ROMORANTIN BAT K-L	RAVALEMENT 15	30/03/2022	316 233,83
0090A2 - REHABILITATION THERMIQUE BAT D MONTRICHARD	RAVALEMENT 15	16/05/2022	129 276,96
0090A2 - REHABILITATION THERMIQUE E-F CHAUSSEE MONTRICHARD	RAVALEMENT 15	16/05/2022	258 553,92
0090A2 - REHABILITATION THERMIQUE- BAT ABC MONTRICHARD	RAVALEMENT 15	16/05/2022	310 264,71
0090A2 - REHABILITATION THERMIQUE - G CHAUSSEE MONTRICHARD	RAVALEMENT 15	16/05/2022	116 349,27
0039A4 - NPRU REHABILITATION - REHABILITATION 0039A4	RAVALEMENT 15	27/06/2024	1 188 183,15
0039A4 - NPRU REHABILITATION ROMORANTIN BAT E	RAVALEMENT 15	27/06/2024	265 379,89
0156R4 - FOYER SOLEIL REHABILITATION THERMIQUE	RAVALEMENT 15	22/07/2024	480 152,87
0144A1 - REHABILITATION 48 LGTS CONTRES	RAVALEMENT 15	24/11/2024	553 189,76

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER  
TERRES DE LOIRE HABITAT  
18, avenue de l'Europe  
CS 64314  
41043 BLOIS CEDEX

## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

### **ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

## **07) CLOTURES FINANCIERES DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT**

					FINANCEMENT		
PROGRAMMES	DESIGNATION DES TRAVAUX	ADRESSES	DATE DE MISE EN SERVICE	COUT DE REVIENT	FONDS PROPRES	EMPRUNTS	SUBVENTIONS
CONSTRUCTIONS NEUVES							
0567C1	CONSTRUCTION 2 LOGEMENTS	53-57 RUE MICHEL BEGON- BLOIS	08/06/2022	535 171,56	120 145,05	300 126,51	114 900,00
0594C1	CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS	CHEMIN DES VIGNES SAINT OUEN	21/04/2023	1 504 968,32	390 378,68	863 389,64	251 200,00
0592C1	CONSTRUCTION MAISON MEDICAL	ALLEE DES LILAS SAINT CLAUDE DE DIRAY	25/03/2022	632 445,97	2 446,97	570 000,00	59 999,00
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES				2 672 585,85	512 970,70	1 733 516,15	426 099,00
REMPLACEMENT DE COMPOSANT							
0073BM	MODIFICATION RESEAU EAUX USEES -EAUX PROPRES	RUE VERDUN.PL 11 NOVEMBRE, 4 A 32 RUE DU 8 MAI RUE MAJEAN, RUE DU 18 JUIN -LA VILLE AUX CLERCS	15/09/2024	229 190,46	229 190,46		
0088CS	REMPLACEMENT RESEAU ENTERRES CHAUFFAGE	23-25-27-29,31 RUE DU 8 MAI+SAVIGNY SUR BRAYE	19/09/2024	36 229,11	36 229,11		
0539AT	DEMANTELEMENT CHAUFFERIE ET POSE DE PAC A/E	14 ET 14F RUE JEAN DESJOYAUX SUEVRES	05/12/2024	32 715,48	32 715,48		
TOTAL REMPLACEMENT DE COMPOSANT				298 135,05	298 135,05	0,00	0,00
0156R4	REHABILITATION THERMIQUE	FOYER SAINT OUEN	22/07/2024	999 985,17	199 460,17	332 000,00	468 525,00
TOTAL REHABILITATION				999 985,17	199 460,17	332 000,00	468 525,00
TOTAL GENERAL				3 970 706,07	1 010 565,92	2 065 516,15	894 624,00

Régularisation fonds propres passés au Conseil d'administration du

Le montant des fonds propres affectés aux opérations d'investissement s'élève à la somme de :

1 010 565,92

Le coût des travaux est réparti par composant et amorti conformément aux délibérations du Conseil d'Administration :

- n°26 du 14 décembre 2005
- n°30 du 28 mars 2006
- n°10 du 14 octobre 2014
- n°36 du 14 décembre 2021
- n°5 du 16 juin 2022

durée des composants voir annexe (onglet SP BIENS CLOTURE)

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente  
Florence DOUCET



ANNEXE-CLOTURE

SP-PG A CLOTURER

au 31/12/2025

Montants en Euros

COMPTE	NUMÉRO D'INVENTAIRE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	COMPOSANT	MODE D'AMORTISSEMENT	DURÉE D'AMORTISSEMENT	COÛT D'ORIGINE
2131101	0127RC	16203	MODIFICATION RESEAU EU-EP - STRUCTURE	15/09/2024	STRUCTURE	L	30	73 764,57
2131101	0174RC	16205	MODIFICATION RESEAU EU-EP - STRUCTURE	15/09/2024	STRUCTURE	L	30	65 449,38
2131101	0073RC	16258	MODIFICATION RESEAU EU-EP - STRUCTURE 30	15/09/2024	STRUCTURE 30	L	30	57 979,01
2131101	0060RC	16263	MODIFICATION RESEAU EU-EP - STRUCTURE	15/09/2024	STRUCTURE	L	30	31 997,50
TOTAL 1 : PROGRAMME = 0073BM, LAVILLE AUX CLERCS								229 190,48
2131103	0088RC	16271	REMPLE RESEAU ENTERRE - CHAUF COL	19/09/2024	CHAUF COL	L	30	12 076,37
2131103	0088RC	16229	REMPLE RESEAU ENTERRE - CHAUF COL	19/09/2024	CHAUF COL	L	30	24 152,74
TOTAL 1 : PROGRAMME = 0088CS, 23 A 31 RUE DU 8 MAI SAVIGNY								36 229,11
2141801	0156R4	16239	FOYER SOLEIL REHABILITATION THERMIQUE - STRUCTURE 30	22/07/2024	STRUCTURE 30	L	30	443 911,96
2141803	0156R4	16237	FOYER SOLEIL REHABILITATION THERMIQUE - CHAUF COL	22/07/2024	CHAUF COL	L	30	25 079,99
2141806	0156R4	16238	FOYER SOLEIL REHABILITATION THERMIQUE - RAVALEMT	22/07/2024	RAVALEMT	L	15	484 153,10
2141807	0156R4	16240	FOYER SOLEIL REHABILITATION THERMIQUE - ELECTRICIT	22/07/2024	ELECTRICIT	L	20	46 840,12
TOTAL 1 : PROGRAMME = 0156R4, FOYER SOLEIL REHAB THERMIQUE								999 985,17
2131104	0539RC	16234	DEMANTELEMENT CHAUFFERIE ET POSE DE PAC A/E - CHAUF INDI	05/12/2024	CHAUF INDI	L	15	31 143,48
2131107	0539RC	16235	DEMANTELEMENT CHAUFFERIE ET POSE DE PAC A/E - ELECTRICIT	05/12/2024	ELECTRICIT	L	20	1 572,00
TOTAL 1 : PROGRAMME = 0539AT, 14 E-F DES JOYAUX SUEVRES								32 715,48
2141101	0567CO	15686	BLOIS ACQUISITION AMELIORATION RUE MICHEL BEGON - STRUCTURE	08/06/2022	STRUCTURE	L	30	459 134,39
2141102	0567CO	15685	BLOIS ACQUISITION AMELIORATION RUE MICHEL BEGON - MENUIS EXT	08/06/2022	MENUIS EXT	L	25	27 836,16
2141104	0567CO	15683	BLOIS ACQUISITION AMELIORATION RUE MICHEL BEGON - CHAUF INDI	08/06/2022	CHAUF INDI	L	15	12 779,80
2141107	0567CO	15684	BLOIS ACQUISITION AMELIORATION RUE MICHEL BEGON - ELECTRICIT	08/06/2022	ELECTRICIT	L	20	17 168,59
2141111	0567CO	15682	BLOIS ACQUISITION AMELIORATION RUE MICHEL BEGON - AMGT EXT	08/06/2022	AMGT EXT	L	20	18 252,62
TOTAL 1 : PROGRAMME = 0567C1, BLOIS RUE MICHEL BEGON								535 171,56
21151	0592TE	14816	TERRAIN ST CLAUDE MAISON MEDICALE	23/03/2022			0	77 048,77
2131801	0592CO	15660	MAISON MEDICALE ST CLAUDE DE DIRAY - STRUCTURE 55	23/03/2022	STRUCTURE 55	L	55	390 525,04
2131802	0592CO	15657	MAISON MEDICALE ST CLAUDE DE DIRAY - MENUIS EXT	23/03/2022	MENUIS EXT	L	25	63 283,79
2131804	0592CO	15655	MAISON MEDICALE ST CLAUDE DE DIRAY - CHAUF INDI	23/03/2022	CHAUF INDI	L	15	50 852,55
2131806	0592CO	15659	MAISON MEDICALE ST CLAUDE DE DIRAY - RAVALEMT	23/03/2022	RAVALEMT	L	15	0,00
2131807	0592CO	15656	MAISON MEDICALE ST CLAUDE DE DIRAY - ELECTRICIT	23/03/2022	ELECTRICIT	L	20	25 942,82
2131808	0592CO	15658	MAISON MEDICALE ST CLAUDE DE DIRAY - PLOMBERIE	23/03/2022	PLOMBERIE	L	30	22 383,76
2131811	0592CO	15654	MAISON MEDICALE ST CLAUDE DE DIRAY - AMGT EXT	23/03/2022	AMGT EXT	L	20	2 399,24
TOTAL 1 : PROGRAMME = 0592C1, ST CLAUDE DE DIRAY								632 445,97
21151	0594TE	14706	TERRAIN SAINT OUEN CHEMIN DES VIGNES	21/04/2023			0	113 296,56
2131101	0594CO	15919	ST OUEN CHEMIN DES VIGNES - STRUCTURE 55	21/04/2023	STRUCTURE 55	L	55	1 002 725,59
2131102	0594CO	15916	ST OUEN CHEMIN DES VIGNES - MENUIS EXT	21/04/2023	MENUIS EXT	L	25	89 389,10
2131104	0594CO	15913	ST OUEN CHEMIN DES VIGNES - CHAUF INDI	21/04/2023	CHAUF INDI	L	15	15 038,07
2131106	0594CO	15918	ST OUEN CHEMIN DES VIGNES - RAVALEMT	21/04/2023	RAVALEMT	L	15	103 226,06
2131107	0594CO	15914	ST OUEN CHEMIN DES VIGNES - ELECTRICIT	21/04/2023	ELECTRICIT	L	20	129 280,50
2131108	0594CO	15917	ST OUEN CHEMIN DES VIGNES - PLOMBERIE	21/04/2023	PLOMBERIE	L	30	29 610,27
2131111	0594CO	15915	ST OUEN CHEMIN DES VIGNES - ESP EXT	21/04/2023	ESP EXT	L	20	22 402,17
TOTAL 1 : PROGRAMME = 0594C1, ST OUEN CHEMIN DES VIGNES								1 504 968,32
TOTAL GÉNÉRAL								3 970 706,07

(Programme = 0156R4; 0073BM; 0592C1; 0567C1; 0088CS; 0539AT;

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

**08) MISE A JOUR DE L'ACTIF - SORTIES DES IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE**

**C / 205 – CONCESSION ET DROITS SIMILAIRES, BREVETS, LICENCES....**

(logiciel totalement amorti)

N° INVENTAIRE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE	VNC	Valeur de reprise
0903ML	2530	LOGICIEL VIZALL RELEVÉ AUTOM - v02,06,01,04	25/07/2005	1 734,20		
0922ML	7796	LOGICIEL VIZALL	13/03/2008	1 794,00		
0936ML	8702	LOGICIEL UPGRADE VIZ ALL N° SERIE VZT2-3BSN-X	04/03/2010	598,00		
0937ML	8702	LOGICIEL UPGRADE VIZ ALL N° SERIE VZT2-CDN2-XY	04/03/2010	598,00		
0994ML	13604	LOGICIEL VIZALL RELEVÉ AUTOCOM	04/10/2017	7 712,40		
1001ML	15365	LOGICIEL SPHINX IQ	16/02/2018	3 228,00		
1002ML	13702	LOGICIEL SPHINX IQ	13/04/2018	474,00		
				16 138,60		

## **C / 2183 – MATERIEL DE BUREAU ET INFORMATIQUE**

*(Matériel totalement amorti)*

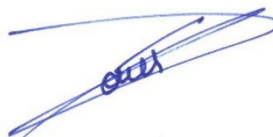
N° INVENTAIRE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE	VNC	Valeur de reprise
1214MB	11035	MACHINE A GRAVER EGX-20 ZAX 5789	21/12/2012	4 413,24		
				4 413,24		

Après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat :

- Approuve l'aliénation de l'ensemble des biens ci-dessus afin de sortir ces immobilisations de structure de l'actif du patrimoine.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**09) FIXATION D'UNE NOUVELLE REDEVANCE FOYER D'HEBERGEMENT MARPA DE MONTEAUX**

Par convention de location établie le 21 décembre 1990, Terres de Loire Habitat loue à l'Association « résidence Val de Loire » une Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie moyennant le paiement d'une redevance.

Il s'avère que l'association a versé jusqu'en 2024 une redevance annuelle de 28 020,37 € laquelle se fondait sur un prêt contracté à l'époque par Terres de Loire Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 552 040,97 € dont le dernier terme de remboursement portait sur cette même année.

Le foyer d'hébergement disposant toujours d'une valeur d'usage locative, il est nécessaire de fixer le montant d'une nouvelle redevance comme le prévoit l'article 3 alinéa 1 de la convention de location initiale. Aussi, pour légitimer le montant d'une nouvelle redevance Terres de Loire Habitat a souhaité disposer d'un rapport d'expertise qui a été conduit en juillet 2025 par un expert de justice immobiliers. Dans ses conclusions, l'expert a estimé la valeur locative annuelle de l'ensemble immobilier entre 75 432 € et 92 000 € selon l'approche employée.

Considérant l'écart sensible existant entre l'estimation locative basse établie par l'expertise et la valeur de la dernière redevance appelée, il est proposé au Conseil d'Administration de fixer la redevance annuelle à appliquer à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 28 020 €, soit au niveau de la précédente redevance acquittée par l'association.

Cette disposition prend par ailleurs en compte la situation financière de l'Association qui a connu au cours des dernières années de fortes turbulences liées notamment à un taux de remplissage atone conjugué à des problèmes de personnels. A ce jour, l'association présente une dette locative à l'égard de Terres de Loire Habitat de 67 109,04 €, dette en cours de résorption depuis janvier 2024.

Conformément à la réglementation, cette redevance sera payable en sus des Frais de Gestion, de la PRCGE et des frais d'assurance. Il est par ailleurs proposé que cette redevance ne soit appelée rétroactivement qu'à compter du mois de septembre 2025 alors qu'au cours des huit premiers de l'année seuls la PRCGE, les frais de gestion et d'assurance auront été quittancés.

Après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat :

- Accepte ces conditions et autorise le Directeur Général ou son représentant à signer un avenant à la convention de location.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE** :

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**10) FINANCEMENT D'ACTIONS POUR L'ANNEE 2025 ADOSSEES A LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT TFPB DU QUARTIER « LES FAVIGNOLLES» A ROMORANTIN**

Par délibération du 25 mars 2025, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat a approuvé le financement des actions soutenues par Terres de Loire Habitat dans le cadre du Contrat de Ville pour l'année 2025.

En accord avec Terres de Loire Habitat, la Ville de Romorantin propose des modifications au programme d'actions à financer par Terres de Loire Habitat :

- Retrait de l'action de l'association Culture du Cœur autour de la sensibilisation au traitement des déchets qui ne sera pas reconduite sur l'année 2025.
- Ajout des actions du CIDFF, UFOLEP et ADIE.

Le programme des actions à financer par Terres de Loire Habitat serait donc le suivant :

Intitulé	Montant	Compléments d'information
Centre d'Information sur le Droit des Femmes et des Familles (CIDFF) de Loir-et-Cher	1 500 €	Permanence d'accès au droit à destination du public des Favignolles
Centre d'Information sur le Droit des Femmes et des Familles (CIDFF) de Loir-et-Cher	1 000 €	Ateliers « Femmes et citoyennes »
UFOLEP	500 €	Ambassadeurs de la citoyenneté - Activité avec les collégiens
ADIE	2 000 €	Agir au plus près des habitants du QPV des Favignolles les plus éloignés de l'emploi afin de les remobiliser autour d'un projet professionnel
<b>TOTAL</b>	<b>5 000 €</b>	

Après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat :

- Approuve les subventions ci-dessus indiquées pour l'année 2025.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**12) MENARS – ZAC DES COUTURES – CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS INDIVIDUELS SONT 5 LOGEMENTS PLUS ET 3 LOGEMENTS PLAI : PROGRAMMATION PG 0635 C1**

Afin de répondre aux besoins de logements locatifs recensés dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale, Terres de Loire Habitat étudie la réalisation d'opérations de construction financées au moyen de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) sur la commune de Ménars.

Lors du Comité de Production du 8 septembre 2025, la faisabilité de la construction de 8 logements individuels à MENARS (5 PLUS et 3 PLAI), au sein de la seconde tranche de la ZAC des Coutures, a été validée. Ces logements de typologies variées permettront de répondre à des demandes exprimées sur la commune.




Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve la construction de ces 8 logements – ZAC des Coutures, sur la commune de Ménars (41500) ;
- Autorise le Directeur Général ou son représentant, à mesure de l'avancement des études, à :
  - Lancer les procédures nécessaires à la désignation des : maître d'œuvre, contrôleur technique, coordonnateur de sécurité et autres bureaux d'études, qui seront chargés de cette opération ;
  - Déposer une demande de financement auprès des services de l'Etat ainsi qu'auprès des financeurs potentiel ;
  - Lancer les procédures de consultation en vue de la désignation des entreprises pour la réalisation des travaux.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

**13) CHOUZY-SUR-CISSE – COMMUNE DELEGUEE DE VALLOIRE-SUR-CISSE – AMENAGEMENT DES LOCAUX MEDECINS – 15, 17 ET 19 PLACE DE LA MAIRIE : PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL – PLAN DE FINANCEMENT – PG 0572 AT**

Terre de Loire Habitat a approuvé, par délibération du Conseil d'Administration n°5 en date du 17 décembre 2024, la programmation des travaux d'aménagement des locaux des médecins situés au 15, 17, 19, Place de la Mairie à Chouzy-sur-Cisse, commune déléguée de Valloire-sur-Cisse.

A l'issue de la consultation d'entreprises de travaux, le prix de revient prévisionnel s'établit ainsi :

Travaux	61 674,29 €
Honoraires	19 216,97 €
Révision de prix / Imprévus	9 251,14 €
	=====

**Prix de Revient Prévisionnel T.T.C :** 90 142,40 €  
*arrondi à :* **90 142,00 €**

Le plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Emprunt banque privée	43 606,00 €
Subventions Conseil Départemental	22 536,00 €
Fonds propres	24 000,00 €
	=====
<b>Financement total prévisionnel T.T.C :</b>	<b>90 142,00 €</b>

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels seront approuvés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de TERRES DE LOIRE HABITAT ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après délibération, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à :

- Contracter les emprunts nécessaires, à déposer les demandes de subventions et à signer les conventions nécessaires à leur réalisation.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**14) VENDOME – RUE DU XX<sup>ème</sup> CHASSEUR – CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS SOCIAUX (20 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS) DONT 17 LOGEMENTS PLUS ET 7 LOGEMENTS PLAI : PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL – PLAN DE FINANCEMENT – LOYERS – PG 0494C1**

Terres de Loire Habitat avait approuvé par les délibérations du Conseil d'Administration n°15 en date du 13 octobre 2009, n°10 en date du 14 décembre 2010 et n°5 en date du 17 décembre 2013, la programmation de 20 logements puis 8 logements locatifs sociaux sur le foncier lui appartenant, situé 97 rue du XX<sup>ème</sup> Chasseur à Vendôme. A défaut d'équilibre économique probant, l'opération n'a pu être poursuivie sur le plan opérationnel.

Terres de Loire Habitat a approuvé, par délibération du Conseil d'Administration n°18 en date du 11 octobre 2022, la programmation de 20 logements collectifs et 4 logements individuels locatifs sociaux, sur ce même foncier.

A l'issue de la consultation d'entreprises de travaux, le prix de revient prévisionnel s'établit ainsi :

Charge foncière	1 040 015 €
Bâtiment	3 100 633 €
Honoraires	493 065 €
Révision de prix	75 936 €

**Prix de Revient Prévisionnel T.T.C :** **4 709 649 €**

**Le plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :**

<b>Crédits délégués d'Etat</b>	
Subvention Etat DDT41	50 400 €
<b>Autres Subventions</b>	
Commune	48 000 €
EPCI	48 000 €
Région	72 000 €
Conseil Départemental	60 000 €
<b>Emprunts Principaux</b>	
Prêt construction PLUS	2 148 286 €
Prêt foncier PLUS	629 790 €
Prêt construction PLAI	1 078 313 €
Prêt foncier PLAI	328 860 €
<b>Autres Emprunts</b>	
Action Logement Amortissable	36 000 €
<b>Fonds Propres</b>	210 000 €
<b>Financement total Prévisionnel TTC :</b>	<b>4 709 649 €</b>

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels seront approuvés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de TERRES DE LOIRE HABITAT ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

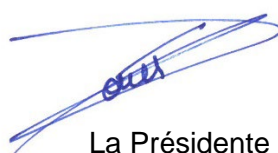
Après délibération, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à :

- Contracter les emprunts nécessaires, à déposer les demandes de subventions et à signer les conventions nécessaires à leur réalisation,
- A fixer le prix du loyer à :
  - 6,39 €** le m<sup>2</sup> de surface utile par mois pour les logements **PLUS** (*valeur 2023*)
  - 5,61 €** le m<sup>2</sup> de surface utile par mois pour les logements **PLAI** (*valeur 2023*)
  - 35 €** par mois pour les garages PLUS (*valeur 2023*)
  - 17,50 €** par mois pour les garages PLAI (*valeur 2023*)

Il est rappelé que ces loyers sont égaux au plafond de la Convention APL. Ils seront actualisés à la date de mise en service dans les baux signés avec les locataires.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE** :

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**16) TRAVAUX DE REHABILITATION THERMIQUE CONCERNANT 21 LOGEMENTS INDIVIDUELS**  
**RUE DE L'ORMEAU A MONT PRES CHAMBORD – PG 0215 A1**

Par délibération N°31 du 12 décembre 2023, le conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a approuvé la programmation du projet de réhabilitation thermique et les travaux d'amélioration de 21 logements individuels rue de l'Ormeau à Mont-Près-Chambord, mis en service en 1985.

La présente délibération correspond à la fin de la phase conception du projet (fin APD) qui a permis de répondre aux exigences fixées dans le Plan Stratégique de Patrimoine, à savoir, la décarbonation de notre patrimoine (priorité 1), l'enjeu de précarité énergétique (priorité 2), le confort d'été (priorité 3).

La phase Conception a permis de déterminer les travaux nécessaires pour apporter une amélioration thermique ayant pour effet de réduire les consommations de 63% et les gaz à effet de serre de 64%. Après travaux les logements seront en classification énergétique B, correspondant à du logement Basse Consommation (BBC). Le prix de revient prévisionnel présenté est évalué à 1 062 894 € TTC

Prix de revient prévisionnel :

### Travaux

Couverture Charpente	71 533 €
Menuiseries extérieures	222 260 €
Isolation	44 747 €
Chauffage	331 328 €
Electricité	39 325 €
Plomberie	27 251 €
Ventilation	35 891 €
Revêtements sols et murs	42 988 €
<i>Imprévus</i>	115 257 €
<b>TOTAL</b>	<b>930 580 €</b>

### Honoraires

Maîtrise d'œuvre Technique	72 564 €
Diagnostics	8 388 €
SPS	2 489 €
Publicité	1 517 €
<i>Conduite d'opérations</i>	27 916 €
<b>TOTAL</b>	<b>112 874 €</b>

Révision de prix – divers

19 440 €

**Prix de revient Prévisionnel (TTC) =**

**1 062 894 €**

Le Plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Subvention DDT	123 500 €
Subvention EPCI	25 500 €
Subvention Région	50 346 €
Prêt PAM	288 825 €
Eco-prêt	340 500 €
Fonds Propres (dont CEE + dégrèvement TFPB)	234 223 €

**TOTAL Financement =**

**1 062 894 €**

A l'issue des travaux le loyer annuel des logements sera revalorisé (hors variation de l'IRL et de l'augmentation générale votée en Conseil d'Administration) selon le tableau ci-dessous :

**Selon les tarifs connus au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

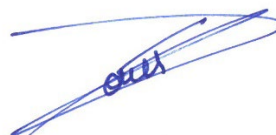
PATRIMOINE		ADRESSES CONCERNEES	PRIX AVANT TRAVAUX €/m²/an	PRIX APRES TRAVAUX €/m²/an
0215	01	Rue de l'Ormeau	49,96	52,92

Ceci étant exposé et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son financement
- Autorise le Directeur Général à demander les accords de principe des différents prêts

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET



**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**17) TRAVAUX DE REHABILITATION THERMIQUE CONCERNANT 13 LOGEMENTS INDIVIDUELS**  
**RUE DE BEAUCE ET RUE DE LIMACON A HERBAULT – PG 0037 A1**

Par délibération N°31 du 12 décembre 2023, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat a approuvé la programmation du projet de réhabilitation thermique et les travaux d'amélioration de 13 logements individuels rue de Beauce et rue de Limaçon à Herbault, mise en service en 1960.

La présente délibération correspond à la fin de la phase conception du projet (fin APD) qui a permis de répondre aux exigences fixées dans le Plan Stratégique de Patrimoine, à savoir, la décarbonation de notre patrimoine (priorité 1), l'enjeu de précarité énergétique (priorité 2), le confort d'été (priorité 3).

La phase Conception a permis de déterminer les travaux nécessaires pour apporter une amélioration thermique ayant pour effet de réduire les consommations de 55% et les gaz à effet de serre de 59%. Après travaux les logements seront en classification énergétique B, correspondant à du logement Basse Consommation (BBC). Le prix de revient prévisionnel présenté est évalué à 1 227 974 € TTC

Prix de revient prévisionnel :

### Travaux

ITE Isolation	252 551 €
Couverture Charpente	371 800 €
Menuiseries extérieures	103 539 €
Isolation	30 260 €
Chauffage	61 419 €
Electricité	25 185 €
Plomberie	22 071 €
Ventilation	22 218 €
Revêtements sols et murs	14 745 €
Peinture	12 038 €
Espaces verts	88 564 €
<i>Imprévus</i>	80 296 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 084 686 €</b>

### Honoraires

Maîtrise d'œuvre Technique	55 569 €
Contrôle technique	3 564 €
Diagnostics	20 132 €
SPS	3 254 €
Ass Domm Ouvrage	5 835 €
Publicité	1 000 €
<i>Conduite d'opérations</i>	32 540 €
<b>TOTAL</b>	<b>121 894 €</b>

Révision de prix – divers 21 394 €

**Prix de revient Prévisionnel (TTC) = 1 227 974 €**

Le Plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Subvention Etat (DDT)	47 500 €
Subvention Région	15 000 €
Prêt PAM	827 286 €
Eco-Prêt – CDC	175 500 €
Fonds Propres (dont CEE + dégrèvement TFPB)	162 688 €

**TOTAL Financement = 1 227 974 €**

A l'issue des travaux le loyer annuel des logements sera revalorisé (hors variation de l'IRL et de l'augmentation générale votée en Conseil d'Administration) selon le tableau ci-dessous :

**Selon les tarifs connus au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

PATRIMOINE		ADRESSES CONCERNEES	PRIX AVANT TRAVAUX €/m²/an	PRIX APRES TRAVAUX €/m²/an	TARIF PLAFOND CONVENTION €/m²/an
0037	01	Rue Beauce et rue Limaçon	31,52	37,825	41,38

Ceci étant exposé et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son financement
- Autorise le Directeur Général à demander les accords de principe des différents prêts

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**18) TRAVAUX DE REHABILITATION THERMIQUE CONCERNANT 65 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 23 LOGEMENTS INDIVIDUELS - LES LIEVRERIES A MONTRICHARD – PG 0152 A1**

Par délibération N°31 du 12 décembre 2023, le conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a approuvé la programmation du projet de réhabilitation thermique et les travaux d'amélioration de 83 logements répartis sur 3 résidences.

Par délibération N°26 du 17 décembre 2024, le conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a approuvé le complément de programmation du projet de réhabilitation thermique qui consiste à l'ajout de 5 logements de la résidence allée des grives, composée de 5 logements individuels accolé au bâtiment collectif des Mésanges déjà dans l'opération.

La présente délibération correspond à la fin de la phase conception et étude du projet (fin PRO) qui a permis de répondre aux exigences fixées dans le Plan Stratégique de Patrimoine, à savoir, la décarbonation de notre patrimoine (priorité 1), l'enjeu de précarité énergétique (priorité 2), le confort d'été (priorité 3).

Il est à noter que cette opération a le plus fort contingent de logements avec un DPE en classification énergétique G, soit 46 logements, la globalité du patrimoine en G représentant 69 logements, et un contingent de 21 logements en classification énergétique F.

La phase Conception puis Etude a permis de déterminer les travaux nécessaires pour apporter une amélioration thermique ayant pour effet de réduire les consommations de 40% à 75% selon les résidences, et de réduire les gaz à effet de serre de 25% à 80% selon les résidences. Après travaux, les logements seront en classification énergétique B, correspondant à du logement Basse Consommation (BBC) pour 48 logements, et en classification énergétique C pour 41 logements.

Il est à noter que pour la réhabilitation des 47 logements de la résidence aux 1, 3, 5 rue des Tourterelles, les 5 logements du dernier niveau ont été vidés de leurs occupants et seront restructurés pour aboutir à 6 logements. Cela portera le nombre de logements à 48.

Prix de revient prévisionnel :

### Travaux

ITE Isolation	1 627 206 €
Couverture Charpente	921 871 €
Serrurerie	278 797 €
Menuiseries extérieures	954 490 €
Etanchéité	32 790 €
Plomberie	187 917 €
Chauffage	91 722 €
Electricité	318 520 €
Ventilation	101 280 €
Peinture	233 648 €
Gros Œuvre	332 754 €
Désamiantage	98 553 €
<i>Imprévus</i>	<i>257 248 €</i>
<b>TOTAL</b>	<b>5 436 796 €</b>

### Honoraires

Maîtrise d'œuvre Technique	348 688 €
Contrôle technique	10 230 €
Thermicien	8 971 €
Diagnostics	87 948 €
SPS	5 456 €
Ass Domm Ouvrage	30 724 €
Publicité	4 151 €
<i>Conduite d'opérations</i>	<i>153 616 €</i>
<b>TOTAL</b>	<b>649 784 €</b>

Révision de prix – divers

168 980 €

**Prix de revient Prévisionnel (TTC) =**

**6 255 560 €**

Le Plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Subvention Etat (DDT)	798 000 €
Subvention Région	207 904 €
Subvention FEDER	330 000 €
Prêt PAM	2 155 156 €
Eco-Prêt – CDC	1 565 500 €
Fonds Propres (dont CEE + dégrèvement TFPB)	1 199 000 €

**TOTAL Financement = 6 255 560 €**

Ceci étant exposé et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son financement,
- Autorise le Directeur Général à contracter les différents prêts.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**19) TRAVAUX DE REHABILITATION THERMIQUE CONCERNANT 68 LOGEMENTS COLLECTIFS POUR LES 3 RESIDENCES RUE DES CAPUCINS, RUE DES POULIES, RUE DE LA PIERRE ET 1 LOGEMENT INDIVIDUEL RUE DU FOUR A CHAUX A ROMORANTIN-LANTHENAY PG 0142 A1**

Par délibération N°31 du 12 décembre 2023, le conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a approuvé la programmation du projet de réhabilitation thermique et les travaux d'amélioration de 40 logements collectifs au 39 et 41 rue des Capucins mis en service en 1975, de 24 logements collectifs au 2 et 4 rue des Poulies mis en service en 1979 ainsi que 2 opérations anciennes acquises en 1991, de 4 logements collectifs au 20 rue de la pierre et 1 logement individuel au 2 rue du four à chaux.

La présente délibération correspond à la fin de la phase conception du projet (fin APD) qui a permis de répondre aux exigences fixées dans le Plan Stratégique de Patrimoine, à savoir, la décarbonation de notre patrimoine (priorité 1), l'enjeu de précarité énergétique (priorité 2), le confort d'été (priorité 3).

La phase Conception a permis de déterminer les travaux nécessaires pour apporter une amélioration thermique ayant pour effet de réduire les consommations de 42% et les gaz à effet de serre de 65% pour les résidences Capucins et Poulies. Et de réduire les consommations de 21% et les gaz à effet de serre de 80% pour l'ensemble rue du four à chaux et rue de la pierre.

Après travaux les logements seront en classification énergétique B, correspondant à du logement Basse Consommation (BBC). Le prix de revient prévisionnel présenté est évalué à 3 646 742 € TTC.

Prix de revient prévisionnel :

### Travaux

ITE Isolation	703 080 €
Couverture Charpente	700 513 €
Menuiseries extérieures	707 024 €
Electricité	225 679 €
Ventilation	93 178 €
Peinture	279 826 €
Espaces verts	20 720 €
Désamiantage	194 950 €
<i>Imprévus</i>	295 715 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 220 685 €</b>

### Honoraires

Maîtrise d'œuvre Technique	134 008 €
Contrôle technique	10 302 €
Diagnostics	80 254 €
SPS	6 285 €
Publicité	1 000 €
<i>Conduite d'opérations</i>	96 621 €
<b>TOTAL</b>	<b>328 470 €</b>

Révision de prix – divers 97 587 €

**Prix de revient Prévisionnel (TTC) = 3 646 742 €**

Le Plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Subvention Etat (DDT)	208 458 €
Subvention Région	65 000 €
Subvention FEDER	65 000 €
Prêt PAM	1 910 320 €
Eco-Prêt – CDC	608 000 €
Fonds Propres (dont CEE + dégrèvement TFPB)	789 964 €

**TOTAL Financement = 3 646 742 €**



A l'issue des travaux le loyer annuel des logements sera revalorisé (hors variation de l'IRL et de l'augmentation générale votée en Conseil d'Administration) selon le tableau ci-dessous :

**Selon les tarifs connus au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

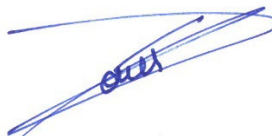
PATRIMOINE		ADRESSES CONCERNEES	PRIX AVANT TRAVAUX €/m²/an	PRIX APRES TRAVAUX €/m²/an	TARIF PLAFOND CONVENTION €/m²/an
0142	01	39 et 41 rue des Capucins	34,79	40,00	41,01
0169	01	2 et 4 rue des Poulies	27,01	31.05	41,01
0286	01	2 rue du four à chaux	45,74	49,39	49,39
0286	02	20 rue de la pierre	45,74	49,39	49,39

Ceci étant exposé et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son financement
- Autorise le Directeur Général à demander les accords de principe des différents prêts

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**20) TRAVAUX DE REHABILITATION THERMIQUE CONCERNANT 22 LOGEMENTS INDIVIDUELS**

**RUE DUGUESCLIN A BLOIS – PG 0179 A1**

Par délibération N°31 du 12 décembre 2023, le conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a approuvé la programmation du projet de réhabilitation thermique et les travaux d'amélioration de 22 logements individuels rue Duguesclin à Blois.

Par délibération N°10 du 13 septembre 2024, le conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a approuvé le programme de fin de conception pour un montant total de 1 422 600 € permettant de réduire les consommations de 76% et les gaz à effet de serre de 79%. Après travaux les logements seront en classification énergétique A pour 10 logements et en classification énergétique B pour 12 logements, correspondant à du logement Basse Consommation (BBC).

Pour donner suite à la réunion des locataires, nous avons intégré dans le programme la réfection complète des murets et des descentes de garage ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures. En parallèle le maître d'œuvre a affiné ses chiffres, les rendant à la hausse. Ceci a pour effet de modifier le prix de revient prévisionnel ainsi que les financements :

Prix de revient prévisionnel :

### Travaux

ITE Isolation	432 550 €
Couverture Charpente	165 616 €
Menuiseries extérieures	284 850 €
Isolation	116 050 €
Chauffage	527 500 €
Electricité	47 475 €
Ventilation	42 200 €
Gros Œuvre	264 000 €
<i>Imprévus</i>	155 369 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 035 610 €</b>

### Honoraires

Maîtrise d'œuvre Technique	81 710 €
Contrôle technique	5 995 €
Thermicien	3 850 €
Diagnostics	16 413 €
SPS	2 096 €
Ass Domm Ouvrage	11 441 €
Publicité	3 500 €
<i>Conduite d'opérations</i>	57 203 €
<b>TOTAL</b>	<b>182 208 €</b>

Révision de prix – divers 62 925 €

**Prix de revient Prévisionnel (TTC) = 2 280 743 €**

Le Plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Subvention Etat (DDT)	190 000 €
Subvention Région	170 000 €
Subvention FEDER	170 000 €
Prêt PAM	792 743 €
Eco-Prêt – CDC	541 000 €
Fonds Propres (dont CEE + dégrèvement TFPB)	417 000 €

**TOTAL Financement = 2 280 743 €**

A l'issue des travaux le loyer annuel des logements sera revalorisé (hors variation de l'IRL et de l'augmentation générale votée en Conseil d'Administration) selon le tableau ci-dessous :

**Selon les tarifs connus au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

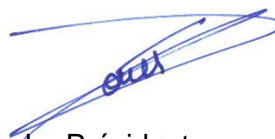
PATRIMOINE		ADRESSES CONCERNEES	PRIX AVANT TRAVAUX €/m²/an	PRIX APRES TRAVAUX €/m²/an
0179	01	93 à 131 rue Bertrand Duguesclin	48,82	52,86

Ceci étant exposé et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son financement
- Autorise le Directeur Général à demander les accords de principe des différents prêts

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**21) TRAVAUX DE REPARATION SUITE A SINISTRE ET REHABILITATION THERMIQUE  
CONCERNANT 19 LOGEMENTS COLLECTIFS 2 RUE DAUDIN A BLOIS – PG 0025 A1**

Terres de Loire Habitat a approuvé, par délibération N°20 du 14 décembre 2021, dans sa séance du conseil d'administration, la réhabilitation thermique et travaux d'amélioration de 19 logements collectifs au 2 rue Henri Daudin à Blois en sus de la réparation du dernier niveau suite à l'incendie d'août 2022.

Terres de Loire Habitat a approuvé, par délibération N°18 du 25 mars 2025, le programme ainsi que son prix de revient et son financement, en fin de phase conception, qui a permis de déterminer les travaux nécessaires pour répondre aux exigences du SDIS de renfort de la sécurité incendie faisant suite au sinistre, et d'apporter une amélioration thermique ayant pour effet de réduire les consommations de 57%. Après travaux, les logements seront en classification énergétique B, correspondant à du logement Basse Consommation (BBC). Le prix de revient prévisionnel présenté était évalué à 2 438 772 € TTC.

Prix de revient selon les marchés :

### Travaux

ITE Isolation	258 935 €
Gros œuvre Maçonnerie	76 245 €
Désamiantage	129 135 €
Couverture Charpente	228 956 €
Menuiseries extérieures	214 428 €
Electricité	121 720 €
Plomberie	275 892 €
Cloisons doublage	72 774 €
Menuiseries intérieures	99 098 €
Revêtements Sols et Murs	169 471 €
Sécurisation initiale	4 322 €
Sécurisation immeuble	68 059 €
<i>Imprévus</i>	257 856 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 976 891 €</b>

### Honoraires

Maîtrise d'œuvre Technique	130 058 €
Contrôle technique	3 985 €
Thermicien	3 098 €
Diagnostics	80 328 €
SPS	3 254 €
Publicité	2 750 €
<i>Conduite d'opérations</i>	59 307 €
<b>TOTAL</b>	<b>282 780 €</b>

Révision de prix – divers 20 758 €

**Prix de revient Prévisionnel (TTC) = 2 280 429 €**

Le Plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Assurance	1 080 123 €
Prêt PAM	785 946 €
Eco Prêt - CDC	180 500 €
Fonds Propres (dont CEE + dégrèvement TFPB)	233 860 €

**TOTAL Financement = 2 280 429 €**

Pour rappel à l'issue des travaux le loyer annuel des logements sera revalorisé (hors variation de l'IRL et de l'augmentation générale votée en Conseil d'Administration) selon le tableau ci-dessous :

**Selon les tarifs connus au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

PATRIMOINE		ADRESSES CONCERNEES	PRIX AVANT TRAVAUX €/m²/an	PRIX APRES TRAVAUX €/m²/an
0025	03	2 rue Henri Daudin	46,89 €	50,85 €

Ceci étant exposé et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve le programme de l'opération et son financement
- Autorise le Directeur Général à notifier les marchés et à contractualiser les différents prêts

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,



La Présidente  
Florence DOUCET

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de M. BAUDU) – M. GOUET (pouvoir de Mme LHERITIER) – Mme BERNIER (pouvoir de M. LEJEAU) – M. BROUTIN (pouvoir de M. BERTRAND) – M. GRIVEL (pouvoir de M. TOUZELET) – M. NEVEJANS – M. RACAULT (pouvoir de Mme SABBAR) – Mme ROMIANT (pouvoir de M. THIMOTHE) – Mme VACHER – Mme VERNERET (pouvoir de M. HUGUET) - M. le Directeur Départemental des Territoires représenté par Mme DEHEM.

**EXCUSES** : M. BAUDU (donne pouvoir à Mme DOUCET) – M. BERTRAND (donne pouvoir à M. BROUTIN) – Mme BIDAULT – M. HUGUET (donne pouvoir à Mme VERNERET) – M. LEJEAU (donne pouvoir à Mme BERNIER) – Mme LHERITIER (donne pouvoir à M. GOUET) – Mme PERRIGAULT – Mme SABBAR (donne pouvoir à M. RACAULT) – M. SAULET – M. THIMOTHE (donne pouvoir à Mme ROMIANT) – M. TOUZELET (donne pouvoir à M. GRIVEL) - Mme VANIER – M. Le Préfet de Loir et Cher – Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. LEDORGUET, Directeur Général – M. IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique – M. GARRIC, Directeur Technique du Patrimoine – Mme DENIS-GAUDIN, Directrice de la Communication et de l'Organisation – M. FERREIRA, Directeur de la Clientèle et de la Proximité – M. DELONIN, Directeur des Ressources - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable du service juridique.

---

**22) PARTICIPATION DE TERRES DE LOIRE HABITAT AU FSL POUR L'ANNEE 2025**

Depuis 1991, année de création du FSL (Fonds de solidarité pour le logement), TERRES DE LOIRE HABITAT a toujours participé au fonctionnement du fonds.

En 2024, l'apport financier de TERRES DE LOIRE HABITAT a été de 24 354 € (3 €/logement x 8118).

Le FSL a versé à TERRES DE LOIRE HABITAT :

**Pour les secours accordés (au titre du maintien)**

Le nombre de dossiers examinés favorablement en commission ces dernières années a été de :  
46 en 2021 ; 33 en 2022 ; 44 en 2023 ; 39 en 2024

Le montant des secours accordés a été de :

19 487 € en 2021 – montant moyen  $19\,487 : 46 = 423$  €  
16 698 € en 2022 – montant moyen  $16\,698 : 33 = 506$  €  
21 548 € en 2023 – montant moyen  $21\,548 : 44 = 490$  €  
19 855 € en 2024 – montant moyen  $19\,255 : 39 = 493$  €



**Pour les garanties versées :**

Le nombre de dossiers examinés par la commission, ces dernières années, a été de :  
39 en 2021 ; 59 en 2022 ; 33 en 2023 ; 99 en 2024

19 444 € en 2021 – montant moyen  $19\,444 : 39 = 498$  €

29 313 € en 2022 – montant moyen  $29\,313 : 59 = 497$  €

16 894 € en 2023 – montant moyen  $16\,894 : 33 = 512$  €

37 577 € en 2024 – montant moyen  $37\,577 : 99 = 379$  €

Après délibération, le Conseil d'Administration décide :

- De porter la participation financière de TERRES DE LOIRE HABITAT au fonds à hauteur de 22 983 € ( $3 \text{ €/logement} \times 7\,661$ ).

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'FD', is written over a horizontal line.

La Présidente  
Florence DOUCET