

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Réalisation opérations

a. MANTHELAN « Le Bourg » - Signature de l'avenant n°1 à la convention de groupement de commandes

Madame la Présidente expose :

Présentation de l'opération

La commune de MANTHELAN souhaite réaliser une opération d'habitat sur le secteur de « La Souberdière », situé au nord de la commune, à proximité du centre-bourg.

Celui-ci représente une superficie totale d'environ 3,6 hectares appartenant en grande partie à VAL TOURAINE HABITAT (réserve foncière « Le Bourg » d'une superficie d'environ 1,75 hectares). La commune y est aussi propriétaire d'une parcelle d'environ 3 400 m².

Le secteur se situe en zone 1Aub, défini dans le PLU comme à vocation d'habitat et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans un premier temps, il est question de réaliser une première tranche, comprenant les terrains de VAL TOURAINE HABITAT (provenant des parcelles cadastrées section AC n^{os} 246 et 248) et de la commune (provenant de la parcelle cadastrée section AC n^o 252). .../...

Pour l'aménagement de cette première tranche, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé, par délibération en date du 31 mai 2021, la signature d'un groupement de commandes avec la commune de MANTHELAN afin que l'ensemble des marchés de travaux et de prestations intellectuelles soit passé de manière conjointe. La convention de groupement de commandes a été signée le 04 juillet 2021.

Objet de la délibération

Compte-tenu de la découverte de contraintes techniques lors de la réalisation des études, le programme du projet initial a dû être adapté et il convient de modifier la convention de groupement de commandes afin de tenir compte de cette évolution de programme.

Les articles initiaux de la convention de groupement de commandes sont les suivants :

ARTICLE 1 – OBJET DU GROUPEMENT

(...) Le périmètre ici concerné est défini par les parcelles :

- AC n° 252 appartenant à la commune de MANTHELAN (3 409 m²)
- AC n° 246 appartenant à VAL TOURAINE HABITAT (2 830 m² environ pour le projet sur 12 347 m²).
- AC n° 248 appartenant à VAL TOURAINE HABITAT (270 m² environ pour le projet sur 392 m²).

La surface des parcelles AC n°s 246 et 248 nécessaires à la tranche 1 de l'opération n'est pas encore exactement arrêtée. Elle le sera suivant l'esquisse générale du projet qui sera réalisée dans le cadre des études de la présente convention.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS FINANCIERES

(...) Etudes (marchés de service et prestation intellectuelle) et frais divers (avis de publicité, reprographie) liés à l'organisation des procédures :

- le bailleur social : 50 % ;
- la commune : 50 % ;

Pour la création de la voirie et la viabilisation du lotissement :

- le bailleur social : 30 % ;
- la commune : 70 % ;

Pour l'enfouissement de la ligne à haute tension et l'installation d'un poste de transformation (reliquat après déduction participation du SIEIL) :

- le bailleur social : 70 % ;
- la commune : 30 % ;

(...)

Les articles de la convention de groupement de commande ci-dessus sont ainsi modifiés par :

ARTICLE 1 – OBJET DU GROUPEMENT

Le périmètre ici concerné est défini par les parcelles :

- AC n° 252 appartenant à la commune de MANTHELAN (3 409 m²)
- AC n° 246 appartenant à VAL TOURAINE HABITAT (**10 005 m² environ pour le projet** sur 12 347 m²).
- AC n° 248 appartenant à VAL TOURAINE HABITAT (**392 m² environ pour le projet** sur 392 m²).

.../...

La surface des parcelles AC n°s 246 et 248 nécessaires à la tranche 1 de l'opération n'est pas encore exactement arrêtée. **Elle le sera de manière définitive une fois le permis d'aménager obtenu et le bornage périmétrique de la tranche 1 réalisé.**

Afin de maîtriser le coût de l'opération et ne pas impacter davantage le bilan financier prévisionnel de l'opération, il est nécessaire de modifier les répartitions financières initiales :

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS FINANCIERES

Les répartitions financières sont modifiées comme suit :

Pour les études :

- Les conditions ainsi que la répartition financière des études et des frais divers restent inchangées ;
- Pour la partie maîtrise d'œuvre, du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) jusqu'à l'Assistance aux Opérations de Réception (AOR), cette mission sera assurée par le bureau d'études retenu.

Cependant, compte tenu de la modification du schéma d'aménagement et de l'augmentation des travaux à réaliser, si le bureau d'études souhaitait revoir sa rémunération par avenant au marché, VAL TOURAINE HABITAT et la commune de MANTHELAN ne pourront donner suite à sa demande, compte tenu des modifications économiques engendrées. Dans ce cas, il conviendra que la commune de MANTHELAN et VAL TOURAINE HABITAT définissent ensemble les modalités de poursuite de l'opération.

Pour la création de la voirie et la viabilisation du lotissement :

Les montants de travaux par postes seront répartis suivant le tableau ci-dessous :

Travaux	Voie perpendiculaire à la VC 10	Voie parallèle à la VC 10
Travaux préparatoires	70 % la commune et 30 % Val Touraine Habitat	
Voirie	70% à la commune et 30% Val Touraine Habitat	100% Val Touraine Habitat
EU et EP (bassin)	70% à la commune et 30% Val Touraine Habitat	
A.E.P	70% à la commune et 30% Val Touraine Habitat	100% Val Touraine Habitat
France téléphone	70 % la commune et 30 % Val Touraine Habitat	100% Val Touraine Habitat
Electricité	70 % la commune et 30 % Val Touraine Habitat	100% Val Touraine Habitat
Eclairage public (fourreaux)	70 % la commune et 30 % Val Touraine Habitat	100% Val Touraine Habitat
Branchements	5 pris en charge par la commune	17 pris en charge par Val Touraine Habitat
Espaces verts	70 % la commune et 30 % Val Touraine Habitat	

Cependant, si le montant des travaux venait à dépasser celui inscrit au bilan prévisionnel de l'opération, les parties conviennent de se réunir pour trouver des solutions permettant d'engager les travaux.

.../...

Pour l'enfouissement de la ligne à haute tension et l'installation d'un poste de transformation (reliquat après déduction de la participation du SIEL) :

La répartition reste inchangée.

Les autres termes de la convention de groupement de commandes signée le 04 juillet 2021 restent inchangés.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le projet d'avenant n°1 et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer l'avenant n°1 à la convention de groupement de commandes dont l'objet est précisé ci-dessus ;
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Réalisation opérations

b. RICHELIEU « Ancien EHPAD » - Mise à jour des études opérationnelles

Madame la Présidente expose :

Présentation de l'opération

VAL TOURAINE HABITAT a la possibilité de se porter acquéreur auprès de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) Docteur Marcel Fortier de RICHELIEU, de la parcelle où est édifié l'ancien EHPAD de la commune. Le site présente un enjeu important de requalification urbaine pour la commune. L'EHPAD ne souhaitant pas que celui-ci reste inoccupé de manière prolongée, la commune a fait appel à VAL TOURAINE HABITAT en juillet 2020, pour mener les études nécessaires et réaliser une opération d'aménagement.

Le site de l'ancien EHPAD, situé en zone UB du PLUi, est sans activité depuis mars 2018. Localisé à 800 mètres du centre-bourg de RICHELIEU, il est bordé à l'Est et à l'Ouest par un urbanisme mixant habitat pavillonnaire (constructions individuelles accolées) et collectif. Le patrimoine de VAL TOURAINE HABITAT y est bien représenté puisqu'un habitat collectif (18 logements et 71 logements en maisons individuelles) a été construit entre 1960 et 1980 dans ce secteur.

.../...

Après démolition des bâtiments de l'ancien EHPAD par VAL TOURAINE HABITAT, l'Office disposerait ainsi d'une réserve foncière pour la réalisation d'une mixité de produits tels que du logement locatif social et du terrain à bâtir destinés à des particuliers.

Situation foncière

La parcelle de l'ancien EHPAD cadastrée section D n°421 est d'une superficie d'environ 7 096 m². L'EHPAD doit céder le foncier et le bâtiment à VAL TOURAINE HABITAT à l'euro symbolique. VAL TOURAINE HABITAT a délibéré en ce sens lors du Bureau du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2021. Une promesse de vente a été signée avec l'EHPAD Docteur Marcel FORTIER les 14 et 16 décembre 2022.

L'acquisition du site par VAL TOURAINE HABITAT a eu lieu le 23 novembre 2023.

Programme de l'opération d'aménagement

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé, par délibération en date du 14 novembre 2022, le lancement des études opérationnelles du projet ci-dessous comprenant 6 logements locatifs sociaux individuels groupés et 8 terrains à bâtir.

Suite à la découverte d'une zone humide, d'une emprise de 3 200 m², sur une surface totale de 7 096 m², le programme d'aménagement a dû être modifié et prévoit dorénavant la démolition des bâtiments et la réalisation d'environ :

- 3 lots à bâtir destinés à l'accession à la propriété privée ;
- 5 à 7 logements locatifs sociaux, dont du logement inclusif, en maisons individuelles groupées.

Bilan financier prévisionnel

Bilan financier € HT :

BONI D'OPERATION = 65 €		TOTAL bilan actualisé	Avant 2023	Réalisé 2023	Reste 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Au-delà
DEPENSES											
FONCIER	1%	5 541	540	-	3 501	-	-	-	-	1 500	-
ETUDES	7%	47 886	-	1 095	17 991	25 200	1 800	300	300	1 200	-
TRAVAUX	78%	524 396	-	-	-	507 579	16 817	-	-	-	-
HONORAIRES SUR TRAVAUX	7%	43 490	-	-	7 325	32 542	3 623	-	-	-	-
TAXES - REDEVANCES - PARTICIPATIONS	1%	6 041	-	-	-	4 541	1 500	-	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	1%	7 500	-	68	3 566	2 673	383	442	-	-	-
REMUNERATION DE VTH	3%	22 753	-	-	-	10 777	7 944	400	400	3 233	-
AUTRES FRAIS	2%	10 700	620	-	-	880	2 700	2 500	2 500	1 500	-
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL			1 160	1 163	25 251	584 192	34 767	3 642	3 200	7 433	-
TOTAL DES DEPENSES CUMULE		668 307		2 322	27 573	611 765	646 532	650 174	653 374	660 807	660 807
RECETTES											
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	8%	52 500	-	-	-	-	17 500	17 500	17 500	-	-
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS SOCIAUX	7%	45 872	-	-	-	-	45 872	-	-	-	-
PARTICIPATIONS et SUBVENTIONS	85%	570 000	-	-	150 000	370 000	50 000	-	-	-	-
PRODUITS DE GESTION	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES RECETTES ANNUEL			-	-	150 000	370 000	113 372	17 500	17 500	-	-
TOTAL DES RECETTES CUMULE		668 372			150 000	520 000	633 372	650 872	668 372	668 372	668 372
Résultat d'exploitation annuel			- 1 160	- 1 163	124 749	- 214 192	78 605	13 858	14 300	- 7 433	-
Résultat d'exploitation cumulé		65	- 1 160	- 2 322	122 427	- 91 765	- 13 160	698	14 998	7 565	7 565
RESULTAT D'OPERATION		65									

Description des recettes prévisionnelles :

- Prix moyen des terrains à bâtir : 21 000 € TTC pour une superficie moyenne de 740 m².
- Charge foncière par logement locatif social : 7 208 € TTC pour une superficie moyenne de 285 m².

.../...

Planning prévisionnel opérationnel

Accord Permis de Démolir	08/11/2022
Acquisition	Nov – Déc. 2023
Démolition	Déc. 2023
Dépôt Permis d'Aménager	1 ^{er} Trim 2024
Accord Permis d'Aménager	2 ^{ème} Trim 2024
Début commercialisation	2 ^{ème} Trim 2024
Début travaux viabilisation	4 ^{ème} Trim 2024
Fin travaux (hors finition)	1 ^{er} Trim 2025
Fin commercialisation	2028

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent les études de faisabilité et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Prendre toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles d'aménagement suite à la mise à jour du projet, ainsi que pour la construction des logements locatifs sociaux,
- Signer les avenants nécessaires aux conventions attributives de subventions et demander toutes les subventions nécessaires pour l'équilibre de l'opération,
- Procéder à la mise en commercialisation des lots dans le respect du montant minimal des recettes attendues de l'opération,
- Signer la convention de rétrocession, ainsi que l'acte authentique correspondant,
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Réalisation opérations

c. SAINT-PATERNE-RACAN « Les Êtres » - Avenant n°2 au traité de concession

Madame la Présidente expose :

Présentation de l'opération

Par délibération en date du 11 décembre 2014, la commune de SAINT-PATERNE-RACAN a décidé de lancer une procédure de consultation en vue de désigner le concessionnaire en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Êtres ».

À la suite de sa candidature, VAL TOURAINE HABITAT a été désigné aménageur de l'opération par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2015. Un traité de concession a ainsi été signé le 04 février 2016.

La 1^{ère} tranche est entièrement commercialisée depuis novembre 2021. Les études pour la réalisation de la 2^{ème} tranche ont été lancées en 2022.

Les 10 et 23 janvier 2023, est intervenue la signature de l'avenant n°1 au traité de concession pour la prorogation de ce dernier pour une durée de 7 ans, soit jusqu'au 04 février 2030.

.../...

En juin 2023, lors de la présentation du Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale de l'année 2022, Monsieur le Maire se questionne sur l'avenir de l'opération avec l'élaboration du PLUi, la nouvelle réglementation de la loi Climat et Résilience, et souhaite rediscuter de la répartition de la participation financière de la commune inscrite au traité de concession.

Fin juin 2023, VAL TOURAINE HABITAT a proposé un nouveau schéma d'aménagement pour les 2^{ème} et 3^{ème} tranches permettant de réaliser davantage de logements sur la 2^{ème} tranche. Le principe de lisser la participation financière de la commune a aussi été évoqué.

Le nouveau schéma d'aménagement propose :

- Sur la 2^{ème} tranche : 9 logements locatifs sociaux et 5 terrains à bâtir (au lieu de 4 logements locatifs sociaux et 4 terrains à bâtir) ;
- Sur la 3^{ème} tranche : 10 terrains à bâtir (au lieu de 5 logements locatifs sociaux et 11 terrains à bâtir).

Le nombre total de terrains à bâtir et de logements locatifs sociaux définis au traité de concession reste inchangé.

Ce schéma a été présenté et approuvé au Conseil Municipal du 11 juillet 2023.

Concernant la participation financière de la commune, 37 000 € ont déjà été versés au titre de la 1^{ère} tranche. Il reste un montant de 148 000 € à répartir sur les 7 prochaines années. VAL TOURAINE HABITAT propose un versement de 21 143 € par an, avec un premier versement sur l'année 2024.

Objet de la délibération

Le programme de l'opération et la participation financière de la commune étant réétudiés, il est nécessaire de mettre à jour le traité de concession par un nouvel avenant.

Les articles initiaux du traité de concession sont les suivants :

L'article 1 – OBJET DE L'OPERATION

(...) *L'opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel d'environ 29 logements en trois tranches :*

- *Tranche 1, 5 lots à bâtir destinés à l'accession privée ;*
- *Tranche 2, 4 lots à bâtir destinés à l'accession privée et 4 logements locatifs individuels aidés ;*
- *Tranche 3, 11 lots à bâtir destinés à l'accession privée et 5 logements locatifs individuels aidés.*

(...)

L'article 31 – MODALITES DE PARTICIPATION DU CONCEDANT

« (...) 185 000 € seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées à 37 000 € par an durant 5 ans. Le versement de ces mensualités débutera en 2017 et sera versé annuellement au mois d'avril après demande formulée par courrier simple par l'Aménageur.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Commune dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant. »

.../...

Les articles du traité de concession ci-dessus sont ainsi modifiés :

L'article 1 – OBJET DE L'OPERATION

(...) L'opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel d'environ 29 logements en trois tranches :

- Tranche 1 : 5 lots à bâtir destinés à l'accession privée ;
- Tranche 2 : 5 lots à bâtir destinés à l'accession privée et 9 logements locatifs individuels aidés ;
- Tranche 3 : 10 lots à bâtir destinés à l'accession privée.

(...)

L'article 31 – MODALITES DE PARTICIPATION DU CONCEDANT

« (...) 185 000 € seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements annuels évalués à 21 143 € sur les 7 prochaines années (37 000€ étant déjà versés au titre de la 1^{ère} tranche). Le versement de ces mensualités débutera en 2024 et sera versé annuellement au mois de janvier après demande formulée par courrier simple par l'Aménageur.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Commune dans la limite du montant annuel ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant. »

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le projet d'avenant n°2 et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer l'avenant n° 2 au traité de concession,
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

B. Clôtures administratives et financières

α. MONNAIE « Le Boulay » - Clôture de l'opération d'aménagement

Madame la Présidente expose :

Présentation de l'opération

VAL TOURAINE HABITAT a réalisé au lieu-dit « Le Boulay » à MONNAIE une opération complexe d'aménagement, comprenant la construction d'une gendarmerie ainsi que des logements attenant à la gendarmerie, la construction de logements locatifs sociaux et de PSLA (Prêt Social Location-Accession), et la création de terrains à bâtir, dont un lot réservé pour un établissement scolaire spécialisé.

L'opération d'aménagement, proprement dite, a été réalisée, sur une emprise totale d'environ 2,7 hectares, en quatre tranches opérationnelles : « Le Boulay - Nord », « Le Boulay - Est », « Le Boulay - Ouest », « Le Boulay - Sud ». Au total, ont été réalisés : 15 logements locatifs sociaux, 10 logements en accession sociale et 36 terrains à bâtir destinés à des particuliers.

Par délibérations successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé les acquisitions foncières, le lancement des études et la réalisation de l'opération d'aménagement. .../...

Une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), précisant les conditions de réalisation de la voie structurante qui traverse le nouveau quartier (rue du Lieutenant-Colonel Bonneville), a été signée avec la commune de MONNAIE, le 25 avril 2012. Elle a été prorogée par avenants successifs les 03 avril 2017 et 16 juin 2021, le temps que la commune de MONNAIE termine les travaux de la rue du Lieutenant-Colonel Bonneville.

Par délibérations successives, le Directeur Général de VAL TOURAINE HABITAT a été autorisé à :

- Signer l'acte de rétrocession des équipements communs des lotissements « Le Boulay - Nord » et « Le Boulay - Est ». Cette signature est intervenue le 28 décembre 2020.
- Signer l'acte de rétrocession des équipements communs du lotissement « Le Boulay - Sud ». Cette signature est intervenue le 03 décembre 2021.

Sur le secteur du « Boulay - Ouest », il n'y a pas d'équipements communs.

Les quatre tranches de l'opération d'aménagement « Le Boulay » sont terminées.

L'assiette de la voie structurante a été cédée à la commune de MONNAIE, par acte authentique signé le 03 mars 2014. Les travaux de la voie structurante, réalisés par la commune de MONNAIE, sont terminés depuis le printemps 2022. VAL TOURAINE HABITAT a reçu de la trésorerie de VOUVRAY, trois titres exécutoires en dates du :

- 21 octobre 2013 pour un montant de 168 026,06 €,
- 29 juin 2015 pour un montant de 69 985,05 €,
- 15 septembre 2023 pour un montant de 44 607,30 €.

Au total, la participation définitive de VAL TOURAINE HABITAT au PUP s'établit donc à 282 618,41 €, montant inférieur au montant prévisionnel maximal prévu à la convention (350 587,86 €). Le PUP est ainsi clos.

Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de valider la clôture financière de l'opération d'aménagement.

Le bilan financier de clôture est le suivant :

BILAN DES DEPENSES PREV (en K €HT)		BILAN DES RECETTES PREV (en K €HT)	
Foncier	1 082	Cession charges foncières des terrains à bâtir	2 484
Etudes	68	# Cession charge foncières des logements	391
Travaux VRD	664	Subventions produits de gestion	11
Honoraires travaux	45	Total recettes prévisionnelles	2 886
Taxes	283		
Frais financiers	-	Solde trésorerie	544
Honoraires VTH	169		
Autres frais <small>SDIS</small>	31		
Total dépenses prévisionnelles	2 342		

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de la clôture financière de l'opération d'aménagement.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

A. Lancement études – Foncier

a. LA CROIX-EN-TOURAINE « Rue d'Amboise » - Signature de l'avenant n°2 à la convention de partenariat

Madame la Présidente expose :

Présentation

La commune de LA CROIX-EN-TOURAINE, VAL TOURAINE HABITAT et la Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires « SANTÉ LA CROIX » (SISA) ont signé une convention de partenariat le 17 juin 2021 pour :

- La construction de 10 logements locatifs sociaux intergénérationnels,
- L'extension de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) par la construction d'un nouveau bâtiment,
- L'aménagement des équipements communs (voirie d'accès, parking et cheminements).

La convention initiale prévoyait la rédaction d'avenants afin de valider les différentes étapes du programme. Un premier avenant a été signé le 1^{er} février 2023 afin de confirmer l'avis favorable dérogatoire sur le financement par le Contrat de Plan État-Région (CPER) et la possibilité pour VAL TOURAINE HABITAT d'être maître d'ouvrage du projet. .../...

Un deuxième avenant est nécessaire afin de valider les loyers prévisionnels et le dépôt du permis de construire. Cet avenant modifie également le périmètre foncier de l'opération de construction des logements locatifs sociaux par le changement de forme urbaine de l'opération, qui passe de 2 maisons individuelles avec jardins et garages et des logements en intermédiaire, à 10 maisons individuelles groupées avec jardins et garages.

Par délibération en date du 31 mai 2021, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, ont autorisé la signature d'une convention de partenariat entre la commune de LA CROIX-EN-TOURAINE, la SISA « SANTÉ LA CROIX » et VAL TOURAINE HABITAT, pour l'extension de la MSP.

Par délibération en date du 12 septembre 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, ont autorisé la signature de l'avenant n° 1 à la convention de partenariat.

Le 23 janvier 2023, une réunion s'est tenue en Mairie à la suite de la présentation du projet de la commune aux riverains. Afin de préserver l'intimité des riverains et d'améliorer la qualité de vie du quartier, la commune de LA CROIX-EN-TOURAINE a demandé de modifier les formes urbaines et d'étendre le projet sur la parcelle cadastrée section ZC n°354.

Le permis de construire a été déposé le 30 juin 2023 permettant de proposer le prix du loyer prévisionnel.

Ainsi, les parties se sont rapprochées pour mettre à jour la convention de partenariat et ont convenu ce qui suit :

- Prix de revient prévisionnel de l'extension de la MSP :
 - o Le prix de revient prévisionnel de la MSP a été établi en phase d'Avant-Projet Sommaire (APS), sur la base de l'estimation du coût des travaux réalisée par le maître d'œuvre, à 871 890 € HT.

- Plan de financement prévisionnel :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	MONTANT
Prêt libre	701 890 €
Subvention CPER (SISA)	170 000 €
TOTAL	871 890 €

- Loyer prévisionnel de l'opération :
 - o Le loyer prévisionnel est évalué, après estimation du prix de revient prévisionnel, à 13.40 € HT/m², sous réserve de l'obtention des financements inscrits ci-dessus ;
 - o Ce loyer sera assujéti à la TVA en vigueur (TVA à 20 %, à la date de signature de l'avenant n° 2 à la convention de partenariat - projet d'extension de la MSP sur la commune de LA CROIX-EN-TOURAINE).
- Actualisation du le planning prévisionnel,
- Engagement de la commune, par délibération du 09 juin 2023, de céder à VAL TOURAINE HABITAT :
 - o La partie de terrain (parcelle cadastrée section ZC n°354) dédiée au projet de l'extension de la MSP pour le prix de 61 964 €, les frais d'actes notariés étant à la charge de l'acquéreur ;
 - o La partie de terrain pour la construction des logements locatifs sociaux intergénérationnels pour l'Euro symbolique, les frais d'actes notariés étant à la charge de l'acquéreur.

.../...

Il est à préciser que le Conseil Municipal de LA CROIX-EN-TOURAINNE a approuvé la signature de l'avenant par la délibération du le 09 juin 2023.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer l'avenant n°2 à la convention de partenariat tripartite avec la commune de LA CROIX-EN-TOURAINNE et la SISA « SANTÉ LA CROIX » ;
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

B. Plans de financement et réalisations

a. BLÉRÉ « Square Charles Bidault » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de construction de 8 logements locatifs sociaux intermédiaires (5 PLUS et 3 PLAI) dans le centre-bourg de la commune de BLÉRÉ.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation de celle-ci par délibération en date du 18 septembre 2017.

Cette opération, inscrite à la programmation 2016 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 30 octobre 2016, prorogé le 16 septembre 2022, pour 7 logements et d'un agrément en date du 1^{er} août 2019 pour 1 logement complémentaire.

Le 8^{ème} logement est ajouté après qu'un premier appel d'offres ait été rendu infructueux. Cette modification du projet a nécessité l'abandon du premier permis de construire et le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire.

.../...

Après obtention du deuxième permis de construire, la Mairie a dû annuler celui-ci, suite à la demande de la Préfecture pour cause d'avis défavorable de la DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES, en raison du non-respect du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation. Un nouveau permis de construire a été déposé en décembre 2021, après obtention d'une dérogation adressée à la Préfecture.

Le permis de construire a été obtenu le 21 février 2022.

L'opération fait l'objet d'un groupement de commandes avec la commune, notamment pour la démolition d'une grange communale attenante à celle-ci, approuvé par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 06 mars 2023.

La commission interne des achats s'est tenue le 27 novembre 2023.

Il s'agit désormais de mettre en place le financement de cette opération.

Situation foncière

L'opération se situe sur les parcelles cadastrées section AC n°s 247, 344, 492 et 497 à BLÉRÉ, acquises par VAL TOURAIN HABITAT à la commune de BLÉRÉ pour une contenance cadastrale de 986 m².

Le programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS individuels		Locatifs PLAI individuels	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 2	3	52 m ²	2	49 m ²
Type 3	2	65 m ²	1	59 m ²
Total	5	286 m²	3	157 m²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 2	363 €	309 €
Type 3	427 €	352 €

Prix de revient et plan de financement prévisionnel (TVA 10 % en PLUS et TVA 5,5 % en PLAI)

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	219 902 €	118 475 €	338 377 €
Travaux construction	652 904 €	344 659 €	997 563 €
Honoraires	103 779 €	56 079 €	159 858 €
Actualisation	18 185 €	9 599 €	27 784 €
Aléas - divers	14 190 €	7 491 €	21 681 €
Prix total	1 008 960 €	536 303 €	1 545 263 €

.../...

Plan de financement -Logements

Postes	Coût estimé TTC
	Locatif PLUS
Prêt CDC	474 961 €
Prêt ACTION LOGEMENT	150 000 €
Subvention	169 352 €
Fonds Propres	750 950 €
Total	1 545 263 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	Décembre 2023
Livraison	2 ^{ème} trimestre 2025

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur la mise en place du financement à mobiliser auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 474 961 €.
- Contracter auprès d'ACTION LOGEMENT l'emprunt d'un montant global de 150 000 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

B. Plans de financement et réalisations

b. SAINT-PIERRE-DES-CORPS « Îlot 7 » - Modification du financement

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 17 octobre 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la construction de 18 logements locatifs sociaux collectifs (16 PLUS et 2 PLS) et d'un local commercial sur la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS, ainsi que la mise en place du financement de cette opération.

Objet de la délibération

La présente délibération modifie le plan de financement présenté dans la délibération du 17 octobre 2022.

En effet, à la suite d'un dysfonctionnement de l'outil de calcul des prêts, un écart du montant global de ces derniers a été constaté. Par conséquent, la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) nous demande de recalculer les prêts et d'actualiser le plan de financement.

.../...

La somme globale à emprunter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) passe de 1 847 056 € à 1 858 133 €.

Il en résulte une diminution des fonds propres de 11 077 € lesquels passent de 1 627 827 € à 1 616 750 € pour cette opération.

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS (T.V.A 10%)	Locatif PLS (T.V.A 10%)	Commerce (HT)
Charge foncière	587 834 €	67 795 €	76 526 €
Travaux de construction	2 107 972 €	241 454 €	239 751 €
Honoraires	300 259 €	34 628 €	35 257 €
Actualisation	104 945 €	12 021 €	12 691 €
Aléas - Divers	105 600 €	13 200 €	42 000 €
Prix total	3 206 610 €	369 098 €	406 225 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêts CDC	1 858 133 €
Prêt ACTION LOGEMENT	60 000 €
Prêt Libre	320 550 €
Subvention déléguée de l'Etat (CD37)	126 500 €
Fonds propres VTH	1 616 750 €
Total	3 981 933 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Livraison	3 ^{ème} trimestre 2024

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur la modification du financement à mobiliser auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS les emprunts pour un montant global de 1 858 133 €,
- Contracter auprès d'ACTION LOGEMENT les emprunts d'un montant de 60 000 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

C. Clôtures administratives et comptables

a. Divers groupes

Madame la Présidente propose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration les clôtures administratives et comptables des travaux de construction de diverses opérations (Cf. tableau).

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent les clôtures administratives et comptables des travaux de construction de ces opérations et actent le montant total des fonds propres affectés à celles-ci.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. VEFA

A. Signature contrat de réservation

a. CINQ-MARS-LA-PILE « Les Cotinières » - Achat en VEFA à la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION

Madame la Présidente expose :

Présentation

La SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION (R.C.S TOURS – 899 618 177) développe un programme de 6 logements en locatif social, répartis en 2 îlots A et B, sur le territoire de CINQ-MARS-LA-PILE « Les Cotinières », sur les parcelles cadastrées section ZM n°s 1481 et 1484, d'une superficie totale d'environ 1 088 m². Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT, un achat en VEFA de 6 logements locatifs sociaux en maisons individuelles de type 4, comprenant garages et jardins, représentant une surface habitable totale estimée à 504 m² environ, moyennant le prix de 2 025 € HT/m² SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RE 2020.

Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer le contrat de réservation en VEFA et l'acte d'acquisition à venir entre la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION et VAL TOURAINE HABITAT :

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface cadastrale	SHAB	Montant
SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION	ZM n°s 1481 et 1484	1 088 m ² environ	504 m ² environ	2 025 € HT/m ² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 4 individuel	4	84.16 m ²	2	83.99 m ²
Total	4	336.64 m²	2	167.98 m²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 4 individuel	476 €	423 €

Prix de revient et plan de financement prévisionnel (TVA 10 % en PLUS et TVA 5.5 % en PLAI)

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charges foncières	151 406 €	72 606 €	224 012 €
Bâtiment	598 681 €	287 095 €	885 776 €
Honoraires	8 164 €	4 082 €	12 246 €
Aléas - divers	11 000 €	5 275 €	16 275 €
Prix total	769 251 €	369 058 €	1 138 309 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	TOTAL
Prêt CDC	754 494 €
Subvention	14 000 €
Fonds propres VTH	369 815 €
Total	1 138 309 €

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles
Mise en chantier	2 ^{ème} trimestre 2025
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2026

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent cette acquisition en VEFA et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION au prix maximal de 2 025 € HT/m² SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Contracter auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 754 494 €.
- Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Et plus généralement établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. VEFA

A. Signature contrat de réservation

b. VEIGNÉ « Impasse du Mûrier » - Achat foncier en VEFA à la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION

Madame la Présidente expose :

Présentation

La SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION (R.C.S TOURS – 899 618 177) développe un programme de 5 logements locatifs sociaux répartis en 2 îlots A et B, sur le lieudit « Impasse du Mûrier » à VEIGNÉ. Les parcelles concernées sont cadastrées section AL n°s 1159 et 1166 (îlot A), d'une superficie de 680 m² et AL n°s 1164, 1172 et 1175 (îlot B), d'une superficie totale de 416 m².

Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT un achat en VEFA de 5 logements locatifs sociaux individuels de type 4, comprenant garages et jardins, représentant une surface habitable totale estimée à 430 m² environ, moyennant le prix de 2 250 € HT/m² SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RE 2020.

Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer le contrat de réservation en VEFA et l'acte d'acquisition à venir entre la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION et VAL TOURAINE HABITAT :

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface cadastrale	SHAB	Montant
SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION	AL n°s 1159, 1166, 1164, 1172, 1175	1 096 m ² environ	430 m ² environ	2 250 € HT/m ² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 4 individuel	3	85.96 m ²	2	86.23 m ²
Total	3	257.89 m²	2	172.46 m²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 4 individuel	526.67 €	467.14 €

Prix de revient et plan de financement prévisionnel (TVA 10 % en PLUS et TVA 5.5 % en PLAI)

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charges foncières	198 887 €	127 554 €	326 441 €
Bâtiment	446 795 €	286 547 €	733 342 €
Honoraires	6 963 €	4 656 €	11 619 €
Aléas - divers	8 240 €	5 285 €	13 525 €
Prix total	660 885 €	424 042 €	1 084 927 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	TOTAL
Prêt CDC	785 114 €
Prêt action logement	34 000 €
Subvention	14 000 €
Fonds propres VTH	251 813 €
Total	1 084 927 €

.../...

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles
Mise en chantier	1 ^{er} trimestre 2025
Livraison	3 ^{ème} trimestre 2026

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent cette acquisition en VEFA et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION au prix maximal de 2 250 € HT/m² SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément ;
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Contracter auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 785 114 € ;
- Contracter auprès D'ACTION LOGEMENT l'emprunt d'un montant global de 34 000 € ;
- Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération ;
- Et plus généralement établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

5. ACQUISITIONS

a. MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Les Aujoux 2 » - Achat foncier à la commune

Madame la Présidente expose :

Présentation

Suite à l'opération « Les Aujoux 1 », VAL TOURAINE HABITAT va réaliser une 2^{ème} tranche de logements adaptés à destination des Citoyens Français Itinérants, sur des terrains appartenant à la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE.

Le programme est composé de 8 logements locatifs sociaux qui seront construits sur les parcelles cadastrées section CC n°s 727, 712, 721, 723, 725, 714, 716, 718, 729 et 523, pour une superficie totale d'environ 6 626 m².

Cette cession entre la commune et VAL TOURAINE HABITAT est consentie à l'euro symbolique. Le Conseil Municipal a délibéré en ce sens lors de sa séance du 26 juin 2023.

Présentation de la cession objet de la délibération

Il convient de signer le compromis et l'acte de vente par la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE au profit de VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

Diverses conditions suspensives y seront annexées, notamment l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait, l'obtention de l'ensemble des subventions et financements permettant de respecter l'équilibre financier de l'opération.

La commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE cède à l'euro symbolique les parcelles suivantes à VAL TOURAIN HABITAT :

Nom du Vendeur	Réf cadastre	Réf cadastre	Contenance cadastrale en ca env.	Surface Réelle m ²	Surface Réelle totale
	Ancienne numérotation	Nouvelle numérotation			
	Section CC	Section CC			
COMMUNE DE MONTLOUIS-SUR-LOIRE	n° 513a	n° 727	843	843	6 626 m ²
	n° 510a	n° 712	1 543	1543	
	n° 495a	n° 721	471	1012	
	n° 496a	n° 723	239		
	n° 497a	n° 725	302		
	n° 489a	n° 714	758	1531	
	n° 490a	n° 716	204		
	n° 491a	n° 718	569	1697	
	n° 521a	n° 729	1511		
	n° 523	n° 523	186		

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur le projet et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer un compromis de vente sous conditions suspensives ;
- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée sous conditions suspensives ;
- Prendre toutes dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation du projet de construction de logements locatifs sociaux ;
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...);
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

5. ACQUISITIONS

b. SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL « Habitat Seniors » - Achat foncier à la commune

Madame la Présidente expose :

Présentation de l'opération

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE (CCTOVAL), a lancé un appel à candidatures auprès des communes intéressées par une offre locative à destination des personnes vieillissantes. Le projet s'adresse à des personnes dont le souhait est de continuer à habiter sur le territoire, malgré des critères de « fragilité », tout en ayant la capacité d'assumer un logement locatif.

Par délibération en date du 26 juin 2018, le Conseil Communautaire a décidé de confier la réalisation de logements « Seniors » à VAL TOURAINE HABITAT et a autorisé la signature d'une convention de partenariat entre nos deux entités. Cette convention de partenariat a été signée le 16 avril 2019, son objet étant de fixer les modalités de coopération.

Par délibération en date du 22 novembre 2023, la commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL a décidé de vendre à VAL TOURAINE HABITAT, la parcelle cadastrée section E n°1940 comprenant les bâtiments de l'ancienne école, pour l'euro symbolique.

.../...

Le permis de construire a été accordé le 16 février 2022, pour la réalisation de deux logements PLUS et un logement PLAI.

Présentation de la cession objet de la délibération

Il convient de signer l'acte de vente par la commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL, au profit de VAL TOURAIN HABITAT.

Nom du Vendeur	Réf cadastrale	Surface	Montant
COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL	E n°1940	544 m ²	Euro Symbolique

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur le projet et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée ;
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Clôtures administratives et comptables

a. Divers groupes

Madame la Présidente propose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration les clôtures administratives et comptables des travaux d'amélioration de diverses opérations (Cf. tableau).

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent les clôtures administratives et comptables des travaux d'amélioration de ces opérations et actent le montant total des fonds propres affectés à celles-ci.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Foyers

α. SAINT-CYR-SUR-LOIRE - Résidence Autonomie « Les Fosses Boissées » Mise en place d'un loyer

Madame la Présidente expose :

Présentation de l'établissement

Résidence Autonomie de 65 logements.

Date de construction : 1974.

Bail à loyer signé : En date du 02 janvier 1992.

Gestionnaire : VYV3 la Mutualité Française.

Le contexte : Mise en place d'un loyer

Les parties ont conclu un bail à loyer en date du 02 janvier 1992, qui a pris fin le 31 décembre 2020, date de remboursement de l'ensemble des emprunts. A l'issue de cette date, VYV3 la Mutualité Française avait la faculté d'acquérir l'immeuble.

Par courrier en date du 22 novembre 2019, VYV3 la Mutualité Française a confirmé à VAL TOURAINE HABITAT, ne pas souhaiter acquérir l'immeuble et repartir sur un nouveau bail dont la durée sera déterminée au regard d'un programme de travaux de rénovation de l'immeuble.

Cette décision a été validée par le Conseil d'Administration de VYV3 la Mutualité Française, en date du 16 décembre 2019.

Dans l'attente de la définition des travaux de rénovation et de leur coût, un loyer de 22 000 € annuel (hors charges et taxes) a été mis en place à compter du 1^{er} janvier 2021.

A ce jour, le programme de travaux de rénovation n'étant pas défini par VYV3 la Mutualité Française, il a été décidé, après échange avec VYV3 la Mutualité Française, de mettre en place un loyer immobilier d'occupation des lieux.

Ce loyer annuel a été déterminé en tenant compte pour une partie de la valeur locative des logements dans le secteur de SAINT-CYR-SUR-LOIRE, avec une décote liée à la gestion d'une Résidence Autonomie, auquel a été ajouté un montant correspondant à une réserve pour renouvellement des composants.

Les conditions proposées par VAL TOURAINE HABITAT à effet au 1^{er} janvier 2023 sont les suivantes :

- Loyer : 50 000 € annuels hors impôts et charges;
- Réserve pour renouvellement des composants : 15 000 € annuel;
- Échéance trimestrielle;
- Révision annuelle conformément à la politique des loyers.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés :

- Approuvent le loyer annuel et la réserve pour renouvellement des composants s'y rattachant à compter du 1^{er} janvier 2023 ;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer le nouveau bail et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

III. DIRECTION JURIDIQUE ET DES VENTES

1. VENTES

A. Ventes HLM

c. Remise en location de logements bloqués pour vente

Madame la Présidente expose :

Le Conseil d'Administration du 21 octobre 2019 a approuvé le plan de vente figurant dans la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2024.

Après examen des groupes ouverts à la vente et en concertation avec les agences, il est proposé de remettre en location les logements vacants suivants :

Agence de CHINON

- Groupe 503 : CHINON « La Roche Faucon » : 3 logements sur les 10 logements bloqués pour vente (action de commercialisation en cours).

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent la remise en location des biens visés ci-dessus et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à engager l'ensemble des actions nécessaires dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

III. DIRECTION JURIDIQUE ET DES VENTES

3. ANTENNES RELAIS

a. Conventions HYVORY - Agrément de la cession des conventions à la société PHOENIX TOWER France 3

Madame la Présidente expose :

Présentation de l'opération

VAL TOURAINE HABITAT dispose d'antennes relais sur 15 sites avec plusieurs opérateurs :

- ON TOWER France (FREE),
- CELLNEX (anciennement BOUYGUES TELECOMS),
- HYVORY (anciennement SFR),
- TOTEM (anciennement ORANGE).

HYVORY, à l'instar des autres opérateurs a cédé une partie de ces installations à une filiale dédiée « PHOENIX TOWER France 3 (PTF3) » société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 4 rue de Marivaux à PARIS et immatriculée au RCS sous le SIREN 949 058 648.

Les toits terrasses occupés par HYVORY et concernés par cette cession, sont les suivants :

- SAINT-PIERRE-DES-CORPS – « 20, rue de L'Aubrière » ;
- TOURS – « 11, rue Camille Robert ».

Les conventions renégociées en 2018, sont à échéance du 31 décembre 2027.

Au titre de l'exercice 2023, le montant des loyers s'élevait à 12 782 € HT, par toit terrasse avec une augmentation annuelle de 2 %.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, agréent la cession des conventions HYVORY à la société PHOENIX TOWER France 3 et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, agissant dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation à renégocier l'ensemble des conventions, signer les nouvelles conventions avec la société PHOENIX TOWER France 3, et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

IV. DIRECTION FINANCIÈRE ET ACHATS

1. TRESORERIE ET FINANCEMENTS

a. Financement des opérations de gros travaux

Madame la Présidente expose :

Dans le cadre de recherche de financements de nos programmes de gros travaux, une consultation de 7 établissements bancaires a été réalisée pour un montant total d'emprunts de 1 556 000 € pour six opérations de gros travaux et une opération pour un foyer.

Cette consultation est décomposée en 2 lots, l'un d'un montant de 1 500 000 € remboursés sur 20 ans et l'autre d'un montant de 56 000 € remboursés sur 5 ans.

.../...

Opérations	Commune	Coût de l'opération	Montant du prêt	Durée
L'orée du Bois Etanchéité toitures terrasses	JOUE LES TOURS	260 000	230 000	20 ans
Levée de la Loire 1 PSR Réfection toiture terrasse et isolation	LA RICHE	129 000	120 000	20 ans
La Grande Noue 2 Etanchéité toitures terrasses avec pose des panneaux solai	NOTRE DAME D'OE	227 000	100 000	20 ans
Rue du Moulin, Remplacement de la couverture	ROCHECORBON	288 000	150 000	20 ans
Fosses Boissées 1,2 Isolation Thermique par l'extérieur	ST CYR SUR LOIRE	899 100	800 000	20 ans
Rue de la Bourde Remplacement de la couverture + isolation	TOURS	120 000	100 000	20 ans
			1 500 000	

Opérations	Commune	Coût de l'opération	Montant du prêt	Durée
Institut Le Mai Travaux de réfection des réseaux EC/EF (1)	CHINON	112 000	56 000	5 ans
			56 000	

(1) Le complément de financement de cette opération sera apporté par des fonds propres de VAL TOURAINE HABITAT rémunérés sur 5 ans au taux du livret A et remboursés par l'Institut du Mai en 2029.

Une convention de financement sera signée à cet effet.

Ces opérations ont déjà fait l'objet de délibérations par le Bureau du Conseil d'Administration. Il s'agit de fixer les conditions financières des emprunts prévues aux différents plans de financement.

Les offres de prêts retenues, suite à la consultation, sont :

Lot 1 : Emprunt sur 20 ans

Attributaire : CAISSE D'EPARGNE LOIRE-CENTRE
Montant : 1 500 000€
Nature du taux : variable
Conditions financières : Livret A + marge 0.85%
Échéances : Trimestrielles
Type d'amortissement : Amortissement progressif
Garantie : 100 % Conseil Départemental
Indemnité de remboursement anticipé : 3% du capital restant dû sauf si vente HLM
Frais de dossier : 0.10% du montant emprunté soit 1 500€

Lot 2 : Emprunt sur 5 ans

Attributaire du lot : CAISSE D'EPARGNE LOIRE-CENTRE
Montant : 56 000€
Nature du taux : variable
Conditions financières : Livret A + marge 0.70%
Échéances : Trimestrielles
Type d'amortissement : Amortissement progressif
Garantie : 100 % Conseil Départemental (ou sans garantie si accord du comité financier)
Indemnité de remboursement anticipé : 3% du capital restant dû
Frais de dossier : 150€

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent les offres de prêts faites et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter un prêt d'un montant de 1 500 000 € pour une durée de 20 ans, conformément aux conditions financières indiquées et au taux du livret A + 85 points de base auprès de CAISSE D'EPARGNE LOIRE-CENTRE.
- Contracter un prêt d'un montant de 56 000 € pour une durée de 5 ans, conformément aux conditions financières indiquées et au taux du livret A + 70 points de base auprès de CAISSE D'EPARGNE LOIRE-CENTRE.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 11 décembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 décembre 2023 à 17 H 20 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux,
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT
M. OSMOND (parti à 17h30) qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

IV. DIRECTION FINANCIÈRE ET ACHATS

2. CESSIONS DE VEHICULES

a. Proposition de cession d'un véhicule à titre gracieux

Madame la Présidente expose :

Présentation

Monsieur TRIOLLET informe les membres du Bureau du Conseil d'Administration que VAL TOURAINE HABITAT propose de céder, à titre gracieux, à l'association MOBILITÉ SOLIDAIRE 37, située 11 rue Joseph Cugnot à JOUÉ-LÈS-TOURS (37300) et enregistrée à la Préfecture sous le numéro d'agrément W37 2001 698, le véhicule suivant :

- Renault Twingo immatriculé GP 680 JN de 2006 – 119 375 Km

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent cette cession à titre gracieux.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT