

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

Du 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

### 1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### A. Lancement études – Foncier

##### a. NOTRE-DAME-D'OE « La Borde 2 » - Servitude de passage et de réseaux au profit de NEXITY FONCIER CONSEIL

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

Par délibération en date du 21 février 2013, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VALTOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site de « La Borde » sur la commune de NOTRE-DAME-D'OE. Couvrant une superficie d'environ 7,5 hectares, le projet est réalisé en 2 tranches opérationnelles et le programme prévoit :

- Tranche 1 :
  - o 23 terrains à bâtir,
  - o 20 à 24 logements en promotion privée,
  - o 22 logements locatifs sociaux,
  
- Tranche 2 :
  - o 42 terrains à bâtir,
  - o 30 logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS)
  - o 10 PSLA (Prêt Social Location Accession) ou logements locatifs sociaux (PLS)

.../...

La commercialisation de la tranche 1 est terminée et celle de la tranche 2 a été engagée en 2023.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) couvrant l'opération de « La Borde » porte sur un périmètre légèrement plus large que les opérations d'aménagement réalisées par VAL TOURAINE HABITAT. Il s'agit des parcelles cadastrées section AA n°s 69, 79p et 82.

Leur desserte a tout de même dû être prise en compte dans le cadre de la conception du projet d'aménagement.

La voirie de la tranche 2 de l'opération longe ces parcelles. Cette dernière est accompagnée d'un accotement servant de tampon avec les parcelles cadastrées ci-dessus nommées. Cet accotement, parcelle cadastrée section AA n°282 restera la propriété de VAL TOURAINE HABITAT et ne fait pas partie des parcelles qui seront rétrocédées à la commune de NOTRE-DAME-D'OE et à TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE.

### **Objet de la délibération**

VAL TOURAINE HABITAT a été contacté par la Société en Nom Collectif (SNC) FONCIER CONSEIL (RCS de NANTERRE 732 014 964) qui a une promesse de vente avec les propriétaires des parcelles évoquées ci-dessus pour la réalisation d'un lotissement permettant la création des 10 terrains à bâtir. Le projet a été approuvé par la commune de NOTRE-DAME-D'OE.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la SNC FONCIER CONSEIL doit raccorder l'ensemble des réseaux et la voirie de son lotissement à la tranche 2 de l'opération d'aménagement « La Borde ».

Pour ce faire, cette société a proposé une indemnité de 40 000 € HT afin de constituer des servitudes de passages et de réseaux au niveau de la parcelle cadastrée section AA n°282, d'une superficie d'environ 46 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des frais afférents à la constitution de ces servitudes seront à la charge de la SNC FONCIER CONSEIL.

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, donnent leur accord sur la mise en place de ces servitudes aux conditions sus indiquées et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer l'acte notarié établissant les servitudes de passages et de réseaux sur la parcelle cadastrée section AA n°282 au profit de la SNC FONCIER CONSEIL (RCS de NANTERRE 732 014 964) ;
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

### 1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### **B. Réalisation opérations**

##### **a. SAINT-ROCH « Le Fourgon » - Convention de mise en service et de gestion de la station de relevage des eaux usées**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation de l'opération**

Par délibération en date du 15 juin 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation du lotissement « Le Fourgon » sur la commune de SAINT-ROCH, sur une emprise de 3,5 hectares, en vue de la réalisation de 10 logements locatifs sociaux et 34 terrains à bâtir.

Un permis d'aménager a été accordé le 22 septembre 2021.

Une convention de transfert dans le domaine communal des équipements communs du lotissement « Le Fourgon » a été signée le 09 juin 2021, entre la commune de SAINT-ROCH et VAL TOURAINE HABITAT.

Les travaux de viabilisation provisoire ont été réalisés en 2022 et la commercialisation a été engagée. A ce jour, 31 terrains à bâtir ont été vendus.

.../...

## **Objet de la délibération**

Les premiers habitants arriveront en 2024. Il convient de mettre en service la station de relevage des eaux usées.

Le réseau d'assainissement est constitué d'un réseau gravitaire et d'un réseau en refoulement.

La station de relevage se situe sur l'espace commun (lot n°35), encore propriété de VAL TOURAINE HABITAT.

VAL TOURAINE HABITAT s'est rapproché de la commune de SAINT-ROCH, en vue de signer une convention de mise en service et de gestion de la station de relevage avant la rétrocession des équipements communs du lotissement.

La commune de SAINT-ROCH a délibéré en ce sens le 25 janvier 2024.

Un avenant à la convention de rétrocession devra être signé avec la commune pour intégrer spécifiquement cet ouvrage.

.../...

## **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, donnent leur accord sur le projet de convention de mise en service et de gestion de la station de relevage des eaux usées et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Signer ladite convention de mise en service et de gestion de la station de relevage des eaux usées du lotissement ;
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

### **I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT**

#### **2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION**

##### **A. Plans de financement et réalisations**

###### **a. SORIGNY « Les Perraults » – Mise en place du financement**

Madame la Présidente expose :

###### **Présentation**

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de construction de 7 logements locatifs sociaux individuels avec garages et jardins (5 PLUS et 2 PLAI) sur la commune de SORIGNY.

Les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation de celle-ci par délibération du 19 octobre 2020.

Cette opération, inscrite à la programmation 2021 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 31 décembre 2021.

Le permis de construire a été accordé le 27 janvier 2022.

La commission interne des achats s'est tenue le 08 janvier 2024.

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

.../...

## Situation foncière

L'opération se situe rue des Perraults sur une partie de la parcelle cadastré section YP n° 58, propriété de la VAL TOURAINE HABITAT.

Ce terrain comprenait initialement 29 logements VAL TOURAINE HABITAT, dont 7 logements (les plus au Nord de la parcelle) qui ont fait l'objet d'une déconstruction en janvier 2023.

## Le programme (produits, typologies et surfaces)

### Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 2 individuel	1	49.06 m <sup>2</sup>	1	49.16 m <sup>2</sup>
Type 3 individuel	3	65.77 m <sup>2</sup>	-	-
Type 4 individuel	1	84.93 m <sup>2</sup>	1	85.18 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>331.30 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>134.34 m<sup>2</sup></b>

## Prix et loyers

### Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 2 individuel	353 €	314 €
Type 3 individuel	434 €	-
Type 4 individuel	527 €	469 €

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

### Prix de revient estimatif TTC - Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	250 906 €	90 550 €	341 456 €
Travaux construction	660 965 €	257 053 €	918 018 €
Honoraires	79 204 €	31 081 €	110 285 €
Actualisation	19 434 €	7 558 €	26 992 €
Aléas - Divers	27 393 €	10 653 €	38 046 €
<b>Prix total</b>	<b>1 037 902 €</b>	<b>396 895 €</b>	<b>1 434 797 €</b>

### Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêt CDC	790 045 €
Subvention Etat (CD 37) classique	12 300 €
Subvention Etat (CD 37) démolition	31 776 €
Subvention Action logement PIV	56 000 €
Subvention Action logement classique	6 750 €
Fonds propres VTH	537 926 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 434 797 €</b>

## Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	Mars 2024
Livraison	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025

.../...

## Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, 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 790 045 €.
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

### 2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

#### B. Demandes de subventions

##### a. Diverses opérations – Financements complémentaires ACTION LOGEMENT

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

Par délibérations successives, les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont approuvé le lancement des études pour la réalisation de logements locatifs pour les opérations suivantes :

- BOURGUEIL « Allée de la Mailleterie »
- CHÂTEAU-RENAULT « Bel Air 1 & 2 »
- LANGEAIS « Ancien EHPAD »
- METTRAY « La Ribellerie »
- MONTLOUIS-SUR-LOIRE « 20 rue de la République »
- RIVIÈRE « Les Friches »
- SAINT-AVERTIN « Place du 11 Novembre »
- SORIGNY « Les Perraults Tranche 2 »
- VEIGNÉ « Avenue du Château de Valmer »
- VEIGNÉ « Impasse du Mûrier »

Ces opérations ont été retenues au titre de la programmation 2023 de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE et du CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE.

ACTION LOGEMENT a proposé à VAL TOURAINE HABITAT un financement complémentaire sous forme de prêts. Le soutien financier d'ACTION LOGEMENT concerne 123 logements répartis sur 10 opérations.

Les prêts distribués par ACTION LOGEMENT, donnent droit à des contreparties calculées en droit unique.

Sur la programmation 2023, les contreparties en matière de réservation de logements, s'élèvent à 52 droits uniques (15 sur les opérations neuves et 37 sur le patrimoine ancien).

Il s'agit aujourd'hui d'autoriser la signature des conventions de financement pour la mise en place des prêts avec ACTION LOGEMENT.

### Description des emprunts

#### Logements locatifs PLUS/PLAI/PLS

Opération	Nb Logements	Montant	Réservations Action Logement			
			NEUF / Opé		ANCIEN / Parc	
			PLUS	PLAI	PLUS	PLAI
BOURGUEIL « Allée de la Mailleterie »	9 logts PLUS/PLAI	24 000 €	1		4	
CHÂTEAU-RENAULT « Bel Air 1 & 2 »	11 logts PLUS/PLAI	24 000 €	1		4	
LANGAIS « Ancien EHPAD »	17 logts PLUS/PLAI	24 000 €	1		4	
METTRAY « La Ribellerie »	24 logts PLUS/PLAI/PLS	42 000 €	2	1	2	
MONTLOUIS-SUR-LOIRE « 20 rue de la République »	12 logts PLUS/PLAI	34 000 €	1		4	
RIVIÈRE « Les Friches »	10 logts PLUS/PLAI	12 000 €	1		1	
SAINT-AVERTIN « Place du 11 Novembre »	16 logts PLUS/PLAI	66 000 €	2	1	4	2
SORIGNY « Les Perraults Tranche 2 »	9 logts PLUS/PLAI	24 000 €	1		4	
VEIGNÉ « Avenue du Château de Valmer »	10 logts PLUS/PLAI	44 000 €	2		4	
VEIGNÉ « Impasse du Mûrier »	5 logts PLUS/PLAI	34 000 €	1		4	
<b>TOTAL</b>	<b>123 logements</b>	<b>328 000 €</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>35</b>	<b>2</b>

.../...

Les caractéristiques des emprunts amortissables sont les suivantes :

- durée : 40 ans
- taux : Livret A -2.25 % avec un plancher minimal de 0.25 %
- échéances : annuelles
- différé d'amortissement : 4 ans.

.../...

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer les conventions de financement ACTION LOGEMENT et toutes pièces nécessaires à la réalisation de 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## **I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT**

### **2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION**

#### **B. Demandes de subventions**

##### **b. Diverses opérations – Financements complémentaires RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation**

Par délibérations successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont validé le lancement des études pour la réalisation de logements locatifs pour les opérations suivantes :

Commune	Nom Opération
AMBOISE	Relais Sépia
BOURGUEIL	Allée de la Mailleterie
CHATEAU-RENAULT	Bel Air 1 & 2
CINAI	Le Noyer
CINQ-MARS-LA-PILE	Les Côtinières
LANGAIS	Ancien EHPAD
LANGAIS	Clémortier 3

LUZILLÉ	Rue de Loches
MONTLOUIS-SUR-LOIRE	20 rue de la République
MONTLOUIS-SUR-LOIRE	Les Aujoux 2
REIGNAC-SUR-INDRE	La Pièce des Sables 3
RIVIÈRE	Les Friches
SORIGNY	Les Perraults – Tranche 2
VEIGNÉ	Avenue du Château de Valmer
VEIGNÉ	Impasse du Mûrier
YZEURES-SUR-CREUSE	Huberdeau

Ces opérations ont été retenues au titre de la programmation 2023 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE.

Afin de concourir au financement de ces projets, des aides financières de la RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE peuvent être sollicitées. En effet, le CONSEIL RÉGIONAL a mis en place en décembre 2017 une politique d'aide au logement, qui permet de solliciter des subventions pour la création d'une offre nouvelle de logements sociaux (neufs et acquis-améliorés) sur certains territoires identifiés comme secteurs prioritaires de développement. Ces secteurs ont été définis sur le territoire du CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE, comme Contrats Régionaux de Solidarité Territoriale (CRST).

Les projets répondent aux critères requis et sont éligibles à l'aide régionale.

Ces subventions étant inscrites dans des enveloppes budgétaires limitées, et d'autres demandes pouvant être présentées par d'autres bailleurs sociaux, il convient de solliciter dès à présent ces aides financières sans attendre la validation des plans de financement définitifs après appels d'offres. La constitution des dossiers de demandes de subventions requiert la délibération des membres du Bureau du Conseil d'Administration sollicitant les aides financières.

## Description des subventions

### Logements locatifs PLUS/PLAI

Commune	Nom Opération	Nb de logements	Montant à solliciter
AMBOISE	Relais Sépia	20 (demandes sur 16 logements PLAI)	<b>180 000 €</b>
BOURGUEIL	Allée de la Mailleterie	9	<b>24 000 €</b>
CHÂTEAU-RENAULT	Bel Air 1 & 2	11	<b>34 000 €</b>
CINQ-MARS-LA-PILE	Le Noyer	3	<b>9 000 €</b>
CINQ-MARS-LA-PILE	Les Côtinières	6	<b>18 000 €</b>
LANGEAIS	Ancien EHPAD	17	<b>49 000 €</b>
LANGEAIS	Clémortier 3	6	<b>18 000 €</b>
LUZILLÉ	Rue de Loches	5	<b>16 000 €</b>
MONTLOUIS-SUR-LOIRE	20 rue de la République	16 (12+4)	<b>45 000 €</b>

MONTLOUIS-SUR-LOIRE	Les Aujoux 2	1	<b>5 000 €</b>
REIGNAC-SUR-INDRE	La Pièce des Sables 3	5	<b>16 000 €</b>
RIVIÈRE	Les Fiches	10	<b>29 000 €</b>
SORIGNY	Les Perraults – Tranche 2	9	<b>24 000 €</b>
VEIGNE	Avenue du Château de Valmer	10	<b>25 000 €</b>
VEIGNÉ	Impasse du Mûrier	5	<b>16 000 €</b>
YZEURES-SUR-CREUSE	Huberdeau	8	<b>22 000 €</b>
<b>TOTAUX</b>		141	<b>530 000 €</b>

### **Décision**

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

- Solliciter auprès de la RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE les subventions au titre de la politique d'aide au logement social mise en place par les CRST, suivant les dispositions du règlement d'application défini en décembre 2017 ;
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement des opérations listées ci-dessus, 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

### 2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

#### C. Clôtures administratives et comptables

##### a. Divers groupes

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, 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

### **I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT**

#### **4. CESSIONS**

##### **a. VILLEDÖMER « Place du Paradis » - Cession foncière à la commune**

Madame la Présidente expose :

##### **Présentation**

Le programme de construction du groupe situé sur la commune de VILLEDÖMER « Place du Paradis » est terminé et les 3 logements sont désormais occupés. Les travaux d'aménagement extérieurs sont également achevés.

VAL TOURAINE HABITAT propose de rétrocéder à la commune ses espaces communs comprenant les espaces enrobés, le tout correspondant à la parcelle cadastrée section ZR n° 235, d'une superficie totale d'environ 172 m<sup>2</sup>, suivant document d'arpentage n° 667-R, dressé par le Cabinet AIR & GÉO, géomètre expert à FONDETTES, le 15 décembre 2022.

Cette rétrocession sera consentie à l'euro symbolique.

Les frais d'acte notarié et de géomètre seront pris en charge par VAL TOURAINE HABITAT.

##### **Présentation de la cession objet de la délibération**

Il convient de signer l'acte de vente par VAL TOURAINE HABITAT au profit de la commune de VILLEDÖMER :

Le Conseil Municipal a délibéré dans ce sens le 29 juin 2021.

.../...

Nom de l'Acquéreur	Réf cadastre	Surface	Montant
COMMUNE DE VILLEDÖMER	ZR n° 235	172 m <sup>2</sup> environ	L' Euro Symbolique

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, approuvent cette cession, aux conditions sus indiquées et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'acte de rétrocession à la commune, 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

### 5. ACQUISITIONS

#### a. AZAY-LE-RIDEAU « Nouvelle Gendarmerie » - Servitude de passage et de réseaux

Madame la Présidente expose :

#### Présentation de l'opération

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire des parcelles cadastrées BD n°s 38 et 403 (environ 5 206 m<sup>2</sup>) depuis le 13 mars 2020 d'un foncier situé sur la commune d'AZAY-LE-RIDEAU. Il est envisagé sur ces terrains, un projet de construction pour une nouvelle gendarmerie entre VAL TOURAINE HABITAT (pour les logements des gendarmes) et la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE TOURAINE VALLÉE DE L'INDRE (pour les locaux de services et techniques de la gendarmerie). La voirie de desserte des logements se connecte à la voirie créée dans le cadre de l'opération d'aménagement réalisée par la Société en Nom Collectif (SNC) FONCIER CONSEIL (RCS : 732 014 964).

Dans le cas où la liaison viaire entre les 2 opérations, interviendrait préalablement à la rétrocession de la voirie au profit de la commune d'AZAY-LE-RIDEAU, VAL TOURAINE HABITAT a convenu avec la SNC FONCIER CONSEIL que des servitudes de passages et réseaux, sans soulte, soient mises en place.

#### Objet de la délibération

Il convient de signer l'acte constitutif des servitudes de passages et de réseaux grevant les parcelles cadastrées section BD n°s 402 et 439, au profit des parcelles cadastrées section BD n°s 38 et 403. L'ensemble des frais afférents à la constitution de ses servitudes sont à la charge de VAL TOURAINE HABITAT.

	Propriétaire actuel	Réf. Cadastrale	Montant de l'indemnité
Fonds servant :	SNC FONCIER CONSEIL	BD n°s 402 et 439	SANS SOULTE
Fonds dominant :	VAL TOURAIN HABITAT	BD n°s 38 et 403	

.../...

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, donnent leur accord sur la constitution des servitudes de passages et de réseaux, aux conditions sus-indiquées et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'acte, dont l'ensemble des frais afférents à la constitution des servitudes (géomètres, notaires ...) est supporté par VAL TOURAIN HABITAT, 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

### I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

#### 5. ACQUISITIONS

##### b. MONNAIE « Coubertin-Sabatier » - Achat foncier à NEXITY FONCIER CONSEIL

Madame la Présidente expose :

##### Présentation

Dans le cadre de la négociation avec la SNC FONCIER CONSEIL (RCS: 732 014 964), VAL TOURAINE HABITAT a l'opportunité de se porter acquéreur d'un îlot d'environ 1 400 m<sup>2</sup>, au sein d'une opération d'aménagement dite « L'Arche » développée par cet aménageur sur la commune de MONNAIE.

Cet îlot permettra la construction de 7 maisons individuelles groupées avec garages et jardins développant une surface de plancher de 700 m<sup>2</sup> et comprenant 7 branchements eaux usées, eau potable, téléphone, électricité et gaz.

La SNC FONCIER CONSEIL propose à VAL TOURAINE HABITAT d'acquérir ce macrolot, situé sur une partie des parcelles cadastrées section D n° 2133 et D n° 3210, au prix de 120 000 € TTC, sous les conditions suspensives habituelles (notamment l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait, les agréments des logements locatifs sociaux).

##### Présentation de la cession objet de la délibération

Il convient de signer la promesse et l'acte de vente à venir entre la SNC FONCIER CONSEIL et VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

Nom du Vendeur	Réf cadastre	Surface	Montant
SNC FONCIER CONSEIL	D n°s 2133 partie et 3210 partie	1 400 m <sup>2</sup> environ	120 000 € TTC

.../...

### Décision

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

- Signer une promesse de vente, au prix de 120 000 € TTC, sous conditions suspensives notamment l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait, les agréments des logements locatifs sociaux ;
- Prendre toutes dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation du projet de construction de logements locatifs sociaux ;
- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée aux conditions sus indiquées ;
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

### 5. ACQUISITIONS

#### c. **SAINT-AVERTIN « Résidence Paul Doumer » - Mise en place du financement pour l'achat de patrimoine**

Madame la Présidente expose :

##### **Présentation**

Par délibération en date du 12 juin 2023, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont ratifié l'offre financière de 1 000 000 euros et ont autorisé le Directeur Général de VAL TOURAINE HABITAT à acquérir la Résidence Paul Doumer dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) de la ville de SAINT-AVERTIN. Par la suite, cette résidence fera l'objet d'une réhabilitation.

Cette cession concerne 62 logements locatifs sociaux et un logement de fonction, situés « 6 Boulevard Paul Doumer », appartenant au domaine privé de la commune. Les autres parties du bâtiment restent propriété de la commune (restaurant, salle de spectacle, bureaux, locaux associatifs ...).

La commune de SAINT-AVERTIN a également délibéré en ce sens le 18 octobre 2023.

Il convient de mettre en place le financement permettant cette acquisition.

##### **Présentation de l'acquisition**

Nom du vendeur	Référence cadastre	Surface cadastrale (environ)
Commune de SAINT-AVERTIN	AW n°003p	65 a 60 ca

La « Résidence Paul Doumer », d'une surface habitable de 4 730 m<sup>2</sup> environ et d'une surface hors d'œuvre de 5 255 m<sup>2</sup> environ, est composée de 62 logements locatifs et un logement de fonction, répartis comme détaillé :

- **Rez-de-chaussée** : une entrée donnant sur le boulevard Paul Doumer, un hall d'entrée, une loge de gardien, une salle d'attente, une pièce de vie commune, un couloir desservant 13 logements dont 1 logement de fonction, locaux techniques.
- **Rez-de-jardin** : 12 logements, celliers rattachés à certains logements, locaux techniques, salle de restauration collective.
- **Premier et deuxième étages** : 20 logements au premier étage, 17 logements au second, locaux techniques.

### **Prix de revient et plan de financement prévisionnel**

Le financement sera établi sur la base d'un Prêt Transfert de Patrimoine (PTP) de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS.

<u>Prix de revient TTC</u>	
Acquisition de l'immeuble	1 000 000 €
Frais estimés	20 000 €
Total	1 020 000 €

<u>Plan de financement</u>	
Prêt Transfert de Patrimoine (35 ans)	1 000 000 €
Fonds Propres VTH	20 000 €
Total	1 020 000 €

.../...

### **Décision**

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

- Signer l'acte de vente ;
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS les emprunts pour un montant global de 1 000 000 € ;
- Prendre en charge les différents frais liés à l'acquisition (notaires, géomètres, provisions, indemnités, taxes dont la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) au prorata temporis, etc.) ;
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

##### a. LOCHES « Les Bas Clos 6 & 7 » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 29 logements collectifs et individuels sur la commune de LOCHES.

La déclaration préalable a été obtenue le 13 juillet 2023.

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

Historique des travaux:

#### **Bas Clos 6 :**

2012 : année de la dernière réhabilitation

- Remplacement menuiseries ext. & occultations
- Remplacement des portes d'entrées
- Remplacement des appareils sanitaires
- Remplacement chaudières & radiateurs
- Remplacement de la VMC

.../...

## **Bas Clos 7 :**

2005 : année de la dernière rehabilitation

- Remplacement menuiseries ext. & occultations
- Remplacement des portes d'entrées et portes palières
- Remplacement des appareils sanitaires
- Remplacement des radiateurs

2021

- Remplacement des portes de garages des individuels

Agence : LOCHES

Commune : LOCHES

Groupes : « LES BAS CLOS 6 & 7 » - n°166 & 199

Année de mise en service : 1972 et 1974

Composition : 8 logements collectifs et 21 logements individuels (8 T2, 24 T3, 12 T4)

## **Présentation du projet de réhabilitation**

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 19 octobre 2023.

Les travaux prévus sont les suivants :

### **TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :**

#### **Bas Clos 7 :**

- ✚ Mise en oeuvre d'une isolation thermique extérieure ;
- ✚ Remplacement des chaudières par des chaudières gaz à condensation et remplacement des thermostats d'ambiance.

#### **Bas Clos 6 & 7 :**

- ✚ Isolation des combles perdus et des sous faces des planchers des garages ;
- ✚ Création d'une ventilation mécanique contrôlée type hygro A.

### **TRAVAUX D'ELECTRICITE :**

#### **Bas Clos 7 :**

- ✚ Mise en sécurité des logements ;
- ✚ Mise en oeuvre de réglette LED au droit des éviers et lavabos ;
- ✚ Rajout de deux prises au-dessus du plan de travail de la cuisine.

Sur les collectifs :

- ✚ Réalisation d'interphonie ;
- ✚ Remplacement des tableaux électriques des parties communes ;
- ✚ Remplacement et amélioration de l'éclairage des parties communes et des porches d'entrée.

### **TRAVAUX DE CONFORT :**

#### **Bas Clos 7 :**

- ✚ Remplacement des équipements sanitaires des logements (WC, douches ou baignoires et robinetterie des lavabos et des éviers) ;

.../...

- ✚ Remplacement des revêtements de sols dans les WC et salles de bains ;
- ✚ Remplacement des faïences dans les salles de bains ;
- ✚ Remplacement des persiennes par des volets roulants.

### Bas Clos 6 & 7 :

- ✚ Mise en peinture des cuisines, WC et salles de bains.

### TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

#### Bas Clos 7 :

- ✚ Réfection des halls d'entrée ;
- ✚ Remplacement des portes de hall.

**TRAVAUX PORTANT SUR LES 14 LOGEMENTS LABELISABLES HSS** (logements 1, 2, 3 au 69 avenue des Bas Clos, logements 5, 6 au 77 avenue des Bas Clos, logements individuels au 61, 63, 67, 71, 73, 75, 83, 85, 87 avenue des Bas Clos) :

- ✚ Pose de volets roulants motorisés ;
- ✚ Commande d'éclairage à l'entrée de chaque pièce, d'une prise de courant à hauteur adaptée par pièce, d'une prise de télévision et téléphone dans la chambre principale ;
- ✚ Pose de barres de maintien dans les WC ;
- ✚ Pose de receveurs de douches extra-plats anti-dérapants, équipés de mitigeurs thermostatiques et de barres de maintien ;
- ✚ Pose d'un sol non glissant dans les salles de bains.

### Performances énergétiques

	BAS CLOS 6 - 9 logements individuels			
	Bât. A	Bât. B	Bât. C	TOTAL
	41 & 43 avenue des Bas Clos 2 logts indiv.	45 à 55 avenue des Bas Clos 5 logts indiv.	57 & 59 avenue des Bas Clos 2 logts indiv.	9 logts indiv.
Conso. avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>D</b> 194	<b>D</b> 225	<b>D</b> 194	<b>D</b> 211
Conso. après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>C</b> 173	<b>D</b> 202	<b>C</b> 173	<b>D</b> 189
Economie d'énergie prévisionnelle :	<b>4 172.70</b>	<b>9 914.15</b>	<b>4 172.70</b>	<b>18 259.55</b>
Economie d'énergie prévisionnelle :	<b>432.29</b>	<b>1 027.11</b>	<b>432.29</b>	<b>1 891.69</b>

BAS CLOS 7 - 8 logements collectifs & 12 individuels						
	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E	TOTAL
	69 avenue des Bas Clos 4 logts coll.	77 avenue des Bas Clos 4 logts coll.	61 à 67 avenue des Bas Clos 4 logts indiv.	71 à 75 avenue des Bas Clos 3 logts indiv.	79 à 87 avenue des Bas Clos 5 logts indiv.	29 logts
Conso. avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>E</b> 262	<b>E</b> 262	<b>E</b> 293	<b>E</b> 293	<b>E</b> 293	<b>E</b> 280.6
Conso. après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>C</b> 123	<b>C</b> 123	<b>C</b> 128	<b>C</b> 128	<b>C</b> 128	<b>C</b> 126
Economie d'énergie prévisionnelle :	<b>29 281.74</b>	<b>29 281.74</b>	<b>40 418.40</b>	<b>30 313.80</b>	<b>50 523.00</b>	<b>179 818.68</b>
Economie d'énergie prévisionnelle :	<b>3 033.59</b>	<b>3 033.59</b>	<b>4 187.35</b>	<b>3 140.51</b>	<b>5 234.18</b>	<b>18 629.22</b>

### Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif	
Postes	Coût estimé TTC
Travaux	1 070 289 €
Honoraires	113 994 €
Actualisation	53 514 €
Aléas - divers	33 203 €
<b>TOTAL</b>	43 827.00 € / Lgt <b>1 271 000 €</b>

Plan de financement	
Postes	Montant estimé TTC
Prêts conventionnés	817 000 €
Subvention Région	40 000 €
Fonds Propres (dont GE : 167 645 € dont dég. TFPB : 120 190 € dont réserve : 29 690 € dont CEE : 96 475 €)	414 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 271 000 €</b>

.../...

### Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, approuvent le plan de financement et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts d'un montant global de 817 000 €,
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

#### b. LUYNES « Clos Mignot 1 & 2 » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 30 logements collectifs et 16 individuels sur la commune de LUYNES.

La déclaration préalable a été obtenue le 29 septembre 2023.

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

#### Historique des travaux:

1994 :

Remplacement carrelage et mise en peinture des parties communes

2001 :

- Remplacement de colonnes d'eau froide
- Remplacement des portes d'entrée des logements individuels

2001 :

- Remplacement des appareils sanitaires
- Peinture des façades
- Réalisation d'une ITE sur les pignons collectifs

2005 :

- Remplacement des menuiseries extérieures et des volets battants

Agence : JOUÉ-LÈS-TOURS

Commune : LUYNES

Groupe : « CLOS MIGNOT 1 & 2 » - n°126 & 147

Année de mise en service : 1981

Composition : 30 logements collectifs et 16 logements individuels (8 T2, 22 T3, 12 T4, 4 T5)

### **Présentation du projet de réhabilitation**

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 20 septembre 2023.

Les travaux prévus sont les suivants :

#### **TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :**

- ✚ Mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- ✚ Isolation des combles perdus ;
- ✚ Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation ;
- ✚ Isolation des plafonds des halls d'entrée, des caves et locaux communs ;
- ✚ Remplacement des portes d'entrée des logements individuels ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée actuelle par une ventilation mécanique Hygro A.

#### **TRAVAUX D'ELECTRICITE :**

- ✚ Mise en sécurité des logements (remplacement de prises de courant, d'interrupteurs et de douilles défectueux) ;
- ✚ Remplacement des appliques lumineuses dans les cuisines et les salles de bains ;
- ✚ Remplacement des tableaux électriques dans les parties communes ;
- ✚ Création interphonie ;
- ✚ Remplacement des points d'éclairage dans les parties communes.

#### **TRAVAUX DE CONFORT :**

- ✚ Remplacement des équipements sanitaires des pièces humides ;
- ✚ Ajout de branchements de machines à laver ;
- ✚ Remplacement des revêtements de sols dans les WC, salles de bains et cuisines ;
- ✚ Remplacement des faïences dans les salles de bains et les cuisines ;
- ✚ Mise en peinture des cuisines, WC et salles de bains.

#### **TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES :**

- ✚ Remplacement des descentes d'eaux pluviales ;
- ✚ Remplacement des portes de hall et des portes d'accès aux locaux vélos ;
- ✚ Remplacement des portes de garages ;
- ✚ Remplacement des garde-corps et des pare-vues ;
- ✚ Remplacement des boîtes aux lettres ;
- ✚ Mise en peinture des halls d'entrée et cages d'escalier ;
- ✚ Mise en peinture des garde-corps et mains courantes des cages d'escalier ;
- ✚ Remplacement du carrelage des halls ;
- ✚ Mise en peinture des volets bois des portes-fenêtres donnant sur des balcons ;
- ✚ Bétonnage des garages.

## Performances énergétiques

### Clos Mignot 1 :

CLOS MIGNOT 1							
	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E	Bât. F	TOTAL
	3 PLACE DU MAL LECLERC 6 Logements	1 PLACE DU MAL LECLERC 6 Logements	6 PLACE DU MAL LECLERC 6 Logements	10 AVENUE DU CLOS MIGNOT 3 Logements	16 AVENUE DU CLOS MIGNOT 1 Logements	1 RUE DU GRAND VERGER 2 Logements	24 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m².an)	<b>D</b> 205.3	<b>C</b> 167.0	<b>C</b> 162.3	<b>E</b> 261.7	<b>D</b> 248.0	<b>D</b> 248.5	<b>D</b> 197.4
ThCe-Ex après travaux (kWh/m².an)	<b>C</b> 165.7	<b>C</b> 137.7	<b>C</b> 125.3	<b>D</b> 202.0	<b>D</b> 190.0	<b>D</b> 198.5	<b>C</b> 156.9
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	15 232.14	12 557.28	14 813.54	14 387.57	5 163.74	5 907.00	68 061.27
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	1 578.05	1 300.93	1 534.68	1 490.55	534.96	611.97	7 051.14

### Clos Mignot 2 :

CLOS MIGNOT 2										
	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E	Bât. F	Bât. G	Bât. H	Bât. I	TOTAL
	1 rue du Mal Juin 5 Logements	5 rue du Mal de Lattre de Tassigny 5 Logements	11 rue du Mal de Lattre de Tassigny 5 Logements	13 rue du Grand Verger 1 Logements	17 rue du Grand Verger 1 Logements	3 rue du Mal Juin 1 Logements	6 rue du Mal Juin 2 Logements	1 rue du Mal de Lattre de Tassigny 1 Logements	7 rue du Mal de Lattre de Tassigny 1 Logements	22 Logements
Conso. avant travaux (kWh/m².an)	<b>D</b> 191	<b>D</b> 191	<b>D</b> 185	<b>D</b> 219	<b>D</b> 248	<b>E</b> 277	<b>E</b> 262	<b>E</b> 277	<b>E</b> 277	<b>D</b> 211.7
Conso. après travaux (kWh/m².an)	<b>C</b> 158	<b>C</b> 158	<b>C</b> 146	<b>C</b> 167	<b>B</b> 109	<b>D</b> 204	<b>D</b> 196.5	<b>D</b> 204	<b>D</b> 204	<b>C</b> 163.2
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	9 661.41	9 661.41	11 418.03	3 071.64	12 375.17	5 564.79	10 728.53	5 564.79	5 564.79	73 610.56
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	1 000.92	1 000.92	1 182.91	318.22	1 282.07	576.51	1 111.48	576.51	576.51	7 626.05

.../...

## Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif	
Postes	Coût estimé TTC
Travaux	1 889 749 €
Honoraires	198 048 €
Actualisation	94 487 €
Aléas - divers	49 716 €
<b>TOTAL</b>	48 522 € / Lgt <b>2 232 000 €</b>

Plan de financement	
Postes	Montant estimé TTC
Prêts conventionnés	1 353 500 €
Subvention Tours Métropole	59 800 €
Fonds Propres (dont GE : 207 290 € dont dég. TFPB : 237 985 € dont réserve : 373 425 €)	818 700 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 232 000 €</b>

.../...

### Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, approuvent le plan de financement et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts d'un montant global de 1 353 500 €,
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

##### c. MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Le Clos Saint-Hermet » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 44 logements collectifs sur la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE.

La déclaration préalable a été obtenue le 07 août 2023.

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

#### Historique des travaux:

1982 : Isolation des combles et pose d'une ITE

1991 : Remplacement des appareils sanitaires

1994 : Remplacement des radiateurs

2000 :

- Pose de fenêtres et persiennes
- Remplacement de réseaux divers

.../...

- Remplacement de portes palières
- Mise en place d'une VMC

2015\_:

- Remplacement des descentes EP
- Remplacement des portes de garages

Agence: SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Commune: MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Groupe: « LE CLOS SAINT-HERMET » - n° 48

Année de mise en service: 1962

Composition: 44 logements collectifs (8 T2, 24 T3, 12 T4)

### Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 15 décembre 2023.

Les travaux prévus sont les suivants :

#### **TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :**

- ✚ Sur tous les immeubles, mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure ;
- ✚ Isolation des combles perdus ;
- ✚ Création d'une ventilation mécanique contrôlée type hygro A ;
- ✚ Remplacement des chaudières par des chaudières gaz à condensation et remplacement des thermostats d'ambiance.

#### **TRAVAUX D'ELECTRICITE :**

- ✚ Mise en sécurité des logements ;
- ✚ Pose de réglette LED au droit des évier et lavabos ;
- ✚ Création d'une prise directe avec protection pour lave-linge en cellier ;
- ✚ Réalisation d'interphonie ;
- ✚ Dans les parties communes, remplacement des tableaux électriques ;
- ✚ Remplacement et amélioration de l'éclairage des parties communes ;
- ✚ Eclairage des porches d'entrée par des hublots.

#### **TRAVAUX DE CONFORT :**

- ✚ Remplacement des WC, des douches et baignoires dans tous les logements ;
- ✚ Remplacement des revêtements de sols dans les cuisines, WC et salles de bains ;
- ✚ Remplacement de la faïence dans les salles de bains ;
- ✚ Mise en peinture des cuisines, WC et salles de bains ;
- ✚ Révision des fenêtres.

#### **TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES :**

- ✚ Remplacement des portes de hall,
- ✚ Remplacement des boîtes aux lettres ;
- ✚ Pose de mains courantes ;
- ✚ Pose d'un carrelage dans les halls et nettoyage des marches des escaliers ;
- ✚ Mise en peinture des parties communes.

## Performances énergétiques

	Bât. A 6 RUE ANATOLE FRANCE 8 Logements	Bât. B 10 RUE ANATOLE FRANCE 4 Logements	Bât. D 1 AVENUE VICTOR LALOUX 4 Logements	Bât. E 3 AVENUE VICTOR LALOUX 4 Logements	Bât. F 5 AVENUE VICTOR LALOUX 4 Logements	Bât. G 7 AVENUE VICTOR LALOUX 8 Logements	Bât. H 11 AVENUE VICTOR LALOUX 4 Logements	Bât. I 13 AVENUE VICTOR LALOUX 4 Logements	Bât. J 15 AVENUE VICTOR LALOUX 4 Logements	TOTAL 44 Logements
Conso. avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	D 225	E 315	E 325	E 325	E 325	D 225	F 331	F 331	F 331	E 289
Conso. après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	C 141	D 206	D 213	D 213	D 211	C 141	D 219	D 220	D 219	D 188
Economie d'énergie prévisionnelle:	39 775.68	30 367.40	26 669.44	26 669.44	27 145.68	39 775.68	26 669.44	26 431.32	26 669.44	270 173.52
Economie d'énergie prévisionnelle:	4 120.76	3 146.06	2 762.95	2 762.95	2 812.29	4 120.76	2 762.95	2 738.28	2 762.95	27 989.95

## Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif	
Postes	Coût estimé TTC
Travaux	1 494 193 €
Honoraires	188 345 €
Actualisation	74 710 €
Aléas - divers	47 752 €
<b>TOTAL</b>	41 023.00 € / Lgt <b>1 805 000 €</b>

Plan de financement	
Postes	Montant estimé TTC
Prêts conventionnés	1 312 000 €
Fonds Propres : (dont GE : 213 009 € dont dég. TFPB : 197 339 € dont réserve : 44 592 € dont CEE : 38 060 € )	493 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 805 000 €</b>

.../...

## Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, approuvent le plan de financement et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts d'un montant global de 1 312 000 €,
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

##### d. SAINT-AVERTIN « Grands Champs 1 » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 59 logements collectifs sur la commune de SAINT-AVERTIN.

Le certificat de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenue le 28 août 2023.

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

#### Historique des travaux:

2004 :

- Remplacement des menuiseries en PVC avec volets roulants,
- Remplacement des portes de halls et de l'intéphonie,
- Remplacement des portes d'entrées des logements,
- Réfection électrique et remplacement des tableaux ELEC,
- Remplacement des radiateurs en acier et pose de robinets thermostatiques

.../...

2006 : Remplacement des évier et meubles sous-évier

2010 : Remplacement de l'étanchéité en asphalte avec 10cm d'isolant

2016 : Remplacement des garde-corps des balcons du RDC, peinture des façades

Agence : SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Commune : SAINT-AVERTIN

Groupe : « GRANDS CHAMPS 1 » - n°209

Année de mise en service : 1975

Composition : 59 logements collectifs (1 T1 bis, 17 T2, 17 T3, 16 T4, 8 T5)

## **Présentation du projet de réhabilitation**

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 19 octobre 2023.

Sur ce groupe, il est prévu de labéliser 11 logements HSS, au 60 avenue du Général de Gaulle.

Les travaux prévus sont les suivants :

### **TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :**

- ✚ Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur l'ensemble des façades ;
- ✚ Isolation des planchers hauts sur locaux non chauffés du rez-de-chaussée ;
- ✚ Révision et/ou remplacement des robinets thermostatiques ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée autoréglable par une hygro A, compris les réseaux en toiture ;
- ✚ Calorifugeage des réseaux d'eau chaude.

### **TRAVAUX DE SECURITE :**

- ✚ Reprise des éclats de bétons sous les dalles des loggias ;
- ✚ Création d'un lanterneau de désenfumage dans le bâtiment au 60 avenue du Général de Gaulle ;
- ✚ Mise en sécurité des installations électriques des parties communes et des logements.

### **TRAVAUX D'AMELIORATION DES PARTIES COMMUNES :**

- ✚ Réfection des relevés d'étanchéité en toiture ;
- ✚ Remplacement des portes de halls par des portes automatisées ;
- ✚ Remplacement de l'interphonie par une visiophonie ;
- ✚ Remplacement de l'éclairage des parties communes par des luminaires à détection de présence ;
- ✚ Réfection des réseaux d'eau froide collectifs ;
- ✚ Réfection des réseaux d'eau chaude sanitaire en vide sanitaire ;
- ✚ Réfection des embellissements des parties communes ;
- ✚ Mise en place de panneaux signalétiques intérieurs et extérieurs de grande taille.

### **TRAVAUX D'AMELIORATION DES LOGEMENTS :**

- ✚ Création de compteurs d'eau individuels ;
- ✚ Révision des menuiseries extérieures & des menuiseries intérieures des logements ;
- ✚ Motorisation des volets roulants existants des fenêtres et portes-fenêtres ;
- ✚ Remplacement des boîtes aux lettres ;
- ✚ Remplacement des WC, lavabos, et baignoires (ou receveur de douche) ;
- ✚ Remplacement des robinetteries des évier ;
- ✚ Remplacement de la faïence murale des salles de bains ;
- ✚ Mise en peinture et pose de sol souple dans les salles de bains et WC.

.../...

## Performances énergétiques

	<b>Bât. A</b> 59 Logements	<b>TOTAL</b> 59 Logements
Conso. avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>C</b> <b>166.7</b>	<b>C</b> <b>166.7</b>
Conso. après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>B</b> <b>103</b>	<b>B</b> <b>103</b>
Economie d'énergie prévisionnelle: (kWh/an)	<b>285 388.10</b>	<b>285 388.10</b>
Economie d'énergie prévisionnelle: (€/an)	<b>29 566.21</b>	<b>29 566.21</b>

## Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif	
Postes	Coût estimé TTC
Travaux	2 369 089 €
Honoraires	227 849 €
Actualisation	118 454 €
Aléas - divers	62 608 €
<b>TOTAL</b>	47 085 € / Lgt <b>2 778 000 €</b>

Plan de financement	
Postes	Montant estimé TTC
Prêts conventionnés	1 944 000 €
Subvention Tours Métropole	120 700 €
Fonds Propres (dont GE : 312 921 € dont dég. TFPB : 153 482 € dont réserve & CEE : 246 897 €)	713 300 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 778 000 €</b>

.../...

## Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, approuvent le plan de financement et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts d'un montant global de 1 944 000 €,
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

##### e. SAINT-PIERRE-DES-CORPS « Pierre Semard 1 & 2 » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 90 logements collectifs sur la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS.

Le certificat de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenue le 6 octobre 2023.

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

#### Historique des travaux:

1998 :

- Peintures façades et ITE sur pignon
- Portes palières
- Remplacement des sanitaires
- Portes de hall

2001 : Remplacement des portes de cave

.../...

2005 : Remplacement des menuiseries ext PVC

2013 : Robinets thermostatiques

2015 : Carrelage des halls et escaliers

2017 : Portes de garages

2018 : Remplacement des couvertures et isolation des combles

Agence : SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Commune : SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Groupe : « PIERRE SEMARD 1 & 2 » - n°75

Année de mise en service : 1964

Composition : 90 logements collectifs (20 T2, 21 T3, 35 T4, 14 T5)

### **Présentation du projet de réhabilitation**

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 13 décembre 2023.

Les travaux prévus sont les suivants :

#### **TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :**

- ✚ Mise en place d'une Isolation thermique par l'extérieur sur l'ensemble des façades ;
- ✚ Remplacement des radiateurs et des robinets thermostatiques ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée autoréglable par une ventilation hygroréglable type A.

#### **TRAVAUX DE SECURITE :**

- ✚ Reprise des éclats de bétons sous les dalles des balcons ;
- ✚ Remplacement des garde-corps ;
- ✚ Vérification et mise en sécurité des installations électriques des parties communes et des logements.

#### **TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :**

- ✚ Remplacement de l'interphonie, mise en place d'un système de contrôle d'accès par badge ;
- ✚ Remplacement de l'éclairage des parties communes par des globes à détection de présence ;
- ✚ Remplacement des portes de hall ;
- ✚ Réfection de l'étanchéité de la sous station ;
- ✚ Réfection des réseaux d'eau froide collectifs.

#### **TRAVAUX DE CONFORT :**

- ✚ Révision des menuiseries intérieures des logements ;
- ✚ Réfection des parties communes ;
- ✚ Remplacement des lavabos et baignoires dans les logements T4 et T5 ;
- ✚ Remplacement des baignoires par des douches dans les logements T2 et T3 ;
- ✚ Remplacement de la faïence murale et des revêtements de sols dans les salles de bains ;
- ✚ Remplacement des robinetteries des éviers ;
- ✚ Création de prises de courant supplémentaires dans les séjours et chambre principale.

.../...

## TRAVAUX DE TRANSITION ENERGETIQUE :

- ✚ Dépose de l'installation gaz des logements ;
- ✚ Mise en place d'un subventionnement pour accompagner la transition des équipements domestiques fonctionnant au gaz (gazinière, plaque chauffante four, etc...) vers des équipements fonctionnant à l'électricité.

## Performances énergétiques

	Bât. A 170 RUE HONORE DE BALZAC 23 Logements	Bât. B 171 RUE HONORE DE BALZAC 16 Logements	Bât. C 2 RUE PIERRE CHOISME 16 Logements	Bât. D 104 RUE PIERRE SEMARD 8 Logements	Bât. E 165 RUE HONORE DE BALZAC 27 Logements	TOTAL 90 Logements
Conso. avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>D</b> 194	<b>D</b> 228	<b>D</b> 213	<b>D</b> 217	<b>D</b> 226	<b>D</b> 215
Conso. après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>C</b> 143	<b>C</b> 175	<b>C</b> 155	<b>C</b> 167	<b>C</b> 164	<b>C</b> 159
Economie d'énergie prévisionnelle :	<b>97 800.15</b>	<b>49 222.16</b>	<b>64 728.00</b>	<b>24 606.00</b>	<b>108 593.62</b>	<b>344 949.93</b>
Economie d'énergie prévisionnelle :	<b>7 816.43</b>	<b>3 933.96</b>	<b>5 173.22</b>	<b>1 966.57</b>	<b>8 679.07</b>	<b>27 569.25</b>

## Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif	
Postes	Coût estimé TTC
Travaux	2 833 441 €
Honoraires	289 797 €
Actualisation	141 672 €
Aléas - divers	135 090 €
<b>TOTAL</b>	37 778 € / Lgt <b>3 400 000 €</b>

Plan de financement	
Postes	Montant estimé TTC
Prêts conventionnés	2 252 000 €
Subvention Tours Métropole	117 000 €
Fonds Propres (dont GE : 372 493 € dont dég. TFPB : 239 069 € dont réserves & CEE : 419 438 €)	1 031 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 400 000 €</b>

.../...

## **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, approuvent le plan de financement et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts d'un montant global de 2 252 000 €,
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### B. Clôtures administratives et comptables

##### a. Divers groupes

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, 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 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

### IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

#### 2. CONVENTIONS

##### **α. AZAY-LE-RIDEAU - Soutien à l'action « Concerts de poche »**

Madame la Présidente expose :

VAL TOURAINE HABITAT souhaite soutenir le déploiement d'actions et d'initiatives locales concourant au renforcement du lien social et participant à l'animation de ses territoires d'implantation, afin d'améliorer la qualité de service et la proximité avec les locataires.

Ainsi, sur le territoire d'Azay-le-Rideau, VAL TOURAINE HABITAT accompagne la mise en place d'un projet global de valorisation du patrimoine autour du château et de la musique. Il réunit plusieurs partenaires : la commune d'Azay-le-Rideau, le château d'Azay-le-Rideau, le centre des monuments nationaux, l'association nationale des Concerts de Poche, Cultures du cœur 37 et VAL TOURAINE HABITAT.

Le projet vise à mettre en place un projet musical participatif, créant une synergie entre les habitants et les différents acteurs sociaux, culturels et éducatifs du territoire ; faire découvrir le monde de la musique classique à un public éloigné de cette pratique ; favoriser les échanges entre habitants n'ayant pas l'habitude de se rencontrer et encourager la découverte du château à travers les ateliers et le concert.

Le projet se déroule en plusieurs temps, de mars à mai 2024 :

- Cinq temps spécifiques en faveur de la mobilisation des locataires en amont du projet avec l'aide et le soutien des médiateurs culturels de Cultures du cœur ;

- Une visite du Château d'Azay-le-Rideau ;
- Des ateliers « musique en chantier » : animés par un comédien et un musicien, 4 ateliers d'une heure permettent de découvrir les notions musicales et d'offrir des clés pour la compréhension du concert à venir en se mettant dans la peau d'un compositeur : inventer une histoire et la mettre en musique. Ces ateliers sont à destination des structures du territoire (collège Honoré de Balzac, MFR, résidence du Lys, Maison des jeunes...) pour 100 à 150 personnes.
- Des ateliers « Crescendo » : un cycle de deux ateliers de deux heures à destination d'une quinzaine de personnes est organisé au sein de la salle commune du 57 avenue de la gare à Azay-Le-Rideau. Ils sont prioritairement destinés aux locataires de VAL TOURAINE HABITAT et explorent le lien entre patrimoine et musique.
- Un concert : l'action se clôture par l'organisation d'un concert de Riana Anthony (violoncelle) le 29 mai 2024 dans la grande salle du château. Les locataires de VAL TOURAINE HABITAT participant aux ateliers « Crescendo » bénéficient de places offertes pour assister au concert.

Au travers de ce projet, VAL TOURAINE HABITAT souhaite d'une part, animer les espaces de vie partagés disponibles au sein du patrimoine pour favoriser leur réinvestissement par les locataires et d'autre part, proposer aux locataires de VAL TOURAINE HABITAT de s'inscrire dans un projet de territoire favorisant l'appropriation de leur cadre de vie et la création de lien social.

La participation financière de VAL TOURAINE HABITAT serait la suivante :

- ✚ Subvention de 1 500 euros au profit de Cultures du cœur 37 pour l'aide à la mobilisation des locataires autour du projet et la conduite d'ateliers participatifs ;
- ✚ Subvention de 1 000 euros au profit de l'association nationale des Concerts de Poche pour la tenue d'ateliers musicaux (8h) et l'organisation d'un concert au sein du Château d'Azay-le-Rideau.

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser une subvention d'un montant global de 2 500€ selon la répartition ci-dessus.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 05 février 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 05 février 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, 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 : -----

X

X

X

### IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

#### 2. CONVENTIONS

##### **b. LA RICHE - Soutien à l'action « La Riche en Talents »**

Madame la Présidente expose :

VAL TOURAINE HABITAT souhaite soutenir le déploiement d'actions et d'initiatives locales concourant au renforcement du lien social et participant à l'animation de ses territoires d'implantation, afin d'améliorer la qualité de service et la proximité avec les locataires.

A LA RICHE, l'association CONFEDERATION SYNDICALE DES FAMILLES porte le projet « La Riche en Talents ». Il a pour objectif de revaloriser l'image du quartier et des habitants et de créer du lien en mettant en avant les talents de chacun dans les quartiers Niqueux-Bruère, Marcel Pagnol et Estarreja.

Cette action devait être conduite en 2021 grâce, notamment, au soutien financier de VAL TOURAINE HABITAT mais le contexte de COVID a empêché sa réalisation. Depuis septembre 2023, le projet est relancé. L'association CONFEDERATION SYNDICALE DES FAMILLES accueille deux jeunes volontaires en service civique qui ont pour missions d'accompagner l'association dans la mobilisation des habitants et la réalisation d'actions valorisant leurs talents. Les écoles et les structures « petite enfance – seniors » de LA RICHE sont engagées dans la démarche.

Il est notamment prévu :

- L'exposition d'œuvres réalisées par différentes structures au cœur des quartiers (fresque, banderoles ou tableaux sur plexiglas...);

- L'organisation d'un temps fort de valorisation des talents repérés (chants, danse...) lors d'une fête de quartier en juin 2024 ;
- Un concours de cuisine (plats et desserts).

VAL TOURAINE HABITAT contribuerait à l'action en soutenant financièrement l'association CONFEDERATION SYNDICALE DES FAMILLES pour la mise en place de l'action de septembre 2023 à juin 2024 pour un montant de 2 000 €.

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser une subvention de 2 000€.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT