

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Achats fonciers

a. SEMBLANÇAY ZAC « Les Dolbeaux » - Acquisition foncière

Madame la Présidente expose :

Présentation

Le Conseil Municipal de la commune de SEMBLANÇAY a approuvé, par délibération en date du 08 juin 2018, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Dolbeaux », représentant une superficie totale de 7,9 ha environ.

À l'issue d'une consultation d'aménageurs, la commune, par délibération en date du 18 février 2019, a désigné VAL TOURAINE HABITAT en tant que concessionnaire de la ZAC. Le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « Les Dolbeaux » a été signé le 20 mai 2019.

L'une des missions confiées à VAL TOURAINE HABITAT consiste en l'acquisition du foncier compris dans le périmètre de la ZAC.

À la suite d'un jugement, rendu le 05 décembre 2024, dans une procédure de délaissement entre un propriétaire foncier et la commune de SEMBLANÇAY, celle-ci est devenue propriétaire d'une unité foncière, composée de cinq parcelles dont trois situées sur le périmètre de la ZAC.

La commune de SEMBLANÇAY propose donc à VAL TOURAINE HABITAT de racheter ces trois parcelles cadastrées section D n°s 44, 1219 et 1221, au prix indiqué dans le jugement.

.../...

État des acquisitions

Le budget foncier estimé pour l'opération d'aménagement au traité de concession est de 1 602 475 € pour les acquisitions (hors frais notariés et indemnités éventuelles).

Une première acquisition de terrains appartenant à la commune de SEMBLANÇAY par VALTOURAIN HABITAT a eu lieu le 26 novembre 2021.

VALTOURAIN HABITAT a également fait les acquisitions suivantes :

- La parcelle cadastrée section D n° 952, par acte signé le 15 mai 2023 ;
- Les parcelles cadastrées section D n°s 16 et 939, par acte signé le 08 novembre 2023 ;
- La parcelle cadastrée section D n° 37, par acte signé le 15 mai 2023 ;
- La parcelle cadastrée section D n° 13, par acte signé le 20 mars 2023 ;
- Les parcelles cadastrées section D n°s 2115, 2121 et 2118, par acte signé le 28 avril 2023.

Objet de la délibération

La présente délibération concerne l'acquisition au prix de 272 030 € des trois parcelles cadastrées section D n°s 44, 1219 et 1221, qui appartiennent à la commune de SEMBLANÇAY suite à une procédure de délaissement.

Vendeurs	Réf. cadastre	Surface	Montant
Commune de SEMBLANÇAY	D n° 44	1 795 m ²	197 258 €
	D n° 1219	2 562 m ²	35 868 €
	D n° 1221	2 841 m ²	38 904 €
TOTAL		7 198 m ² environ	272 030 €

.../...

Décision

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

- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée ;
- Prendre en charge les différents frais liés à cette acquisition (notaire, géomètre, 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

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Achats fonciers

b. SEMBLANÇAY ZAC « Les Dolbeaux » - Avenant n° 1 au traité de concession

Madame la Présidente expose :

Présentation

Le Conseil Municipal de la commune de SEMBLANÇAY a approuvé, par délibération en date du 08 juin 2018, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Dolbeaux », représentant une superficie totale de 7,9 ha environ.

À l'issue d'une consultation d'aménageurs, la commune de SEMBLANÇAY, par délibération du 18 février 2019, a désigné VAL TOURAINE HABITAT en tant que concessionnaire de la ZAC. Le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « Les Dolbeaux » a été signé le 20 mai 2019.

L'une des missions confiées à VAL TOURAINE HABITAT consiste en l'acquisition du foncier compris dans le périmètre de la ZAC. Le traité prévoit trois modes d'acquisition :

- L'acquisition amiable ;
- Le droit de préemption ;
- Le droit d'expropriation.

.../...

Le traité de concession ne précise pas les modalités d'acquisition amiable d'un foncier communal, entré dans le patrimoine de la commune postérieurement à l'entrée en vigueur du présent contrat, à la suite de la mise en œuvre d'une procédure de délaissement en application des articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme, initiée par des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement à la charge de VAL TOURAINE HABITAT, notamment lorsque la mise en œuvre de ce droit fait l'objet d'une procédure juridictionnelle occasionnant des frais pour la commune.

Le cas de figure vient de se présenter concernant les parcelles communales cadastrées section D n°s 44, 1219 et 1221, appartenant à des propriétaires fonciers dans les conditions décrites ci-après, et qui, après un jugement prononçant le transfert de propriété desdites parcelles à la commune, doivent être acquises par VAL TOURAINE HABITAT, ce qui fait l'objet d'une proposition ce même jour au Bureau du Conseil d'Administration.

Les parties au contrat de concession d'aménagement se sont donc rapprochées aux fins de tirer les conséquences de cette situation sur le présent contrat et de fixer pour l'avenir les conditions d'acquisition de parcelles faisant l'objet d'une procédure de délaissement initiée à l'encontre de la commune pour des terrains situés dans le périmètre dont l'aménagement est à la charge de VAL TOURAINE HABITAT.

Il convient donc d'établir un avenant au traité de concession, qui autorise VAL TOURAINE HABITAT à rembourser à la commune de SEMBLANÇAY tout ou partie des frais résultants d'une procédure de délaissement.

Contexte

Dès l'année 2019, VAL TOURAINE HABITAT s'est rapproché des propriétaires des parcelles cadastrées section D n°s 44, 1219 et 1221, pour acquérir amiablement, une superficie totale d'environ 7 198 m². Ces parcelles constituaient une partie d'une unité foncière légèrement plus grande (7 386 m²), que les propriétaires souhaitaient céder dans son ensemble.

En application de l'article L 211-5 du code de l'urbanisme (relatif au droit de préemption), les propriétaires fonciers ont proposé à la commune de SEMBLANÇAY d'acquérir l'ensemble de l'unité foncière.

Des négociations se sont engagées sur les parcelles cadastrées section D n°s 44, 1219 et 1221, entre les propriétaires et VAL TOURAINE HABITAT, à qui la Communauté de Communes Gâtine Racan a délégué l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de la ZAC « Les Dolbeaux », par arrêté communautaire du 11 mai 2022.

Parallèlement des négociations se sont poursuivies entre les propriétaires fonciers et la commune, sur les deux autres parcelles de l'unité foncière cadastrées D n°s 1217 et 1222 (celles-ci constituant le prolongement d'un chemin existant).

Aucune des deux négociations n'a abouti à un accord d'acquisition amiable. Aussi, VAL TOURAINE HABITAT avait saisi le juge de l'expropriation.

Mais avant même qu'une procédure n'ait pu être menée à l'initiative de VAL TOURAINE HABITAT, les propriétaires fonciers ont fait valoir leur droit de délaissement auprès de la commune en application des articles L 230-1 et L 230-3 du code de l'urbanisme.

La commune et les propriétaires ne trouvant pas plus d'accord sur les cinq parcelles, les propriétaires ont saisi le juge de l'expropriation le 21 février 2024.

Le jugement a été rendu le 05 décembre 2024 par le tribunal judiciaire de TOURS, qui est devenu définitif faute d'appel des propriétaires.

Le jugement a prononcé le transfert de propriété de l'emprise totale de l'unité foncière, parcelles cadastrées section D n°s 44, 1217, 1219, 1221, et 1222 au bénéfice de la commune de SEMBLANÇAY et a fixé les montants des différentes indemnités dues par la commune.

La commune de SEMBLANÇAY est donc devenue propriétaire des deux parcelles de chemin et de trois parcelles situées sur le périmètre de la ZAC.

Compte tenu de la concession d'aménagement conclue avec VAL TOURAINE HABITAT, qui met à sa charge l'aménagement des terrains situés dans son périmètre, il convient de prévoir les modalités de répartition des frais inhérents à cette procédure et de fixer les conditions générales de cette prise en charge par l'aménageur dans le cadre de la procédure de délaissement.

Le présent avenant a donc pour objet de fixer les conditions de prise en charge des frais relatifs à cette procédure, lesquelles s'appliqueront au cas du jugement rendu le 05 décembre 2024 sur recours des anciens propriétaires de l'unité foncière.

La commune demande à ce titre à VAL TOURAINE HABITAT de prendre en charge une partie des indemnités du jugement, ainsi qu'une partie des frais résultant du transfert de propriété (la totalité des indemnités et des frais supportés par la commune s'élèvent prévisionnellement à 41 000 € dont 97,45 % pourraient être pris en charge par VAL TOURAINE HABITAT).

Il est précisé que ces modifications du contrat de concession ne méconnaissent pas les dispositions du Code de la Commande Publique fixée aux articles L.3135-1 et L.3135-2 et R.3135-1 à R.3135-10 en tant qu'ils sont applicables au contrat de concession d'aménagement, eu égard au montant de l'avenant et au fait que les modifications proposées ne sont pas substantielles au sens de ces articles.

Objet de la délibération

L'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC « Les Dolbeaux » prévoit que dans le cas où VAL TOURAINE HABITAT serait amené à acquérir auprès de la commune un terrain faisant partie de son patrimoine, notamment à la suite d'une décision passée en force de chose jugée, dans le cadre d'une procédure de délaissement en application des articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Le prix sera égal au prix d'acquisition du terrain par la commune ou en cas de décision judiciaire définitive par celui fixé par le juge de l'expropriation ;
- Les frais, résultant de l'acquisition du foncier par la commune suite à une procédure de délaissement, sont à la charge du concessionnaire, au prorata de la surface rachetée.
Ces frais comprennent les frais de notaires, auxquels pourraient s'ajouter, en cas de jugement, les indemnités de emploi, les frais de dépens, les indemnités irrépétibles, les frais de publication du jugement au service de la publicité foncière ;
- Les frais seront remboursés à la commune (au prorata de la superficie acquise par VAL TOURAINE HABITAT) dès réception d'un titre de recette.

L'avenant n° 1 est d'application immédiate et s'appliquera pour tirer les conséquences du jugement rendu le 05 décembre 2024 sur recours des anciens propriétaires.

.../...

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 l'avenant n° 1 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 d'aménagement, 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 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. REMISES DE CONSTRUCTIONS

a. PREUILLY-SUR-CLAISE « Résidence de l'Abbaye » - Remise de constructions à la commune

Madame la Présidente expose :

Présentation

La commune de PREUILLY-SUR-CLAISE a consenti un bail à construction sur un terrain situé au lieu-dit « La Ville », partie de l'opération « Résidence de l'Abbaye ».

Ce terrain est cadastré section B n° 657, d'une superficie d'environ 641 m² et B n° 1267, d'une superficie d'environ 981 m². Sur ces parcelles ont été édifiés 7 logements locatifs sociaux individuels et créés 5 logements locatifs sociaux collectifs et une salle commune lors de la réhabilitation du bâtiment existant en R+1. L'ensemble comprend 1 type 1 et 11 types 1 bis, accolé au bâtiment partie de l'opération de construction, du même nom, édifiée sur la parcelle voisine (section B n° 1265) propriété de la maison de retraite.

Le bail conclu le 04 septembre 1979 a pris effet, rétroactivement, le 1^{er} août 1979, pour une durée de 45 ans, et expirait le 31 juillet 2024.

Une prorogation du bail a été signée le 17 juillet 2024 pour une échéance au 30 juin 2025.

Conformément aux termes du bail et de son article "**Charges et conditions**" :

9°) A l'expiration du bail, l'Office Départemental d'HLM d'Indre et Loire preneur, sera tenu de laisser et abandonner à la commune de PREUILLY-SUR-CLAISE, toutes les constructions et améliorations qu'il aura faites, sans pouvoir réclamer aucune indemnité. La valeur résiduelle des locaux est fixée à 100 000 F.

.../...

.../...

Décision

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, prennent note de la sortie de ces biens du patrimoine de VAL TOURAINE HABITAT.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. REMISES DE CONSTRUCTIONS

b. PREUILLY-SUR-CLAISE « Résidence de l'Abbaye » - Remise de construction à l'EHPAD

Madame la Présidente expose :

Présentation

L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « Le Dauphin » situé à PREUILLY-SUR-CLAISE a consenti un bail à construction sur un terrain situé au lieu-dit « La Ville », partie de l'opération « Résidence de l'Abbaye ».

Ce terrain est cadastré section B n° 1265, d'une superficie de 247 m² sur lequel a été construit 1 logement locatif social individuel de type 1 bis, accolé à l'opération de construction, du même nom, édifiée sur les parcelles de la commune.

Le bail conclu le 19 juin 1979 a pris effet, rétroactivement, le 1^{er} mai 1979, pour une durée de 45 ans, expirant le 30 avril 2024.

Une prorogation du bail a été signée le 30 avril 2024 pour une échéance au 30 juin 2025.

Conformément aux termes du bail et de son article "**Charges et conditions**":

9°) *A l'expiration du bail, l'Office Départemental d'HLM d'Indre et Loire preneur, sera tenu de laisser et abandonner à la Maison de Retraite de PREUILLY-SUR-CLAISE, toutes les constructions et améliorations qu'il aura faites, sans pouvoir réclamer aucune indemnité. La valeur résiduelle des locaux est fixée à 100 000 F.*

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, prennent note de la sortie de ce bien du patrimoine de VAL TOURAINE HABITAT.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

a. JOUÉ-LÈS-TOURS « La Rabière 1 & 2 et 3^{ème} tranche » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation et de restructuration de 32 logements collectifs sur la commune de JOUÉ-LÈS-TOURS.
Le certificat de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenu le 08 octobre 2024.

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

Historique des travaux

1985 : Remplacement de la VMC

Remplacement des appareils sanitaires

1997 : Remplacement des portes de hall

1998 : Remplacement des portes métalliques des caves et des locaux communs

Réfection des embellissements des halls et des parties communes

2005 : Remplacement des portes palières

Remplacement des menuiseries extérieures (PVC)

2007 : Réalisation ITE (8cm)

Agence : JOUÉ-LÈS-TOURS

Commune : JOUÉ-LÈS-TOURS

Groupe : « La Rabière 1 & 2 – 3^{ème} tranche » - n°35

Année de mise en service : 1960

Composition : 32 logements collectifs (4 T2, 16 T3, 12 T4)

Présentation du projet de réhabilitation

Les travaux prévus sont les suivants :

Travaux d'économie d'énergie :

- Remplacement du système de ventilation par une ventilation mécanique contrôlée Hygro B ;
- Mise en place de robinets thermostatiques et remplacement du régulateur de la sous-station ;
- Isolation des combles perdus ;
- Isolation des planchers hauts des rez-de-chaussée ;
- Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, compris dépose de l'existant.

Travaux d'électricité :

- Réfection électrique complète des parties communes et des logements ;
- Remplacement de l'interphonie.

Travaux de sécurité :

- Désamiantage des éléments amiantés et retrait des matériaux contenant du plomb ;
- Renforcement des balcons conservés ;
- Mise aux normes des mains-courantes intérieures.

Travaux de confort des parties communes :

- Création de deux ascenseurs ;
- Remplacement des portes de hall et de locaux communs ;
- Remplacement du carrelage et de la faïence murale dans les halls, et mise en peinture des parties communes ;
- Pose de sols souples dans les cages d'escalier ;
- Remplacement des réseaux d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) et d'Eau Froide (EF) ;
- Bétonnage des caves.

Travaux de confort des logements :

- Remplacement des menuiseries extérieures condamnées, compris volets roulants ;
- Révision des menuiseries extérieures conservées ;
- Remplacement de la faïence dans les pièces humides des logements ;
- Mise en peinture et remplacement des sols souples des pièces sèches et humides des logements ;
- Remplacement des appareils sanitaires ;
- Restructuration des logements, selon la granulométrie suivante :

Avant travaux	
Typologie	Quantité
T2	4
T3	16
T4	12
Total	32

Après travaux	
Typologie	Quantité
T1	1
T2	7
T3	12
T4	11
T5	1
Total	32

dont 5 HSS
dont 5 HSS

Performances énergétiques

	Bâtiment 34 & 36 rue de la Rotière 32 logements
Diag 3CL avant travaux (kWh/m ² .an)	D 174
Diag 3CL après travaux (kWh/m ² .an)	B 58
Economie d'énergie prévisionnelle: (kWh/an)	216 643.92
Economie d'énergie prévisionnelle: (€/an)	22 444.31

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif	
Postes	Coût estimé TTC
Travaux	2 647 586 €
Honoraires	339 219 €
Révision	132 379 €
Aléas - divers	140 816 €
TOTAL	101 875 € / Lgt 3 260 000 €

Plan de financement prévisionnel	
Postes	Montant estimé TTC
Prêts conventionnés	1 300 000 €
Prêt ALS	50 000 €
Subvention ANRU	385 383 €
Fonds Propres (dont GE : 453 481 € dont dég. TFPB : 278 028 € dont réserve : 793 108 €)	1 524 617 €
TOTAL	3 260 000 €

.../...

.../...

Décision

Madame ARNAULT met au vote :

Vote pour : (6 voix) Mme ARNAULT, Mmes DEVALLÉE, DRAPEAU, CHAIGNEAU, DUPONT,
M. PAUL

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Ne prend pas part au vote: (1 Administrateur): M. OSMOND

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, 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 1 300 000 € ;
- Contracter un prêt Action Logement de 50 000 € ;
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'État 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

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

b. SAINT-CYR-SUR-LOIRE « Portail des Ormeaux » - Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 71 logements collectifs sur la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE.

Le certificat de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenu le 30 octobre 2024.

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

Historique des travaux

1992 : Mise en peinture des façades et pose de mosaïque

1995 : Mise en peinture des parties communes

2001 : Remplacement des portes d'entrées des logements

2004 : Remplacement des fenêtres et des persiennes (PVC)
Remplacement des portes de hall

2012 : Réfection de l'enrobé accès véhicules et piétons

Réfection étanchéité toiture bâtiment 11, y compris isolation

2013 : Remplacement des chaudières

.../...

Agence: SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Commune: SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Groupe: « PORTAIL DES ORMEAUX » - n°172

Année de mise en service: 1972

Composition: 71 logements collectifs (14 T2, 21 T3, 26 T4, 10 T5)

Présentation du projet de réhabilitation

Les travaux prévus sont les suivants :

Travaux d'économie d'énergie :

- Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- Mise en place d'une isolation des planchers hauts des locaux en sous-sol ;
- Remplacement du système de ventilation par une ventilation mécanique contrôlée Hygro B ;
- Mise en place de robinets thermostatiques ;
- Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation ;
- Remplacement de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture terrasse du bâtiment « 6 allée des Ormeaux ».

Travaux d'électricité :

- Mise en sécurité électrique des logements et des parties communes ;
- Remplacement de l'interphonie avec accès aux sous-sols par badge.

Travaux de sécurité :

- Mise en place d'éclairage de secours dans les parties communes ;
- Remplacement des réseaux de gaz en parties communes ;
- Créations de colonnes sèches ;
- Création désenfumage.

Travaux de confort dans les parties communes et travaux extérieurs :

- Mise en peinture de la façade du commerce situé entre les deux bâtiments ;
- Remplacement des garde-corps en façade ;
- Révision de l'étanchéité de la toiture terrasse du bâtiment « 11 rue Engrand » ;
- Remplacement des ascenseurs ;
- Remplacement des réseaux d'Eau Froide en parties communes ;
- Mise en peinture des parties communes et remplacement du carrelage ;
- Remplacement des portes des locaux communes et des portes de cave ;
- Remplacement des portes de hall et des portes d'accès sous-sol extérieures.

Travaux de confort des logements :

- Révision des menuiseries extérieures ;
- Pose de volets roulants électriques ;
- Remplacement de la faïence dans les pièces humides des logements ;
- Mise en peinture et remplacement des sols souples des pièces humides des logements ;
- Remplacement des appareils sanitaires.

.../...

Travaux de restructuration :

- Transformation d'un local associatif en T2 adapté aux personnes à mobilité réduite, au rez-de-chaussée du bâtiment « 6 allée des Ormeaux ».

Performances énergétiques

PORTAIL DES ORMEAUX			
	Bât. A 6 Allée des Ormeaux 36 Logements	Bât. B 11 rue Engerand 35 Logements	TOTAL 71 Logements
Diag 3CL avant travaux (kWh/m ² .an)	D 196	D 196	D 196
Diag 3CL après travaux (kWh/m ² .an)	B 75	B 75	B 75
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	324 878.95	324 633.32	649 512.27
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	33 657.46	33 632.01	67 289.47

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif	
Postes	Coût estimé TTC
Travaux	3 373 391 €
Honoraires	331 494 €
Révision	168 670 €
Aléas - divers	106 445 €
TOTAL	56 056 € / Lgt 3 980 000 €

Plan de financement	
Postes	Montant estimé TTC
Prêts conventionnés	2 662 000 €
Fonds Propres (dont GE : 380 690 € dont dég. TFPB : 829 403 € dont réserve : 107 907 €)	1 318 000 €
TOTAL	3 980 000 €

.../...

.../...

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 2 662 000 € ;
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'État 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 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

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

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

1. DIVERS GESTION LOCATIVE

a. Contribution 2025 - Fonds de Solidarité Logement 37

Madame la Présidente expose:

VAL TOURAINE HABITAT a reçu le 30 janvier 2025 de la part du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire (Direction de l'insertion, de l'habitat et du logement – Service Habitat et Logement) un courrier sollicitant le versement de la contribution au titre de la cotisation FSL pour l'année 2025. Il est demandé une contribution à hauteur de 4 € par logement géré, en lieu et place des 3 € par logement, en vigueur depuis 2014.

Pour rappel et dans le cadre de la loi de lutte contre les exclusions, le dispositif FSL constitue un outil privilégié, tant pour l'accès et le maintien dans le logement, du secteur privé ou public, que pour l'aide aux impayés d'énergies.

Pour 2024, la cotisation FSL versée par VAL TOURAINE HABITAT s'est élevée à 66 366 €.

Il est précisé que le montant des aides accordées à VAL TOURAINE HABITAT en 2024 s'élève à 242 702 €, décomposé comme suit :

- Aides au maintien : 88 356 € ;
- Aides à l'accès - dépôt de garantie : 60 881 € ;
- Aides à l'accès - 1^{er} loyer : 27 475 € ;
- Aides à l'énergie / régularisation des charges : 65 990 €.

Pour 2025, à raison de 4 € par logement géré, cela représente une contribution d'un montant de 89 324 €.

.../...

.../...

Décision

Vote pour : (2 voix) M. PAUL, Mme DUPONT

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Ne prennent pas part au vote : (5 Administrateurs) : Mme ARNAULT, M. OSMOND, Mme DEBALLÉE,
Mme CHAIGNEAU, Mme DRAPEAU.

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser au FSL d'Indre-et-Loire au titre de la contribution 2025, la somme de 89 324 €.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

V. DIRECTION DE LA COMMUNICATION RESPONSABLE ET DU MARKETING

a. Appel à projets « Coup de Pouce » 2025

Madame la Présidente expose :

Chaque année, VAL TOURAINE HABITAT organise un appel à projets « Coup de pouce » visant à soutenir et à encourager des initiatives en faveur de la jeunesse, de la citoyenneté, de l'insertion, du sport, de la vie sociale, du vivre-ensemble...

L'objectif est de récompenser financièrement des projets, des actions..., bénéficiant aux locataires du parc locatif de VAL TOURAINE HABITAT, ou portés par des locataires eux-mêmes, en maillant le plus largement possible le territoire départemental.

Il a été décidé, pour l'édition 2025, de doter cet appel à projet à hauteur de 8 500 € et de récompenser 10 projets.

Répartition des prix aux lauréats sur la base suivante :

- 1^{er} prix d'une valeur de 2 000 €
- 2^e prix d'une valeur de 1 500 €
- Du 3^e d'une valeur de 1 000 €
- 4^e au 10^e d'une valeur de 500 €

Il a également été décidé à nouveau cette année d'associer les salariés de VAL TOURAINE HABITAT et d'accorder un prix coup de cœur à l'un des 10 lauréats afin d'obtenir un bonus de 500 € en plus du prix remporté après un vote de ces derniers.

Les associations et/ou structures ayant déjà bénéficié les 3 dernières années de l'aide financière de VAL TOURAINE HABITAT ne pourront pas présenter de projet cette année.

La date limite de dépôt des dossiers de candidature a été fixée au 4 avril 2025.

La liste des lauréats sera communiquée aux membres du Bureau du Conseil d'administration.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents approuvent la répartition des prix « Coup de pouce » 2025.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

V. DIRECTION DE LA COMMUNICATION RESPONSABLE ET DU MARKETING

b. Demande de subvention – Association « L'Artothèque de Touraine »

Madame la Présidente expose :

L'Artothèque de Touraine, association déclarée d'intérêt général, s'engage, depuis 2002, à faire vivre une collection d'œuvres d'art avec pour objectif de présenter différentes tendances et expressions de la création actuelle en s'appuyant sur les artistes locaux.

L'association réalise ainsi des expositions au cours desquelles le public peut rencontrer les artistes et loue des œuvres d'art aux entreprises, collectivités ou particuliers.

La subvention à l'Artothèque de Touraine permet d'exposer de 6 à 10 œuvres originales sélectionnées dans le fonds de l'Artothèque 3 à 4 fois par an.

Cette « location d'œuvres d'art » permettra de faire découvrir aux particuliers, aux entreprises ou autres partenaires qui viennent au siège social de VAL TOURAINE HABITAT, ces créations artistiques et le rôle de l'Association auprès des Tourangeaux.

Le montant de l'adhésion annuelle est de 150 € et la location est fixée à 1 000 € pour l'année 2025.

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 1 150 € à l'Artothèque de Touraine.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 10 mars 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 10 mars 2025 à 16H10 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 GUITTET, Assistante de Direction

X

X

X

VI. DIRECTION DE L'INNOVATION ET DE LA PERFORMANCE STRATÉGIQUE

a. Convention de groupement de commandes – Enquête de satisfaction triennale 2025

Madame la Présidente expose :

Depuis 2003, le Mouvement HLM a pris l'engagement professionnel de réaliser des enquêtes de satisfaction auprès de chaque locataire et cela tous les 3 ans. Dès 2004, l'USH Centre-Val de Loire a proposé un groupement de commande afin de mutualiser les coûts et de garantir une fiabilité des résultats grâce à l'unification de la méthodologie et du traitement des données.

Depuis 2022, ce groupement de commande est porté par un bailleur adhérent régional validé par l'ensemble des bailleurs.

Pour l'année 2025, le bailleur sera LogemLoiret.

Rappel des thématiques enquêtées :

L'enquête est menée auprès d'un échantillon de locataires représentatif réparti sur l'ensemble du parc (6 agences) et couvre toutes les typologies d'habitat (habitats individuels/ collectifs / QPV/ hors QPV)

Les thématiques abordées lors de la passation de l'enquête sont les suivantes :

- La qualité de vie dans le quartier ;
- La propreté (parties communes, abords des immeubles) ;
- Les équipements (collectifs et du logement) ;
- Les demandes techniques (parties communes et logement) ;
- Les demandes administratives (gestion locative, troubles de voisinage et demandes de mutation) ;
- Les échanges avec l'organisme ;
- L'information et la communication.

Les objectifs de l'enquête de satisfaction triennale :

- Affiner un outil de management à l'échelle de l'Office permettant la mise en place d'un plan d'action d'amélioration ;
- Co-construire des axes de travail autour de la qualité de service au niveau du collectif régional ;
- Obtenir un outil actualisé pour rendre compte auprès des partenaires de la perception du service délivré par VAL TOURAINE HABITAT ;
- Se situer dans un contexte régional.

Calendrier prévisionnel :

- **Février** : 2 ateliers de travail sur la co-construction du questionnaire et la validation des pièces du marché.
- **2^e trimestre 2025** : signature de la convention de groupement par chacun des bailleurs et lancement de la consultation.
- **Fin 2^e trimestre, début 3^e trimestre** : Commission d'appels d'offres.
- **4^e trimestre** : réalisation de l'enquête de satisfaction triennale.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent la signature de la convention de groupement de commandes afin de mener l'enquête de satisfaction triennale en démarche collective avec d'autres bailleurs de la Région Centre.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT