



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

Du 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Réalisation opérations

a. BEAUMONT-LOUESTAULT « La Guillonnière » – Mise à jour du bilan financier

Madame la Présidente expose:

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire, d'une parcelle située au lieu-dit « La Guillonnière » sur la commune de BEAUMONT-LOUESTAULT.

VAL TOURAINE HABITAT a fait l'acquisition de cette parcelle le 11 septembre 2007 au prix de 200 000 € (hors frais d'acquisition, hors frais financiers). Depuis, différentes études ont été menées afin d'équilibrer l'opération.

Le terrain est en zone UBr du PLU de la commune, approuvé en septembre 2020.

Un PLUi est en cours d'élaboration sur la Communauté de Communes Gâtine-Racan (19 communes). L'urbanisation de cette parcelle participe au développement urbain de la commune par extension. Dans les prochaines années, cette pratique sera limitée avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

Par délibération en date du 17 janvier 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le lancement des études opérationnelles.

VAL TOURAINE HABITAT a obtenu, par arrêté municipal en date du 24 octobre 2023, un permis d'aménager pour la réalisation de 22 lots à bâtir libres de constructeur.

.../...

Objet de la délibération

Fin 2024, plusieurs acquéreurs se positionnent, il est décidé de lancer les travaux de voirie et réseaux divers (VRD). Le coût des travaux est ainsi actualisé.

Le bilan financier est mis à jour afin de prendre en compte ce coût actualisé.

Description des recettes prévisionnelles :

Prix moyen des terrains à bâtir : 46 283 € HT.

Bilan financier HT :

BONIF D'OPERATION = 11 246 €		Dernier bilan approuvé	TOTAL bilan actualisé	Avant 2025	Réalisé 2025	Reste 2025	2026	2027	2028	2029	2030	Au-delà
DEPENSES												
FONCIER	20%	203 467	203 467	202 467	-	-	-	-	-	-	-	1 000
ETUDES	6%	56 303	56 303	37 633	-	4 520	10 900	500	500	500	500	1 250
TRAVAUX	57%	405 640	578 236	-	-	-	422 168	-	-	-	-	156 067
HONORAIRES SUR TRAVAUX	3%	21 012	28 133	-	-	7 480	12 757	-	-	-	-	7 896
TAXES - REDEVANCES - PARTICIPATIONS	1%	9 785	9 785	-	-	4 750	5 035	-	-	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	3%	30 445	26 854	29 160	1 671	2 834	11 877	4 163	- 3 797	- 10 669	- 12 271	3 885
REMUNERATION DE VTH	8%	65 876	78 547	14 269	-	16 337	27 339	3 600	3 600	3 000	600	9 802
AUTRES FRAIS	3%	22 093	27 134	1 345	-	4 000	5 789	5 000	4 500	3 000	2 500	1 000
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL				284 874	1 671	39 921	495 866	13 263	4 803	- 4 169	- 8 671	180 901
TOTAL DES DEPENSES CUMULE		814 621	1 008 459	284 874	286 545	326 466	822 332	835 595	840 398	836 230	827 559	1 008 459
RECETTES												
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	100%	822 244	1 019 706	-	-	-	185 401	278 102	278 102	231 751	46 350	-
PARTICIPATIONS et SUBVENTIONS	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRODUITS DE GESTION	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES RECETTES ANNUEL				-	-	-	185 401	278 102	278 102	231 751	46 350	-
TOTAL DES RECETTES CUMULE		822 244	1 019 706	-	-	-	185 401	463 503	741 604	973 356	1 019 706	1 019 706
Résultat d'exploitation annuel				- 284 874	- 1 671	- 39 921	- 310 465	264 839	273 299	235 920	55 021	- 180 901
Résultat d'exploitation cumulé		7 624	11 246	- 284 874	- 286 545	- 326 466	- 636 931	- 372 093	- 98 794	137 126	192 147	11 246
RESULTAT D'OPERATION		7 624	11 246									

Une nouvelle grille de prix sera validée.

Décision

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

- Prendre toutes les dispositions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Procéder à la mise en commercialisation des lots dans le respect du montant minimal des recettes attendues de l'opération ;
- Le cas échéant, signer la convention de rétrocession, ainsi que l'acte authentique correspondant ou signer l'acte authentique de rétrocession à la suite de la constitution de l'Association Syndicale Libre ;
- 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 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

B. Rétrocessions

α. BEAUMONT-LOUESTAULT « La Guillonnière » – Constitution d'une Association Syndicale Libre

Madame la Présidente expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire d'une parcelle située au lieu-dit « La Guillonnière » sur la commune de BEAUMONT-LOUESTAULT.

Le terrain est en zone UBr du PLU de la commune, approuvé en septembre 2020.

Un PLUi est en cours d'élaboration.

Par délibération en date du 17 janvier 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont approuvé le lancement des études opérationnelles de l'opération.

Dans le cadre de ces études pour le dépôt du permis d'aménager, VAL TOURAINE HABITAT a travaillé avec la commune de BEAUMONT-LOUESTAULT. Cette dernière n'a pas souhaité accepter la rétrocession d'espaces et/ou d'équipements communs à la commune. En conséquence, VAL TOURAINE HABITAT doit prévoir la création d'une Association Syndicale Libre (ASL).

VAL TOURAINE HABITAT a obtenu le permis d'aménager par arrêté municipal le 24 octobre 2023. Il est ainsi possible de créer une ASL pour la vente des terrains à bâtir.

.../...

VAL TOURAINE HABITAT prend en charge les frais liés aux espaces et équipements communs jusqu'à la rétrocession. Les espaces et équipements communs du lotissement « La Guillonnière » seront rétrocédés à l'ASL, à la fin des travaux de finition.

L'ASL sera composée des futurs acquéreurs du lotissement « La Guillonnière ». VAL TOURAINE HABITAT se retirera de l'ASL à la vente du dernier terrain à bâtir.

Les statuts de l'ASL seront publiés par le notaire au service de la publicité foncière.

Objet de la délibération

Il convient de constituer une Association Syndicale Libre par VAL TOURAINE HABITAT au profit des futurs acquéreurs du lotissement « La Guillonnière » à BEAUMONT-LOUESTAULT :

Nom de l'Association Syndicale Libre	Réf cadastre	Surface	Montant
Association Syndicale Libre du lotissement « La Guillonnière »	ZP n° 149	2 505 m ² environ	1 euro

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

Cette rétrocession est conclue moyennant le prix d'un euro. Etant précisé que le vendeur dispense l'acquéreur de verser ladite somme.

.../...

Décision

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

- Créer une Association Syndicale Libre pour le lotissement « La Guillonnière » à BEAUMONT-LOUESTAULT ;
- Signer et publier les statuts de l'Association Syndicale Libre du lotissement « La Guillonnière » ;
- Signer l'acte authentique de rétrocession ;
- Prendre en charge les frais inhérents à cette rétrocession (frais d'actes notariés, géomètre, ...);
- 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 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

A. Plans de financement et réalisations

α. SEPMEs « Le Parc 2 » – Mise en place du financement

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibérations successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé l'acquisition d'un terrain pour la réalisation d'un programme d'aménagement et de logements ainsi que la transformation de trois terrains à bâtir en 5 logements locatifs sociaux (4 PLUS et 1 PLAI) sur la commune de SEPMEs.

Le permis de construire obtenu le 17 septembre 2020 a fait l'objet de 2 prolongations portant sa validité jusqu'au 17 septembre 2025.

La commission interne des achats s'est tenue le 31 mars 2025.

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

.../...

Situation foncière

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire depuis 2008, d'une parcelle d'environ 6,7 ha sur la commune de SEPMES qui se situe directement derrière la mairie. Le terrain retenu pour la construction des 5 logements, d'une superficie de 1 380 m², propriété de VAL TOURAINE HABITAT est situé « rue George Sand » à SEPMES à proximité immédiate du centre-bourg. Il se compose des parcelles cadastrées section D n°s 1086, 1087 et 1088.

Le programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne (m ²)	Nombre de logements	SHAB moyenne (m ²)
Type 3 individuel	2	64.17	1	67.00
Type 4 Individuel	2	82.63	-	-
Total	4	293.60	1	67.00

Loyers des logements locatifs

Loyers moyens logements locatifs (hors loyers accessoires)

Typologie	Loyer hors charges	
	PLUS	PLAI
Type 3 individuel	449.77 €	410.65 €
Type 4 Individuel	549.44 €	-

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements locatifs

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	145 071 €	30 940 €	176 011 €
Travaux construction	577 953 €	126 503 €	704 456 €
Honoraires	92 916 €	20 698 €	113 614 €
Aléas - Divers	35 143 €	7 692 €	42 835 €
Prix total	851 083 €	185 833 €	1 036 916 €

.../...

Plan de financement – Logements locatifs

Postes	Coût estimé
	Total
Prêt CDC (dont prêt foncier sur 60 ans)	658 372 €
Subventions ÉTAT(CD37)	5 750 €
Subvention Région (CRST)	13 000 €
Subvention Commune	7 500 €
Fonds propres VTH	352 294 €
TOTAL	1 036 916 €

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier construction	3 ^{ème} trimestre 2025
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2026

.../...

Décision

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

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS les emprunts d'un montant global de 658 372 €.
- 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 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

A. Plans de financement et réalisations

b. TOURS « Montsoudun » – Mise en place du financement

Madame la Présidente expose:

Présentation

VALTOURAINE HABITAT va réaliser un ensemble immobilier composé de 8 maisons individuelles et 12 logements collectifs (8 PLUS et 12 PLAI), rue de Montsoudun et rue du Fer à Cheval sur la commune de TOURS en reconstruction de l'offre locative dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Par délibération en date du 06 décembre 2010, les membres du bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la démolition de l'ensemble immobilier « Le Petit Montsoudun », construit en 1967. VAL TOURAINE HABITAT est donc propriétaire des terrains cadastrés section AM n°s 432, 477 et 345.

Cette opération, inscrite à la programmation 2019 de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, a fait l'objet d'un pré-conventionnement autorisé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en date du 13 décembre 2018.

La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE cofinancés par l'ANRU, dans le cadre du NPNRU, a été signée le 24 mars 2020.

La décision de financement initiale a été délivrée le 30 novembre 2023.

Les permis de construire ont été obtenus le 29 janvier 2024.

La commission interne des achats s’est tenue le 31 mars 2025.

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

Situation foncière

Les terrains sont la propriété de VAL TOURAINNE HABITAT.

Le programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne (m²)	Nombre de logements	SHAB moyenne (m²)
Type individuel 4	2	78.66		
Type individuel 5	4	95.19	2	95.19
Type 2 collectif	-	-	2	52.67
Type 3 collectif	2	67.14	3	67.85
Type 4 collectif	-	-	5	79.5

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charges, hors annexe(s)	
	PLUS	PLAI
Type 4 individuel	546.39 €	
Type 5 individuel	636.39 €	610.79 €
Type 2 collectif	-	346.29 €
Type 3 collectif	431.46 €	424.96 €
Type 4 collectif	-	473.64 €

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements locatifs

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	445 099 €	574 849 €	1 019 948 €
Travaux construction	1 197 967 €	1 532 430 €	2 730 397 €
Honoraires	165 080 €	216 461 €	381 541 €
Actualisation	31 921 €	40 833 €	72 754 €
Aléas – Divers	23 568 €	30 147 €	53 715 €
Prix total	1 863 635 €	2 394 720 €	4 258 355 €

Plan de financement – Logements locatifs

Postes	Coût estimé
	Total
Prêts CDC (prêt foncier sur 80 ans)	2 621 067 €
Prêt Action Logement bonifié (NPNRU)	216 000 €
Subventions ÉTAT (NPNRU)	93 600 €
Subvention TMVL	165 000 €
Fonds propres VTH	1 162 688 €
Total	4 258 355 €

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	3 ^{ème} trimestre 2025
Livraison	1 ^{er} trimestre 2027

.../...

.../...

Décision

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

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS les emprunts d'un montant global de 2 621 067 € ;
- Contracter auprès d'ACTION LOGEMENT les emprunts d'un montant global de 216 000 € ;
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT



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

Du 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

α. BOURGUEIL « Habitat seniors » - Convention de servitude ENEDIS

Madame la Présidente expose :

Présentation

À la demande d'ENEDIS, VAL TOURAINE HABITAT consent une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section E n° 1738, située à BOURGUEIL, opération « Habitat seniors », concernant l'implantation d'une ligne souterraine, l'encastrement d'un ou plusieurs coffrets et tous les accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité.

Cette constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant une indemnité unique et forfaitaire de VINGT EUROS (20 €), qui sera versée par ENEDIS à VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur l'établissement de cette servitude et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'acte qui sera établi par le notaire désigné par ENEDIS, aux frais d'ENEDIS, 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 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

b. LA RICHE « Le Petit Plessis » - Cession foncière à la commune

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par courrier en date du 20 septembre 2024, la commune de LA RICHE a sollicité VAL TOURAINE HABITAT pour acquérir la parcelle cadastrée section AT n° 273, située « rue Jean Guillon », de l'opération « Le Petit Plessis », dans le cadre de la redynamisation du quartier dénommé « Le Petit Plessis », pour l'aménagement d'un espace de loisirs et de rencontres à destination des habitants du quartier, sur une partie de la parcelle vendue.

VAL TOURAINE HABITAT accepte de céder à la commune de LA RICHE, la parcelle cadastrée section AT n° 273, d'une superficie de 3 043 m², à usage d'espace vert, moyennant le prix de 13 000 € HT suivant l'estimation des Domaines.

Dans le cadre de la cession de ce terrain, VAL TOURAINE HABITAT souhaite réserver un droit de préférence en cas de revente ultérieure. Ce droit, sans limitation de durée dans le temps, permettra, dans l'hypothèse de projet de cession par la commune, d'être informé en priorité des conditions de revente et de se positionner avant tout autre acquéreur éventuel.

La ville de LA RICHE accepte ce droit de préférence.

Les frais d'acte notarié seront pris en charge par la commune.

.../...

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 LA RICHE.

Le Conseil Municipal a délibéré dans ce sens le 23 avril 2025.

Nom de l'Acquéreur	Réf cadastre	Surface	Montant
COMMUNE DE LA RICHE	AT n° 273	3 043 m ² environ	13 000 € HT

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent cette cession aux conditions sus indiquées et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'acte de vente 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 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

5. DIVERS

a. LA RICHE « Le Petit Plessis » - Participation financière

Madame la Présidente expose :

Présentation

Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie et de la redynamisation du quartier dénommé « Le Petit Plessis », la commune de LA RICHE envisage de construire un espace de loisirs et de rencontres à destination des habitants de ce quartier, ainsi que des locataires du groupe « Le Petit Plessis ».

Cet aménagement participera pleinement aux actions de proximité et de mieux vivre ensemble de ce quartier. Le coût global estimé pour cette réalisation est de 300 000 €.

De ce fait et compte tenu de l'utilisation à venir de cet espace par nos locataires, VAL TOURAINE HABITAT propose une participation financière à hauteur de 13 000 €.

Le versement de cette participation interviendra au démarrage des travaux.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser, à la commune de LA RICHE, la participation financière à hauteur de 13 000 €, 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 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. DIVERS

a. Avenant n°3 à la convention du NPNRU

Madame la Présidente expose :

Présentation du projet

La convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de la Métropole de TOURS (NPNRU) a été signée le 24 mars 2020.

L'avenant n°1 signé le 16 novembre 2020, prévoit l'ajout de CDC Habitat Social comme signataire de la convention NPNRU initiale et inclut l'ajout et la modification de plusieurs programmes de reconstitution de l'offre de logements.

L'avenant n°2 signé le 30 août 2022 prévoit l'ajout du bailleur ICF Atlantique comme signataire de la convention NPNRU initiale, ainsi que l'ajout et/ou la modification de plusieurs programmes.

De nouvelles modifications concernant des opérations du programme NPNRU sont prévues, et nécessitent la signature d'un troisième avenant à la convention. Ces modifications n'impactent pas directement VAL TOURAINE HABITAT en tant que maître d'ouvrage.

.../...

Cet avenant a pour objet :

Le quartier de « La Rabière » à JOUE-LÈS-TOURS:

- La fusion des quatre opérations d'aménagements publics de « La Rabière » en une seule opération dénommée « Aménagements Publics Vieille Rabière » (Maître d'ouvrage : TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE) ;
- La suppression de l'opération « Centre de Santé » (Maître d'ouvrage : Ville de JOUE-LÈS-TOURS).

Le quartier de « La Rabaterie » à SAINT-PIERRE-DES-CORPS :

- L'actualisation du contenu de l'opération d'aménagement « Centre commercial/Grand Mail » à la suite des évolutions sur le portage (régie) et le programme d'opérations (Maître d'ouvrage : Ville de SAINT-PIERRE-DES-CORPS) ;
- L'allongement du calendrier de l'opération « Centre social Rabaterie » (Maître d'ouvrage : Ville de SAINT-PIERRE-DES-CORPS).

La signature de l'avenant n°3 est prévue au mois de juin ou juillet 2025 au plus tôt.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer numériquement l'avenant n°3 à la convention NPNRU de la Métropole de TOURS.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT



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

Du 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

III. DIRECTION JURIDIQUE ET DES VENTES

2. JURIDIQUE

a. LA CELLE-GUENAND « La Chataigneraie » - Remise de constructions à la commune

Madame la Présidente expose :

Présentation

La commune de LA CELLE-GUENAND a consenti un bail à construction à VAL TOURAINE HABITAT, sur un terrain situé au lieu-dit « Le Bourg ».

Ce terrain, d'une superficie d'environ 14 328 m², est cadastré section YC n° 66. Il y a été édifié un établissement pour personne âgées dépendantes comprenant 81 chambres.

Le bail conclu le 7 octobre 1985 a pris effet, rétroactivement, le 1^{er} septembre 1985, pour une durée de 40 ans, arrivera à son terme le 31 août 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 LA CELLE-GUENAND, 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 ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à procéder à la remise des constructions et prendre note de la sortie de l'EHPAD « La Chataigneraie » du patrimoine de VAL TOURAINE HABITAT, à compter du 31 août 2025.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT



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

Du 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

III. DIRECTION JURIDIQUE ET DES VENTES

2. JURIDIQUE

b. Recours indemnitaire auprès d'ACTION LOGEMENT

Madame la Présidente expose :

La Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FNOPH) a intenté devant le tribunal administratif de Paris un recours contre Action Logement. Elle lui reprochait de ne pas avoir garanti le principe de non-discrimination défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, dans le cadre de la distribution des emplois de la participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) sur la période 2019-2022. Cette cotisation, obligatoire pour les entreprises de plus de 50 salariés, correspond à 0.45% de la masse salariale, et le manque à gagner pour les OPH est évalué à 983 millions d'euros sur cette période.

Par jugement en date du 04 avril dernier, le Tribunal Administratif de Paris a reconnu explicitement une faute de la part d'Action Logement et l'a condamnée pour une distribution discriminatoire de ses aides aux bailleurs sociaux. À ce titre, tout Office Public de l'Habitat peut désormais demander une indemnisation pour perte de chance dans ses investissements.

La procédure administrative impose un recours gracieux individuel avant toute requête contentieuse devant le Tribunal Administratif. La FNOPH a proposé une méthode de calcul de l'indemnité à solliciter, ainsi que de prendre en charge la rédaction et le dépôt du recours gracieux propre à chaque organisme par l'avocat de la FNOPH.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, valident le principe d'un recours indemnitaire auprès d'Action Logement Groupe, une demande d'autorisation d'ester étant présentée à ce titre lors du prochain Conseil d'Administration.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT



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

Du 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

2. CONVENTIONS

a. Projet de site – Festival Murs de Loire

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.

Nous proposons de nous associer à l'organisation d'un festival de street art du 7 au 14 juillet, en collaboration avec l'association « Le M.U.R. » Il s'agit du tout premier festival de street art dans la région Centre-Val de Loire, qui prévoit une déambulation artistique sur 8 à 10 sites, de TOURS à SAINT-PIERRE-DES-CORPS, avec la participation entre autres de l'Université de Tours, Vinci Autoroutes, EDF, la Mairie de SAINT-PIERRE-DES-CORPS.

VAL TOURAINE HABITAT propose de mettre à disposition des artistes le pignon d'une maison individuelle située rue de l'Eridence à SAINT-PIERRE-DES-CORPS. Ce site a été sélectionné en raison de sa forte visibilité et de son emplacement donnant directement sur un espace public.

En parallèle, VAL TOURAINE HABITAT mettra en place des actions visant à renforcer le lien social avec les habitants, en partenariat avec le tissu associatif local.

L'artiste KOYE, originaire de SAINT-PIERRE-DES-CORPS, a été sélectionné pour réaliser la fresque murale dans le cadre de ce projet artistique. Il est très enthousiaste à l'idée de travailler sur ce projet et a déjà exprimé un fort intérêt pour l'aspect participatif de la réalisation de la fresque, notamment en organisant des ateliers avec les élèves du collège Jacques DECOUR.

.../...

Cet aspect participatif enrichira l'expérience des collégiens, qui auront la chance de participer activement à la création d'une œuvre d'art. Ce projet renforce les liens entre l'art et les jeunes générations, tout en valorisant le patrimoine artistique local à travers une œuvre collective.

Les esquisses de l'œuvre seront validées par le Directeur Général de l'office. Une convention entre VAL TOURAINE HABITAT et l'artiste sera signée pour protéger l'œuvre et le patrimoine de l'office pendant 10 ans.

La participation financière de VAL TOURAINE HABITAT serait la suivante :

- Forfait réalisation d'une fresque murale de 57 m² : 5 500,00 € incluant la maquette et le matériel ;
- Médiation : 6h d'ateliers au Collège DECOUR incluant le matériel hors support + temps de rencontres en amont avec les habitants du quartier : 1 800,00 € ;
- Location nacelle : 1 200,00 € ;
- Frais de déplacement, restauration / hébergement (artistes et bénévoles) : 1 300,00 € ;
- Frais de communication : 100,00 € ;
- Frais de gestion courante : 100,00 €.

TOTAL 10 000,00 €

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser sur présentation de factures, à l'association « Le M.U.R », la somme de 10 000€ au profit de Murs Festival Tours pour la réalisation d'une fresque de 57m² sur le mur de la maison individuelle situé « 38 rue de l'Eridence » à SAINT-PIERRE-DES-CORPS et à signer la convention de partenariat.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT



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

Du 06 mai 2025

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le 06 mai 2025 à 17H00 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. 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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à M.PAUL
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à Mme DUPONT
Mme CHAIGNEAU
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme ARNAULT

X

X

X

IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

3. DIVERS GESTION LOCATIVE

a. Régularisation des charges – Prise en charge partielle exceptionnelle

Madame la Présidente expose :

Sur les 2 dernières années, VAL TOURAINE HABITAT a dû faire face à des situations de locataires débiteurs en plus grand nombre qu'habituellement, les logements de ceux-ci étant situés dans des groupes immobiliers équipés de chaufferies collectives fonctionnant au gaz naturel, pour le chauffage et / ou la production d'eau chaude sanitaire.

Il est ici rappelé qu'en septembre 2022, VAL TOURAINE HABITAT, par le biais du groupement de commande du SIEL, a dû procéder au renouvellement de son contrat de fourniture de gaz, pour les années 2023, 2024 et 2025. Les tarifs, compte tenu du contexte géopolitique, ont été très élevés.

VAL TOURAINE HABITAT vient de procéder, comme tous les ans en mars, au calcul de la régularisation des charges (pour l'exercice 2024), dont les avis ont été envoyés aux locataires début avril. Cette régularisation 2024 est globalement créditrice, pour la somme de 764 K€ avec 14 060 locataires créditeurs et 7 387 locataires débiteurs.

Il est également rappelé que pour le 1er semestre 2024, VAL TOURAINE HABITAT a pu bénéficier, pour la dernière fois, d'un bouclier tarifaire pour le gaz, d'un montant de 346 K€.

.../...

Près de 3 000 logements sont concernés par ce type d'équipement et parmi ceux-ci, l'office est propriétaire d'immeubles présentant, pour certains, des caractéristiques patrimoniales particulières, à l'origine d'une situation défavorable pour les locataires, générant ainsi une régularisation débitrice pour certains d'entre eux.

Pour d'autres, il s'agit de ne pas aggraver une situation financière déjà très fragile en raison des régularisations des années précédentes, ayant eu des conséquences sur le niveau des impayés, en forte augmentation.

Il est donc proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration une prise en charge financière exceptionnelle, décomposée comme suit :

Commune	N° info	Groupe	Dépense initiale	Coeff.	Dépense recalculée	différence charge VTH
LA RICHE	0091	PAUL BERT	46 946.35	0.100	42 251.72	-4 694.64
LOCHES	0044	CROIX BRY	28 804.40	0.283	20 640.30	-8 164.10
MONTs	0108	LES TROIS GUIGNIERS	63 497.41	0.050	60 322.54	-3 174.87
MONTs	0242	LA LANDE 1	44 416.00	0.100	39 974.40	-4 441.60
MONTs	0256	LA LANDE 2	24 395.70	0.015	24 029.76	-365.94
ST AVERTIN	0209	GRANDS CHAMPS 1	65 777.64	0.150	55 910.99	-9 866.65
ST CYR SUR LOIRE	0022	MESANGERIE 3	142 619.38	0.425	82 006.14	-60 613.24
TOURS	0040	BEAUVARGER 3	50 865.91	0.100	45 779.32	-5 086.59
TOURS	0065	CROIX PASQUIER 1	111 394.17	0.080	102 482.64	-8 911.53
TOURS	1326	RIVOLI	87 352.46	0.124	76 520.75	-10 831.71
TOURS	1360	MARIN LA MESLEE	35 075.22	0.470	18 594.21	-16 481.01
TOTAL PRISE EN CHARGE VTH 2024						-132 631.86

Pour information, le montant total des charges appelées est de 20 857 K€.

Ces sommes (ainsi que le montant du bouclier 2024) viendront en déduction de la dépense sur ces groupes.

À signaler que Gaz de Bordeaux, notre fournisseur, nous a informés tardivement que VAL TOURAINE HABITAT n'était finalement pas éligible au bouclier tarifaire du 2nd semestre 2023, pour un montant attendu de 390 K€.

Nous contestons cette interprétation et dans l'attente de la réponse définitive, aucune régularisation ne sera opérée auprès des locataires.

Il est précisé qu'un dispositif d'accompagnement a été proposé aux locataires les plus en difficulté. Un courrier a ainsi été adressé aux 47 locataires présentant un solde débiteur supérieur à 1 000 € (principalement lié à la consommation d'eau chaude) afin de leur proposer un RV personnalisé.

Les autres locataires débiteurs pourront être reçus par leur chargé de recouvrement ou la CESF, afin de mettre en place les solutions de résorption de la dette les plus adaptées.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à prendre en charge les sommes sus mentionnées.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT