

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

##### **A. Lancement études – Foncier**

###### **a. RICHELIEU « Ancien EHPAD » - Lancement des études opérationnelles**

Monsieur le Président expose :

###### **Présentation de l'opération**

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

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

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

## Situation foncière

La parcelle de l'ancien EHPAD cadastrée section D n°421 est d'une superficie d'environ 7 096 m<sup>2</sup>. L'EHPAD doit céder le foncier et le bâtiment à VAL TOURAIN HABITAT à l'euro symbolique. VAL TOURAIN HABITAT a délibéré en ce sens lors du Bureau du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2021.

## Programme de l'opération d'aménagement

Le programme prévoit la démolition des bâtiments existants (ancien EHPAD de 80 chambres avec présence d'amiante et de plomb) et la réalisation d'environ :

- 8 lots à bâtir destinés à l'accession à la propriété privée ;
- 6 logements locatifs sociaux en maisons individuelles.

## Bilan financier prévisionnel

Description des recettes prévisionnelles :

Prix moyen des terrains à bâtir : 21 000 € TTC.

Charge foncière par logement locatif social : 17 256 € TTC.

Subventions :

- Appel à Projet Fonds Friches – Recyclage Foncier : 370 000 €
- Contrats Régionaux de Solidarité Territoriale (CRST) : 100 000 €
- Dans le cadre de la convention entre la Région et le Département (convention non signée, délibérations en cours et en plus du montant du CRST alloué ci-dessus) :
  - o Participation de la Région : 100 000 €
  - o Participation du Département : 100 000 €

Régime de TVA de l'opération : TVA pleine

Le lancement des études opérationnelles et la réalisation de ce projet ne pourront se faire uniquement lorsque l'ensemble des délibérations auront été prises par les différentes collectivités concernées et que les engagements financiers auront été approuvés.

Bilan financier HT :

| BONI D'OPERATION = 586 €            |     |           | Demier bilan approuvé | TOTAL bilan actualisé | Avant 2022 | Réalisé 2022 | Reste 2022 | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | Au-delà |
|-------------------------------------|-----|-----------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>DÉPENSES</b>                     |     |           |                       |                       |            |              |            |         |         |         |         |         |         |
| FONCIER                             | 1%  | 11 301    | 11 301                | -                     | -          | -            | 8 801      | -       | -       | -       | -       | -       | 2 500   |
| ETUDES                              | 4%  | 29 700    | 33 700                | -                     | -          | -            | 21 000     | 6 300   | 4 300   | 300     | 300     | 300     | 1 500   |
| TRAVAUX                             | 78% | 709 000   | 708 000               | -                     | -          | -            | 200 000    | 433 000 | 43 100  | -       | -       | -       | 31 900  |
| HONORAIRES SUR TRAVAUX              | 6%  | 59 716    | 58 716                | -                     | -          | -            | 20 000     | 29 050  | 6 614   | -       | -       | -       | 3 052   |
| TAXES - REDEVANCES - PARTICIPATIONS | 1%  | 5 474     | 5 474                 | -                     | -          | -            | 3 974      | 1 500   | -       | -       | -       | -       | -       |
| FRAIS FINANCIERS                    | 1%  | 46 988    | 10 145                | -                     | -          | -            | 548        | 2 498   | 4 049   | 1 446   | 1 131   | -       | 474     |
| REMUNERATION DE VTH                 | 6%  | 43 609    | 55 700                | -                     | -          | -            | 13 125     | 13 125  | 18 775  | 400     | 400     | 400     | 9 875   |
| AUTRES FRAIS                        | 2%  | 20 500    | 20 500                | -                     | -          | -            | -          | 1 000   | 2 750   | 2 750   | 2 750   | 2 750   | 11 250  |
| TOTAL DES DEPENSES ANNUEL           |     |           |                       | -                     | -          | -            | 263 474    | 488 947 | 81 088  | 4 896   | 4 581   | 4 581   | 60 550  |
| TOTAL DES DEPENSES CUMULE           |     | 926 287   | 903 536               | -                     | -          | -            | 263 474    | 752 421 | 833 509 | 838 405 | 842 985 | 842 985 | 903 536 |
| <b>RECETTES</b>                     |     |           |                       |                       |            |              |            |         |         |         |         |         |         |
| CESSIONS DE CHARGES FONCIERES       | 15% | 133 333   | 140 000               | -                     | -          | -            | -          | -       | 17 500  | 17 500  | 17 500  | 17 500  | 87 500  |
| PRIX DE REVIENT LOGEMENTS SOCIAUX   | 10% | 81 818    | 94 122                | -                     | -          | -            | -          | -       | -       | -       | 94 122  | -       | -       |
| PARTICIPATIONS et SUBVENTIONS       | 74% | 100 000   | 670 000               | -                     | -          | -            | 261 000    | 409 000 | -       | -       | -       | -       | -       |
| PRODUITS DE GESTION                 | 0%  | -         | -                     | -                     | -          | -            | -          | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| TOTAL DES RECETTES ANNUEL           |     |           |                       | -                     | -          | -            | 261 000    | 409 000 | 17 500  | 111 622 | 17 500  | 17 500  | 87 500  |
| TOTAL DES RECETTES CUMULE           |     | 315 151   | 904 122               | -                     | -          | -            | 261 000    | 670 000 | 687 500 | 799 122 | 816 622 | 816 622 | 904 122 |
| Résultat d'exploitation annuel      |     |           |                       | -                     | -          | -            | 2 474      | 79 947  | 63 588  | 106 726 | 12 919  | 12 919  | 26 950  |
| Résultat d'exploitation cumulé      |     | - 611 136 | 586                   | -                     | -          | -            | 2 474      | 82 421  | 146 009 | 39 283  | 26 363  | 26 363  | 586     |
| RESULTAT D'OPERATION                |     | - 611 136 | 586                   |                       |            |              |            |         |         |         |         |         |         |

.../...

## Planning prévisionnel opérationnel

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Dépôt PD                    | 4 <sup>ème</sup> T 2022 |
| Accord PD                   | 4 <sup>ème</sup> T 2022 |
| Acquisition                 | 4 <sup>ème</sup> T 2023 |
| Démolition                  | 4 <sup>ème</sup> T 2023 |
| Dépôt PA                    | 3 <sup>ème</sup> T 2023 |
| Accord PA                   | 4 <sup>ème</sup> T 2023 |
| Début commercialisation     | 1 <sup>er</sup> T 2024  |
| Début travaux viabilisation | 3 <sup>ème</sup> T 2024 |
| Fin travaux (hors finition) | 2 <sup>ème</sup> T 2025 |
| Fin commercialisation       | 2032                    |

.../...

## Décision

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

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

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

##### **B. Réalisation opérations**

###### **a. SAINT-PATERNE-RACAN « Les Êtres » - Avenant n°01 au traité de concession**

Monsieur le Président expose :

###### **Présentation de l'opération**

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

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

L'article 11 du traité de concession fixait la durée de ce dernier à 7 ans, à compter de la date de sa signature.

Or, à ce jour, la 1<sup>ère</sup> tranche a été commercialisée et les études préalables pour la 2<sup>ème</sup> tranche ont débuté en septembre 2022. Il y a donc lieu de proroger la durée du traité de concession liant la commune de SAINT-PATERNE-RACAN à VAL TOURAINE HABITAT.

Il est proposé de proroger la durée du traité de concession pour 7 années supplémentaires, soit jusqu'au 04 février 2030.

Selon ses dispositions, le traité de concession prenant fin le 04 février 2023, la prorogation objet de la présente prendra donc effet à compter de cette date.

Il convient d'en prendre acte par la signature d'un avenant conformément à l'article 11 du traité de concession.

.../...

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur cet avenant et 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, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER



## AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT « LES ÊTRES »

Entre les soussignés

La commune de SAINT-PATERNE-RACAN représentée par son maire, Eric LAPLEAU agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du **XX XX XX**,

ET :

VAL TOURAINE HABITAT, Office Public de l'Habitat d'INDRE ET LOIRE, représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean Luc TRIOLLET, agissant en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT en date du 14 novembre 2022.

### PREAMBULE

L'article 11 du traité de concession d'aménagement relatif à l'opération d'aménagement « Les Êtres », signé le 04 février 2016, fixait la durée du traité à 7 ans à compter de la date de sa signature.

Or, à ce jour, la 1<sup>ère</sup> tranche a été commercialisée et les études préalables pour la 2<sup>ème</sup> tranche ont débuté en septembre 2022, il est donc nécessaire de proroger ladite convention, pour une durée de 7 ans, soit jusqu'au 04 février 2030. Cette prorogation prendra effet à compter du 05 février 2023.

Les parties ont donc convenu ce qui suit :

### ARTICLE 1

La convention d'aménagement est prorogée jusqu'au 04 février 2030.

### ARTICLE 2

L'ensemble des autres articles de la convention d'origine reste inchangé.

Fait à SAINT-PATERNE-RACAN,  
Le

Le Maire

Eric LAPLEAU

Fait à TOURS,  
Le

Le Directeur Général de  
Val Touraine Habitat

Jean Luc TRIOLLET

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

##### **C. Rétrocessions**

###### **a. SAINT-ROCH « Ancienne École » - Rétrocession des espaces communs**

Monsieur le Président expose :

###### **Présentation de l'opération**

Par délibération en date du 04 juillet 2016, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation de l'opération d'aménagement « Ancienne École » sur la commune de SAINT-ROCH.

Cette opération d'aménagement a permis la réalisation de 18 terrains à bâtir libres de constructeurs dont la totalité a été commercialisée et la construction de 12 logements locatifs sociaux qui sont achevés.

En accord avec la commune, les travaux de finition ont été engagés et sont à présent terminés.

###### **Objet de la délibération**

Les parcelles concernées par cette rétrocession, consentie à l'euro symbolique conformément à la convention de rétrocession qui a été signée avec la commune le 08 novembre 2016, sont les parcelles cadastrales ci-après mentionnées, pour une superficie totale de 5 147 m<sup>2</sup>.

.../...

En plus des parcelles concernées par la convention de rétrocession, il convient dans le même temps de rétrocéder la parcelle cadastrée section ZA n°453 pour une superficie de 330 m<sup>2</sup>. Cette parcelle provient des acquisitions foncières réalisées afin de maîtriser l'assiette globale du projet mais n'avait pas été incluse dans le périmètre du permis d'aménager. Cependant, étant donné qu'elle constitue les berges d'un fossé / ruisseau communal et que les berges amont font partie des parcelles rétrocédées dans le cadre de la convention de rétrocession, il convient aussi de rétrocéder à la commune cette partie.

|   | Section          | Numéro | Surface (m <sup>2</sup> )  |
|---|------------------|--------|----------------------------|
| Parcelles concernées par la convention de rétrocession et le PA | A                | 885    | 419 m <sup>2</sup>         |
|   | A                | 886    | 376 m <sup>2</sup>         |
|   | A                | 887    | 27 m <sup>2</sup>          |
|   | A                | 888    | 418 m <sup>2</sup>         |
|   | A                | 893    | 2 m <sup>2</sup>           |
|   | A                | 904    | 66 m <sup>2</sup>          |
|   | A                | 912    | 26 m <sup>2</sup>          |
|   | A                | 918    | 308 m <sup>2</sup>         |
|   | A                | 919    | 9 m <sup>2</sup>           |
|   | ZA               | 452    | 914 m <sup>2</sup>         |
|   | ZA               | 461    | 388 m <sup>2</sup>         |
|   | ZA               | 462    | 2 169 m <sup>2</sup>       |
|   | ZA               | 464    | 25 m <sup>2</sup>          |
|   | <b>S/S TOTAL</b> |        |                            |
| Parcelle hors PA  | ZA               | 453    | 330 m <sup>2</sup>         |
|   | <b>S/S TOTAL</b> |        |                            |
| <b>TOTAL</b>  |                  |        | <b>5 477 m<sup>2</sup></b> |

.../...

### 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 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  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER



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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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

Etaient absents : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

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

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

##### **a. ARTANNES -SUR-INDRE « Clos Bruneau » - Modification du financement - Délibération rectificative**

Monsieur le Président expose :

##### **Présentation**

Par la délibération en date du 19 octobre 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer, sous conditions suspensives, le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA avec la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, d'un ensemble de 16 logements locatifs sociaux en individuel sis à ARTANNES-SUR-INDRE « Clos Bruneau », d'une surface habitable de 1 360 m<sup>2</sup> environ, au prix de 1 780 € HT/m<sup>2</sup> SHAB. Le contrat de réservation a été signé le 02 décembre 2020.

Dans le cadre de la mise au point du dossier, préalablement à la signature de l'acte d'achat, une demande de travaux supplémentaires a été faite au vendeur. Le prix de vente actualisé est de 1 838.20 € HT/m<sup>2</sup> SHAB. Ce nouveau prix a été entériné par délibération en date du 12 avril 2021 par les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, ainsi que le plan de financement.

Aujourd'hui, la suppression du prêt BOOSTER entraîne une nouvelle modification du plan de financement et nécessite de redélibérer.

##### **Présentation de l'acquisition objet de la délibération**

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 12 avril 2021. Le prêt BOOSTER de 240 000 € aux conditions de la délibération du 12 avril 2021, n'est plus mobilisable, il est donc supprimé. Cette suppression est remplacée par une augmentation des prêts classiques PLUS et PLAI de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) et une augmentation des fonds propres. La somme globale à emprunter auprès de la CDC est de 2 233 128 € contre 2 013 241 € et le montant des fonds propres passe de 520 000 € à 522 363 € pour cette opération.

## Programme (produits, typologies et surfaces)

### Logements locatifs individuels

| Typologie    | Locatifs PLUS |                             | Locatifs PLAI |                             |
|--------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
|              | Nb logts      | SHAB moy                    | Nb logts      | SHAB moy                    |
| Type 3       | 2             | 69.78 m <sup>2</sup>        | 1             | 69.42 m <sup>2</sup>        |
| Type 4       | 6             | 85.43 m <sup>2</sup>        | 3             | 85.09 m <sup>2</sup>        |
| Type 5       | 3             | 95.98 m <sup>2</sup>        | 1             | 95.98 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b> | <b>11</b>     | <b>940.08 m<sup>2</sup></b> | <b>5</b>      | <b>420.67 m<sup>2</sup></b> |

## Prix et loyers

### Loyers moyens logements locatifs

| Typologie | Loyer hors charge, hors annexe |       |
|-----------|--------------------------------|-------|
|           | PLUS                           | PLAI  |
| Type 3    | 419 €                          | 371 € |
| Type 4    | 494 €                          | 437 € |
| Type 5    | 548 €                          | 488 € |

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

### Prix de revient estimatif TTC – Logements

| Postes            | Coût estimé TTC    |                  |                    |
|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                   | Locatif PLUS       | Locatif PLAI     | Total              |
| Charge foncière   | 1 922 911 €        | 825 269 €        | 2 748 180 €        |
| Honoraires        | 25 956 €           | 11 564 €         | 37 520 €           |
| Aléas - divers    | 11 399 €           | 4 892 €          | 16 291 €           |
| <b>Prix total</b> | <b>1 960 266 €</b> | <b>841 725 €</b> | <b>2 801 991 €</b> |

### Plan de financement

| Postes                            | Coût estimé TTC    |                  |                    |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                                   | Locatif PLUS       | Locatif PLAI     | Total              |
| Prêt travaux CDC (40 ans)         | 1 209 406 €        | 472 624 €        | 1 682 030 €        |
| Prêt Foncier CDC (50 ans)         | 381 244 €          | 169 854 €        | 551 098 €          |
| Subvention - aides déléguées CD37 | 0 €                | 30 750 €         | 30 750 €           |
| Subvention Action logement        | 8 250 €            | 7 500 €          | 15 750 €           |
| Fonds propres VTH                 | 361 366 €          | 160 997 €        | 522 363 €          |
| <b>Total</b>                      | <b>1 960 266 €</b> | <b>841 725 €</b> | <b>2 801 991 €</b> |

## Prévisionnel opérationnel

| Etapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Démarrage chantier            | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021    |
| Livraison                     | 1 <sup>er</sup> trimestre 2023     |

## 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 réalisation du projet et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 1 590 650 €, pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLAI d'un montant global maximal de 642 478 € pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.

Les caractéristiques communes aux deux emprunts sont les suivantes :

- o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Taux annuel de progressivité des échéances : de 0 à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
  - o Profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés
  - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
- Signer la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
  - Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
  - Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé, après appel d'offres, et dans le respect du prix de revient global de 2 801 991 €,
  - 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  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **4. VEFA**

##### **A. Signature contrat de réservation**

###### **a. METTRAY « La Ribellerie » - Achat en VEFA et présentation du financement prévisionnel - Délibération rectificative**

Monsieur le Président expose :

###### **Présentation**

Par délibération en date du 11 juillet 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer, sous conditions suspensives, le contrat de réservation et l'acte authentique en VEFA avec la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, d'un ensemble de 24 logements locatifs sociaux en collectif sis à METTRAY « La Ribellerie », d'une surface habitable de 1495 m<sup>2</sup> environ, au prix de 2 200 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RE 2020.

Dans le cadre de la mise au point du dossier, préalablement à la signature du contrat de réservation, une demande de travaux supplémentaires a été faite auprès du promoteur, qui les a chiffrés à 67 275 € HT, soit 45 HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Suite à ce coût supplémentaire, il convient d'actualiser le prix de Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) à 2 245 € HT/m<sup>2</sup> SHAB et de reprendre le plan de financement prévisionnel qui en découle.

.../...

## Présentation de l'acquisition objet de la délibération

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 11 juillet 2022.

Le prêt BOOSTER de 360 000 € aux conditions de la délibération du 11 juillet 2022, n'est plus mobilisable. Il est donc supprimé.

Par ailleurs, à la suite de la demande par VAL TOURAINE HABITAT de Travaux Modificatif Acquéreur (TMA) au vendeur, le montant initialement convenu du prix de la VEFA passe de 2 200 € HT /m<sup>2</sup> SHAB à 2 245 € HT /m<sup>2</sup> SHAB. Cette augmentation du prix d'acquisition de l'opération entraîne une augmentation du prix de revient de 3 641 231 € TTC à 3 801 216 € TTC. Par conséquent, il est nécessaire de revoir le plan de financement.

La suppression du prêt BOOSTER et l'augmentation du prix de revient de l'opération entraînent une augmentation des prêts PLUS, PLAI et PLS contractés auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) et une augmentation des fonds propres de VAL TOURAINE HABITAT. La somme globale à emprunter auprès de la CDC est de 2 668 889 € contre 2 593 178 € auparavant. Et le montant des fonds propres passe de 955 803 € à 997 577 € pour cette opération.

Il convient également de signer le contrat de réservation en VEFA et l'acte d'acquisition à venir entre la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE et VAL TOURAINE HABITAT :

| Nom du vendeur                 | Réf cadastre | Surface cadastrale           | SHAB                         | Montant                        |
|--------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE | AO n° 91p    | 2 362 m <sup>2</sup> environ | 1 495 m <sup>2</sup> environ | 2 245 € HT/m <sup>2</sup> SHAB |

## Le programme (produits, typologies et surfaces)

### Logements locatifs et local professionnel

| Typologie    | Locatifs PLUS collectif |                          | Locatifs PLAI collectif |                          | Locatifs PLS collectif |                          |
|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|              | Nombre de logements     | SHAB moyenne             | Nombre de logements     | SHAB moyenne             | Nombre de logements    | SHAB moyenne             |
| Type 2       | 8                       | 51 m <sup>2</sup>        | 2                       | 52 m <sup>2</sup>        | 2                      | 52 m <sup>2</sup>        |
| Type 3       | 5                       | 69 m <sup>2</sup>        | 2                       | 68 m <sup>2</sup>        | 2                      | 68 m <sup>2</sup>        |
| Type 4       | 2                       | 86 m <sup>2</sup>        | 1                       | 85 m <sup>2</sup>        |                        |                          |
| <b>Total</b> | <b>15</b>               | <b>925 m<sup>2</sup></b> | <b>5</b>                | <b>325 m<sup>2</sup></b> | <b>4</b>               | <b>240 m<sup>2</sup></b> |

## Prix et loyers

### Loyers moyens logements locatifs

| Typologie | Loyer hors charge, hors annexe |       |       |
|-----------|--------------------------------|-------|-------|
|           | PLUS                           | PLAI  | PLS   |
| Type 2    | 320 €                          | 304 € | 399 € |
| Type 3    | 457 €                          | 384 € | 554 € |
| Type 4    | 556 €                          | 452 € |       |

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

### Prix de revient estimatif TTC – Logements

| Postes               | Coût estimé TTC    |                  |                  |                    |
|----------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
|                      | Locatif PLUS       | Locatif PLAI     | Locatif PLS      | Total              |
| Charge foncière      | 707 759 €          | 239 609 €        | 191 266 €        | 1 138 634 €        |
| Travaux construction | 1 591 221 €        | 538 701 €        | 430 013 €        | 2 559 935 €        |
| Honoraires           | 30 998 €           | 10 942 €         | 8 377 €          | 50 317 €           |
| Aléas - divers       | 32 528 €           | 11 012 €         | 8 790 €          | 52 330 €           |
| <b>Prix total</b>    | <b>2 362 506 €</b> | <b>800 264 €</b> | <b>638 446 €</b> | <b>3 801 216 €</b> |

### Plan de financement -Logements

| Postes                            | Coût estimé TTC    |                  |                  |                    |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
|                                   | Locatif PLUS       | Locatif PLAI     | Locatif PLS      | Total              |
| Prêt travaux CDC (40 ans)         | 1 018 939 €        | 262 586 €        | 147 916 €        | 1 429 441 €        |
| Prêt Foncier CDC (80 ans)         | 673 469 €          | 242 395 €        | 184 076 €        | 1 099 940 €        |
| Prêt PLS complémentaire           | 0 €                | 0 €              | 139 508 €        | 139 508 €          |
| Subvention - aides déléguées TMVL | 0 €                | 36 000 €         | 0 €              | 36 000 €           |
| Subvention - aides directe TMVL   | 0 €                | 56 250 €         | 0 €              | 56 250 €           |
| Subvention Action Logement        | 22 500 €           | 20 000 €         | 0 €              | 42 500 €           |
| Fonds propres VTH                 | 647 598 €          | 183 033 €        | 166 946 €        | 997 577 €          |
| <b>Total</b>                      | <b>2 362 506 €</b> | <b>800 264 €</b> | <b>638 446 €</b> | <b>3 801 216 €</b> |

### Prévisionnel opérationnel

| Etapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Démarrage chantier            | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2023    |
| Livraison                     | 1 <sup>er</sup> semestre 2025      |

### Décision

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

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, au prix maximal de 2 245 € HT/m<sup>2</sup> SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS construction d'un montant maximal de 1 018 939 €, pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS foncier d'un montant de 673 469 €, pour une durée de 80 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 51 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLAI construction d'un montant maximal de 262 586 € pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLAI foncier d'un montant maximal de 242 395 € pour une durée de 80 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 51 points de base avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLS construction d'un montant maximal de 147 916 € pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLS foncier d'un montant maximal de 184 076 € pour une durée de 80 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 51 points de base avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLS complémentaire d'un montant maximal de 139 508 € pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 points de base avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,

Les caractéristiques communes aux 7 emprunts sont les suivantes :

- o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Taux annuel de progressivité des échéances : de 0 à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
  - o Profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés
  - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
- Signer la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
  - Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
  - Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé, et dans le respect du prix de revient global de 3 801 216 €,
  - 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  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **4. VEFA**

##### **A. Signature contrat de réservation**

##### **b. SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER « La Planche de Pierre » - Achat en VEFA et présentation du financement prévisionnel - Délibération rectificative**

Monsieur le Président expose :

#### **Présentation**

Par délibération en date du 11 juillet 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer, sous conditions suspensives, le contrat de réservation et l'acte authentique en VEFA avec la SCCV EUROPEAN HOMES 245, d'un ensemble de 18 logements locatifs sociaux en individuel sis à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER « La Planche de Pierre », d'une surface habitable de 1253 m<sup>2</sup> environ, au prix de 2 020 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RT 2012 -10%.

Dans le cadre de la mise au point du dossier, préalablement à la signature du contrat de réservation, une demande de travaux supplémentaires a été faite auprès du vendeur, qui les a chiffrés à 24 665 € HT, soit 20 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Suite à ce coût supplémentaire, il convient d'actualiser le prix de vente à 2 040 € HT/m<sup>2</sup> SHAB et de reprendre le plan de financement prévisionnel qui en découle.

.../...



## Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer le contrat de réservation en VEFA et l'acte d'acquisition à venir entre la SCCV EUROPEAN HOMES 245 et VAL TOURAINNE HABITAT :

| Nom du vendeur          | Réf cadastre       | Surface Cadastrale           | SHAB                         | Montant                        |
|-------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| SCCV EUROPEAN HOMES 245 | C n°s 559p et 560p | 2 440 m <sup>2</sup> environ | 1 253 m <sup>2</sup> environ | 2 040 € HT/m <sup>2</sup> SHAB |

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 11 juillet 2022. Le prêt BOOSTER de 270 000 € aux conditions de la précédente délibération, n'est plus mobilisable, il est donc supprimé. Le prêt Booster est compensé par des prêts classiques PLUS et PLAI de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) et une augmentation des fonds propres. La somme globale à emprunter auprès de la CDC est de 1 827 199 € contre 1 901 802 € auparavant, et le montant des fonds propres passe de 895 239 € à 992 619 €.

## Programme (produits, typologies et surfaces)

### Logements locatifs

| Typologie    | Locatifs PLUS       |                          | Locatifs PLAI       |                          |
|--------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|              | Nombre de logements | SHAB moyenne             | Nombre de logements | SHAB moyenne             |
| Type 3       | 10                  | 65 m <sup>2</sup>        | 4                   | 63 m <sup>2</sup>        |
| Type 4       | 3                   | 88 m <sup>2</sup>        | 1                   | 88 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b> | <b>13</b>           | <b>912 m<sup>2</sup></b> | <b>5</b>            | <b>341 m<sup>2</sup></b> |

## Prix et loyers

### Loyers moyens logements locatifs

| Typologie         | Loyer hors charge, hors annexe |       |
|-------------------|--------------------------------|-------|
|                   | PLUS                           | PLAI  |
| Type 3 individuel | 393 €                          | 342 € |
| Type 4 individuel | 536 €                          | 478 € |

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

### Prix de revient estimatif TTC – Logements

| Postes            | Coût estimé TTC    |                  |                    |
|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                   | Locatif PLUS       | Locatif PLAI     | Total              |
| Charge foncière   | 2 067 454 €        | 742 174 €        | 2 809 628 €        |
| Honoraires        | 18 599 €           | 6 959 €          | 25 558 €           |
| Aléas - divers    | 24 015 €           | 8 617 €          | 32 632 €           |
| <b>Prix total</b> | <b>2 110 068 €</b> | <b>757 750 €</b> | <b>2 867 818 €</b> |

## Plan de financement

| Postes                     | Coût estimé TTC    |                  |                    |
|----------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                            | Locatif PLUS       | Locatif PLAI     | Total              |
| Prêt travaux CDC (40 ans)  | 944 482 €          | 318 753 €        | 1 263 235 €        |
| Prêt Foncier CDC (50 ans)  | 410 417 €          | 153 547 €        | 563 964 €          |
| Subvention Etat            | 0 €                | 30 750 €         | 30 750 €           |
| Subvention Action Logement | 9 750 €            | 7 500 €          | 17 250 €           |
| Fonds propres VTH          | 745 419 €          | 247 200 €        | 992 619 €          |
| <b>Total</b>               | <b>2 110 068 €</b> | <b>757 750 €</b> | <b>2 867 818 €</b> |

## Prévisionnel opérationnel

| Étapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Démarrage chantier            | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2023    |
| Livraison                     | 1 <sup>er</sup> semestre 2025      |

## Décision

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

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SCCV EUROPEAN HOMES 245, au prix maximal de 2 040 € HT/m<sup>2</sup> SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 1 354 899 €, pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLAI d'un montant global maximal de 472 300 €, pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,

Les caractéristiques communes aux deux emprunts sont les suivantes :

- o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Taux annuel de progressivité des échéances : de 0 à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
  - o Profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés
  - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
- Signer la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
  - Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
  - Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé, après appel d'offres, et dans le respect du prix de revient global de 2 867 818 €,

- 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  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **4. VEFA**

##### **B. Achat notarié**

##### **a. MONNAIE « Place Jean-Baptiste Moreau » - Achat en VEFA et présentation du financement prévisionnel – Délibération rectificative**

Monsieur le Président expose :

##### **Présentation**

Par délibération en date du 15 novembre 2021, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer, sous conditions suspensives, le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA avec la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, d'un ensemble de 26 logements locatifs sociaux en collectif sis à MONNAIE « Place Jean-Baptiste Moreau », d'une surface habitable de 1580 m<sup>2</sup> environ, au prix de 1850 € HT/m<sup>2</sup> SHAB. Le contrat de réservation a été signé en le 22 décembre 2021.

Toutefois, le vendeur, dans le cadre de la consultation des entreprises devant réaliser les travaux de construction, doit faire face à une augmentation des coûts liée à la situation économique défavorable. Dans ce contexte, il ne parvient pas à maintenir sa proposition initiale, ce qui l'oblige à solliciter une revalorisation du prix de vente de 1850 € HT /m<sup>2</sup> SHAB à 2040 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Le plan de financement prévisionnel qui en découle doit être actualisé en conséquence.

.../...

## Présentation de l'acquisition et modification du plan de financement prévisionnel objet de la délibération

Il convient de signer l'acte d'acquisition en VEFA à venir entre la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE et VAL TOURAINE HABITAT :

| Nom du vendeur                 | Réf cadastre                      | Surface cadastrale   | SHAB / SU                    | Montant                       |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|
| SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE | D n°s 383, 384, 385 et D n° 1974p | 2 375 m <sup>2</sup> | 1 624 m <sup>2</sup> environ | 2040 € HT/m <sup>2</sup> SHAB |

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 15 novembre 2021.

Le prêt BOOSTER de 390 000 € aux conditions de la délibération du 15 novembre 2021, n'est plus mobilisable, il est donc supprimé. Il est remplacé par une augmentation des prêts classiques PLUS et PLAI de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) et une augmentation des fonds propres. La somme globale à emprunter auprès de la CDC est de 2 292 916 € contre 2 012 848 € et le montant des fonds propres pour cette opération passe de 858 000 € à 1 353 505 €.

### Le programme (produits, typologies et surfaces)

#### Logements locatifs

| Typologie    | Locatifs PLUS |                         | Locatifs PLAI |                       |
|--------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------------|
|              | Nb logts      | SHAB moy                | Nb logts      | SHAB moy              |
| Type 2       | 10            | 53.86 m <sup>2</sup>    | 4             | 49.35 m <sup>2</sup>  |
| Type 3       | 6             | 69.15 m <sup>2</sup>    | 3             | 66.90 m <sup>2</sup>  |
| Type 4       | 2             | 82.76 m <sup>2</sup>    | 1             | 82.76 m <sup>2</sup>  |
| <b>Total</b> | 18            | 1 119.02 m <sup>2</sup> | 8             | 480.86 m <sup>2</sup> |

+ Salle commune de 42.62 m<sup>2</sup>.

### Prix et loyers

#### Loyers moyens logements locatifs

| Typologie | Loyer hors charge, hors annexe |       |
|-----------|--------------------------------|-------|
|           | PLUS                           | PLAI  |
| Type 2    | 361 €                          | 299 € |
| Type 3    | 432 €                          | 368 € |
| Type 4    | 500 €                          | 461 € |

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

### Prix de revient estimatif TTC – Logements

| Postes            | Coût estimé TTC    |                    |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                   | Locatif PLUS       | Locatif PLAI       | Total              |
| Charge foncière   | 2 607 834 €        | 1 074 779 €        | 3 682 613 €        |
| Honoraires        | 35 233 €           | 15 026 €           | 50 260 €           |
| Aléas - divers    | 20 004 €           | 8 244 €            | 28 248 €           |
| <b>Prix total</b> | <b>2 663 071 €</b> | <b>1 098 049 €</b> | <b>3 761 121 €</b> |

### Plan de financement

| Postes                           | Coût estimé TTC    |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | Locatif PLUS       | Locatif PLAI       | Total              |
| Prêt travaux CDC (40 ans)        | 1 135 057 €        | 428 574 €          | 1 563 631 €        |
| Prêt Foncier CDC (50 ans)        | 511 249 €          | 218 036 €          | 729 285 €          |
| Subvention Etat                  | 0                  | 49 200 €           | 49 200 €           |
| Subvention - aides directes CD37 | 28 000 €           | 12 000 €           | 40 000 €           |
| Subvention - Action Logement     | 13 500 €           | 12 000 €           | 25 500 €           |
| Fonds propres VTH                | 975 265 €          | 378 239 €          | 1 353 505 €        |
| <b>Total</b>                     | <b>2 663 071 €</b> | <b>1 098 049 €</b> | <b>3 761 121 €</b> |

### Prévisionnel opérationnel

| Etapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Démarrage chantier            | 4 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022    |
| Livraison                     | 1 <sup>er</sup> SEMESTRE 2025      |

.../...

### Décision

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

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, au prix maximal de 2 040 HT/m<sup>2</sup> SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 1 646 306 €, pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLAI d'un montant global maximal de 646 610 €, pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base pour le prêt construction, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.  
Les caractéristiques communes aux deux emprunts sont les suivantes :
    - o Périodicité des échéances : annuelles
    - o Taux annuel de progressivité des annuités : de 0 à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
    - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
  - Signer la convention APL avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre,
  - Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération
  - Et plus généralement établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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

Etaient absents : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### 6. ACQUISITIONS

##### a. VEIGNÉ « Avenue du Château Valmer » - Achat foncier à la Société d'Équipement de la Touraine

Monsieur le Président expose :

##### Présentation

La SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINE - SET (R.C.S. TOURS – 584 801 625) réalise l'extension du projet de la Messandière sur l'opération des Gués à VEIGNÉ.

Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT un achat de 5 lots à bâtir correspondants aux lots n°s 80 à 84, situés Avenue du Château Valmer et dépendants de la ZAC « Les Gués », sis sur la parcelle cadastrée section AD n° 1439, représentant une superficie d'environ de 2 291 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition permettrait la construction d'environ 10 logements locatifs individuels avec garage et jardin. Le prix de vente de ces 5 lots est de 200 000 € HT.

##### Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer une promesse et l'acte de vente avec la SET, sous diverses conditions suspensives, notamment l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait permettant la construction d'environ 10 logements locatifs individuels, ainsi que l'obtention des agréments et subventions.

| Nom du Vendeur                            | Réf cadastre | Surface                      | Montant      |
|---|--------------|------------------------------|--------------|
| SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINE - SET | AD n° 1439   | 2 291 m <sup>2</sup> environ | 200 000 € HT |



## **Décision**

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

- Signer la promesse de vente sous conditions suspensives notamment d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait, ainsi que de la décision d'agrément,
- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière des 5 lots à bâtir n°s 80 à 84, après la levée des conditions suspensives,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Prendre toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles pour la construction des logements locatifs sociaux,
- 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  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

##### a. CANDES-SAINT-MARTIN « Les Basses Vignes 1 & 2 » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 12 logements individuels sur la commune de CANDES-SAINT-MARTIN.

La déclaration préalable a été obtenue le 17 mai 2022.

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

Historique des travaux:

#### GROUPE 383

2015 : Portes d'entrée métalliques;  
2016 : Châssis de toit et menuiseries PVC;  
2018 : Accès piétons;  
Peinture sur enduit.

#### GROUPE 464

1985 : Isolation complémentaire,  
remplacement des sanitaires, de l'installation électrique et des convecteurs.

2015 : Portes d'entrée métalliques.

2016 : Portes des garages.

Agence : CHINON

Commune : CANDÉS-SAINT-MARTIN

Groupe : « LES BASSES VIGNES 1 & 2 » - n°383 & 464

Année de mise en service : 1982 & 1985

Composition : 12 logements : 3 T2, 6 T3, 3 T4

## Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 15 juin 2022.

Les travaux prévus sont les suivants :

### TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :

- ✚ Logements rue du Coteau : remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en aluminium ;
- ✚ Mise en place de pompe à chaleur pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée ;
- ✚ Isolation complémentaire des combles ;

### TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- ✚ Mise en sécurité des logements ;

### TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :

- ✚ Remplacement des clôtures, pose de claustras bois entre parcelles et nettoyages des accès
- ✚ Logements rue du Coteau : mise en peinture des façades ;

### TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE :

- ✚ Rénovation complète des cuisines, salles de bains et WC : remplacement des équipements sanitaires (douches à la place des baignoires dans les logements de types 2 et 3), mise en peinture des murs et plafonds, pose de sol souple et de faïence ;
- ✚ Pose de portes isothermes vers les accès garages ;
- ✚ Contrôle et détalonnage des portes intérieures ;
- ✚ Création de platelages bois en comble pour l'entretien du groupe VMC et vérification des trappes d'accès aux combles.

## Performances énergétiques

|  | LES BASSES VIGNES 1 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                   |
|--|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|  | 1                   | 2               | 3               | 4               | 5               | 6               | 7               | 8               |                   |
| ThCe-Ex avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an) | <b>F</b><br>412     | <b>E</b><br>305 | <b>E</b><br>307 | <b>E</b><br>307 | <b>E</b><br>289 | <b>E</b><br>284 | <b>F</b><br>348 | <b>F</b><br>349 | <b>E</b><br>~ 325 |
| ThCe-Ex après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an) | <b>D</b><br>190     | <b>C</b><br>114 | <b>C</b><br>114 | <b>C</b><br>114 | <b>C</b><br>114 | <b>C</b><br>127 | <b>C</b><br>127 | <b>C</b><br>127 | <b>C</b><br>~ 128 |
| Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)   | 17 273.82           | 12 281.30       | 10 219.35       | 10 219.35       | 11 543.00       | 8 038.40        | 14 210.30       | 14 274.6        | 98 060.12         |
| Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)     | 1 074.59            | 764.01          | 635.74          | 635.74          | 718.08          | 500.06          | 884.01          | 888.01          | 6 100.25          |

|  | LES BASSES VIGNES 2    |                        |                        |                        |                           |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|  | 1                      | 2                      | 3                      | 4                      | TOTAL                     |
| ThCe-Ex avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an) | <b>E</b><br><b>277</b> | <b>E</b><br><b>272</b> | <b>E</b><br><b>252</b> | <b>E</b><br><b>302</b> | <b>E</b><br><b>275.75</b> |
| ThCe-Ex après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an) | <b>C</b><br><b>94</b>  | <b>C</b><br><b>95</b>  | <b>B</b><br><b>84</b>  | <b>C</b><br><b>108</b> | <b>C</b><br><b>95.25</b>  |
| Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)   | 15 207.30              | 11 708.55              | 14 187.60              | 12 833.10              | 53 936.55                 |
| Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)     | 946.04                 | 728.38                 | 882.60                 | 798.34                 | 3 355.36                  |

### Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

| Prix de revient estimatif |                                    | Plan de financement   |                    |
|---------------------------|------------------------------------|---|--------------------|
| Postes                    | Coût estimé TTC                    | Postes  | Montant estimé TTC |
| Travaux                   | 561 905 €                          | Eco-Prêt sur 20 ans   | 202 000 €          |
| Honoraires                | 43 831 €                           | PAM Tx Fixe BEI Eco-Prêt sur 20 ans   | 221 000 €          |
| Actualisation             | 11 238 €                           | Subvention Région   | 20 000 €           |
| Aléas - divers            | 15 026 €                           | Fonds Propres<br>(dont GE : 82 567 €<br>dont dég. TFPB : 59 023 €<br>dont réserve : 47 410 €) | 189 000 €          |
| <b>TOTAL</b>              | 52 667 € / Lgt<br><b>632 000 €</b> | <b>TOTAL</b>  | <b>632 000 €</b>   |

.../...

### Décision

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

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Eco-Prêt d'un montant global maximal de 202 000 € pour une durée de 20 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 45 points de base, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;  
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
  - o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Préfinancement : de 3 à 24 mois
  - o Taux annuel de progressivité des annuités : de -3 % à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
  - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A
  - o Double révisabilité
- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Prêt PAM BEI taux fixe complémentaire à l'Eco-Prêt (barème mensuel) d'un montant global maximal de 221 000 € pour une durée de 20 ans, conformément au tableau ci-dessus, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 31 octobre 2022 est de 3.50 % sur 20 ans, le Bureau du Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à contractualiser l'emprunt au taux du barème en vigueur à l'établissement du contrat dans la limite d'un taux maximum de 4.00 %.
- Périodicité des échéances : annuelle
- Préfinancement : de 3 à 12 mois
- Echéances constantes
- 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 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  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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

Etaient absents : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

---

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### B. Clôtures administratives et comptables

##### a. Divers groupes

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

##### Décision

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

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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 : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### III. DIRECTION JURIDIQUE ET DES VENTES

#### 2. LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

##### B. Location locaux d'activité

##### a. LOCHES « 3 rue du château » - Location à la ville de LOCHES

Monsieur le Président expose :

##### Présentation de l'opération

La commune de LOCHES a sollicité VAL TOURAINE HABITAT pour louer le local situé 3, rue du château à LOCHES afin d'installer les bureaux des services municipaux.

Le montant annuel du loyer est fixé à la somme de SIX MILLE SIX CENTS euros (6 600 €) hors taxes et charges.

Un bail civil d'une durée de neuf années sera conclu avec la commune de LOCHES à compter du 1<sup>er</sup> février 2023.

## **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, agissant dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article R 421.18 du Code de la construction et de l'habitation à signer ledit bail civil au profit de la commune de LOCHES à effet du 1<sup>er</sup> février 2023 aux conditions visées ci-dessus, et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER



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

Du 14 novembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 14 novembre 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, Conseillères Départementales.  
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

Etaient absents : M. OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme CHAIGNEAU  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à M. PAUMIER  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

### **V. DIRECTION DE L'INNOVATION ET DE LA PERFORMANCE STRATÉGIQUE**

#### **a. Mise en place d'un partenariat avec l'association SMILE**

Monsieur le Président expose :

L'association SMILE (Services et Missions Intergénérationnels en Lien avec l'Etudiant) est née en mars 2020 et a pour but de lutter contre la solitude, renforcer les liens humains et promouvoir les relations intergénérationnelles en mettant en lien des étudiants avec des aînés.

L'ambition de SMILE est de faire prendre conscience de l'importance de préserver le lien social, des bienfaits sur la santé et des nombreuses possibilités pour le cultiver.

Les étudiants bénévoles s'engagent, pendant une année, à créer une relation de confiance pérenne avec leurs aînés. Celle-ci se construit par des échanges téléphoniques hebdomadaires, des courriers postaux mensuels et des visites ponctuelles.

La convention entre SMILE et Val Touraine Habitat permet la mise en relation de 5 locataires seniors isolés et 5 étudiants bénévoles. Elle durera 1 an et permettra de rompre l'isolement en favorisant le lien social, les relations intergénérationnelles et compléter la politique de vieillissement.

Information complémentaire : SMILE a remporté le premier prix de notre appel à projets « coup de pouce » 2022.

Le montant de la subvention annuelle est de 1 200 €.

.../...

## **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 la convention pour une durée d'un an, à compter de sa signature.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER