

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLÉE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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 « Annexe Ancien EHPAD » - Candidature pour une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage et lancement des études

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation de l'opération

L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) Docteur Marcel Fortier de RICHELIEU souhaite étudier la possibilité de démolir une partie de son ancien bâtiment dit « annexe », référencé au cadastre section AC n°422 et situé au 19 rue du Bois de l'Ajonc sur la commune de RICHELIEU.

Pour ce faire, l'EHPAD a lancé le 10 novembre 2022, une consultation afin de confier à un opérateur extérieur un mandat de maîtrise d'ouvrage pour piloter l'ensemble des études préalables à la démolition et éventuellement les travaux de démolition du bâtiment.

Une contrainte technique doit cependant être prise en compte : une partie de ce bâtiment n'appartient pas à l'EHPAD mais à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE VAL DE VIENNE. Ainsi, seule la partie appartenant à l'EHPAD est concernée par la présente convention de mandat et notamment le projet éventuel de démolition.

.../...

Compte tenu de la proximité de ce projet avec celui de l'opération de restructuration du site de l'ancien EHPAD situé face au bâtiment annexe, VAL TOURAINE HABITAT souhaite faire acte de candidature.

Si VAL TOURAINE HABITAT était retenu, une convention de mandat serait signée aux conditions suivantes :

- **Maître d'ouvrage** : EHPAD Docteur Marcel Fortier
- **Mandataire** : VAL TOURAINE HABITAT
- **Missions du mandataire** :
 - o **Tranche ferme** :
 - Cadrage général de la mission : définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles le projet sera étudié et réalisé,
 - Préparation du choix du maître d'œuvre, consultation, signature du marché de maîtrise d'œuvre après approbation par le maître d'ouvrage, puis gestion du marché de maîtrise d'œuvre et versement de la rémunération du maître d'œuvre, ainsi que tous contrats pouvant être nécessaires à la réalisation de la mission (contrôleur technique, SPS, géomètre, huissier, ...),
 - Suivi des études préalables à la démolition et du PRO, comprenant un montant estimatif des travaux, et soumission de ces dernières à l'approbation du maître d'ouvrage,
 - Accompagnement du maître d'ouvrage dans la présentation du projet à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE VAL DE VIENNE propriétaire d'une partie du bâtiment,
 - o **Tranche optionnelle : en cas de validation des études préalables et du projet de démolition par le maître d'ouvrage**
 - Préparation du permis de démolir (qui sera déposé par le maître d'ouvrage) et demande du constat d'affichage auprès d'un huissier (l'affichage sera réalisé par le maître d'ouvrage),
 - Le cas échéant, conseils auprès du maître d'ouvrage et accompagnement pour adapter la limite de propriété existante à la future limite de division et démolition du bâtiment si elles diffèrent, ainsi que lors d'un éventuel référé préventif,
 - Reprise du PRO et élaboration du DCE,
 - Préparation du choix des entrepreneurs, consultation, signature des marchés de démolition après approbation par le maître d'ouvrage, puis gestion des marchés de travaux de démolition et versement de la rémunération des entreprises, ainsi que tous contrats pouvant être nécessaires à la réalisation de la mission (contrôleur technique, SPS, géomètre, huissier, ...),
 - Suivi des travaux de démolition,
 - Réception de l'ouvrage,
 - Gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Dans le cadre du projet de la convention de mandat, VAL TOURAINE HABITAT percevrait une rémunération forfaitaire de 6 875.00 € HT pour la tranche ferme et 12 100.00 € HT pour la tranche optionnelle.

.../...

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 :

- Présenter la candidature de VAL TOURAINE HABITAT comme mandataire pour le compte de l'EHPAD Docteur Marcel Fortier,
- Présenter une offre comme mandataire pour le compte de l'EHPAD Docteur Marcel Fortier,
- Signer la convention de mandat,
- 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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. LANGEAIS « Ancien EHPAD - Les Mistras » - Garantie financière

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

Par délibération en date du 19 octobre 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation et la commercialisation de l'opération « Ancien EHPAD » à LANGEAIS.

VAL TOURAINE HABITAT a obtenu en date du 10 octobre 2022 un permis d'aménager PA n°0371232250001 concernant l'aménagement de 10 terrains à bâtir et 1 îlot destiné à la construction d'environ 34 logements locatifs sociaux collectifs. VALTOURAINE HABITAT souhaite demander l'autorisation de différer les travaux de finition de ce lotissement, en vue d'éviter les dégradations des voies pendant la construction des logements conformément à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme et procéder à la vente par anticipation des terrains à bâtir.

L'estimation concernant lesdits travaux de finition s'élève à 85 000 € HT, soit 102 000 € TTC.

La présente délibération a pour objet de solliciter une demande de consignation auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (C.D.C.) du montant correspondant aux travaux différés, soit la somme de 85 000 € HT, soit 102 000 € TTC.

.../...

Cette demande s'effectuera au vu d'une déclaration de consignation signée par le Directeur Général de VAL TOURAINE HABITAT, accompagnée de la présente décision. Le versement de la somme doit être fait contre la délivrance d'un récépissé. La gestion des fonds est gratuite et les sommes consignées sont rémunérées au jour le jour par application d'un taux fixé par le Directeur Général de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS. Actuellement, il est de 2,00 %, à l'égal du livret A.

Il est à noter que le Code Monétaire et Financier et notamment l'article L 518-17 prévoit que la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS est chargée de recevoir les consignations de toute nature, en numéraire ou en titres financiers, prévues par une disposition législative ou réglementaire ou ordonnées soit par une décision de justice, soit par une décision administrative.

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 :

- Consigner auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, conformément à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme, au nom de VAL TOURAINE HABITAT, la somme nécessaire à la réalisation des travaux de finition,
- Déconsigner les fonds en fonction des différents cas de figures possibles suivants:
 1. Une garantie financière est demandée et obtenue auprès d'un organisme bancaire, il sera alors fourni à la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS une décision du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT et une copie de la convention de garantie d'achèvement de l'établissement financier.
 2. Si différentes tranches de travaux de finition sont réalisées, il sera alors fourni le récépissé de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) ainsi qu'une attestation du maître d'œuvre pour l'exécution des travaux restants sur l'opération d'aménagement et une attestation de non-contestation à la DAACT.
 3. Lorsque les travaux de finitions seront achevés, il sera fourni le récépissé de la DAACT et une attestation de non-contestation à la DAACT.
- 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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. MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Quai de Loire » - Modification du financement

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

Par délibération en date du 18 octobre 2021, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé dans le cadre d'une VEFA, l'achat d'un ensemble de 18 logements locatifs sociaux collectifs (13 PLUS et 5 PLAI), au sein d'un programme immobilier plus vaste de 61 logements situé à MONTLOUIS-SUR-LOIRE, « Quai de Loire » auprès de la SAS NEXITY IR PROGRAMME LOIRE pour un montant de 2 036,70 € HT /m² SHAB.

Par la même délibération, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont également validé la mise en place du financement de cette opération.

L'acte de VEFA a été signé le 28 mars 2022.

Objet de la délibération

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 18 octobre 2021.

.../...

Suite à l'actualisation du plan de financement et des paramètres d'exploitation de l'opération, la somme globale à emprunter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) passe à 2 338 108 € contre 2 349 570 € auparavant.

Le prêt BOOSTER de 270 000 € n'étant plus mobilisable dans les conditions de la délibération du 18 octobre 2021, il a été supprimé et remplacé par les prêts PLUS et PLAI classiques de la CDC d'une durée de 40 et 60 ans contre une durée de 40 et 50 ans auparavant.

Il en résulte une augmentation des fonds propres de 11 462 € lesquels passent de 396 000 € à 407 462 € pour cette opération.

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	2 095 475 €	706 869 €	2 802 344 €
Honoraires	28 202 €	9 980 €	38 182 €
Aléas - divers	7 324 €	2 470 €	9 794 €
Prix total	2 131 001 €	719 319 €	2 850 320 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	1 173 898 €	327 339 €	1 501 237 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	618 139 €	218 732 €	836 871 €
Prêt Action Logement (40 ans)	22 000 €	22 000 €	44 000 €
Subvention Etat – CD 37		28 750 €	28 750 €
Subvention CD 37 – PA/PH	8 000 €	8 000 €	16 000 €
Subvention CCTEV	8 000 €	8 000 €	16 000 €
Fonds propres VTH	300 964 €	106 498 €	407 462 €
Total	2 131 001 €	719 319 €	2 850 320 €

Le prêt ACTION LOGEMENT a fait l'objet d'une délibération en date du 11 janvier 2021.

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Livraison	2 ^{ème} trimestre 2024

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur la modification du financement 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 1792 037 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 39 points de base pour le prêt foncier,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 546 071 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 39 points de base pour le prêt foncier,avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.
- Les caractéristiques communes aux quatre 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).
- Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé et dans le respect du prix de revient global 2850 320 €.
 - Signer la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
 - Etablir 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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

b. SAINT-AVERTIN « Rue de Verdun » - Modification du financement

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

Par délibération en date du 06 juillet 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé dans le cadre d'une VEFA l'achat de 5 logements dont 3 collectifs et 2 individuels, auprès de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, pour un montant de 2 000 € HT/m² SHAB.

L'acte de VEFA a été signé le 17 novembre 2021.

D'autre part, par la délibération du 07 mars 2022, la mise en place du financement de l'opération a été validée.

Objet de la délibération

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 07 mars 2022. Suite à l'actualisation du plan de financement et des paramètres d'exploitation de l'opération, la somme globale à emprunter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) est de 614 169 € contre 640 715 € auparavant.

.../...

Le prêt BOOSTER de 75 000 € n'étant plus mobilisable dans les conditions de la délibération du 07 mars 2022, il a été supprimé et remplacé par les prêts classiques de la CDC.

Il en résulte une augmentation des fonds propres de 26 547 € lesquels passent de 102 815 € à 129 362 € pour cette opération.

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

(TVA 10 % en PLUS-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	270 623 €	101 388 €	373 887 €	745 898 €
Honoraires	3 648 €	1 425 €	5 040 €	10 113 €
Aléas - divers	1 985 €	743 €	2 742 €	5 470 €
Prix total	276 256 €	103 556 €	381 669 €	761 481 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC			
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Locatif PLS	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	145 996 €	39 080 €	87 302 €	272 378 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	80 463 €	31 431 €	111 166 €	223 060 €
Prêt complémentaire PLS (40 ans)			118 731 €	118 731 €
Subvention - aides déléguées TMVL		6 700 €		6 700 €
Subvention – aides directes TMVL		11 250 €		11 250 €
Fonds propres VTH	49 797 €	15 095 €	64 470 €	129 362 €
Total	276 256 €	103 556 €	381 669 €	761 481 €

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Livraison	2 ^{ème} 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 modification du financement 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 226 459 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 74 points de base pour le prêt foncier,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 70 511 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 74 points de base pour le prêt foncier,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 d'un montant global maximal de 198 468 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 74 points de base pour le prêt foncier,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 118 731 €, 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 sept 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).
- Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé et dans le respect du prix de revient global 761 481 €.
 - Signer la convention APL avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre,
 - 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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

c. SAINT-CYR-SUR-LOIRE « Rue du Bocage » - Modification du financement

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

Par délibération en date du 11 février 2019, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation d'une opération de construction de 12 logements locatifs sociaux collectifs (8 PLUS et 4 PLAI) sur la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE. Le programme immobilier mentionné ci-dessus fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste de 48 logements où ATARAXIA PROMOTION a réalisé 36 logements en accession.

L'acte d'acquisition des droits à construire a été signé le 12 janvier 2021.

Par délibération en date du 31 mai 2021, les membres du Bureau du Conseil d'Administration ont également autorisé la mise en place du financement de cette opération.

Objet de la délibération

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 31 mai 2021. Suite à l'actualisation du plan de financement et des paramètres d'exploitation de l'opération, la somme globale à emprunter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) est de 1 075 754 € contre 1 153 130 € auparavant.

Le prêt BOOSTER de 180 000 € n'est plus mobilisable dans les conditions de la délibération du 31 mai 2021. Il a donc été supprimé du plan de financement initial puis remplacé par les prêts classiques de la CDC.

Il en résulte une augmentation des fonds propres de 77 376 € lesquels passent de 480 000 € à 557 376 € pour cette opération.

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	347 488 €	161 617 €	509 105 €
Travaux construction	727 179 €	336 063 €	1 063 242 €
Honoraires	84 175 €	39 382 €	123 557 €
Actualisation	18 100 €	8 365 €	26 465 €
Aléas - divers	22 269 €	10 292 €	32 561 €
Prix total	1 199 211 €	555 719 €	1 754 930 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	395 429 €	122 752 €	518 181 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	325 577 €	153 996 €	479 573 €
Prêt Action Logement (40 ans)	20 000 €		20 000 €
Prêt PHB2.0 (40 ans)	52 000 €	26 000 €	78 000 €
Subvention - aides déléguées TMVL		26 800 €	26 800 €
Subvention - Aide directe délégataire TMVL	20 000 €	55 000 €	75 000 €
Fonds propres VTH	386 205 €	171 171 €	557 376 €
Total	1 199 211 €	555 719 €	1 754 930 €

Le prêt Action Logement a fait l'objet d'une délibération en date du 10 février 2020.

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Livraison	3 ^{ème} 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 modification du financement 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 721 006 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 34 points de base pour le prêt foncier,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 276 748 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 34 points de base pour le prêt foncier,avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.

Les caractéristiques communes aux quatre 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).
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PHB2.0 d'un montant global de 78 000 €, pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, avec un différé d'amortissement de 20 ans, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

 - o Périodicité des échéances : annuelles
 - o Taux annuel de progressivité des échéances : de 0 %
 - o Profil d'amortissement :
 - Période 1 : différé d'amortissement du capital de 20 ans – taux 0%
 - Période 2 : amortissement constant – taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat + 60 points de base,
 - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : simple révisabilité
 - o Garantie de l'emprunt : A défaut d'un accord de garantie par les collectivités locales (EPCI, commune), une demande devra être formulée auprès de la CGLLS afin de garantir 100 % du montant du prêt. La commission usuelle de la CGLLS est de 2% du montant à garantir.
- Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé et dans le respect du prix de revient global 1754 930 €.
- Signer la convention APL avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre,
- 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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

d. SAINT-CYR-SUR-LOIRE « Central Parc » - Modification du financement

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

Par la délibération en date du 14 décembre 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont validé la mise en place du financement de l'opération de construction de 54 logements locatifs sociaux (27 PLUS, 17 PLAI et 10 PLS) situés rue Charles Barrier, ZAC de la Ménardière, îlot B2 à SAINT-CYR-SUR-LOIRE.

Le foncier a été acquis le 13 novembre 2020.

Objet de la délibération

La présente délibération annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 14 décembre 2020. Suite à l'actualisation du plan de financement et des paramètres d'exploitation de l'opération, la somme globale à emprunter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) s'élève à 4 881 207 € contre 4 989 207 € auparavant.

Le prêt BOOSTER de 810 000 € n'étant plus mobilisable dans les conditions de la délibération du 14 décembre 2020, il a été supprimé et remplacé par les prêts classiques de la CDC.

.../...

Il en résulte une augmentation des fonds propres de 108 000 € lesquels passent de 1242 000 € à 1350 000 € pour cette opération.

**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	398 439 €	214 337 €	165 439 €	778 215 €
Travaux construction	2 487 261 €	1 444 691 €	1 099 158 €	5 031 110 €
Honoraires	291 917 €	171 144 €	127 383 €	590 444 €
Aléas - divers	174 064 €	101 103 €	76 921 €	352 088 €
Prix total	3 351 681 €	1 931 275 €	1 468 901 €	6 751 857 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC			
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Locatif PLS	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	1 983 249 €	936 388 €	603 200 €	3 522 837 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	360 196 €	216 974 €	160 629 €	737 799 €
Prêt PLS complémentaire (40 ans)	0 €	0 €	380 072 €	380 072 €
Prêt PHB2.0 (40 ans)	175 500 €	0 €	65 000 €	240 500 €
Prêt Action Logement (40 ans)	112 000 €	48 000 €	10 000 €	170 000 €
Subvention - aides déléguées TMVL	5 000 €	113 900 €	0 €	118 900 €
Subvention - aides directes TMVL	40 500 €	191 250 €	0 €	231 750 €
Fonds propres VTH	675 236 €	424 763 €	250 000 €	1 349 999 €
Total	3 351 681 €	1 931 275 €	1 468 901 €	6 751 857 €

Pour rappel, le financement ACTION LOGEMENT a déjà fait l'objet d'une délibération lors du Bureau du Conseil d'Administration en date du 22 octobre 2018 et du 11 janvier 2021.

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Livraison	4 ^{ème} 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 modification du financement 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 2 343 445 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 48 points de base pour le prêt foncier,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 1 153 362 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 48 points de base pour le prêt foncier,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 d'un montant global maximal de 763 829 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 points de base pour le prêt construction,
 - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 74 points de base pour le prêt foncier,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 380 072 €, 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 sept 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).
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PHB2.0 d'un montant global de 240 500 €, pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, avec un différé d'amortissement de 20 ans, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.
- Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
- o Périodicité des échéances : annuelles
 - o Taux annuel de progressivité des échéances : de 0 %
 - o Profil d'amortissement :
 - Période 1 : différé d'amortissement du capital de 20 ans – taux 0%
 - Période 2 : amortissement constant – taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat + 60 points de base,
 - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : simple révisabilité

- o Garantie de l'emprunt: A défaut d'un accord de garantie par les collectivités locales (EPCI, commune), une demande devra être formulée auprès de la CGLLS afin de garantir 100 % du montant du prêt. La commission usuelle de la CGLLS est de 2% du montant à garantir.
 - Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé et dans le respect du prix de revient global 6 751 857 €.
 - Signer la convention APL avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre,
 - 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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. **CHÂTEAU-RENAULT « Les Houx » - Mise en place du financement**

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 44 logements collectifs et 10 logements individuels sur la commune de CHÂTEAU-RENAULT.

La déclaration préalable a été obtenue le 10 août 2022.

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

Historique des travaux:

1999 : Remplacement des portes de garage.

2001 :

- Remplacement des fenêtres et des persiennes;
- Remplacement des portes de halls;
- Peinture des halls d'entrée;
- Remplacement des portes d'entrée des logements individuels;
- Remplacement des appareils sanitaires des logements individuels.

2007 : Peinture des façades.

2009 : Remplacement de la couverture;

2010 : Remplacement des portes des locaux communs.

Agence : AMBOISE

Commune : CHÂTEAU-RENAULT

Groupe : « LES HOUX » - n°129

Année de mise en service : 1968

Composition :

44 logements collectifs : 4 T1bis, 8 T2, 20 T3, 8 T4, 4 T5

10 logements individuels : 10 T1 bis

Présentation du projet de réhabilitation

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

Les travaux prévus sont les suivants :

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :

- ✚ Isolation thermique extérieure ;
- ✚ Isolation des combles perdus ;
- ✚ Création d'une ventilation mécanique contrôlée type hygro A ;
- ✚ Logements collectifs : isolation des plafonds des halls d'entrée ;
- ✚ Logements individuels : remplacement des portes d'entrée.

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- ✚ Mise en sécurité des logements (remplacement de prises de courant, d'interrupteurs et de douilles défectueux) ;
- ✚ Remplacement des appliques lumineuses dans les cuisines et les salles de bains ;
- ✚ Vérification liaisons terre et équipotentielles du logement ;
- ✚ Remplacement des tableaux électriques de chaque logement ;
- ✚ Logements collectifs : remplacement et amélioration de l'éclairage des parties communes et réalisation d'interphonie ;

TRAVAUX DE CONFORT :

- ✚ Remplacement des WC ;
- ✚ Remplacement des douches et baignoires y compris robinetterie (remplacement des baignoires par des douches dans les T1, T2 et T3 situés au RDC et R+1) ;
- ✚ Remplacement de la robinetterie des lavabos, des éviers et des meubles sous-éviers ;
- ✚ Remplacement des revêtements de sols dans les WC, les salles de bains et les cuisines ;
- ✚ Remplacement des faïences dans les salles de bains et les cuisines ;
- ✚ Mise en peinture des cuisines, des WC et des salles de bains.

TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES :

- ✚ Mise en peinture des murs et des plafonds des halls ;
- ✚ Pose de carrelage dans les halls et les paliers ;
- ✚ Mise en peinture des garde-corps des cages d'escalier ;
- ✚ Remplacement des portes de halls ;
- ✚ Mise en œuvre d'un platelage dans les combles pour l'entretien des groupes de VMC ;

- ✚ Remplacement des garde-corps ;
- ✚ Remplacement des portes de garage.

Performances énergétiques

	Logements collectifs				Individuels	TOTAL 54 Logements
	Bât. A 10 Logements	Bât. B 10 Logements	Bât. C 12 Logements	Bât. D 12 Logements	Bât. E 10 Logements	
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	D 184.87	D 194.34	D 215.73	D 219.89	E 329.92	D 218.00
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	C 144.33	C 148.93	C 145.13	C 141.89	D 216.07	D 151.6
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	22 659.43	25 381.47	51 725.80	64 730.64	32 356.17	196 853.50
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	1 994.03	2 233.57	4 551.87	5 696.30	2 847.34	17 323.11

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	1 569 818 €	Prêt bancaire sur 25 ans	888 000 €
Honoraires	197 875 €		
Actualisation	31 396 €	Fonds Propres : (dont GE : 417 065 € dont dég. TFPB : 170 788 € dont réserve : 381 147 €)	969 000 €
Aléas - divers	57 911 €		
TOTAL	34 389 € / Lgt 1 857 000 €		

.../...

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 d'un établissement bancaire, un prêt à taux fixe d'un montant global maximal de 888 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, à un taux maximal de 4.50 %.
- Dans le cadre de recherche de financement à taux fixe plus avantageux, une consultation de plusieurs établissements bancaires sera menée. C'est pourquoi les caractéristiques du prêt ne sont pas encore connues.
- 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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**

b. **JOUÉ-LÈS-TOURS « La Rabière 1, 2 – Tranche 1 » - Modification du financement**

Monsieur le Vice-Président expose :

Prix de revient et plan de financement prévisionnel TTC (TVA 5.5%, 10% & 20%)

Ce plan de financement annule et remplace ceux présentés au Bureau du Conseil d'Administration du 19 octobre et du 16 novembre 2020.

Cette opération fait partie du projet de renouvellement urbain du quartier de la Rabière.

Suite aux évolutions des financements ANRU, cette opération pourra bénéficier d'un prêt Action Logement de 50 000 €. Celui-ci viendra en déduction des fonds propres "reserves". Le montant total des fonds propres passe donc de 845 930 € à 795 930 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération et les montant des autres postes restent inchangés.

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	2 692 835 €	Prêt Bancaire sur 20 ans :	1 635 000 €
Honoraires	214 037 €	Prêt Action Logement sur 20 ans :	50 000 €
Aléas - divers	82 128 €	Subvention FEDER :	156 000 €
TOTAL	38 321 € /logt	Subvention ANRU	352 070 €
	2 989 000 €	Fonds Propres (dont GE : 516 732 € dont dég. TFPB : 144 219 € dont réserve : 134 979 €)	795 930 €
		TOTAL	2 989 000 €

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 d'un établissement bancaire, un prêt à taux fixe d'un montant global maximal de 1 635 000 € pour une durée de 20 ans, conformément au tableau ci-dessus, à un taux maximal de 4.50 %.
 Dans le cadre de recherche de financement à taux fixe plus avantageux, une consultation de plusieurs établissements bancaires sera menée. C'est pourquoi les caractéristiques du prêt ne sont pas encore connues.
- Contracter auprès d'Action Logement, un prêt d'un montant global maximal de 50 000 € pour une durée de 20 ans, conformément au tableau ci-dessus, indexé sur le taux du livret A;
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
 - o Durée du prêt : 20 ans
 - o Périodicité de remboursement des intérêts et du capital : trimestrielle
 - Phase d'amortissement :
 - o Durée de la phase d'amortissement : 156 mois
 - o Nature du taux : variable
 - o Taux d'intérêt annuel (taux du prêt) : 0.25% - Taux du livret A - 210 Pb
 - o Taux d'intérêt plancher (en cas de taux révisable) : 0.25%
 - o Modalité d'amortissement : Double Révisabilité limitée
 - Phase de différé :
 - o Durée du différé : 84 mois
 - o Modalité du différé : capital uniquement
- 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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

c. JOUÉ-LÈS-TOURS « La Rabière 3 » - Mise en place du financement

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 50 logements collectifs sur la commune de JOUÉ-LÈS-TOURS.

La déclaration préalable a été obtenue le 15 septembre 2022.

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

Historique des travaux:

1985: Remplacement des appareils sanitaires;
Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée;

1991: Création d'interphonie;

1995: Remplacement des portes de halls et des portes de caves;

2001: Réfection des parties communes (peinture, faïence, carrelage);

2003: Réfection enrobées pour accès véhicules;

2005: Remplacement des menuiseries extérieures (PVC) et des portes palières des logements;

2007: Isolation de la couverture;
Remplacement des gouttières et des descents EP;

Agence: JOUÉ-LÈS-TOURS

Commune: JOUÉ-LÈS-TOURS

Groupe: « LA RABIERE 3 » - n°51

Composition: 50 logements: 10 T2, 25 T3, 15 T

Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 14 novembre 2022.

Les travaux prévus sont les suivants :

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :

- ✚ Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée par une VMC hygro A;
- ✚ Isolation des combles;
- ✚ Isolation des planchers hauts donnant des halls;

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- ✚ Mise en sécurité des parties communes et des logements (remplacement de prises de courant, d'interrupteurs et de douilles défectueux);
- ✚ Vérification des liaisons terre et équipotentielles ;
- ✚ Remplacement des tableaux électriques ;
- ✚ Remplacement de l'interphonie et des sonnettes ;
- ✚ Remplacement des éclairages dans les parties communes ;

TRAVAUX DE CONFORT :

Dans les parties communes:

- ✚ Création d'un local vélo dans chaque hall ;
- ✚ Création d'un local médiateur sur le bâtiment Colonel Driant ;
- ✚ Remplacement des portes de halls et des boîtes aux lettres ;
- ✚ Réfection des parties communes ;
- ✚ Bétonnage des caves ;

Dans les logements:

- ✚ Remplacement des garde-corps et mise en place de barre d'appuis sur les fenêtres ;
- ✚ Création d'une deuxième attente lave-linge ;
- ✚ Remplacement de tous les équipements sanitaires des logements ;
- ✚ Remplacement du revêtement de sol dans les WC, salles de bains et cuisines ;
- ✚ Remplacement de la faïence dans la salle de bains ;
- ✚ Mise en peinture des cuisine, WC et salles de bains ;

.../...

Performances énergétiques

	BATIMENT A 2 RUE DU MAL JUIN 18 Logements	BATIMENT B 2 RUE DU COLONEL DRIANT 32 Logements	TOTAL 50 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	C 107.81	C 107.69	C 107.7
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	A 40.17	B 53.1	A 48.4
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	73 787.80	103 216.59	177 004.39
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	6 493.33	9 083.06	15 576.39

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	1 925 684 €	Prêt Bancaire sur 25 ans	1 588 000 €
Honoraires	198 940 €	Subvention TMVL	65 000 €
Actualisation	38 514 €	Fonds Propres (dont GE : 372 086 € dont dég. TFPB : 119 426 € dont réserve : 72 488 €)	564 000 €
Aléas - divers	53 863 €		
TOTAL	44 340 € / Lgt 2 217 000 €	TOTAL	2 217 000 €

.../...

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 d'un établissement bancaire, un prêt à taux fixe d'un montant global maximal de 1 588 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, à un taux maximal de 4.50 %.
Dans le cadre de recherche de financement à taux fixe plus avantageux, une consultation de plusieurs établissements bancaires sera menée. C'est pourquoi les caractéristiques du prêt ne sont pas encore connues.
- 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Etaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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

d. LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN « Les Racineaux » - Mise en place du financement

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 5 logements individuels sur la commune de LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN.

L'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenue le 19 juillet 2022.

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

Historique des travaux:

2000 : Peinture des ardoises;

2008 : Peinture des façades;

2014 : Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs à inertie;
Remplacement de la VMC;
Remplacement des châssis de toit.

.../...

Agence : CHINON

Commune : LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN

Groupe : "LES RACINEAUX"- n°447

Année de mise en service : 1984

Composition : 5 logements (2 T2, 2 T3, 1 T4)

Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 9 août 2022.

Les travaux prévus sont les suivants :

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :

- + Remplacement des convecteurs électriques par des pompes à chaleur et des radiateurs à eau ;
- + Remplacement de la VMC par une VMC hygro A ;
- + Remplacement des menuiseries extérieures bois par des menuiseries aluminium ;
- + Remplacement des portes d'entrée ;
- + Remplacement des portes d'accès garage intérieures par des portes isolantes ;

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- + Remplacement des tableaux électriques ;
- + Mise en sécurité complète des logements ;
- + Création de prises de courant supplémentaires ;

TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :

- + Peinture extérieure des façades ;
- + Remplacement des boîtes aux lettres ;
- + Remplacement des portes de garage ;
- + Remplacement des gouttières cheneaux existantes par des gouttières pendantes en zinc ;
- + Remplacement des descentes d'eaux pluviales par des modèles en zinc ;
- + Remplacement des portes d'accès jardin ;
- + Remplacement des garde-corps bois ;

TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE DES LOGEMENTS :

- + Remplacement des équipements sanitaires des logements : lavabo, baignoire, WC, évier et meuble sous évier, y compris robinetterie ;
- + Remplacement des baignoires par des douches dans un T3 et un T2 ;
- + Remplacement de la faïence murale dans les cuisines et salles de bains ;
- + Pose de sols souples dans les salles de bains, WC et cuisines ;
- + Mise en peinture des cuisines, salles de bains et WC ;

TRAVAUX D'AMENAGEMENT PAYSAGER :

- + Dépose et remplacement des clôtures entre parcelles par des clôtures rigides ;
- + Pose de claustras en panneaux bois entre terrasse ;
- + Pose de portillon individuel.

.../...

Performances énergétiques

	Logt 1	Logt 2	Logt 3	Logt 4	Logt 5	TOTAL
	2 rue du Paradis	4 rue du Paradis	15 rue Rabelais	17 rue Rabelais	19 rue Rabelais	5 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	F 407	F 345	F 345	F 373	F 407	F 378.3
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	D 193	D 197	D 197	D 193	D 171	D 189.7
Economie d'énergie prévisionnelle: (kWh/an)	13 627.52	7 215.00	7 215.00	14 034.60	15 028.48	57 120.60
Economie d'énergie prévisionnelle: (€/an)	847.76	448.84	448.84	873.08	934.91	3 553.43

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	299 442 €	Eco-Prêt sur 25 ans	83 000 €
Honoraires	26 390 €	PAM Tx Fixe Eco-Prêt sur 25 ans	164 000 €
Actualisation	5 989 €	Subvention Région	- €
Aléas - divers	9 179 €	Fonds Propres (dont GE : 56 364 € dont dég. TFPB : 30 274 € dont réserve : 7 362 €)	94 000 €
TOTAL	68 200 € / Lgt 341 000 €	TOTAL	341 000 €

.../...

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 83 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 25 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 164 000 € pour une durée de 25 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 :
 - o Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 31 décembre 2022 est de 3.20 % sur 25 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 4.50 %.
 - o Périodicité des échéances : annuelle
 - o Préfinancement : de 3 à 12 mois
 - o 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme CHAIGNEAU
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**

e. **REIGNAC-SUR-INDRE « Les Pentes de Baugé » - Mise en place du financement**

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 7 logements individuels sur la commune de REIGNAC-SUR-INDRE.

La déclaration préalable a été obtenue le 12 août 2022.

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

Historique des travaux:

2001: Démoussage de la couverture, remplacement des fenêtres de toit ;

2008: Remplacement de la VMC;

2018: Nettoyage des façades;

Agence: LOCHES

Commune: REIGNAC-SUR-INDRE

Groupe: « LES PENTES DE BAUGÉ » - n°398

Année de construction : 1982

Composition : 7 logements (2 T2, 3 T3, 2 T4)

Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 31 août 2022.

Les travaux prévus sont les suivants :

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :

- ✚ Mise en place de pompe à chaleur individuelle pour la production de chauffage ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée ;
- ✚ Isolation complémentaire des combles ;
- ✚ Remplacement des portes d'entrées et des fenêtres de toit ;
- ✚ Création de ventilation naturelle des vides sanitaires ;

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- ✚ Mise en sécurité des logements ;

TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :

- ✚ Mise en peinture des façades ;
- ✚ Remplacement des portes de garages ;
- ✚ Remplacement des clôtures et des boîtes aux lettres ;

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 ;
- ✚ 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

	Logt 1	Logt 2	Logt 3	Logt 4	Logt 5	Logt 6	Logt 7	TOTAL
	32 C rue des Jonquilles	32 D rue des Jonquilles	32 A rue des Jonquilles	32 B rue des Jonquilles	34 A rue des Jonquilles	34 B rue des Jonquilles	34 C rue des Jonquilles	
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	G 580	G 580	G 476	G 476	G 516	G 516	G 516	G 515.6
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	D 222	D 222	D 175	D 175	D 188	D 188	D 188	D 190.6
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	17 112.40	17 112.40	23 691.71	23 691.71	22 973.12	22 973.12	22 973.12	150 527.6
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	1 064.55	1 064.55	1 473.84	1 473.84	1 429.14	1 429.14	1 429.14	9 364.22

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	333 668 €	Eco-Prêt sur 15 ans	142 000 €
Honoraires	36 852 €	PAM BEI Tx Fixe Eco-Prêt sur 15 ans	61 000 €
Actualisation	6 673 €	Subvention Plan de Relance	13 482 €
Aléas - divers	10 807 €	Fonds Propres (dont GE : 101 620 € dont dég. TFPB : 39 840 € dont réserve : 30 058 €)	171 518 €
TOTAL	55 429 € / Lgt 388 000 €	TOTAL	388 000 €

.../...

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 142 000 € pour une durée de 15 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 75 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 61 000 € pour une durée de 15 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 :
 - o Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 31 décembre 2022 est de 3.18 % sur 15 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 4.5 %.
 - o Périodicité des échéances : annuelle
 - o Préfinancement : de 3 à 12 mois
 - o 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : Mmes DEVALLEE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

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

X

X

X

II. **DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE**

1. **OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION**

B. **Foyers**

a. **DESCARTES - Relais SEPIA – Mise en place d'une nouvelle convention de location et gestion**

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation de l'établissement

Date de construction et rénovation: 2011.

Bail emphytéotique : Durée 42 ans, fin de bail en 2053.

Convention de location et de gestion : Durée 42 ans, fin de la convention en 2052.

La gestion de ce foyer est assurée par l'association « AGEVIE ».

Contexte : un nouveau gestionnaire de l'établissement

La commune de DESCARTES a consenti un bail emphytéotique à effet du 1^{er} octobre 2011 à VAL TOURAINE HABITAT, de l'immeuble situé au Rond-point de l'Europe 37160 DESCARTES, en vue de sa réhabilitation et son extension.

La délégation de service public au bénéfice de l'association AGEVIE, qui est devenue titulaire de l'ensemble des autorisations d'exploitation du Centre d'Exploitation temporaire et d'accueil de jour des personnes âgées, a pris fin au 31 décembre 2022.

.../...

En conséquence, de ce qui précède, il convient de transférer la convention de location et gestion signée avec la commune de DESCARTES en date du 11 janvier 2012, au bénéfice de l'association AGEVIE, gestionnaire de l'établissement.

Décision

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

- Approuvent le transfert de la convention de location et gestion au bénéfice de l'association AGEVIE, gestionnaire de l'établissement;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer ladite convention;
- Et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 09 janvier 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 janvier 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes DEVALLÉE, DRAPEAU, 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 AVRAIN, Assistante de Direction

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

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Foyers

b. LOCHES - Foyer Henri Dunant – Prorogation de la durée de la convention de location et gestion

Monsieur le Vice-Président expose :

Présentation de l'établissement

Foyer d'hébergement pour adultes handicapés de 25 logements.

Date de construction : 1981.

Propriétaire : Val Touraine Habitat.

Convention de location et de gestion : fin de la convention au 31.12.2022.

Gestionnaire : ADAPEI 37.

Contexte : prorogation de la convention de location et de gestion et du loyer

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire du foyer.

Les parties ont conclu une convention de location et de gestion en date du 15 octobre 1980, d'une durée de 34 ans, prenant fin au 31 décembre 2014. A la demande de l'ADAPEI 37, la durée de la convention de location et de gestion a été prorogée pour une durée de 3 ans, jusqu'au 31 décembre 2019 et de nouveau pour 3 ans, jusqu'au 31 décembre 2022.

.../...

Dans l'attente du chiffrage des travaux de reclassement de l'établissement en type J 5^{ème} catégorie, il a été convenu de proroger le loyer actuel annuel jusqu'au 31 décembre 2023. A l'issue du résultat de l'appel d'offres entreprises, les parties se reverront pour caler le plan de financement et établir une nouvelle redevance.

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

- Loyer : 27 200€ annuel hors impôt et charges ;
- Échéance trimestrielle ;
- Révision annuelle conformément à la politique des loyers.

Décision

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

- Approuvent la prorogation de la convention de location et de gestion du foyer d'hébergement Henri Dunant à LOCHES avec l'ADAPEI à effet au 1^{er} janvier 2023, jusqu'au 31 décembre 2023 aux conditions visées ci-dessus;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'avenant à la convention de location et de gestion et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND