

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEVALLEE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
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. AMBOISE « Ancienne Caserne » - Démolition du site**

Monsieur le Président expose :

###### **Présentation**

Par délibération en date du 12 septembre 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé l'acquisition de l'ancienne caserne des pompiers d'AMBOISE pour y construire après démolition, un relais SEPIA constitué d'un foyer d'accueil temporaire pour les personnes âgées du territoire, comprenant 20 chambres (dont 2 chambres doubles) pour 22 places et des locaux communs et 22 logements locatifs sociaux.

###### **Objet de la délibération**

Une subvention Fonds Friches pour le recyclage de l'ancienne caserne d'un montant de 515 600 € a été obtenue pour cette opération. Elle a fait l'objet d'une signature d'une convention de financement entre l'État et VAL TOURAINE HABITAT le 17 février 2022. La subvention comprend notamment l'acquisition du foncier. La commune d'AMBOISE a approuvé le prix de 400 000 € par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 12 mai 2022.

Afin de conserver les bénéfices de cette subvention, les postes de dépenses directement subventionnés par le Fonds Friches (acquisition, études et travaux) doivent être engagés à compter d'avril 2022 et les dernières dépenses qui feront l'objet de justificatifs devront être soldées au plus tard en décembre 2024.

Il est envisagé de procéder à la démolition de la caserne dont le coût prévisionnel est estimé à 250 000 €HT.

A ce jour, les dépenses engagées comprennent les diagnostics amiante et plomb avant démolition pour un montant de 26 983 €HT et le diagnostic « déchets » pour un montant de 1 600 €HT.

Les dépenses d'honoraires de maîtrise d'œuvre s'élèvent à 120 150 €HT, dont une partie correspond aux études pour les travaux de démolition.

### **Décision**

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

- Procéder à la démolition des bâtiments dans la limite d'un montant de 250 000 € HT après acquisition des parcelles AO n°s 1, 2, 3 ;
- 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 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEVALLEE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
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. JOUÉ-LÈS-TOURS « Îlot Gratias » - Modification du financement**

Monsieur le Président expose :

##### **Présentation**

Par délibérations successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la mise en place du financement pour l'opération de construction de 42 logements locatifs dénommée « Îlot Gratias » à JOUÉ-LÈS-TOURS.

La dernière en date du 17 octobre 2022, a été prise suite à la suppression du prêt BOOSTER du plan de financement de cette opération. La modification du plan de financement entraîne une évolution du taux de marges fixes sur l'index de préfinancement des prêts PLUS et PLAI en les faisant passer de 0.04% à 0.02% pour le prêt PLUS construction et de 0.04% à 0.02% pour les prêts PLUS et PLAI foncier.

Ces cotations sont définitives. Elles ne permettent aucune modification du plan de financement qui a permis de les calculer. C'est pourquoi, il est nécessaire de corriger les montants des prêts PLUS et PLAI de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) et des fonds propres inscrits dans les précédentes délibérations.

## Objet de la délibération

La CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) demande à VAL TOURAINE HABITAT de modifier la délibération du 17 octobre 2022.

La somme globale à emprunter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS est de 4 314 779 € contre 4 338 365 € auparavant, et le montant des fonds propres pour cette opération passe de 1 614 904 € à 1 638 490 €. Le prix de revient reste quant à lui identique.

## Prix de revient et plan de financement prévisionnel (TVA 5,5 % en NPNRU)

### Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	561 271 €	762 361 €	1 323 632 €
Travaux construction	1 973 447 €	2 830 706 €	4 804 153 €
Honoraires	309 572 €	445 617 €	755 189 €
Aléas - divers	81 908 €	117 487 €	199 395 €
<b>Prix total</b>	<b>2 926 198 €</b>	<b>4 156 171 €</b>	<b>7 082 369 €</b>

### Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	1 505 179 €	1 612 119 €	3 117 298 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	493 784 €	703 697 €	1 197 481 €
Prêt Action Logement PLUS (40 ans)	209 100 €		209 100 €
Prêt Action Logement PLAI (50 ans)		245 000 €	245 000 €
Subvention ETAT ANRU		195 000 €	195 000 €
Aide Directe Délégitaire TMVL	42 500 €	437 500 €	480 000 €
Fonds propres VTH	675 635 €	962 855 €	1 638 490 €
<b>Total</b>	<b>2 926 198 €</b>	<b>4 156 171 €</b>	<b>7 082 369 €</b>

.../...

## Décision

Monsieur PAUMIER met au vote :

Vote pour : (5 voix) M. PAUMIER, Mme DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU),  
Mme DUPONT, M. PAUL.

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Ne prend pas part au vote : (2 Administrateurs) : M. OSMOND (+ pouvoir de Mme CHAIGNEAU).

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, donnent leur accord sur la modification du financement à mobiliser auprès de la CDC 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 1 998 963 €, 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 + 2 points de base pour le prêt construction,
    - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 2 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 2 315 816 €, 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 + 2 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 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).
- 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 7 082 369 €.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

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

##### **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 de construction de diverses opérations (Cf. tableau).

###### **Décision**

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

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEVALLEE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
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. CESSIONS

##### a. LOCHES « Alfred de Vigny » - Convention de servitude ENEDIS

Monsieur le Président expose :

##### Présentation

À la demande d'ENEDIS, VAL TOURAINE HABITAT consent une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section AW n° 687, située à LOCHES « Alfred de Vigny », concernant l'installation d'une canalisation souterraine, l'encastrement d'un ou plusieurs coffrets et tous les accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité.

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

##### Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur l'établissement de cette servitude et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'acte qui sera établi par le notaire désigné par ENEDIS, aux frais d'ENEDIS, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEVALLEE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
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. CESSIONS

##### **b. LOCHES « Ancienne Gendarmerie » - Cession foncière à FONCIÈRE ESPRIT BÉGUINAGE**

Monsieur le Président expose :

##### **Présentation**

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire de l'ancienne gendarmerie de LOCHES, par suite de l'acquisition faite auprès du Département d'Indre-et-Loire en date du 27 février 2008.

Une nouvelle gendarmerie ayant été construite à LOCHES, les bâtiments sont vacants depuis fin 2019 et il a été envisagé de les vendre.

Une annonce est parue dans le journal « La Nouvelle République » fin 2021, qui a suscité l'intérêt du groupe associatif « ESPRIT BÉGUINAGE », concrétisé par une proposition d'acquisition au prix de 1 450 000 €.

Cette proposition a été acceptée par les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, lors de sa séance du 07 mars 2022.

ESPRIT BÉGUINAGE a mis à profit l'année 2022 pour étudier son projet de réhabilitation, consistant à proposer des logements à des personnes âgées isolées à faible revenu.

Le résultat des études engagées met en évidence l'ampleur des travaux et un surcoût sur les postes suivants :

- Rénovation totale de la toiture du bâtiment le plus ancien,



- Restructuration lourde pour transformer les logements des 2 bâtiments les plus récents en logement de type 2 et 3,
- Prise en compte de la réglementation énergétique 2020,
- Désamiantage et traitement du plomb sur certaines zones,
- Revégétalisation d'une partie des espaces extérieurs.

Ces différents éléments ont conduit l'acquéreur à solliciter une réduction du prix de vente à 1 350 000 €.

### Présentation de la cession objet de la délibération

Il convient de signer le compromis et l'acte de vente par VAL TOURAIN HABITAT au profit de FONCIÈRE ESPRIT BÉGUINAGE (N° SIRET : 841 845 464).

Nom de l'Acquéreur	Réf cadastre	Surface	Montant
FONCIÈRE ESPRIT BÉGUINAGE	AW n°s 497, 498 et 766	4 846 m <sup>2</sup> environ	1 350 000 €

Le compromis de vente sera assorti des conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un agrément PLS pour au moins 40 logements,
- Obtention d'un prêt PLS de 3 500 000 €, auprès d'une banque,
- Obtention d'un permis de construire purgé avant le 15 juillet 2023,
- Droit d'accès en consultation au logiciel informatique « Imhoweb »,

.../...

### Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent cette cession aux conditions sus indiquées et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer le compromis et l'acte de vente conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEVALLEE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
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. LE GRAND-PRESSIGNY « Le Velours » - Précision du plan de financement

Monsieur le Président expose :

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

Ce plan de financement annule et remplace celui présenté au Bureau du Conseil d'Administration du 17 janvier 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire d'ajuster le taux maximum autorisé pour le prêt PAM BEI taux fixe de la CDC.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération et le plan de financement ne sont pas modifiés.

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	647 156 €	Eco-Prêt sur 15 ans	277 500 €
Honoraires	85 805 €	PAM BEI Tx Fixe Eco-Prêt sur 15 ans	129 000 €
Actualisation	12 943 €	Subvention Région	30 000 €
Aléas - divers	19 095 €	Subvention Plan de Relance	60 000 €
		Fonds Propres (dont GE : 180 313 € dont dég. TFPB : 67 533 € dont réserve : 20 654 €)	268 500 €
<b>TOTAL</b>	51 000 € / Lgt		
	<b>765 000 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>765 000 €</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 277 500 € 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 taux fixe complémentaire à l'Eco-Prêt (barème mensuel) d'un montant global maximal de 129 000 € 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 30 novembre 2022 est de 3.77 % 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 4.50 %
- 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 PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEVALLEE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
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. LOCHES « Bas Clos 12 & 13 » - Précision du plan de financement

Monsieur le 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 aux Bureaux du Conseil d'Administration du 04 avril 2022 et du 11 juillet 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire d'ajuster le taux maximum autorisé pour le prêt PAM BEI taux fixe de la CDC.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération et le plan de financement ne sont pas modifiés.

.../...

### Plan de financement global :

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	1 158 373 €	Eco-Prêt SUR 25 ans	195 000 €
Honoraires	120 644 €	PAM BEI tx Fixe Eco-Prêt sur 25	185 000 €
Actualisation	23 167 €	Prêt bancaire	379 000 €
Aléas - divers	33 815 €	Subvention	- €
	44 533 € / Lgt	Fonds Propres (dont GE : 437 280 € dont dég. TFPB : 76 797 € dont réserve : 62 923 €)	577 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 336 000 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 336 000 €</b>

### Plan de financement CDC, concernant les 15 logements du groupe « Bas Clos 13 » :

Postes	Montant estimé TTC
Eco-Prêt sur 20 ans	195 000 €
PAM BEI Tx Fixe sur 20 ans	185 000 €
Fonds Propres	288 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>668000 €</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 195 000 € 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 185 000 € 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 30 novembre 2022 est de 3.77 % 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

- Contracter auprès d'un établissement bancaire, un prêt à taux fixe d'un montant global maximal de 379 000 € 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 PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
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. MONTBAZON « 3 bis rue Nationale » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 1 logement individuel sur la commune de MONTBAZON.

La déclaration préalable a été obtenue le 25 septembre 2020.

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

#### Historique des travaux:

1995 (date d'acquisition) : Remplacement des gouttières / Mise en place d'antenne / Enduit ciment / Fenêtres bois / Persiennes bois / Porte d'entrée / Lavabo / Douche / WC / ROAI / Radiateurs / Robinets thermostatiques / VMC

2002 : Remplacement de la couverture ;

2011 : Chaudière ;

2014 : Remplacement des fenêtres de toits ;

Agence : JOUÉ-LÈS-TOURS  
Commune : MONTBAZON  
Groupe : « 3BIS RUE NATIONALE » - n°766  
Année de mise en service : 1995  
Composition : 1 logement T2

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

Le locataire a donné son accord sur le projet le 3 mars 2021.

Les travaux prévus sont les suivants :

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

- ✚ Remplacement de fenêtres, des occultations et de la porte d'entrée ;
- ✚ Complément d'isolation des combles ;
- ✚ Remplacement de la VMC par une VMC Hygro A ;
- ✚ Remplacement de la chaudière et des robinets thermostatiques ;

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

- ✚ Mise en sécurité du logement .
- ✚ Remplacement de tableau électrique ;

#### **TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE:**

- ✚ Réfection de la cuisine, WC et salle de douche : remplacement des équipements sanitaires, remplacement de la faïence, des revêtements de sol et mise en peinture ;
- ✚ Mise en place de platelage dans les combles pour l'entretien de la VMC ;

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

- ✚ Réfection des façades ;
- ✚ Suppression du puits de lumière des WC.

### **Performances énergétiques**

	3 bis rue Nationale
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>E</b> <b>273</b>
ThCe-Ex après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>C</b> <b>144</b>
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	<b>6 553.20</b>
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	<b>576.68</b>



## 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	65 275 €	Eco-Prêt sur 25 ans	12 000 €
Honoraires	8 161 €	Subvention Région	2 000 €
Actualisation	1 306 €	Fonds Propres (dont GE : 4 359 € dont dég. TFPB : 6 352 € dont réserve : 57 289 €)	68 000 €
Aléas - divers	7 258 €		
<b>TOTAL</b>	82 000 € / Lgt <b>82 000 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>82 000 €</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 12 000 € 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
- 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 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
Mme DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
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. Divers

##### **a. Plan de financement prévisionnel des investissements sur les gros travaux 2022**

Monsieur le Président expose :

Les gros travaux réalisés sur le patrimoine de VAL TOURAINE HABITAT sont financés suivant leur nature, soit par la provision de gros entretien pour les travaux programmés de gros entretien, soit par fonds propres ou emprunts pour les travaux de renouvellement ou de création de composants.

Les travaux programmés de gros entretien pour 2022 ont fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration du 13 décembre 2021.

Le prix de revient prévisionnel des investissements sur les gros travaux 2022 détaillé dans le tableau ci-joint est de 5 630 510 €.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Fonds propres VAL TOURAINE HABITAT	5 630 510 €
--------------------------------------	-------------

.../...

## **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le financement des investissements en gros travaux 2022 et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à engager toute démarche et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

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

X

X

X

### IV. DIRECTION FINANCIÈRE ET ACHATS

#### 1. TRESORERIE ET FINANCEMENTS

##### a. Financements bancaires sur opération neuve et opérations de réhabilitation

Monsieur le Président expose :

Dans le cadre de recherche de financements à taux fixe, une consultation de 6 établissements bancaires a été réalisée pour un montant total d'emprunts de 1 562 598 € pour deux opérations de réhabilitation et un financement complémentaire pour une construction de gendarmerie.

Cette consultation est décomposée en 3 lots.

Opérations	Commune	cout de l'opération	Montant du prêt	durée
Réhabilitation La Rabière 1 et 2 (2ier tranche)	Joué-les-Tours	2 488 000.00	847 000.00	20 ans
Réhabilitation Bas clos 12 & 13	Loches	1 336 000.00	379 000.00	25 ans
Construction gendarmerie	Richelieu	2 085 344.00	336 598.00	30 ans

Ces opérations ont déjà fait l'objet de délibérations par le Bureau du Conseil d'Administration. Il s'agit de fixer les conditions financières des emprunts prévues aux différents plans de financement.

.../...

Les offres de prêts retenues, suite à la consultation, sont :

Lot 1 : Emprunt sur 20 ans

Attributaire : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
Montant : 847 000€  
Conditions financières : 3.42 % taux fixe  
Échéances : Amortissements constants, échéances dégressives  
Garantie : 100 % collectivité

Frais de dossier : Néant

Lot 2 : Emprunt sur 25 ans

Attributaire du lot : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
Montant : 379 000 €  
Conditions financières : 3.42 % taux fixe  
Échéances : Amortissements constants, échéances dégressives  
Garantie : 100 % collectivité

Frais de dossier : Néant

Lot 3 : Emprunt sur 30 ans

Attributaire : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
Montant : 336 598 €  
Conditions financières : 3.41 % taux fixe  
Échéances : Amortissements constants, échéances dégressives  
Garantie : 100 % collectivité

Frais de dossier : Néant

.../...

**Décision**

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

- Contracter un prêt d'un montant de 847 000 € pour une durée de 20 ans, conformément aux conditions financières indiquées et au taux de 3.42 % auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.
- Contracter un prêt d'un montant de 379 000 € pour une durée de 25 ans, conformément aux conditions financières indiquées et au taux de 3.42 % auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.
- Contracter un prêt d'un montant de 336 598 € pour une durée de 30 ans, conformément aux conditions financières indiquées et au taux de 3.41 % auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 décembre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 16 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 : M. OSMOND, Mme DEBALLÉE, Conseillers Départementaux.  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général  
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales  
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité  
Mme AVRIL, Assistante de Direction

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

X

X

X

### IV. DIRECTION FINANCIÈRE ET ACHATS

#### 1. TRESORERIE ET FINANCEMENTS

##### b. Renouvellement des lignes de trésorerie

##### Ligne de trésorerie de 20 millions d'euros

Monsieur le Président expose :

##### Présentation

Dans le cadre de la gestion de trésorerie et du financement de ses besoins ponctuels de trésorerie, VAL TOURAINE HABITAT décide de renouveler la ligne de trésorerie de 20 millions d'euros. Ce renouvellement a fait l'objet d'une consultation préalable de plusieurs établissements bancaires.

Cette ligne de trésorerie est mise en place pour le préfinancement de nos opérations de construction et de réhabilitation.

Les conditions de la ligne de trésorerie que VAL TOURAINE HABITAT décide de contracter auprès de la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE** sont les suivantes :

Montant : 20 000 000 € (vingt millions d'euros)  
Durée : Un an à compter de la date de signature du contrat  
Taux d'intérêt : EURIBOR moyen mensuel 1 mois FLOORE à 0%+ marge 0.35%  
Frais de dossier : Néant  
Commission de confirmation : 8 000 € soit 0.04 % du montant maximum  
Commission de non-utilisation : Néant  
Date de prise d'effet : au plus tard le 04 janvier 2023

Il s'agit d'une ligne court terme qui fera l'objet d'ouverture d'un compte courant.

.../...

### **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 le contrat de ligne de trésorerie de 20 millions avec la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ;
- Ouvrir un compte courant auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ;
- Effectuer sans autre délibération, les tirages et remboursements relatifs à la ligne de trésorerie, dans les conditions prévues par ledit contrat.

### **Ligne de trésorerie de 10 millions d'euros**

Monsieur le Président expose :

### **Présentation**

Dans le cadre de sa gestion de trésorerie, il est décidé de renouveler la ligne de trésorerie de 10 millions d'euros. Cette ligne de trésorerie a fait l'objet d'une consultation préalable de plusieurs établissements bancaires. Elle sert notamment pour le financement des taxes foncières.

Les nouvelles conditions de financement proposées par la **BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE** sont les suivantes :

Montant	: 10 000 000 € (dix millions d'euros)
Durée	: 12 mois
Taux d'intérêt	: EURIBOR 3 mois FLOORE à 0% + marge 0.25%
Frais de dossier	: néant
Commission d'engagement	: 5 000 € soit 0.05 % du montant maximum
Commission de non-utilisation	: Néant
Date de prise d'effet	: au plus tard le 04 janvier 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, à :

- Signer le contrat de ligne court terme de 10 millions d'euros avec la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE ;
- Effectuer sans autre délibération, les tirages et remboursements relatifs à la ligne de trésorerie, dans les conditions prévues par ledit contrat.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER