

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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Étaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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. Achats fonciers

α. LANGEAIS « Ancien EHPAD » - Acquisition foncière complémentaire auprès de la commune

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'opération

Par délibération en date du 19 octobre 2020, VAL TOURAINE HABITAT a été autorisé à acquérir auprès de la commune de LANGEAIS, des parcelles de terrain sises sur ladite commune, sur lesquelles était édifié l'ancien EHPAD. L'acte de vente a été signé le 09 novembre 2020.

L'édifice a été démoli en 2022. VAL TOURAINE HABITAT a obtenu, sur l'emprise de ces terrains, un permis d'aménager en date du 10 octobre 2022. L'opération d'aménagement « Les Mistrais » permettra de créer un îlot, destiné à la construction de 34 logements collectifs et d'une dizaine de lots à bâtir.

L'assiette foncière acquise en 2020 est constituée des parcelles cadastrales section BD n°s 274 – 548 – 550. Elle est encadrée de trois rues, dont l'allée des Quarts à l'Est. Le domaine public de cette rue dessine deux petites « encoches », en incrustation dans l'ensemble foncier acquis par VAL TOURAINE HABITAT. L'une de ces « encoches » est positionnée au niveau du lot n°1 – terrain à bâtir – créé par le lotissement. L'autre est positionnée au niveau du lot n°11 – espace public.

Il convient d'acquérir la première encoche (en rouge), d'une superficie de 6 m², pour compléter l'assiette du lot n°1 et aligner la limite du terrain.

Après acquisition de l'encoche, le lot n°1 d'une superficie de 563 m² sera mis en vente, avec une petite parcelle de 6 m² en complément.

Par délibération en date du 03 avril 2023, la commune de LANGEAIS va procéder à la désaffectation et au déclassement de ce foncier et autorisera Monsieur le Maire à procéder à la cession de ces 6 m² à VAL TOURAIN HABITAT.

Présentation de la cession objet de la délibération

Il convient d'acquérir la parcelle cadastrale ci-dessous désignée auprès de la commune de LANGEAIS.

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface	Montant
COMMUNE	NC (partie du domaine public)	6 m ² environ	1 €

.../...

Décision

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

- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée,
- Prendre en charge les différents frais liés à l'acquisitions (notaires, géomètres, provisions, etc...).
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
LANGEAIS

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
.....
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :
Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A- D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B- En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C- D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le 01/03/2023, par M. Sylvain DUHARD géomètre à LANGEAIS
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 6463.
A LANGEAIS, le 01/03/2023

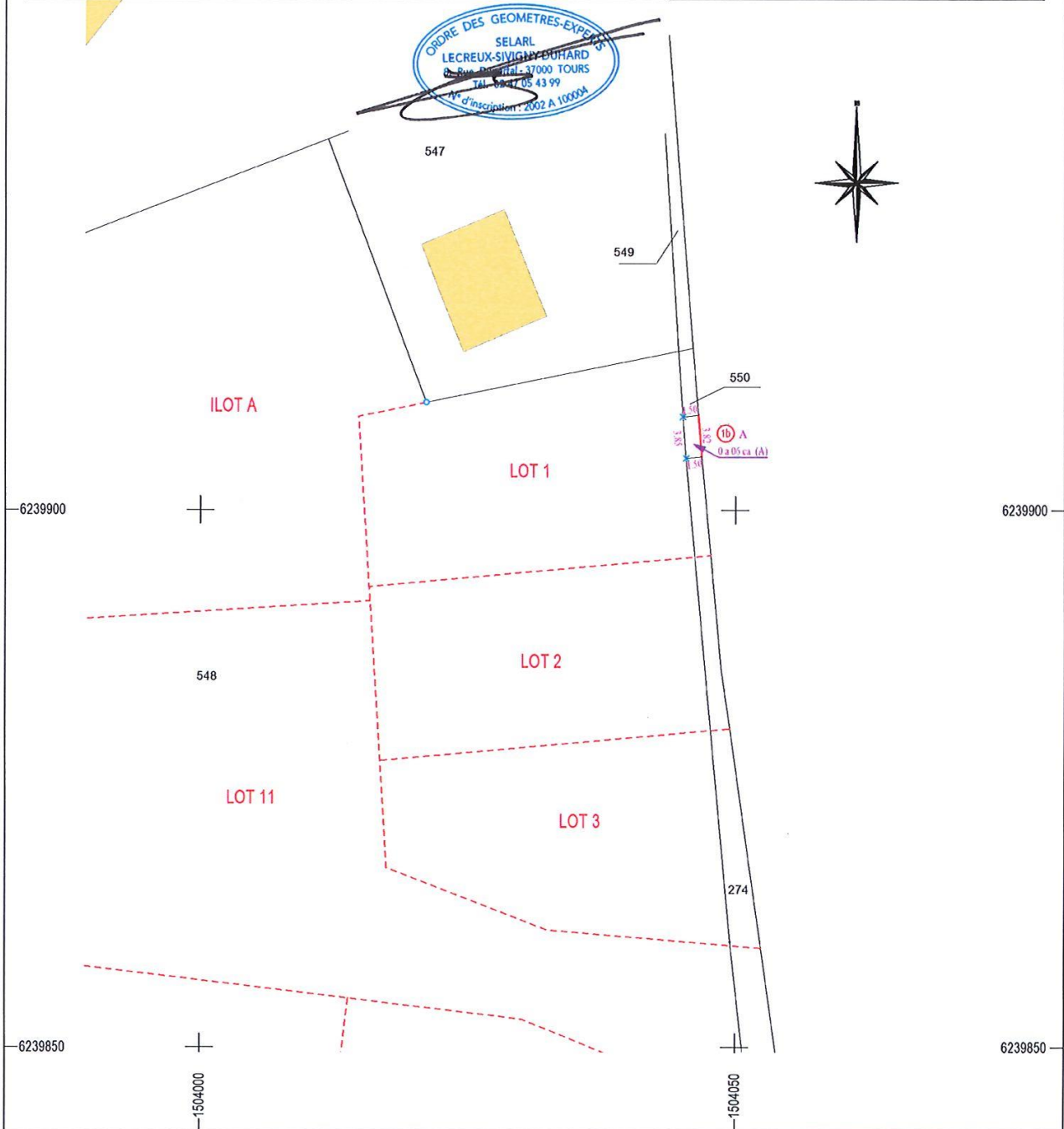
Voir pouvoir(s) joints - Dossier n°21090.JB

Section : BD
Qualité du plan : 1
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 01/01/1974
Support numérique :

Document d'arpentage dressé par
M. Sylvain DUHARD
à : LANGEAIS
Date : 01/03/2023
Signature :



(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan reçu par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.)
(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriante).



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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Étaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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

α. AMBILLOU « Habitat Seniors – Passage Jean Moulin » – Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

Présentation

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE (CCTOVAL), a lancé un appel à candidatures auprès des communes intéressées par une offre locative à destination des personnes vieillissantes. Le projet s'adresse à des personnes dont le souhait est de continuer à habiter sur le territoire, malgré des critères de « fragilité », tout en ayant la capacité d'assumer un logement locatif.

Par délibération en date du 26 juin 2018, le Conseil Communautaire a décidé de confier la réalisation de logements « seniors » à VAL TOURAINE HABITAT et a autorisé la signature d'une convention de partenariat entre nos deux entités. Cette convention de partenariat a été signée le 16 avril 2019, son objet étant de fixer les modalités de coopération des parties concernées en phase « études » et les aides financières.

La CCTOVAL a proposé d'abonder de 20 000 € sa subvention initiale de 450 000 €, pour participer à l'équilibre des opérations. Par délibération en date du 13 janvier 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la signature d'un avenant à la convention de partenariat avec la CCTOVAL, avenant qui répartit par site la subvention.

.../...

Par délibération en date du 07 février 2020, la commune d'AMBILLOU a octroyé une subvention de 4 000 € à VAL TOURAINE HABITAT pour la réalisation de 2 logements sur sa commune.

Par délibération en date du 14 janvier 2022, la commune d'AMBILLOU a décidé de céder à l'euro symbolique, un foncier à VAL TOURAINE HABITAT pour la réalisation de 2 logements.

Le permis de construire a été accordé le 26 mai 2021.

Cette opération, inscrite à la programmation 2019 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET- LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 09 décembre 2019 pour un logement PLAI et un logement PLUS.

La commission interne des achats s'est tenue le 13 mars 2023.

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

Situation foncière

Le terrain retenu, propriété de la commune, est situé dans le centre-bourg, passage Jean Moulin et, est cadastré section AB n° 204, pour 101 m² environ et AB n° 205, pour 154 m² environ.

L'acquisition est prévue à l'euro symbolique.

La parcelle cadastrée section AB n° 204 est issue, avec la parcelle cadastrée section AB n° 203 de 949 m² environ, de la parcelle cadastrée section AB n° 19 qui fait l'objet d'un bail emphytéotique par la commune au profit de VAL TOURAINE HABITAT, en date du 21 septembre 1992.

Préalablement à l'acquisition des parcelles cadastrées section AB n°s 204 et 205, il y aura lieu d'établir un acte modificatif au bail emphytéotique précité afin de limiter son emprise à la seule parcelle cadastrée section AB n° 203.

Le programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 2 individuel	1	51.39 m ²	1	52.10 m ²
Total	1	51.39 m²	1	52.10 m²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 2 individuel	349 €	313 €

.../...

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	56 634 €	53 467 €	110 101 €
Travaux construction	102 680 €	99 840 €	202 520 €
Honoraires	24 531 €	23 887 €	48 418 €
Actualisation	6 324 €	6 149 €	12 473 €
Aléas - Divers	2 731 €	2 656 €	5 387 €
Prix total	192 900 €	185 999 €	378 899 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêt CDC conventionné	143 172 €
Subvention - aides déléguées CD37	5 750 €
Subvention CD37 (PAPH)	8 000 €
Subvention CCTOVAL	39 000 €
Subvention commune	4 000 €
Subvention commune (valorisation foncière)	30 000 €
Fonds propres VTH	148 977 €
TOTAL	378 899 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	mai 2023
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2024

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, donnent leur accord sur la mise en place du financement à mobiliser auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la Caisse des CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 143 172 €.

- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Etaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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. LIGUEIL « Les Barrières » - Modification du financement – correction

Monsieur le Président expose :

Présentation

Par délibération en date du 04 avril 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la construction de 16 logements locatifs sociaux (11 PLUS et 5 PLAI) sur la commune de LIGUEIL, ainsi que la mise en place du financement de cette opération. Le 06 février 2023, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont validé la modification de mise en place du financement de cette opération.

Objet de la délibération

La présente délibération annule et remplace la délibération du 06 février 2023.

En effet, à la suite d'une erreur matérielle, la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) nous demande de redélibérer. Dans le présent objet de la délibération, en lieu et place de la phrase :

« 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 1 685 737 € contre 1 723 067 € auparavant. »

.../...

Il y a lieu d'écrire :

« À la suite de 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 1 723 067 € contre 1 753 559 € auparavant (délibération du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAIN HABITAT du 04 avril 2022). »

Le reste de la délibération du 06 février 2023 est inchangé et se poursuit comme suit :

Le prêt BOOSTER de 240 000 € n'étant plus mobilisable dans les conditions de la délibération du 04 avril 2022, il a été supprimé et remplacé par les prêts PLUS et PLAI classiques de la CDC d'une durée de 40 et 50 ans.

Il en résulte une augmentation des fonds propres de 30 492 € lesquels passent de 1 113 508 € à 1 144 000 € 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	451 250 €	184 943 €	636 193 €
Travaux construction	1 419 959 €	570 784 €	1 990 743 €
Honoraires	201 398 €	82 740 €	284 138 €
Actualisation	34 434 €	13 841 €	48 275 €
Aléas - Divers	31 004 €	12 464 €	43 468 €
Prix total	2 138 045 €	864 772 €	3 002 817 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêt CDC conventionné	1 723 067 €
Subvention État - CD37	28 750 €
Subvention Commune	40 000 €
Subvention Région	47 000 €
Subvention CD 37 PA-PH	20 000 €
Fonds propres VTH	1 144 000 €
Total	3 002 817 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Livraison	1 ^{er} trimestre 2024

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, donnent leur accord sur la modification du financement à mobiliser auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations l'emprunt d'un montant global de 1723 067 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Étaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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. MAZIÈRES-DE-TOURAINE « Habitat Seniors – Place Gambetta » – Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

Présentation

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE (CCTOVAL), a lancé un appel à candidatures auprès des communes intéressées par une offre locative à destination des personnes vieillissantes. Le projet s'adresse à des personnes dont le souhait est de continuer à habiter sur le territoire, malgré des critères de « fragilité », tout en ayant la capacité d'assumer un logement locatif.

Par délibération en date du 26 juin 2018, le Conseil Communautaire a décidé de confier la réalisation de logements « seniors » à VAL TOURAINE HABITAT et a autorisé la signature d'une convention de partenariat entre nos deux entités. Cette convention de partenariat a été signée le 16 avril 2019, son objet étant de fixer les modalités de coopération des parties concernées en phase « études » et les aides financières.

La CCTOVAL a proposé d'abonder de 20 000 € sa subvention initiale de 450 000 €, pour participer à l'équilibre des opérations. Par délibération en date du 13 janvier 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la signature d'un avenant à la convention de partenariat avec la CCTOVAL, avenant qui répartit par site la subvention.

Par délibération en date du 24 janvier 2020, la commune de MAZIÈRES-DE-TOURAINES a octroyé une subvention de 4 000 € à VAL TOURAINES HABITAT pour la réalisation de 2 logements sur sa commune.

Par délibération en date du 25 mars 2022, la commune de MAZIÈRES-DE-TOURAINES a décidé de céder à l'euro symbolique, un foncier à VAL TOURAINES HABITAT pour la réalisation de 2 logements.

Le permis de construire a été accordé le 25 mai 2021.

Cette opération, inscrite à la programmation 2019 du CONSEIL DEPARTEMENTAL d'INDRE-ET- LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 09 décembre 2019 pour un logement PLAI et un logement PLUS.

La commission interne des achats s'est tenue le 13 mars 2023.

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

Situation foncière

Le terrain retenu, propriété de la commune, est situé dans le centre-bourg, Place Gambetta et, est cadastré section E n° 600, pour 270 m² environ.

L'acquisition est prévue à l'euro symbolique.

Le programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 2 individuel	1	49.75 m ²	1	49.32 m ²
Total	1	49.75 m²	1	49.32 m²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 2 individuel	341 €	300 €

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	52 363 €	49 196 €	101 559 €
Travaux construction	122 712 €	116 675 €	239 387 €
Honoraires	26 597 €	25 441 €	52 038 €
Actualisation	6 999 €	6 655 €	13 654 €
Aléas - Divers	2 762 €	2 626 €	5 388 €
Prix total	211 433 €	200 593 €	412 026 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêt CDC conventionné	125 414 €
Subvention - aides déléguées CD37	5 750 €
Subvention CD37 (PAPH)	8 000 €
Subvention CCTOVAL	39 000 €
Subvention commune	4 000 €
Subvention commune (valorisation foncière)	40 000 €
Fonds propres VTH	189 862 €
TOTAL	412 026 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	mai 2023
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2024

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, donnent leur accord sur la mise en place du financement à mobiliser auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 125 414 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Étaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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 - Ô Jardin » - Modification du financement - correction

Monsieur le Président expose :

Présentation

Par 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 09 janvier 2023, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont validé la modification de mise en place du financement de cette opération.

Objet de la délibération

La présente délibération annule et remplace la délibération du 09 janvier 2023.

En effet, à la suite d'une erreur matérielle, la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) nous demande de redélibérer.

Dans le présent objet de la délibération, en lieu et place de la phrase :

« 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 4 881 207 € contre 4 989 207 € auparavant. »

Il y a lieu d'écrire :

« À la suite de 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 4 881 208 € contre 4 989 207 € auparavant » (délibération du Bureau du Conseil d'Administration de Val Touraine Habitat du 14 décembre 2020).

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 107 999 € lesquels passent de 1 242 000 € à 1 349 999 € pour cette opération.

Prix de revient et plan de financement prévisionnel (TVA à 10 % en PLUS et PLS et TVA à 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
	Total
Prêt CDC conventionné	4 881 208 €
Prêt Action Logement (40 ans)	170 000 €
Subvention - aides déléguées TMVL	118 900 €
Subvention - aides directes TMVL	231 750 €
Fonds propres VTH	1 349 999 €
Total	6 751 857 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Livraison	4ème trimestre 2023

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, donnent leur accord sur la modification du financement à mobiliser auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 4 881 208 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Étaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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. CHINON « Boulevard Paul-Louis Courier, Alsace Lorraine, Courances 1 & 2 » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 51 logements collectifs sur la commune de CHINON.

L'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenu le 4 octobre 2022.

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

Historique des travaux:

2001, 2003, 2005 : Remplacement des menuiseries, remplacement de la chaufferie collective.

2012, 2013 : Remplacement des chauffe-bains.

2006 : Remplacement des portes de halls et portes palières. Isolation thermique par l'extérieur et peintures extérieures.

2017 : Création de rampes d'accès extérieures.

.../...

Agence : CHINON

Commune : CHINON

Groupe : "Boulevard Paul-Louis Courier, Alsace Lorraine, Courances 1 & 2" n°4, 20, 38 & 57

Année de mise en service : 1954, 1957, 1960 & 1967

Composition : 51 logements (12 T2, 20 T3, 12 T4, 7 T5)

Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 7 décembre 2022.

Les travaux prévus sont les suivants :

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :

- + Mise en place d'une surisolation par l'extérieur en façade ;
- + Remplacement de la ventilation mécanique actuelle par une ventilation mécanique contrôlée de type hygro A ;
- + Remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs ;
- + Renforcement de l'isolation en combles ;

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- + Révision des tableaux électriques ;
- + Mise en sécurité complète des logements et des parties communes ;
- + Pose d'éclairages complémentaires en parties communes ;
- + Remplacement des sonnettes ;
- + Création de circuits de prises supplémentaires dans les cuisines et les celliers ;
- + Remplacement des points lumineux dans les salles de bains et les cuisines ;

TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :

- + Peinture des soubassements ;
- + Dépose des bardages en ardoise et des auvents en bois ;
- + Remplacement des descentes d'eaux pluviales ;
- + Création d'avancées en bois de type pergola, au droit des halls ;

TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE DES LOGEMENTS :

- + Remplacement du réseau de chauffage collectif (les radiateurs fontes actuels seront conservés après désembouage) ;
- + Remplacement des colonnes d'évacuation des eaux usées ;
- + Remplacement des équipements sanitaires des logements : lavabo, baignoire, WC, évier et meuble sous évier, douches dans les T1bis et les 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 murs et plafonds dans les cuisines, salles de bains et WC ;
- + Bétonnage des caves aux n°2 et 4 avenue Pierre Labussière ;
- + Remplacement des portes de caves en bois existantes par des modèles en acier ;

TRAVAUX DE RENOVATION DANS LES PARTIES COMMUNES :

- + Mise en peinture des murs et plafonds des halls et des cages d'escaliers ;
- + Remplacement du carrelage au sol dans les halls d'entrées (sauf 2 et 4 avenue Labussière) ;
- + Traitement des volées d'escalier et paliers en bois ;

.../...

- ✚ Motorisation des portes de halls aux n°11 et 13 boulevard Paul-Louis Courier et n°1 rue Auguste Correch (logements HSS) ;
- ✚ Remplacement des portes d'accès aux combles.

Performances énergétiques

	Groupe Paul-Louis Courier 16 logements	Groupe Alsace Lorraine 16 logements	Groupe Courances 1 15 logements	Groupe Courances 2 4 logements	Total
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	D 158.5	D 195	D 156	D 156	D 167.4
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	C 114.775	C 99.9	C 101.2	C 101.2	C 104.6
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	37 057.99	94 457.12	52 608.00	7 350.00	191 473.11
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	2 305.35	5 876.11	3 272.71	457.24	11911.41

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	2 186 565 €	Prêts conventionnés	1 531 000 €
	Honoraires	183 866 €	Fonds Propres : (dont GE : 265 564 € dont dég. TFPB : 206 156 € dont réserves : 531 280 €)	1 003 000 €
	Actualisation	109 328 €		
	Aléas - divers	54 241 €		
	TOTAL	49 686 € / Lgt		
		2 534 000 €	TOTAL	2 534 000 €

.../...

Décision

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

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations l'emprunt d'un montant global de 1 531 000 €,
- 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, 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 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Étaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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

α. SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS - EHPAD « Croix Papillon » – Mise en place d'un loyer

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

EHPAD de 83 chambres - Etablissement public autonome.

Date de construction : 1989.

Bail à construction : Durée 40 ans, fin du bail en 31.05.2028.

Convention de location et de gestion : Durée 34 ans, fin de la convention au 31.12. 2022.

Contexte : mise en place d'un loyer

Les parties ont conclu une convention de location et de gestion en date du 29 mai 1990 qui a pris fin suite à l'échéance des emprunts au 31 décembre 2022.

Le bail à construction prendra fin le 31 mai 2028.

Compte tenu de la fin des emprunts et du projet de rénovation en cours d'élaboration, les parties se sont entendues sur un quittancement de loyer en lieu et place d'une redevance pour la durée restant à courir du bail à construction.

Ce loyer annuel a été déterminé en tenant compte d'un taux de 8% sur la part hébergement qui est de l'ordre de 60 € par jour et par résident.

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

- Loyer : 145 000€ annuel hors impôt et charges;
- Échéance trimestrielle;
- Révision annuelle conformément à la politique des loyers.

La direction de l'établissement a donné son accord en date du 19 décembre 2022.

Décision

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

- Approuvent la prorogation de la convention de location et de gestion jusqu' au 31 mai 2028 ;
- Approuvent le loyer annuel à compter du 01 janvier 2023 ;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'avenant à la convention de location et gestion et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Etaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
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. SEMBLANÇAY – EHPAD « Jeanne de Ruzé » - Mise en place d'un loyer

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

EHPAD de 84 chambres - Etablissement public autonome.

Date de construction : 1989.

Bail à construction : Durée 40 ans, fin du bail au 30.09.2028.

Convention de location et de gestion : Durée 34 ans, fin de la convention au 31.12.2022.

Contexte : mise en place d'un loyer

Les parties ont conclu une convention de location et de gestion en date du 13 novembre 1990, qui a pris fin suite à l'échéance des emprunts au 31 décembre 2022.

Le bail à construction prendra fin le 30 septembre 2028.

Par courrier en date du 24 novembre 2022, VAL TOURAINE HABITAT a proposé à la direction de l'Ehpad, la mise en place d'un loyer en lieu et place de la redevance, pour la durée restant à courir du bail à construction, à savoir jusqu'au 30 septembre 2028 et joint l'avenant à la convention de location et de gestion correspondante.

Ce loyer annuel a été déterminé en tenant compte d'un taux de 8% sur la part hébergement qui est de l'ordre de 60 € par jour et par résident.

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

- Loyer : 147 000€ annuel hors impôt et charges;
- Échéance trimestrielle;
- Révision annuelle conformément à la politique des loyers.

Une réunion a eu lieu le 15 décembre 2022 avec la direction de VAL TOURAINE HABITAT et la direction de l'Ehpad. Un point juridico-financier a été partagé.

Par courrier en date du 26 décembre 2022, la direction de l'Ehpad a manifesté le souhait de devenir propriétaire et par conséquent, procéder à la résiliation anticipée du bail. Dans ce cadre, VAL TOURAINE HABITAT a sollicité l'avis des Domaines en date du 22 décembre 2022.

.../...

Décision

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

- Approuvent un loyer annuel de 147 000 € à compter du 01 janvier 2023 et établissent un avenant pour une durée d'une année soit jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- 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 ;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à étudier les conditions de sortie de bail en lien avec la commune de SEMBLANÇAY.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 03 avril 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 03 avril 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Étaient absents : Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales (excusée)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

2. CONVENTIONS

α. Convention 2023 relative aux actions de GUP – ville de JOUÉ-LÈS-TOURS

Monsieur le Président expose :

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui a redéfini les grandes orientations de la politique de la ville a conduit à la refonte de la cartographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et a, à ce titre, identifié 10 quartiers prioritaires sur l'agglomération tourangelle dont 4 inscrits au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Le quartier de La Rabière à JOUÉ-LÈS-TOURS, anciennement ZUS, a été maintenu dans la nouvelle cartographie en tant que quartier prioritaire, il comprend environ 1850 logements sociaux dont environ 1 500 sont propriétés de VAL TOURAINE HABITAT.

Cette réforme a également initié la signature du « Contrat de Ville » pour l'application de la politique de la ville dans ces QPV. Celui de l'agglomération Tour(s)plus a été signé en date du 02 octobre 2015, y compris par les bailleurs sociaux, condition sine qua non pour bénéficier de l'abattement TFPB (article 1388 bis du CGI). En annexe du Contrat de Ville, figure une Charte locale d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties signée le 1^{er} juin 2016, qui a vocation à s'articuler avec les démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP).

En 2021 et pour l'année 2022, dans la continuité du partenariat entre VAL TOURAINE HABITAT et la Ville de JOUÉ-LÈS-TOURS, il avait été décidé de repenser le dispositif relatif aux actions de médiation et de gestion urbaine de proximité, (lequel s'inscrit pleinement dans les champs d'utilisation de l'abattement TFPB) pour améliorer la qualité de vie urbaine et renforcer la présence de personnel de proximité.

C'est ainsi que pour l'année 2022, il avait été acté, d'une part, le maintien d'une subvention par VAL TOURAINE HABITAT au profit de la ville de JOUÉ-LÈS-TOURS pour le financement d'un agent de la brigade ville propre, et d'autre part, le recrutement par VAL TOURAINE HABITAT d'un médiateur de quartier, implanté au cœur de son patrimoine.

Ce recrutement, lancé en 2022 n'avait pu aboutir (faute de candidat correspondant au profil recherché).

Compte tenu des circonstances économiques et budgétaires, pour l'année 2023, VAL TOURAINE HABITAT a dû se résoudre à geler les créations de postes, dont celle-ci. Ce recrutement sera relancé en 2024. Dans l'attente, occasionnellement, en fonction des besoins identifiés et partagés, un chargé de médiation du service Médiation pourra être amené à intervenir sur le territoire de JOUÉ-LÈS-TOURS.

Pour l'année 2023, les parties s'accordent sur le financement par VAL TOURAINE HABITAT, d'un poste d'agent de la brigade ville propre à hauteur de 25 K€ maximum, pour le financement d'un poste en ETP.

.../...

Décision

Monsieur PAUMIER met au vote :

Vote pour : (6 voix) M. PAUMIER, Mme DEBALLÉE, Mme CHAIGNEAU, Mme DRAPEAU, M. PAUL, Mme DUPONT.

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

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

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer avec la ville de JOUÉ-LÈS-TOURS, une convention de partenariat pour l'année 2023 lui permettant l'octroi d'une subvention annuelle contribuant au financement d'un poste d'agent de la brigade ville propre la limite de 25 K€, sous condition suspensive du maintien du dispositif de l'abattement TFPB pour 2023 aux mêmes conditions pour VAL TOURAINE HABITAT.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER