

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

Du 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. Clôtures administratives et financières

a. MAZIÈRES-DE-TOURAINE « La Gaudrière » - Clôture de l'opération d'aménagement

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'opération

VAL TOURAINE HABITAT a réalisé une opération d'aménagement et de construction de logements locatifs sociaux « La Gaudrière » à MAZIÈRES-DE-TOURAINE.

Le projet, mené sur environ 1,7 ha, a permis la réalisation de 16 lots à bâtir destinés à l'accession privée et 9 logements locatifs sociaux.

Par délibérations successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé les acquisitions foncières, le lancement des études et la réalisation de l'opération d'aménagement.

L'ensemble des lots est commercialisé et l'opération d'aménagement est à présent terminée.

Par délibération en date du 31 mai 2021, le Directeur Général de VAL TOURAINE HABITAT a été autorisé à signer l'acte de rétrocession des espaces communs du lotissement. Cette signature est intervenue le 05 décembre 2022.

Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de valider la clôture financière de l'opération d'aménagement.

Le bilan financier de clôture est le suivant :

BILAN DES DEPENSES (en €HT)		BILAN DES RECETTES (en €HT)	
Foncier	151 145	Cession aux particuliers	607 663
Etudes	25 134	Cession pour logements locatifs sociaux	129 967
Travaux VRD	406 059	Participations et subventions	-
Honoraires travaux	22 707		
Taxes	21 030		
Frais financiers	37 060		
Honoraires VTH	56 232		
Autres frais	15 516		
Total dépenses	734 883	Total des recettes	737 630
		Résultat excédentaire	2 747

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, prennent acte de la clôture financière de l'opération d'aménagement.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. Clôtures administratives et financières

b. SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER « Les Rocantonelles » - Clôture de l'opération d'aménagement

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'opération

VAL TOURAINE HABITAT a réalisé une opération d'aménagement et de construction de logements locatifs sociaux « Les Rocantonelles » à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER.

Le projet, mené sur environ 2,5 ha, a permis la réalisation de 32 lots à bâtir destinés à l'accession privée et 3 îlots destinés à la construction de 8 logements locatifs sociaux.

Par délibérations successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé les acquisitions foncières, le lancement des études et la réalisation de l'opération d'aménagement.

L'ensemble des lots est commercialisé et l'opération d'aménagement est à présent terminée.

Par délibération en date du 31 mai 2021, le Directeur Général de VAL TOURAINE HABITAT a été autorisé à signer l'acte de rétrocession des espaces communs du lotissement. Cette signature est intervenue le 21 septembre 2021.

.../...

Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de valider la clôture financière de l'opération d'aménagement.

Le bilan financier de clôture est le suivant :

BILAN DES DEPENSES (en €HT)		BILAN DES RECETTES (en €HT)	
Foncier	591 147	Cession aux particuliers	1 824 487
Etudes	34 803	Cession pour logements locatifs sociaux	117 337
Travaux VRD	573 096	Participations et subventions	26 234
Honoraires travaux	26 000		
Taxes	23 246		
Frais financiers	-		
Honoraires VTH	136 757		
Autres frais	8 406		
Total dépenses	1 393 455	Total des recettes	1 968 058
		Résultat excédentaire	574 603

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, prennent acte de la clôture financière de l'opération d'aménagement.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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.

Etaients présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, 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

Etaients absents : 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. Lancement études – Foncier

a. BLÉRÉ – « Square Charles Bidault » - Mise en place d'une convention de groupement de commandes

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de construction de 8 logements locatifs sociaux sur la commune de BLÉRÉ.

Les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation de celle-ci par délibération en date du 26 octobre 2015.

Suite à la délibération du 18 septembre 2017, les membres du Bureau du Conseil d'Administration ont autorisé l'acquisition des parcelles cadastrées section AC N°s 247, 344, 492 et 497 auprès de la commune. L'acte notarié a été signé le 20 mars 2018.

Le projet prévoit la démolition d'une maison, d'un hangar et d'une remise. La commune, propriétaire d'un hangar situé sur la parcelle AC n°250 contiguë à notre projet, souhaite procéder à sa démolition. Cette dernière permettrait de faciliter la mise en œuvre du projet de construction de VAL TOURAINE HABITAT. En conséquence, l'Office et la commune se sont rapprochés afin de mettre en place un groupement de commandes.

Les projets et les limites foncières étant liés, ce groupement de commandes sous la coordination de VAL TOURAINE HABITAT va permettre de déployer les études et les travaux de façon cohérente.

Ainsi, le projet sera mené par le même maître d'œuvre et les travaux réalisés par les mêmes entreprises.

La convention de groupement de commandes porterait sur la passation des marchés de travaux. Les montants prévisionnels des travaux sont évalués comme suit :

- Travaux VILLE de BLÉRÉ : 10 000 €HT ;
- Travaux VAL TOURAINE HABITAT : 900 000 €HT.

La convention de groupement de commandes serait conclue aux conditions suivantes :

- **Membres du Groupement** : VAL TOURAINE HABITAT et la COMMUNE DE BLÉRÉ ;
- **Coordonnateur** : VAL TOURAINE HABITAT ;
- **Missions du Coordonnateur** : organisation technique et administrative des procédures de consultation prenant fin à la notification des marchés ;
- Chaque membre signera les marchés le concernant, et en assurera l'exécution ;
- **Commission d'appel d'offres** comprenant un représentant pour chacun des membres du groupement désigné selon les modalités qui leur sont propres.

Situation foncière

L'opération se situe sur les parcelles cadastrées section AC n°s 250 appartenant à la commune de BLÉRÉ et 247, 344, 492 et 497 appartenant à VAL TOURAINE HABITAT, situées Impasse Charles Bidault à BLÉRÉ.

.../...

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 approuver la mise en place d'un groupement de commandes pour la passation des marchés de travaux aux conditions visées ci-dessus,
- à signer la convention de groupement de commandes,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Étaient absents : 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. Plans de financement et réalisations

α. AZAY-SUR-CHER « Route Nationale - Tranche 1 et 2 » - Modification du financement

Monsieur le 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 l'achat en VEFA de 50 logements locatifs sociaux dont 22 individuels (10 T3 et 12 T4) et 28 collectifs (11 T2, 13 T3, 4 T4), auprès de la SNC LINKCITY CENTRE SUD-OUEST, pour un montant de 1 950 €HT/m² SHAB.

L'acte d'achat de la VEFA a été signé le 21 décembre 2021 et le prix de revient a été validé au Bureau du Conseil d'Administration le 07 février 2022.

Il s'élève pour la tranche 1 à : 3 895 910 € TTC et pour la tranche 2 à 3 746 590 € TTC.

Objet de la délibération

La présente délibération vise à valider l'évolution du prix d'acquisition. Elle annule et remplace le plan de financement présenté dans la délibération du 07 février 2022.

Les négociations sur l'intégration de prestations supplémentaires par le promoteur n'étant pas finalisées avant la signature de l'acte d'acquisition, les plans de financement prévisionnels intégraient des montants d'aléas estimatifs, respectivement pour la tranche 1 de 76 770 €TTC et pour la tranche 2 de 73 828 €TTC (soit 70 577 €HT et 67 869 €HT).

.../...

À l'issue des négociations, le devis de LINKCITY du 03 juin 2022 a été validé le 14 juin 2022 permettant de figer les prestations supplémentaires et leurs montants définitifs.

Ce devis prévoyait notamment la mise en place de pare-douches dans l'ensemble des logements, la motorisation des portes du bâtiment intégrant les logements PA/PH, l'aménagement de placards supplémentaires, la mise en place de meubles vasques et la mise en œuvre d'abris de jardin pour les logements individuels.

Le montant total des prestations supplémentaires s'élève à 116 298,68 €HT, réparti de la façon suivante :

Tranche 1 - logements collectifs : 55 723,14 €HT ;

Tranche 2 - logements individuels : 60 575,54 € HT.

La surface habitable de l'opération étant de 3 451.5 m², ce montant représente donc une augmentation du prix d'acquisition de 33.70 €HT/m² SHAB, qui s'ajoute aux 1 950 €HT/m² SHAB prévus lors de l'acquisition.

Ces prestations supplémentaires sont couvertes par les « Aléas - divers ». De ce fait, le prix de revient de l'opération reste inchangé et n'est donc pas impacté.

D'autre part, 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 5 425 953 € contre 5 658 500 € auparavant.

Le prêt BOOSTER de 750 000 € n'étant plus mobilisable dans les conditions de la délibération du 07 février 2022, il a été supprimé et remplacé par les prêts PLUS, PLAI et PLS classiques de la CDC d'une durée de 40 et 50 ans.

Il en résulte une augmentation des fonds propres de 235 547 € lesquels passent de 1 767 600 € à 2 000 147 € pour cette opération.

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

Tranche 1

Prix de revient estimatif TTC - Logements collectifs

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS (TVA 10%)	Locatif PLAI (TVA 5.5%)	Total
Charge foncière	2 818 107 €	1 010 180 €	3 828 287 €
Honoraires	37 707 €	13 759 €	51 466 €
Aléas - divers	11 893 €	4 264 €	16 157 €
Prix total	2 867 707 €	1 028 203 €	3 895 910 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêt CDC conventionné	2 570 828 €
Autre prêt	48 000 €
Subvention - aides déléguées CD37	46 000 €
Subvention – aides directes CD37 PA/PH	36 000 €
Subvention – CCTEV	36 000 €
Fonds propres VTH	1 159 082 €
Total	3 895 910 €

Tranche 2

Prix de revient estimatif TTC – Logements individuels

Postes	Coût estimé TTC			
	Locatif PLUS (TVA 10%)	Locatif PLAI (TVA 5.5%)	Locatif PLS (TVA 10%)	Total
Charge foncière	1 011 569 €	970 187 €	1 707 409 €	3 689 165 €
Honoraires	13 423 €	13 371 €	22 697 €	49 491 €
Aléas - divers	2 176 €	2 086 €	3 672 €	7 934 €
Prix total	1 027 168 €	985 644 €	1 733 778 €	3 746 590 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêt CDC conventionné	2 855 125 €
Subvention - aides déléguées CD37	36 900 €
Subvention – Action Logement	13 500 €
Fonds propres VTH	841 065 €
Total	3 746 590 €

Prévisionnel opérationnel

Étapes 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, 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 2 570 828 € pour la tranche 1 et de 2 855 125 € pour la tranche 2.
- Entériner le nouveau prix avec les prestations supplémentaires de la charte qualité de VALTOURAIN HABITAT.
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. VEFA

A. Achat notarié

a. AMBOISE « Ancienne Caserne » - Achat foncier à la commune (annule et remplace celle du 12 septembre 2022)

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT envisage d'acquérir, auprès de la commune d'AMBOISE, un bâtiment vétuste qui abritait l'ancienne caserne des pompiers, 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.

Il est également envisagé un programme de construction de 22 logements locatifs sociaux dont 12 intermédiaires et 10 individuels. La typologie retenue se décompose en 11 type 2 et 11 type 3, avec jardins, terrasses ou balcons. Ces logements ont fait l'objet d'une décision d'agrément par le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire en date du 29 septembre 2022.

L'arrêté accordant un permis de construire a été délivré le 06 juillet 2022. Il est à ce jour purgé de tout recours et retrait.

VAL TOURAINE HABITAT envisage d'acquérir auprès de la commune, les parcelles cadastrées section AO n°s 1, 2 et 3, d'une superficie totale d'environ 6 588 m², au prix de 400 000 €.

Une convention de financement relative au projet de recyclage de l'ancienne caserne des pompiers pour le logement et l'hébergement temporaire a été signée entre l'État et VAL TOURAINE HABITAT le 17 février 2022 pour l'octroi d'une subvention de 515 600 €. Afin de conserver cette subvention, il convient d'acquérir le foncier pour engager la démolition qui représente un montant de 250 000 € HT.

Par ailleurs, les parcelles de ce projet ont fait l'objet d'un déclassement du domaine public suivant délibération du Conseil Municipal en date du 02 février 2023.

La présente délibération annule et remplace celle prise par le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT lors de sa séance du 12 septembre 2022 et permet d'engager directement l'acte d'achat.

Présentation de la cession objet de la délibération

Il convient de signer l'acte de vente par la commune d'AMBOISE au profit de VAL TOURAINE HABITAT.

Le Conseil Municipal a délibéré en ce sens le 12 mai 2022.

Nom du Vendeur	Réf cadastre	Surface	Montant
COMMUNE D'AMBOISE	AO n°s 1, 2 et 3	6 588 m ² environ	400 000 €

.../...

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 ;
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...);
- Procéder à la démolition des bâtiments dans la limite d'un montant de 250 000 € HT,
- Prendre toutes dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation du projet de construction ;
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. BOURGUEIL « Les Sables » - Modification 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 15 novembre 2021.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation de prêts à taux fixe de la CDC, à un taux supérieur à 1.90%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération. Le montant global des prêts a été diminué de 100 000 €, et les fonds propres augmentés de 100 000 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération n'est pas modifié.

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	1 468 292 €	Prêts subventionnés	1 149 000 €
Honoraires	162 961 €	Subvention	- €
Actualisation	29 366 €	Fonds Propres (dont GE : 173 058 € dont dég. TFPB : 147 456 € dont réserve : 235 486 €)	556 000 €
Aléas - divers	44 381 €		
TOTAL	42 625 € / Lgt	TOTAL	1 705 000 €
	1 705 000 €		

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 1 149 000 €,
- 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 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. CHINON « Lavoisier » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

Présentation

L'opération de réhabilitation lourde « Lavoisier » s'inscrit dans le cadre d'un programme global de restructuration urbaine (PRU) du quartier « Les Courances » à CHINON. Ce PRU a pour objectif de donner une nouvelle image au quartier avec le renouvellement et la diversification de l'offre de logements. La mise en œuvre du PRU « Les Courances » à CHINON est planifiée sur plusieurs années avec des opérations de requalification des logements existants, des travaux de démolition, des opérations d'aménagement des espaces extérieurs et de reconstruction de logements.

L'opération de réhabilitation « Lavoisier » constitue donc la première des 3 opérations de réhabilitation programmées dans le PRU « Les Courances » à CHINON. Il s'agit d'une opération de réhabilitation complexe qui concerne 7 bâtiments pour un total de 96 logements et avec des scénarios de transformations différents selon les immeubles.

Les arrêtés de non-opposition aux permis de construire ont été obtenus le 24 février 2022.

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

Historique des travaux:

1988 : Création VMC.

2004 :

Mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE).
Remplacement des menuiseries extérieures bois par des menuiseries PVC.
Remplacement des portes palières.
Remplacement des sanitaires.
Remplacement des boîtes aux lettres.

2008 : Remplacement des portes de caves.

2012 :

Peinture et électricité des parties communes.
Remplacement des chauffe-bains.

2013 : Remplacement des portes de halls, création d'un système d'interphonie.

Agence : CHINON

Commune : CHINON

Groupe : "LAVOISIER"- n°111

Année de mise en service : 1967

Composition : 96 logements (12 T2, 36 T3, 36 T4, 12 T5)

Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 27 octobre 2021.

Le programme de travaux est conséquent car il permet de transformer l'image et les usages des bâtiments existants. Le programme comprend un bouquet de travaux communs axé sur les économies d'énergie et l'amélioration du confort des logements existants. Pour certains bâtiments et logements, des travaux spécifiques permettent de transformer les logements et de développer des usages supplémentaires (agrandissement, recomposition, accessibilité...).

A/ LES TRAVAUX COMMUNS A TOUS LES BATIMENTS ET TOUS LES LOGEMENTS:

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE POUR TOUS LES BATIMENTS:

- + Sur-isolation thermique par l'extérieur et désamiantage des façades;
- + Remplacement des chauffe-bains actuels par des modèles à condensation;
- + Remplacement de la VMC par une VMC hygro A;
- + Remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs;
- + Sur-isolation des combles.

A la fin des travaux, tous les bâtiments atteignent le niveau de consommation énergétique d'un Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation (détail par bâtiment dans le titre 3).

TRAVAUX DE MISE EN SECURITE ELECTRIQUE ET DE REHABILITATION DES PIECES HUMIDES POUR TOUS LES LOGEMENTS:

- + Mise en sécurité électrique des logements avec remplacement des tableaux électriques et des points lumineux dans les salles de bains et cuisines;
- + Remplacement des équipements sanitaires : lavabos, baignoires, douches (dans les logements T2-T3 en RDC), WC, éviers et meubles sous éviers;
- + Réhabilitation des sols, murs et plafonds dans les cuisines, salles de bains et WC;
- + Remplacement de la faïence dans les cuisines et les salles de bains;
- + Agrandissement des salles de bains pour les logements T4-T5 avec le déplacement des WC en lieu et place du rangement en fond de couloir.

TRAVAUX DE RENOVATION DANS LES PARTIES COMMUNES :

- ✚ Mise en peinture des murs et plafonds des halls et des cages d'escalier;
- ✚ Remplacement des fenêtres dans les cages d'escalier;
- ✚ Remplacement des portes de halls (entrée principale et entrée secondaire);
- ✚ Aménagement des espaces extérieurs de la résidence (adaptation PMR).

B/ LES TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES POUR TRANSFORMER CERTAINS BATIMENTS:

CREATION DE BALCONS:

- ✚ Pour 3 bâtiments (18-20 boulevard Paul-Louis Courier, 2 et 9 rue Ronsard): création de nouveaux balcons permettant un usage diversifié pour tous les logements.

INTEGRATION D'UN ASCENSEUR:

- ✚ Pour 4 bâtiments (1-3 et 5-7 impasse Ronsard ; 1-3 et 4-6 rue Ronsard): intégration d'un ascenseur extérieur avec création de coursives pour l'accès aux logements de plain-pied,
- ✚ Pour 2 bâtiments (1-3 impasse Ronsard et 4-6 rue Ronsard): travaux de restructuration complète des logements (à partir du R+1) et travaux d'adaptation des logements T2-T3 pour répondre aux exigences du label Habitat Senior Services.

Compte tenu de la complexité des travaux de reconstruction, ceux-ci seront réalisés en logement vide de leurs occupants à partir du 1er étage.

Performances énergétiques

	BAT A	BAT B	BAT C	BAT D	BAT E	BAT G	BAT H	
	2 rue Ronsard	18.20 bd PL Courier	1.3 impasse Ronsard	5.7 impasse Ronsard	1.3 rue Ronsard	9 rue Ronsard	4.6 rue Ronsard	TOTAL 96 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m².an)	C 131.3	C 131.3	C 130.8	C 130.8	C 130.8	C 131.3	C 130.8	C ~ 131
ThCe-Ex après travaux (kWh/m².an)	B 78.8	B 78.8	B 78.7	B 78.7	B 78.7	B 78.8	B 78.7	B ~ 79
Economie d'énergie prévisionnelle: (kWh/an)	1670	3 340.05	3 760.58	3 760.58	3 760.58	1670	3 760.58	71 186.36
Economie d'énergie prévisionnelle: (€/an)	117.74	235.47	265.12	265.12	265.12	117.74	265.12	5 018.64

.../...

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	8 649 381 €	Prêts conventionnés	3 100 000 €
Honoraires	588 299 €	Subventions	- €
Actualisation	172 988 €	Fonds Propres :	
Aléas - divers	99 332 €	(dont GE : 770 667 €	6 410 000 €
	99 063 € / Lgt	dont dég. TFPB : 1 677 547 €	
		dont réserve : 3 961 786 €)	
TOTAL	9 510 000 €	TOTAL	9 510 000 €

.../...

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 3 100 000 €,
- 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 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. DESCARTES « Peublanc 1, 2, 3, 4 » - Modification 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 04 avril 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation du prêt à taux fixe, à un taux supérieur à 1.90%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération.

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	756 959 €	Prêts conventionnés	585 000 €
Honoraires	96 781 €	Subvention Région	- €
Actualisation	15 140 €	Fonds Propres (dont GE : 83 811 € dont dég. TFPB : 84 793 € dont réserve : 136 396 €)	305 000 €
Aléas - divers	21 120 €		
	52 353 € / Lgt		
TOTAL	890 000 €	TOTAL	890 000 €

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 585 000 €,
- 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 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. GENILLÉ « Saint-Pierre 3 » - Modification 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 12 septembre 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation de prêts à taux fixe de la CDC, à un taux supérieur à 2.80%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération.

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	675 503 €	Prêts conventionnés	530 500 €
Honoraires	46 000 €	Subvention Région	24 000 €
Actualisation	13 510 €	Fonds Propres (dont GE : 132 936 € dont dég. TFPB : 44 485 € dont réserve : 19 079 €)	196 500 €
Aléas - divers	15 987 €		
TOTAL	62 583 € / Lgt 751 000 €	TOTAL	751 000 €

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 530 500 €,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. LANGEAIS « Les Mistrais 7 » - Modification 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 07 mars 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation de prêts à taux fixe de la CDC, à un taux supérieur à 1.90%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération.

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	813 249 €	Prêts subventionnés	682 000 €
Honoraires	108 414 €	Subventions	- €
Actualisation	16 265 €	Fonds Propres (dont GE : 93 753 € dont dég. TFPB : 122 085 € dont réserve : 76 162 €)	292 000 €
Aléas - divers	36 072 €		
	30 437 € / Lgt		
TOTAL	974 000 €	TOTAL	974 000 €

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 682 000 €,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

f. LUYNES « Saint-Venant » - Modification du plan de financement

Monsieur le Président expose :

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Ce plan de financement annule et remplace ceux présentés au Bureau du Conseil d'Administration le 07 mars 2022 et le 13 juin 2022.

Il s'agit d'une opération particulière de restructuration totale et complexe d'un patrimoine historique (une partie de l'opération est constituée du bâtiment de l'Hôtel-Dieu, ancien hôpital fondé au 17ème siècle). Les contraintes de structure et les exigences de qualité patrimoniale de l'opération rendent cette opération complexe avec des aléas de chantiers nombreux.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation de prêts à taux fixe de la CDC, à un taux supérieur à 1.90%, taux maximum indiqué dans les précédentes délibérations.

Le plan de financement est donc modifié en raison de l'augmentation des taux et de l'augmentation du prix de revient actualisé avec l'intégration des travaux supplémentaires.

Le montant global des prêts a été diminué de 99 000 € et les fonds propres augmentés de 250 000 €.

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	2 227 346 €	Prêts conventionnés	550 000 €
Honoraires	231 107 €	Subvention Plan de Relance	144 000 €
Actualisation	44 547 €	Subvention TMVL	20 800 €
Aléas - divers	26 000 €	Fonds Propres (dont GE : 140 689 € dont dég. TFPB : 138 749 € dont réserve : 1 534 762 €)	1 814 200 €
TOTAL	158 062 € / Lgt 2 529 000 €	TOTAL	2 529 000 €

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 550 000 €,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

g. MONTS « La Lande 4 » - Modification 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 octobre 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation de prêts à taux fixe de la CDC, à un taux supérieur à 3.50%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération.

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	219 939 €	Prêts conventionnés	175 000 €
Honoraires	22 682 €	Subventions	- €
Actualisation	4 399 €	Fonds Propres (dont GE : 59 599 € dont dég. TFPB : 15 081 € dont réserve : 7 320 €)	82 000 €
Aléas - divers	9 980 €		
	42 833 € / Lgt		
TOTAL	257 000 €	TOTAL	257 000 €

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 175 000 €,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

h. PREUILLY-SUR-CLAISE « Saint-Nicolas 1, 3 » - Modification 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 11 juillet 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation du prêt à taux fixe de la CDC et du prêt bancaire à taux fixe, à un taux supérieur à 2.80%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération.

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	441 728 €	Prêts conventionnés	177 000 €
Honoraires	57 711 €	Prêt bancaire	177 000 €
Actualisation	8 835 €	Subventions	- €
Aléas - divers	15 726 €	Fonds Propres (dont GE : 107 582 € dont dég. TFPB : 44 217 € dont réserve : 18 201 €)	170 000 €
TOTAL	43 667 € / Lgt 524 000 €	TOTAL	524 000 €

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 177 000 €,
- Contracter auprès d'un établissement bancaire les emprunts d'un montant global de 177 000 €, conformément aux caractéristiques décrites dans la décision d'autorisation d'emprunt,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

i. SAVIGNÉ-SUR-LATHAN « La Pichonnière » - Modification du plan de financement

Monsieur le Président expose :

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Ce plan de financement annule et remplace ceux présentés au Bureau du Conseil d'Administration du 09 mai, puis du 11 juillet 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation des prêts à taux fixe de la CDC, à un taux supérieur à 2.80%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération.

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	452 223 €	Prêts conventionnés	306 000 €
Honoraires	31 473 €	Subvention Région	20 000 €
Actualisation	9 044 €	Subvention du Plan de Relance	19 260 €
Aléas - divers	14 260 €	Fonds Propres (dont GE : 114 087 € dont dég. TFPB : 28 791 € dont réserve : 18 862 €)	161 740 €
TOTAL	50 700 € / Lgt 507 000 €	TOTAL	507 000 €

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 306 000 €,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

j. SAVIGNÉ-SUR-LATHAN « Le Bourg 2 » - Modification du plan de financement

Monsieur le Président expose :

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Ce plan de financement annule et remplace ceux présentés au Bureau du Conseil d'Administration du 07 mars, puis du 11 juillet 2022.

Les taux d'intérêt des emprunts à taux fixe ont beaucoup évolué ces derniers mois. Il est donc nécessaire de permettre la contractualisation du prêt à taux fixe de la CDC et du prêt bancaire à taux fixe, à un taux supérieur à 2.80%, taux maximum indiqué dans la précédente délibération. Le montant du prêt bancaire a été diminué, au profit des fonds propres.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération et le montant des autres postes ne sont pas modifiés.

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	492 323 €	Prêt conventionné	128 000 €
Honoraires	34 530 €	Prêt Bancaire	250 000 €
Actualisation	9 847 €	Subvention Région	- €
Aléas - divers	18 300 €	Fonds Propres (dont GE : 44 579 € dont dég. TFPB : 40 473 € dont réserve : 91 948 €)	177 000 €
TOTAL	39 643 € / Lgt 555 000 €	TOTAL	555 000 €

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 128 000 €,
- Contracter auprès d'un établissement bancaire, les emprunts d'un montant global de 250 000 €, conformément aux caractéristiques décrites dans la décision d'autorisation d'emprunt,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

k. SAINT-GERMAIN-SUR-VIENNE « La Turquaisière 2 » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 3 logements individuels sur la commune de SAINT-GERMAIN-SUR-VIENNE.

L'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenu le 12 juin 2022.

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

Historique des travaux :

2008 : Peinture des façades.

2010 : Réfection du réseau hertzien.

2015 : Remplacement partiel des convecteurs par des radiateurs à "chaleur douce".

Agence : CHINON

Commune : SAINT-GERMAIN-SUR-VIENNE

Groupe : "La Turquaisière 2" n°400

Année de mise en service : 1982
Composition : 3 logements (1 T2, 1 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 modèles à chaleur douce ;
- ✚ Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;
- ✚ Remplacement de la VMC par une VMC hygro A ;
- ✚ Remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en PVC ;
- ✚ Remplacement des portes d'entrée ;
- ✚ Remplacement des portes d'accès intérieures des garages par des portes isolantes ;
- ✚ Renforcement de l'isolation en combles et en sous-face des garages (T2) ;
- ✚ Renforcement de l'isolation des parois entre les cuisines et les garages (T4 et T3) ;

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- ✚ Mise en sécurité électrique des logements et remplacement des tableaux électriques ;
- ✚ Création de prises de courant supplémentaires ;

TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :

- ✚ Remplacement des portes de garages et des portes d'accès jardins ;
- ✚ Remplacement des descentes d'eaux pluviales ;
- ✚ Remplacement du garde-corps (T2) ;

TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE DES LOGEMENTS :

- ✚ Remplacement des équipements sanitaires des logements : lavabos, baignoires, WC, éviers et meubles sous éviers ;
- ✚ Remplacement des baignoires par des douches (T3) ;
- ✚ Remplacement de la faïence murale dans les cuisines et salles de bains ;
- ✚ Pose de sols souples neufs dans les salles de bains, WC et cuisines ;
- ✚ Mise en peinture des murs et plafonds dans les cuisines, salles de bains et WC ;

TRAVAUX EXTERIEURS :

- ✚ Dépose et remplacement des clôtures entre parcelles par des clôtures rigides ;
- ✚ Pose de portillons individuels (T3) ;
- ✚ Remplacement du portail donnant accès au système d'assainissement ;

Performances énergétiques

	1 rue de la Turquaisière	3 rue de la Turquaisière	5 rue de la Turquaisière	TOTAL
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	G 466	G 462	F 446	G ~ 458
ThC-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	D 173	D 159	C 144	D ~ 159
Economie d'énergie prévisionnelle (kWh/an)	18 584.99	15 798.42	23 250.98	57 634.39
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	1 156.16	982.81	1 446.43	3 585.40

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	196 530 €	Prêts conventionnés	161 000 €
Honoraires	15 648 €	Subvention	- €
Actualisation	3 931 €	Fonds Propres (dont GE : 9 686 € dont dég. TFPB : 25 394 € dont réserve : 26 920 €)	62 000 €
Aléas - divers	6 891 €		
TOTAL	74 333 € / Lgt 223 000 €	TOTAL	223 000 €

.../...

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 161 000 €,
- 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 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

I. SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL « Le Bourg 1 & 2 » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 19 logements individuels dans la commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL.

L'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable a été obtenu le 27 septembre 2022.

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

Historique des travaux:

1992 : Remplacement des portes de garages.

2000 : Remplacement des portes d'entrée et réfection de l'enduit de façade (Le Bourg 2).

2009 : Enduit façade (Le Bourg 1).

2015 : Remplacement des radiateurs électriques.

2016 : Remplacement menuiseries extérieures et persiennes .

.../...

2022 : Révision et réparation de la couverture suite aux sinistres.

Agence : CHINON

Commune : SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL

Groupe : "LE BOURG 1 & 2" n° 405 & 430

Année de mise en service : 1983

Composition : 19 logements (4 T2, 8 T3, 5 T4, 2 T5)

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 des combles ;
- + Installation d'une pompe à chaleur (air/eau) pour le chauffage et l'eau chaude ;
- + Remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs aciers et des sèche-serviettes dans les salles de bains ;
- + Mise en place de robinets thermostatiques sur les nouveaux radiateurs ;
- + Remplacement des portes d'accès intérieures des garages par des portes isolantes.

TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- + Mise en sécurité des logements ;
- + Remplacement des appliques lumineuses dans les cuisines et les salles de bains ;
- + Remplacement des tableaux électriques de chaque logement ;
- + Remplacement des points d'éclairage extérieurs et des points d'éclairage des garages ;
- + Remplacement des sonnettes.

TRAVAUX DE CONFORT :

- + Remplacement des équipements sanitaires des logements: lavabos, baignoires, WC, évier et meubles sous éviers ;
- + Remplacement des revêtements de sols dans les WC, les salles de bains et les cuisines ;
- + Remplacement des faïences dans les cuisines et les salles de bains ;
- + Mise en peinture des cuisines salles de bains et WC ;
- + Bétonnage des garages.

TRAVAUX EXTERIEURS :

- + Mise en peinture des façades ;
- + Remplacement des portes de garages ;
- + Réfection des accès extérieurs devant les garages et les logements ;
- + Remplacement des clôtures et pose de pare-vues ;
- + Remplacement des boîtes aux lettres ;

.../...

Performances énergétiques

	LE BOURG			
	Bât. A 3 Logements	Bât. B 4 Logements	Bât. C 3 Logements	TOTAL 10 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	F 347	F 347.7	F 337.3	F 344.4
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	C 120.6	C 122.5	C 119.6	C 121.1
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	45 637.83	59 781.59	49 267.99	154 687.41
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	2 839.10	3 718.97	3 064.93	9 623.00

	LE BOURG 2							
	Bât. A 1 Logements	Bât. B 2 Logements	Bât. C 1 Logements	Bât. D 2 Logements	Bât. E 1 Logements	Bât. F 1 Logements	Bât. G 1 Logements	TOTAL 9 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	F 372.0	F 369.5	E 329	F 346.5	F 367.0	F 372.0	F 372.0	F 360.4
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	C 129	C 127	C 119	C 122	C 125	C 129	C 129	C 125
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	15 413.49	28 096.71	15 966.30	31 075.67	12 683.22	15 413.49	15 413.49	134 062.37
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	958.86	1 747.88	993.25	1 933.20	789.01	958.86	958.86	8 339.93

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	857 421 €	Prêts conventionnés	635 000 €
Honoraires	92 519 €	Subvention Région	38 000 €
Actualisation	42 871 €	Fonds Propres (dont GE : 237 746 € dont dég. TFPB : 78 074 € dont réserve : 27 180 €)	343 000 €
Aléas - divers	23 189 €		
TOTAL	53 474 € / Lgt 1 016 000 €	TOTAL	1 016 000 €

.../...

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 635 000 €,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

m. TOURS « Marin La Meslée 1 » - Modification du plan de financement

Monsieur le Président expose :

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Ce plan de financement annule et remplace ceux présentés au Bureau du Conseil d'Administration du 10 février 2020, puis du 07 septembre 2020.

Au niveau du plan de financement, les subventions de la Région ne sont désormais pas cumulables avec celles de Tours Métropole Val de Loire. Ce poste de recette est donc supprimé. D'autre part, le prêt PHB a été supprimé. Au niveau du prix de revient, le montant des travaux est réévalué avec l'intégration de travaux supplémentaires dus notamment au sciage des dalles de balcons et à la rénovation complète des caves.

Le montant global des prêts a été augmenté de 143 000 € et les fonds propres augmentés de 860 000 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération passe de 1 660 000 € à 2 438 000 €.

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	2 215 645 €	Prêts subventionnés	1 150 000 €
Honoraires	157 120 €	Subvention Tours Métropole	117 000 €
Actualisation	44 313 €	Fonds Propres (dont GE : 0 € dont dég. TFPB : 236 248 € dont réserve : 934 752 €)	1 171 000 €
Aléas - divers	20 922 €		
TOTAL	27 089 € / Lgt 2 438 000 €	TOTAL	2 438 000 €

.../...

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 1150 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

n. TOURS « Marin La Meslée 2 » - Modification du plan de financement

Monsieur le Président expose :

Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Ce plan de financement annule et remplace ceux présentés au Bureau du Conseil d'Administration du 10 février 2020, du 09 mars 2020 puis du 07 septembre 2020.

Au niveau du plan de financement, les subventions de la Région ne sont désormais pas cumulables avec celles de Tours Métropole Val de Loire. Cependant, une partie de la subvention Région avait pu être validée avant la mise en application de cette règle pour un montant de 40 000 €. D'autre part, le prêt PHB a été supprimé. Au niveau du prix de revient, le montant des travaux est réévalué avec l'intégration de travaux supplémentaires dus notamment au sciage des dalles de balcons et à la rénovation complète des caves.

Le montant global des prêts a été diminué de 500 000 € et les fonds propres augmentés de 1 462 500 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération passe de 4 155 000 € à 5 040 000 €.

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	4 391 903 €	Prêts conventionnés	1 710 000 €
Honoraires	468 292 €	Subvention Tours Métropole	130 000 €
Actualisation	87 838 €	Subvention Région	40 000 €
Aléas - divers	91 967 €	Fonds Propres (dont GE : 448 580 € dont dég. TFPB : 426 829 € dont réserve : 2 284 591 €)	3 160 000 €
TOTAL	50 400 € / Lgt	TOTAL	5 040 000 €
	5 040 000 €		5 040 000 €

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 1 710 000 €,
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Clôtures administratives et comptables

a. Divers groupes

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

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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

C. Foyers

a. SEMBLANÇAY « EHPAD Jeanne de Ruzé » - Plan de financement – Travaux de rénovation extension

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 : projet de rénovation-extension de l'établissement

L'Ehpad Jeanne de Ruzé a sollicité Val Touraine Habitat pour la réalisation de travaux de rénovation et extension de l'établissement afin d'améliorer la prise en charge des résidents et leurs familles. Les travaux consistent principalement à créer deux vérandas afin d'agrandir la salle à manger et la salle kiné. Des travaux d'amélioration de l'entrée, de la cuisine et du salon sont également prévus.

Le projet et le lancement des études ont été approuvés par délibération en date du 15 janvier 2020 par le Conseil d'Administration de l'Ehpad et le 09 mars 2020 par le Conseil d'Administration de Val Touraine Habitat.

Un premier appel d'offres entreprises a été lancé en avril 2022 et déclaré infructueux. Après concertation et en accord avec la direction de l'Ehpad, le projet a été revu. Un second appel d'offres entreprises a été lancé en novembre 2022 et permet la mise en oeuvre du projet.

Coût prévisionnel et plan de financement de l'opération

Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à : 368 000 € TTC.

Le plan de financement de l'opération est le suivant :

Provision pour renouvellement des composants :	270 000 €
Apport Gestionnaire :	98 000 €

.../...

Décision

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

- approuvent le plan de financement des travaux de rénovation d'extension ;
- autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer la convention de financement des travaux de rénovation et extension avec l'Ehpad Jeanne de Ruzé 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

III. DIRECTION JURIDIQUE ET DES VENTES

2. LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

A. Location locaux d'activité

a. AMBOISE « La Closerie » - Autorisation de la cession de droit au bail de l'association APAJH 37

Monsieur le Président expose :

L'association APAJH d'Indre-et-Loire a informé VAL TOURAINE HABITAT par courrier en date du 09 janvier 2023, du projet d'apport partiel d'actif par leur association de la quasi-totalité de ses établissements et services au profit de la Fédération APAJH.

Cette opération comprend la cession de droit au bail consentie par VAL TOURAINE HABITAT en date du 15 février 2010 à l'association APAJH d'Indre-et-Loire.

Le bail professionnel en cours a un loyer annuel qui s'élève à 22 849.67 € lors de la dernière révision.

Ledit bail est arrivé à son terme le 14 février 2019 et se poursuit actuellement par tacite reconduction.

A l'occasion de l'apport partiel d'actif au profit de la Fédération APAJH, il sera nécessaire de procéder au renouvellement du bail professionnel en cours pour une durée de six années.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, agissant dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article R.421-18 du code de la construction et de l'habitation à :

- agréer la cession du droit au bail au profit de la Fédération APAJH ;
- 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 06 mars 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mars 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 BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
Mme AVRIL, Assistante de Direction

Etaient absents : 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. DIVERS GESTION LOCATIVE

a. Contribution 2023 – FSL d'Indre-et-Loire

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT a reçu le 25 janvier 2023 de la part du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire (Direction de l'insertion, de l'habitat et du logement – Service du logement) un courrier sollicitant le versement de la contribution au titre de la cotisation FSL pour l'année 2023 à hauteur de 3 € par logement géré (soit une base identique depuis 2014).

Il est rappelé que dans le cadre de la loi de lutte contre les exclusions, le dispositif FSL constitue un outil privilégié, tant pour l'accès et le maintien dans le logement, du secteur privé ou public, que pour l'aide aux impayés d'énergies.

Pour 2022, la cotisation FSL versée par VAL TOURAINE HABITAT s'est élevée à 65 775 €.

Il est précisé que le montant des aides accordées à VAL TOURAINE HABITAT en 2022 s'élève à 134 350 €, décomposé comme suit :

- Aide au maintien : 56 896 € ;
- Aide à l'accès - dépôt de garantie : 49 363 € ;
- Aide à l'accès - 1^{er} loyer : 28 091 €.

Pour 2023, le montant de 3 € par logement géré représente un montant de 66 042 €.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser au FSL d'Indre-et-Loire au titre de la contribution 2023, la somme de 66 042 €.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER