

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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

##### **B. Réalisation opérations**

##### **a. LANGEAIS « Les Côteaux de Haussepied – Tranche 3A » - Lancement opérationnel**

Monsieur le Président expose :

##### **Présentation de l'opération**

Par décisions successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VALTOURAINE HABITAT ont autorisé l'engagement des études et la signature d'une convention de partenariat avec la commune de LANGEAIS, ainsi que les acquisitions foncières nécessaires à l'opération d'aménagement du secteur Haussepied-Clémortier.

Cette opération d'aménagement, réalisée en plusieurs tranches, représentera à terme entre 170 et 250 logements dont 25 % de logements sociaux.

Les première et deuxième tranches sont en cours de réalisation : les travaux de finition de la tranche 1 sont en cours (voiries terminées, espaces verts prévus à l'automne 2022), la commercialisation de la tranche 2 se termine.

La présente délibération concerne le lancement d'une troisième tranche opérationnelle, envisagée du côté Ouest de la Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

.../...

## Situation foncière

L'emprise totale du projet représente environ 113 756 m<sup>2</sup>, classés en zone 1AU du PLU de la commune de LANGEAIS approuvé en mars 2013.

L'ensemble du foncier situé sur la zone 1AU fait l'objet d'une ZAD créée par arrêté préfectoral le 10 janvier 2012, suivi d'un arrêté rectificatif le 20 janvier 2012, pour une durée initiale de 6 ans, et qui a été prorogé par arrêté préfectoral le 15 janvier 2018 pour 6 ans supplémentaires.

VAL TOURAINE HABITAT est titulaire du droit de préemption sur la ZAD, jusqu'au 19 janvier 2024.

Le budget foncier estimé pour l'opération d'aménagement est de 1 151 446 € pour les acquisitions.

Le foncier objet de cette tranche 3A est actuellement en partie sous promesse de vente et sera en partie, pour ce qui concerne le foncier bâti, acquis par voie de préemption. L'acquisition du bâti n'était initialement pas prévue au projet d'aménagement mais la maîtrise de l'ensemble du foncier disponible permettra de compléter l'unité foncière initiale, afin de réaliser un aménagement cohérent.

## Le programme de l'opération d'aménagement

Les études initiales engagées en 2013 sur l'ensemble du secteur ont abouti à la validation d'un schéma d'aménagement de principe. Les études concernant cette tranche ont été affinées, en tenant compte des aménagements déjà réalisés sur les tranches précédentes et de la nécessité d'intégrer la parcelle bâtie.

Le programme de la tranche 3A (située à l'Ouest de la tranche 1) prévoit la réalisation d'environ 17 lots à bâtir destinés à l'accession à la propriété privée.

Dans le cadre de cette opération d'aménagement, il est envisagé de démolir la maison et les granges.

## Le Bilan financier prévisionnel

Description des recettes prévisionnelles :

- Prix moyen des terrains à bâtir : 57 000 € TTC.

Régime de TVA de l'opération : TVA mixte

Bilan financier prévisionnel en € HT :

BONI D'OPERATION = 462 €			Dernier bilan approuvé	TOTAL bilan actualisé	Avant 2022	Réalisé 2022	Reste 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà
<b>DEPENSES</b>													
FONCIER	26%	81 870	216 870	4 159	-	212 711	-	-	-	-	-	-	-
ETUDES	5%	32 680	43 933	2 553	-	-	18 380	6 500	3 500	2 500	2 500	2 500	8 000
TRAVAUX	53%	272 720	452 000	-	-	-	66 375	312 500	-	-	-	-	73 125
HONORAIRES SUR TRAVAUX	4%	17 828	29 845	-	-	-	5 720	19 300	-	-	-	-	4 825
TAXES - REDEVANCES - PARTICIPATIONS	1%	9 728	8 762	-	-	-	-	8 762	-	-	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	2%	20 457	19 754	654	-	2 155	3 082	6 836	4 958	2 108	-	530	490
REMUNERATION DE VTH	7%	35 675	60 812	-	-	-	-	25 306	21 314	3 600	3 000	3 000	7 592
AUTRES FRAIS	2%	15 000	15 000	-	-	-	-	-	3 000	1 500	1 500	1 500	9 000
<b>TOTAL DES DEPENSES ANNUEL</b>				<b>7 566</b>	-	214 866	93 557	379 204	32 772	9 708	6 470	103 032	
<b>TOTAL DES DEPENSES CUMULE</b>		<b>485 958</b>	<b>846 975</b>		<b>7 566</b>	<b>222 232</b>	<b>315 789</b>	<b>694 992</b>	<b>727 764</b>	<b>737 473</b>	<b>743 943</b>	<b>846 975</b>	
<b>RECETTES</b>													
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	100%	403 390	847 437	-	-	4 550	-	-	297 489	297 489	247 908	-	-
PARTICIPATIONS et SUBVENTIONS	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRODUITS DE GESTION	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES RECETTES ANNUEL</b>				-	-	4 550	-	-	297 489	297 489	247 908	-	-
<b>TOTAL DES RECETTES CUMULE</b>		<b>473 097</b>	<b>847 437</b>		-	<b>4 550</b>	<b>4 550</b>	<b>4 550</b>	<b>302 039</b>	<b>599 529</b>	<b>847 437</b>	<b>847 437</b>	
Résultat d'exploitation annuel				- 7 566	-	- 210 316	- 93 557	- 379 204	264 718	287 781	241 437	- 103 032	
<b>Résultat d'exploitation cumulé</b>		<b>- 12 860</b>	<b>462</b>		<b>- 7 566</b>	<b>- 217 682</b>	<b>- 311 239</b>	<b>- 690 442</b>	<b>- 425 725</b>	<b>- 137 944</b>	<b>103 494</b>	<b>462</b>	
AFFECTATION FONDS PROPRES CONSTRUCTION ILS		-	-										
<b>RESULTAT D'OPERATION</b>		<b>- 12 860</b>	<b>462</b>										

### **Prévisionnel opérationnel prévisionnel**

Dépôt P.D.	3 <sup>e</sup> Tr 2022
Accord P.D.	4 <sup>e</sup> Tr 2022
Démolition maison et granges	2 <sup>e</sup> Tr 2023
Dépôt P.A.	4 <sup>e</sup> Tr 2023
Accord P.A.	1 <sup>er</sup> Tr 2024
Début commercialisation	1 <sup>er</sup> Tr 2024
Début travaux	2 <sup>e</sup> Tr 2024

Le planning prévisionnel pourra être adapté en fonction de la date d'obtention du permis de démolir et du rythme de commercialisation d'autres opérations menées par VAL TOURAINE HABITAT sur LANGEAIS dont « Les Mistrais » (Ancien EHPAD) et « Les Côteaux de Haussepied – tranche 3B ».

### **Décision**

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

- Prendre toutes dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Demander toutes les subventions nécessaires au bon financement de l'opération,
- Procéder à la mise en commercialisation des lots dans le respect du montant minimal des recettes attendues de l'opération,
- Signer la convention de rétrocession, ainsi que l'acte authentique correspondant,
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation 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 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### **1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

##### **B. Réalisation opérations**

##### **b. LANGEAIS « Les Côteaux de Haussepied – Tranche 3B » - Lancement opérationnel**

Monsieur le Président expose :

##### **Présentation de l'opération**

Par décisions successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VALTOURAINE HABITAT ont autorisé l'engagement des études et la signature d'une convention de partenariat avec la commune de LANGEAIS, ainsi que les acquisitions foncières nécessaires à l'opération d'aménagement du secteur Haussepied-Clémortier.

Cette opération d'aménagement, réalisée en plusieurs tranches, représentera à terme entre 170 et 250 logements dont 25 % de logements sociaux.

Les première et deuxième tranches sont en cours de réalisation : les travaux de finition de la tranche 1 sont en cours (voiries terminées, espaces verts prévus à l'automne 2022), la commercialisation de la tranche 2 se termine.

La présente délibération concerne le lancement d'une troisième tranche opérationnelle, envisagée du côté Est de la Zone d'Aménagement Différée.

.../...

## Situation foncière

L'emprise totale du projet représente environ 113 756 m<sup>2</sup>, classés en zone 1AU du PLU de la commune de LANGEAIS approuvé en mars 2013.

L'ensemble du foncier situé sur la zone 1AU fait l'objet d'une ZAD, créée par arrêté préfectoral le 10 janvier 2012, suivi d'un arrêté rectificatif le 20 janvier 2012, pour une durée initiale de 6 ans, et qui a été prorogé par arrêté préfectoral le 15 janvier 2018 pour 6 ans supplémentaires. VAL TOURAINE HABITAT est titulaire du droit de préemption sur la ZAD, jusqu'au 19 janvier 2024.

Le budget foncier estimé pour l'opération d'aménagement est de 1 151 446 € pour les acquisitions.

Le foncier objet de cette troisième tranche d'aménagement a été acquis en 2019. Une partie a été destinée à la réalisation de la tranche 2 de l'opération et le reste a été porté en réserve foncière dans l'attente du lancement opérationnel de cette tranche.

## Le programme de l'opération d'aménagement

Les études initiales engagées en 2013 sur l'ensemble du secteur ont abouti à la validation d'un schéma d'aménagement de principe. Les études concernant cette troisième tranche 3B ont été affinées, en tenant compte des aménagements déjà réalisés sur les tranches précédentes.

Le programme de la tranche 3B (située dans le prolongement Nord de la tranche 2) prévoit la réalisation d'environ :

- 19 lots à bâtir destinés à l'accession à la propriété privée,
- 6 logements locatifs sociaux individuels groupés.

## Le Bilan financier prévisionnel

Description des recettes prévisionnelles :

- Prix moyen des terrains à bâtir : 56 500 € TTC.
- Le prix de revient par logement locatif social est de 26 282 € TTC.

Régime de TVA de l'opération : TVA sur marge

Bilan financier prévisionnel en € HT :

BONI D'OPERATION = 185 574 €		Derrière bilan approuvé	TOTAL bilan actualisé	Avant 2022	Réalisé 2022	Reste 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà
<b>DEPENSES</b>												
FONCIER	14%	130 917	118 049	115 236	-	2 813	-	-	-	-	-	-
ETUDES	4%	44 750	37 000	-	703	9 500	15 027	4 750	3 520	1 750	1 750	-
TRAVAUX	59%	464 800	516 875	-	-	-	236 750	140 063	-	-	-	140 063
HONORAIRES SUR TRAVAUX	4%	32 050	32 050	-	-	-	12 620	9 715	-	-	-	9 715
TAXES - REDEVANCES - PARTICIPATIONS	2%	14 562	14 562	-	-	-	8 262	6 300	-	-	-	-
FRAIS FINANCIERS	4%	45 181	34 717	12 426	7	1 407	9 046	6 272	2 647	369	420	2 123
REMUNERATION DE VTH	9%	64 299	82 169	-	-	-	35 384	28 969	4 200	3 000	-	10 615
AUTRES FRAIS	4%	35 000	35 000	-	-	-	4 500	4 500	9 000	4 500	3 000	9 500
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL				127 662	710	13 720	321 589	200 569	19 367	9 619	5 170	172 016
TOTAL DES DEPENSES CUMULE		831 558	870 421		128 372	142 092	463 681	664 250	683 617	693 235	698 405	870 421
<b>RECETTES</b>												
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	86%	835 569	910 792	-	-	-	-	335 555	335 555	239 682	-	-
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS SOCIAUX	14%	-	145 203	-	-	-	-	145 203	-	-	-	-
PARTICIPATIONS et SUBVENTIONS	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRODUITS DE GESTION	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES RECETTES ANNUEL				-	-	-	-	480 758	335 555	239 682	-	-
TOTAL DES RECETTES CUMULE		835 569	1 055 995					480 758	816 313	1 055 995	1 055 995	1 055 995
Résultat d'exploitation annuel				- 127 662	710	- 13 720	- 321 589	280 189	316 189	230 063	- 5 170	- 172 016
Résultat d'exploitation cumulé		4 011	185 574		- 128 372	- 142 092	- 463 681	- 183 492	132 696	362 760	357 590	185 574

.../...

### **Prévisionnel opérationnel prévisionnel**

Dépôt P.A.	4 <sup>e</sup> Tr 2022
Accord P.A.	1 <sup>er</sup> Tr 2023
Début commercialisation	1 <sup>er</sup> Tr 2023
Début travaux	2 <sup>e</sup> Tr 2023
Fin de la 1 <sup>ère</sup> phase travaux	4 <sup>e</sup> Tr 2023

Le planning prévisionnel pourra être adapté en fonction de la date d'obtention du permis de démolir et du rythme de commercialisation d'autres opérations menées par VAL TOURAINE HABITAT sur LANGEAIS dont « Les Mistrais » (Ancien EHPAD) et « Les Côteaux de Haussepied – tranche 3A ».

### **Décision**

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

- Prendre toutes dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation de l'opération d'aménagement, ainsi que pour la construction des logements locatifs sociaux,
- Demander toutes les subventions nécessaires au bon financement de l'opération,
- Procéder à la mise en commercialisation des lots dans le respect du montant minimal des recettes attendues de l'opération,
- Signer la convention de rétrocession, ainsi que l'acte authentique correspondant,
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation 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 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### 2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

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

###### a. JOUÉ-LÈS-TOURS « Îlot Gratias » - Modification du financement

Monsieur le Président expose :

###### Présentation

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

###### Objet de la délibération

La CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) demande à VAL TOURAINE HABITAT de modifier la délibération de financement du 18 octobre 2021 de l'opération « Îlot Gratias » à JOUÉ-LÈS-TOURS. En effet, les marges fixes sur l'index de préfinancement des prêts PLUS et PLAI foncier passent de 0.04% à 0.02% pour le prêt PLUS construction et de 0.04% à 0.02% pour les prêts PLUS et PLAI foncier.

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

###### Prix de revient estimatif TTC – Logements

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

## Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	1 514 905 €	1 625 979 €	3 140 884 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	493 784 €	703 697 €	1 197 481 €
Prêt Action Logement PLUS (40 ans)	209 100 €		209 100 €
Prêt Action Logement PLAI (50 ans)		245 000 €	245 000 €
Subvention ETAT ANRU		195 000 €	195 000 €
Aide Directe Délégitaire TMVL	42 500 €	437 500 €	480 000 €
Fonds propres VTH	665 909 €	948 995 €	1 614 904 €
Total	2 926 198 €	4 156 171 €	7 082 369 €

.../...

## Décision

Monsieur PAUMIER met au vote :

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

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, donnent leur accord sur la modification du financement à mobiliser auprès de la CDC et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à :

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 2 008 689 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
    - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 2 points de base pour le prêt construction,
    - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 2 points de base pour le prêt foncier,avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant
  - Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLAI d'un montant global maximal de 2 329 676 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
    - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base pour le prêt construction,
    - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 2 points de base pour le prêt foncier,avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.
- Les caractéristiques communes aux deux emprunts sont les suivantes :
- o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Taux annuel de progressivité des annuités : de 0 à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)



- o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
  - Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé, après appel d'offres, et dans le respect du prix de revient global de 7 082 369 €.
- 

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

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

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

##### **b. SAINT-PIERRE-DES-CORPS « Îlot 7 » - Mise en place du financement**

Monsieur le Président expose :

##### **Présentation**

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de construction de 18 logements locatifs sociaux (16 PLUS et 2 PLS) et d'un local d'activité sur la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS.

Cette opération, inscrite à la programmation 2017 de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 28 novembre 2017 pour les logements PLUS.

Un second a été obtenu le 21 décembre 2021 pour 2 logements supplémentaires en PLS après la modification du programme, faisant suite à l'arrêt des négociations avec la banque du CREDIT LYONNAIS.

Le permis de construire a été accordé le 15 mars 2017, prorogé jusqu'au 15 mars 2021 puis jusqu'au 15 mars 2022.

Par délibération en date du 13 décembre 2021, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à procéder à l'acquisition de l'emprise foncière et à la démolition des bâtiments existants.

La déclaration d'ouverture de chantier a été établie le 02 mars 2022.

Afin de procéder à présent à la construction du projet, la commission interne des achats s'est tenue le 20 septembre 2022.

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

### Situation foncière

L'opération prend place au sein du centre-ville de SAINT-PIERRE-DES-CORPS, au croisement de la rue Edouard Lemarchand et de l'avenue de la République. Les parcelles destinées au projet représentent une surface de 1034 m<sup>2</sup>.

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

#### Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLS	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 2	5	50,47	1	51,21
Type 3	7	67,69	1	62,46
Type 4	4	79,90		
<b>Total</b>	<b>16</b>		<b>2</b>	

#### Local Commercial

Typologie	Surface utile
Local d'activité	139,00 m <sup>2</sup>

### Prix et loyers

#### Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLS
Type 2 collectif	355 €	400 €
Type 3 collectif	440 €	540 €
Type 4 collectif	506 €	

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

#### Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé en €		
	Locatif PLUS (T.V.A 10 %)	Locatif PLS (T.V.A 10 %)	Commerce (HT)
Charge foncière	587 834	67 795	76 526
Travaux construction	2 107 972	241 454	239 751
Honoraires	300 259	34 628	35 257
Actualisation	104 945	12 021	12 691
Aléas - Divers	105 600	13 200	42 000
<b>Prix total</b>	<b>3 206 610</b>	<b>369 098</b>	<b>406 225</b>

### Plan de financement

Postes	Coût estimé en €		
	Locatif PLUS (T.V.A 10 %)	Locatif PLS (T.V.A 10 %)	Commerce (HT)
Prêt travaux CDC (40 ans)	1 082 154	132 468	
Prêt Foncier CDC (50 ans)	567 154	65 280	
Prêt Action Logement (40 ans)	60 000		
Prêt Libre			320 550
Subvention État - CD37	2 500		
Aide directe Métropole	124 000		
Fonds propres VTH	1 370 802	171 350	85 675
<b>Total</b>	<b>3 206 610</b>	<b>369 098</b>	<b>406 225</b>

### Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage démolition	Mars 2022
Démarrage chantier	Novembre 2022
Livraison	2 <sup>ème</sup> trimestre 2024

.../...

### Décision

Monsieur OSMOND met au vote :

Vote pour : (6 voix) M. OSMOND, Mmes DEVALLEE (+ pouvoir de Mme DRAPEAU),  
CHAIGNEAU, DUPONT, M. PAUL.

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

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

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

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 1 649 308 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
  - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base pour le prêt construction,
  - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 65 points de base pour le prêt foncier,avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLS d'un montant global maximal de 197 748 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, dans la limite des taux suivants :
  - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 111 points de base pour le prêt construction et PLS complémentaire,
  - o au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 65 points de base pour le prêt foncier,avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.  
Les caractéristiques communes aux deux emprunts sont les suivantes :
  - o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Taux annuel de progressivité des annuités : de 0 à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
  - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
- Signer la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Mettre à jour, signer et mettre en œuvre le plan de financement actualisé, après appel d'offres, et dans le respect du prix de revient global de 3 981 933 €,
- Délivrer l'ordre 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 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

### **2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION**

#### **B. Clôtures administratives et comptables**

##### **a. Divers groupes**

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

##### **Décision**

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

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### 4. VEFA

##### A. Signature contrat de réservation

##### a. VEIGNÉ « Le Paradis » - Acquisition VEFA à la SARL VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION RUN OFF - Délibération rectificative

Monsieur le Président expose :

##### Présentation

Par délibération en date du 11 juillet 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer, sous conditions suspensives, l'acquisition en VEFA, à la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION, de 3 îlots pour la construction de 12 logements locatifs sociaux individuels sis à VEIGNÉ « Le Paradis », d'une surface habitable totale estimée à 1 000 m<sup>2</sup> environ, moyennant le prix de 2 200 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Cette délibération est établie au nom de la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION (R.C.S. TOURS 899 618 177). L'identité juridique du vendeur étant la SARL VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION RUN OFF, suivant R.C.S TOURS n° 833 520 604, il y a lieu de rectifier la délibération en ce sens.

Le reste de ladite délibération est inchangé.

.../...

## **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, donnent leur accord sur cette modification et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA avec la SARL VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION RUN OFF, avec faculté de substitution au profit d'une société créée à cet effet.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER



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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### 5. CESSIONS

##### a. CINQ-MARS-LA-PILE « Route du Carroi » - Rétrocession à la commune

Monsieur le Président expose :

##### Présentation

Par délibération en date du 12 avril 2021, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer la convention de transfert dans le domaine public des équipements communs. Celle-ci a été signée le 30 avril 2021.

Le programme de construction de 11 logements locatifs sociaux, du groupe situé sur la commune de CINQ-MARS-LA-PILE « Route du Carroi » est terminé et les logements sont désormais occupés.

En application de cette convention, VAL TOURAINE HABITAT propose de rétrocéder à la commune la voirie et les réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage public et de défense incendie, correspondant aux parcelles cadastrées section ZM n°s 1507, 1509 et 1510, d'une superficie totale de 1 609 m<sup>2</sup> environ, suivant document d'arpentage n° 938-Y, dressé par le Cabinet GÉOPLUS, géomètres-experts, le 02 juin 2022.

Cette rétrocession sera consentie à l'euro symbolique.

Les frais d'acte notarié et de géomètre seront pris en charge par VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

### **Présentation de la cession objet de la délibération**

Il convient de signer l'acte de vente par VAL TOURAINE HABITAT au profit de la commune de CINQ-MARS-LA-PILE :

Nom de l'Acquéreur	Réf cadastre	Surface	Montant
COMMUNE DE CINQ-MARS-LA-PILE	ZM n°s 1507, 1509 et 1510	1 609 m <sup>2</sup> environ	euro symbolique

.../...

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent cette cession aux conditions sus indiquées et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'acte de rétrocession à la commune, 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 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

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

#### 5. CESSIONS

##### c. SORIGNY « Bois Neuf » - Convention de servitude ENEDIS

Monsieur le Président expose :

#### Présentation

A la demande d'ENEDIS, VAL TOURAINE HABITAT consent une servitude de passage sur les parcelles cadastrées section D n° 368 et ZA n°s 133 et 135, situées à SORIGNY « Bois Neuf », concernant le remplacement de 2 supports de ligne électrique et tous les accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité.

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

#### Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

##### a. CHÂTILLON-SUR-INDRE « Les Aubiers Verts 2 » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 18 logements individuels sur la commune de CHÂTILLON-SUR-INDRE.

La déclaration préalable a été obtenue le 01 octobre 2021.

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

#### Historique des travaux:

Depuis la construction des 18 logements, plusieurs types de travaux ont été réalisés essentiellement pour des remplacements de VMC, de volets et d'adaptabilité des logements.

Agence: LOCHES

Commune: CHÂTILLON-SUR-INDRE

Groupe: « LES AUBIERS VERTS 2 » - n°341

Année de mise en service: 1980

Composition: 18 logements : 5 T2, 10 T3, 3 T4

## Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 28 décembre 2021.

Les travaux prévus sont les suivants :

### TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE :

- ✚ Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- ✚ Raccordement des logements au gaz ;
- ✚ Mise en place de chaudières à condensation compris distribution et radiateurs ;
- ✚ Remplacement de la VMC ;
- ✚ Isolation des combles ;

### TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- ✚ Mise en sécurité des logements ;
- ✚ Vérification des liaisons terre et équipotentielle des logements ;
- ✚ Remplacement des tableaux électriques ;

### TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :

- ✚ Mise en peinture des portes de garage ;
- ✚ Remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries équipées de volets roulants électriques ;
- ✚ Remplacement des portes d'entrée et des portes de service ;
- ✚ Remplacement des clôtures et mise en place de portillons ;
- ✚ Remplacement des boîtes aux lettres ;

### TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE :

- ✚ Remplacement des trappes d'accès aux combles ;
- ✚ Création d'une plateforme technique en combles ;
- ✚ Mise en peinture des cuisines, salles de bains et WC ;
- ✚ Remplacement de la faïence et pose de sol souple dans les cuisines, salles de bains et WC ;
- ✚ Remplacement de l'ensemble des appareils sanitaires : évier et meuble, lavabo, WC et baignoire ou douche ;
- ✚ Bétonnage des sols de garages.

## Performances énergétiques

	Logt n°1	Logt n°2	Logt n°3	Logt n°4	Logt n°5	Logt n°6
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m².an)	<b>F</b> <b>448.7</b>	<b>F</b> <b>423.3</b>	<b>F</b> <b>395.3</b>	<b>G</b> <b>456.2</b>	<b>F</b> <b>422.1</b>	<b>F</b> <b>424.6</b>
ThCe-Ex après travaux (kWh/m².an)	<b>C</b> <b>107.2</b>	<b>C</b> <b>103.3</b>	<b>C</b> <b>99.6</b>	<b>C</b> <b>111.5</b>	<b>C</b> <b>105.1</b>	<b>C</b> <b>100.5</b>
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	22 002.8	21 456.0	14 983.1	17 465.9	21 254.8	20 881.7
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	940.65	906.13	551.93	690.83	890.50	882.04

Logt n°7	Logt n°8	Logt n°9	Logt n°10	Logt n°11	Logt n°12	Logt n°13
<b>G</b> <b>525.7</b>	<b>G</b> <b>503.6</b>	<b>G</b> <b>539.7</b>	<b>G</b> <b>458.1</b>	<b>G</b> <b>506.4</b>	<b>G</b> <b>458.1</b>	<b>G</b> <b>456.3</b>
<b>C</b> <b>118</b>	<b>C</b> <b>110.8</b>	<b>C</b> <b>119.7</b>	<b>C</b> <b>102.4</b>	<b>C</b> <b>112.9</b>	<b>C</b> <b>102.4</b>	<b>C</b> <b>101.3</b>
33 007.3	26 337.2	28 161.0	18 023.3	31 857.76	18 023.32	17 987.85
1 556.98	1 196.82	1 294.88	737.40	1 496.11	737.40	736.63

Logt n°14	Logt n°15	Logt n°16	Logt n°17	Logt n°18	TOTAL
<b>F</b> <b>443.9</b>	<b>G</b> <b>467.9</b>	<b>G</b> <b>489.3</b>	<b>G</b> <b>490.2</b>	<b>G</b> <b>460.8</b>	<b>G</b> <b>~ 465</b>
<b>C</b> <b>101.9</b>	<b>C</b> <b>99.2</b>	<b>C</b> <b>108.3</b>	<b>C</b> <b>113.5</b>	<b>C</b> <b>105.6</b>	<b>C</b> <b>~ 107</b>
22 931.1	23 755.3	30 845.7	25 257.7	23 816.1	418 048.5
1 000.32	1 062.96	1 442.76	1 124.99	1 048.98	18 298.3

### Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	1 270 792 €	Eco-Prêt sur 25 ans	385 000 €
Honoraires	134 715 €	PAM Tx Fixe Eco-Prêt sur 25 ans	517 000 €
Actualisation	25 416 €	Subvention Plan de Relance	72 000 €
Aléas - divers	22 077 €	Subvention Région	30 000 €
TOTAL	80 722 € / Lgt	Fonds Propres (dont GE : 151 580 € dont dég. TFPB : 160 473 € dont réserve : 136 947 €)	449 000 €
	1 453 000 €	TOTAL	1 453 000 €

.../...

### Décision

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

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Eco-Prêt d'un montant global maximal de 385 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 25 points de base, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- o Périodicité des échéances : annuelles
- o Préfinancement : de 3 à 24 mois
- o Taux annuel de progressivité des annuités : de -3 % à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
- o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A

- Double révisabilité
  - Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Prêt PAM BEI taux fixe complémentaire à l'Eco-Prêt (barème mensuel) d'un montant global maximal de 517 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;  
Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
    - Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 30 septembre 2022 est de 2.91 % sur 25 ans, le Bureau du Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à contractualiser l'emprunt au taux du barème en vigueur à l'établissement du contrat dans la limite d'un taux maximum de 3.50 %
    - Périodicité des échéances : annuelle
    - Préfinancement : de 3 à 12 mois
    - Echéances constantes
  - Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
  - Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
  - Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
  - Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

#### b. LARÇAY « Bellevue » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 12 logements individuels sur la commune de LARÇAY.

La déclaration préalable a été obtenue le 28 décembre 2021.

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

#### Historique des travaux:

##### 1994 :

- Remplacement des portes d'entrée.

##### 2005 :

- Nettoyage et démoissage de la couverture ;  
- Peinture des menuiseries extérieures ;  
- Peinture des façades.

##### 2013 :

- Changement des fenêtres de toit.



Commune : LARÇAY  
Groupe : « BELLEVUE » - n°396  
Année de mise en service : 1982  
Composition : 12 logements : 2 T2, 6 T3, 4 T4

### Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 28 décembre 2021.

Les travaux prévus sont les suivants :

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

- ✚ Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation ;
- ✚ Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs existants ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique existante par une ventilation mécanique hygro A ;
- ✚ Mise en place d'une isolation complémentaire dans les combles ;
- ✚ Remplacement des menuiseries extérieures existantes par des menuiseries aluminium avec volets roulants ;
- ✚ Remplacement des portes d'entrée ;
- ✚ Remplacement des portes intérieures donnant sur les garages par des portes isolantes.

#### TRAVAUX D'ELECTRICITE :

- ✚ Mise en sécurité des logements ;
- ✚ Vérification des liaisons terre et équipotentielles des logements ;
- ✚ Remplacement des tableaux électriques ;
- ✚ Mise en place de réglottes lumineuses dans les cuisines et les salles de bains ;
- ✚ Remplacement des sonnettes ;

#### TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE :

- ✚ Mise en peinture des façades ;
- ✚ Démoussage de la couverture ;
- ✚ Remplacement des boîtes aux lettres.

#### TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE :

- ✚ Remplacement de la faïence dans les cuisines et les salles de bains ;
- ✚ Remplacement du sol souple dans les cuisines, salles de bains et WC ;
- ✚ Mise en peinture des murs et plafonds dans les cuisines, salles de bains et WC ;
- ✚ Remplacement des équipements sanitaires des logements : lavabos, baignoire, douche, WC, éviers et meubles sous évier, y compris robinetterie (remplacement des baignoires par des douches dans les T2) ;
- ✚ Mise en œuvre d'un platelage dans les combles pour l'entretien des groupes de VMC ;
- ✚ Remplacement des portes de garage et des vérandas.

### Performances énergétiques

	Logt n°1	Logt n°2	Logt n°3	Logt n°4	Logt n°5	Logt n°6
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>D</b> <b>224.9</b>	<b>D</b> <b>208.9</b>	<b>D</b> <b>208.9</b>	<b>D</b> <b>230</b>	<b>D</b> <b>230</b>	<b>E</b> <b>233</b>
ThCe-Ex après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>C</b> <b>123.6</b>	<b>C</b> <b>122</b>	<b>C</b> <b>122</b>	<b>C</b> <b>138</b>	<b>C</b> <b>138</b>	<b>C</b> <b>139.8</b>
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	<b>4 743.88</b>	<b>6 915.5</b>	<b>6 915.5</b>	<b>6 258.76</b>	<b>6 258.76</b>	<b>6 340.40</b>
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	<b>417.46</b>	<b>608.56</b>	<b>608.56</b>	<b>550.77</b>	<b>550.77</b>	<b>557.95</b>

Logt n°7	Logt n°8	Logt n°9	Logt n°10	Logt n°11	Logt n°12	TOTAL
<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
<b>230</b>	<b>208.9</b>	<b>208.9</b>	<b>224.9</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>221.5</b>
<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>138</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>123.6</b>	<b>138</b>	<b>138</b>	<b>130.3</b>
<b>6 258.76</b>	<b>6 915.5</b>	<b>6 915.5</b>	<b>4 473.88</b>	<b>6 258.76</b>	<b>6 258.76</b>	<b>74 783.96</b>
<b>550.77</b>	<b>608.56</b>	<b>608.56</b>	<b>417.46</b>	<b>550.77</b>	<b>550.77</b>	<b>6 580.99</b>

### Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	578 434 €	Eco-Prêt sur 20 ans	154 000 €
Honoraires	40 719 €	PAM BEI Tx Fixe Eco-Prêt sur 20 ans	277 000 €
Actualisation	11 569 €	Subvention	- €
Aléas - divers	16 278 €	Fonds Propres (dont GE : 136 629 € dont dég. TFPB : 30 178 € dont réserve : 49 193 €)	216 000 €
TOTAL	53 917 € / Lgt	TOTAL	<b>647 000 €</b>
	647 000 €		

.../...

### **Décision**

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

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Eco-Prêt d'un montant global maximal de 154 000 € pour une durée de 20 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 45 points de base, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;  
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
  - o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Préfinancement : de 3 à 24 mois
  - o Taux annuel de progressivité des annuités : de -3 % à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
  - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A
  - o Double révisabilité

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Prêt PAM BEI taux fixe complémentaire à l'Eco-Prêt (barème mensuel) d'un montant global maximal de 277 000 € pour une durée de 20 ans, conformément au tableau ci-dessus, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;  
Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
    - o Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 30 septembre 2022 est de 2.89 % sur 20 ans, le Bureau du Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à contractualiser l'emprunt au taux du barème en vigueur à l'établissement du contrat dans la limite d'un taux maximum de 3.50 %
    - o Périodicité des échéances : annuelle
    - o Préfinancement : de 3 à 12 mois
    - o Echéances constantes
  - Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
  - Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
  - Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
  - Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Mise en place des financements

##### c. MONTS « La Lande 4 » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 6 logements individuels sur la commune de MONTS.

La déclaration préalable a été obtenue le 21 décembre 2021.

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

#### Historique des travaux:

1995 : Remplacement des menuiseries extérieures ;

2001 : Peinture des façades ;

2006 : Remplacement des boîtes aux lettres ;

2009 : Réfection enduit soubassement ;

2013 : Remplacement des fenêtres de toit ;

2014 : Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée.

Agence : JOUÉ-LÈS-TOURS

Commune : MONTS

Groupe : « LA LANDE 4 » - n° 416

Année de mise en service : 1983

Composition : 6 logements : 2 T2, 2 T3, 2 T4

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

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 23 février 2022.

Les travaux prévus sont les suivants :

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

- ✚ Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation ;
- ✚ Remplacement des radiateurs existants par des radiateurs aciers avec robinets thermostatiques ;
- ✚ Remplacement de la ventilation mécanique existante par une ventilation mécanique de type hygro A ;
- ✚ Mise en place d'une isolation complémentaire dans les combles ;
- ✚ Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC avec volets roulants ;
- ✚ Remplacement des portes d'entrée ;
- ✚ Remplacement des portes intérieures donnant sur les garages par des portes isolantes.

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

- ✚ Mise en sécurité des logements ;
- ✚ Vérification des liaisons terre et équipotentielles des logements ;
- ✚ Remplacement des tableaux électriques ;
- ✚ Mise en place de réglettes lumineuses dans les cuisines et les salles de bains ;
- ✚ Remplacement des sonnettes.

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

- ✚ Mise en peinture des façades ;
- ✚ Nettoyage et démoissage des couvertures ;
- ✚ Remplacement des portes de garage ;
- ✚ Mise en place de portillons extérieurs et pose de claustras entre jardins privatifs.

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

- ✚ Remplacement des équipements sanitaires des logements : lavabos, baignoire, douche, WC, éviers et meubles sous évier (remplacement des baignoires par des douches dans les T2) ;
- ✚ Mise en peinture et remplacement de la faïence et du sol souple dans les cuisines et les salles de bains et WC ;
- ✚ Mise en œuvre d'un platelage dans les combles pour l'entretien des groupes de VMC.

## Performances énergétiques

	Logt n°1	Logt n°2	Logt n°3	Logt n°4	Logt n°5	Logt n°6	TOTAL
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>D</b> <b>186</b>	<b>D</b> <b>185</b>	<b>D</b> <b>185</b>	<b>D</b> <b>186</b>	<b>D</b> <b>216</b>	<b>D</b> <b>216</b>	<b>D</b> <b>193.3</b>
ThCe-Ex après travaux (kWh/m <sup>2</sup> .an)	<b>C</b> <b>105</b>	<b>C</b> <b>104</b>	<b>C</b> <b>104</b>	<b>C</b> <b>105</b>	<b>C</b> <b>120</b>	<b>C</b> <b>120</b>	<b>C</b> <b>108.5</b>
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	<b>6 408.72</b>	<b>5 341.95</b>	<b>5 341.95</b>	<b>6 411.96</b>	<b>4 799.04</b>	<b>4 799.04</b>	<b>33 102.66</b>
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	<b>563.97</b>	<b>470.09</b>	<b>470.09</b>	<b>564.25</b>	<b>422.32</b>	<b>422.32</b>	<b>2 913.03</b>

## Prix de revient et plan de financement prévisionnel

Plan de financement global :

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	219 939 €	Eco-Prêt sur 15 ans	74 000 €
Honoraires	22 682 €	PAM BEI Tx Fixe Eco-Prêt sur 15 ans	101 000 €
Actualisation	4 399 €	Subvention	- €
Aléas - divers	9 980 €	Fonds Propres (dont GE : 59 599 € dont dég. TFPB : 15 081 € dont réserve : 7 320 €)	82 000 €
TOTAL	42 833 € / Lgt 257 000 €	TOTAL	257 000 €

.../...

## Décision

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

- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Eco-Prêt d'un montant global maximal de 74 000 € pour une durée de 15 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 75 points de base, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;  
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
  - o Périodicité des échéances : annuelles
  - o Préfinancement : de 3 à 24 mois
  - o Taux annuel de progressivité des annuités : de -3 % à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
  - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A
  - o Double révisabilité
- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Prêt PAM BEI taux fixe complémentaire à l'Eco-Prêt (barème mensuel) d'un montant global maximal de 101 000 € pour une durée de 15 ans, conformément au tableau ci-dessus, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 30 septembre 2022 est de 2.79 % sur 20 ans, le Bureau du Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à contractualiser l'emprunt au taux du barème en vigueur à l'établissement du contrat dans la limite d'un taux maximum de 3.50 %
  - Périodicité des échéances : annuelle
  - Préfinancement : de 3 à 12 mois
  - Echéances constantes
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
  - Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
  - Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
  - Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 17 octobre 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 17 octobre 2022 à 15 H 35 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 DEBALLÉE, CHAIGNEAU, 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 DRAPEAU qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE  
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)  
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

## **II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE**

### **1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION**

#### **B. Clôtures administratives et comptables**

##### **a. Divers groupes**

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

##### **Décision**

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

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER