

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

Du 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Lancement études – Foncier

a. SEMBLANÇAY « ZAC des Dolbeaux » - Procédure en expropriation

Monsieur le Président expose :

Présentation

Le Conseil Municipal de la commune de SEMBLANÇAY a approuvé, par délibération en date du 08 juin 2018, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Dolbeaux », représentant une superficie totale de 7,9 ha environ.

Afin de retenir un aménageur pour réaliser ladite ZAC dans le cadre d'un traité de concession, le Conseil Municipal a engagé une procédure de mise en concurrence en septembre 2018.

Par délibération en date du 18 juin 2018, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé l'office à présenter une candidature, ainsi qu'une offre dans le respect des équilibres financiers.

Après avoir fait acte de candidature et soumis une offre à la commune, VAL TOURAINE HABITAT a été désigné aménageur de la ZAC par délibération du Conseil Municipal du 18 février 2019, ce que VAL TOURAINE HABITAT a accepté par délibération du 08 avril 2019.

La procédure a abouti à la signature d'un traité de concession en date du 20 mai 2019.

VAL TOURAINE HABITAT a engagé les négociations avec les propriétaires privés situés dans le périmètre de la ZAC.

Face à l'opposition des propriétaires au projet, une procédure d'expropriation d'utilité publique devra être certainement engagée par la commune de SEMBLANÇAY.

Cette procédure, souvent longue, permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité. Cette procédure comprend 2 phases : une phase administrative et une phase judiciaire.

.../...

Décision

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

- à défendre les intérêts de VAL TOURAINE HABITAT dans le cadre d'une procédure d'expropriation qui serait engagée par la commune de SEMBLANÇAY pour permettre la réalisation de la ZAC des Dolbeaux ;
- prendre en charge l'ensemble des frais liés à cette procédure ;
- 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

3. VEFA

A. Signature contrat de réservation

a. METTRAY « La Ribellerie » - Contrat de réservation VEFA à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE

Monsieur le Président expose :

Présentation

La SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE (R.C.S 824 485 353 - LILLE MÉTROPOLE) développe un programme de 2 bâtiments collectifs dont 1 en accession et le second de 24 logements en locatif social, sur le territoire de METTRAY « La Ribellerie », sur une partie de la parcelle cadastrée section AO n°91, d'une superficie totale de 24 822 m².

Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT un achat en VEFA de 24 logements locatifs sociaux collectifs, 12 T2 – 9 T3 et 3 T4, comprenant jardin et 24 places de parking, représentant une surface habitable totale estimée à 1 495 m² environ, moyennant le prix de 2 200 € HT/m² SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RE 2020.

Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer le contrat de réservation en VEFA et l'acte d'acquisition à venir entre la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE et VAL TOURAINE HABITAT :

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface cadastrale	SHAB	Montant
SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE	AO n° 91p	2 362 m ² environ	1 495 m ² environ	2 200 € HT/m ² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI		Locatifs PLS	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 2	8	48.42 m ²	2	49.68 m ²	2	49.05 m ²
Type 3	5	68.82 m ²	2	70.85 m ²	2	67.13 m ²
Type 4	2	85.35 m ²	1	84.07 m ²		
Total	15	902.16 m ²	5	325.13 m ²	4	232.36 m ²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe		
	PLUS	PLAI	PLS
Type 2	332 €	307 €	366 €
Type 3	444 €	393 €	532 €
Type 4	499 €	437 €	

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC			
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Locatif PLS	Total
Charge foncière	2 208 528 €	763 356 €	568 858 €	3 540 742 €
Honoraires	29 839 €	10 700 €	7 630 €	48 169 €
Aléas - divers	32 634 €	11 280 €	8 406 €	52 320 €
Prix total	2 271 001 €	785 336 €	584 894 €	3 641 231 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC			
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Locatif PLS	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	773 015 €	190 617 €	135 500 €	1 099 132 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	659 549 €	236 500 €	168 645 €	1 064 694 €
Prêt Booster CDC (40 ans)	225 000 €	75 000 €	60 000 €	360 000 €
Prêt complémentaire PLS			69 352 €	69 352 €
Subvention Etat		36 000 €		36 000 €
Subvention TMVL		56 250 €		56 250 €
Fonds propres VTH	613 437 €	190 969 €	151 397 €	955 803 €
Total	2 271 001 €	785 336 €	584 894 €	3 641 231 €

.../...

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	4 ^{ème} trimestre 2023
Livraison	1 ^{er} semestre 2025

Décision

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

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, au prix maximal de 2 200 € HT/m² SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
 - Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
 - Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 1 432 564 €, 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 + 50 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 427 117 €, 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 + 50 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 304 145 €, pour une durée de 40 ans et 60 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1.11 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y attachant
 - Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un prêt PLS complémentaire d'un montant maximal de 69 352 €, pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.50 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant.
- Les caractéristiques communes aux quatre emprunts sont les suivantes :
- Périodicité des échéances : annuelles
 - 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)
 - Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt BOOSTER BEI d'un montant global maximal de 360 000 €, pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,

.../...

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Périodicité des échéances : annuelle
 - Taux annuel de progressivité des échéances : 0 %
 - Profil d'amortissement : échéances prioritaire constantes
 - Taux : fixe (barème mensuel : pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1^{er} et le 30 juin 2022 est de 1.76 %, 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 2.30 %),
- Signer la convention APL avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre,
 - Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
 - 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

3. VEFA

A. Signature contrat de réservation

b. SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER « La Planche de Pierre » - Contrat de réservation VEFA à la SCCV EUROPEAN HOMES 245

Monsieur le Président expose :

Présentation

La SCCV EUROPEAN HOMES 245 (R.C.S 907 815 286 - PARIS), développe un programme de 18 logements en locatif social, sur le territoire de SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER « La Planche de Pierre », sur les parcelles cadastrées section C n°s 559 partie et 560 partie, d'une superficie d'environ 2 440 m².

Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT un achat en VEFA de 18 logements locatifs sociaux individuels, 14 T3 et 4 T4 avec jardins et 18 places de parking, représentant une surface habitable totale estimée à 1 258 m² environ, moyennant le prix de 2 020 € HT/m² SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RT 2012 -10%.

Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer le contrat de réservation en VEFA et l'acte d'acquisition à venir entre la SCCV EUROPEAN HOMES 245 et VAL TOURAINE HABITAT :

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface Cadastrale	SHAB	Montant
SCCV EUROPEAN HOMES 245	C n°s 559p et 560p	2 440 m ² environ	1 258 m ² environ	2 020 € HT/m ² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 3	10	66.71 m ²	4	61.90 m ²
Type 4	3	85.84 m ²	1	85.84 m ²
Total	13	924.62 m ²	5	333.44 m ²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 3 individuel	410 €	343 €
Type 4 individuel	500 €	443 €

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	2 078 293 €	718 837 €	2 797 130 €
Honoraires	28 015 €	10 103 €	38 118 €
Aléas - divers	7 276 €	2 517 €	9 793 €
Prix total	2 113 584 €	731 457 €	2 845 041 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	817 123 €	255 270 €	1 072 393 €
Prêt Foncier CDC (50 ans)	411 139 €	148 270 €	559 409 €
Prêt Booster CDC (40 ans)	195 000 €	75 000 €	270 000 €
Subvention Etat		30 750 €	30 750 €
Subvention Action Logement	9 750 €	7 500 €	17 250 €
Fonds propres VTH	680 572 €	214 667 €	895 239 €
Total	2 113 584 €	731 457 €	2 845 041 €

Prévisionnel opérationnel

Etapas clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	4 ^{ème} trimestre 2023
Livraison	1 ^{er} semestre 2025

.../...

Décision

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

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SCCV EUROPEAN HOMES 245, au prix maximal de 2 020 € HT/m² SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 1 228 262 €, pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base, 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 403 540 €, pour une durée de 40 ans et 50 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base, avec une durée de préfinancement de 3 à 24 mois, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,

Les caractéristiques communes aux deux emprunts sont les suivantes :

- Périodicité des échéances : annuelles
 - Taux annuel de progressivité des échéances : de 0 à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
 - Profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés
 - Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt BOOSTER BEI d'un montant global maximal de 270 000 €, pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Périodicité des échéances : annuelle
 - Taux annuel de progressivité des échéances : 0 %
 - Profil d'amortissement : échéances prioritaire constantes
 - Taux : fixe (barème mensuel : pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1^{er} et le 30 juin 2022 est de 1.76 %, 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 2.30 %),
- Signer la convention APL avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre,
 - Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
 - 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

3. VEFA

A. Signature contrat de réservation

c. VEIGNÉ « Le Paradis » - Contrat de réservation VEFA à SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION

Monsieur le Président expose :

Présentation

La SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION (R.C.S 899 618 177 - TOURS), développe un programme de 30 terrains à bâtir et de 3 îlots destinés à la construction sur chaque de 4 logements de type 4, sur le territoire de VEIGNÉ « Le Paradis ». Ces 3 îlots sont cadastrés section C n°s 3113, 3129, 3132, 3146, 3155 et 3166 pour une superficie totale d'environ 2 157 m².

Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT un achat en VEFA des 3 îlots, pour la construction de 12 logements locatifs sociaux individuels de type 4 avec garages et jardins, représentant une surface habitable totale estimée à 1 000 m² environ, moyennant le prix de 2 200 € HT/m² SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RT 2012 -10%.

Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer le contrat de réservation en VEFA et l'acte d'acquisition à venir entre la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION et VAL TOURAINE HABITAT :

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface cadastrale	SHAB	Montant
SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION	C n°s 3113, 3129, 3132, 3146, 3155 et 3166	2 157 m ² environ	1 000 m ² environ	2 200 € HT/m ² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type 4	9	83.36 m ²	3	82.97 m ²
Total	9	750.24 m ²	3	248.91 m ²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 4 individuel	535 €	473 €

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	1 836 568 €	584 422 €	2 420 990 €
Honoraires	27 233 €	8 666 €	35 899 €
Aléas - divers	9 911 €	3 154 €	13 065 €
Prix total	1 873 712 €	596 242 €	2 469 954 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	824 068 €	256 011 €	1 080 079 €
Prêt Foncier CDC (60 ans)	552 476 €	183 335 €	735 811 €
Prêt Booster CDC (40 ans)	135 000 €	45 000 €	180 000 €
Subvention Etat		17 250 €	17 250 €
Fonds propres VTH	362 168 €	94 646 €	456 814 €
Total	1 873 712 €	596 242 €	2 469 954 €

Prévisionnel opérationnel

Etapas clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	4 ^{ème} trimestre 2023
Livraison	1 ^{er} semestre 2025

.../...

Décision

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

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SAS VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION, au prix maximal de 2 200 € HT/m² SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt PLUS d'un montant global maximal de 1 376 544 €, 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 + 40 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 439 346 €, 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 + 40 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 :

- Périodicité des échéances : annuelles
 - 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)
 - Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (double révisabilité limitée).
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS un prêt BOOSTER BEI d'un montant global maximal de 180 000 €, pour une durée de 40 ans, conformément au tableau ci-dessus, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant,
Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
 - Périodicité des échéances : annuelle
 - Taux annuel de progressivité des échéances : 0 %
 - Profil d'amortissement : échéances prioritaire constantes
 - Taux : fixe (barème mensuel : pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1^{er} et le 30 juin 2022 est de 1.76 %, 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 2.30 %),
 - Signer la convention APL avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre,
 - Solliciter toutes les autres subventions nécessaires au financement de l'opération,
 - 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

b. LARÇAY « La Bergerie » – Convention de servitudes ENEDIS

Monsieur le Président expose :

Présentation

A la demande d'ENEDIS, VAL TOURAINE HABITAT consent une servitude de passage sur les parcelles cadastrées section B n°s 2074, 2076 et 2090 (issue de la parcelle cadastrée section B n° 2084), situées à LARÇAY « La Bergerie », concernant l'installation d'une canalisation souterraine, l'encastrement d'un ou plusieurs coffrets et tous les accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité.

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

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

Etaients absents : Mme CHAIGNEAU qui avait donné pouvoir à M. OSMOND
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et Proximité
(excusée)
Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement (excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

c. MONTBAZON « 50 Rue de Monts » – Convention de servitude GrDF

Monsieur le Président expose :

Présentation

A la demande de GrDF, VAL TOURAINE HABITAT consent une mise à disposition, ainsi qu'une servitude de passage sur le parcelle cadastrée section A n° 1870 située à MONTBAZON au lieu-dit « 50 Rue de Monts », afin de permettre l'établissement d'une canalisation de gaz souterraine et de ses accessoires alimentant techniques.

Ces travaux de reprise sont à la charge de GrDF.

Dans ce cadre, VAL TOURAINE HABITAT doit autoriser la réalisation de ces travaux et consentir une servitude de passage.

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 GrDF, aux frais de GrDF, 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

d. MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Le Clos Saint-Hermet » - Cession à TELIM PROMOTION

Monsieur le Président expose :

Présentation

La Société TELIM PROMOTION (R.C.S. 854 001 906 - TOURS) envisage la réalisation d'une opération de construction de logements destinés à l'accession à la propriété sur les parcelles cadastrées section BP n°s 22, 23 et 24 partie. En accord avec la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE et dans le but d'offrir une cohérence architecturale, elle a proposé à VAL TOURAINE HABITAT d'intégrer à sa réflexion, la parcelle cadastrée section BP n° 51, sur laquelle il existe un bâtiment collectif comprenant 4 logements locatifs.

Ainsi, le projet consisterait à céder à la Société TELIM PROMOTION une partie de la parcelle cadastrée section BP n° 51, qui serait donc affectée à l'opération de promotion privée. De son côté, VAL TOURAINE HABITAT procéderait à la démolition du bâtiment existant afin de reconstruire à sa place un nouveau bâtiment collectif d'une douzaine de logements.

Par délibération en date du 13 décembre 2021, les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont validé le principe de cette démolition.

La commune et la Préfecture d'INDRE-ET-LOIRE ont donné leur accord sur celle-ci respectivement le 11 février 2022 et le 14 avril 2022.

.../...

La portion de la parcelle cadastrée section BP n° 51 qui doit être cédée, constitue aujourd'hui un espace vert et sa cession peut être engagée indépendamment de la démolition.

Présentation de la cession objet de la délibération

Il convient de signer le compromis et l'acte de vente par VAL TOURAIN HABITAT au profit de la Société TELIM PROMOTION, avec faculté de substitution au profit d'une société créée à cet effet.

Le compromis de vente sera assorti des conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis de construire, purgé de tout recours et de tout retrait, d'une surface minimale de 2 690 m² de surface de plancher,
- Absence de prescription archéologique,
- Absence de toute pollution,
- Ensemble foncier libre de toute occupation,
- 60% de pré - commercialisation,
- Absence de fondations spéciales,
- Acquisition concomitante des parcelles cadastrées section BP n°s 22, 23 et 24p.

Nom de l'Acquéreur	Réf cadastre	Surface	Montant
Société TELIM PROMOTION avec faculté de substitution au profit d'une société créée à cet effet.	BP n° 51p	470 m ² environ	70 000 €

.../...

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 la promesse et l'acte de vente sous conditions suspensives, 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

II. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

e. RICHELIEU « Bois de l'Ajonc » – Cession à la commune

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire d'une parcelle cadastrée section D n° 340, d'une superficie de 5 257 m² environ, située sur la commune de RICHELIEU et constituant une réserve foncière de l'opération "Bois de l'Ajonc".

Ce terrain, qui est classé en zone N (naturelle) au PLUi, approuvé le 27 janvier 2020, ne présente plus d'intérêt pour notre organisme. Par courrier en date du 17 mars 2022, VAL TOURAINE HABITAT a proposé de céder ce terrain à la commune moyennant l'Euro symbolique.

Situation foncière

La cession portera sur la parcelle cadastrée section D n° 340, d'une superficie d'environ 5 257 m², moyennant le prix à l'euro symbolique. Les frais d'acte seront à la charge de la commune.

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 RICHELIEU.

.../...

Le Conseil Municipal a délibéré dans ce sens en date du 06 mai 2022.

Nom de l'Acquéreur	Réf cadastre	Surface	Montant
Commune de RICHELIEU	D n° 340	5 257 m ² environ	EURO SYMBOLIQUE

Il est rappelé que ce terrain est en zone Naturelle « N stricte » et ne peut faire l'objet de modification. Il est situé à proximité de la zone inondable de la Veude, mais en dehors de celle-ci.

.../...

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 vente conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

a. LOCHES « Bas Clos 12, 13 » - Précision du plan de financement

Monsieur le Président expose :

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

Ce plan de financement annule et remplace celui présenté au Bureau du Conseil d'Administration du 04 avril 2022.

Le plan de financement n'est pas modifié, mais détaillé, faisant apparaître le plan de financement propre aux logements financés par des prêts de la CDC. Le plan de financement prévoit effectivement des prêts de la CDC, dont seuls les 15 logements de Bas Clos 13 peuvent bénéficier, et un prêt bancaire à taux fixe pour le financement des 15 logements du groupe Bas Clos 12.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération et les montants des différents postes restent inchangés.

.../...

Plan de financement global:

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

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

Postes	Montant estimé TTC
Eco-Prêt sur 25 ans	195 000 €
PAM BEI Tx Fixe sur 25 ans	185 000 €
Fonds Propres	288 000 €
TOTAL	668 000 €

.../...

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 195 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 25 points de base, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
 - o Périodicité des échéances : annuelles
 - o Préfinancement : de 3 à 24 mois
 - o Taux annuel de progressivité des annuités : de -3 % à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
 - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A
 - o Double révisabilité
- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Prêt PAM BEI taux fixe complémentaire à l'Eco-Prêt (barème mensuel) d'un montant global maximal de 185 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
 - o Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 30 Juin 2022 est de 1.76 % 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 2.80 %

- Périodicité des échéances : annuelle
- Préfinancement : de 3 à 12 mois
- Echéances constantes
- Contracter auprès d'un établissement bancaire, un prêt à taux fixe d'un montant global maximal de 379 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, à un taux maximal de 2.80 %.
Dans le cadre de recherche de financement à taux fixe plus avantageux, une consultation de plusieurs établissements bancaires sera menée. C'est pourquoi les caractéristiques du prêt ne sont pas encore connues.
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

b. PREUILLY-SUR-CLAISE « Saint Nicolas 1 & 3 » - Mise en place du financement

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de réhabilitation de 12 logements individuels et collectifs sur la commune de PREUILLY-SUR-CLAISE.

La déclaration préalable a été obtenue le 06 octobre 2021.

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

Historique des travaux:

Pour Saint Nicolas 1 (groupe 118):

1998 : Remplacement des appareils sanitaires, des radiateurs et des conduits de chaudières, mise en peinture et remplacement des éclairages dans les parties communes.

2015 : Pose de thermostats individuels.

.../...

Pour Saint Nicolas 3 (groupe 389):

2003 : Mise en place de double vitrage sur les fenêtres.

2012 : Mise place de persiennes en PVC.

2018 : Démoussage de la toiture.

Agence: LOCHES

Commune: PREUILLY-SUR-CLAISE

Groupe: « SAINT-NICOLAS 1 & 3 » - n°118 & 389

Année de mise en service : 1968 & 1982

Composition: 12 logements : 3 T2, 6 T3, 3 T4

Présentation du projet de réhabilitation

Les locataires ont donné leur accord sur le projet le 23 septembre 2021.

Les travaux prévus sont les suivants :

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE:

Logements collectifs :

- ✚ Remplacement des chaudières existantes et mise en place de robinets thermostatiques ;
- ✚ Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries en aluminium avec persiennes aluminium ;

Logements individuels :

- ✚ Mise en place d'une isolation soufflée dans les combles ;
- ✚ Mise en place de pompe à chaleur double service ;
- ✚ Mise en place de groupes VMC Simple Flux Hygro A ;
- ✚ Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries en aluminium avec persiennes aluminium ;

TRAVAUX D'ELECTRICITE:

Logements collectifs & individuels :

- ✚ Mise en sécurité des logements et révision des tableaux électriques (remplacement des prises de courant, d'interrupteurs et de douilles défectueux,);

TRAVAUX DE RENOVATION EXTERIEURE:

Logements individuels :

- ✚ Mise en peinture des façades ;
- ✚ Démoussage des couvertures ;
- ✚ Remplacement des portes d'entrée, des portes de garages et des portes piétonnes ;

TRAVAUX DE RENOVATION INTERIEURE DES LOGEMENTS:

Logements collectifs & individuels :

- ✚ Remplacement des portes palières et des portes de caves ;
- ✚ Bétonnage des sols des caves ;
- ✚ Réfection complète des pièces humides : remplacement des appareils sanitaires, mise en peinture, remplacement des sols et de la faïence ;

Performances énergétiques

SAINT NICOLAS 1 – logements collectifs			
	BAT. A 1 Logements	BAT. B 5 Logements	TOTAL 6 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	D 199.4	D 199.4	D 199.4
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	D 167.6	D 167.6	D 167.6
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	1 868.57	8 271.82	10 140.38
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	106.25	470.34	576.59

SAINT NICOLAS 3 – logements individuels			
	Bât. A 15 CITE DES TILLEULS 3 Logements	Bât. B 21 CITE DES TILLEULS 3 Logements	TOTAL 6 Logements
ThCe-Ex avant travaux (kWh/m ² .an)	D 220.4	D 220.4	D 220.4
ThCe-Ex après travaux (kWh/m ² .an)	B 88.8	B 88.8	B 88.8
Economie d'énergie prévisionnelle : (kWh/an)	26 471.34	27 872.88	54 344.22
Economie d'énergie prévisionnelle : (€/an)	1 505.17	1 584.86	3 090.04

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	441 728 €	Eco-Prêt sur 20 ans	75 000 €
Honoraires	57 711 €	PAM BEI Tx Fixe sur 20 ans	102 000 €
Actualisation	8 835 €	Prêt bancaire sur 20 ans	177 000 €
Aléas - divers	15 726 €	Subvention	- €
	43 667 € / Lgt	Fonds Propres (dont GE : 107 582 € dont dég. TFPB : 44 217 € dont réserve : 18 201 €)	170 000 €
TOTAL	524 000 €	TOTAL	524 000 €

Plan de financement CDC, concernant les 6 logements individuels:

Postes	Montant estimé TTC
Eco-Prêt sur 20 ans	75 000 €
PAM BEI Tx Fixe sur 20 ans	102 000 €
Fonds Propres	85 000 €
TOTAL	262 000 €

.../...

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 75 000 € 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 102 000 € 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 Juin 2022 est de 1.76 % 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 2.80 %
 - o Périodicité des échéances : annuelle
 - o Préfinancement : de 3 à 12 mois
 - o Echéances constantes
- Contracter auprès d'un établissement bancaire, un prêt à taux fixe d'un montant global maximal de 177 000 € pour une durée de 20 ans, conformément au tableau ci-dessus, à un taux maximal de 2.80 %.
Dans le cadre de recherche de financement à taux fixe plus avantageux, une consultation de plusieurs établissements bancaires sera menée. C'est pourquoi les caractéristiques du prêt ne sont pas encore connues.
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

c. SAVIGNÉ-SUR-LATHAN « Le Bourg 2 » - Précision du plan de financement

Monsieur le Président expose :

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

Ce plan de financement annule et remplace celui présenté au Bureau du Conseil d'Administration du 07 mars 2022.

Le plan de financement n'est pas modifié, mais détaillé, faisant apparaître le plan de financement propre aux logements financés par des prêts de la CDC. Le plan de financement prévoit effectivement des prêts de la CDC, dont seuls les 4 logements peuvent bénéficier, et un prêt bancaire à taux fixe pour le financement des 10 autres logements (1 individuel et les 9 logements collectifs).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération et les montants des différents postes restent inchangés.

.../...

Plan de financement global:

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	492 323 €	Eco-Prêt sur 25 ans	72 000 €
Honoraires	34 530 €	PAM BEI Tx Fixe ECO-Prêt sur 25 ans	56 000 €
Actualisation	9 847 €	Prêt bancaire sur 25 ans	320 000 €
Aléas - divers	18 300 €	Subvention	- €
	39 643 € / Lgt	Fonds Propres (dont GE : 44 579 € dont dég. TFPB : 40 473 € dont réserve : 21 948 €)	107 000 €
TOTAL	555 000 €	TOTAL	555 000 €

Plan de financement CDC, concernant 4 logements individuels :

Postes	Montant estimé TTC
Eco-Prêt sur 25 ans	72 000 €
PAM BEI Tx Fixe sur 25 ans	56 000 €
Fonds Propres	30 572 €
TOTAL	158 572 €

.../...

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 72 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, au taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 25 points de base, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
 - o Périodicité des échéances : annuelles
 - o Préfinancement : de 3 à 24 mois
 - o Taux annuel de progressivité des annuités : de -3 % à 0.5 % maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du livret A)
 - o Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A
 - o Double révisabilité
- Contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Prêt PAM taux fixe complémentaire à l'Eco-Prêt (barème mensuel) d'un montant global maximal de 56 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
 - o Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 30 juin 2022 est de 1.76 % 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 2.80 %

- Périodicité des échéances : annuelle
- Préfinancement : de 3 à 12 mois
- Echéances constantes
- Contracter auprès d'un établissement bancaire, un prêt à taux fixe d'un montant global maximal de 320 000 € pour une durée de 25 ans, conformément au tableau ci-dessus, à un taux maximal de 2.80 %.
Dans le cadre de recherche de financement à taux fixe plus avantageux, une consultation de plusieurs établissements bancaires sera menée. C'est pourquoi les caractéristiques du prêt ne sont pas encore connues.
- Signer l'avenant à la convention APL avec l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre,
- Solliciter toutes les subventions nécessaires au financement de l'opération,
- Délivrer les ordres de service de démarrage des travaux,
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

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

Monsieur le Président expose :

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

Ce plan de financement annule et remplace celui présenté au Bureau du Conseil d'Administration du 09 mai 2022.

Cette opération a été retenue pour bénéficier d'une subvention dans le cadre du plan de relance. Il convient donc de modifier le plan de financement pour tenir compte de cette subvention. Le montant des fonds propres sera diminué.

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

.../...

Prix de revient estimatif		Plan de financement	
Postes	Coût estimé TTC	Postes	Montant estimé TTC
Travaux	452 223 €	Eco-Prêt sur 15 ans	211 000 €
Honoraires	31 473 €	PAM BEI Tx Fixe Eco-Prêt sur 15 ans	95 000 €
Actualisation	9 044 €	Subvention Région :	20 000 €
Aléas - divers	14 260 €	Subvention du Plan de Relance :	19 260 €
	50 700 € / Lgt	Fonds Propres	161 740 €
	507 000 €	(dont GE : 114 087 €	
		dont dég. TFPB : 28 791 €	
TOTAL		dont réserve : 18 862 €)	
		TOTAL	507 000 €

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 211 000 € 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 95 000 € pour une durée de 15 ans, conformément au tableau ci-dessus, sans différé d'amortissement, ainsi que les garanties d'emprunt s'y rattachant ;
 Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :
 - o Pour information, le taux d'intérêt annuel fixe entre le 1er et le 30 juin 2022 est de 1.76 % sur 15 ans, le Bureau du Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à contractualiser l'emprunt au taux du barème en vigueur à l'établissement du contrat dans la limite d'un taux maximum de 2.80 %
 - 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Foyers

a. LA CELLE-GUENAND « EHPAD La Châtaigneraie » - Information relative à la situation de cet établissement

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

Ehpad de 79 chambres soit 83 lits.

Date de construction: 1986.

Bail à construction: fin 31.08.2025.

Convention de location et de gestion: fin 31.12.2022.

Gestionnaire : Etablissement public autonome.

Le Directeur Général a pris connaissance courant mai 2022 du diagnostic architectural et technique réalisé par le cabinet CARRÉ D'AIRE, à la demande de la direction de l'établissement.

Ce diagnostic fait apparaître des problèmes importants de structure liés au vieillissement et au manque d'entretien de l'établissement et à des non-conformités relatives à la sécurité incendie alors que l'établissement a obtenu un avis favorable de la commission sécurité en octobre 2019 et que les contrôles périodiques concernant la sécurité incendie n'ont jusqu'à présent révélé aucune anomalie pour un classement depuis l'origine en type U.

Le 13 mai dernier, les résultats de ce diagnostic ont été présentés par la direction de l'EHPAD, aux services du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire en présence de VAL TOURAINE HABITAT.

Face à l'impossibilité technique établit par le rapport de diagnostic de traiter les non-conformités relatives à la sécurité incendie, les parties concernées ont engagé une réflexion sur le devenir de cet établissement.

Par courrier en date du 03 juin 2022, le Directeur Général a demandé à la direction de l'EHPAD, d'organiser une réunion avec le Service Départemental d'Incendie et Sécurité dans les meilleurs délais afin de recueillir leurs préconisations. Cette commission se tiendra le 18 juillet 2022.

Le 08 juin 2022, la Direction du Patrimoine durable a procédé à une visite de l'établissement, pour évaluer l'état général du bâti à la suite de la publication du rapport de diagnostic architectural et technique, commandé par le gestionnaire et dans l'attente des préconisations de la commission de sécurité incendie.

A l'issue de cette visite, le Directeur Général souhaite engager, sans délai, les travaux suivants de sécurisation de l'établissement pour un montant estimé à hauteur de 400 K€, et ce malgré le montage particulier des foyers.

- Remplacement de la structure du patio dans la salle à manger ;
- Retrait du placage du parement bois du plafond de la salle à manger ;
- Fixation des habillages de trappes de désenfumage ;
- Mise en place d'un garde-corps de protection et installation d'un réarmement motorisé sur les 15 trappes de désenfumage (ventilation basse) ;
- Remplacement du bardage (façade Sud et partiellement Ouest) ;
- Mise en place d'un escalier provisoire métallique en remplacement de l'escalier bois à usage de sortie de secours au R+1 ;
- Dépose des terrasses bois au rez-de-chaussée au pourtour du bâtiment et remblaiement en calcaire ;
- Remplacement des couvercles des regards dans la cour intérieure (zone de livraison) par des modèles résistants à la circulation automobile.

Par ailleurs, il sera demandé à l'EHPAD d'interdire l'accès des résidents à la cour extérieure.

Des décisions complémentaires pourraient être prises suite à la commission de sécurité du 18 juillet 2022.

Un courrier sera adressé à l'EHPAD suite à la décision du Bureau du Conseil d'Administration.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, 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 prendre l'ensemble des mesures d'urgence et engager les dépenses nécessaires afin d'assurer la sécurité des personnes et de l'établissement en lien avec la Direction de l'EHPAD.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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 DEBALLÉE, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Foyers

b. LOCHES « Foyer Henri Dunant » – Travaux de remplacement du SSI

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

Foyer d'hébergement pour adultes handicapés de 25 logements.

Date de construction : 1981.

Propriétaire : Val Touraine Habitat.

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

Gestionnaire : ADAPEI 37.

Val Touraine Habitat, en accord avec son gestionnaire l' ADAPEI 37, va réaliser les travaux de remplacement du système de sécurité incendie de l'établissement.

A l' issue de la consultation d'entreprises, le coût global des travaux s'élève à 66 624 € TTC.

Ces travaux seront financés de la façon suivante :

- Réserve pour renouvellement des composants et gros travaux..... 17 500 €.
- Fonds propres Val Touraine Habitat à hauteur de.....49 124 €.

.../...

Décision

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

- approuvent la réalisation des travaux de remplacement du système de sécurité incendie de l'établissement ainsi que le financement;
- autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer tous les documents pour 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Foyers

c. MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Résidence Les Tuffeaux » – Travaux de rénovation de la chaufferie

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

Résidence Autonomie de 58 logements.

Date de construction : 1993.

Bail à construction : Durée 34 ans, fin du bail le 31.12.2027.

Convention de location et de gestion : Durée 32 ans, fin de la convention en 30.01.2024.

Gestionnaire : VYV Centre Val de Loire.

Val Touraine Habitat, en accord avec son gestionnaire VYV Centre Val de Loire, va réaliser les travaux de rénovation de la chaufferie de l'établissement.

A l'issue de la consultation d'entreprises, le coût global des travaux s'élève à 168 714 € TTC.

Ces travaux seront financés de la façon suivante :

- Réserve pour renouvellement des composants et gros travaux..... 154 674 €.
- Fonds propres.....14 040 €.

Décision

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

- approuvent la réalisation des travaux de rénovation de la chaufferie de l'établissement ainsi que le financement;
 - autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer tous les documents pour 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Foyers

d. SAINT-BENOÎT-LA-FORÊT « MAS Les Sylves » – Étude de résiliation anticipée du bail

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

Maison d'accueil spécialisée de 30 chambres.

Date de construction : 1982.

Bail à construction : Durée 40 ans, fin du bail le 31.12.2028.

Convention de location et de gestion : Durée 34 ans, fin de la convention 31.12.2023.

Gestionnaire : Centre hospitalier du Chinonais.

Par courrier en date du 10 octobre 2021, le Centre Hospitalier du Chinonais nous a fait part de son souhait de résilier le bail en cours par anticipation. À la demande de la direction, il a été convenu d'étudier les modalités financières et juridiques d'une fin de bail anticipée.

.../...

.../...

Décision

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

- prennent acte de la demande du Centre Hospitalier du Chinonais;
- engagent les études relatives au projet de résiliation anticipée du bail de la Maison d'accueil spécialisée « Les Sylves » à Saint-Benoît-La-Forêt;
- autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

III. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Foyers

e. SAINT-CYR-SUR-LOIRE – « Foyer Les Elfes » – Travaux de rénovation de 10 salles d'eau

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

Foyer pour adultes handicapés de 24 chambres.

Date de construction : 2003.

Bail à construction : Durée 22 ans, fin du bail le 31.12.2023.

Convention de location et de gestion : Durée 22 ans, fin de la convention en 31.12.2023.

Gestionnaire : Association Les Elfes.

L'Association "Les Elfes" a sollicité Val Touraine Habitat pour réaliser les travaux de rénovation de 10 salles d'eau. Les travaux consistent au remplacement des revêtements de sol et mur y compris les travaux y afférents.

Le coût de revient prévisionnel global de l'opération est estimé à 60 000 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Réserve pour renouvellement des composants et gros travaux.....60 000 €.

Décision

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

- approuvent le coût de revient prévisionnel global de l'opération ;
- approuvent le plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- approuvent le lancement de la consultation des entreprises ;
- autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer tous les documents pour 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 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, DRAPEAU, Conseillers Départementaux.
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs.

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

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

X

X

X

IV. DIRECTION JURIDIQUE ET DES VENTES

2. LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

B. Location

a. **CHAMBRAY-LÈS-TOURS « Les Perriers » - Renouvellement de la convention de mise à disposition entre Val Touraine Habitat et la commune**

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'opération

Le 03 juillet 1986, la commune de CHAMBRAY-LÈS-TOURS et VAL TOURAINE HABITAT ont conclu une convention de mise à disposition, pour les locaux situés 5 rue Georges Rouault à CHAMBRAY-LÈS-TOURS, pour installer une crèche municipale.

Ces locaux vont être cédés en quasi-totalité à M. et Mme BEVERINA suite à l'autorisation du Bureau de VAL TOURAINE HABITAT du 31 mai 2021.

Le local, actuellement occupé par l'association ATS, n'est pas compris dans la cession et reste loué à la commune de CHAMBRAY-LÈS-TOURS.

Une nouvelle convention de mise à disposition sera conclue entre la commune de CHAMBRAY-LÈS-TOURS et VAL TOURAINE HABITAT à compter de la date de cession du local, actuellement occupé par la crèche.

Le montant annuel du loyer est fixé à la somme de DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE-CINQ euros (2 835 €) hors charges et taxes.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, 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 signer ladite convention de mise à disposition au profit de la commune de CHAMBRAY-LÈS-TOURS aux conditions visées ci-dessus, 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 11 juillet 2022

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 juillet 2022 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

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

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

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

X

X

X

V. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

2. CONVENTIONS

a. ARTANNES-SUR-INDRE - Avenant n°1 au mandat de gestion de patrimoine

Monsieur le Président expose :

Présentation

La commune d'ARTANNES-SUR-INDRE a confié un mandat à VAL TOURAINE HABITAT pour assurer la gestion de 6 logements.

Conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R442-22 du code de la construction et de l'habitation, il est rappelé que ce mandat a fait l'objet d'une autorisation du Préfet d'Indre-et-Loire en date du 17 décembre 2015.

Le mandat étant arrivé à échéance au 1^{er} mars 2022, les parties ont décidé de poursuivre le présent mandat de gestion par voie d'avenant pour une nouvelle période de 3 ans, renouvelable 1 fois par tacite reconduction.

VAL TOURAINE HABITAT assure pour le compte de la mairie d'ARTANNES-SUR-INDRE, les missions suivantes :

- Gestion locative ;
- Entretien du patrimoine.

.../...

La rémunération de VAL TOURAINE HABITAT est de 5% du montant des loyers quittancés hors taxes.

Concernant l'entretien du patrimoine et le suivi des travaux, la rémunération est de 3%.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, 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 signer l'avenant n°1 au mandat de gestion du patrimoine de la commune d'ARTANNES-SUR-INDRE aux conditions visées ci-dessus, et généralement faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER



**AVENANT N°1 AU MANDAT DE GESTION DU PATRIMOINE
DE LA COMMUNE D'ARTANNES-SUR-INDRE**

La Commune d'ARTANNES-SUR-INDRE, représentée par son Maire, Madame Isabelle DELACÔTE, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal **en date du xxxxxxxx**,
Ci-après dénommé « **la Commune d'ARTANNES-SUR-INDRE** », ou « **Le Mandant**»

D'une part,

Et :

VAL TOURAINE HABITAT OPH, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean Luc TRIOLLET, habilité à cet effet par délibération du Bureau du Conseil d'Administration **en date du xxxxxxxx**,
Ci-après dénommé « **V.T.H** », ou « **Le Mandataire**»

D'autre part,

Exposé Préalable

La Commune d'Artannes-sur-Indre a confié un mandat à VAL TOURAINE HABITAT pour assurer la gestion de 6 logements.

Conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R442-22 du code de la construction et de l'habitation, il est rappelé que ce mandat a fait l'objet d'une autorisation du Préfet d'Indre-et-Loire en date du 17 décembre 2015.

Le mandat étant arrivé à échéance au 1^{er} mars 2022, les parties ont décidé de poursuivre le présent mandat de gestion par voie d'avenant :

Ceci ayant été exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Durée du mandat :

Le contrat est passé entre la Commune d'Artannes-sur-Indre et VAL TOURAINE HABITAT pour une durée de **3 ans à effet du 1^{er} mars 2022, renouvelable 1 fois par tacite reconduction**, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 3 mois avant la fin de chacune des échéances.



Article 2 : Autres Dispositions

Toutes les autres clauses et conditions du mandat initial restent inchangées et demeurent applicables

Fait à Artannes, le xxxxxx

En 3 exemplaires.

Le Directeur Général
de VAL TOURAINE HABITAT

Le Maire
ARTANNES-SUR-INDRE

Jean Luc TRIOLLET

Isabelle DELACÔTE