

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

Du 13 novembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 13 novembre 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales  
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  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

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

X

X

X

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

### 1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### A. Lancement études – Foncier

##### a. NOUZILLY « La Guillaumerie » - Lancement de l'opération

Monsieur le Vice-Président expose :

#### Présentation de l'opération

Sur la commune de NOUZILLY, VAL TOURAINE HABITAT termine une opération d'aménagement « Les Vignes du Prieuré », qui a permis de créer au total 22 logements locatifs sociaux et 49 terrains à bâtir en plusieurs tranches. Les logements locatifs sociaux sont livrés et habités. L'ensemble des terrains à bâtir a été vendu et les dernières constructions sont en cours de finalisation. Les travaux de finition des deux dernières tranches sont programmés pour le printemps 2024.

VAL TOURAINE HABITAT a l'opportunité de se porter acquéreur de foncier permettant la réalisation d'un projet d'aménagement de 22 terrains à bâtir sur la commune de NOUZILLY au lieu-dit « La Guillaumerie ».

#### Situation foncière

L'assiette de l'opération « La Guillaumerie », d'une superficie d'environ 1,4 hectare en zone 1AUh et 0,4 hectare environ en zone A et provenant de 9 parcelles cadastrales différentes, est en cours de négociation et d'acquisition.

.../...

Elle est classée en zone 1AUh et A au PLUi du Castelrenaudais approuvé le 16 février 2021.

## Programme prévisionnel de l'opération d'aménagement

Le programme d'aménagement pourrait envisager la création de :

- 22 terrains à bâtir destinés à l'accession à la propriété privée d'une superficie moyenne de 489 m<sup>2</sup>. Le foncier en zone A du PLUi sera vendu en fond de lot des terrains à bâtir situés au Nord de l'opération.

## Bilan financier prévisionnel

Description des recettes prévisionnelles :

- Le prix moyen des terrains à bâtir est fixé à 51 000 € TTC.

Régime de TVA de l'opération : TVA sur marge

## Bilan financier prévisionnel en € HT

Postes recettes (en K€HT)	Avant 2023	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà	Total
Cession charges foncières - TAB				255 000	255 000	212 500	212 500	935 000
Cession charges foncières - Promotion								-
Cession charges foncières - Autre				18 000	18 000	18 000	18 000	72 000
Prix de revient LLS								-
Subventions et participations								-
<b>Total recettes prév</b>	-	-	-	<b>273 000</b>	<b>273 000</b>	<b>230 500</b>	<b>230 500</b>	<b>1 007 000</b>
Postes dépenses (en K€HT)	Avant 2023	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà	Total
Foncier			205 759				2 080	207 839
Honoraires études		30 800	24 200	1 000	1 000	500	500	58 000
Travaux			376 250				114 750	491 000
Honoraires travaux			18 770				7 630	26 400
Taxes			12 007				35 778	47 785
Frais financiers		1 044	21 409	14 828	7 341	871	- 682	44 811
Honoraires VTH			33 783	27 248	3 600	3 000	13 135	80 766
Autres frais		4 000	7 000	4 000	4 000	4 000	4 000	27 000
<b>Total dépenses prév</b>	-	<b>35 844</b>	<b>699 178</b>	<b>47 076</b>	<b>15 941</b>	<b>8 371</b>	<b>177 191</b>	<b>983 601</b>
<b>Solde annuel trésorerie</b>	-	- 35 844	- 699 178	225 924	257 059	222 129	53 309	23 399
<b>Affectation fonds propres LLS</b>								
<b>Solde prévisionnel</b>								<b>23 399</b>

Dans le cadre de la réalisation du projet et de l'élaboration du permis d'aménager, le bouclage de la voirie à l'Est de l'opération pourrait nécessiter la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la commune de NOUZILLY, dont les modalités feront l'objet d'une délibération ultérieure.

## Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles
Négociations foncières	Fin 2023 et 1 <sup>er</sup> Trimestre - 2024
Dépôt du permis d'aménager	3 <sup>ème</sup> Trimestre - 2024
Obtention du permis d'aménager	4 <sup>ème</sup> Trimestre - 2024
Début de la commercialisation	1 <sup>er</sup> Trimestre - 2025
Réalisation des travaux de viabilisation	2 <sup>ème</sup> Trimestre - 2025
Fin de la commercialisation	2028

.../...

.../...

## **Décision**

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

- Prendre toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Procéder à la mise en commercialisation des lots dans le respect du montant minimal des recettes attendues de l'opération,
- Signer toutes conventions de rétrocession ainsi que tous les actes authentiques correspondants,
- 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 VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 13 novembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 13 novembre 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales  
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  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
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**

### **3. CESSIONS**

#### **a. CROTELLES « Le Coteau » - Constitution de servitudes à la commune**

Monsieur le Vice-Président expose :

#### **Présentation de l'opération**

Dans le cadre de la vente de la parcelle auparavant cadastrée section ZE n° 133, correspondant à l'ancienne aire de jeux du lotissement, la commune de CROTELLES a fait intervenir le Cabinet GÉOPLUS, géomètre, afin de reconnaître les limites de propriété de ce terrain. Il s'avère qu'un des logements de VAL TOURAINE HABITAT empiète de 2 m<sup>2</sup> sur ce terrain.

Par délibération en date du 13 juin 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration ont donné leur accord pour régulariser l'emprise de l'empiètement, lors d'un échange de parcelles effectué avec la commune.

Le bâti situé en limite de propriété comporte des fenêtres donnant sur la parcelle nouvellement cadastrée section ZE n° 221, correspondant à l'ancienne aire de jeux. Il est donc nécessaire de profiter de cet échange de parcelles pour régulariser cette situation et créer une servitude de jour et de vues.

Cette servitude sera créée dans le cadre de l'échange réalisé sans soulte.  
Pour rappel, les frais d'acte d'échange sont supportés par VAL TOURAINE HABITAT et les frais de géomètre par la commune.

.../...

## **Objet de la délibération**

Il convient, lors de cet échange, de constituer les servitudes de jour et de vues nécessaires et ce, sans indemnité.

	Réf. cadastre	Montant de l'indemnité
Fonds Dominant	ZE n°s 220 et 137	Sans indemnité
Fonds Servant	ZE n° 221	

## **Décision**

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

- Signer l'acte notarié d'échange et de constitution des servitudes de vues ;
- Prendre en charge les différents frais (notaires, géomètres, provisions, indemnités, taxes,...).

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

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

Du 13 novembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 13 novembre 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales  
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  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
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. Foyers

#### **a. PREUILLY-SUR-CLAISE - EHPAD « Le Dauphin » - Prorogation de la convention de location et de gestion - Mise en place d'un loyer**

Monsieur le Vice-Président expose :

#### **Présentation de l'établissement**

EHPAD de 60 chambres - Établissement public autonome.

Date de construction : 1989.

Bail à construction : Durée 40 ans, fin du bail au 31.01.2029.

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

#### **Le contexte : Prorogation de la convention de location et de gestion - Mise en place d'un loyer**

Les parties ont conclu une convention de location et de gestion en date du 02 novembre 1989, qui prend fin à l'échéance des emprunts au 31 décembre 2023.

Le bail à construction prendra fin le 31 janvier 2029.

Par courrier en date du 11 septembre 2023, VAL TOURAINE HABITAT a proposé à la direction de l'EHPAD, la mise en place d'un loyer en lieu et place de la redevance pour la durée restant à courir du bail à construction, à savoir jusqu'au 31 janvier 2029. VAL TOURAINE HABITAT a joint également l'avenant n° 3 à la convention de location et de gestion correspondante.

.../...

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

Les conditions proposées par VAL TOURAINE HABITAT, à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sont les suivantes :

- Loyer : 105 000 € annuels hors impôt et charges ;
- Échéance trimestrielle ;
- Révision annuelle conformément à la politique des loyers.

.../...

### **Décision**

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

- Approuvent la prorogation de la convention de location et de gestion jusqu'au 31 janvier 2029 ;
- Approuvent le loyer annuel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'avenant n° 3 à la convention de location et de gestion, et généralement à faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

Du 13 novembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 13 novembre 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales  
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  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

Étaient absents : M. PAUMIER  
Mme DEVALLEE qui avait donné pouvoir à M. OSMOND  
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. Foyers

#### **b. SAINT-BENOÎT-LA-FORÊT - MAS « Les Sylves » - Prorogation de la convention de location et de gestion - Mise en place d'un loyer**

Monsieur le Vice-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 au 31.12.2028.

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

Gestionnaire : Centre hospitalier du Chinonais.

#### **Le contexte : Prorogation de la convention de location et de gestion - Mise en place d'un loyer**

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 de VAL TOURAINE HABITAT, les modalités financières et juridiques d'une fin de bail anticipée ont été étudiées. Après transmission de cette étude au Centre Hospitalier du Chinonais, ce dernier nous a informés par courrier en date du 04 juillet 2023, renoncer à cette hypothèse.



Par conséquent, il a été convenu de proroger la convention de location et de gestion jusqu'à la fin du bail, à savoir au 31 décembre 2028, et de mettre en place un loyer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Ce loyer annuel a été déterminé en tenant compte d'un taux de 8 % sur la part hébergement, auquel a été ajouté un montant correspondant à une réserve pour renouvellement des composants.

Les conditions proposées par VAL TOURAINE HABITAT, à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sont les suivantes :

- Loyer : 43 000 € annuels hors impôts et charges ;
- Réserve pour renouvellement des composants : 15 000 € annuels ;
- Échéance trimestrielle ;
- Révision annuelle conformément à la politique des loyers.

.../...

### **Décision**

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

- Approuvent la prorogation de la convention de location et de gestion jusqu'au 31 décembre 2028 ;
- Approuvent le loyer annuel et la réserve pour renouvellement des composants s'y rattachant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer l'avenant à la convention de location et de gestion, et généralement, à faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND

Du 13 novembre 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 13 novembre 2023 à 14 H 00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Judicaël OSMOND, Vice-Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales  
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  
Mmes AVRIL et CARREAU LICCO, Assistantes de Direction

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

X

X

X

## **IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ**

### **1. CONVENTIONS**

#### **a. BOURGUEIL – Soutien à l'action « Lecture en famille au Canal »**

Monsieur le Vice-Président expose :

Sur le territoire de BOURGUEIL, les acteurs de la petite enfance et de la parentalité identifient le besoin de renforcer l'accompagnement des familles. Ils souhaitent notamment développer une action autour de la lecture, au cœur du quartier du Canal, auprès d'un public d'enfants scolarisés et de leurs parents.

Ce projet mobilise trois partenaires de l'animation sociale et culturelle : le centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) de BOURGUEIL, l'Espace de Vie Sociale itinérant Bourgueillois et Savignéen et l'association Livre Passerelle. Il vise à favoriser le développement de l'enfant, créer des solidarités entre les familles et favoriser l'interconnaissance, tout en inscrivant la lecture dans les pratiques familiales. Il contribue à l'accompagnement de la scolarisation et des situations parentales, et favorise l'inclusion dans une action collective.

Une fois par mois, dans la salle de l'Abbé Baudry, les trois partenaires proposent en commun une animation collective d'une durée de deux heures, en fin de journée, en présence des parents et de leurs enfants. Familles et professionnels se retrouvent autour de valises d'histoires. Les livres sont un prétexte ; les travailleurs sociaux présents lors de ces temps s'appuient sur les thèmes abordés, les échanges et la rencontre pour identifier les difficultés des familles, leurs préoccupations et attentes, et mobiliser des leviers pour faire avancer chacun individuellement et collectivement : orientation vers des services culturels (bibliothèque), sociaux (Maison des Solidarités, CCAS, ...), mise en place d'actions collectives...

Ce projet s'inscrit dans la volonté de VAL TOURAINE HABITAT de soutenir le déploiement d'actions et la mise en œuvre d'initiatives locales concourant au renforcement du lien social et participant à l'animation de ses territoires d'implantation, afin d'améliorer la qualité de service et la proximité avec les locataires. Dans ce cadre, le projet répond en particulier aux objectifs spécifiques suivants :

- Créer des temps de rencontre entre locataires et favoriser le vivre ensemble, en proposant aux familles de locataires du Canal un rendez-vous mensuel au sein même de leur quartier d'habitation ;
- Mobiliser des partenaires au sein du quartier du Canal pour faciliter l'accès aux droits et à la culture, l'accompagnement des familles et le repérage de situations de fragilité ;
- Réinvestir la salle de l'Abbé Baudry et redynamiser ce lieu de vie partagé.

VAL TOURAINE HABITAT contribuerait à l'action en soutenant financièrement l'intervention de Livre Passerelle pour la conduite d'ateliers mensuels d'octobre 2023 à juin 2024, pour un montant de 2 000 €.

.../...

### **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser une subvention de 2 000 € à l'association Livre Passerelle dans le cadre du projet « Lecture en famille au Canal ».

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LE VICE-PRÉSIDENT

Judicaël OSMOND