

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Réalisation opérations

a. BEAUMONT-LOUESTAULT « La Guillonnière » - Garantie financière

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 17 janvier 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation et la commercialisation de l'opération «La Guillonnière » à BEAUMONT-LOUESTAULT.

VAL TOURAINE HABITAT a obtenu en date du 24 octobre 2023 un permis d'aménager PA n°0370212350001 concernant l'aménagement de 22 terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles. VALTOURAINE HABITAT souhaite demander l'autorisation de différer les travaux de finition de ce lotissement, en vue d'éviter les dégradations des voies pendant la construction des logements conformément à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme et procéder à la vente par anticipation des terrains à bâtir.

L'estimation concernant lesdits travaux de finition s'élève à 82 000 € HT soit 98 400 € TTC.

La présente délibération a pour objet de solliciter une demande de consignation auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (C.D.C.) du montant correspondant aux travaux différés, soit la somme de 82 000 € HT soit 98 400 € TTC.

.../...

Cette demande s'effectuera au vu d'une déclaration de consignation signée par le Directeur Général de VAL TOURAINE HABITAT, accompagnée de la présente décision. Le versement de la somme doit être fait contre la délivrance d'un récépissé. La gestion des fonds est gratuite et les sommes consignées sont rémunérées au jour le jour par application d'un taux fixé par le Directeur Général de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS.

Il est à noter que le Code Monétaire et Financier et notamment l'article L 518-17 prévoit que la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS est chargée de recevoir les consignations de toute nature, en numéraire ou en titres financiers, prévues par une disposition législative ou réglementaire ou ordonnées soit par une décision de justice, soit par une décision administrative.

Décision

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

- Consigner auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, conformément à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme, au nom de VAL TOURAINE HABITAT, la somme nécessaire à la réalisation des travaux de finition.
- Déconsigner les fonds en fonction des différents cas de figures possibles suivants :
 1. Une garantie financière est demandée et obtenue auprès d'un organisme bancaire, il sera alors fourni à la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS une décision du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT et une copie de la convention de garantie d'achèvement de l'établissement financier.
 2. Si différentes tranches de travaux de finition sont réalisées, il sera alors fourni le récépissé de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ainsi qu'une attestation du maître d'œuvre pour l'exécution des travaux restants sur l'opération d'aménagement et une attestation de non-contestation à la DAACT.
 3. Lorsque les travaux de finition seront achevés, il sera fourni le récépissé de la DAACT et une attestation de non-contestation à la DAACT.
- 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
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

B. Rétrocessions

a. MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Saint Ermé » - Rétrocession d'une parcelle

Madame la Présidente expose :

1 - Présentation de l'opération

Par délibérations successives, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VALTOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation de l'opération d'aménagement « Saint Ermé » sur la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE.

Cette opération d'aménagement, réalisée en 3 tranches, a permis la création de :

- 4 terrains à bâtir libres de constructeurs, dont la totalité a été commercialisée,
- 8 terrains destinés à un promoteur pour la construction de maisons individuelles groupées en VEFA,
- 1 terrain commercialisé à un opérateur de pompes funèbres,
- 38 logements locatifs sociaux qui sont achevés.

.../...

Les équipements communs des opérations d'aménagement « Saint Ermé Est » et « Saint Ermé Ouest » font l'objet de conventions de rétrocession avec la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE. Elles ont été signées avec la commune les 10 juillet 2017 (Saint Ermé Est) et 18 juillet 2019 (Saint Ermé Ouest).

La convention de rétrocession « Saint Ermé Ouest » regroupe les équipements communs créés dans le cadre des tranches 1 et 3 de l'opération d'aménagement (rue Aristide Briand et placette). La convention de rétrocession « Saint Ermé Est » regroupe ceux créés dans le cadre de la tranche 2 de l'opération d'aménagement (rue Gustave Flaubert).

En accord avec la commune, les travaux de finition ont été engagés et sont à présent terminés.

Par délibération en date du 15 novembre 2021, les membres du Bureau ont accepté la signature de l'acte de rétrocession des équipements communs créés dans le cadre des tranches 1 à 3 de l'opération d'aménagement « Saint Ermé ». La commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE a délibéré en ce sens lors de son Conseil Municipal du 19 mars 2024.

Objet de la délibération

Le programme d'aménagement de la tranche 2 « Saint Ermé Est » prévoyait également la vente d'une maison existante. Il a finalement été décidé de démolir cette maison, ainsi que celle de la parcelle mitoyenne, rattachée à l'opération, afin de créer une emprise pouvant accueillir des terrains à bâtir ou des logements locatifs sociaux. Cette partie d'opération d'aménagement est appelée « Saint Ermé Sud ».

Lors du bornage périmétrique de « Saint Ermé Sud », le géomètre a constaté une erreur d'implantation de bordures dans un virage de la rue « Gustave Flaubert » créée dans le cadre de la tranche 2 et devant être rétrocédée à la commune.

Cela entraîne la création d'une parcelle de 2m² située entre les deux périmètres des permis d'aménager des opérations de « Saint Ermé Est » et « Saint Ermé Sud ». Les travaux de finition de la rue « Gustave Flaubert » étant déjà réalisés, il a été proposé à la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE de lui rétrocéder cette parcelle dans le même temps que les équipements communs des lotissements « Saint Ermé Est » et « Saint Ermé Ouest » (tranches 1 à 3).

Cette dernière a accepté par délibération en date du 19 mars 2024.

	Parcelle cadastrale	Superficie
Parcelle à rétrocéder	BP n° 453	2 m ²

Cette rétrocession est consentie à l'euro symbolique. La signature de l'acte de rétrocession de cette parcelle ainsi que celui des parcelles des lotissements « Saint Ermé Est » et « Saint Ermé Ouest » (tranches 1 à 3) se fera dans le même temps.

.../...

Décision

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

- Signer l'acte authentique de rétrocession ;
- Prendre en charge les frais inhérents à cette rétrocession (frais d'actes notariés, géomètre,...) ;
- 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
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

A. Plans de financement et réalisations

a. ESVRES « Rue du Vallon » - Curage et démolition

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 21 octobre 2019, les membres du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont approuvé le lancement des études pour cette opération.

Cette opération a été retenue au titre de la programmation 2020 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE.

Par délibération du 16 décembre 2019, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont approuvé la signature d'un compromis et l'acte de vente pour l'acquisition d'un terrain et d'une maison, au prix de 240 000 €, auquel s'ajoutent les frais de négociation d'un montant de 11 000 €. Pour l'ensemble, ces parcelles sont cadastrées section E n°s 1720 et 1433, d'une superficie de 469 m².

L'acte de vente a été signé le 23 juillet 2021.

.../...

Par délibération du 09 mars 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont approuvé la signature d'un compromis et l'acte de vente pour l'acquisition de divers terrains et d'une maison, au prix de 260 000€. Pour l'ensemble, ces parcelles sont cadastrées section E n°s 2369, 2192, 2354, 811, 812, 1721, 808, 2921, 2918, 2922, 2872, 2874 et 2870, d'une superficie totale de 2 895 m².

L'acte de vente a été signé le 26 juin 2023.

Le permis de construire, valant démolition, a été obtenu le 12 octobre 2021. Celui-ci a fait l'objet de recours qui par délibération après l'audience du 02 février 2023 au tribunal d'ORLÉANS, ont été rejetées. Un certificat de non-recours et de non retrait a été délivré à VAL TOURAINE HABITAT le 20 juin 2023.

Objet de la délibération

Afin d'éviter une occupation illicite des logements inoccupés et pour sécuriser le site, il est envisagé de procéder à la première phase de travaux (curage et démolition des bâtiments) dont le coût prévisionnel est estimé à 110 000 € HT maximum.

.../...

Décision

Madame ARNAULT met au vote :

Vote pour : (6 voix) Mmes ARNAULT, DEVALLÉE, DRAPEAU, CHAIGNEAU, DUPONT,
M. OSMOND

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

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

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

- Procéder au curage et à la démolition des bâtiments dans la limite de 110 000 € HT maximum ;
- 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
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

B. Clôtures administratives et comptables

a. Divers groupes

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

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

B. Clôtures administratives et comptables

b. SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE « Rue Rabelais » - Abandon de l'opération

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 13 décembre 2021, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA, d'un ensemble de 14 logements locatifs sociaux individuels, auprès de la SCCV RABELAIS, au prix maximal de 1 900 € HT/m² SHAB.

Un contrat de réservation a été signé le 23 décembre 2021 imposant la signature de la VEFA au plus tard le 30 septembre 2022 et prorogé par avenants au 30 juin 2023 entre la SCCV RABELAIS et VAL TOURAINE HABITAT.

Le dossier ayant été retardé par les demandes des Architectes des Bâtiments de France nécessitant le dépôt d'un permis de construire modificatif, la SCCV RABELAIS a été contrainte de solliciter un avenant, d'une part, de prorogation des délais et, d'autre part, de renégociation du prix de vente, dû à la hausse très significative des marchés de travaux, depuis la signature dudit contrat de réservation. Dans ce contexte, la SCCV RABELAIS ne parvient pas à maintenir sa proposition initiale, ce qui la contraint à solliciter une revalorisation du prix de vente de 1 900 € HT/m² SHAB à 2 000 € HT/m² SHAB.

.../...

Par conséquent et par délibération du 12 juin 2023, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé le Directeur Général à signer l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SCCV RABELAIS, prenant en compte ces nouvelles conditions d'achat.

La demande de permis modificatif n'ayant pas abouti, la SCCV RABELAIS a été obligée d'abandonner le projet et n'a pu réaliser cette opération.

De ce fait, le séquestre versé lors de la signature du contrat de réservation a été restitué à VAL TOURAINE HABITAT, représentant 5% du montant global de l'opération, soit la somme de 76 461,68 €. Les frais consécutifs à cet acte s'élèvent à la somme de 1 006,75 €.

L'opération est déclarée abandonnée.

Objet de la délibération

Il s'agit d'approuver l'abandon de cette opération et de constater la restitution du dépôt de garantie d'un montant de 76 461,68 € et une perte de 1 006,75 € des honoraires d'acte notariés.

.../...

Décision

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

- Prennent acte de l'abandon du projet de construction « Rue Rabelais » sur la commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE ;
- Constatent une perte et autorisent la prise en charge sur ses fonds propres du coût des honoraires d'acte notariés engagés pour un montant de 1 006,75 €.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. VEFA

A. Signature contrat de réservation

a. METTRAY « Passe-Temps » - Achat foncier en VEFA à la SAS NÉGOCIM

Madame la Présidente expose :

Présentation

La SAS NÉGOCIM (R.C.S BORDEAUX – 325 973 329) développe un ensemble de logements sur le territoire de METTRAY « Passe-Temps », sur les parcelles cadastrées section AD n°s 94 à 98, 99 à 101, 102 à 104, 105 et 107, pour une superficie de 9 553 m².

Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT, un achat en VEFA de 4 logements locatifs sociaux répartis sur le lot 2, parcelle cadastrée section AD n° 95 de 480 m², et sur le lot 11, parcelle cadastrée section AD n° 104 de 436 m² du lotissement, comprenant garages et jardins, représentant une surface habitable totale estimée à 316 m² environ, moyennant le prix de 2 250 € 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 NÉGOCIM et VAL TOURAIN HABITAT :

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface cadastrale	SHAB	Montant
SAS NÉGOCIM	AD n° 95 (lot 2) AD n° 104 (lot 11)	916 m² environ	316 m² environ	2 250 € HT/m² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLS	
	Nombre de logements	SHAB moyenne	Nombre de logements	SHAB moyenne
Type individuel 4	3	83.69 m²	1	83.69 m²
Total	3	251.07 m²	1	83.69 m²

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLS (80%)
Type 4 individuel	504 €	632 €

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLS	Total
Acquisition	621 398 €	207 133 €	828 531 €
Frais de notaire	7 208 €	2 403 €	9 611 €
Honoraires	6 779 €	2 259 €	9 038 €
Aléas - divers	8 250 €	2 750 €	11 000 €
Prix total	643 635 €	214 545 €	858 180 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	TOTAL
Prêt CDC	643 534 €
Subvention	0 €
Fonds propres VTH	214 646 €
Total	858 180 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles
Mise en chantier	2 ^{ème} trimestre 2025
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2026

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, 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 NÉGOCIM au prix maximal de 2 250 € 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 DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 643 534 € ;
- 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
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

b. DESCARTES « Ilôt Balzac » - Prise en charge des frais de déménagement

Madame la Présidente expose :

Présentation

Le service réhabilitation souhaite entreprendre la réhabilitation du groupe « Ilôt Balzac » à DESCARTES, composé de 15 logements collectifs répartis dans 2 bâtiments distincts. Ce groupe comprend 10 T1, 4 T2 et 1 T3. L'opération prévoit la modification de la composition existante avec la fusion de 2 logements T1 au 1^{er} étage, d'une surface respective de 13.47 m² et 26.34 m², pour les transformer en un logement T2, au n°42 rue du « Commerce ».

Impacts du projet : relogement de 2 locataires

Pour réaliser les travaux de restructuration de ces 2 logements, il est nécessaire d'intervenir en logement vide. Pour ce faire, le relogement des 2 locataires occupant actuellement ces 2 T1 au n° 42 rue du « Commerce » est nécessaire.

Afin de permettre le relogement de ces familles dans les meilleures conditions, un accompagnement personnalisé sera proposé. Elles seront rencontrées par une Chargée de gestion locative de l'agence de LOCHES, afin de faire le point sur leur situation et souhait de relogement.

VAL TOURAINE HABITAT prendra en charge les frais liés au déménagement sur présentation de factures, dans la limite d'un forfait de 700 €, ainsi que les frais d'ouverture de compteurs.

En outre, les locataires ne supporteront aucuns frais de remise en état de leur logement suite à l'état des lieux de sortie, seuls leur incombent le débarras et le nettoyage du logement.

Décision

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

- Approuvent la restructuration de ces logements et le changement de composition du bâtiment existant;
- Approuvent la prise en charge des frais de déménagement et d'ouverture de compteurs;
- Et plus généralement, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à établir et signer toutes pièces nécessaires à la réalisation de l'opération de relogement.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

2. DIVERS

a. Commercialisation de matériaux d'occasion dans le cadre d'une démarche de réemploi, déconstruction des bâtiments

Madame la Présidente expose :

Le Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, a approuvé la déconstruction de 3 bâtiments d'habitation sur 2 groupes immobiliers de la ville de JOUÉ-LÈS-TOURS.

Le projet qui s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, concerne les bâtiments suivants :

- Rabière 1 et 2 (groupe 35); 1,3,5,7,9 et 11 rue du « Colonel Picot »; 36 logements (déconstruction approuvée en CA du 18 juin 2018);
- Rabière 1et 2 (groupe 35); 23 et 25 rue de « Verdun »; 32 logements (déconstruction approuvée en CA du 17 décembre 2018);
- ZUP 3 (groupe 150); 17 et 19 rue « James Pradier »; 53 logements (déconstruction approuvée en CA du 17 juin 2019).

Présentation du projet

Dans le cadre des diagnostics avant travaux, un diagnostic Produits Équipements Matériaux Déchets a été réalisé sur les 3 bâtiments à déconstruire. Ce diagnostic permet d'établir une liste des éléments techniques réemployables, d'en estimer le volume et de les qualifier.

Produits réemployables	Quantité	Prix de vente à la mise en ligne
Pierre de taille	256 m3	475 € HT / m3
Marche / Contre marche droite d'escalier	200 unités	20 € HT / u
Porte de cave acier	108 unités	90 € HT / u
Porte palière	91 unités	90 € HT / u
Garde-corps Aluminium	150 ml	50 € HT / u
Bloc boîte aux lettres	8 unités	90 € HT / u
Lavabo	91 unités	20 € HT / u
Barre d'appui	40 unités	5 € HT / u
Evier double	39 unités	30 € HT / u
Radiateur à eau	366 unités	30 € HT / u
Réglette	64 unités	10 € HT / u

Dans une démarche d'expérimentation sur les sujets de réemploi, cette importante opération a fait l'objet de recherches d'exutoires visant à avoir un traitement plus vertueux des produits issus de la déconstruction. Parmi les possibilités de réemploi, la commercialisation des matériaux présentant une valeur technique et financière a été étudiée.

Pour faciliter la commercialisation des matériaux, 2 plateformes d'annonces en ligne ont été identifiées :

- « Hub éco », plateforme de proximité de Tours Métropole Val de Loire, offre gratuite.
- « Cycle'up », plateforme commerciale, offre payante.

Étant entendu qu'en qualité d'entité publique, VAL TOURAINE HABITAT va procéder à une opération de déconstruction, générant des matériaux et équipements considérés comme des actifs ; que ces matériaux d'occasion peuvent être valorisés et réutilisés par d'autres acteurs, contribuant ainsi à la préservation des ressources naturelles ; que l'Office s'inscrit dans une démarche de réemploi essentielle pour réduire notre empreinte environnementale et favoriser une économie circulaire ; il est proposé la mise en vente de ces matériaux, avec un objectif d'équilibre économique de la transaction, tenant compte des surcoûts pour déposes soignées des éléments réemployables, des coûts logistiques et de la marge de la plateforme « Cycle'up », rémunérée à hauteur de 20% du prix de vente.

Les matériaux vendus feront l'objet d'un contrat de vente avec l'acheteur.

Le contrat de prestations de services de « Cycle'up » est joint à la présente délibération.

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, approuvent la commercialisation des matériaux et équipements identifiés, avec un objectif d'équilibre financier, et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à établir et signer toutes les pièces, conventions, contrats et contrats de cession, nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

1. DIVERS GESTION LOCATIVE

b. CHINON - Projet de site « les Courances s'animent »

Madame la Présidente expose :

VAL TOURAINE HABITAT souhaite soutenir le déploiement d'actions et 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.

Depuis 2016, VAL TOURAINE HABITAT a mis en œuvre un temps fort annuel sur le quartier « Courances Labussière » (417 logements), en s'appuyant sur des partenariats locaux.

Fort du succès de ce temps convivial, qui a réuni plus de 100 personnes en 2023, VAL TOURAINE HABITAT a souhaité réitérer l'évènement en 2024 en construisant le programme avec les partenaires du territoire : le C.L.A.A.C, les « Fouxfeuxrieux », l'Association « Chinon Handisport », la Mission Locale, le Collectif pour « Pas un rond » et la Médiathèque « Le Patio ».

Les locataires et habitants sont investis dans la préparation et l'animation des ateliers par l'intermédiaire des structures mobilisées.

L'action, à destination des locataires du quartier des Courances, dénommée « Les Courances s'animent » est prévue le samedi 29 juin 2024, le programme prévoit :

.../...

- Un repas partagé ;
- Des jeux en bois et des structures gonflables ;
- Un espace de gratuité et un espace d'expression ;
- Un atelier graff ;
- Des animations sportives ;
- Un spectacle de cirque.

La participation financière de VAL TOURAINE HABITAT serait la suivante :

- Subvention de 559,71 € au profit de « Icart sur les Chemins » (atelier graff) le samedi 29 juin 2024 de 13h à 16h.
- Subvention de 1979 € au profit de la compagnie « Fouxfeuxrieux » pour la production du spectacle « Miroirs, Miroirs » et son accompagnement technique, le 29 juin 2024 à 16h30.
- Subvention de 650 € au profit du C.L.A.A.C pour l'apport de structures gonflables, l'enlèvement de matériel auprès de la CCVL, des fournitures alimentaires pour accompagner un repas partagé avec les habitants des Courances.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser une subvention d'un montant global de 3 188,71 €, répartie comme exposé ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 06 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 06 mai 2024 à 15H00 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Madame Nadège ARNAULT, Présidente de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Assistés de : M. TRIOLLET, Directeur Général
Mme BOUMARAF, Directrice Générale Adjointe des Affaires Générales
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité
Mmes AVRIL et CASTELLANOS, Assistantes de Direction

X

X

X

IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

1. DIVERS GESTION LOCATIVE

c. Contrat de ville de Tours Métropole Val de Loire - Soutien aux actions politiques de la ville

Madame la Présidente expose :

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Les contrats de ville instaurés par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sont arrivés à échéance le 31 décembre 2023. En vue de leur renouvellement, la démarche Engagement Quartier 2030 a été lancée en 2023 pour aboutir à l'élaboration des nouveaux contrats de ville 2024-2030, dont la signature interviendra à la fin du premier semestre 2024.

Dans ce cadre, la géographie prioritaire a été révisée pour tenir compte des évolutions des territoires. Le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 fixe la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville et en identifie 13 sur l'agglomération tourangelle. Les quartiers des « Tourettes » à TOURS Nord, du « Morier » à JOUÉ-LÈS-TOURS et de la « Galboisière » à SAINT-PIERRE-DES-CORPS, intègrent cette nouvelle géographie prioritaire.

Dans l'attente de la signature du nouveau contrat de ville et afin de permettre la continuité des actions dans les quartiers prioritaires, les signataires du contrat de ville de TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE ont reconduit l'appel à projets annuel sans grand changement. Ainsi, peu d'actions sont conduites sur les quartiers entrants dans la politique de la ville.

Les groupes thématiques se sont réunis en février et le comité de pilotage du 26 mars a sélectionné les dossiers pouvant faire l'objet de subventions et validé les propositions de financement partagé issues de ces différentes instances.

.../...

VAL TOURAINE HABITAT a souhaité poursuivre son investissement au sein de ses quartiers prioritaires en proposant de financer 22 actions dans le cadre du Contrat de Ville. Cette programmation témoigne de la volonté de VAL TOURAINE HABITAT de renforcer son soutien aux acteurs de proximité: 18 projets ont déjà fait l'objet d'un conventionnement avec VAL TOURAINE HABITAT en 2022 et 4 actions sont soutenues pour la première fois sur les territoires.

Au travers de cette sélection, les axes soutenus par VAL TOURAINE HABITAT sont les suivants :

- Cohésion sociale ;
- Cadre de vie et renouvellement urbain ;
- Promotion des valeurs de la République ;
- Participation des habitants et citoyenneté ;
- Jeunesse, sport et culture ;
- Tranquillité et sûreté publique.

VAL TOURAINE HABITAT souhaite donc financer les porteurs de projet, pour un montant global de 53 000€, décomposé comme suit :

Renouvellement / Nouvelle action	Porteur projet	Nom du Projet	Juvé		Saint Pierre		Tours	La Riche	Montant proposé 2024	Montant versé 2023
			Rabière	Morier	Rabaterie	Galboisière	Tourettes - Clos Moreau			
Renouvellement	ADPEP 37	Le jeu : outil de cohésion sociale						x	1 000 €	1 000 €
Renouvellement	AFFIC CRIA 37	Actions éducatives familiales						x	1 000 €	
Renouvellement	Association MONTJOIE	Proposer des actions adaptées aux besoins des adolescents et parents d'ados des QPV, réfléchies et coconstruites avec les acteurs des QPV	x						1 000 €	500 €
Renouvellement	ATCS	Autonomie Alimentaire	x						1 500 €	1 500 €
Renouvellement	CENTRE COMMUNAL D ACTIONS SOCIALE La Riche	Alimentation Solidaire						x	1 000 €	
Renouvellement	GISPEO	Numérique pour tous			x				1 000 €	1 000 €
Renouvellement	COMPAGNIE CINCLE PLONGEUR	Danse mille secrets de poussins	x						1 000 €	1 000 €
Renouvellement	COMPAGNIE CINCLE PLONGEUR	Les Pieds qui rient			x				4 000 €	4 000 €
Renouvellement	COMPAGNONS BATISSEURS	Auto' Réhabilitation Accompagnée	x		x			x	20 000 €	22 400 €
Renouvellement	CULTURES DU CŒUR	Accès aux pratiques et sorties culturelles, sportives et de loisirs	x		x			x	2 000 €	2 500 €
Nouvelle action	CULTURES DU CŒUR	Les Anémones			x				500 €	
Renouvellement	CULTURES DU CŒUR	Valorisation des parcours d'insertion professionnelle des jeunes des quartiers prioritaires en favorisant les pratiques culturelles	x		x			x	1 500 €	1 500 €
Renouvellement	DAYTOURSPORT	Relais 10x1km						x	1 000 €	1 000 €
Renouvellement	ID 37	Recueil mémoire sensible			x				2 000 €	
Nouvelle action	INTENTION PUBLIQUE	Enjeux partagés	x						3 000 €	
Renouvellement	LIVRE PASSERELLE	Atelier passerelle	x		x			x	2 000 €	2 000 €
Renouvellement	Patronage laïque	Des ludothèques au cœur de la ville, et si jouer était une activité sérieuse ?			x	x			1 000 €	1 500 €
Nouvelle action	REGIE DES QUARTIERS	Actions autour de la gestion des déchets et de la réduction de notre empreinte carbone	x						3 000 €	
Nouvelle action	REGIE DES QUARTIERS	Faites du vert à la Rabière	x						1 000 €	
Renouvellement	REGIE DES QUARTIERS	SVP Régie	x						2 000 €	3 500 €
Renouvellement	US TOURS RUGBY	Drop quartier : année 2024						x	500 €	500 €
Renouvellement	X Cape	X Cape Tours	x		x			x	2 000 €	1 500 €
TOTAL			12	0	10	1	0	10	53 000 €	45 400 €

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à verser aux divers porteurs de projets mentionnés dans le tableau ci-dessus les montants de subventions indiqués.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT