

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### **1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **A. Réalisation opérations**

##### **a. LANGEAIS « Les Côteaux de Haussepied - Tranche 3 » - Garantie financière**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation**

Par délibération en date du 17 octobre 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation et la commercialisation de la troisième tranche de l'opération « Les Côteaux de Haussepied » (« Haussepied - Clémortier ») à LANGEAIS (dénommée alors tranche 3.B).

VAL TOURAINE HABITAT a obtenu, en date du 17 août 2023, un permis d'aménager autorisant la création de 19 terrains à bâtir et 1 îlot pour la construction de 6 logements locatifs sociaux. VAL TOURAINE 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 234 000 € TTC.

La présente délibération a pour objet de solliciter une demande de consignation auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) du montant correspondant aux travaux différés, soit la somme de 234 000 € 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. Actuellement, il est de 3 %, à l'égal du livret A.

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 fourni alors 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 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### **1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **B. Rétrocessions**

##### **α. REIGNAC-SUR-INDRE « La Pièce des Sables » - Rétrocession des espaces communs**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation de l'opération**

Par délibération en date du 15 février 2008, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la réalisation de l'opération d'aménagement « La Pièce des Sables » sur la commune de REIGNAC-SUR-INDRE.

Cette opération d'aménagement a permis la réalisation de 21 terrains à bâtir libres de constructeurs dont la totalité a été commercialisée et la construction de 12 logements locatifs sociaux qui sont achevés.

En accord avec la commune, les travaux de finition ont été engagés en 2020 et sont à présent terminés. La rétrocession de l'opération n'est pas intervenue immédiatement, le temps pour nous de céder à SOPRIM, une servitude de passage et de réseaux sur les équipements à rétrocéder. La vente auprès de SOPRIM ayant à présent été réalisée, nous avons pu entamer la procédure de rétrocession auprès de la commune.

.../...

## Objet de la délibération

La parcelle concernée par cette rétrocession, consentie à l'euro symbolique, conformément à la convention de rétrocession qui a été signée avec la commune le 14 novembre 2011, est la parcelle cadastrale ci-après mentionnée pour une superficie totale de 8 001 m<sup>2</sup>.

En plus de la parcelle concernée par la convention de rétrocession, il convient dans le même temps de rétrocéder les parcelles cadastrées section AA n°246 pour une superficie de 286 m<sup>2</sup> et AA n°247 pour une superficie de 51 m<sup>2</sup>. Il s'agit de délaissés de voirie situés entre la « rue des Sables » appartenant à la commune et la « rue des Fosses Rouges » créée dans le cadre du lotissement.

|  | Section          | Numéro | Surface (m <sup>2</sup> )  |
|--|------------------|--------|----------------------------|
| Parcelles concernées par la convention de rétrocession et le PA (lot 28) | AA               | 244    | 8 001 m <sup>2</sup>       |
|  | <b>S/S TOTAL</b> |        | <b>8 001 m<sup>2</sup></b> |
| Parcelles hors PA  | AA               | 246    | 286 m <sup>2</sup>         |
|  | AA               | 247    | 51 m <sup>2</sup>          |
|  | <b>S/S TOTAL</b> |        | <b>337 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAL</b>   |                  |        | <b>8 338 m<sup>2</sup></b> |

La commune a approuvé cette rétrocession lors de son Conseil Municipal du 12 février 2024, sous réserve de la réalisation des travaux de reprise de certains espaces et de la mise à niveau des bouches à clé non visibles à ce jour.

## 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 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### 2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

#### A. Foncier

##### α. BALLAN-MIRÉ « La Pointe » - Prorogation de la clause résolutoire

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

Le 11 mars 2020, la commune de BALLAN-MIRÉ a vendu à VAL TOURAINE HABITAT, une propriété, vacante dite « ancien hôtel-restaurant » située à BALLAN-MIRÉ, 2 boulevard du Général de Gaulle, moyennant la somme de 180 000 €. Cette parcelle est cadastrée section AP n° 76, d'une superficie de 1 121 m<sup>2</sup>. Elle devait permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux en continuité des parcelles cadastrées section AP n°s 77, 78, 277, 278, 279 et 280 appartenant à VAL TOURAINE HABITAT.

En septembre 2020, la nouvelle municipalité a informé VAL TOURAINE HABITAT de son souhait de travailler une vision globale du secteur de la Gare (dont « La Pointe ») et notamment de réaliser un plan guide qui définit les grands axes structurants du projet urbain à moyen et à long terme pour ce secteur.

De juin 2023 à aujourd'hui, différents échanges ont eu lieu autour de ce plan guide entre VAL TOURAINE HABITAT et la commune.

.../...

L'ancien hôtel-restaurant a été considéré dans le plan guide comme un élément caractérisant l'architecture vernaculaire ballanaise. Il convient de rappeler que cet immeuble est actuellement classé dans les documents d'urbanisme comme « élément du paysage urbain à préserver », or VAL TOURAINE HABITAT a acquis ce bâtiment, sous condition résolutoire que ce dernier soit exclu de la liste des « éléments de paysage urbain à conserver », dans les trois ans, afin de pouvoir envisager sa démolition dans le cadre de l'élargissement de la rue de la gare.

Conformément au plan guide, au terme de la clause résolutoire, soit le 11 mars 2023, la commune n'a pas engagé la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le bâtiment demeure « élément du paysage urbain à conserver ». La vente est alors résolue de plein droit, la commune de BALLAN-MIRÉ redevient propriétaire de ce foncier et doit rembourser son prix d'un montant de 180 000 €, ainsi que les frais d'acte, dans un délai d'un an, (soit au plus tard le 11 mars 2024) à VAL TOURAINE HABITAT.

VAL TOURAINE HABITAT et la commune de BALLAN-MIRÉ se sont rapprochés et ont décidé de s'accorder un délai supplémentaire pour proroger le délai de remboursement au 31 décembre 2025.

Ce délai doit permettre à VAL TOURAINE HABITAT de reprendre les études suivant les axes du plan guide et de déposer un permis de construire intégrant les nouvelles perspectives souhaitées par la commune sans modification du PLU, à savoir intégrer la rénovation du café de la gare dans la perspective de développer des logements sociaux dans le secteur dit de « La Pointe ».

En conséquence, l'objectif est de préparer la signature d'un nouvel acte de vente à la charge de la commune de BALLAN-MIRÉ confirmant la transmission de la propriété à VAL TOURAINE HABITAT (vente sans paiement du prix puisqu'il a déjà été réglé aux termes de la première vente).

### **Présentation de l'objet de la délibération**

Il convient de valider par la présente délibération d'une part la prorogation du délai de remboursement au 31 décembre 2025 par la commune de BALLAN-MIRÉ, au profit de VAL TOURAINE HABITAT, et d'autre part l'acte notarié de régularisation qui suivra cette prorogation (nouvel acte de vente ou bien renonciation à l'acquisition par VAL TOURAINE HABITAT). Tous les frais seront supportés par la commune de BALLAN-MIRÉ.

Le Conseil Municipal a délibéré en ce sens lors de sa séance du 22 février 2024.

| Mise à jour de l'acte de   | Réf. cadastre | Surface (environ)    | Estimation |
|--|---------------|----------------------|------------|
| Vente de la commune de BALLAN-MIRÉ à VAL TOURAINE HABITAT sous condition résolutoire | AP n° 76      | 1 121 m <sup>2</sup> | 180 000 €  |

.../...

.../...

## **Décision**

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

- Signer le cas échéant une prorogation du délai de remboursement avec la commune de BALLAN-MIRÉ ;
- Procéder à la signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée ;
- Prendre toutes dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation du projet de construction de logements locatifs sociaux ;
- 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 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### **2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION**

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

##### **a. BOURGUEIL « Habitat Séniors – Place Picard » - Mise en place du financement**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation**

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE (CCTOVAL), a lancé un appel à candidatures auprès des communes intéressées par une offre locative à destination des personnes vieillissantes. Le projet s'adresse à des personnes dont le souhait est de continuer à habiter sur le territoire, malgré des critères de « fragilité », tout en ayant la capacité d'assumer un logement locatif.

Par délibération en date du 26 juin 2018, le Conseil Communautaire a décidé de confier la réalisation de logements « Séniors » à VAL TOURAINE HABITAT et a autorisé la signature d'une convention de partenariat entre nos deux entités. Cette convention de partenariat a été signée le 16 avril 2019.

La CCTOVAL a proposé d'abonder de 20 000 €, sa subvention initiale de 450 000 €, pour participer à l'équilibre des opérations. Par délibération en date du 13 janvier 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la signature d'un avenant à la convention de partenariat avec la CCTOVAL, avenant qui répartit par site la subvention.

.../...

Par délibération en date du 18 décembre 2019, la commune de BOURGUEIL a octroyé une subvention de 27 000 € à VAL TOURAIN HABITAT pour la réalisation de 7 logements locatifs sociaux sur sa commune, dont 6 logements Habitat Séniors.

Par délibération en date du 14 mars 2023, la commune de BOURGUEIL a décidé de céder, à l'euro symbolique, le foncier à VAL TOURAIN HABITAT pour la réalisation de l'opération.

Le permis de construire a été accordé le 07 juin 2022.

Cette opération, inscrite à la programmation 2019 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 09 décembre 2019 pour 2 logements PLAI et 5 logements PLUS.

La commission interne des achats s'est tenue le 18 décembre 2023, complétée par la commission interne des achats du 21 février 2024 pour les lots n°1 « démolition » et n°5 « charpente ».

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

### Situation foncière

Le terrain retenu dont le propriétaire était la commune, est situé dans le centre-bourg, « place Picard » et, est cadastré section E n° 1738, pour 1254 m<sup>2</sup> environ.

L'acquisition a été faite à l'euro symbolique le 04 juillet 2023.

La parcelle cadastrée section E n° 1738 est issue, de la division parcellaire E n°433 correspondant à une ancienne école.

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

#### Logements locatifs

| Typologie         | Locatifs PLUS       |                            | Locatifs PLAI       |                            |
|-------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
|                   | Nombre de logements | SHAB moyenne               | Nombre de logements | SHAB moyenne               |
| Type 2 individuel | 5                   | 56.52 m <sup>2</sup>       | 2                   | 42.16 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>      | <b>5</b>            | <b>282.6 m<sup>2</sup></b> | <b>2</b>            | <b>84.32 m<sup>2</sup></b> |

### Prix et loyers

#### Loyers moyens logements locatifs

| Typologie         | Loyer hors charge, hors annexe |       |
|-------------------|--------------------------------|-------|
|                   | PLUS                           | PLAI  |
| Type 2 individuel | 337 €                          | 256 € |

### Prix de revient et plan de financement prévisionnel (TVA 10 % en PLUS et 5,5% en PLAI)

#### Prix de revient estimatif TTC – Logements

| Postes               | Coût estimé TTC    |                  |                    |
|----------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                      | Locatif PLUS       | Locatif PLAI     | Total              |
| Charge foncière      | 282 619 €          | 93 418 €         | 376 037 €          |
| Travaux construction | 604 083 €          | 181 759 €        | 785 842 €          |
| Honoraires           | 101 426 €          | 31 659 €         | 133 085 €          |
| Actualisation        | 17 608 €           | 5 298 €          | 22 906 €           |
| Aléas - Divers       | 14 192 €           | 4 270 €          | 18 462 €           |
| <b>Prix total</b>    | <b>1 019 928 €</b> | <b>316 404 €</b> | <b>1 336 332 €</b> |

### Plan de financement

| Postes                             | Coût estimé TTC    |
|------------------------------------|--------------------|
|                                    | Total              |
| Prêts CDC                          | 549 632 €          |
| Subventions ETAT (déléataire CD37) | 43 700 €           |
| Subvention REGION – CRST           | 10 000 €           |
| Subvention CD37 (PAPH)             | 24 000 €           |
| Subvention CCTOVAL                 | 102 000 €          |
| Subvention commune                 | 27 000 €           |
| Subvention FEDER (Fonds Friches)   | 120 000 €          |
| Valorisation foncière              | 110 000 €          |
| Fonds propres VTH                  | 350 000 €          |
| <b>Total</b>                       | <b>1 336 332 €</b> |

### Prévisionnel opérationnel

| Etapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Démarrage chantier            | Avril 2024                         |
| Livraison                     | Septembre 2025                     |

.../...

### Décision

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

- Contracter auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 549 632 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### **2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION**

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

##### **b. GIZEUX « Habitat Séniors – Place du Bœuf Couronné » - Mise en place du financement**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation**

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE (CCTOVAL), a lancé un appel à candidatures auprès des communes intéressées par une offre locative à destination des personnes vieillissantes. Le projet s'adresse à des personnes dont le souhait est de continuer à habiter sur le territoire, malgré des critères de « fragilité », tout en ayant la capacité d'assumer un logement locatif.

Par délibération en date du 26 juin 2018, le Conseil Communautaire a décidé de confier la réalisation de logements « Séniors » à VAL TOURAINE HABITAT et a autorisé la signature d'une convention de partenariat entre nos deux entités. Cette convention de partenariat a été signée le 16 avril 2019.

La CCTOVAL a proposé d'abonder de 20 000 € sa subvention initiale de 450 000 €, pour participer à l'équilibre des opérations. Par délibération en date du 13 janvier 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la signature d'un avenant à la convention de partenariat avec la CCTOVAL, avenant qui répartit par site la subvention.

Par délibération en date du 16 décembre 2019, la commune de GIZEUX a octroyé une subvention de 44 000 € à VAL TOURAINE HABITAT pour la réalisation de 3 logements locatifs sociaux sur sa commune, dont 2 logements Habitats Séniors.

Par délibération en date du 02 juin 2020, la commune de GIZEUX a décidé de céder, à l'euro symbolique, un foncier à VAL TOURAINE HABITAT pour la réalisation de l'opération.

Le permis de construire a été accordé tacitement le 19 septembre 2022.

Cette opération, inscrite à la programmation 2019 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 09 décembre 2019 pour 1 logements PLAI et 2 logements PLUS.

La commission interne des achats s'est tenue le 18 décembre 2023, complétée par la commission interne des achats du 21 février 2024 pour les lots n°1 « démolition » et n°5 « charpente ».

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

### Situation foncière

Le terrain retenu, dont le propriétaire était la commune, est situé dans le centre-bourg, 12 Place du Bœuf Couronné et nouvellement cadastré section C n° 1056 (anciennement cadastré section C n°s 629 et 278p), pour une superficie de 350 m<sup>2</sup> environ.

L'acquisition est prévue à l'euro symbolique.

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

#### Logements locatifs

| Typologie        | Locatifs PLUS       |                             | Locatifs PLAI       |                            |
|------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|
|                  | Nombre de logements | SHAB moyenne                | Nombre de logements | SHAB moyenne               |
| Type 2 collectif | 1                   | 55.93 m <sup>2</sup>        | 1                   | 52.26 m <sup>2</sup>       |
| Type 3 collectif | 1                   | 82.16 m <sup>2</sup>        |                     |                            |
| <b>Total</b>     | <b>2</b>            | <b>138.09 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b>            | <b>52.26 m<sup>2</sup></b> |

### Prix et loyers

#### Loyers moyens logements locatifs

| Typologie        | Loyer hors charge, hors annexe |       |
|------------------|--------------------------------|-------|
|                  | PLUS                           | PLAI  |
| Type 2 collectif | 372 €                          | 315 € |
| Type 3 collectif | 496 €                          | -     |

**Prix de revient et plan de financement prévisionnel**  
(TVA 10 % en PLUS et 5,5% en PLAI)

**Prix de revient estimatif TTC – Logements**

| Postes               | Coût estimé TTC  |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | Locatif PLUS     | Locatif PLAI     | Total            |
| Charge foncière      | 104 477 €        | 41 921 €         | <b>146 398 €</b> |
| Travaux construction | 333 831 €        | 126 338 €        | <b>460 169 €</b> |
| Honoraires           | 58 178 €         | 22 484 €         | <b>80 662 €</b>  |
| Actualisation        | 9 043 €          | 3 423 €          | <b>12 466 €</b>  |
| Aléas - Divers       | 5 741 €          | 2 172 €          | <b>7 913 €</b>   |
| <b>Prix total</b>    | <b>511 270 €</b> | <b>196 338 €</b> | <b>707 608 €</b> |

**Plan de financement**

| Postes                             | Coût estimé TTC  |
|------------------------------------|------------------|
|                                    | Total            |
| Prêt CDC conventionné              | 269 324 €        |
| Subventions ETAT (déléataire CD37) | 19 550 €         |
| Subvention Commune                 | 44 000 €         |
| Subvention Région (CRST)           | 5 000 €          |
| Subvention CD37 (PAPH)             | 8 000 €          |
| Subvention CC TOVAL                | 114 000 €        |
| Subvention FEDER (Fonds Friches)   | 28 637 €         |
| Valorisation foncière              | 40 000 €         |
| Fonds propres VTH                  | 179 097 €        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>707 608 €</b> |

**Prévisionnel opérationnel**

| Etapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Démarrage chantier            | Mai 2024                           |
| Livraison                     | Octobre 2025                       |

.../...

.../...

## **Décision**

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

- Contracter auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 269 324 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### **2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION**

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

##### **c. SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL « Habitat Séniors » - Mise en place du financement**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation**

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE (CCTOVAL), a lancé un appel à candidatures auprès des communes intéressées par une offre locative à destination des personnes vieillissantes. Le projet s'adresse à des personnes dont le souhait est de continuer à habiter sur le territoire, malgré des critères de « fragilité », tout en ayant la capacité d'assumer un logement locatif.

Par délibération en date du 26 juin 2018, le Conseil Communautaire a décidé de confier la réalisation de logements « Séniors » à VAL TOURAINE HABITAT et a autorisé la signature d'une convention de partenariat entre nos deux entités. Cette convention de partenariat a été signée le 16 avril 2019.

La CCTOVAL a proposé d'abonder de 20 000 € sa subvention initiale de 450 000 €, pour participer à l'équilibre des opérations. Par délibération en date du 13 janvier 2020, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé la signature d'un avenant à la convention de partenariat avec la CCTOVAL, avenant qui répartit par site la subvention.

Par délibération en date du 11 décembre 2019, la commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL a octroyé une subvention de 58 000 € à VAL TOURAINE HABITAT pour la réalisation de 3 logements locatifs sociaux sur sa commune, dont 2 logements Habitat Séniors.

Par délibération en date du 25 septembre 2019, la commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL a décidé de mettre à disposition le foncier de l'ancienne école à VAL TOURAINE HABITAT pour la réalisation de l'opération.

Le permis de construire a été accordé le 16 février 2022.

Cette opération, inscrite à la programmation 2019 du CONSEIL DÉPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE, a fait l'objet d'un agrément en date du 09 décembre 2019 pour 1 logements PLAI et 26 logements PLUS.

La commission interne des achats s'est tenue le 18 décembre 2023, complétée par la commission interne des achats du 21 février 2024 pour les lots n°1 « démolition » et n°5 « charpente ».

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

### Situation foncière

Le terrain retenu, propriété de la commune, est situé dans le centre-bourg, « 21 rue de la Treille », il est cadastré section E n° 1940 pour une superficie de 544 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle cadastrée section E n°24.

L'acquisition est prévue à l'euro symbolique.

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

#### Logements locatifs

| Typologie         | Locatifs PLUS       |                             | Locatifs PLAI       |                            |
|-------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|
|                   | Nombre de logements | SHAB moyenne                | Nombre de logements | SHAB moyenne               |
| Type 2 individuel | 2                   | 51.48 m <sup>2</sup>        | 1                   | 46.98 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>      | <b>2</b>            | <b>102.96 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b>            | <b>46.98 m<sup>2</sup></b> |

### Prix et loyers

#### Loyers moyens logements locatifs

| Typologie         | Loyer hors charge, hors annexe |       |
|-------------------|--------------------------------|-------|
|                   | PLUS                           | PLAI  |
| Type 2 individuel | 350 €                          | 292 € |

**Prix de revient et plan de financement prévisionnel**  
 (TVA 10 % en PLUS et 5,5% en PLAI)

**Prix de revient estimatif TTC – Logements**

| Postes               | Coût estimé TTC  |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | Locatif PLUS     | Locatif PLAI     | Total            |
| Charge foncière      | 183 854 €        | 84 212 €         | <b>268 066 €</b> |
| Travaux construction | 257 666 €        | 115 502 €        | <b>373 168 €</b> |
| Honoraires           | 58 245 €         | 26 540 €         | <b>84 785 €</b>  |
| Actualisation        | 8 895 €          | 3 987 €          | <b>12 882 €</b>  |
| Aléas - Divers       | 5 463 €          | 2 449 €          | <b>7 912 €</b>   |
| <b>Prix total</b>    | <b>514 123 €</b> | <b>232 690 €</b> | <b>746 813 €</b> |

**Plan de financement**

| Postes                             | Coût estimé TTC  |
|------------------------------------|------------------|
|                                    | Total            |
| Prêt CDC conventionné              | 305 539 €        |
| Subventions ETAT (déléataire CD37) | 19 550 €         |
| Subvention REGION (CRST)           | 5000 €           |
| Subvention CD37 (PAPH)             | 12 000 €         |
| Subvention CCTOVAL                 | 74 000 €         |
| Subvention Commune                 | 58 000 €         |
| Subvention FEDER (Fonds Friches)   | 17 724 €         |
| Valorisation foncière              | 105 000 €        |
| Fonds propres VTH                  | 150 000 €        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>746 813 €</b> |

**Prévisionnel opérationnel**

| Etapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Démarrage chantier            | Mai 2024                           |
| Livraison                     | Octobre 2025                       |

## **Décision**

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

- Contracter auprès de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS l'emprunt d'un montant global de 305 539 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### 2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

#### B. Plans de financement et réalisations

##### d. VEIGNÉ « Le Paradis » – Modification du financement

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

Par délibération en date du 11 juillet 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé l'achat en vente en l'état d'achèvement de 12 logements locatifs sociaux individuels (9 PLUS et 3 PLAI) avec garages sur la commune de VEIGNÉ.

Par délibération en date du 11 septembre 2023, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont donné leur accord sur la modification du financement de cette opération à la suite de la suppression du prêt BOOSTER.

#### Objet de la délibération

La présente délibération modifie le plan de financement présenté dans la délibération du 11 septembre 2023 suite à la signature de la convention Action Logement Services pour l'attribution de prêts et de subventions à VAL TOURAINE HABITAT en date du 13 septembre 2023.

En effet, les montants des prêts et des subventions alloués par ACTION LOGEMENT SERVICES au profit de VALTOURAINE HABITAT modifient le volume de prêts à contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) et le volume de fonds propres engagé par VAL TOURAINE HABITAT pour cette opération.

La somme globale à emprunter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) passe de 2 090 521 € à 2 054 927 €.

Il en résulte une diminution des fonds propres de 35 906 €, lesquels passent de 374 838 € à 338 932 € pour cette opération.

### **Prix de revient et plan de financement prévisionnel**

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

| Postes            | Coût estimé TTC             |                            |                    |
|-------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                   | Locatif PLUS<br>(T.V.A 10%) | Locatif PLS<br>(T.V.A 10%) | TOTAL<br>(TTC)     |
| Charge foncière   | 1 842 052 €                 | 592 592 €                  | 2 434 644 €        |
| Honoraires        | 27 314 €                    | 8 787 €                    | 36 101 €           |
| Aléas - Divers    | 9 884 €                     | 3 180 €                    | 13 064 €           |
| <b>Prix total</b> | <b>1 879 250 €</b>          | <b>604 559 €</b>           | <b>2 483 809 €</b> |

#### **Plan de financement**

| Postes                               | Coût estimé TTC    |
|--------------------------------------|--------------------|
|                                      | Total              |
| Prêts CDC                            | 2 054 927 €        |
| Prêt ACTION LOGEMENT                 | 46 000 €           |
| Subvention déléguée de l'Etat (CD37) | 18 450 €           |
| Subvention ACTION LOGEMENT           | 25 500 €           |
| Fonds propres VTH                    | 338 932 €          |
| <b>Total</b>                         | <b>2 483 809 €</b> |

### **Prévisionnel opérationnel**

| Etapes clés du projet à venir | Dates prévisionnelles (trimestres) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Livraison                     | 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024    |

## **Décision**

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

- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS les emprunts pour un montant global de 2 054 927 €,
- Contracter auprès d'ACTION LOGEMENT les emprunts d'un montant de 46 000 €.
- Et plus généralement à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### 2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

#### C. Clôtures administratives et comptables

##### a. SACHÉ « Les Coutures » - Protocole d'accord Agence RANJARD & ASSOCIÉS

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT a construit 4 logements individuels à SACHÉ, dans le lotissement « Les Coutures ». Le permis de construire n°0372052040007 en date du 22 juin 2020, n'a fait l'objet d'aucun recours.

L'annexe à l'arrêté du permis de construire stipule que l'opération n'est pas située dans le champ de visibilité d'un monument historique et que par conséquent l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire.

De ce fait, l'agence RANJARD & ASSOCIÉS a indiqué dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières du lot n°4 « menuiseries extérieures » que ces dernières devront être en PVC.

Or, le règlement complémentaire du lotissement précise à **l'article 11-2 Matériaux**, ce qui suit :

- *L'utilisation du PVC ou autres matériaux plastiques et dérivés est proscrit*

.../...

Aussi, afin d'être en conformité avec le règlement, l'agence RANJARD & ASSOCIÉS a demandé à l'entreprise DUBOIS titulaire du lot n°4 « menuiseries extérieures » de fournir un devis pour le remplacement des menuiseries extérieures PVC, par des menuiseries en aluminium. L'augmentation du marché s'élève à 12 120.52€ HT soit un montant de 14 544.62€ TTC.

L'agence RANJARD & ASSOCIÉS reconnaît sa responsabilité et prend en charge le montant TTC de la plus-value, qui a été versé à VAL TOURAINE HABITAT le 05 octobre 2023.

### **Engagement mutuel des parties**

Ceci exposé, les parties se sont rapprochées et ont convenu à titre de transaction, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil ce qui suit :

#### **Engagements de VAL TOURAINE HABITAT**

VAL TOURAINE HABITAT, accepte de :

- Recevoir, pour solde de tout compte, la somme de 14 544,62 € TTC ;
- Renoncer à toutes actions à l'encontre de l'agence RANJARD & ASSOCIÉS et de la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS du fait des dommages susvisés, à savoir la plus-value engendrée par le remplacement des menuiseries PVC par des menuiseries en aluminium afin de se conformer au règlement du lotissement.

#### **Engagements de l'agence RANJARD & ASSOCIES**

RANJARD & ASSOCIES s'engage à effectuer le règlement de 14 544,62 € TTC à VAL TOURAINE HABITAT.

.../...

### **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 le protocole d'accord ;
- Et plus généralement, faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### 4. ACQUISITIONS

#### a. LUZILLÉ « Rue de Loches » - Achat foncier à la commune

Madame la Présidente expose :

#### Présentation

VAL TOURAINE HABITAT a été sollicité par les élus de la commune de LUZILLÉ pour la réalisation d'un projet de construction de 5 logements locatifs sociaux en maisons individuelles avec garages et jardins, dans le bourg.

La commune cède à VAL TOURAINE HABITAT, le terrain cadastré section H n° 215, d'une superficie de 1 646 m<sup>2</sup>, pour ce projet.

Cette cession sera consentie par la commune à l'euro symbolique. Les frais d'acte sont pris en charge par VAL TOURAINE HABITAT.

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

Il convient de signer la promesse et l'acte de vente par la commune de LUZILLÉ au profit de VAL TOURAINE HABITAT.

Diverses conditions suspensives seront prévues, notamment, l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait.

Le Conseil Municipal a délibéré lors de sa séance du 23 février 2024.

| Nom du Vendeur     | Réf cadastre | Surface                      | Montant           |
|--------------------|--------------|------------------------------|-------------------|
| COMMUNE DE LUZILLÉ | H n° 215     | 1 646 m <sup>2</sup> environ | L'Euro symbolique |

.../...

### **Décision**

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

- Signer une promesse de vente sous les conditions suspensives ci-dessus énoncées ;
- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée ;
- Prendre toutes dispositions nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et à la réalisation du projet de construction de logements locatifs sociaux ;
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...);
- 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 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

#### 5. LOCATIONS

##### a. PREUILLY-SUR-CLAISE « Résidence de l'Abbaye » -Prorogation bail à construction avec la commune

Madame la Présidente expose :

##### Présentation

La commune de PREUILLY-SUR-CLAISE a consenti un bail à construction sur un terrain situé au lieu-dit « La Ville », partie de l'opération « Résidence de l'Abbaye ».

Ce terrain est cadastré section B n° 657, d'une superficie de 641 m<sup>2</sup> et B n° 1267, d'une superficie de 981 m<sup>2</sup>. Sur ces parcelles ont été édifiés 7 logements locatifs sociaux individuels et créés 5 logements locatifs sociaux collectifs et une salle commune lors de la réhabilitation du bâtiment existant en R+1. L'ensemble comprend des Types 1 et 1 Bis, accolé au bâtiment partie de l'opération de construction, du même nom, édifiée sur la parcelle voisine (section B n°1265) propriété de la maison de retraite.

Le bail conclu le 04 septembre 1979 a pris effet, rétroactivement, le 1<sup>er</sup> août 1979, pour une durée de 45 ans, expirant le 31 juillet 2024.

Dans la perspective de cette échéance, une visite sera organisée pour évaluer l'état des logements et de la salle commune.

.../...

Pour pouvoir mener correctement ces études, VAL TOURAINE HABITAT a proposé, par courrier en date du 22 janvier 2024, une prorogation du bail pour une durée de 11 mois, soit jusqu'au 30 juin 2025.

La commune doit se prononcer sur cette proposition.

.../...

### **Décision**

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

- Signer l'avenant au bail à construction conclu le 04 septembre 1979 et prenant fin le 31 juillet 2024, pour le proroger jusqu'au 30 juin 2025,
- 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 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### 5. LOCATIONS

#### **b. PREUILLY-SUR-CLAISE « Résidence de l'Abbaye » -Prorogation bail à construction avec la maison de retraite**

Madame la Présidente expose :

#### **Présentation**

L'Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) « Le Dauphin » situé à PREUILLY-SUR-CLAISE a consenti un bail à construction sur un terrain situé au lieu-dit « La Ville », partie de l'opération « Résidence de l'Abbaye ».

Ce terrain est cadastré section B n° 1265, d'une superficie de 247 m<sup>2</sup> sur lequel a été construit 1 logement locatif social individuel de type 1 Bis, accolé à l'opération de construction, du même nom, édifiée sur les parcelles de la commune.

Le bail conclu le 19 juin 1979 a pris effet, rétroactivement, le 1<sup>er</sup> mai 1979, pour une durée de 45 ans, expirant le 30 avril 2024.

Dans la perspective de cette échéance, une visite sera organisée afin d'évaluer l'état de ce logement.

Pour pouvoir mener correctement ces études, VAL TOURAINE HABITAT a proposé, par courrier en date du 22 janvier 2024, une prorogation du bail pour une durée de 14 mois, soit jusqu'au 30 juin 2025.

.../...

L'EHPAD doit se prononcer sur cette proposition.

.../...

### **Décision**

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

- Signer l'avenant au bail à construction conclu le 19 juin 1979 et prenant fin le 30 avril 2024, pour le proroger jusqu'au 30 juin 2025,
- 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 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

## II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

### 1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

#### A. Foyers

##### **α. AZAY-LE-RIDEAU « ADMR Les Maisonnées » - Projet d'extension des bureaux**

Madame la Présidente expose :

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

Foyer pour adultes handicapés de 18 logements;

Date de construction : 2006;

Bail à construction : durée 37 ans fin le 30.04.2042;

Convention de gestion et location: durée 35 ans fin le 20.08.2039;

Gestionnaire : ADMR.

#### **Le contexte : projet d'extension des bureaux administratifs du foyer**

En mars 2023, l'association ADMR nous informe d'un projet d'extension des bureaux administratifs d'une surface de 40 m<sup>2</sup> sur l'assiette foncière du bail.

Le 12 mai 2023 a eu lieu une réunion avec le Président de l'association ADMR et la direction de VAL TOURAINE HABITAT. Il a été convenu que VAL TOURAINE HABITAT reprenne ce projet en tant que maître d'ouvrage de l'opération.

.../...

### **Prix de revient et plan de financement prévisionnel du projet**

Sur la base des estimations de travaux, le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 253 000 € TTC.

Le plan financement prévisionnel envisagé est le suivant :

- Réserve pour renouvellement des composants : 150 000 € ;
- Emprunt : 103 000 € (durée : 15 ans / taux : 4.10 %).

Sur ces bases, la redevance complémentaire prévisionnelle annuelle serait de 13 000 € sur 15 ans. L'association ADMR a validé cette redevance complémentaire prévisionnelle lors de son bureau en date 15 janvier 2024 (relevé de décision du bureau en pièce jointe).

.../...

### **Décision**

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

- Approuvent le principe du financement de l'opération ;
- Approuvent le montant de la redevance complémentaire prévisionnelle annuelle ;
- Autorisent le lancement de la consultation des entreprises ;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à signer tous documents nécessaires à la bonne exécution des présentes.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

#### **1. CONVENTIONS**

##### **a. Convention avec l'association La Plateforme\_ – « Habiter demain »**

Madame la Présidente expose :

Dans le cadre des actions d'innovation portées par VAL TOURAINE HABITAT, en lien avec le monde universitaire, il nous est proposé de renouveler le partenariat avec l'association *La Plateforme\_* qui est une école du numérique et des nouvelles technologies. Elle a obtenu la certification qualité depuis le 18 septembre 2020, au titre de la catégorie des actions de formation et déploie une démarche d'inclusivité forte (notamment via la gratuité des frais de scolarité et l'accueil de publics en reconversion professionnelle).

Dans le cadre d'une collaboration étroite menée avec la *Banque des Territoires* (via son programme d'innovation le *Lab des Territoires*), *La Plateforme\_* a développé le dispositif de formation-action « Habiter demain » qui s'intéresse aux futurs de l'habitat.

L'objectif est de construire de nouvelles méthodes d'observation, d'implication et de concertation des habitants, en vue de développer de nouvelles pratiques professionnelles au bénéfice des acteurs qui portent l'aménagement des territoires. VAL TOURAINE HABITAT se propose d'être à nouveau partenaire de ce dispositif national, après une première collaboration prometteuse réalisée en 2023, et verra la mise en œuvre d'une des propositions formulées, en l'occurrence « l'état des lieux sans la présence du locataire ».

.../...

La convention entre *La Plateforme\_* et VAL TOURAINE HABITAT consiste à déployer la démarche suivante :

- Identification d'un sujet propre à VAL TOURAINE HABITAT (comment moderniser nos dispositifs de concertation ;
- Rencontre et mobilisation pour créer un nouvel intérêt pour inciter la participation des locataires) ;
- Travail de terrain mené par *La Plateforme\_* en intégrant notamment un panel de locataires de VAL TOURAINE HABITAT ;
- Valorisation sur l'ensemble des supports du projet de VAL TOURAINE HABITAT.

L'action se déroulerait sur une période de 6 mois, avec notamment 2 périodes d'immersion et une restitution à l'automne.

Le montant de la subvention pour ce programme est de 10 000 €.

### **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 la convention avec *La Plateforme\_*, pour une durée d'un an, à compter de sa signature et à lui verser une subvention de 10 000 € pour la réalisation de l'action.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

#### **1. CONVENTIONS**

##### **b. Convention de partenariat locatif avec La Poste**

Madame la Présidente expose :

Le projet social de LA POSTE met le logement en faveur des postiers au cœur de ses priorités d'actions. A ce titre et afin de proposer des solutions adaptées aux besoins des postières et des postiers à chaque étape de leur parcours résidentiel, de leur évolution professionnelle ou de leur vie personnelle, LA POSTE s'appuie sur l'offre de services proposée par le groupe ACTION LOGEMENT mais également sur d'autres partenariats.

C'est dans ce cadre que LA POSTE s'est rapprochée de VAL TOURAINE HABITAT en vue de proposer une convention de partenariat par laquelle :

- VAL TOURAINE HABITAT s'engage à proposer à LA POSTE au moins 5 logements par an, de préférence en PLUS, de toute typologie sur l'ensemble de son territoire, tant dans le parc neuf que dans l'ancien.
- LA POSTE s'engage à verser une participation financière (sous forme de subvention), de 5 000 € par logement sur du parc ancien et 9 000 € pour du patrimoine neuf (moins de 5 ans). Ce versement est subordonné à l'attribution d'un logement à un postier, suivie de l'entrée dans les lieux de celui-ci.

La présente convention est d'une durée de 3 ans, rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026. Les parties conviennent de se réunir une fois par an pour effectuer le suivi de la convention.

## **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 une convention de partenariat avec LA POSTE aux conditions indiquées ci-dessus.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 11 mars 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 11 mars 2024 à 15 H 00 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, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillers  
Départementaux,  
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : -----

X

X

X

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

### **1. CONVENTIONS**

#### **c. Projet d'animations ludiques avec les PEP37**

Madame la Présidente expose :

Dans le cadre du déploiement des actions de l'agence mobile, VAL TOURAINE HABITAT a souhaité proposer des animations ludiques à l'occasion des vacances de février à AZAY-LE-RIDEAU, BLÉRÉ, CHINON, LOCHES, MONTLOUIS-SUR-LOIRE ET NEUILLÉ-PONT-PIERRE, les 26, 27, 28 février et 04, 05, 06 mars 2024, sur le même modèle que les animations 2023.

L'objectif était d'organiser des animations autour du jeu pour tous les âges et sur tous les territoires, afin de favoriser la mixité sociale et les relations intergénérationnelles. L'accueil des familles sera assuré par les équipes de l'agence mobile en partenariat avec le Ludobus des PEP37.

Les droits annuels d'inscription auprès des PEP37 sont fixés à vingt euros. Le coût total pour les six animations sera facturé mille-deux-cent-quarante-quatre euros (1 244 euros).

Au regard des enjeux sur nos quartiers d'habitat social, l'agence mobile a été présente pour apporter un maximum de visibilité et assurer la bonne coordination de l'opération.

.../...

## **Décision**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents, prennent acte de la présente délibération et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à prendre en charge le coût de l'opération de 1 264 €, dans le cadre du projet d'animations ludiques avec les PEP37.

---

POUR EXTRAIT CONFORME  
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT