

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

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, 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

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Lancement études – Foncier

a. MONTS « Les Girardières » - Engagement réciproque avec la commune pour la réalisation d'une première tranche d'opération sur l'OAP

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'opération

Réserve foncière

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire d'une réserve foncière de 19,3 ha environ, située en limite Sud du bourg de la commune, au lieu-dit « Les Girardières » (également dénommé « Les Hautes Varennes »).

Les premières acquisitions foncières ont démarré en 2007 sur une emprise autrefois entièrement classée en zone à urbaniser à court terme, partiellement déclassée depuis.

Aujourd'hui VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire de quasiment l'ensemble du foncier classé en zone 1AU du PLU de 2021 (10,04 ha). Il reste à acquérir 0,7 ha (parcelles ZC n°28 et ZC n°20).

.../...

Etudes

Les études préliminaires ont démarré en 2011, dans le cadre d'un groupement de commandes signé avec la commune. Elles ont porté sur une emprise globale de 44 ha. Une esquisse a été validée, par le Conseil Municipal, par délibération en date du 25 octobre 2012.

Un phasage en plusieurs tranches opérationnelles, dont les deux premières tranches A et B (cf. ci-dessous), a été établi.

En 2019, les études ont été poussées jusqu'au stade avant-projet sur une douzaine d'hectares, à réaliser en deux tranches.

De son côté, la commune de MONTS a également fait réaliser deux études sur le secteur. Une étude de circulation, qui a permis de déterminer l'impact des futurs flux de circulation de l'urbanisation du secteur sur les liaisons viaires (2021), et une étude d'aménagement du secteur, par les étudiants du Master « Aménagement Durable et Génie Écologique » de l'École Polytechnique de l'Université de TOURS (2020). Cette étude reflète l'esprit général de la politique d'aménagement souhaitée par la municipalité.

Évolutions successives du contexte de réalisation

Les études ont été interrompues à plusieurs reprises en raison des diagnostics archéologiques réalisés en 2013 et 2016, et de l'évolution des ambitions politiques de la municipalité en matière d'aménagement se traduisant par des modifications du PLU entre 2015 et 2021. De ce fait, l'opération n'a pas pu être lancée.

- Contraintes des fouilles archéologiques :

Les diagnostics archéologiques ont révélé l'existence d'une villa gallo-romaine et d'une zone artisanale potière du haut Moyen Âge. Un arrêté de fouille a été pris en 2013 et son périmètre s'étend sur environ 5,2 ha, soit le quart de la réserve foncière dans sa partie Ouest.

Le coût des fouilles est évalué à 1 million d'euros HT (2018).

Un phasage du projet en deux tranches peut être envisagé afin de permettre un lancement de l'opération par l'Est pendant que les fouilles archéologiques seront réalisées à l'Ouest.

- Exigences des principes d'aménagement de l'OAP :

Les nouvelles ambitions de la commune de MONTS, en matière d'aménagement, ont conduit à :

- Une réduction de la zone 1AU : le zonage actuel du PLU, approuvé le 18 mai 2021, réduit de moitié la zone 1AU (à urbaniser à court terme),
- Une modification de l'OAP des Girardières. Celle-ci intègre dorénavant des exigences de qualité de cadre de vie spécifiques (quartier à haute valeur environnementale, secteurs sans voitures, habitat collectif en promotion privée, parcs urbains).

L'avant-projet établi en 2019 n'étant plus compatible avec ces nouveaux principes, il est nécessaire de relancer de nouvelles études d'aménagement du secteur.

Volonté réciproque de mener l'opération à son terme

Malgré les faits exposés et compte-tenu de l'importance de la réserve foncière et du caractère stratégique du développement du futur quartier, VAL TOURAINE HABITAT et la commune de MONTS se sont rencontrés à deux reprises (le 06 octobre 2021 et le 27 janvier 2022) et ont convenu de relancer l'opération.

Pour faire avancer ce dossier, les deux parties affirment leur volonté de mener l'opération à son terme par le lancement d'une première tranche d'opération.

.../...

Cette volonté réciproque de mener l'opération se traduit, pour chacune des parties, par les engagements listés ci-dessous :

Engagements des parties :

VAL TOURAINE HABITAT s'engagerait à :

- Relancer les études sur la zone 1AU, afin de proposer un nouveau projet qui tienne compte du nouveau zonage et de la nouvelle OAP du PLU approuvé en 2021. Il sera demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre :
- De reprendre les esquisses sur l'ensemble de la zone 1AU,
- D'étudier le secteur Est (trame bleue du plan) jusqu'au stade avant-projet,
- Faire réaliser les études techniques d'avant-projet pour desservir le nouveau quartier depuis la rue des Granges (réseaux, contacts concessionnaires). Celles-ci seront transmises à la commune de MONTS pour prise en compte dans leur projet d'aménagement de la rue,
- Proposer, sur les bases indiquées ci-après, de signer une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la commune de MONTS, afin d'aménager et élargir la rue des Girardières, depuis la rue des Granges jusqu'à l'extrémité Sud de la zone 1AU :
 - o VAL TOURAINE HABITAT participera aux travaux à hauteur maximum des taux suivants :
 - Sur le premier tronçon (tracé en bleu) depuis la rue des Granges jusqu'à la zone 1AU : 20% maximum de l'ensemble des travaux (hormis autres extensions nécessaires) et hors éclairage public,
 - Sur le deuxième tronçon (tracé en orange) qui traverse la zone 1AU : à hauteur de 100 % pour les travaux sur réseaux (hormis autres extensions nécessaires), 50 % maximum pour les travaux sur voirie et d'espaces verts, 0 % sur les travaux d'éclairage public,
 - o Pour ce deuxième tronçon de la rue des Girardières, VALTOURAINE HABITAT cédera le foncier nécessaire à l'élargissement de la rue. À cet effet, la commune précise qu'une emprise, d'au moins 8 mètres, doit être prévue conformément au règlement du PLU concernant les voies de desserte secondaire en zone 1AU,
- Construire des logements locatifs sociaux intermédiaires,
- Lancer une première tranche opérationnelle du projet, sur tout ou partie du secteur Est de la zone (trame « bleue » du plan), en déposant un permis d'aménager dès que possible,
- Lancer les fouilles archéologiques sur la partie Ouest de la zone, une fois que les aménagements et la commercialisation de la première tranche sur la partie Est seront suffisamment avancés pour permettre le financement de ces fouilles.

La commune de MONTS s'engagerait pour sa part à :

- Soutenir le projet de la 1^{ère} tranche d'aménagement si cette dernière respecte les principes de l'OAP et présenter le nouveau projet validé, au Conseil Municipal, dans les deux mois suivant la réunion de présentation par VAL TOURAINE HABITAT,
- Établir une convention de Projet Urbain Partenarial avec VAL TOURAINE HABITAT, sur les bases indiquées ci-après, afin d'aménager et élargir la rue des Girardières, depuis la rue des Granges jusqu'à l'extrémité Sud de la zone 1AU (tronçons tracés en bleu, orange) sous réserve de l'accord des deux parties sur le contenu du plan d'aménagement,
 - o La commune de MONTS, en tant que maître d'ouvrage, réalisera les travaux nécessaires sur le domaine public.
À l'issue de la participation financière de VAL TOURAINE HABITAT (détail voir plus haut), la commune de MONTS aura à financer :
 - Sur le premier tronçon (tracé en bleu) de la rue des Girardières depuis la rue des Granges jusqu'à la zone 1AU : 80% minimum de l'ensemble des travaux, hors éclairage public et 100% des travaux d'éclairage public,

.../...

- Sur le deuxième tronçon (tracé en orange) de la rue des Girardières qui traverse la zone 1AU: à hauteur de 0 % pour les travaux sur réseaux, 50 % minimum pour les travaux sur voirie et d'espaces verts, 100 % sur les travaux d'éclairage public,
 - Le délai d'exonération de la Taxe d'Aménagement, sera de 5 ans au minimum, sans pouvoir excéder dix ans (cf. art. L332-11-3 du Code de l'Urbanisme),
- Entreprendre les négociations dans le but d'acquérir les terrains nécessaires à l'élargissement du premier tronçon de la rue des Girardières (tronçon tracé en bleu, de la rue des Granges jusqu'à la zone 1AU), pour constituer l'assiette de la voie (emprise d'au moins de 8 m pour une voie de desserte secondaire en zone 1AU).

La commune de MONTS a délibéré en ce sens le 09 mai 2023.

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 :

- Relancer les études sur ce site,
- Prendre toutes dispositions nécessaires à l'élaboration des études du projet. La réalisation des travaux du projet et le PUP feront l'objet de nouvelles délibérations,
- Poursuivre les négociations avec les propriétaires fonciers,
- Et plus généralement, à établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, 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

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

C. Rétrocessions

a. MARCILLY-SUR-VIENNE « Le Port de Nouâtre » - Rétrocession à la commune

Monsieur le Président expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire de la parcelle cadastrée section ZE n°73 sur le secteur "Le Port de Nouâtre" à MARCILLY-SUR-VIENNE.

En 2007, VAL TOURAINE HABITAT a réalisé 4 logements locatifs sociaux, sur une partie de la parcelle, cadastrée section ZE n°74.

En vue d'aménager le reste de la parcelle, le 10 décembre 2016, VAL TOURAINE HABITAT dépose une Déclaration Préalable pour la réalisation de 8 lots à bâtir. Celle-ci a été accordée le 04 février 2016. Cependant, cette dernière est arrivée à échéance sans qu'aucun acquéreur ne se soit positionné pour l'acquisition d'un des terrains.

En 2020, VAL TOURAINE HABITAT a souhaité redéposer une autorisation d'urbanisme sur la parcelle. Cependant la loi ne permettant plus de déposer une Déclaration Préalable sur un terrain couvert par le périmètre des monuments historiques, deux autorisations ont été déposées.

.../...

Une Déclaration Préalable a été accordée le 06 novembre 2020 pour la réalisation de 4 terrains à bâtir et un Permis d'Aménager a été accordé le 06 mai 2021 pour la création de 4 lots à bâtir.

Par courrier en date du 1^{er} mars 2023, VAL TOURAINE HABITAT a proposé à la commune de MARCILLY-SUR-VIENNE de lui rétrocéder la parcelle cadastrée section ZE n°73. Cette parcelle longe les terrains à bâtir et les logements locatifs sociaux. De plus, sous celle-ci y est enterré un réseau d'assainissement appartenant à la commune.

La commune a répondu favorablement à notre proposition et a délibéré en ce sens au Conseil Municipal du 13 avril 2023.

Cette rétrocession sera consentie à l'euro symbolique.

Objet de la délibération

Il convient de signer l'acte de vente par VAL TOURAINE HABITAT au profit de la commune de MARCILLY-SUR-VIENNE :

Nom de l'Acquéreur	Réf cadastre	Surface	Montant
COMMUNE DE MARCILLY-SUR-VIENNE	ZE n° 73	297 m ² environ	euro symbolique

Les frais d'acte notarié et de géomètre seront pris en charge par 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 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
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, 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

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

3. VEFA

A. Achat notarié

a. SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE « Rue Rabelais » - Achat en VEFA et présentation du financement prévisionnel – Délibération rectificative

Monsieur le Président 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, sous conditions suspensives, le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA avec la SCCV RABELAIS, d'un ensemble de 14 logements locatifs sociaux individuels sis à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE « Rue Rabelais », d'une surface habitable de 1233,63 m² environ, au prix de 1900 € HT/m² SHAB. Le 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.

Toutefois, 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 du 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 1900 € HT/m² SHAB à 2000 € HT/m² SHAB.

Le plan de financement prévisionnel qui en découle doit être actualisé en conséquence.

Présentation de l'acquisition objet de la délibération

Il convient de signer l'acte d'acquisition en VEFA à venir entre la SCCV RABELAIS et VAL TOURAINE HABITAT :

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface cadastrale	SHAB	Montant
SCCV RABELAIS	AD n°s 451, 680, 682, 684, 679	4 347m ²	1 233,63 m ² environ	2 000 € HT/m ² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	10	SHAB moy	4	SHAB moy
Type 3	4	80.09	2	80.09
Type 4	6	93.99	2	93.99
Total	10	884.30	4	348.16

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe	
	PLUS	PLAI
Type 3	495 €	439 €
Type 4	563 €	500 €

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Charge foncière	1 968 027 €	743 140 €	2 711 167 €
Honoraires	17 686 €	6 963 €	24 649 €
Aléas - divers	5 525 €	2 086 €	7 611 €
Prix total	1 991 238 €	752 189 €	2 743 427 €

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC
	Total
Prêts CDC	2 145 933 €
Prêt Action logement	48 000 €
Subventions Etat	38 100 €
Fonds propres VTH	511 394 €
Total	2 743 427 €

Prévisionnel opérationnel

Etapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	4 ^{ème} trimestre 2023
Livraison	2 ^{ème} trimestre 2025

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 l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SCCV RABELAIS, au prix maximal de 2 000 € HT/m² SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément,
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités, taxes, etc...),
- Contracter auprès de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, l'emprunt d'un montant global de 2 145 933 €,
- Contracter auprès d'ACTION LOGEMENT, l'emprunt d'un montant global de 48 000 €,
- 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
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER



OR / EP
copie / GDN.

SCCV
RABELAIS



VAL TOURAINE HABITAT
Monsieur Jean-Luc TRIOLET
7 Rue de la Milletière
37080 TOURS Cedex 2

Orléans, le 7 mars 2023

Objet : Opération « Rabelais », 14 maisons à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37800), Le Couvent

Monsieur le Directeur,

Nous faisons suite à nos différents échanges concernant le dossier cité en objet.
Nous avons signé ensemble un contrat de réservation le 23/12/2021, suivi d'un avenant de prorogation des délais en octobre 2022 suite aux problématiques rencontrées avec l'ABF, afin d'avoir un arrêté de permis sans prescriptions.

Nous avons donc déposé un PCM en décembre dont vous trouverez une copie jointe à ce courrier.

L'arrêté de ce permis est en signature en mairie, aussi, il ne nous sera pas possible de signer la VEFA avant la fin mars, comme prévu dans l'avenant.

Par ailleurs, le dossier ayant été considérablement retardé par les demandes ABF, et le besoin de déposer un PCM pour y être conforme, nous nous voyons contraints de solliciter un avenant afin, d'une part de proroger le délai de réitération, mais aussi de renégocier le prix de vente, dû à la hausse très significative des marchés de travaux depuis la signature du contrat de réservation.

Aussi, par la présente, nous demandons votre accord pour passer le prix de vente de 1900€/m² prévu au contrat de réservation à 2000€/m². Les autres termes du contrat de réservation seraient inchangés.

Dès votre accord, nous pourrions missionner le notaire afin de signer un avenant au plus vite, afin de recalculer les délais, les prix de vente, et y joindre les derniers plans de permis.

Restant à votre disposition, veuillez recevoir, Monsieur le Directeur, nos salutations les plus sincères.

Edouard HOCHE
Directeur Général

PJ : Plans du permis de construire modificatif

SCCV RABELAIS
02 38 722 722 - contact@valor-promotion.com
24 Place du Martroi 45000 ORLEANS
SCCV AU CAPITAL DE 100 € - SIREN 898 484 142

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, 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

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

a. LARÇAY « La Bergerie 3 » - Convention de servitude GrDF

Monsieur le Président expose :

Présentation

A la demande de GrDF, VAL TOURAINE HABITAT consent une mise à disposition, ainsi qu'une servitude de passage sur le parcelle cadastrée section B n° 2084, située à LARÇAY au lieu-dit « La Bergerie 3 », afin de permettre l'établissement d'une canalisation de gaz souterraine et de ses accessoires techniques.

Ces travaux de reprise sont à la charge de GrDF.

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

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, 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

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. CESSIONS

c. LOCHES « Ancienne Gendarmerie » - Constat de désaffectation puis de déclassement du bien

Monsieur le Président expose :

Présentation

Les locaux situés aux 18, 20, 21 et 22 rue de Tours à LOCHES, dits « locaux de l'ancienne gendarmerie » ont été acquis par VAL TOURAINE HABITAT au DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE en 2008. Ils hébergeaient de manière historique la caserne de logement et les bureaux de la gendarmerie nationale affectée au territoire de la commune de LOCHES et ce jusqu'à fin 2019.

Les locaux situés sur les parcelles cadastrés section AW n°s 497, 498, 580 et 766 sont inoccupés depuis cette date. Le personnel de la gendarmerie ayant déménagé du fait de la construction d'une nouvelle gendarmerie.

Le bien immobilier, situé aux 18, 20, 21 et 22 rue de Tours à LOCHES, n'est dans les faits plus utilisé par les services de la gendarmerie, et donc de fait plus affectés à un service public. Il s'avère donc nécessaire :

- o Dans un premier temps, selon les dispositions de l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, de constater la désaffectation matérielle de la totalité du site, conditionnant sa sortie du domaine public, liée à la cessation de toute activité de service public,

- o Dans un second temps, de prononcer son déclassement du domaine public de VAL TOURAINE HABITAT pour permettre son classement dans le domaine privé de VAL TOURAINE HABITAT.

Présentation de l'emprise foncière objet de la délibération

Nom du Propriétaire	Adresse du bien	Réf cadastre	Surface
VAL TOURAINE HABITAT	18, 20, 21 et 22 route de Tours, LOCHES	AW n°s 497, 498, 580 et 766	5 565 m ² environ

.../...

Décision

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

- Constater préalablement la désaffectation du domaine public de l'ensemble immobilier constituant l'ancienne gendarmerie située aux 18, 20, 21, 22 rue de Tours à LOCHES, justifiée par l'interruption de toute mission de service public après le départ des gendarmes,
- Approuver en conséquence le déclassement du domaine public de VAL TOURAINE HABITAT pour le faire entrer dans le domaine privé de VAL TOURAINE HABITAT,
- Et plus généralement, établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, 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 : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Mise en place des financements

a. Programmation 2023 des réhabilitations

Monsieur le Président expose :

La programmation des opérations de réhabilitation, pour l'année 2023, concernait 486 logements. Elle a été présentée et approuvée par le Conseil d'administration réuni le 12 décembre 2022.

Suite à la réception des nouveaux DPE d'un certain nombre de logements avec les étiquettes énergétiques les plus défavorables, la programmation a été modifiée pour traiter en priorité des logements classés F ou G appartenant à des groupes à proximité d'autres groupes déjà programmés. Il a ainsi été ajouté le groupe "Bobins 2" à Ambillou (15 logements), "Le Beau Chêne 2" à Orbigny (10 logements), "Le Bourg 2" à Thilouze (10 logements), ainsi que 11 logements individuels de "La Source 2" à Sainte-Maure-de-Touraine. Il a également été supprimé la réhabilitation de 9 logements, "Le Bas Chemin" à Berthenay (1 logement), "20 avenue de la République" et "40 bd Jean Jaurès" à Saint-Pierre-des-Corps (2 logements) et "Le Bourg 2" à Ambillou (6 logements). L'ensemble de ces modifications fait passer le nombre de logements de la programmation 2023, de 486 à 523 logements.

VAL TOURAINE HABITAT a le plus grand intérêt à ce que les travaux de réhabilitation démarrent dans les délais les plus brefs après la notification des marchés, dans le respect de la loi "Climat et Résilience" et dans le but d'éliminer au plus vite les logements avec des étiquettes énergétiques F et G.

Les opérations concernées par un démarrage de travaux anticipé sont les suivantes :

- AMBILLOU « Bobins 2 » - 15 logements
- AVRILLÉ-LES-PONCEAUX « Rue du Lavoir » - 1 logement
- CHÂTEAU-RENAULT « Le Pichon » - 3 logements
- CINAIS « La Croix » - 1 logement
- DESCARTES « Îlot Balzac » - 15 logements
- JOUÉ-LÈS-TOURS « Rabière 1, 2 - 34, 36 Rotière » - 32 logements
- LE LIÈGE « Pièce de l'Echalier » - 6 logements
- LOCHES « Bas Clos 6 & 7 » - 29 logements
- LUYNES « Clos Mignot 1 & 2 » - 46 logements
- L'ÎLE-BOUCHARD « Rue de Beauvais » - 3 logements
- MONTLOUIS-SUR-LOIRE « Clos Saint-Hermet » - 48 logements
- NAZELLES-NÉGRON « Villevent 1 & 2 » - 42 logements
- ORBIGNY « Le Beau Chêne 1 & 2 » - 14 logements
- SAINT-AVERTIN « Grands Champs 1 » - 59 logements
- SAINT-ÉPAIN « 34, 36, 38 & 56 Grande rue » - 8 logements
- SAINT-MARTIN-LE-BEAU « 19 rue Raymonde Sergent » - 1 logement
- SAINT-PATERNE-RACAN « Louis Pasteur » - 13 logements
- SAINT-PIERRE-DES-CORPS « Pierre Sépard 1 & 2 » - 90 logements
- SAINT-PIERRE-DES-CORPS « Rabaterie Triennale - 40 bd Jean Jaurès » - 4 logements
- SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES « Le Couvent » - 12 logements
- SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES « Les Sources 1, 2, 3 » - 53 logements
- THILOUZE « Le Bourg 1 & 2 » - 20 logements
- VEIGNÉ « Les Coqs » - 8 logements

Il est proposé que les travaux de chacune de ces opérations puissent démarrer dès la notification des marchés. Les plans de financement seront présentés au Bureau du Conseil d'Administration au plus tôt après la notification des marchés, et donc de l'établissement du prix de revient précis.

.../...

Décision

Vote pour : (3 voix) Mme DEVALLÉE, M. PAUL, Mme DUPONT.

Opposition : (0 voix)

Abstention : (0 voix)

Ne prend pas part au vote : (4 Administrateurs) : MM. PAUMIER, OSMOND, Mmes CHAIGNEAU, DRAPEAU.

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à démarrer les travaux de réhabilitation programmés en 2023, après notification des marchés de travaux, celui-ci s'engageant à soumettre le plan de financement à l'approbation dudit Bureau au plus tôt après cette notification.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, 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

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Clôtures administratives et comptables

a. Divers groupes

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

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

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

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Etaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, 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

Etaient absents : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

C. Foyers

a. AMBOISE - EHPAD « Saint Denis » - Résiliation anticipée du bail à construction

Monsieur le Président expose :

Présentation de l'établissement

EHPAD de 88 chambres - Etablissement public autonome

Date de construction: 1989

Bail à construction: Durée 40 ans, fin du bail au 31.10.2028

Convention de location et de gestion: Durée 34 ans, fin de la convention au 31.12.2022

Par courrier en date du 19 avril 2023, le Centre Hospitalier Intercommunal d'Amboise Château- Renault nous a fait part de son souhait de résilier le bail en cours par anticipation. À la demande de la direction, il a été convenu d'étudier les modalités financières et juridiques d'une fin de bail anticipée.

.../...

Décision

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

- Prennent acte de la demande du CHIC;
- Engagent les études relatives au projet de résiliation anticipée du bail de l'EHPAD « Saint-Denis » à AMBOISE;
- Autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à faire le nécessaire à la bonne exécution des présentes.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER

Du 12 juin 2023

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 12 juin 2023 à 15 H 50 en son siège social, 7, rue de la Milletière à TOURS (37100), sous la présidence de Monsieur Jean-Gérard PAUMIER, Président de VAL TOURAINE HABITAT.

Étaient présents : M. OSMOND, Mmes DEVALLEE, 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 : Mme DE MORGAN, Directrice du Développement et de l'Aménagement
(excusée)
M. GRUBER, Directeur du Patrimoine Durable (excusé)

X

X

X

IV. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

2. CONVENTIONS

a. Contrat de ville d'AMBOISE – soutien aux actions politique de la ville

Monsieur le Président expose :

Dans le cadre du contrat de ville 2015-2022 de la ville d'AMBOISE prolongé d'un an, l'appel à projets a été reconduit pour cette année 2023.

Le groupe partenarial d'étude des dossiers s'est réuni début avril. Le comité de pilotage prévoit une réunion dans les prochaines semaines afin de valider les propositions de financement partagé issues de ces différentes instances et de sélectionner les dossiers pouvant faire l'objet de subventions.

VAL TOURAINE HABITAT a souhaité poursuivre son investissement au sein des quartiers prioritaires proposant de financer 9 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, en diversifiant et renouvelant les actions soutenues : 4 projets seulement ont fait l'objet d'un conventionnement avec VAL TOURAINE HABITAT en 2022 et 4 actions sont conduites pour la première fois sur les territoires (première demande de financement dans le cadre du contrat de ville).

VAL TOURAINE HABITAT se propose de verser les subventions 2023 en un virement unique et global, sous réserve du maintien de l'action annoncée et de la signature d'une convention.

VAL TOURAINE HABITAT souhaite donc financer les porteurs de projet, pour un montant global de 8 100€, décomposé comme suit :

Renouvellement / Nouvelle action	Porteur projet	Nom du Projet	la Verrerie	Malétrenne - Plaisance	Montant proposé	Versé 2022
Renouvellement	ADPEP	Cohésion sociale et accompagnement éducatif par la médiation du jeu	x	x	1 000 €	1 000 €
Nouvelle action	Athletic Club Amboisien Football	Accessibiliser la pratique sportive	x	x	700 €	0 €
Nouvelle action	CCAS d'Amboise	Du Jeu au Je	x	x	500 €	0 €
Renouvellement	Cultures du cœur	Accès aux ressources culturelles et participation à la vie culturelle comme levier d'insertion et de cohésion sociale	x	x	1 000 €	1 000 €
Renouvellement	LIVRE PASSERELLE	Actions Livre Passerelle	x	x	2 000 €	2 000 €
Renouvellement	AFFIC	Actions éducatives familiales	x	x	1 000 €	0 €
Nouvelle action	ASHAJ	Quartiers d'été - faire la fête	x		1 000 €	
Renouvellement	Compagnie Echappée Belle	Les clefs du paradigme	x	x	400 €	400 €
Nouvelle action	MJC	Quartiers d'été - bien se sentir en bas de chez soi		x	500 €	0 €
TOTAL		9	8	8	8 100 €	4 400 €

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
LE PRÉSIDENT

Jean-Gérard PAUMIER