

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEBALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEBALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

1. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Achats fonciers

a. NOUZILLY- « Bellevue » - Acquisition foncière – Nouvelle promesse de vente

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 13 juin 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration ont autorisé le lancement de l'opération d'aménagement « Bellevue », sur un foncier de 2,2 hectares situé dans la continuité de l'opération « Les Vignes du Prieuré » réalisée par VAL TOURAINE HABITAT. Il est prévu la réalisation d'environ 9 logements locatifs sociaux et 27 terrains à bâtir.

Le foncier en question, partie d'une parcelle cadastrée section ZT sous le n°52 et classée en zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du CASTELRENAUDAIS en vigueur (PLUi approuvé le 16 février 2021) a déjà fait l'objet d'une promesse de vente, signée le 08 décembre 2022, pour un montant de 400 000 €.

La promesse de vente est arrivée à échéance le 08 mai 2024, sans que VAL TOURAINE HABITAT n'ait levé l'option. Le retournement du marché immobilier ne permettait pas de réaliser l'acquisition. De nouvelles négociations ont été engagées avec les propriétaires.

.../...

Situation foncière

Les nouvelles négociations avec les propriétaires ont abouti à un accord pour une acquisition à 260 000 € de l'emprise d'environ 22 000 m², correspondant à la partie de la parcelle cadastrée section ZT n°52 classée en zone 1AUh.

Il convient ainsi de procéder à la signature d'une nouvelle promesse de vente devant notaire.

Celle-ci, valable un an à compter de la signature, comportera diverses conditions suspensives, notamment :

- L'obtention d'un permis d'aménager, purgé de tout recours et retrait ;
- Le maintien en zone à urbaniser au PLUi (une révision du PLUi devrait être engagée en 2025).

Objet de la délibération

La présente délibération concerne la signature d'une promesse de vente.

Nom du Vendeur	Réf cadastre	Surface	Montant
Consorts SIONNEAU	Section ZT n°52 pour partie	22 000 m ² environ	260 000 €

Décision

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

- Signer une nouvelle promesse de vente sous conditions suspensives ;
- Procéder à l'acquisition de l'emprise foncière ci-référencée aux conditions sus indiquées ;
- Prendre en charge les différents frais liés aux acquisitions (notaires, négociations, géomètres, provisions, indemnités d'immobilisation, 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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

A. Foncier

a. AMBOISE – « Ancienne caserne » - Signature d'un protocole d'accord avec la résidence « Le Repos du Cardinal »

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 12 septembre 2022, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT ont autorisé l'acquisition et la démolition de l'ancienne caserne des pompiers d'AMBOISE pour y construire, un relais SEPIA constitué d'un foyer d'accueil temporaire pour les personnes âgées du territoire, comprenant 20 chambres (dont 2 chambres doubles) pour 22 places et des locaux communs et 22 logements locatifs sociaux.

Par délibération du 15 juillet 2024, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VALTOURAINE HABITAT ont autorisé la mise en place du financement de l'opération de construction.

Le programme de construction comprend au sud différents bâtiments construits en limite de propriété de la copropriété « Le Repos du Cardinal ».

VAL TOURAINE HABITAT doit ainsi utiliser une bande de 2 mètres de large le long de la clôture existante côté copropriété pour réaliser ces édifications.

Les parties se sont rencontrées au préalable de ces travaux de construction.

Il apparaît que la limite entre les deux parcelles est représentée par un grillage souple dont la propriété n'est pas définie. VAL TOURAINE HABITAT a proposé de reconstituer la clôture en mauvais état par un mur maçonné et enduit, surmonté d'une clôture et d'établir toute remise en état du périmètre.

La résidence « Le Repos du Cardinal » a indiqué souhaiter que ce mur soit propriété unique de VALTOURAINE HABITAT et que l'organisme replante un arbre à proximité de celui abattu.

Le bornage contradictoire du 05 novembre 2024 fait apparaître que le grillage existant est propriété de VAL TOURAINE HABITAT, ce qui ne remet pas en cause l'édification de la nouvelle clôture.

En conséquence, les parties se sont accordées afin de ne pas créer de différend entre elles et il a été convenu ce qui suit :

Engagements mutuels des parties

Engagements de VAL TOURAINE HABITAT

VAL TOURAINE HABITAT s'engage à :

- Établir un périmètre clos sur une bande de 2 mètres de large le long de la clôture existante côté copropriété « Le Repos du Cardinal » ;
- Démolir le grillage en mauvais état et abattre l'arbre qui se situe dans la limite des 2 mètres ;
- Reconstituer une limite entre les deux parcelles par un mur maçonné propriété unique de VAL TOURAINE HABITAT et l'enduire. Il sera surmonté d'une clôture ;
- De planter un arbre à grandes feuilles à l'intérieur de la copropriété ;
- D'établir la remise en état du site.

Engagements de la résidence Le Repos du Cardinal

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété « Le Repos du Cardinal » réuni en Assemblée Générale le 04 décembre 2024 autorise VAL TOURAINE HABITAT à réaliser les travaux cités ci-dessus dans son périmètre et pour une durée qui s'étalera de décembre 2024 jusqu'au premier trimestre 2026.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le contenu du projet de protocole d'accord et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à procéder à sa signature et à sa mise en œuvre.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

B. Clôtures administratives et comptables

a. Divers groupes

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

Décision

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

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

2. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

B. Clôtures administratives et comptables

b. LOCHES – « Rue des Mauvières » - Abandon de l'opération en VEFA

Madame la Présidente expose :

Présentation

Par délibération en date du 18 octobre 2021 les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, ont validé l'inscription en pré-programmation 2022 de l'opération de 20 logements locatif sociaux en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) du promoteur VALOR PROMOTION, « Rue des Mauvières » sur la commune de LOCHES.

À la suite d'un diagnostic archéologique positif remettant en cause l'équilibre du promoteur, cette opération est devenue incertaine. N'ayant pas eu de retour du promoteur comme nous leur avons demandé dans notre courrier du 04 juillet 2022, l'opération est retirée de la programmation 2022 et reportée sur la programmation 2023.

Par délibération en date du 17 octobre 2022 les membres du Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT, ont validé une nouvelle fois l'inscription de cette opération en pré-programmation 2023.

Un dossier de demande d'agrément a été déposé en ce sens auprès du délégataire le 30 août 2023, et la décision de financement pour ces 20 logements locatifs sociaux (13 PLUS et 7 PLAI) nous est délivrée le 16 janvier 2024 au titre de la programmation 2023.

À ce jour, aucun contrat de réservation, ni aucun acte n'a été signé.

Toujours sans nouvelles du promoteur, il est donc proposé d'abandonner cette opération.

Objet de la délibération

Il s'agit d'acter l'abandon de cette opération et de constater qu' aucune dépense n'a été engagée pour le projet par VAL TOURAINE HABITAT.

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, prennent acte de l'abandon du projet d'acquisition de la VEFA « Rue des Mauvières » sur la commune de LOCHES.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

4. VEFA

A. Signature contrat de réservation

a. SAINT-AVERTIN « Rue Paul-Louis Courier » - Achat en VEFA et présentation du financement prévisionnel

Madame la Présidente expose :

Présentation

La SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE (R.C.S. LILLE MÉTROPOLE – 824 485 353) développe un projet de construction de logements locatifs sociaux comprenant 55 logements, dont 8 logements inclusifs à destination de l'Association SepEnvie (association pour le soutien aux malades de la sclérose en plaques) et un Local Commun Résidentiel (LCR) de 48.95 m² dans un bâtiment en R+1+C, sur le territoire de SAINT-AVERTIN " Rue Paul-Louis Courier". L'opération sera développée sur une partie de la parcelle cadastrée section CD n° 170, sur une emprise foncière d'environ 4 970 m². Le reliquat de cette parcelle sera rétrocédé par la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE à une collectivité.

Il est proposé à VAL TOURAINE HABITAT un achat en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de ce bâtiment de 55 logements répartis en 26 type 2, 23 type 3 et 6 type 4, comprenant 55 places de stationnement extérieur et représentant une surface habitable totale estimée à 3 298.5 m², ainsi qu'un LCR de 48.95 m² environ, moyennant le prix de 2 550 € HT/m² SHAB.

Le niveau de performance énergétique est RE2020 seuil 2022 Bbio-10%.

.../...

Présentation de l'acquisition objet de la délibération

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

Nom du vendeur	Réf cadastre	Surface cadastrale	SHAB	Montant
SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE	CD n° 170p	4 970 m ² environ	3 347.45 m ² environ	2 550 € HT/m ² SHAB

Programme (produits, typologies et surfaces)

Logements locatifs

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI		Locatifs PLS	
	Nb logts	SHAB moy (m ²)	Nb logts	SHAB moy (m ²)	Nb logts	SHAB moy (m ²)
Type 2	6	50.73	8	50.09	12	46.17
Type 3	16	67.64	8	67.39	-	-
Type 4	4	84.55	1	79.70	-	-
Total	26		17		12	

+ Local Commun Résidentiel d'environ 48.95 m².

Prix et loyers

Loyers moyens logements locatifs

Typologie	Loyer hors charge, hors annexe (€/m ² SU)		
	PLUS	PLAI	PLS
Type 2	393.75	346.12	507.68
Type 3	483.90	431.02	-
Type 4	574.35	498.79	-

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

Prix de revient estimatif TTC – Logements

Postes	Coût estimé TTC			
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Locatif PLS	Total
Charge foncière	4 967 792 €	2 816 448 €	1 595 736 €	9 379 976 €
Honoraires	53 564 €	31 662 €	17 206 €	102 432 €
Aléas - divers	79 092 €	44 841 €	25 405 €	149 338 €
Prix total	5 100 448 €	2 892 951 €	1 638 347 €	9 631 746 €

.../...

Plan de financement

Postes	Coût estimé TTC			
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Locatif PLS	Total
Prêt CDC	3 740 938 €	1 937 786 €	1 252 476 €	6 931 200 €
Subvention Etat	10 200 €	136 000 €	0 €	146 200 €
Subvention TMVL	52 000 €	191 250 €	0 €	243 250 €
Fonds propres VTH	1 297 310 €	627 915 €	385 871 €	2 311 096 €
Total	5 100 448 €	2 892 951 €	1 638 347 €	9 631 746 €

Prévisionnel opérationnel

Étapes clés du projet à venir	Dates prévisionnelles (trimestres)
Démarrage chantier	Janvier 2027
Livraison	Juillet 2029

.../...

Décision

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

- Signer le contrat de réservation et l'acte d'achat en VEFA du programme auprès de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, au prix maximal de 2 550 € HT/m² SHAB, sous condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément notamment ;
- 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 les emprunts d'un montant global de 6 931 200 € ;
- Et plus généralement, établir et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération, conformément à l'article R 421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

5. ACQUISITIONS

α. BALLAN-MIRÉ « La Pointe » - Acquisition foncière

Madame la Présidente expose :

Présentation

Le 11 mars 2020, VAL TOURAINE HABITAT a vendu à la commune de BALLAN-MIRÉ, une propriété vacante dite « Maison Rose » située à BALLAN-MIRÉ, « 1 boulevard Jean Jaurès », moyennant le prix de 227 000 €. Le paiement du prix a été convenu payable à concurrence de 47 000 € comptants et à concurrence de 180 000 € par compensation par suite de l'acquisition par VAL TOURAINE HABITAT à la commune de BALLAN-MIRÉ d'une propriété, vacante dite « Ancien Hôtel-Restaurant » située à BALLAN-MIRÉ, « 2 boulevard du Général de Gaulle ». Cette parcelle est cadastrée section AP n° 76, d'une superficie de 1 121 m². 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. S'agissant de la propriété dite « Maison Rose », celle-ci est restée la propriété de la commune de BALLAN-MIRÉ suite à la vente, l'acte n'étant pas sous condition résolutoire. Le prix mentionné de 180 000 € n'a toutefois pas été payé par compensation comme stipulé dans l'acte par suite de la résolution automatique susvisée.

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 ».

Par délibération en date 11 mars 2024, les membres du Bureau du Conseil d'Administration ont donné leur accord sur la prolongation du délai de remboursement avec la commune de BALLAN-MIRÉ et procéder à la signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière cadastrée section AP n° 76.

Courant novembre 2024, la commune de BALLAN-MIRÉ et VAL TOURAINE HABITAT se sont rapprochés de nouveau, la commune ayant trouvé un acquéreur pour la propriété dite « Maison Rose ». Une promesse de vente entre la commune de BALLAN-MIRÉ et un acquéreur privé doit être régularisée avant le 31 décembre 2024. Toutefois, celle-ci ne peut être conclue que sous la condition d'une promesse de vente signée au préalable entre la commune de BALLAN-MIRÉ et VALTOURAINE HABITAT, pour la vente de la propriété dite « Ancien Hôtel-Restaurant » pour un prix de 180 000 €, permettant un quittancement total des sommes dues entre la commune de BALLAN-MIRÉ et VAL TOURAINE HABITAT lors de la réitération par acte authentique devant intervenir au plus tard le 31 décembre 2025, conformément aux engagements pris par la commune de BALLAN-MIRÉ et VAL TOURAINE HABITAT dans les délibérations prises le 22 février 2024 pour la commune et le 11 mars 2024 pour VAL TOURAINE HABITAT.

Présentation de l'objet de la délibération

Il convient de signer la promesse et l'acte de vente par la commune de BALLAN-MIRÉ au profit de VAL TOURAINE HABITAT, ainsi que l'acte contenant la constatation de la résolution de la vente du 11 mars 2020 entre la commune et VAL TOURAINE HABITAT.

Mise à jour de l'acte de :	Réf. cadastre	Surface (environ)	Estimation
Vente de la commune de BALLAN-MIRÉ à VAL TOURAINE HABITAT	AP n° 76	1 121 m ²	180 000 €

Décision

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

- Signer une promesse de vente sous les conditions ci-dessus énoncées ;
- Procéder à la signature de l'acte contenant la constatation de la résolution ;
- 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 ;
- 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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

I. DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

5. ACQUISITIONS

b. MAZIÈRES-DE-TOURAINE « Route du Breuil » - Achat foncier à la commune

Madame la Présidente expose :

Présentation

VAL TOURAINE HABITAT a été sollicité par la commune de MAZIÈRES-DE-TOURAINE pour la réalisation d'une opération de construction de 8 logements locatifs sociaux, sur une partie des parcelles cadastrées section E n°s 472 et 473, appartenant à la commune.

La commune s'engage à vendre à VAL TOURAINE HABITAT, une emprise de terrain à prendre sur les parcelles cadastrées section E n°s 472 partie et 473 partie, moyennant le prix de l'euro symbolique. L'emprise foncière précise sera déterminée par l'intervention d'un géomètre.

Les frais d'acte notarié et de géomètre seront 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 MAZIÈRES-DE-TOURAINE au profit de VAL TOURAINE HABITAT.

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

Le Conseil Municipal a délibéré en ce sens, lors de sa séance du 15 octobre 2024.

.../...

Nom du Vendeur	Réf cadastre	Surface	Montant
COMMUNE DE MAZIÈRES-DE-TOURAINÉ	E n°s 472p et 473p	Selon intervention du géomètre	L'euro symbolique

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, 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 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Autres

a. MONTBAZON « 3 bis rue Nationale » - Abandon de l'opération de réhabilitation

Madame la Présidente expose :

Présentation

L'opération d'investissement suivante ne sera pas réalisée. Il convient donc de décider son abandon :

Opération n° 5663, réhabilitation d'une maison de type 2 à MONTBAZON « 3 bis rue Nationale » (groupe n° 766) pour un montant prévisionnel de 19 991.07 € selon le détail présenté dans le tableau ci-dessous.

Diagnostic consuel	129.60
Mission contrôle technique	1 437.34
Mission SPS	1 335.19
Diagnostic amiante	1 164.00
Maçonnerie	3 271.29
Protection chantier	1 275.32
Pose / dépose boîtier chantier	206.40
Menuiseries	11 171.93
	19 991.07

.../...

Ce projet a été abandonné, car la réhabilitation s'est avérée trop compliquée et trop coûteuse. Lors du démarrage du chantier, l'entreprise de maçonnerie a commencé à piqueter les enduits existants des façades, ce qui a permis de mettre en évidence des façades constituées de murs en moellons de pierre, d'enduit ciment fissuré, soufflé, de briques cassées, de poteaux et de poutres n'assurant plus la stabilité du bâti. Après échange avec la mairie et les Architectes des Bâtiments de France, qui ont convenu du peu d'intérêt architectural de cette construction, il a été décidé d'envisager une démolition.

Dès lors, des démarches ont été entreprises par l'agence de Loches pour proposer un relogement au locataire en place.

En lieu et place de cette démolition sera restitué un sol végétal de pleine terre permettant des plantations et une ouverture visuelle sur l'Indre.

En outre, le mur en moellons sera conservé et servira de clôture avec la parcelle voisine.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent l'abandon de cette opération de réhabilitation et le passage en perte de la valeur de 19 991.07 €.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLEE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLEE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

A. Autres

b. SAINT-CYR-SUR-LOIRE « Engerand » - Abandon de l'opération de réhabilitation

Madame la Présidente expose :

Présentation

L'opération d'investissement suivante ne sera pas réalisée. Il convient donc de décider son abandon :

- Opération n°5419, réhabilitation de 64 logements collectifs à SAINT-CYR-SUR-LOIRE « Engerand » (groupe n°68): 73 608.71€ TTC dépensés pour la réalisation du diagnostic Consuel, des diagnostics amiante et plomb avant travaux et du diagnostic énergétique.

Ce projet a été abandonné.

Commentaires

Ce groupe immobilier est intégré à une étude de restructuration urbaine du quartier de la Mésangerie en partenariat avec la ville de SAINT-CYR-SUR-LOIRE. Cette étude a montré que le positionnement urbain des bâtiments qui composent le groupe « Engerand » pouvait bloquer le projet de transformation du quartier.

.../...

Ainsi, le bâtiment situé « 2, 4 et 5 rue d'Alger » constitue un véritable verrou urbain entre le groupe scolaire R. ENGERAND et la « rue du Lieutenant-Colonel MAILLOUX ». Par ailleurs, le cadre bâti présente un certain nombre d'inconvénients : aucun logement n'est accessible aux personnes à mobilité réduite, les rez-de-chaussée étant surélevés. De plus, l'accessibilité des logements au 4^{ème} étage est pénible pour les familles, notamment avec des enfants en bas âge et la configuration des parties communes et des logements rend très difficile la création d'ascenseurs.

Le projet de réhabilitation du groupe « Engerand » est donc abandonné afin de privilégier un autre scénario patrimonial. Ainsi, le Conseil d'Administration du 13 juin 2022 a validé l'opération de démolition du bâtiment « 2,4 et 5 rue d'Alger ». Pour les deux autres bâtiments du groupe immobilier, le futur PSP de VTH 2025-2034 proposera un scénario de démolition avec reconstruction d'une offre nouvelle.

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent l'abandon de cette opération de réhabilitation, et le passage en perte de la valeur de 73 608.71€ TTC.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

1. OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

B. Clôtures administratives et comptables

a. Divers groupes

La Présidente propose aux membres du Bureau du Conseil d'Administration les clôtures administratives et comptables des travaux 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 ou représentés, 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
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT

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

Du 09 décembre 2024

Le Bureau du Conseil d'Administration de VAL TOURAINE HABITAT s'est réuni le lundi 09 décembre 2024 à 16H55 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 : Mmes DEVALLÉE, CHAIGNEAU, DRAPEAU, Conseillères Départementales
M. PAUL, Mme DUPONT, Administrateurs

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

Étaient absents : M.OSMOND qui avait donné pouvoir à Mme DEVALLÉE
Mme ZAPLOTNY, Directrice Générale Adjointe Gestion Locative et
Proximité (excusée)

X

X

X

II. DIRECTION DU PATRIMOINE DURABLE

C. Divers

a. Plan de financement prévisionnel des investissements sur les gros travaux 2024

Madame la Présidente expose :

Présentation

Les gros travaux réalisés sur le patrimoine de VAL TOURAINE HABITAT sont financés suivant leur nature, soit par la provision de gros entretien pour les travaux programmés de gros entretien, soit par fonds propres ou emprunts pour les travaux de renouvellement ou de création de composants.

Les travaux programmés de gros entretien pour 2024 ont fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration du 11 décembre 2023.

Le prix de revient prévisionnel des investissements sur les gros travaux 2024 détaillé dans le tableau ci-joint est de 4 475 400 €.

Une partie des opérations sera financée par des emprunts.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Fonds propres VAL TOURAINE HABITAT	1 075 400 €
- Emprunts	3 400 000 €

.../...

.../...

Décision

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité des présents ou représentés, approuvent le financement des investissements en gros travaux 2024, et autorisent Monsieur TRIOLLET, Directeur Général, à engager toute démarche et signer toutes pièces, conventions, contrats nécessaires à la réalisation de ces travaux.

POUR EXTRAIT CONFORME
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LA PRÉSIDENTE

Nadège ARNAULT