



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2024

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU,
Monsieur BOILLE, qui avait donné pouvoir à Monsieur MARTINS
Madame MOREAU,
Madame MOSNIER,
Madame QUINTON, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur FRANCOIS,
Monsieur LECONTE,
Monsieur THOMAS,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS HABITAT,
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2024

(Ecoquartier MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT est aménageur, pour le compte de la Ville de Tours, de l'écoquartier de Monconseil dans le cadre d'une concession publique d'aménagement établie pour les années 2006 à 2027 (prolongation par avenant n°11 daté du 18 Décembre 2023).

Ils rappellent que, dans ce cadre, l'Office élabore annuellement un Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC), dont l'objet est principalement d'actualiser le bilan prévisionnel de l'opération et de déterminer l'évolution éventuelle de la participation financière de la Ville de Tours.

L'exercice 2024 a été marqué par la livraison au premier semestre de l'opération « Tempo » portée par le Promoteur CRESCENDO PROMOTION sur le lot C (99 logements). Pour mémoire, il s'agit d'une opération avec un concept de logements « flex » permettant de faire évoluer les typologies de logements en associant les modules adjacents (voisins ou superposés).

Au printemps 2024, VALLOIRE HABITAT a livré la dernière tranche de son opération de 34 logements sur le lot 10bis, situé au croisement de la rue du Pas Notre Dame et de la rue Daniel Mayer.

Au 163 rue du Pas Notre Dame, la mise au point du projet sur le lot « Antonin Artaud » attribué au Promoteur TELIM fin 2022 s'est poursuivie en 2024. Le permis de construire a été accordé en mars 2024 pour la construction de 14 logements collectifs et deux logements individuels (maisons accolées). Toutefois, la promesse de vente a été prorogée jusqu'en 2025 car la commercialisation par le promoteur était insuffisante pour permettre la réitération de l'acte de vente.

En parallèle, la commercialisation du lot K (lot situé à l'est de la halle sportive), concrétisée par une promesse de vente pour la réalisation de 46 logements par le Promoteur ATARAXIA (3 362 m²) signée en 2023 n'a pas pu aboutir du fait de modifications trop importantes apportées au projet initialement retenu.

Au regard du contexte économique actuel, il a été décidé en Comité de Pilotage d'attendre une conjoncture plus favorable pour reprendre la commercialisation des lots B et K.

Compte tenu de la prolongation de la concession jusqu'en 2027, et de l'absence de recettes de commercialisation des lots, un nouvel emprunt a été contracté jusqu'à la fin de la concession, générant une augmentation importante du poste « frais financiers ».

En ce qui concerne les acquisitions foncières, il était prévu au CRAC un montant de 30 000 € pour l'acquisition du **fond de la parcelle** AT 160 qui représente une superficie de 516 m². L'intégralité de la parcelle AT 160 pour une surface totale de 1 667 m² sur laquelle se situe une maison de 220 m², a fait l'objet d'une Demande d'Intention d'Aliéner en date du 16 juillet 2024, pour un montant de 403 000 €. Dans le cadre de la délégation du droit de préemption, la Ville de Tours a demandé à TOURS HABITAT de se porter acquéreur de l'ensemble de cette parcelle.

Afin de maintenir l'équilibre du bilan, il a été acté par le Comité de Pilotage du 8 octobre 2024 de procéder à la suppression de certains postes de dépenses : suppression des travaux complémentaires prévus sur le mail Colette, abandon de la rémunération de TOURS HABITAT induite par cette acquisition, et abandon de la rémunération au titre de la mission d'accueil non encore allouée.

Ainsi, bien qu'en augmentation de 350 002 € du fait de cette acquisition, le bilan prévisionnel reste donc à l'équilibre en 2024.

Le projet de CRAC pour l'année 2024, qui a été transmis aux Services de la Ville de TOURS pour expertise, fait apparaître le bilan présenté ci-dessous.

Postes	Bilan prévisionnel actualisé 2023 (€HT)	Bilan prévisionnel actualisé 2024 (€HT)	Variation (€HT)
Honoraires (actualisation comprise)	1 273 071 €	1 212 212 €	-60 858 €
Acquisitions foncières et frais annexes	10 035 639 €	10 447 356 €	411 717 €
Frais généraux	1 260 748 €	1 426 748 €	166 000 €
Travaux (actualisation comprise)	11 259 919 €	11 112 386 €	-147 533 €
Rémunération concessionnaire	2 799 877 €	2 780 553 €	-19 324 €
Variation totale des dépenses	26 629 253 €	26 979 255 €	350 002 €
Recettes ventes de surfaces logements et institutionnels	24 764 706 €	24 764 708 €	2 €
Recettes diverses	482 201 €	832 201 €	350 000 €
Participation L 311 - 4	1 382 347 €	1 382 347 €	0 €
Participation de la Ville de Tours	0 €	0 €	0 €
Variation totale des recettes	26 629 253 €	26 979 255 €	350 002 €



Sous réserve de l'expertise en cours par les Services de la Ville de TOURS et de l'accord du Conseil Municipal, le Conseil d'Administration prend acte du CRAC 2024.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 23/10/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**