



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

TOURS CENTRE – RESIDENCE L'ENVOL : AUTORISATION DE VENDRE LE TYPE 3, SITUE AU REZ DE CHAUSSEE, AVEC UNE TVA A 20 %

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 10 mars 2021, il avait autorisé la mise en commercialisation des 15 appartements constituant la Résidence l'ENVOL et avait validé la grille des prix proposée dans le cadre du dispositif de la VEFA (vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Ils informent que, lors de la livraison de l'opération, en mars 2024, 14 lots étaient vendus sur 15 dans le cadre de l'accession sociale en TVA à taux réduit destinée à la résidence principale.

Dans un premier temps, TOURS HABITAT a poursuivi la commercialisation du dernier lot avec les moyens de communication à sa disposition pour la vente de ce dernier lot (n°16), un type 3 situé au rez-de-chaussée au prix de 214 373 € TTC (TVA 5,5 %).

Toutefois, en raison de l'absence de prospects pour un achat en résidence principale, il a été décidé de mettre en vente ce logement par l'intermédiaire de deux agences immobilières, SQUARE HABITAT (syndic de la résidence) et CITYA dans le cadre d'une vente à un investisseur Loi PINEL. Pour mémoire, les honoraires de ces agences se situent entre 15 à 16 000 € au regard de la valeur du bien.

En application des dispositions de l'article R 443-34 du Code de la Construction et de l'Habitation TOURS HABITAT envisage la possibilité de vendre ce bien à un investisseur personne physique. Il résulte du paragraphe II de l'article D 443-34 du CCH que les ressources des investisseurs en matière d'accession sociale à la propriété ne sont pas plafonnées.

Toutefois, il sera prévu d'insérer dans l'acte de vente que **« l'acquéreur prend l'engagement de donner en location le bien immobilier, à titre de résidence principale, à des personnes physiques respectant des plafonds de ressources, et dans la limite de loyers plafonds, conformément à l'article D 443-du CCH ».**

Dans ce cas, le prix est égal à 243 837 € TTC en TVA à 20 %, auquel viendront s'ajouter les frais d'agence et les frais de notaire à la charge de l'acquéreur.

Souhaitant autant que possible vendre ce logement avant le 31/12/2024 et n'ayant à ce jour reçu aucun prospect de la part des agences immobilières et du notaire, une marge exceptionnelle de négociation de 8 % pourra être mobilisée, afin de se donner les meilleures chances de commercialiser le bien d'ici la fin de l'année, sans dégrader fortement le bilan global de l'opération.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de donner son accord de principe et d'autoriser le Directeur Général à vendre ce type 3 en TVA 20 %, aux conditions prévues dans la délibération y compris une marge de négociation de 8 %, et à signer la promesse de vente, et l'acte de vente définitif.

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

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**