



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS METROPOLE HABITAT,

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Madame JOVENEUX, Monsieur LECONTE, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAUT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS METROPOLE HABITAT, qui avait donné pouvoir à Monsieur DENIS

Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été attribué à Madame BLUTEAU
Monsieur GRATEAU, dont le pouvoir a été donné à Monsieur MARTINS
Madame MOSNIER,

Absent

Monsieur ARNOULD,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS METROPOLE HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS METROPOLE HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS METROPOLE 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,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS METROPOLE HABITAT

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

TOURS – LES CASERNES – ACQUISITION D'ENVIRON 50 LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR GA SMART BUILDING

(Casernes C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 14 mai 2024, il avait autorisé le Directeur Général à acquérir une opération de logements sur le secteur des anciennes casernes Beaumont-Chauveau à Tours auprès du Promoteur GA SMART BUILDING pour un total de 6 742 951.50 € HT dans les conditions suivantes :

- acquisition de 34 logements locatifs sociaux sur les bâtiments B11 et C03 pour une surface habitable de 2 345,29 m² à 2 250 € HT/m² SHAB, soit un montant de VEFA de 5 276 902,50 € HT,
- acquisition de l'usufruit locatif social sur 20 ans pour 15 logements sur les bâtiments B12 pour un montant de 1000 € HT/m² SHAB pour une surface Habitable de 908.38 m², soit un montant de VEFA de 908 380 € HT,
- acquisition des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment C03, 293,51 m² de surface utile à 1 900 € HT/m² de surface utile, soit un montant de 557 669 € HT.

Les locaux d'activités situés au rez-de-chaussée du bâtiment B12 programmé en ULS seraient cédés par GA SMART BUILDING à LIGERIS après une division en volume.

Cette opération a été inscrite à la programmation 2024 et les agréments ont été obtenus pour 49 logements :

- pour les logements en Usufruit Locatif Social : 3 PLAI, 3 PLUS et 9 PLS,
- pour les logements maintenus en pleine propriété : 11 PLS en plus des financements en reconstitution de l'offre du programme ANRU déjà obtenus (11 PLAI – 12 PLUS).

Début novembre, à l'issue d'une phase de consultation des entreprises, le Promoteur GA SMART BUILDING a informé l'Office que les devis des entreprises dépassaient de 50 % les estimations du coût de travaux.

Afin d'équilibrer son opération, le Promoteur a fait évoluer le projet dans le but d'en diminuer le coût, avec notamment la modification du système constructif pour remplacer la structure bois par du béton, l'abandon du raccordement au réseau de chaleur au profit de PAC multiservices assurant la production d'eau chaude, le chauffage et la VMC. L'engagement de performance est désormais ramené au seuil 2025 de la RE2020.

Des modifications des plans ont été induites par la suppression des sous-stations de chauffage, la diminution de l'épaisseur des refends et l'optimisation des surfaces. Le Promoteur GA SMART BUILDING propose à l'Office des nouveaux plans avec les modifications majeures suivantes :

- Création d'un logement supplémentaire en pleine propriété dans le Bâtiment C03, soit 35 logements locatifs sociaux, au total à la place de 34 logements sur les bâtiments C3 et B11,
- Création d'un logement supplémentaire en ULS dans le Bâtiment B12, soit 16 logements au total à la place de 15 logements,
- Création d'un local d'activité supplémentaire dans le bâtiment C03.

Les négociations avec le promoteur pour la mise au point des plans sont encore en cours. Toutefois, la convention Duflot apporte des contraintes calendaires fortes sur le délai de livraison de l'opération, c'est pourquoi le promoteur souhaite signer l'acte de vente d'ici la fin de l'année 2024.

Le financement des 2 logements supplémentaires sera demandé à la programmation 2025 des aides à la pierre, en PLS.

Il est entendu que les actes notariés et conventionnels devront être adaptés à l'évolution du dossier, dans la mesure où ceux-ci respectent les conditions de prix et de surface énoncées ci-dessous, avec une marge d'adaptation laissée à l'appréciation du Directeur Général dans la limite de 5 %.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à :

- négocier librement les termes de l'état descriptif de division en volume, des statuts de l'ASL, de l'acte de vente,
- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement cédées et bâties et des travaux supplémentaires demandés en cours de chantier, dans la limite de 5 % du prix initial,
- signer tout acte nécessaire à la préparation de la vente,
- signer le ou les actes authentiques de VEFA aux charges et usuelles en la matière et sous celles particulières qu'il jugera convenables et acceptables avec le Promoteur GA SMART BUILDING (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition :
 - o d'un ensemble de 35 logements locatifs sociaux d'une surface de 2 396 m² SHAB au prix de 5 391 000 € HT,
 - o de l'usufruit locatif social su 20 ans de 16 logements pour une surface de 977 m² SHAB au prix de 977 000 € HT,
 - o de locaux d'activités pour une surface de 406.19 m² SU au prix de 771 761 € HT,soit un prix total de 7 139 761 € HT,
- signer la ou les conventions d'usufruit locatif social avec TONUS Banque des Territoires;
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,
- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 11/12/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**