



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 03 AVRIL 2025

Présents

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

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur BRIMOU (visio), Monsieur CHANDENIER, Monsieur GRATEAU, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Madame BA TALL
Madame DJABER, qui avait donné pouvoir à Monsieur GRATEAU
Madame JOVENEUX, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOREAU
Madame LEMAURE, qui avait donné pouvoir à Monsieur CHANDENIER
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE
Madame MOSNIER,
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS METROPOLE HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité 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, Secrétaire du CSE de TOURS METROPOLE HABITAT

Présidence de Monsieur DENIS, Vice-Président

ROCHECORBON – HAMEAU DE LA BEDOIRE - GRILLE DES PRIX DE VENTE DES 18 MAISONS EN PSLA

(ROCHECORBON – HAMEAU DE LA BEDOIRE G/06 - A/7)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent au Conseil d'Administration le programme neuf situé à ROCHECORBON qui a été dénommé, après consultation des Elus de Rochecorbon : « **le Hameau de la Bédoire** ».

Dans le cadre de cette future opération, TOURS METROPOLE HABITAT propose 18 maisons à vendre avec le dispositif PSLA, destinées à la location-accession, dont la typologie est la suivante :

03 Types III (surface moyenne de 67 m²)
14 Types IV (surface moyenne de 85 m²)
01 Type V (surface moyenne de 95 m²).

Ces maisons sont toutes mitoyennes sur un côté, sauf pour une maison type III qui est isolée. Elles possèdent un jardin d'une surface moyenne située entre 210 m² et 350 m², assortis d'une terrasse de 12 m². Il est prévu deux places de stationnement devant les maisons.

Le dispositif PSLA offre plusieurs avantages aux primo-accédants (sous conditions de ressources) :

- un prix de vente à un taux de TVA réduit à 5,5 %,
- une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans après la levée d'option,
- une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie (sous conditions),
- des frais de notaire réduits,
- un prix de vente diminué d'un montant de 1 % par an, soit jusqu'à 2 % de réduction sur 2 ans (après une période maximale d'occupation fixée à 2 ans).

Sur le plan commercial, Tours Métropole Habitat est en phase de « teasing » qui est lancée depuis le début du mois de mars 2025, les supports de publicité ont déjà été mis en place et sont en circulation.

La pré-commercialisation pourra débuter avec la signature de contrats de réservation (contrats préliminaires) mentionnant les prix annoncés ci-dessous et après la validation par le Conseil d'Administration de la grille des prix de vente en TVA 5,5 %.

Une marge de négociation de 3 % sur les prix TTC pourra être envisagée, si elle s'avère nécessaire, au cas par cas selon les candidatures qui seront retenues, après une étude de leurs capacités d'emprunt.

Les futurs candidats à la location-accession devront respecter les plafonds de ressources imposés par le dispositif PSLA en vigueur lors de la signature du contrat préliminaire.

Les prix de vente proposés pour « Le Hameau de la Bédoire » sont les suivants :

ESI : 172 Rochecorbon - La Hameau de la Bédoire - 18 PSLA

Identité / Maison	Lot	Type	Total Surface Habitable / m ²	SU en m ² pour le calcul de vérification prix PSLA HT (+ 6m ² par logement) **	PRIX € HT	PRIX DE VENTE € TTC (TVA 5,5%) *	Commentaires	vérification prix m ² /SU < 3744 €/m ² SU (réglementation PSLA)
172.04.001	N°1	T3	67,32	73,32	204 360,19 €	215 600 €		2 787 €
172.04.002	N°2	T4	82,74	88,74	240 473,93 €	253 700 €		2 710 €
172.04.003	N°3	T4	88,44	94,44	253 933,65 €	267 900 €		2 689 €
172.04.004	N°4	T4	83,98	89,98	243 507,11 €	256 900 €		2 706 €
172.04.005	N°5	T4	86,12	92,12	248 246,45 €	261 900 €		2 695 €
172.04.006	N°6	T3	66,46	72,46	202 369,67 €	213 500 €		2 793 €
172.04.007	N°7	T4	86,05	92,05	248 246,45 €	261 900 €		2 697 €
172.04.008	N°8	T4	86,75	92,75	250 142,18 €	263 900 €		2 697 €
172.04.009	N°9	T4	86,48	92,48	249 194,31 €	262 900 €		2 695 €
172.04.010	N°10	T4	86,69	92,69	249 763,03 €	263 500 €		2 695 €
172.04.011	N°11	T4	86,21	92,21	248 815,17 €	262 500 €		2 698 €
172.04.012	N°12	T4	88,06	94,06	252 985,78 €	266 900 €		2 690 €
172.04.0013	N°13	T4	87,70	93,70	252 037,91 €	265 900 €		2 690 €
172.04.014	N°14	T3	67,49	73,49	204 739,34 €	217 000 €	Seule maison non mitoyenne et bien située (isolée)	2 799 €
172.04.015	N°15	T4	87,40	93,40	251 658,77 €	265 500 €		2 694 €
172.04.016	N°16	T4	86,80	92,80	250 142,18 €	263 900 €		2 695 €
172.04.017	N°17	T4	85,44	91,44	246 919,43 €	260 500 €		2 700 €
172.04.018	N°18	T5	94,77	100,77	269 099,53 €	283 900 €		2 670 €
* Sous conditions dispositif PSLA								Conforme Réglementation

3 Types 3 fourchette de Prix à partir de : 213 500 à 217 000 € TTC

14 Types 4 : fourchette de Prix à partir de : 253 700 € à 267 900 € TTC

1 Type 5 : Prix : 283 900€ TTC

** Règle de calcul réglementaire pour le prix HT/m² SU pour les PSLA

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.156-1) augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Après examen par le Conseil d'Administration des éléments constituant la commercialisation des 18 maisons en PSLA à vendre sur Rochecorbon, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de valider la grille des prix présentée ci-dessus, et d'autoriser le Directeur Général à signer avec les futurs accédants :

- le contrat préliminaire (contrat de réservation),
- le contrat de location-accession,
- l'acte notarié de transfert de propriété,
- ainsi que tout document nécessaire à la commercialisation et à la réalisation des actes de vente.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
 DU 03/04/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
 Grégoire SIMON**