



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 MAI 2025

Présents

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

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX,
Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOREAU,
Monsieur MOURABIT, et Madame QUINTON, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL
Monsieur BRIMOU,
Monsieur CHANDENIER, qui avait donné pouvoir à Madame LEMAURE
Madame ROCHER, qui avait donné pouvoir à Monsieur MARTINS
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame DJABER
Monsieur VALLET, qui avait donné pouvoir à Monsieur MOURABIT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,
Madame MOSNIER,

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,
Madame JEANDROT, Cheffe de l'Unité PHRU à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de TOURS METROPOLE HABITAT

Présidence de Monsieur DENIS, Président

TOURS – HAUTS DE SAINTE RADEGONDE – SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

(HSR C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que TOURS METROPOLE HABITAT est propriétaire d'une réserve foncière à Tours Nord, dite « Les Hauts de Sainte Radegonde », constituée des parcelles AX n°512 et AX n°432. Cette réserve foncière a été constituée par des acquisitions successives portées par TOURS METROPOLE HABITAT, dont les premières remontent à 2009.

Sur cette emprise, un projet d'aménagement porté par la collectivité a été imaginé par l'Architecte-Urbaniste Yannick BELTRANDO. Les intentions programmatiques ont été traduites dans le PLU de la Ville de Tours, notamment la création d'un large parc public central autour duquel s'organisent les différents lots constructibles, accessibles depuis les voies existantes. Des acquisitions complémentaires ont été menées afin de finaliser la réalisation d'un axe nord-sud et de constituer une liaison en direction de la station de tramway, conformément à la délibération prise lors de la séance du Conseil d'Administration du 17/09/2015 de l'Office.

En application de la délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2019, il a été décidé de réaliser le financement des équipements publics par la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). Le PUP est un outil, créé par la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 et codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, permettant le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement du site et exigible à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Pour mémoire, une première convention PUP avec la Ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire a été signée avec le Promoteur Nexity en co-promotion avec TOURS METROPOLE HABITAT en vue de réaliser l'opération Parc cœur sur le Macro-lot H4-H5 (autorisation donnée par délibération du CA du 18 octobre 2019). Cette opération est actuellement en cours de livraison.

Aujourd'hui, à l'initiative de la Ville de Tours, et en vue d'engager les premiers aménagements paysagers sur le jardin public, il a été demandé à TOURS METROPOLE HABITAT de préparer la cession d'une première tranche du foncier. Dans cet objectif, un projet de convention PUP établissant le cadre des participations foncières et financières a été formalisé. Ce projet est joint en annexe de la présente délibération.

Ce projet de convention détaille les éléments suivants :

- Participation financière de TOURS METROPOLE HABITAT :

La convention prévoit un programme de construction pour TOURS METROPOLE HABITAT à hauteur de **9 050 m²** de Surface de Plancher pour les deux lots restants (H1 et H3), ce qui implique une participation financière au PUP de **602 458.50 € HT** pour TOURS METROPOLE HABITAT (66.57 € HT/m² SDP).

- Dépenses portées par TOURS METROPOLE HABITAT :

A la demande de la Ville de Tours, TOURS METROPOLE HABITAT a fait réaliser, dès 2014, différentes études et diagnostics pour définir l'aménagement de ce site en devenir. Ces productions ont permis à la Ville de Tours de disposer d'éléments pour établir un projet de développement sur ce quartier. TOURS METROPOLE HABITAT a aussi réalisé des acquisitions foncières visant à répondre aux attentes de développement de la Ville sur ce secteur. Ces dépenses, d'un montant global de **500 112.74 € HT** seront déduites de la participation due par TOURS METROPOLE HABITAT dans le cadre de la convention PUP.

- Participation foncière (cession à la Ville de Tours du foncier destiné au futur parc public) :

Le projet d'aménagement prévoit la création d'un grand parc public situé au cœur du quartier, autour duquel les différentes opérations immobilières sont ou seront disposées. D'une superficie de **17 559 m²**, ce terrain sera cédé au prix de **614 565 €**, suivant le projet de division réalisé par le Cabinet Géoplus, et conformément à la valeur vénale du terrain estimée à **35 €/m²** par le service des Domaines. Un phasage des cessions foncières a été envisagé pour tenir compte des besoins des chantiers de construction des différents lots restant à construire par TOURS METROPOLE HABITAT (accès et de manœuvre des engins de chantier).

TOURS METROPOLE HABITAT doit verser à la ville sa participation au Projet Urbain Partenarial pour un montant de **602 458.50 € HT**. De son côté, la Ville doit rembourser les dépenses portées par TOURS METROPOLE HABITAT pour un montant de **500 112.74 € HT** et acheter le foncier dédié à la réalisation du parc pour un montant de **614 565 €**. Ainsi par l'effet des compensations, la Ville devra verser un montant de **512 219.24 €** à TOURS METROPOLE HABITAT à ajuster en fonction des TVA applicables.

Concernant la constructibilité du lot H2, les services de la Ville ont informé TOURS METROPOLE HABITAT du souhait de l'Elue à l'urbanisme que TOURS METROPOLE HABITAT renonce à la constructibilité du lot H2, au profit d'un élargissement du parc public. Ce souhait implique pour TOURS METROPOLE HABITAT la perte d'un potentiel constructif de **2 204 m²** de Surface de Plancher pour lequel une compensation serait à identifier. Pour ne pas retarder les aménagements de la ville, TOURS METROPOLE HABITAT a demandé qu'une modification ultérieure de la convention par avenant traite du devenir du lot H2, lot qui a également été retiré de la cession foncière.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration prend acte de l'opportunité de signer la convention du Projet Urbain Partenarial, selon les données indiquées ci-dessus, et décide à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote (les Administrateurs de TOURS METROPOLE HABITAT qui sont par ailleurs Elus de la Ville de Tours ne prenant pas part au vote), d'autoriser le Directeur Général à :

- signer la convention de Projet Urbain Partenarial conformément au projet joint,
- signer le ou les actes de cession du foncier destiné à la création du parc à la Ville de Tours au prix de 35 €/m² selon les conditions indiquées dans la convention de Projet Urbain Partenarial,
- négocier librement les clauses dudit acte,
- adapter librement le taux et le régime de TVA applicables,
- percevoir le paiement du prix principal,
- mandater les éventuels frais annexes,

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 16/05/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**