



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 SEPTEMBRE 2022

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,

Monsieur ARNOULD, Madame BA-TALL, Madame BOUAKKAZ, Madame DJABER, Madame GOBLET, Madame GOLDANI-BLANCHET, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame MOSNIER, Madame QUINTON et Madame ROCHER, Administrateurs

Excusés

Monsieur DHENNE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MARTINS
Monsieur LECONTE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MIRAULT
Madame MORLEGHEM, qui n'a pas souhaité donner pouvoir
Monsieur VALLET,

Absents

Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur FRANCOIS,
Madame MUNSCH MASSET,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Monsieur MARCONNET, Directeur du Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et de l'Aménagement de TOURS HABITAT,
Madame THOMAS Brigitte, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT
Madame GUERREIRO DA COSTA, Adjointe de Service Habitat et Construction à la Direction
Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS

TOURS – 15 RUE DU LUXEMBOURG : CESSION DU TERRAIN AU PROMOTEUR NEXITY ET ASSOCIATION EN CO-PROMOTION EN VUE DE LA CREATION D'UNE SCCV AVEC TOURS HABITAT

(C/15 – G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement rappellent au Conseil d'Administration que, lors de sa séance du 21 juin 2012, il avait autorisé l'acquisition de la réserve foncière, cadastrée BS 16, située 15 rue du Luxembourg à Tours Nord.

Cette parcelle, située dans le Secteur Sapaillé-Luxembourg, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, nécessitant une vision d'ensemble des projets.

Le Promoteur NEXITY étant titulaire d'une promesse de vente des parcelles voisines, cadastrées BS 89 et BS 90, celui-ci s'est rapproché de TOURS HABITAT, afin d'étudier un projet commun. Une association en Société Civile de Construction-Vente a été envisagée entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY pour monter cette opération, par analogie à l'opération en cours des lots H4-H5 sur les Hauts de Sainte Radegonde.

Plusieurs réunions de travail avec les Services de la Ville et Mme SAVOUREY, Adjointe à l'Urbanisme, ont permis de définir un projet d'une centaine de logements, répondant aux attentes de la ville. Par courrier du 21 juin 2022, le Promoteur NEXITY a sollicité TOURS HABITAT afin de formaliser le partenariat envisagé.

L'opération immobilière serait composée de 5 bâtiments collectifs, d'une surface de plancher minimum d'environ 6 330 m² de surface de plancher.

Elle intégrerait la construction :

- d'un bâtiment de logements sociaux, destiné à TOURS HABITAT, de 4 étages représentant environ 26 logements,
- un second bâtiment de logements sociaux, destiné à la réalisation d'une pension de famille, qui serait cédé directement au futur gestionnaire,
- 58 logements en accession libre
- et 400 m² de bureaux qui viendraient compléter cette programmation variée.

Pour mémoire, le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) autorise l'association d'un OPH et de promoteurs privés en SCCV, dès lors que le seul objet de la SCCV sera de réaliser des logements, avec le cas échéant des locaux professionnels, en vue de leur vente.

La SCCV devra réaliser au moins 25 % de logements sociaux et les logements acquis par l'Organisme HLM, en VEFA, le seront à due concurrence de ses apports dans la SCCV.

Si l'on détaille cette SCCV, on a donc une SCCV dite « mixte » qui, à la fois, réalise de la promotion immobilière « privée » et construit des logements sociaux pour les vendre en VEFA à son associé organisme HLM. Le bilan financier de la SCCV a été établi sur la base d'une cession des logements à TOURS HABITAT en VEFA à 2 200 € HT/m² de Surface Habitable.

Par ailleurs, si la SCCV n'est pas financée majoritairement par l'OPH ou tout autre pouvoir adjudicateur, si sa gestion n'est pas soumise au contrôle de pouvoirs adjudicateurs et si l'assemblée et les organes de direction ne sont pas détenus à plus de 50 % par un ou des pouvoirs adjudicateurs, alors cette SCCV ne sera pas considérée comme un pouvoir adjudicateur, et par conséquent ne sera pas soumise au Code de la Commande Publique.

La répartition des parts de la SCCV, envisagée à ce stade, est de 25 % pour TOURS HABITAT et de 75 % pour les sociétés membres du groupe NEXITY. Elle pourra être ajustée en fonction de la programmation définitive de l'opération.

En outre, l'association en SCCV sera présentée pour accord du Conseil d'Administration, après validation par les instances décisionnelles de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

En effet, il est rappelé que le projet de participation de TOURS HABITAT à cette SCCV devra faire l'objet d'un accord préalable de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en tant que Collectivité de rattachement de l'Office, en application de l'article R421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, avant d'être autorisé par le Conseil d'Administration.

Toutefois, afin de démarrer d'ores et déjà le partenariat entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY, et d'en arrêter les principes pour l'avenir, la signature d'une convention de co-promotion est nécessaire.

Elle établit notamment la répartition des missions entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY, précise la rémunération des parties et préfigure la répartition des participations entre les sociétés du groupe NEXITY et TOURS HABITAT. Les parts acquises par TOURS HABITAT seront déterminées, conformément à l'article L421-1-10° du Code de la Construction et de l'Habitation, à hauteur des logements finalement acquis en VEFA.

Cette convention perdra tout effet si l'autorisation d'acquérir des parts de la SCCV n'était pas obtenue de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et/ou du Conseil d'Administration.

La prise de participation ultérieure au sein de la SCCV viendra préciser par la suite la convention de co-promotion.

Parallèlement, afin de mener à bien le projet imaginé, la parcelle, cadastrée BS 16, d'une contenance de 1 309 m² devrait prochainement être cédée à NEXITY ou toute SCCV, dont NEXITY serait l'actionnaire majoritaire. Le montant de cette cession serait de 256 000 € HT, équivalent à la valeur nette comptable de la parcelle.

La cession de la parcelle cadastrée BS16 serait conditionnée à la poursuite du partenariat entre TOURS HABITAT et le Promoteur NEXITY au travers de la SCCV à créer, et donc à l'autorisation d'acquérir les parts de cette SCCV donnée à TOURS HABITAT par sa collectivité de rattachement et son Conseil d'Administration. La promesse de vente serait signée avec toute entité du groupe NEXITY, à laquelle se substituerait la SCCV au moment de la réitération de l'acte. La cession effective de la parcelle serait donc faite au profit de la SCCV ; les actes constitutifs de la SCCV et ceux réglant la répartition des missions entre les associés viendront remplacer la convention de co-promotion.

Madame la Préfète d'Indre-et-Loire devra être informée, à l'issue de la cession, au regard des dispositions de l'article L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

...



Après délibération et afin de formaliser, dès à présent, le partenariat entre NEXITY et TOURS HABITAT, lequel ne sera arrêté par le biais de la création d'une SCCV qu'après accord de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et du Conseil d'Administration lors d'une séance ultérieure, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général à :

- signer une promesse de vente avec le Promoteur NEXITY, incluant toute filiale du groupe, concernant la parcelle BS 16 pour un montant de 256 000 € HT, sous la condition suspensive de la création d'une SCCV entre l'acheteur ou toute filiale de son groupe et TOURS HABITAT, ladite SCCV à créer étant identifiée comme acquéreur final du bien,
- signer l'acte de vente pour ce bien avec la SCCV à constituer avec TOURS HABITAT et représentée par toute entité ou filiale du groupe NEXITY,
- 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.
- négocier librement les termes de la convention de co-promotion, puis la signer,

- engager les éventuels frais associés à ces démarches,
- signer tous autres documents préparatoires à la constitution de la SCCV.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration décide également, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Promoteur NEXITY à déposer une demande de permis de construire pour l'opération globale d'environ 106 logements et bureaux annexes.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 21/09/2022 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**