



## 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**

## FONDETTES – LES RONCIERES – PROPOSITION D'ACQUISITION DU FONCIER PAR LE PROMOTEUR KAUFMAN AND BROAD

(FONDETTES C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT a acquis en 2010-2011, par délégation du droit de préemption urbain de la Ville de Fondettes à l'OPH, les parcelles ZY 161, 224, 225, puis ZY 195,200,230,231 et 201 en indivision, puis ZY 228,229, puis ZY 503, puis ZY160 et enfin ZY 25, ensemble parcellaire de 30 901 m<sup>2</sup> en pleine propriété et 842 m<sup>2</sup> en indivision.

L'ensemble de la réserve foncière est valorisé pour un montant de 1 613 750,16 € TTC, incluant les frais d'entretien, études et diagnostics divers réalisés par TOURS HABITAT.

Ces acquisitions avaient été impulsées par l'ancien Maire, Monsieur GARRIDO, puis le projet d'aménagement avait été mis en attente par la Municipalité nouvellement élue.

En 2021, la Municipalité de Fondettes a sollicité TOURS HABITAT, afin de mener des études urbaines pour un projet d'ensemble qui permettraient à la commune de faire évoluer le PLU vers une constructibilité des parcelles aujourd'hui encore classées AU.

Ces études ont été confiées à l'Agence PARALLELES ARCHITECTURE et initiées en étroite collaboration avec le Promoteur KAUFMAN and BROAD, celui-ci étant en pourparlers avec les propriétaires des parcelles ZY 30 et ZY 32, situées dans l'emprise à aménager.

La Commune de Fondettes a également été sollicitée pour prendre part aux études urbaines, mais n'a pas souhaité donner suite, privilégiant des échanges avec le Promoteur KAUFMAN and BROAD.

Fort de ces échanges, le Promoteur KAUFMAN and BROAD a adressé à TOURS HABITAT une offre d'acquisition pour les parcelles ZY n°25, 160, 503, 228, 229, 230, 231, pour un montant de 2 M€ net vendeur, supérieur à la valeur nette comptable.

L'offre d'achat serait soumise aux conditions suspensives suivantes :

1. PA et PC purgés pour 6 800 m<sup>2</sup> de SDP, dont 50 % en social,
2. purge des prescriptions archéologiques,
3. absence d'anomalie géotechnique et de pollution de sol remettant en cause le projet,
4. acquisition concomitante des parcelles ZY 30 et ZY 32
5. biens libres de toute occupation.

Le projet envisagé par le promoteur sur les parcelles cédées serait pour le moment composé de 80 logements, dont 50 % de logements sociaux, afin de répondre aux obligations de la commune conformément à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

En outre, la décision d'aliénation du tènement foncier serait notifiée à Madame la Préfète d'Indre-et-Loire dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte de vente, conformément aux dispositions de l'article L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général de TOURS HABITAT à :

- signer une promesse de vente avec le Promoteur KAUFMAN and BROAD, ou toute SCCV, dont il serait majoritaire, concernant la cession des parcelles ZY n°25, 160, 503, 228, 229, 230, 231 au prix de 2 000 000 €,
- signer l'acte de vente pour ce bien et les éventuels actes annexes rendus nécessaires,
- négocier librement les clauses de la promesse de vente et de l'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 21/09/2022 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**