



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2022

Présents

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

Madame BA-TALL, Monsieur DHENNE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MORLEGHEM, Monsieur MOURABIT, Madame MOSNIER, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BOUAKKAZ, dont le pouvoir a été attribué à Madame BA-TALL
Monsieur FRANCOIS, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Madame GOLDANI-BLANCHET, qui avait donné pouvoir à Monsieur DENIS
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur DHENNE

Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,

Madame THOMAS Brigitte, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur LECONTE,
Madame MUNSCH MASSET,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Monsieur MARCONNET, Directeur du Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et de l'Aménagement de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président,

ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2022

(Ecoquartier MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT est aménageur, pour le compte de la Ville de Tours, de l'écoquartier de Monconseil dans le cadre d'une concession publique d'aménagement établie pour les années 2006 à 2024 (prolongation par avenant 10 daté du 19 janvier 2021).

Ils rappellent que, dans ce cadre, l'Office élabore annuellement un Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC), dont l'objet est principalement d'actualiser le bilan prévisionnel de l'opération et de déterminer l'évolution éventuelle de la participation financière de la Ville de Tours.

Le développement du nord de l'écoquartier (lots A, B et C), après avoir connu un ralentissement en 2020 et 2021, s'est poursuivi en 2022 : Le lot A (Gambetta-Coopea), a été livré en Juillet 2022. La vente du lot C (Crescendo Promotion), a été signée le 09/12/2021. Le chantier de ce lot est actuellement en cours depuis le début de l'année.

Le lot B, que la ville de TOURS a souhaité attribuer au promoteur ICADE, fait l'objet d'une consultation d'architectes actuellement en cours.

En 2022, les lots N, K et Antonin Artaud ont fait l'objet de commercialisations suivant des fiches de lots actualisées pour être conformes aux attentes de la ville de Tours pour un urbanisme écologique et solidaire.

Le lot N, attribué à TOURS HABITAT pour une charge foncière de 160 € HT/m² de surface de plancher permettra de développer de 25 à 27 Logements Locatifs Sociaux.

Concernant le lot K, situé à l'est de la Halle Monconseil, une charge foncière plancher a été fixée à 300 € HT/m² pour 3 450 m² de surface de plancher, portant ainsi la recette à 1 035 000 € HT, ce qui représente une augmentation de 200 650 € HT.

Les hypothèses financières du CRAC 2021 ont été maintenues pour la commercialisation du lot Antonin Artaud, situé au sud du quartier.

Les projets reçus dans le cadre des mises en concurrence sont en cours d'analyse pour une attribution d'ici fin d'année. L'objectif est de signer une promesse de vente au 1er semestre 2023 pour chacun de ces lots.

Postes	Bilan prévisionnel actualisé 2021 (€HT)	Bilan prévisionnel actualisé 2022 (€HT)	Variation (€HT)
Honoraires (actualisation comprise)	1 260 867 €	1 266 767 €	5 900 €
Acquisitions foncières et frais annexes	9 850 302 €	10 029 026 €	178 723 €
Frais généraux	1 260 748 €	1 260 748 €	0 €
Travaux (actualisation comprise)	11 161 716 €	11 272 259 €	110 544 €
Rémunération concessionnaire	2 779 514 €	2 799 847 €	20 333 €
Variation totale des dépenses	26 313 147 €	26 628 647 €	315 500 €
Recettes ventes de surfaces logements et institutionnels	24 448 620 €	24 764 100 €	315 480 €
Recettes diverses	482 181 €	482 201 €	20 €
Participation L 311 - 4	1 382 347 €	1 382 347 €	0 €
Participation de la Ville de Tours	0 €	0 €	0 €
Variation totale des recettes	26 313 147 €	26 628 647 €	315 500 €

Le projet de CRAC pour l'année 2022, qui a été transmis aux Services de la Ville de TOURS pour expertise, fait ainsi apparaître des évolutions par postes qui ne viennent, cependant, pas perturber l'équilibre général de l'opération.



Sous réserve de l'expertise en cours par les Services de la Ville de TOURS et de l'accord du Conseil Municipal de décembre 2022, le Conseil d'Administration prend acte du CRAC 2022 et autorise, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, le Directeur Général à signer tout avenant éventuel au traité de concession dans ce cadre.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
 DU 19/10/2022 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
 Grégoire SIMON**