



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,

ROCHECORBON – HAMEAU « LA PLANCHE » – EVOLUTION DU DOSSIER ET VENTE DES TERRAINS A BATIR

(Rochecorbon La Planche C/15 – Rochecorbon La Planche G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement souhaitent informer le Conseil d'Administration de l'avancement du projet situé sur le « Hameau La Planche » à Rochecorbon (dénomination du lotissement validée par la Municipalité de Rochecorbon le 03/09/2019).

Pour mémoire, TOURS HABITAT est propriétaire depuis le 12/07/2016 du terrain de l'ancienne usine Corona, à ROCHECORBON. L'opération d'ensemble envisagée sur le site comprend l'aménagement du lotissement, la réalisation de 20 logements locatifs sociaux, 18 logements PSLA et 10 terrains à bâtir.

Lors du Conseil d'Administration du 19 septembre 2019, il avait été fait part des évolutions relatives à l'intégration du site dans le secteur élargi des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) impliquant une validation du projet par l'Architecte des Bâtiments de France, et le dépôt d'un permis d'aménager en amont des permis de construire.

Il avait également été évoqué les études portées par Tours Métropole sur l'opportunité d'un réseau d'énergie verte produit par des panneaux photovoltaïques et stockés par une pile à hydrogène pour l'alimentation de ce lotissement. La convention tripartite entre TMVL, la commune de Rochecorbon et TOURS HABITAT pour l'étude de ce projet a été signée le 11 mars 2020.

Une étude d'opportunités a été réalisée par le BET Ferest Energie de juin à octobre 2020. La conclusion de cette étude indiquait que le site de la Planche « présentait trop de limites techniques et économiques » pour le développement de ce projet sur ce site. Sur cette conclusion, le projet d'alimentation du quartier par une pile à hydrogène a été écarté.

Le permis d'aménager pour l'ensemble du site (PA n°37203 19 N0002) a été obtenu le 04/02/2020, le permis de construire pour les 20 logements locatifs sociaux – la Résidence de la Vallée (PC n°37203 19 N0014) le 11/02/2020.

Ces autorisations d'urbanisme ont fait l'objet dans un premier temps d'un recours gracieux par l'Association De Protection de l'Environnement de Rochecorbon (ADPE) déposé le 16/06/2020, et ensuite d'un recours contentieux le 08/02/2021.

La procédure de traitement du recours s'est déroulée de février 2021 à juin 2022.

Afin d'apporter l'ensemble des éléments demandés en cours de traitement du recours, un permis d'aménager modificatif (PA n°37203 19 N0002 M01) a été déposé et obtenu.

En considérant les documents transmis et la régularisation de l'autorisation d'urbanisme, le tribunal administratif d'Orléans a délibéré le 28/06/2022 et rejeté la requête de l'ADPE.

Conformément à l'autorisation du Conseil d'Administration du 15 mai 2019, la convention de transfert dans le domaine public des voies, équipements communs et réseaux de l'opération immobilière La Planche a été signée par TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE le 25/03/2022. Les actes afférents à la rétrocession de la voie de desserte, de ses abords et de l'entrée du site seront à signer à l'issue des travaux d'aménagement. Il est à noter que par délibération du Conseil Municipal, la Commune de Rochecorbon a dénommé la future voie « Rue de la Bouquinière ».

En parallèle, TOURS HABITAT a mené la consultation pour la mission de maîtrise d'œuvre des 18 maisons individuelles en PSLA. Ce marché a été attribué à l'agence d'architecture PHI3, dirigée par Mme Catherine RIDEAU, avec le Bureau d'Etudes tous corps d'états 3IA.

Les permis de construire des 18 maisons réparties sur 3 macro-lots (PC n°37203 22 N0032, 37203 22 N0033, 37203 22 N0034) ont été déposés le 30 décembre 2021 et obtenus les 30/05 et 01/07/2022. Les permis sont en cours d'affichage et le délai de recours des tiers est arrivé à échéance le 03/10/2022.

Le Conseil d'Administration sera sollicité ultérieurement pour la validation de la grille des prix de vente de ces maisons, les estimations de l'architecte ne permettant pas à ce stade de proposer des logements dans le respect des plafonds de prix du PSLA (3092,00 € HT/m²SU en 2022). L'alternative d'un montage en Bail Réel Solidaire a été étudiée mais le montant élevé de la redevance foncière et le prix de vente également élevé n'ont pas permis d'aboutir.

De même, le contexte économique actuel qui impacte les coûts de construction à la hausse ne nous permet pas, à ce jour, de relancer la consultation des entreprises de travaux pour la résidence de la Vallée, opération de construction des 20 logements locatifs sociaux intermédiaires.

Ces deux opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe TOURS HABITAT sont à ce jour en attente d'un contexte économique plus favorable.

La consultation des entreprises de travaux pour la réalisation des aménagements et viabilisation du lotissement « Le Hameau de la Planche » a permis de confirmer les estimations prévisionnelles du bilan d'aménagement. La première tranche des travaux provisoires d'aménagement se déroulera de septembre 2022 à février 2023. Une seconde tranche des travaux de finitions (enrobés et plantations) aura lieu après la construction des divers bâtiments.

Pour des questions de trésorerie, il est envisagé de commercialiser dès à présent les terrains à bâtir. Pour mener à bien cette mission, TOURS HABITAT s'est rapproché de Maître Touraine, Notaire à Rochecorbon. Celui-ci a confirmé le caractère élevé mais acceptable des prix de vente des terrains à bâtir. Ceux-ci pourraient ainsi être vendus à 300 € TTC/m² de surface de terrain, afin de contribuer au mieux aux recettes du bilan d'aménagement et ainsi soulager la charge foncière des opérations sociales.

Il est proposé de confier à Maître Touraine un mandat de vente sans exclusivité, dont les honoraires de 3 % du prix de vente seraient à la charge des acquéreurs.

Les prix proposés sont les suivants, le régime de TVA applicable étant celui de la TVA sur marge, à un taux de 20 % :

N° de lot	Surface terrain (m ²)	Prix de vente € TTC/m ² terrain (TVA sur marge à 20 %)	Prix de vente € TTC par lot (TVA sur marge à 20 %)
Lot 1	453,00	300 €	135 900,00 €
Lot 2	446,00	300 €	133 800,00 €
Lot 3	483,00	300 €	144 900,00 €
Lot 4	484,00	300 €	145 200,00 €
Lot 5	522,00	300 €	156 600,00 €
Lot 6	479,00	300 €	143 700,00 €
Lot 7	411,00	300 €	123 300,00 €
Lot 8	380,00	300 €	114 000,00 €
Lot 9	341,00	300 €	102 300,00 €
Lot 10	248,00	300 €	74 400,00 €
Total 10 lots	4247 m ²		1 274 100,00 €

Afin de faciliter la commercialisation des lots, une modulation du prix de vente au m² pourra être effectuée dans la limite de 5 % du prix de vente au m² de terrain (de 285 à 315 €/m² TTC), dans le respect de l'enveloppe globale des prix de vente escomptée.



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

- signer le mandat de mise en vente des terrains à bâtir avec l'étude de Maître Stéphane Touraine à Rochecorbon,
- signer avec les futurs acquéreurs des terrains à bâtir les promesses de vente et actes de vente définitifs, ainsi que tous actes nécessaires à la commercialisation des terrains à bâtir.

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

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**