AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_8-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_8

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2023

Présents

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

Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Madame GOLDANI-BLANCHET, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER
et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BA-TALL, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOSNIER
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur FRANCOIS,
Monsieur LECONTE,

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,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président.

TOURS – SITE DES CASERNES - ACQUISITION D'UNE CINQUANTAINE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR ATARAXIA

(Casernes C/15)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 21 mars 2023, il avait été informé que la SET avait désigné le Promoteur ATARAXIA, associé au Promoteur GA SMART BUILDING, pour la réalisation d'une première tranche de construction constituée, pour moitié de logements locatifs sociaux, et pour moitié de logements libres, suivant le plan de masse de l'Agence d'urbanisme DEVILLERS sur le secteur des anciennes casernes Beaumont-Chauveau à Tours.

L'offre présentée par ATARAXIA et GA SMARTBUILDING fixait le prix d'acquisition des logements locatifs sociaux en VEFA à 2 100 € HT/m² de surface habitable, hors parking, et 1 875 € HT/m² de surface utile pour les rez-de-chaussée actifs.

La partie du projet élaborée par l'Agence d'architecture DEVILLERS destinée à être cédée à TOURS HABITAT correspond à ce jour à 49 logements répartis en 3 bâtiments indépendants (B11, B12 et C3), et représente une surface habitable de 3 252,75 m², soit pour les logements, un montant de VEFA de 6 830 775 € HT.

Les surfaces d'activité se situent en rez-de-chaussée des bâtiments B12 et C03, et représentent une surface de 565,30 m², soit un montant de VEFA de 1 059 937,50 € HT.

L'utilisation des rez-de-chaussée d'immeubles et les typologies des logements ont été conditionnés par le plan de masse de l'opération, les gabarits des bâtiments et les contraintes liées à l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les 49 logements proposés à TOURS HABITAT seront répartis en :

24 Types 2,
6 Types 3,
12 Types 4
et
7 Types 5.

L'opération ne comportera pas de places de stationnement, celles-ci devant en principe être construites sous la forme d'un parking silo mutualisé par la SET.

La performance thermique de l'opération sera supérieure à la Règlementation Environnementale 2020, visant le seuil 2025, voire 2028. Le mode constructif sera innovant puisqu'il est prévu une construction bois « hors site » c'est-à-dire que des modules préfabriqués en bois, 2D ou 3D, qui seront livrés et assemblés sur site, limitant ainsi le temps de chantier et les nuisances associées.

Le Promoteur ATARAXIA envisage un dépôt de permis de construire à l'automne pour un début de chantier avant l'été 2024.

Cette résidence a été inscrite à la programmation de reconstitution de l'offre ANRU pour 11 PLAI et 12 PLUS et à la programmation des aides à la pierre pour l'année 2023, pour 1 PLAI, 3 PLUS et 22 PLS. La répartition par financement sera donc la suivante : 12 PLAI, 15 PLUS et 22 PLS.

France Domaine, saisi le 28 septembre 2023, a estimé le coût d'acquisition de cette résidence en VEFA à 7 907 000 € HT.

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

- signer le contrat de réservation avec le Promoteur ATARAXIA (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition d'un ensemble de logements d'une surface de 3 252,75 m² SHAB et locaux d'activités d'une surface de 565,30 m² SDP à TOURS, au prix total de 7 890 712,50 € HT,

- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement cédées et bâties et des travaux supplémentaires demandés en cours de chantier, dans la limite de 5 % du prix initial,

- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,

- négocier librement les termes du contrat de réservation, de l'état descriptif de division en volume, des statuts de l'ASL, de l'acte de vente,

- signer l'acte authentique de VEFA afférent et tous actes nécessaires à la préparation de la vente,

- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 19/10/2023 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Signé électroniquement par :
Grégoire SIMON
Le 25/10/2023 à 09:35