

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

► Séance du Vendredi 16 mai 2025 à 15 h 30
à Tours Métropole Habitat

(salle du Conseil d'Administration)



Présents

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, et Madame QUINTON, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL
Monsieur BRIMOU,
Monsieur CHANDENIER, qui avait donné pouvoir à Madame LEMAURE
Madame ROCHER, qui avait donné pouvoir à Monsieur MARTINS
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame DJABER
Monsieur VALLET, qui avait donné pouvoir à Monsieur MOURABIT

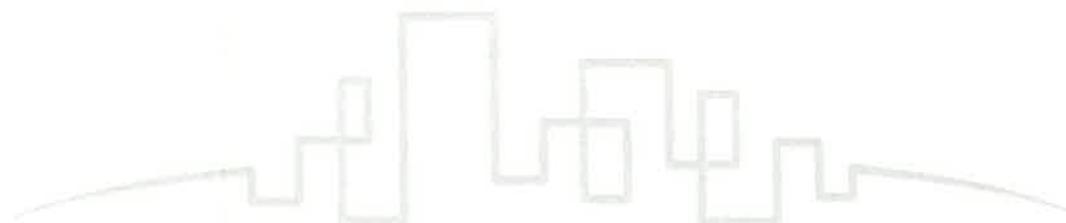
Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,
Madame MOSNIER,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de Tours Métropole Habitat
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de Tours Métropole Habitat,
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de Tours Métropole Habitat,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de Tours Métropole Habitat,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de Tours Métropole Habitat,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de Tours Métropole Habitat,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,
Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Madame JEANDROT, Cheffe de l'Unité PHRU à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

Présidence de Monsieur DENIS, Président



SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ADMINISTRATION GENERALE | 5 |
| 1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 AVRIL 2025 | 6 |
| 2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS MÉTROPOLE HABITAT DU 2EME SEMESTRE 2025 | 6 |
| 3. LITIGE OPPOSANT ACTION LOGEMENT GROUPE AUX OFFICES PUBLICS POUR L'HABITAT | 7 |
| FINANCES COMPTABILITE | 10 |
| 4. TOURS – VEFA LES CASERNES – CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS COLLECTIFS EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS), FINANCES EN PLAI, PLUS ET PLS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL | 11 |
| DEVELOPPEMENT PATRIMOINE | 15 |
| 5. TOURS – SANITAS - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : POINT D'AVANCEMENT SUR LE PROJET | 16 |
| 6. TOURS – HAUTS DE SAINTE RADEGONDE – SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) | 18 |
| 7. CHAMBRAY LES TOURS – PROJET DE LOGEMENTS POUR LES GENS DU VOYAGE : ACQUISITION FONCIERE SITUEE CHEMIN DU PETIT PORTEAU (PARCELLE ZA 285) | 20 |
| 8. TOURS – SECTEUR GUTENBERG - CARREFOUR MAME – ACQUISITION D'UNE QUARANTAINE DE LOGEMENTS AU PROMOTEUR EDOUARD DENIS | 22 |



| | | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9. | TOURS CENTRE – SECTEUR GUTENBERG - CARREFOUR MAME – CESSIION FONCIERE ET SERVITUDE DE COUR COMMUNE AU PROMOTEUR EDOUARD DENIS | 24 |
| 10. | TOURS – ILE AUCARD - CESSIION DE LA MAISON SITUEE 58 ALLEE DES CERISIERS | 26 |
| | GESTION LOCATIVE | 27 |
| 11. | TOURS NORD – PAVILLONS SAINT MARTIN : FIXATION DU PRIX DU LOYER ET INTEGRATION DANS LA GRILLE D'IMMEUBLES | 28 |
| | QUESTION DIVERSE | 30 |
| 12. | TOURS – LES CASERNES - EVOLUTION DU PROGRAMME DE VEFA AVEC LE PROMOTEUR GA SMART BUILDING | 31 |
| | ANNEXES | 33 |

ADMINISTRATION GENERALE

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 AVRIL 2025

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 3 avril 2025, joint en annexe.

2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS MÉTROPOLE HABITAT DU 2EME SEMESTRE 2025

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que la prochaine séance est prévue le **Vendredi 20 juin 2025 à 15 h 30**.

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, la présentation du rapport d'activité et le vote du compte administratif et financier de Tours Métropole Habitat pour l'exercice 2024.

Par ailleurs, le Directeur Général informe que, en accord avec les agendas de Monsieur le Président et de Madame la Vice-Présidente, les dates des séances du 2^{ème} semestre 2025 sont les suivantes :

- > le **Vendredi 19 septembre 2025 à 15 h 30**
- > le **Jeudi 23 octobre 2025 à 15 h 30**

et

- > le **Jeudi 11 décembre 2025 à 15 h 30**

A cette occasion, le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que des manifestations vont être organisées avant les périodes estivales auxquelles l'ensemble des Administrateurs sont conviés, à savoir :

BORDS DE LOIRE - Pose de la plaque Architecture Contemporaine Remarquable le 28/05/2025 à 10 h 00

HAMEAU DE LA THIBAUDIERE – Inauguration le 6/06/2025 à 16 h 30 (organisée par le Conseil Départemental)

BEAUJARDIN - Pose de la plaque Architecture Contemporaine Remarquable le 11/06/2025 à 10 h 00

RIVES DU CHER - Pose de la plaque Architecture Contemporaine Remarquable le 19/06/2025 à 11 h 00 (organisation conjointe avec LIGERIS)

HAUTS ST RADEGONDE – Inauguration de PARC CŒUR le 2/07/2025 à 10 h 30 (organisation conjointe avec NEXITY).



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

3. LITIGE OPPOSANT ACTION LOGEMENT GROUPE AUX OFFICES PUBLICS POUR L'HABITAT

(C/340)

Le Directeur Général et la Secrétaire Général informent le Conseil d'Administration d'un jugement rendu par le Tribunal Administratif de Paris le 4 avril 2025, dans un litige opposant la Fédération des OPH et Action Logement Groupe (ALG).

Le Tribunal reconnaît la faute d'ALG pour n'avoir pas appliqué le principe de non-discrimination dans la distribution de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC).

En effet, aux termes de l'article L. 313-17-3 du CCH : « *La distribution des emplois de la participation mentionnée à l'article L. 313-1 relevant des catégories mentionnées aux b et c de l'article L. 313-3 est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs ou indirects entre le Groupe Action Logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que peuvent prendre ces emplois.* »

En application de ce texte, la convention quinquennale 2018-2022 entre ALG et l'Etat, prévoyait que les aides au logement social étaient notamment versées dans le cadre de « *dotations en fonds propres aux organismes du logement social* », les orientations stratégiques et les modalités de distribution de ces fonds devant être fixées par ALG.



Et dans la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement Volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale, le PIV est présenté comme permettant d'abonder l'intervention en fonds propres en faveur des organismes de logement social et prévoit un versement « *sous forme de dotations en capital, ou de titres participatifs pour les OPH* ».

Or, dans la directive adoptée par le Conseil d'Administration d'ALG le 5 novembre 2019 « *PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements* », étaient visés au titre des bénéficiaires des dotations en fonds propres les seuls organismes de logement social de droit privé, à l'exclusion des OPH.

Selon cette directive, les OPH, qui ne sont pas visés par la liste des bénéficiaires, ne pouvaient bénéficier de l'enveloppe relative aux dotations en fonds propres, le seul mode d'intervention envisagé étant celui des prises de participations en capital.

Pourtant, si les OPH, du fait de leur statut d'établissement public, ne pouvaient pas recevoir de participations en capital, ils pouvaient, depuis la loi dite « ELAN », émettre des titres participatifs.

La restriction de l'intervention en dotation en fonds propres aux dotations en capital a donc eu pour conséquence d'évincer, de fait, les OPH de l'enveloppe globale du PIV en méconnaissance du principe de non-discrimination.

Cette faute d'ALG reconnue par le Tribunal Administratif a donc bien causé un préjudice aux OPH, lui-même reconnu dans son principe au travers du jugement. Cependant la Fédération des OPH, qui a engagé ce contentieux, n'a pas été reconnue comme ayant subi un préjudice personnel.

Il appartient donc désormais à chaque OPH de faire reconnaître son préjudice propre par le Tribunal Administratif de Paris (le recours collectif n'étant pas juridiquement admis en la matière).

Le Directeur Général explique que la valorisation de la perte de chance pour chaque OPH se fait au regard des financements octroyés par Action Logement Groupe sur la période aux organismes de logement social, ramenée à la part de logement possédée par chaque OPH (pourcentage de logements sur le parc HLM national).

L'idée est de se positionner auprès d'Action Logement Groupe pour montrer son désaccord sur les pratiques d'ALG qui favorisent les ESH. Dans le même temps, des discussions ont lieu entre Action Logement Groupe, la Fédération des OPH et les Ministères concernés pour rétablir un équilibre dans la répartition des fonds par Action Logement Groupe. Le contentieux n'est pas une fin en soi. L'objectif est d'obtenir pour l'avenir un dialogue sain.

Monsieur BOILLE réagit en indiquant qu'Action Logement Groupe n'est pas du tout d'accord avec ce qui lui est reproché. Il est dommage que les OPH engagent une action contre Action Logement Groupe qui va mobiliser beaucoup de temps et de personnes sans aucune certitude que cela donne de bons résultats. Qui plus est, le calcul de la perte de chance n'est pas valable puisque basé sur le nombre de logements possédés par chaque OPH et non sur l'effort de construction.

Le Directeur Général regrette que les discussions qui avaient été engagées par la Fédération des OPH avec Action Logement Groupe avant le contentieux, n'aient pas abouti.

Monsieur MIRAULT précise qu'ayant travaillé sur la convention quinquennale, il souhaite s'abstenir lors du vote. Il note que les OPH ne souhaitent pas s'inscrire dans le mécanisme des titres participatifs prévus par la convention.

Monsieur MARTINS, en tant que membre du CRAL (Comité Régional d'Action Logement), souhaite également s'abstenir, pour lui-même et au titre du pouvoir qu'il détient de Madame ROCHER.



Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et, notamment, ses articles L. 313-1, L. 313-3, L.313-17-3, R.421-16 et R.421-18,

Vu l'article L. 213-32 du Code Monétaire et Financier,

Vu l'article 6.1 de la Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu l'article 2 de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu la Directive PM_DFP_2_DIRPIV adoptée par le Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe du 5 novembre 2019 « PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements »,

Vu le jugement n° 2401335-2401336-2407124/6-1 du Tribunal Administratif de Paris en date du 4 avril 2025,

Vu l'article R. 421-1 du Code de Justice Administrative,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, autorise, à la majorité des Administrateurs ayant pris part au vote (1 voix contre, 3 abstentions), le Directeur Général :

- à solliciter une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du code de justice administrative,
- en cas de non-obtention par Tours Métropole Habitat d'une telle indemnisation dans le cadre de ce recours administratif, à intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Groupe devant le Tribunal Administratif de Paris.

Le Conseil d'Administration sera tenu informé de la suite donnée à cette affaire.



FINANCES COMPTABILITE

4. TOURS – VEFA LES CASERNES – CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS COLLECTIFS EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS), FINANCES EN PLAI, PLUS ET PLS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Casernes C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière rappellent au Conseil d'Administration que cette opération, acquise en VEFA auprès du Promoteur GA PROMOTION comporte 15 logements collectifs financés en 3 PLAI, 3 PLUS et 9 PLS en ULS. Elle est située rue du Plat d'Etain à Tours, constituée du lot B12 de la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC des casernes BEAUMONT-CHAUVEAU.

Tours Métropole Habitat (OPH) fera l'acquisition de la totalité des biens en usufruit. TONUS TERRITOIRE fera l'acquisition de la totalité des biens en nue-propriété.

Un plan de financement a été présenté lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024.

Néanmoins, dans le cadre de l'obtention de la décision d'agrément datée du 25 novembre 2024, des subventions supplémentaires attribuées par l'Etat et Tours Métropole Val de Loire ont modifié le plan de financement de cette opération.

Le prix de revient total et prévisionnel de cette opération en ULS s'élève à 1 019 443 €, correspondant au plan de financement prévisionnel établi comme suit :

| | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Subvention Etat | 9 600.00 € |
| Subvention Etat (petits logements) | 3 024.00 € |
| Subvention Etat (matériaux bio sourcés) | 16 000.00 € |
| Subvention Tours Métropole Val de Loire | 15 000.00 € |
| Subvention Tours Métropole Val de Loire (matériaux bio sourcés) | 26 666.66 € |
| Subvention Tours Métropole Val de Loire (commune SRU) | 2 666.34 € |
| Subvention Armée | 70 000.00 € |
| Prêt CDC PLAI Construction (TLA-0.40%) | 155 334.00 € |
| Prêt CDC PLUS Construction (construction verte : TLA+0.20%) | 142 786.00 € |
| Prêt CDC PLS Construction (TLA+1.11%) | <u>578 365.00 €</u> |
| | 1 019 442.00 € |

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes du Prêt pour un montant total de 876 485 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du Prêt 1

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligne du Prêt : | PLAI Construction |
| Montant : | 155 334 euros |
| Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i> | 18 ans |
| Périodicité des échéances : | Annuelle |
| Index : | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel : | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 % |
| Profil d'amortissement : | <ul style="list-style-type: none">▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires |
| Modalité de révision : | Double révisabilité (DR) |
| Taux de progressivité des échéances : | -0.50 % |

Ligne 2 du prêt 1

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligne du Prêt : | PLUS Construction (construction verte) |
| Montant : | 142 786 euros |
| Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i> | 18 ans |
| Périodicité des échéances : | Annuelle |
| Index : | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel : | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 % |
| Profil d'amortissement : | ▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires |
| Modalité de révision : | Double révisabilité (DR) |
| Taux de progressivité des échéances : | -0.50 % |

Ligne 3 du prêt 1

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligne du Prêt : | PLS Construction 578 365 euros |
| Montant : | |
| Durée totale de la Ligne du Prêt : | 18 ans |
| -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i> | |
| Périodicité des échéances : | Annuelle |
| Index : | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel : | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 % |
| Profil d'amortissement : | ▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires |
| Modalité de révision : | Double révisabilité (DR) |
| Taux de progressivité des échéances : | -0.50 % |



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'autoriser, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, le Directeur Général, délégué dument habilité :

- à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de TOURS.

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

5. TOURS – SANITAS - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : POINT D'AVANCEMENT SUR LE PROJET

(C/52 – RS C/23 – G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent au Conseil d'Administration l'avancement du projet de renouvellement urbain pour le Quartier du Sanitas, à l'aide du diaporama joint en annexe.

Ils rappellent que le projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'un conventionnement avec l'Etat le 24 mars 2020, puis de plusieurs avenants et ajustements mineurs pour :

- identifier les opérations en reconstitution de l'offre,
- adapter les calendriers de réalisation des opérations
- et enfin, supprimer la démolition des bâtiments 29 et 35 (partielle).

La Directrice Gestion Locative présente l'état des relogements pour les bâtiments de la résidence Christophe Colomb. Deux réunions ont eu lieu avec les locataires en février 2025. Les relogements se passent bien, plusieurs dossiers doivent déjà passer aux CALEOL de juin 2025. Les locataires se connaissent bien et sont solidaires ; ils souhaitent rester proches. L'association Emergence se charge du relogement des familles réfugiées ukrainiennes.

Pour ce qui est des rencontres avec les habitants concernant les résidentialisations et les aménagements extérieurs, le Directeur Général explique que la mobilisation est difficile à obtenir lors de réunions. Les équipes de Tours Métropole Habitat vont changer de méthode en allant directement à la rencontre des habitants en pied d'immeubles, l'expertise d'usage étant essentielle à la bonne définition des projets.

La Directrice Développement et Patrimoine expose le souhait de Tours Métropole Habitat d'étudier un projet de rehaussement des bâtiments de l'îlot Belle Fille que l'ANRU a accepté de retirer des démolitions.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), indique que les surélévations de l'Allée de la Bourdaisière peuvent aujourd'hui poser des problèmes d'écoulement des eaux impactant les logements situés aux étages inférieurs ; il conviendra donc d'être vigilants dans la conception de ces nouvelles surélévations.

La Directrice Développement et Patrimoine note la remarque et demandera aux équipes techniques de vérifier sur place quel est le problème : sans doute une question d'évacuation bouchée.

Madame LEMAURE demande comment, dans les projets de surélévations, est réglée la question des parkings.

La Directrice Développement et patrimoine précise que la réglementation n'impose pas la création de nouveaux parkings lors de la construction de surélévations.

Monsieur DENIS, Président, ajoute que le taux de motorisation sur le quartier est faible : seulement 50 %. Les parkings présents sont amplement suffisants pour les habitants. Les difficultés de stationnement proviennent de l'utilisation des parkings gratuits du quartier du Sanitas par des personnes qui n'y habitent pas et n'y travaillent pas. C'est particulièrement le cas aux abords du tram. Les places de parking sont utilisées en relai pour prendre le tram ou le train à la gare. Il convient donc de préserver les places de parking sur le quartier et c'est ce que prévoit le projet de Bus à Haut Niveau de Service ; le tracé de la ligne devrait se faire sans impact, ni sur les places de stationnement, ni sur les arbres. Ce projet sera présenté au Conseil d'Administration pour information.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), remarque que les halls qui ont été refaits rue du Docteur Bosc sont de très belle qualité. Elle souhaiterait que ce programme de réfection des entrées soit étendu aux 41, 43 et 45 avenue du Général de Gaulle, halls qui sont en mauvais état.

Le Directeur Proximité explique que les halls de l'avenue de Gaulle sont réparés très régulièrement, mais malheureusement systématiquement dégradés à nouveau.



Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

6. TOURS – HAUTS DE SAINTE RADEGONDE – SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

(HSR C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat est propriétaire d'une réserve foncière à Tours Nord, dite « Les Hauts de Sainte Radegonde », constituée des parcelles AX n°512 et AX n°432. Cette réserve foncière a été constituée par des acquisitions successives portées par Tours Métropole Habitat, dont les premières remontent à 2009.

Sur cette emprise, un projet d'aménagement porté par la collectivité a été imaginé par l'Architecte-Urbaniste Yannick BELTRANDO. Les intentions programmatiques ont été traduites dans le PLU de la Ville de Tours, notamment la création d'un large parc public central autour duquel s'organisent les différents lots constructibles, accessibles depuis les voies existantes. Des acquisitions complémentaires ont été menées afin de finaliser la réalisation d'un axe nord-sud et de constituer une liaison en direction de la station de tramway, conformément à la délibération prise lors de la séance du Conseil d'Administration du 17/09/2015 de l'Office.

En application de la délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2019, il a été décidé de réaliser le financement des équipements publics par la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). Le PUP est un outil, créé par la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 et codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, permettant le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement du site et exigible à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Pour mémoire, une première convention PUP avec la Ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire a été signée avec le Promoteur Nexity en co-promotion avec Tours Métropole Habitat en vue de réaliser l'opération Parc'cœur sur le Macro-lot H4-H5 (autorisation donnée par délibération du CA du 18 octobre 2019). Cette opération est actuellement en cours de livraison.

Aujourd'hui, à l'initiative de la Ville de Tours, et en vue d'engager les premiers aménagements paysagers sur le jardin public, il a été demandé à Tours Métropole Habitat de préparer la cession d'une première tranche du foncier. Dans cet objectif, un projet de convention PUP établissant le cadre des participations foncières et financières a été formalisé. Ce projet est joint en annexe de la présente délibération.

Ce projet de convention détaille les éléments suivants :

- Participation financière de Tours Métropole Habitat :

La convention prévoit un programme de construction pour Tours Métropole Habitat à hauteur de **9 050 m²** de Surface de Plancher pour les deux lots restants (H1 et H3), ce qui implique une participation financière au PUP de **602 458.50 € HT** pour Tours Métropole Habitat (66.57 € HT/m² SDP).

- Dépenses portées par Tours Métropole Habitat :

A la demande de la Ville de Tours, Tours Métropole Habitat a fait réaliser, dès 2014, différentes études et diagnostics pour définir l'aménagement de ce site en devenir. Ces productions ont permis à la Ville de Tours de disposer d'éléments pour établir un projet de développement sur ce quartier. Tours Métropole Habitat a aussi réalisé des acquisitions foncières visant à répondre aux attentes de développement de la Ville sur ce secteur. Ces dépenses, d'un montant global de **500 112.74 € HT** seront déduites de la participation due par Tours Métropole Habitat dans le cadre de la convention PUP.

- Participation foncière (cession à la Ville de Tours du foncier destiné au futur parc public) :

Le projet d'aménagement prévoit la création d'un grand parc public situé au cœur du quartier, autour duquel les différentes opérations immobilières sont ou seront disposées. D'une superficie de **17 559 m²**, ce terrain sera cédé au prix de **614 565 €**, suivant le projet de division réalisé par le Cabinet Géoplus, et conformément à la valeur vénale du terrain estimée à **35 €/m²** par le service des Domaines. Un phasage des cessions foncières a été envisagé pour tenir compte des besoins des chantiers de construction des différents lots restant à construire par Tours Métropole Habitat (accès et de manœuvre des engins de chantier).

Tours Métropole Habitat doit verser à la ville sa participation au Projet Urbain Partenarial pour un montant de **602 458.50 € HT**. De son côté, la Ville doit rembourser les dépenses portées par Tours Métropole Habitat pour un montant de **500 112.74 € HT** et acheter le foncier dédié à la réalisation du parc pour un montant de **614 565 €**. Ainsi par l'effet des compensations, la Ville devra verser un montant de **512 219.24 €** à Tours Métropole Habitat à ajuster en fonction des TVA applicables.

Concernant la constructibilité du lot H2, les services de la Ville ont informé Tours Métropole Habitat du souhait de l'Elue à l'urbanisme que Tours Métropole Habitat renonce à la constructibilité du lot H2, au profit d'un élargissement du parc public. Ce souhait implique pour Tours Métropole Habitat la perte d'un potentiel constructif de **2 204 m²** de Surface de Plancher pour lequel une compensation serait à identifier. Pour ne pas retarder les aménagements de la ville, Tours Métropole Habitat a demandé qu'une modification ultérieure de la convention par avenant traite du devenir du lot H2, lot qui a également été retiré de la cession foncière.

Le Directeur Général précise que des discussions vont s'ouvrir avec la Ville de TOURS autour de la perte de constructibilité du lot H2 et de sa compensation.



Compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration prend acte de l'opportunité de signer la convention du Projet Urbain Partenarial, selon les données indiquées ci-dessus, et décide à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote (les Administrateurs de Tours Métropole Habitat qui sont par ailleurs Elus de la Ville de Tours ne prenant pas part au vote), d'autoriser le Directeur Général à :

- signer la convention de Projet Urbain Partenarial conformément au projet joint,
- signer le ou les actes de cession du foncier destiné à la création du parc à la Ville de Tours au prix de 35 €/m² selon les conditions indiquées dans la convention de Projet Urbain Partenarial,
- 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,

7. CHAMBRAY LES TOURS – PROJET DE LOGEMENTS POUR LES GENS DU VOYAGE : ACQUISITION FONCIERE SITUEE CHEMIN DU PETIT PORTEAU (PARCELLE ZA 285)

(CHAMBRAY LES TOURS GENS DU VOYAGE C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Val de Loire, par courrier en date du 11 mai 2021, avait sollicité l'Office pour la réalisation d'une opération de logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage sur la commune de Chambray-lès-Tours. Le projet avait été présenté lors de la séance du Conseil d'Administration du 2 février 2022 afin d'autoriser la poursuite des études.

Depuis, par courrier du 21 septembre 2023, Tours Métropole Habitat a de nouveau été sollicité par Tours Métropole Val de Loire. Le 25 octobre 2023, Tours Métropole Habitat a manifesté son intérêt et a été retenu par la Métropole pour l'accompagner dans ce projet.

Les échanges avec les collaborateurs de Tours Métropole Val de Loire ont permis d'explicitier les éléments suivants :

- Cette sollicitation intervient dans le cadre du schéma départemental de déploiement des logements destinés à la sédentarisation des gens du voyage. La construction d'une dizaine de logements adaptés est ainsi envisagée.
- Le foncier identifié pour ce projet, correspond à une fraction de 4 500 m² de la parcelle ZA 285 de 19 594 m², située Chemin du Petit Porteau à Chambray-lès-Tours. Il s'agit d'un ancien terrain familial locatif fermé en 2018, devenu propriété de la Métropole le 13 mars 2025. L'ensemble de la parcelle serait cédé à Tours Métropole Habitat, le surplus ferait l'objet d'une réserve foncière pour Tours Métropole Habitat.

Lors du Comité de Pilotage du 5 juillet 2024, les conditions suivantes ont été validées pour la réalisation du projet : l'acquisition du foncier se ferait à l'euro symbolique et le montage de l'opération se ferait en conception-réalisation.

Par courrier du 01 octobre 2024, Tours Métropole Val de Loire a confirmé son souhait de vendre la parcelle ZA 285 à Tours Métropole Habitat pour permettre la réalisation du projet dans le cadre d'une conception-réalisation.

Une inscription à la programmation de logements locatifs sociaux sur l'année 2025 est demandée pour la réalisation de 10 maisons individuelles en PLAI Adapté (5 Types 3 et 5 Types 4).

La recherche de financements est encore en cours pour permettre de compléter le plan de financement de l'opération. Toutefois, Tours Métropole Habitat a d'ores et déjà lancé la consultation de Conception-Réalisation pour ne pas retarder davantage le projet.

La Directrice Développement et Patrimoine indique que les échanges avec trois candidats, pour la conception-réalisation, vont durer jusqu'en octobre 2025, date à laquelle Tours Métropole Habitat désignera le lauréat. L'objectif est de démarrer les travaux en mars 2026, dans la mesure où d'ici là la Métropole aura modifié le PLU qui aujourd'hui interdit les constructions sur ce secteur. Pour répondre à Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), il est précisé que la livraison de l'opération est prévue fin 2027, début 2028.

Monsieur MIRAULT fait remarquer que cette zone est située à proximité de la déchetterie verte et sous les vents dominants. Il se dit donc réservé quant à la volonté des locataires de rester durablement sur ce site.

Le Directeur Général assure que l'Office sera vigilant à vérifier ce point. Pour autant, Tours Métropole Val de Loire a des obligations à respecter en matière de sédentarisation des gens du voyage ; ce terrain n'est peut-être pas idéal dans la mesure où il est éloigné des transports en commun, mais l'enjeu vaut la peine de prendre le risque pour ces 10 logements.



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

- acquérir la parcelle, cadastrée ZA 285, d'une superficie de 19 594 m² à l'euro symbolique,
- négocier les termes et à signer le compromis de vente le cas échéant,
- payer le prix de vente et les frais de notaire correspondants, ainsi que les éventuels frais annexes,
- signer l'acte de vente.

8. TOURS – SECTEUR GUTENBERG - CARREFOUR MAME – ACQUISITION D'UNE QUARANTAINE DE LOGEMENTS AU PROMOTEUR EDOUARD DENIS

(EDOUARD DENIS GUT Carrefour C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration que, dans le cadre d'un partenariat avec l'enseigne Carrefour, le Promoteur EDOUARD DENIS a élaboré un programme de requalification urbaine sur l'emprise du magasin Carrefour voisin de la cité MAME sur la parcelle cadastrée EL32.

Pour développer une programmation ambitieuse valorisant au mieux le foncier libre, le Promoteur EDOUARD DENIS s'est rapproché de Tours Métropole Habitat afin d'envisager un projet commun sur cette parcelle qui est limitrophe de la résidence Gutenberg.

Le programme élaboré par le promoteur comprend 39 logements locatifs sociaux ainsi que 61 logements en accession libre et 53 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI), des bureaux et Carrefour au rez-de-chaussée.

Le Promoteur EDOUARD DENIS a fait une proposition à Tours Métropole Habitat pour la réservation de logements sociaux en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :

22 logements locatifs sociaux familiaux au montant de 2 200 € HT/SHAB

et

17 logements locatifs sociaux adaptés pour les séniors au montant de 2 800 € HT/SHAB.

Le gestionnaire envisagé par le promoteur pour les logements séniors est une Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) dénommée APART'AGE. Son statut lui confère l'autorisation de gérer des logements conventionnés.

Tours Métropole Habitat est en cours d'échange avec ce potentiel gestionnaire pour valider les conditions d'équilibre de cette partie du programme ainsi que le nombre exact de logements.

Le permis de construire de l'opération a été déposé en décembre 2024. La performance thermique de l'opération sera conforme à la Règlementation Environnementale 2020 et la répartition typologique des logements locatifs sociaux sera la suivante :

- 10 Types 2, 8 Types 3 , 4 Types 4 pour les logements familiaux,
- 10 Types 1, 5 Types 2, 2 Types 5 en colocation, un local commun pour les logements séniors.

Les logements familiaux représentent une surface habitable (SHAB) d'environ 1 379.60 m², soit un montant d'acquisition de 3 035 120 € HT.

Les logements séniors représentent une surface habitable (SHAB) d'environ 926.40 m², soit un montant d'acquisition de 2 593 920 € HT.

Le montant total d'acquisition en VEFA serait donc de 5 629 040 € HT.

L'inscription à la programmation 2025 en complément de programmation ou à la programmation 2026 des aides à la pierre sera une condition suspensive pour la signature de l'acte de vente.

Le prix d'acquisition total comprend 16 places de stationnement, celles-ci se situeraient dans le sous-sol du projet.

La réalisation de ce projet dépend directement de la cession foncière d'une partie de la parcelle EL40 propriété de Tours Métropole Habitat, et de la création d'une servitude de cour commune.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, informe le Conseil d'Administration de la demande faite par Tours Métropole Val de Loire à la Préfecture de Région pour l'obtention de financements supplémentaires au titre de la programmation.

Monsieur BOILLE demande si les places de stationnement seront bien différenciées entre celles réservées aux habitants de l'immeuble et celles disponibles pour les clients de Carrefour.

La Directrice Développement et Patrimoine précise que Tours Métropole Habitat aura des places de stationnement identifiées au rez-de-chaussée du bâtiment (identiques à celles déjà existantes et dont l'usage sera suspendu le temps des travaux) et 16 places en sous-sol acquises dans le cadre de la VEFA en lien avec les logements. Non seulement les places seront bien distinctes de celles de Carrefour, mais les flux de véhicules pour accéder au parking également.

Le Directeur Général indique que ce projet participe à la requalification de ce quartier qui a déjà bien évolué ces dernières années autour du projet MAME.



Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à :

- signer le contrat de réservation avec le Promoteur EDOUARD DENIS (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition d'un ensemble de logements d'une surface de 2 306 m² SHAB à TOURS, au prix total de 5 629 040 € 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, du règlement de copropriété, 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.

9. TOURS CENTRE – SECTEUR GUTENBERG - CARREFOUR MAME – CESSION FONCIERE ET SERVITUDE DE COUR COMMUNE AU PROMOTEUR EDOUARD DENIS

(EDOUARD DENIS GUT Carrefour C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration, que, dans le cadre d'un partenariat avec l'enseigne Carrefour, le Promoteur EDOUARD DENIS a élaboré un programme de requalification urbaine sur l'emprise du magasin Carrefour voisin de la cité MAME sur la parcelle cadastrée EL32.

Pour développer une programmation ambitieuse valorisant au mieux le foncier libre, le Promoteur EDOUARD DENIS s'est rapproché de Tours Métropole Habitat afin d'envisager un projet commun sur cette parcelle qui est limitrophe de la résidence Gutenberg - cadastrée EL40.

Le programme élaboré par le promoteur comprend une quarantaine de logements locatifs sociaux proposés en VEFA à Tours Métropole Habitat ainsi que 61 logements en accession libre et 53 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI).

Pour la réalisation de ce projet, Tours Métropole Habitat a reçu une proposition d'achat d'une partie à extraire de la parcelle cadastrée EL40 d'une surface de 1 041 m² environ, suivant le plan de division établi par le géomètre ROUSSEAU & SCHORGEN. Les places de parking se trouvant sur cette emprise seront inaccessibles pendant toute la durée du chantier et ensuite remises à disposition de Tours Métropole Habitat par le Promoteur EDOUARD DENIS, sous une forme juridique restant encore à définir.

La création de ce projet implique également la création d'une servitude de cour commune sur une superficie de 1 900 m² environ, afin d'être conforme au PLU pour l'implantation des bâtiments et leur hauteur.

Le montant de l'offre d'acquisition remise par le Promoteur EDOUARD DENIS est de 150 000 € HT et cette cession interviendrait dans le cadre de la production de logements locatifs sociaux cédés en VEFA à Tours Métropole Habitat.



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

- valider la délimitation précise et la superficie des nouvelles parcelles telles que décrites ci-dessus, au travers du document modificatif du parcellaire cadastral qui sera produit par le géomètre expert mandaté par le Promoteur EDOUARD DENIS,
- signer une promesse de vente et un acte de vente avec le Promoteur EDOUARD DENIS pour la vente de la parcelle d'environ 1 041 m² et une servitude de cour commune sur une parcelle d'environ 1 900 m² pour un montant de 150 000 € HT, parcelles dont les délimitations précises restent à arrêter par le géomètre expert,
- négocier librement les clauses desdits actes,
- adapter librement le taux et le régime de TVA applicables,
- percevoir le paiement du prix principal,
- mandater les éventuels frais annexes.



10. TOURS – ILE AUCARD - CESSION DE LA MAISON SITUEE 58 ALLEE DES CERISIERS

(C/15 - G/06)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat est propriétaire depuis le 13 novembre 1991 d'une maison individuelle située 58, allée des cerisiers sur l'île Aucard correspondant à la parcelle cadastrée section CE numéro 32 d'une superficie de 614 m².

Cette maison fut mise en location en décembre 1992, puis louée à la FICOSIL jusqu'en septembre 2018, avant d'être restituée à Tours Métropole Habitat dans un état qui ne permettait pas sa remise en location sans de lourds travaux.

En raison de sa localisation fortement exposée aux inondations, dans le lit mineur de la Loire, le maintien de la destination « logement » n'était pas envisageable. Dans ces conditions, Tours Métropole Habitat a sollicité les services de l'Etat en vue de son déconventionnement.

Après avoir envisagé un changement de destination pour reconvertir ce bâtiment en local d'activité, la Direction Départementale des Territoires a finalement invité Tours Métropole Habitat à se rapprocher de la Métropole dans le cadre de la mise en œuvre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Par courrier du 03 septembre 2024, Tours Métropole Val de Loire a fait part de son souhait d'acquérir cette maison en vue de désurbaniser le lit mineur de la Loire en procédant à des acquisitions foncières afin de soustraire certains espaces au risque d'inondation.

Suite à la transmission de ce courrier d'intention, la Direction Départementale des Territoires a renouvelé son accord de principe pour le déconventionnement de ce bien immobilier. Dans son courrier du 5 décembre 2024, la Direction Départementale des Territoires a rappelé qu'elle accorderait un déconventionnement définitif, sous réserve d'un engagement formel de la part de Tours Métropole Val de Loire.

Le prix de vente a été fixé d'un commun accord avec la Métropole à 65 000 €.

Dans la continuité de la procédure de cession, Tours Métropole Val de Loire doit présenter les modalités de cette acquisition lors de son Bureau Métropolitain du 28 avril 2025 ce qui formalisera l'engagement de la Métropole, et permettra le déconventionnement du logement.

La rédaction de l'acte de cession sera confiée à notre Office Notarial ALTANOT.

Le Directeur Général précise que ce bien immobilier est inscrit dans les comptes de Tours Métropole Habitat pour une valeur nette comptable de 40.000 €. Cette maison a été squattée à plusieurs reprises et présente un risque d'accident. Il est donc opportun que Tours Métropole Val de Loire la démolisse. Il conviendra en préalable à la vente de purger le Droit de Préemption Urbain détenu sur le secteur par la SAFER.



Après examen des modalités de cette future cession par Tours Métropole Habitat au profit de Tours Métropole Val de Loire, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à :

- vendre cette maison au prix de 65 000 €,
- signer une éventuelle promesse de vente, puis signer l'acte de vente,
- percevoir le versement du prix.

GESTION LOCATIVE

11. TOURS NORD – PAVILLONS SAINT MARTIN : FIXATION DU PRIX DU LOYER ET INTEGRATION DANS LA GRILLE D'IMMEUBLES

(G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative indiquent au Conseil d'Administration que l'Office va prochainement réceptionner l'opération PAVILLONS SAINT MARTIN, située 11 allée Roger Lecotté à Tours nord.

Cette opération, financée par l'intermédiaire de Prêt Locatif Social (PLS), comprend 10 logements individuels.

Après avoir effectué l'étude d'équilibre de gestion de cette opération, le Directeur Général propose de fixer le prix du loyer à 9 €/m² SU (corrélé par le coefficient de structure).

Le loyer maximum prévu dans la convention APL s'élevant à : 9,49 €/m²SU.

| Typologie | Financement | Surface Habitable (m ²) | Surface Utile (m ²) | Loyer (hors jardin/stationnement) |
|-----------|-------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| T4 | PLS | 82,90 | 85,25 | 755,91 |
| T3 | PLS | 70,70 | 73,05 | 668,29 |
| T3 | PLS | 70,40 | 72,75 | 666,13 |
| T4 | PLS | 82,30 | 84,65 | 751,60 |
| T4 | PLS | 83,40 | 85,75 | 759,50 |
| T4 | PLS | 83,20 | 85,55 | 758,06 |
| T4 | PLS | 83,10 | 85,45 | 757,34 |
| T3 | PLS | 70,50 | 72,85 | 666,85 |
| T3 | PLS | 70,10 | 72,45 | 663,98 |
| T3 | PLS | 70,00 | 72,35 | 663,26 |

Compte tenu de la situation de cette opération et de sa qualité intrinsèque, il est proposé de l'intégrer dans la catégorie I du classement du patrimoine de la Convention d'Utilité Sociale.

De plus, chaque maison dispose d'un jardin d'une taille comprise entre 40 et 217 m² pour lequel il est proposé un loyer de 20 € pour les surfaces inférieures à 80 m² et 30 € pour les surfaces supérieures.

Elles sont par ailleurs dotées chacune d'une place de stationnement privative pour laquelle le prix est fixé à 11,00 €.

A cette occasion, le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative indiquent au Conseil d'Administration qu'une convention de réservation avec le Ministère des Armées (Etat) pour 5 logements va être signée prochainement.

Le bénéfice de ce droit de réservation d'une durée de 10 ans, est accordé grâce à une participation financière de 12 000 € / logement, soit 60 000 € pour les 5 logements visés.

La Directrice Gestion Locative précise que la livraison des maisons est attendue pour fin juin. Les équipes de Tours Métropole Habitat sont déjà en recherche de candidats à l'attribution.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'accepter, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, les prix de loyers ainsi indiqués et d'intégrer cette opération dans la catégorie I de la grille d'immeubles.

QUESTION DIVERSE

12. TOURS – LES CASERNES - EVOLUTION DU PROGRAMME DE VEFA AVEC LE PROMOTEUR GA SMART BUILDING

(Casernes C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 14 mai 2024, il avait autorisé le Directeur Général à acquérir en VEFA une opération de 34 logements locatifs sociaux sur les bâtiments B11 et C03, des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment C03, 15 logements en Usufruit Locatif Social sur 20 ans sur le bâtiment B12, sur le secteur des anciennes casernes Beaumont-Chauveau à Tours auprès du Promoteur GA SMART BUILDING.

Cette opération a été inscrite à la programmation 2024 et les agréments ont été obtenus pour 49 logements :

- pour les logements en Usufruit Locatif Social : 3 PLAI, 3 PLUS et 9 PLS,
- pour les logements maintenus en pleine propriété : 11 PLS en plus des financements en reconstitution de l'offre du programme ANRU déjà obtenus (11 PLAI – 12 PLUS).

Lors de la séance du 11 décembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général à acquérir un logement locatif social supplémentaire et un logement en ULS supplémentaire, suite à une évolution du programme annoncée par le Promoteur GA SMART BUILDING.

Or, suite à de nouvelles évolutions du projet, le promoteur revient au nombre de logements présenté lors de la séance du Conseil d'Administration du 14 mai 2024, dans les conditions suivantes :

- 34 logements locatifs sociaux d'une surface de 2 376,06 m² SHAB au prix de 5 346 135 € HT (2 250 € HT/m²SHAB). L'acte signé le 20/12/2024 pour les 34 LLS, ne sera donc pas complété par un acte complémentaire pour le 35^{ème} logement.
- 15 logements en usufruit locatif social sur 20 ans pour une surface de 910.67 m² SHAB au prix de 910 670 € HT (1 000 € HT/m²SHAB), l'acte restant à signer intègrera cette évolution.
- Les locaux d'activités en rez-de-chaussée du C03 restent inchangés depuis la délibération prise lors de la séance du 11 décembre 2024, pour une surface de 406.19 m² SU au prix de 771 761 € HT (1 900 €/m² SU). L'acte de vente sera signé après obtention du PC modificatif purgé.

Pour mémoire, les locaux d'activités situés au rez-de-chaussée du bâtiment B12 programmé en ULS seraient cédés par le Promoteur GA SMART BUILDING à LIGERIS après une division en volume.



Le Conseil d'Administration prend acte de l'évolution du programme des logements locatifs sociaux en pleine propriété des bâtiments B11 et C03.

Après délibération concernant l'évolution du programme du bâtiment B12 en usufruit locatif social, et les locaux d'activités au rez-de-chaussée du C03, le Conseil d'Administration décide d'autoriser, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, le Directeur Général à :

- négocier librement les termes de l'état descriptif de division en volume, des statuts de l'ASL et de l'acte de vente,
- 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,
- signer tous actes nécessaires à la préparation de la vente,
- signer le ou les actes authentiques de VEFA aux charges usuelles en la matière et sous celles particulières qu'il jugera convenables et acceptables avec le Promoteur GA SMART BUILDING (ou toute société maîrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition :
 - o de 15 logements en Usufruit Locatif Social sur 20 ans pour une surface de 910.67 m² SHAB au prix de 910 670 € HT,
 - o de 406,19 m² SU de locaux d'activités au rez-de-chaussée du C03, au prix de 771 761 € HT.
- signer la ou les conventions d'usufruit locatif social avec TONUS Banque des Territoires,
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,
- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 17 H 20.

LE DIRECTEUR GENERAL,

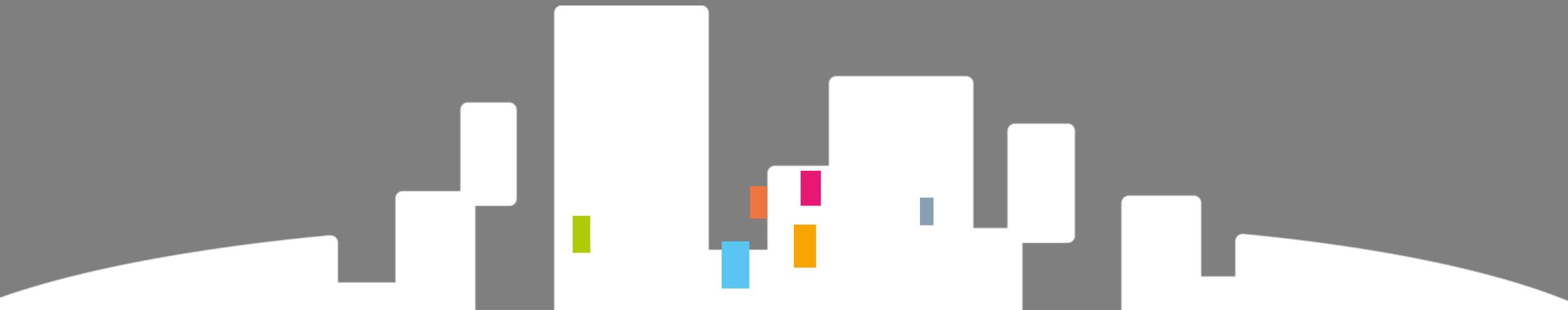
Grégoire SIMON

ANNEXES

Avancement du projet de Renouvellement Urbain

Quartier du Sanitas

▶ 16/05/2025





1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Zoom sur la restructuration du secteur Belle Fille

Démolitions



Démolitions abandonnées en 2024

BATIMENT 29 :

Abandon de la démolition de 39 logements

BATIMENT 35 :

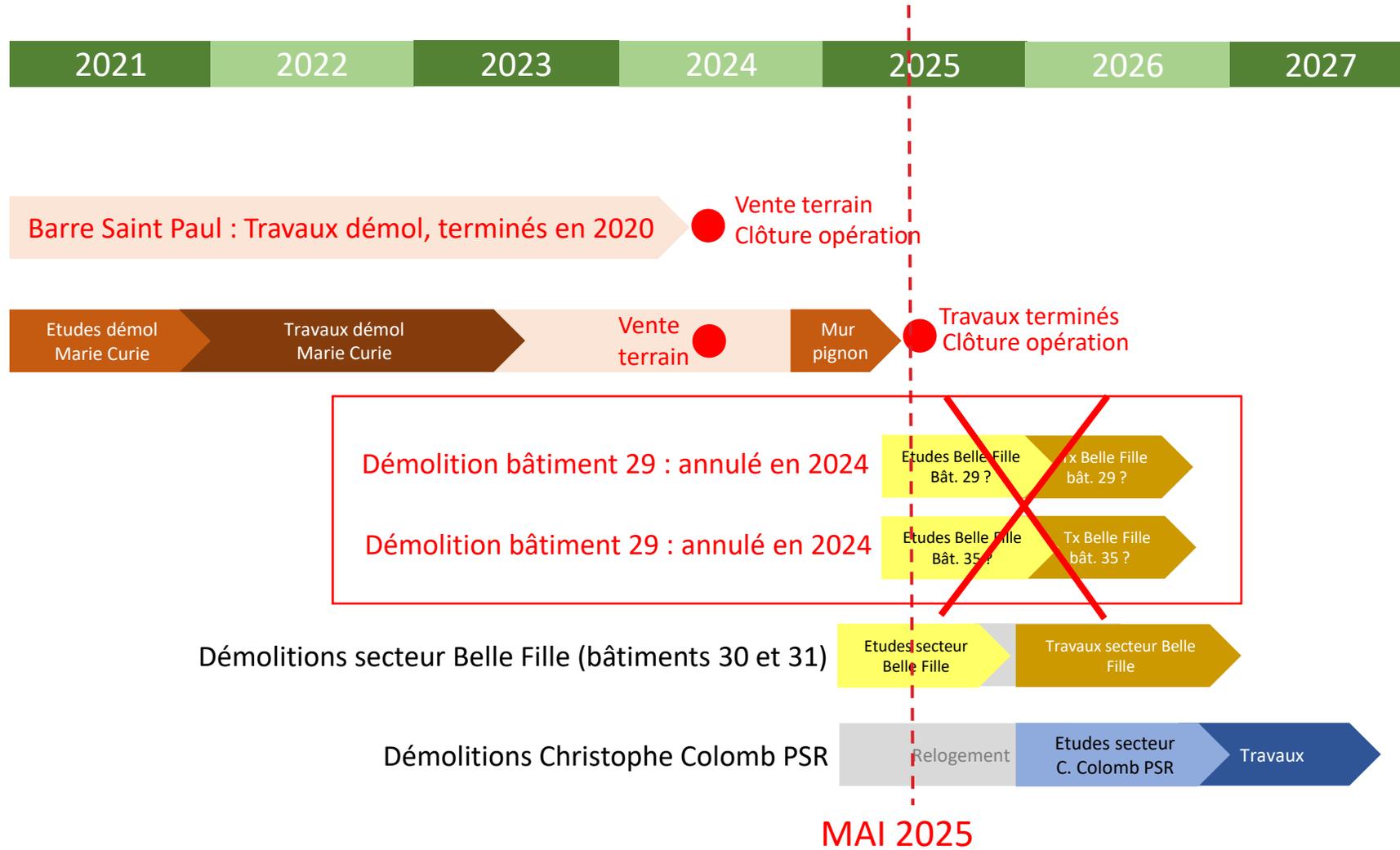
Abandon de la démolition partielle de 28 logements



Finalisation de l'opération de démolition Marie Curie (Automne 2024 à mars 2025)

Réfection du mur pignon du bâtiment 11 en pierres de taille de réemploi, faisant suite à la démolition des bâtiments 03-04-09-12

Démolitions



Février 2025 : Lancement des **relogements NPNRU** de la résidence **075**



*32, 34, et 36 Rue Théophile Venien
et 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand*

- **57 ménages à reloger avant décembre 2026**
- **Démolition 93 logements prévue 2027 / 2028**

| | Logements Occupés | Logements Vacants <i>(hors Emergence)</i> | Total |
|--------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------|
| T2 | 8 | 5 | 13 |
| T3 | 16 | 11 | 27 |
| T4 | 21 | 17 | 38 |
| T5 | 12 | 3 | 15 |
| | | | |
| Total | 57 | 36 | 93 |

Relogements NPNRU – Ch. Colomb

Situation au 16/05/2025

Bâtiments 075

32, 34, et 36 rue Théophile Venien
et 4, 6, 8, 10, 12, 14 rue Aristide Briand

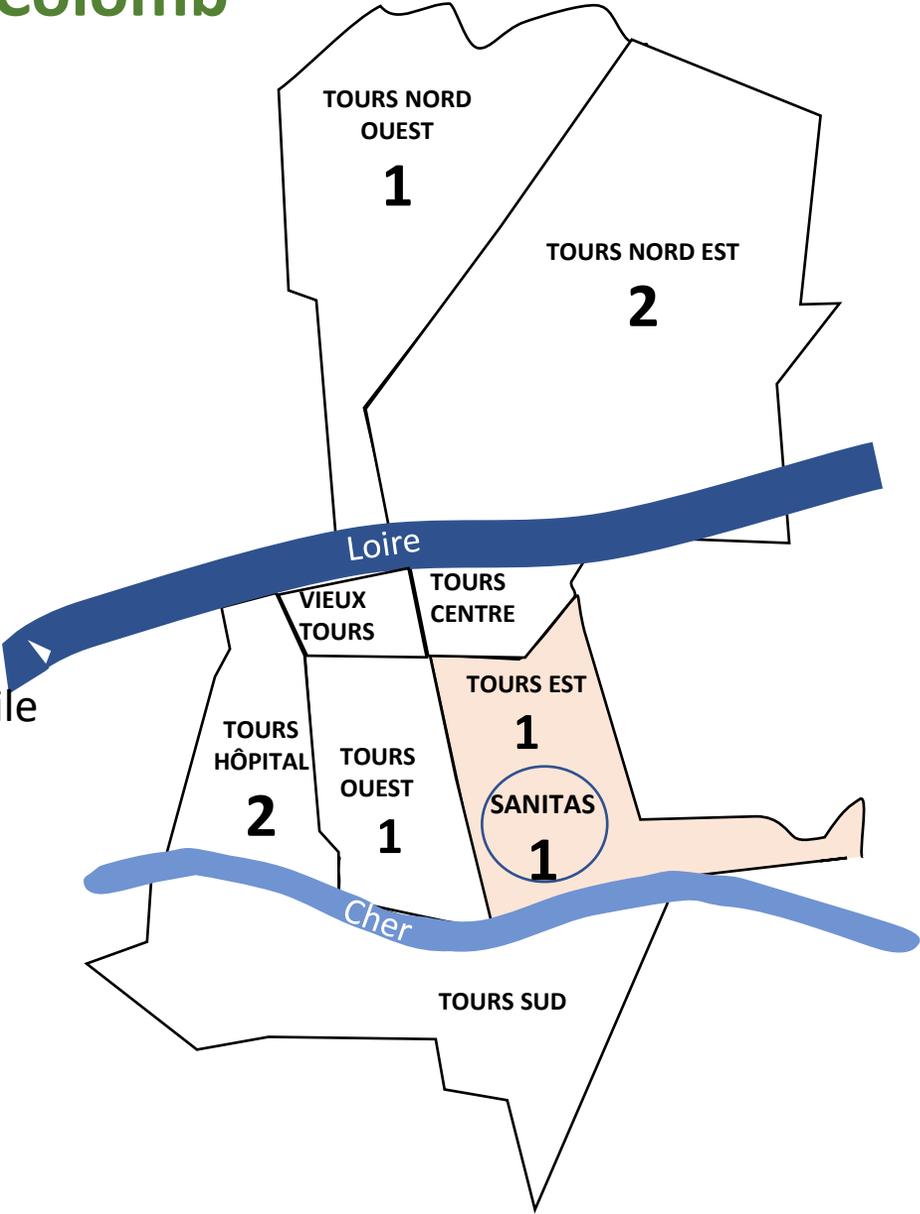
| Bâtiment | relogement réalisé | ménage à reloger (hors Emergence) |
|----------|--------------------|-----------------------------------|
| 075 | 2 | 55 |

Parmi les 57 locataires a reloger :

→ 51 diagnostics sociaux réalisés à domicile

→ 2 relogements réalisés dont :

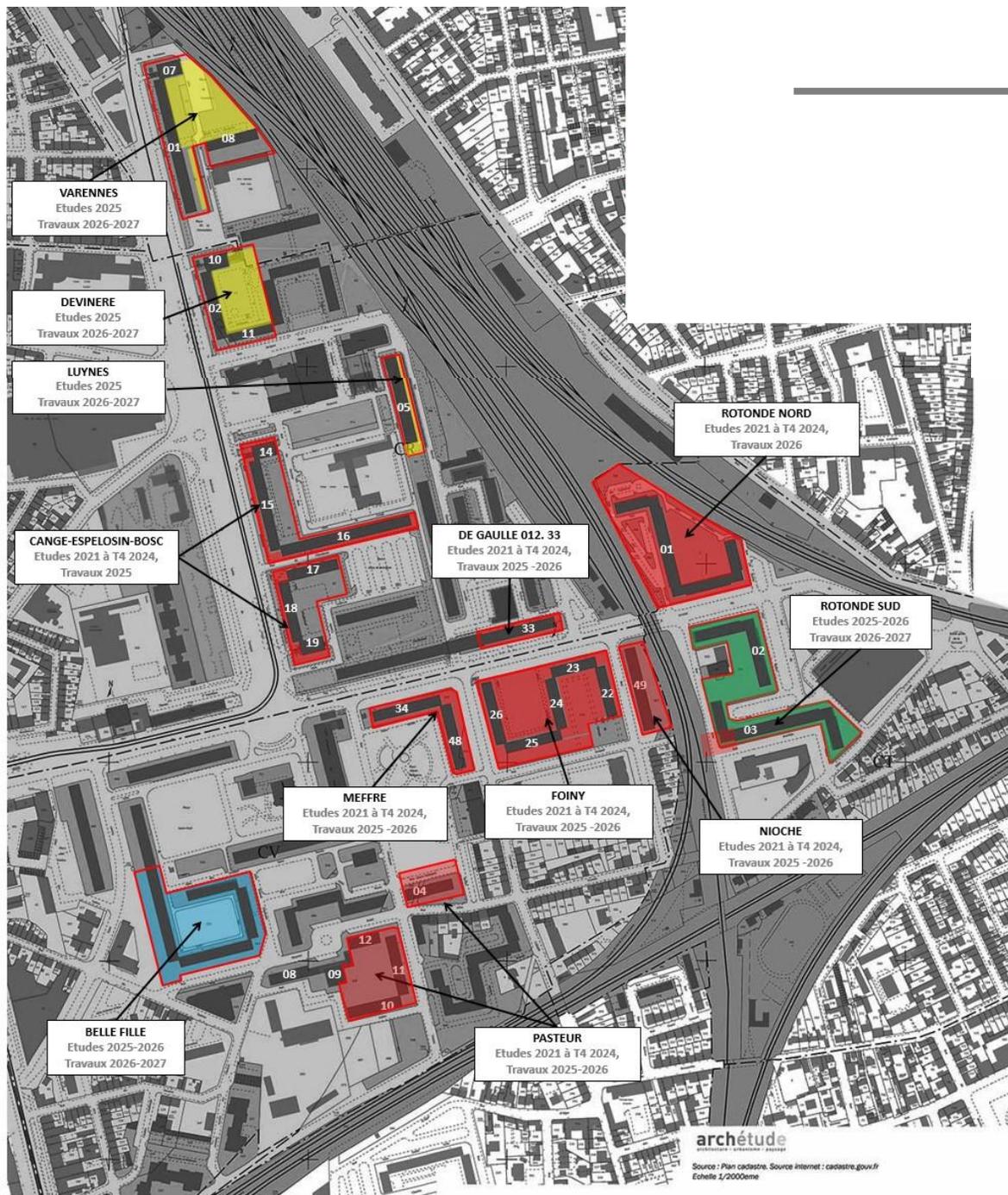
- 1 au Sanitas
- 1 hors QPV





1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Zoom sur la restructuration du secteur Belle Fille

Résidentialisations



Résidentialisations en cours

- PASTEUR (206 logements)
- NIOCHE (50 logements)
- CANGE ESPELOSIN BOSC (236 logements)
- FOINY et MEFFRE (et 33 de Gaulle) (247 logements)
- ROTONDE NORD (181 logements)

Résidentialisations à venir

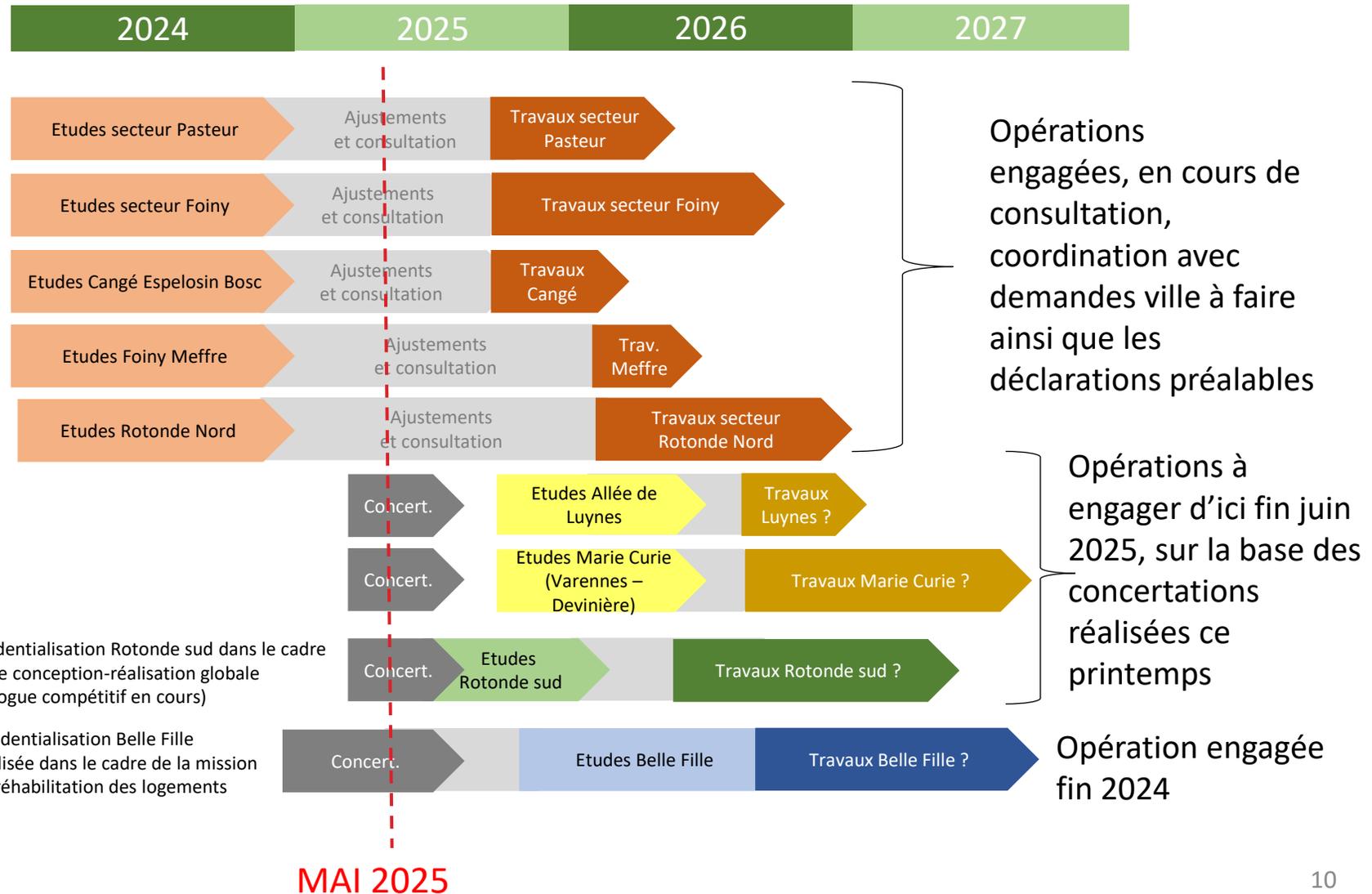
- ALLEE DE LUYNES (81 logements)
 - MARIE CURIE (VARENNES et DEVINERE) (365 logements)
 - SAINT PAUL BELLE FILLE (193 logements)
En lien avec réhabilitations
 - ROTONDE SUD (220 logements)
En lien avec requalification des halls
- Etudes 2025

Travaux 2026-2027

Etudes 2025-2026
Travaux 2026-2027

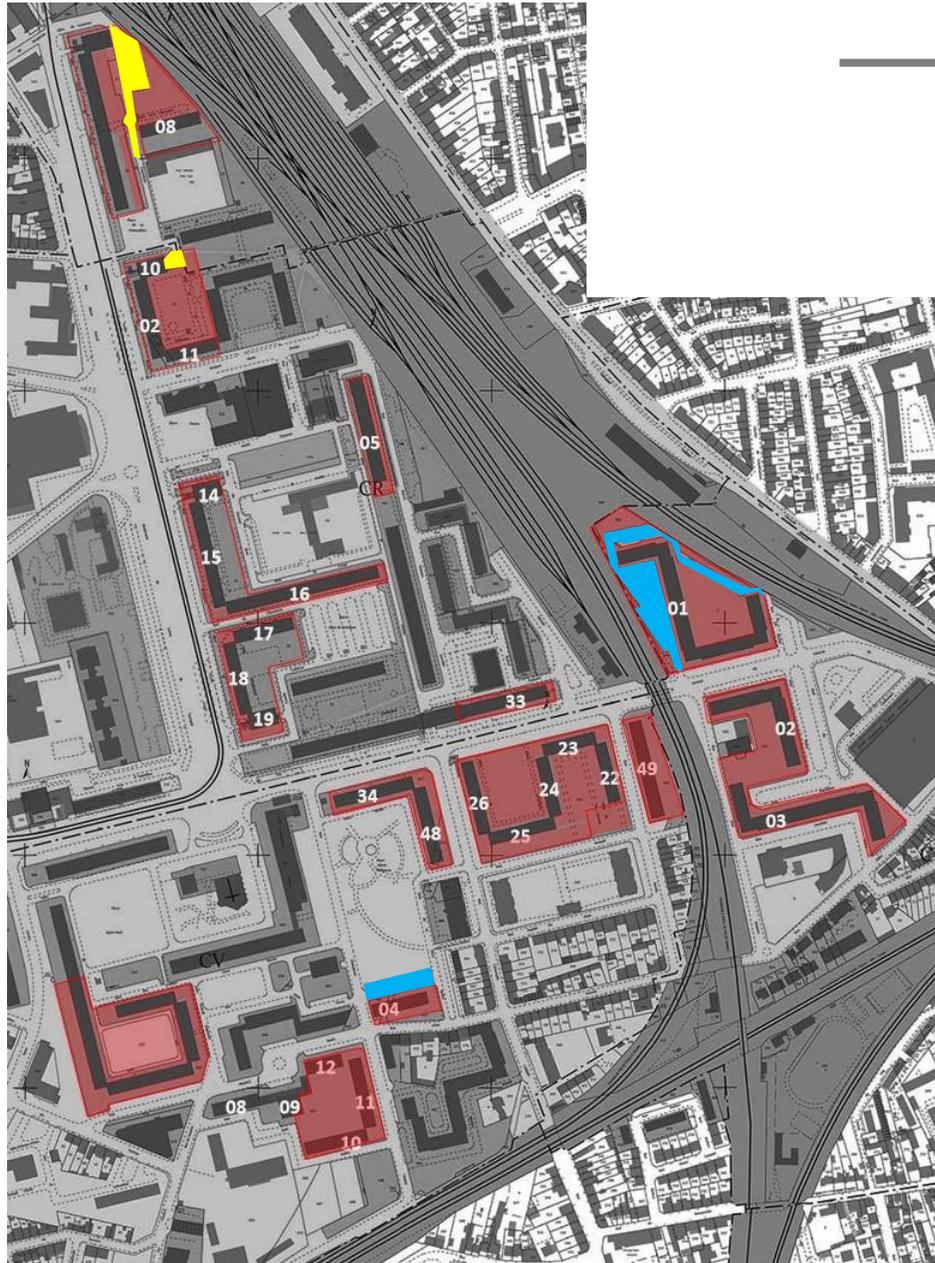
Etudes 2025-2026
Travaux 2026-2027

Résidentialisations



Résidentialisations

Contraintes et interfaces pouvant impacter le déroulement des opérations de résidentialisations



 Secteurs de résidentialisation TH

Espaces public Métropolitains à déclasser et céder à TH en amont des travaux

 - Rotonde : déclassement réalisé. cession foncière restant a effectuer (Allée des Carneaux, rue Jules Mourgaux).

 - Pasteur : déclassement réalisé. Cession foncière (Allée Albert Philippon) restant à effectuer.

 - Varenne/Devinière : déclassement et cession foncière restant à effectuer.

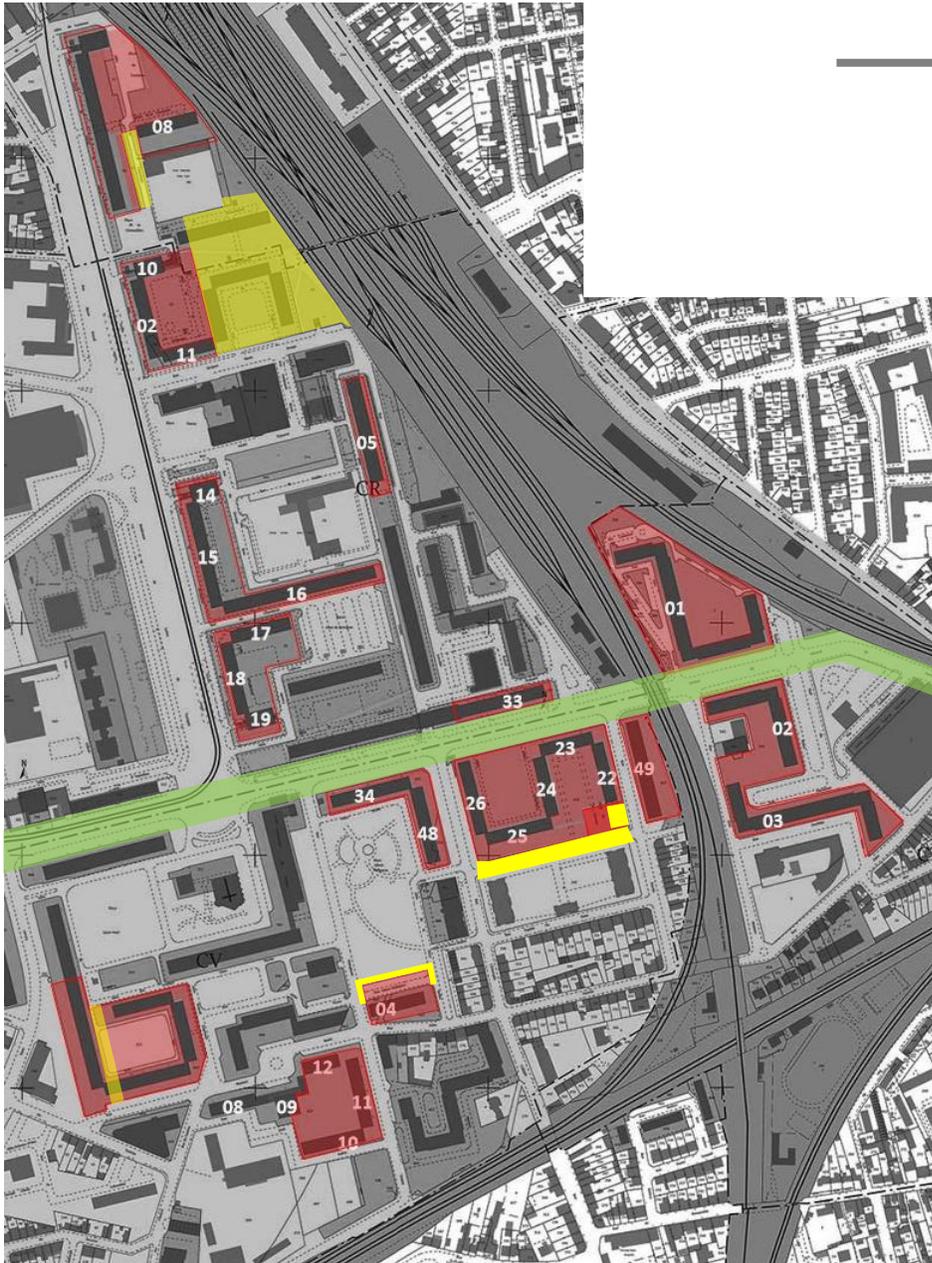
Résidentialisations

2024 : obtention de subvention supplémentaires dans le cadre de la démarche Quartiers Résilients pour l'installation de mobiliers inclusifs et dispositifs de gestion de l'eau pluviale (environ 80k€)

Contraintes et interfaces pouvant impacter le déroulement des opérations de résidentialisations

-  Projet de Bus à Haut Niveau de service du SMT
-  Secteurs de résidentialisation Tmh
-  Travaux Ville / TMVL a réaliser en lien avec les résidentialisations

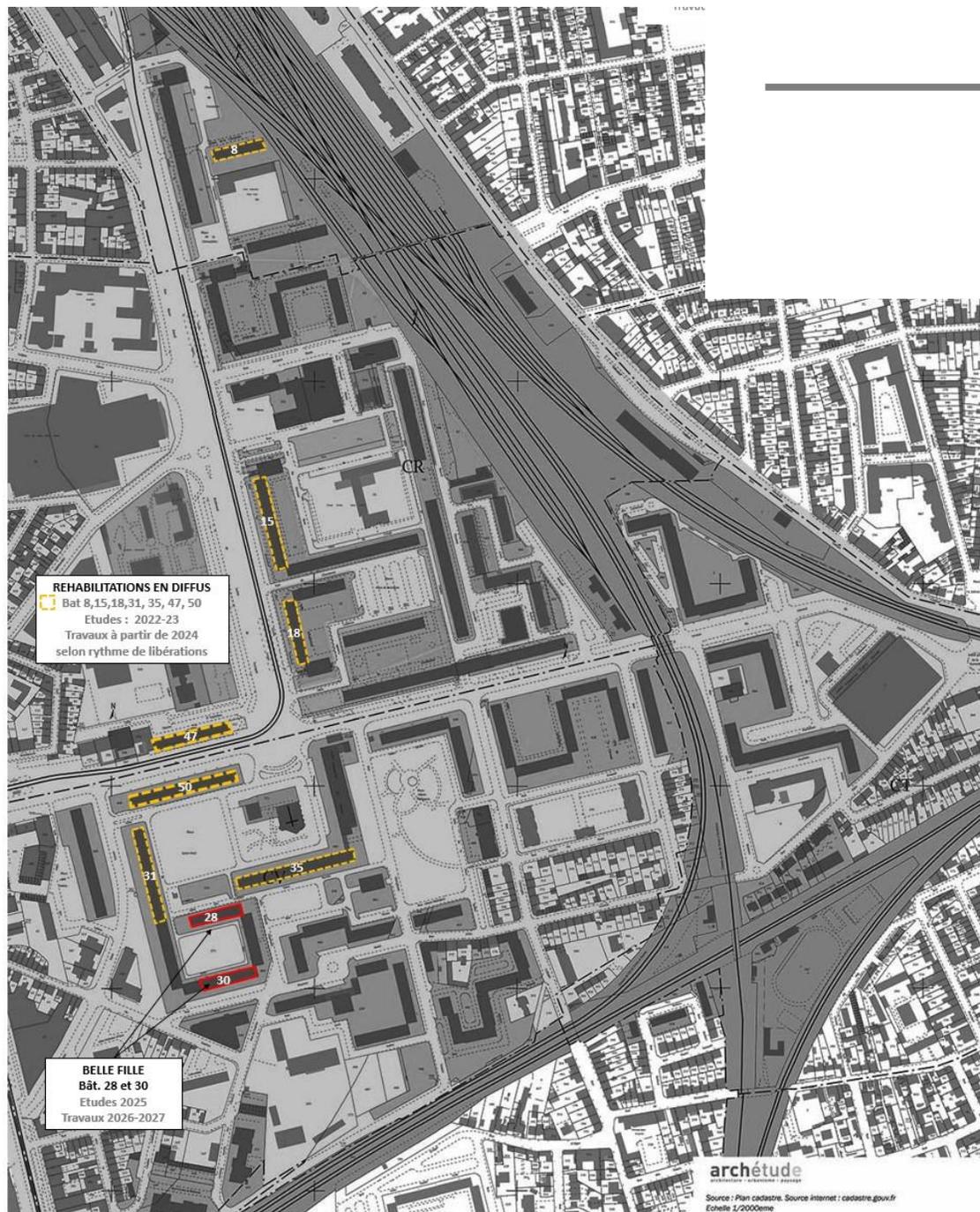
- Pasteur (Albert Philippon)
- Continuité de la rue de la Belle Fille vers Maurice Bedel et la Place St Paul.
- Coordination avec les travaux d'aménagement publics du secteur Marie Curie
- Foiny : projet de transformation de la rue Raspail en rue-Jeux, espace de stationnements.





1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Zoom sur la restructuration du secteur Belle Fille

Réhabilitations



Réhabilitations en cours

REHABILITATIONS DIFFUSES

Sélection MOE en cours

Etudes : 2021

Travaux : 2025 à 2027 (Marché attribué)

**Engagement de 5 logements en 2025
(suivant parc vacant)**

Réhabilitations restantes

REHABILITATIONS BELLE FILLE

Sélection MOE en cours

Etudes : 2025

Travaux : 2026

Bâtiment 28 (38 logements)

Bâtiment 30 (16 logements)

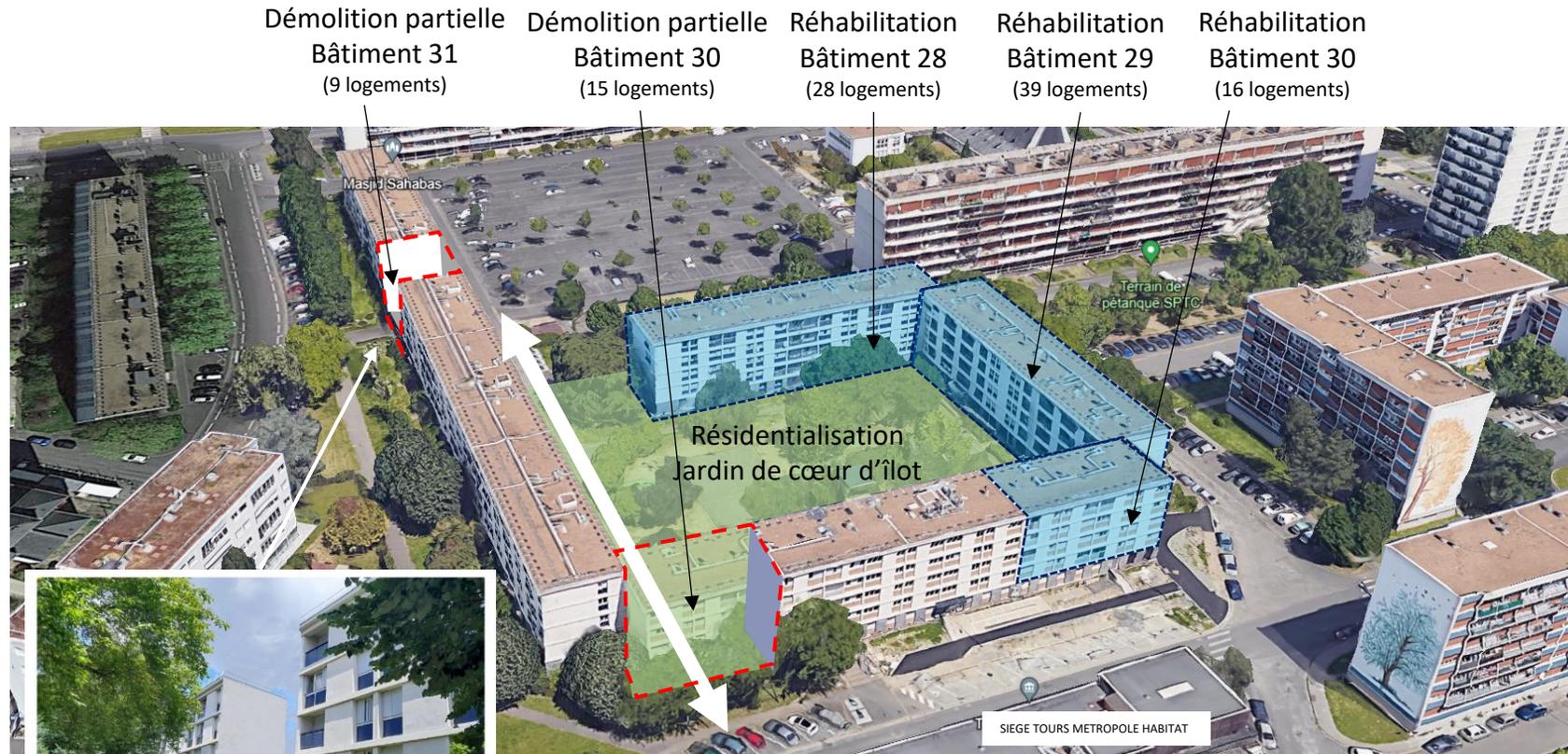
Bâtiment 29 (39 logements)

=> Ajouté au programme ANRU en 2024,
engagement fin 2024.



1. Démolitions
2. Résidentialisations
3. Réhabilitations
4. Zoom sur la restructuration du secteur Belle Fille

Restructuration de l'îlot Belle Fille : un programme global d'intervention



Le programme de réhabilitation intègre l'étude des surélévations des bâtiments 28 et 29.

Restructuration de l'îlot Belle Fille

Concertation en 2 temps :

Novembre 2024 :

Tenue d'une réunion de concertation au sujet du programme de travaux de réhabilitation et de résidentialisations

Avril 2025 :

Organisation d'un atelier d'échange le 25 avril 2025 en présence des résidents et de Salariés de Tours métropole habitat sur la résidentialisation





AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_1

SITE DES HAUTS DE SAINTE-RADEGONDE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

entre

**LA COLLECTIVITE COMPETENTE EN MATIERE D'URBANISME,
TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE,**

**LA COLLECTIVITE MAITRE D'OUVRAGE DU PROGRAMME
D'EQUIPEMENTS PUBLICS, LA VILLE DE TOURS,**

et

L'OPERATEUR, TOURS MÉTROPOLE HABITAT.

PREAMBULE

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, des dispositions de la délibération métropolitaine du 25 mai 2018 (ANNEXE 1) prise en application du II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme portant sur l'instauration d'un périmètre global de Projet Urbain Partenarial ci-après dénommé PUP, et des dispositions de la délibération municipale du 17 mai 2018 (ANNEXE 2) fixant les modalités de mise en œuvre du programme d'équipements publics dans le cadre du projet urbain des Hauts de Sainte-Radegonde,

la présente convention est conclue entre :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_1
- « L'OPERATEUR » :

TOURS MÉTROPOLE HABITAT en qualité de propriétaire foncier et d'aménageur.

Etablissement public à caractère industriel et commercial inscrit au registre du commerce et des sociétés de TOURS sous le numéro 351 243 076, dont le siège social est situé 1, rue Maurice Bedel à TOURS (37000), représenté par Monsieur Grégoire SIMON en qualité de Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège et dûment habilité aux fins des présentes.

- « LA METROPOLE » :

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE,

représentée par Monsieur Frédéric AUGIS, en qualité de Président de Tours Métropole Val de Loire, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu de la délibération métropolitaine du 25 mai 2018, annexée à la présente convention (ANNEXE 1),

- « LE MAITRE D'OUVRAGE DU PEP¹ » :

la **VILLE DE TOURS,**

représentée par Monsieur Emmanuel DENIS, en qualité de Maire de la Ville de Tours, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu de la délibération municipale du 17 mai 2018, annexée à la présente convention (ANNEXE 2),

¹ PEP : Programme d'Équipements Publics

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Ville de Tours est rendue nécessaire par l'urbanisation du site dénommé « les Hauts de Sainte-Radegonde », située dans la partie nord de Tours.

Le projet urbain des Hauts de Sainte-Radegonde, porté par la Ville de Tours, va faire l'objet d'une profonde mutation avec la construction d'environ 1000 logements et la création d'espaces publics hautement qualitatifs dont une promenade champêtre de 3,2 ha en cœur d'îlot. Plusieurs opérateurs publics et privés vont être amenés à intervenir sur ce site.

La Ville de Tours s'est adjoint les services d'un architecte-conseil, l'Agence Anyoji-Beltrando, qui a établi le plan de composition du projet urbain ainsi qu'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Ces deux documents tiennent compte de l'étude en architecture bioclimatique menée par le bureau d'études INDDIGO en 2021.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE

en date du 25/06/2025 approuvé le 20/Jan/2020, dispose de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site des Hauts de Sainte-Radegonde. Il a fait l'objet de plusieurs modifications dont les modifications 1 et 3 qui ont eu des incidences sur le secteur des Hauts de Sainte-Radegonde, notamment pour tenir compte de l'étude en architecture bioclimatique mentionnée ci-dessus et de l'adaptation du plan de composition en conséquence.

Au vu de la nature et de l'importance de ces projets qui s'inscrivent dans une perspective globale de reconversion de l'îlot, il est apparu que la faisabilité technique, économique, financière et urbanistique du projet implique une conception et une réalisation coordonnées des équipements publics et des aménagements privés.

Il existe donc un objectif commun pour toutes les parties, conforme aux compétences de Tours Métropole Val de Loire et aux objectifs de la Ville de Tours ainsi qu'aux besoins privés des opérateurs.

Il s'avère que les équipements rendus nécessaires par le projet sont importants et représentent un investissement ne pouvant être financé par la seule taxe d'aménagement.

Les parties sont ainsi convenues de formaliser par la présente convention, la participation financière des opérateurs privés, pour la réalisation des équipements publics à la fois utiles et proportionnels aux besoins des futurs habitants ou usagers des zones d'aménagement à réaliser dans le cadre du projet urbain partenarial.

Il est ici précisé qu'il est conclu, dans le cadre du PUP des Hauts de Sainte-Radegonde, une convention individuelle avec chaque opérateur, définissant la participation mise à la charge de chacun d'eux, pour chaque unité foncière qui les concerne.

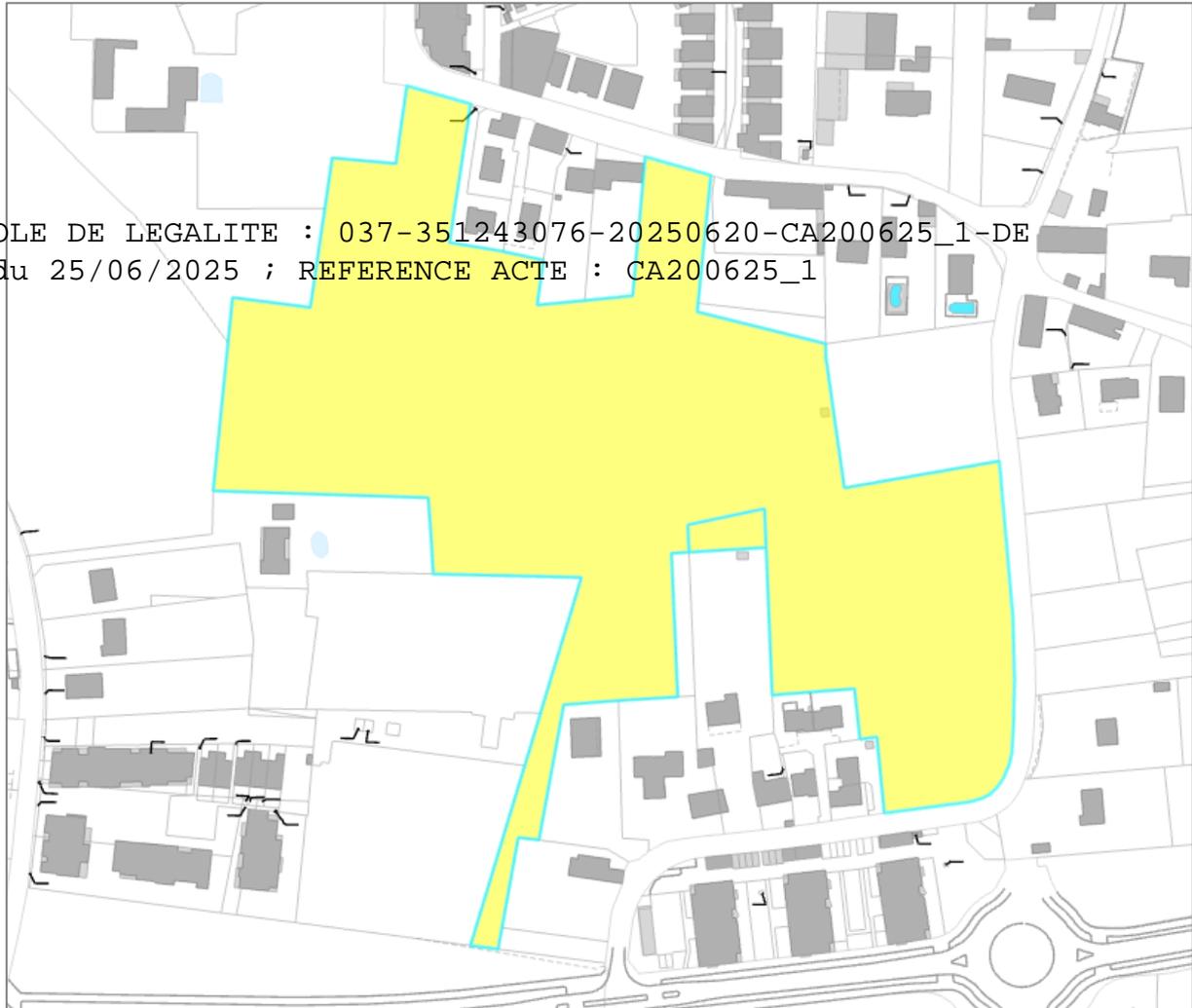
Enfin, ce projet de reconversion urbaine s'inscrit dans un calendrier adapté à ce type d'opération, estimé à 15 ans pour l'ensemble du site et à 10 ans pour l'opération objet de la présente convention.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan annexé à la présente convention (ANNEXE 3).

Ainsi, la présente convention porte sur les parcelles AX0432 et AX0512 appartenant à l'OPERATEUR pour une superficie totale de 37.206 m².



ARTICLE 2 - LE PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- une coulée verte centrale d'une superficie de 3,2 ha environ et ses aménagements (engazonnement, plantations, mobilier, jeux, parcours de santé),
- une requalification des rues Daniel Mayer, Ronsard, de la Presle et de la Chamberrie,
- la prise en charge des coûts du renforcement du réseau électrique, hors poste de transformation, rendu nécessaire par les différents programmes,
- le renforcement des réseaux humides (EU, AEP) rendu nécessaire par les différents programmes,

- le renforcement des réseaux de télécommunication rendu nécessaire par les différents programmes,
- la création d'un réseau d'éclairage public (hauteur de mâts variable en fonction du statut des voies).

Tableau de chiffrage des coûts par équipement :

Hors travaux préparatoires, acquisitions foncières, coûts d'étude et autres frais

| Equipements publics | Coût HT |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Voirie | 1.576.000 € |
| Réseau eau potable | 180.000 € |
| Réseau d'électricité (hors postes de transformation) | 630.000 € |
| Réseau d'éclairage | 297.000 € |
| Réseau télécom | 172.000 € |
| Réseau assainissement - eaux pluviales | 624.000 € |
| Espaces publics | 336.000 € |
| Mobilier | 320.000 € |

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE
 en date du 25/10/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_1

ARTICLE 3 - REPARTITION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément au programme d'équipements publics prévu à l'article 2, la présente convention portant PUP précise la fraction du coût des équipements publics mis à la charge des OPERATEURS, dans leur ensemble, puis individuellement.

Tableau de chiffrage avec répartition des prises en charge par les opérateurs :

| Postes de dépenses liés à la réalisation des équipements publics | Coût total HT | Coût HT à la charge des OPERATEURS | % à la charge des OPERATEURS | Coût HT à la charge de la COLLECTIVITE |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Travaux préparatoires | 256 000 € | 196 927 € | 76,9% | 59 073 € |
| Voirie | 1 576 000 € | 1 221 416 € | 77,5% | 354 584 € |
| Réseaux | 1 903 000 € | 1 879 388 € | 98,8% | 23 612 € |
| Espaces publics | 656 000 € | 569 110 € | 86,8% | 86 890 € |
| Foncier | 1 435 416 € | 1 302 008 € | 90,7% | 133 408 € |
| Etudes | 595 803 € | 489 745 € | 82,2% | 106 058 € |
| Honoraires sur travaux | 430 974 € | 374 144 € | 86,8% | 56 831 € |
| Total | 6 853 193 € | 6 032 738 € | 88,0% | 820 456 € |

L'OPERATEUR ou toute société signataire susceptible de se substituer dans les conditions définies à l'article 16 de ladite convention, s'engage à verser au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP, la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2.

Cette fraction est fixée, pour chaque OPERATEUR, au prorata de la surface de plancher constructible pour l'îlot, compte-tenu du programme de constructions estimé à l'article 6.

Modalités opérationnelles :

Un cahier des limites de prestations techniques est annexé (ANNEXE 4) à la présente convention afin que chaque partie ait connaissance de la part qui lui revient.

Le détachement de parcelles permettant la cession au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP, des emprises nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics a pour conséquence la constitution de nouvelles unités foncières sur lesquelles l'OPERATEUR aura la possibilité de déposer des demandes d'autorisation indépendantes, qui seront instruites préalablement à la division effective.

Afin de faciliter l'instruction de ces demandes d'autorisation d'urbanisme, un plan de bornage sera fourni par l'OPERATEUR et sera joint à celles-ci.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_1

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS FONCIERES

Conditions de cession des emprises par l'opérateur au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP

Les modalités de cession des emprises nécessaires à la réalisation du programme d'équipements publics sont fixées à l'article 10 de la présente convention.

Les emprises exactes du foncier cédé seront précisées par l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral réalisé par un géomètre-expert, diligenté par et aux frais de l'OPERATEUR. Ce document devra être établi et fourni au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP 3 mois avant la date de signature de l'acte de cession.

L'OPERATEUR devra communiquer au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP l'identité de son notaire, de sorte qu'il prenne contact avec le sien. Compte-tenu des dispositions financières visées à l'article 6, le transfert de propriété interviendra à titre gracieux, étant précisé que les frais notariés restent à la charge de l'acquéreur.

Conditions de cession des emprises par le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP à la METROPOLE

A l'issue des travaux de réalisation du programme d'équipements publics, les emprises aménagées par le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP ont vocation à être incorporées au domaine public.

La propriété de ces emprises sera par conséquent transférée sans tarder à la Métropole, compte-tenu de sa compétence en matière d'espaces publics.

Ledit transfert de propriété s'effectuera à titre gracieux et conformément aux dispositions de l'article L.3112-1 du CG3P, relatif aux cessions d'immeubles du domaine public entre personnes publiques.

Il est précisé que tous les frais inhérents à cette cession resteront à la charge de l'acquéreur, frais de notaire notamment.

ARTICLE 6 - DEPENSES ENGAGEES PAR L'OPERATEUR ANTERIEUREMENT A LA PRESENTE CONVENTION

Tours Métropole Habitat, anciennement Tours Habitat, a réalisé dès 2014 différentes études pour définir l'aménagement de ce site en devenir. Tours Habitat a également fait réaliser un diagnostic et des fouilles archéologiques.

Ces productions ont ensuite permis à la Ville de Tours de disposer d'éléments qu'elle aurait dû elle-même réaliser pour établir un projet de développement sur ce quartier.

Par ailleurs, Tours Habitat étant le bailleur historique de la Ville de Tours, ce dernier a mené des acquisitions foncières ainsi que des études de programmation et environnementales afin de répondre aux attentes de développement de la Ville sur ce secteur.

Les différentes dépenses tel que mentionnées ci-dessus sont les suivantes :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE

en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_1

| | | |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Travaux | Fouilles archéologiques au prorata de la surface du parc (58,17 %) | 208 539,87 € |
| | Monroseau - clôture Hentry | 11 387,75 € |
| Acquisitions foncières et frais annexes | Foncier Lorcy 2 | 232 944,08 € |
| Honoraires | OTCI (complément) | 800,00 € |
| | Agence d'urbanisme | 16 350,00 € |
| | Mission architecte-urbaniste (Agences Anyoji Beltrando et Après la pluie) | 43 700,00 € |
| | Etude d'impacts (Thema environnement) | 9 975,00 € |
| | Etude trafic (DynaLogic) | 9 750,00 € |
| | Alassa energie | 2 650,00 € |
| | Etude stationnement (Sareco) | 3 375,00 € |
| TOTAL | | 539 471,70 € |

Ces dépenses, engagées par l'OPERATEUR, seront déduites des participations dues par l'OPERATEUR dans le cadre de cette convention PUP.

ARTICLE 7 - MONTANTS ET REPARTITION DES PARTICIPATIONS FONCIERES ET FINANCIERES

L'OPERATEUR s'engage à verser au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 1 de la présente convention.

De cette contribution financière, telle que définie à l'article 3, sont déduites les participations foncières, telles que définies à l'article 4.

Ainsi, pour l'OPERATEUR signataire de la présente convention, la participation au coût du PEP s'établit comme suit :

| | |
|-------------------------------------------|-------------|
| Montant total HT des équipements publics | 6.853.193 € |
| Montant HT mis à la charge des opérateurs | 6.032.737 € |

Conformément à la délibération métropolitaine du 25 mai 2018, la participation au financement du programme d'équipements publics a été fixée à 66,57 € par mètre carré de surface de plancher.

Par conséquent,

| | |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Montant HT mis à la charge de l'OPERATEUR | 602.458,50 € |
|--------------------------------------------------|---------------------|

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE
en date du 25/06/2025. REFERENCE ACTE : CA200625_1

Reparti comme suit pour l'OPERATEUR :
sur la base d'une cession des emprises foncières pour la réalisation des espaces publics de 21.644 m² et de la valeur des terrains fixés par les Domaines, conformément à l'article 4 :

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Participation foncière | 757.540,00 € |
| Participation financière | - 155.081,50 € |

Compte-tenu du montant de la participation foncière, supérieur au montant HT mis à la charge de l'OPERATEUR, et bénéficiant au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP, ce dernier est redevable de la somme différentielle s'élevant à 155.081,50 € HT au bénéfice de l'OPERATEUR.

Par ailleurs, les dépenses engagées par l'OPERATEUR antérieurement à la présente convention tel que mentionnées à l'ARTICLE 6 doivent être ajoutées au montant dû par le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP qui est redevable auprès de l'Opérateur de la somme de : 694.553,20 €.

Dans le cas où l'OPERATEUR modifierait son programme de constructions entraînant une évolution des surfaces de plancher par rapport à celle définie à l'article 8 de la présente convention, la participation financière sera recalculée en conséquence.

Par ailleurs, l'OPERATEUR est exonéré de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

ARTICLE 8 - PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel de constructions a été établi au regard des dispositions du plan local d'urbanisme (règlement, orientation d'aménagement) ainsi que des prescriptions figurant dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexé à la présente (ANNEXE 5) dont les parties déclarent avoir pris connaissance.

Il a notamment été tenu compte de la progressivité des hauteurs de construction (de la périphérie vers le cœur d'îlot), ainsi que des emprises « cessibles » pour chaque unité foncière, une fois retranchées les emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics et des équipements propres.

Pour la bonne information de l'OPERATEUR, la Ville de Tours, compétente en matière d'instruction des autorisations du droit des sols, s'est adjoint les services d'un architecte-coordonnateur dont l'une des missions est de rédiger un avis sur les projets présentés par les opérateurs, au regard des prescriptions définies dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères (ANNEXE 5) et d'apposer son visa de conformité sur les permis déposés.

Le projet global porte ainsi sur un programme prévisionnel de 90.627 m² environ de surfaces de plancher (hors Ferme de la Babinière).

L'opération projetée par l'OPERATEUR porte sur la réalisation d'un programme global de 9.050 m² de surfaces de plancher, soit 124 logements.

ARTICLE 9 - CONDITIONS ET DELAIS DE REALISATION

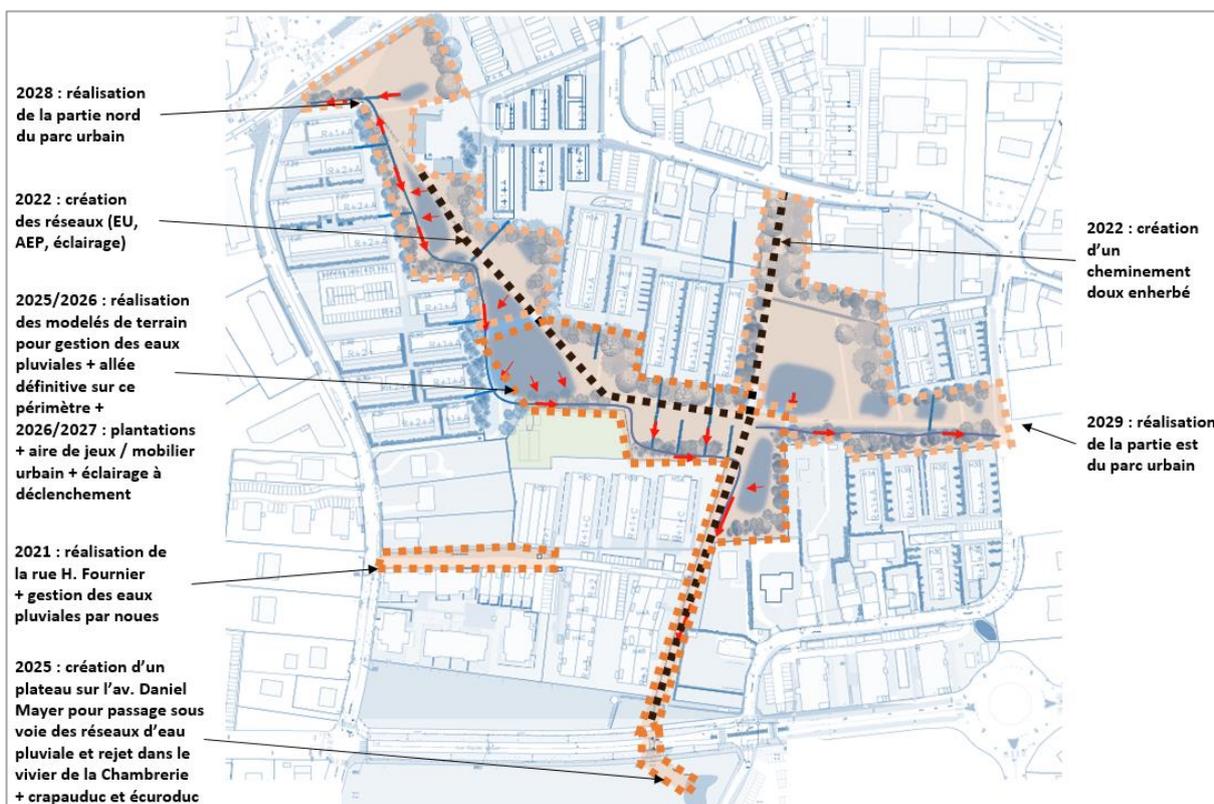
AR CONTROLE DE LEGISLATION : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_1

Le démarrage des travaux de réalisation des équipements et espaces publics par le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP est conditionné à la cession par l'OPERATEUR, des emprises dévolues à la réalisation du PEP et définies à l'article 4 de la présente convention.

Le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP s'engage à réaliser le programme d'équipements publics en distinguant, conformément aux schémas ci-dessous :

- les travaux de viabilisation des terrains,
- les travaux d'aménagement de l'espace public.

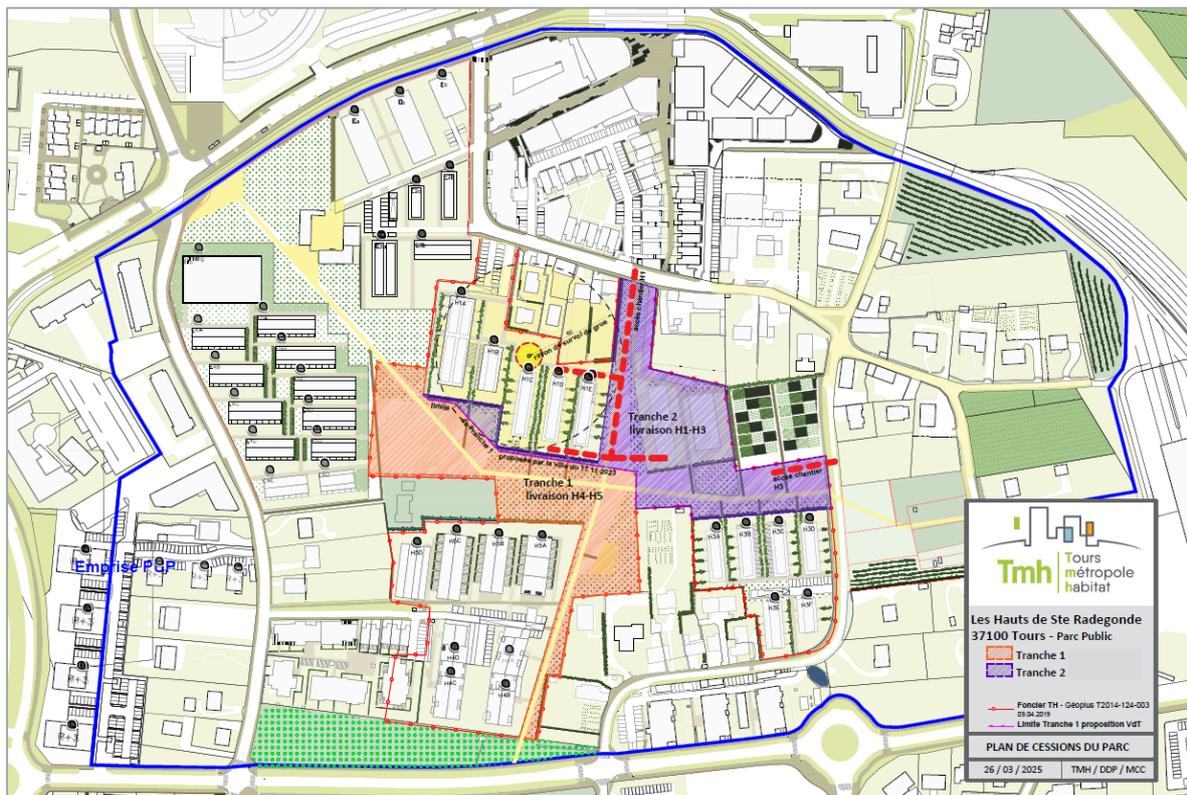
Le schéma et les dates présentées ci-dessous pourront faire l'objet de modification par voie d'avenant(s).



ARTICLE 10 - DELAIS DE PAIEMENT

En exécution du recouvrement des produits locaux, et conformément à l'article 7 de la présente convention :

- l'OPERATEUR s'engage à procéder au paiement du prorata de la participation mise à sa charge dans les conditions suivantes :
 - en un apport de terrain de 21.644 m² d'une valeur de 757.540 € venant en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de l'OPERATEUR :
 - la première cession de terrains (tranche 1) représentant environ 50% de la surface totale des terrains définis à l'article 4, soit 10.698 m², indiquée sur le schéma ci-après interviendra au plus tard dans 6 mois qui suit la signature de la présente convention
 - la seconde cession de terrain (tranche 2) représentant la surface restante à céder, interviendra à la livraison des lots H1 et H3.



- la Ville de Tours s'engage à procéder au paiement du montant dont elle est redevable auprès de l'OPERATEUR compte-tenu des dépenses antérieurement engagées (ARTICLE 6) :
 - en un versement d'une contribution financière de 694.553,20 € dans les conditions suivantes :
 - le premier versement, soit 55 % du montant total, interviendra dans les 3 mois suivant la signature de la présente convention ;
 - le solde interviendra dans l'année suivant le premier versement.

Un bon de commande pour le 1^{er} versement sera transmis à l'opérateur qui pourra déposer par la suite sa facture sur la plateforme CHORUS.
La procédure sera identique quant au versement du solde.

ARTICLE 11 - DELAIS D'ENGAGEMENT DE L'OPERATION

L'OPERATEUR s'engage à déposer la demande d'autorisation d'urbanisme correspondant à une première tranche d'opération, dans les 48 mois à compter de la signature de la convention.

Passé ce délai, la convention est rendue caduque. Toutefois, d'un commun accord entre les parties, ce délai d'engagement peut être prorogé par voie d'avenant, à la demande de l'OPERATEUR.

AR CONTROLE DE PRECISE QUE L'OPERATEUR A 243076202506200625 sur la réalisation de en date de constructions à destination d'habitation, que l'estimation des besoins des futurs habitants ou usagers du lotissement a été effectuée sur la base de ce projet.

ARTICLE 12 - DUREE D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La présente convention est exécutoire à compter du premier jour d'affichage de ladite convention au siège de Tours Métropole Val de Loire et à la Mairie de Tours. L'exonération de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA) dans le périmètre de la convention prend effet à compter de cette même date et pour une durée de dix ans.

Il est ici rappelé pour mémoire que l'OPERATEUR reste redevable, compte-tenu de la réglementation en vigueur à la date de signature de la convention :

- de la part départementale de la taxe d'aménagement selon le taux en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme ;
- de la redevance d'archéologie préventive, adossée à la taxe d'aménagement depuis le 1^{er} mars 2012, selon le taux en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 13 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette convention est rendue exécutoire à la date de réalisation des événements suivants :

- affichage au siège de la METROPOLE de la convention tripartite signée,
- affichage à la Mairie de Tours de la convention tripartite signée,
- publication au recueil des actes administratifs de la Ville de Tours.

ARTICLE 14 - ABANDON DU PROJET

L'OPERATEUR pourra demander la décharge de sa participation, si celui-ci justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à l'opération, l'abandon du projet tenant à un motif qui lui est

étranger. Il lui appartiendra de notifier cet abandon ainsi que son motif à la METROPOLE et au MAITRE D'OUVRAGE DU PEP sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, dans ce cas, les dépenses résultant pour le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP des décisions qu'il a déjà prises à la date de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés, qu'il aura déjà conclu à cette même date pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues au prorata du programme de l'OPERATEUR.

ARTICLE 15 - NON REALISATION DES EQUIPEMENTS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU PEP

Si les équipements publics à créer ou à renforcer, dont la liste est fixée à l'article 2 de la présente convention, n'ont pas été réalisés par le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP dans le délai prévu à l'article 7, un prolongement de ces délais pourra être autorisé par voie d'avenant.

Dès lors que le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP sera propriétaire des emprises foncières définies à l'article 4 de la présente convention, si les équipements publics à créer ou à renforcer, dont la liste est fixée à l'article 2 de la présente convention, n'ont pas été réalisés, partiellement ou en totalité, par le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés effectivement versées par l'opérateur lui seront restituées dans un délai de douze mois à compter de l'établissement du constat de carence par les parties.

En toute hypothèse, si les équipements susvisés n'ont pas été réalisés par le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP, celui-ci ne sera redevable que de la restitution des sommes versées et du foncier cédé par l'opérateur par L'OPERATEUR au titre de la participation au présent PUP, à l'exclusion de toute indemnisation qui pourrait être réclamée par l'OPERATEUR au titre de son préjudice.

Néanmoins l'OPERATEUR pourra poursuivre son projet dans le respect du Plan local d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 16 - NON-RESPECT DE LA CONVENTION ET SANCTIONS

Tout fait ou agissement caractéristique d'un comportement fautif de l'OPERATEUR, qui aurait pour effet d'entraver la bonne exécution de ses obligations tant financières qu'en apport de terrain conformément à l'article 9 de la présente convention et/ou le déroulement normal de la présente convention, autorisera la METROPOLE, saisie par le maitre d'ouvrage du PEP, sur délibération motivée de son Conseil métropolitain, à poursuivre cette faute contractuelle devant la juridiction compétente.

Il est également précisé qu'en cas de non-versement de la participation selon le calendrier fixé par la présente convention, les sommes dues emporteront intérêts au taux légal majoré de 5 points, nonobstant toute action ou toute voie de droit que pourrait poursuivre la METROPOLE afin d'en assurer le recouvrement.

En cas d'inexécution fautive, l'OPERATEUR serait tenu d'indemniser le MAITRE D'OUVRAGE DU PEP de tous les préjudices, directs et indirects, causés par ladite inexécution dans les limites du projet de l'OPERATEUR.

ARTICLE 17 - MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention doit faire l'objet d'un avenant d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 18 - POSSIBILITE DE SUBROGATION

La substitution de l'OPERATEUR, par une cession partielle ou totale du foncier objet de la présente, pourra se faire après saisine officielle du Président de la METROPOLE et du Maire de Tours en tant que du MAITRE D'OUVRAGE DU PEP, qui émettront un avis formel.

L'OPERATEUR s'engage à informer le ou les repreneurs du contenu de la présente convention, qui devra être annexé à l'acte de vente. Le(s) repreneur(s) s'engage(nt) à reprendre l'intégralité des conditions figurant dans la présente convention.

A défaut de justifier de l'accomplissement de cette formalité, l'OPERATEUR initial restera tenu de l'accomplissement des obligations résultant de la présente convention.

ARTICLE 19 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention, relève de la compétence du Tribunal Administratif d'Orléans.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILES

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile comme indiqué en-tête de la présente convention, où toute notification sera utilement faite.

Fait à TOURS, le
en 3 exemplaires originaux

Pour l'OPERATEUR
TOURS MÉTROPOLE HABITAT,

Pour la COLLECTIVITE
COMPETENTE EN MATIERE D'URBANISME
TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE,

Grégoire SIMON, Directeur général.

Frédéric AUGIS, Président.

Pour la COLLECTIVITE MAITRE D'OUVRAGE
DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
la VILLE DE TOURS,

Emmanuel DENIS, Maire.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_1-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_1

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXES 1A** Délibération métropolitaine du 25 mai 2018 instaurant le périmètre du Projet Urbain Partenarial des Hauts de Sainte-Radegonde pour le financement des équipements publics et,
- 1B** Délibération métropolitaine du 20 mai 2019 autorisant le Président à signer les avenants aux conventions et les actes d'acquisitions à intervenir dans le cadre du Projet urbain Partenarial des Hauts de Sainte-Radegonde
- ANNEXES 2A** Délibération municipale du 17 mai 2018 définissant des modalités de mise en œuvre du programme d'équipements publics dans le cadre du projet urbain des Hauts de Sainte-Radegonde et,
- 2B** Délibération municipale du 13 mai 2019 autorisant le Maire à signer les avenants aux conventions et les actes d'acquisitions et cessions foncières dans le cadre du Projet urbain Partenarial des Hauts de Sainte-Radegonde
- ANNEXE 3** Périmètre du projet urbain partenarial des Hauts de Sainte-Radegonde, à Tours
- ANNEXE 4** Cahier des limites de prestations techniques
- ANNEXE 5** Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales