



## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 SEPTEMBRE 2025

### Présents

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

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

### Excusés

Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été attribué à Mme BLUTEAU,  
Monsieur THOMAS.

### Absents

Monsieur ARNOULD, Monsieur LECONTE, Madame MOSNIER, Monsieur VALLET et le Syndicat CGT

### 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 GUERREIRO-DA-COSTA, JEANDROT, Adjointe de Chef de service Habitat et Construction à la  
Direction Départementale des Territoires,  
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

**Présidence de Monsieur DENIS, Président**

## TOURS – ZAC DES DEUX LIONS : ACQUISITION DE LA PART FONCIERE DE LOGEMENTS EN BRS PORTES PAR LE PROMOTEUR QUARTUS

(QUARTUS BRS C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat a été candidat, avec différents promoteurs porteurs de projet, pour la construction des macro-lots F2 et F3 sur les 2 Lions à Tours suivant l'appel à projet lancé par la SET pour la Ville de TOURS le 18 décembre 2023, information présentée lors du Conseil du 07 février 2024.

Les candidatures des Promoteurs PICHET et QUARTUS ont été retenues courant mai 2024 et les groupements ont été invités à remettre une offre dans le courant de l'été 2024.

A l'issue des auditions, seule l'offre de QUARTUS a été retenue par la SET et la Ville de TOURS sur la base d'un programme de logements libres, logements locatifs sociaux et logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Les conditions de sortie de l'opération de logements locatifs sociaux avaient été communiquées par courrier au promoteur le 26 juin 2024, sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration de Tours Métropole Habitat.

Le Promoteur QUARTUS a adressé le 9 septembre 2025 un courrier à Tours Métropole Habitat pour formaliser sa proposition de se porter réservataire pour le programme de logements locatifs sociaux et assurer le portage foncier des logements en BRS en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS).

La mise au point de l'offre avec le promoteur entre l'offre finale et le dépôt du permis de construire le 31 juillet 2025 a permis d'identifier les conditions de la faisabilité d'un programme de 96 logements conforme aux attentes du cahier des charges de la consultation portée par la SET :

- 41 logements en accession libre (2470 m<sup>2</sup> SHAB environ),
- 18 logements locatifs sociaux (1130 m<sup>2</sup> SHAB environ)
- 37 logements en BRS (2116 m<sup>2</sup> SHAB environ)
- locaux d'activité à rez-de-chaussée (241 m<sup>2</sup> SHAB)
- 64 places de stationnement en sous-sol et 32 places en amodiation au sein du Centre Commercial de l'Heure Tranquille.

Ce projet affichera une performance énergétique RE 2025 et sera certifié NF HABITAT HQE.

Le montage envisagé avec le Promoteur QUARTUS pour la production de logements en BRS attribue à Tours Métropole Habitat le portage foncier en tant qu'OFS et le promoteur conserve la propriété des droits réels qu'il commercialise auprès d'acquéreurs particuliers sous condition de ressources et dans la limite d'un prix de vente plafonné pour la zone B1 à 3 744 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile, identiques aux conditions du PSLA.

Le prix proposé par QUARTUS est de 1 115 000 € HT pour l'acquisition de la part foncière du programme en BRS représentant une surface de 2 262 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit un ratio de 492.93 € HT / m<sup>2</sup> SDP, ce montant permet d'avoir une redevance maximum auprès du preneur de 1.50 €/m<sup>2</sup>. Une subvention de la Métropole est à l'étude pour diminuer la redevance afin d'encourager le développement des logements en BRS.

Le programme en BRS comprend :

- 6 Types 1 d'une surface habitable moyenne de 30.10 m<sup>2</sup>
- 11 Types 2 d'une surface habitable moyenne de 43.40 m<sup>2</sup>
- 12 Types 3 d'une surface habitable moyenne de 66.00 m<sup>2</sup>
- 8 Types 4 d'une surface habitable moyenne de 82.10 m<sup>2</sup>

dont le prix moyen d'accession à la propriété proposé par le Promoteur QUARTUS sera de 3 440 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB.



Après délibération, au regard des éléments présentés ci-dessus, , 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 QUARTUS (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition de la part foncière de l'ensemble de logements devant être commercialisés en BRS d'une surface de 2 116 m<sup>2</sup> SHAB, au prix total de 1 115 000 € HT,
- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement cédées 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 ou du règlement de propriété et des statuts de l'ASL, le cas échéant,
- signer l'acte authentique afférent au Bail Réel Solidaire établi en vue de la construction de logements en accession sociale destinés à être cédés à des preneurs et tous actes nécessaires à la préparation dudit BRS,
- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 19/09/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**