



## 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 EN VEFA DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU PROMOTEUR QUARTUS

(QUARTUS LLS 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 (2 470 m<sup>2</sup> SHAB environ),
- 18 logements locatifs sociaux (1 130 m<sup>2</sup> SHAB environ)
- 37 logements en BRS (2 116 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.

Pour mémoire, la programmation 2025 des aides à la pierre présentée au Conseil du 3 avril 2025 intégrait la demande de financement de cette opération (15 PLS, 3 PLAI), mais elle n'a pas été retenue en programmation initiale par la Métropole après consultation de la ville de Tours. Une programmation complémentaire intégrant finalement des financements PLUS sera sollicitée par Tours Métropole Val de Loire auprès de l'Etat d'ici la fin d'année pour le financement de 3 PLAI, 5 PLUS, 10 PLS.

Les logements locatifs sociaux sont proposés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) au prix de 2 150 € HT/m<sup>2</sup> SHAB, le programme représentant à ce stade 18 logements de typologie variée pour une surface de 1 130.3 m<sup>2</sup> de surface habitable, le montant de la VEFA serait de 2 430 145 € HT.

La consultation des domaines a été faite sur cette base le 18 août 2025. Sans réponse de leur part dans un délai d'un mois, leur accord tacite est considéré comme acquis.

Les logements locatifs sociaux qui seraient regroupés dans une même cage d'escalier, bénéficieraient d'un accès dédié, et seraient indépendants dans leur fonctionnement. Ce projet affiche une performance énergétique RE 2025 et serait certifié NF HABITAT HQE.

Les locaux d'activités situés en rez-de-chaussée des logements sociaux seraient acquis par un investisseur privé. Au regard de cette contrainte programmatique, le mode de gestion et le statut juridique des logements restent à définir (division en volume, copropriété, Association Syndicale Libre...).



Après délibération, compte tenu de ce qui a été exposé, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'acquérir en VEFA les logements locatifs sociaux du programme du lot F2 développés par le Promoteur QUARTUS, et par conséquent, autorise 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 d'un ensemble de logements d'une surface de 1 130.30 m<sup>2</sup> SHAB, au prix total de 2 430 145 € HT, sous réserve de l'obtention des financements dans le cadre de la programmation complémentaire,
- 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 ou du règlement de propriété et des statuts de l'ASL, le cas échéant
- signer l'acte authentique de VEFA afférent et tous actes nécessaires à la préparation de la vente,
- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

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

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**