



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur BRIMOU (visio), Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAUT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, et Monsieur VALLET Administrateurs.

Excusés

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET, Vice-Présidente,

Madame BLUTEAU, dont le pouvoir a été attribué à Madame QUINTON

Monsieur LECONTE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE

Madame JOVENEAUX, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOREAU

Monsieur THOMAS dont le pouvoir a été attribué à Madame DJABER

Madame MOSNIER, qui n'a pas donné de pouvoir

Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,

Absents

Monsieur ARNOULD 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,

Monsieur VIEILLERIBIÈRE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,

Monsieur MAUPERIN, Chef de service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente,

ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2025

(Ecoquartier MONCONSEIL C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que Tours Métropole Habitat est aménageur, pour le compte de la Ville de Tours, de l'écoquartier de Monconseil dans le cadre d'une concession publique d'aménagement établie pour les années 2006 à 2027 (prolongation par avenant n°11 daté du 18 Décembre 2023).

Ils rappellent que, dans ce cadre, l'Office élabore annuellement un Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC), dont l'objet est principalement d'actualiser le bilan prévisionnel de l'opération et de déterminer l'évolution éventuelle de la participation financière de la Ville de Tours.

Pour rappel, l'exercice 2024 avait été marqué par l'acquisition, à la demande de la Ville de Tours, de la parcelle AT 160, objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 16 juillet 2024, pour un montant de 403 000 € HT. L'objectif était de céder à la Ville de Tours le fond de la parcelle (d'une surface de 516 m²) pour la réalisation d'un jardin public, et de revendre le surplus intégrant une maison pour un montant qui était établi à 350 000 € dans le CRAC de 2024.

Pour faire face à cette dépense, et en vue de maintenir l'équilibre du bilan, il avait été acté par le Comité de Pilotage du 8 octobre 2024 de procéder à la suppression de certains postes de dépenses : suppression des travaux complémentaires prévus sur le mail Colette, abandon de la rémunération de Tours Métropole Habitat induite par cette acquisition, et abandon de la rémunération de Tours Métropole Habitat au titre de la mission d'accueil non encore allouée.

En janvier 2025, la rémunération concernant la « mission de liquidation » du concessionnaire a été remise en question. En effet, la rémunération de cette mission était établie dans le contrat de concession sur la base de 0,80 % de l'ensemble des recettes plus dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, de la participation de la collectivité et des frais financiers. Cette ligne budgétaire avait suivi l'évolution à la hausse des dépenses et recettes pour atteindre un montant de 383 659 € en 2024. Il a été décidé entre Tours Métropole Habitat et la Ville de Tours que la rémunération de Tours Métropole Habitat pour la mission de liquidation serait fixée à un montant forfaitaire de 200 000 € par voie d'avenant dans le CRAC 2025.

Cette diminution de la rémunération permet de réintroduire les aménagements du mail Colette supprimés en 2024 dans le programme de travaux. Elle permet aussi d'absorber une diminution du prix de la revente de la maison située 46 rue de la Chapelle.

Ainsi, le bilan de 2025 fait apparaître une faible diminution des dépenses, équilibrée par une diminution des recettes équivalente, le bilan prévisionnel reste donc à l'équilibre en 2025.

Le projet de CRAC pour l'année 2025, qui a été transmis aux Services de la Ville de TOURS pour expertise, fait apparaître le bilan présenté ci-dessous :

Postes	Bilan prévisionnel actualisé 2024 (€HT)	Bilan prévisionnel actualisé 2025 (€HT)	Variation (€HT)
Recettes ventes de surfaces logements et institutionnels	24 764 708 €	24 801 728 €	37 020 €
Recettes diverses	832 201 €	754 564 €	-77 636 €
Participation L 311 - 4	1 382 347 €	1 390 095 €	7 748 €
Participation de la Ville de Tours	0 €	0 €	0 €
Variation totale des recettes	26 979 255 €	26 946 387 €	-32 868 €
Honoraires (actualisation comprise)	1 212 212 €	1 227 678 €	15 465 €
Acquisitions foncières et frais annexes	10 447 356 €	10 579 535 €	132 180 €
Frais généraux	1 426 748 €	1 426 748 €	0 €
Travaux (actualisation comprise)	11 112 386 €	11 110 433 €	-1 953 €
Rémunération concessionnaire	2 780 553 €	2 601 994 €	-178 560 €
Variation totale des dépenses	26 979 255 €	26 946 387 €	-32 868 €

Par ailleurs, il est à noter que les opérations en cours de commercialisation ont pris un retard notable au regard du contexte économique :

- Concernant le lot TELIM, au 163 rue du Pas Notre Dame : La promesse de vente avait été prorogée jusqu'en mars 2025 car la commercialisation par le promoteur était insuffisante pour permettre la réitération de l'acte de vente. En mars 2025, TELIM demande un nouveau report d'un an afin de conforter la commercialisation. Tours Métropole Habitat et la Ville de Tours acceptent la prorogation de la promesse de vente jusqu'à fin mars 2026, en contrepartie de l'engagement du promoteur à lancer la consultation des entreprises et la commercialisation des logements en 2025.
- Concernant le lot B : A la suite de la décision de ne pas poursuivre la mise au point du projet avec le groupement mené par ICADE, il avait été décidé fin 2023 d'attendre une conjoncture plus favorable pour relancer une nouvelle mise en concurrence. En 2025, le contexte économique n'a pas permis d'envisager de relancer la commercialisation de ce lot.
- Concernant le lot K : La promesse de vente signée avec le Promoteur ATARAXIA n'avait pas pu aboutir du fait de modifications trop importantes apportées au projet initialement retenu. Compte tenu du contexte économique, il avait été décidé en 2024 de ne pas poursuivre la démarche en demandant au promoteur de revenir vers Tours Métropole Habitat et la Ville de Tours dès que le contexte permettrait de mettre au point un projet répondant aux attentes. En 2025, l'évolution du contexte économique n'a pas permis d'envisager une nouvelle promesse de vente.

Au regard de ces décalages de plannings, le Plan Global de Trésorerie montre qu'une clôture de la concession sur l'échéance actuelle de fin 2027 impliquerait le versement d'un montant d'environ 1,5 million d'euros par la Ville de Tours courant 2027 pour le rachat des fonciers non commercialisés.

Différentes hypothèses de durée de prolongation de la concession ont été étudiées à la demande de la Ville pour éviter le versement de cette somme.

La mise en concurrence du lot K en 2026, des signatures des promesses de vente courant 2027, pour aboutir à des ventes fin 2029 semblent des hypothèses raisonnables à ce jour.

Par ailleurs, certains espaces publics ne seront réalisés qu'après l'avancement des travaux sur les lots B et K pour éviter leur dégradation.

En tenant compte de ces délais, et sous réserve d'une reprise de l'activité immobilière en 2026, une prolongation de la Concession jusqu'à la fin de l'année 2031 permettrait de clôturer la concession sans que la Ville ait besoin de racheter les terrains non commercialisés à Tours Métropole Habitat.



Sous réserve de l'expertise en cours par les Services de la Ville de Tours et de l'accord du Conseil Municipal, le Conseil d'Administration prend acte du CRAC 2025 et décide, à l'unanimité des Administrateurs prenant part aux votes (les administrateurs par ailleurs élus de la Ville de Tours exerçant leur obligation de dépôt), d'autoriser le Directeur Général à signer un ou des avenants au contrat de concession en vue de proroger la concession à fin 2031, et fixant la rémunération de la liquidation de la concession à un montant forfaitaire de 200 000 €, les autres modes de calcul des rémunérations restant inchangés.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 23/10/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**

