



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Madame JOVENEUX, Monsieur LECONTE, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, 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, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON
Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été donné à Monsieur CHANDENIER,
Madame HERVE, qui n'a pas souhaité donner de pouvoir
Monsieur GRATEAU, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MARTINS
Monsieur THOMAS,

Absents

Monsieur ARNOULD
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,
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,

FOYER BEAU SITE – REHABILITATION EN LOGEMENTS D'URGENCE : EVOLUTION DU DOSSIER

(FOYER BEAU SITE C/23 – G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 20 juin 2025, il avait autorisé de louer à la Ville de Tours le Foyer Beau Site aux conditions restant à négocier.

À la suite de différentes réunions et échanges sur la mise au point du projet avec la Ville de Tours, le programme de travaux a abouti à la réalisation d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de Type O de 5^{ème} catégorie, afin de permettre l'hébergement d'urgence pour un montant estimatif de travaux de 1 465 000 € TTC (toutes dépenses confondues).

Pour rappel, ce foyer sera composé de 36 chambres.

Au regard des estimations de la maîtrise d'œuvre, ce programme de travaux ne comprend pas l'ensemble des demandes de la ville sous peine de dépasser l'enveloppe budgétaire allouée. Les travaux demandés ont été classés par priorité, en identifiant une base de travaux nécessaires à la conformité réglementaire de l'ouvrage et un complément de travaux qui pourrait être fait après l'ouverture des lieux.

Toutefois, pour se donner la possibilité de faire le projet le plus complet possible, le dossier de consultation des entreprises sera rédigé de façon à pouvoir intégrer des prestations supplémentaires suivant le résultat de l'appel d'offres ou l'identification de financements complémentaires.

Le futur gestionnaire n'est pas identifié à ce jour.

Le planning de travaux de l'opération à ce jour est le suivant :

- finalisation des études pour fin novembre 2025
- consultation des entreprises de décembre 2025 à janvier 2026
- commission d'appel d'offres en février 2026
- préparation de travaux de février à mars 2026
- travaux d'avril 2026 à juillet 2026

L'opération sera financée à 50 % par la Ville de Tours et 50 % par Tours Métropole Val de Loire (TMVL) par le biais de subventions d'investissement qui restent à recevoir.

En parallèle de la consultation d'entreprises pour la réalisation des travaux, une convention de location a été signée avec la Ville de Tours, autorisée pour ce faire par délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2025, aux conditions suivantes :

- **Durée de la location de 12 ans avec trois options à l'échéance :**
 - o négociation des termes du renouvellement de la convention de location,
 - o ou transfert de la propriété au profit de la Ville de Tours, moyennant le paiement de la valeur nette comptable, la Ville s'engageant à maintenir l'affectation de l'immeuble à la politique publique de l'hébergement d'urgence pour une durée de 18 ans à l'issue du bail (dans le cas contraire, la Ville de Tours devra rembourser à TMVL la quote-part de la subvention d'investissement versée pour le financement de l'opération restant à amortir, étant précisé que TMVL amortira ladite subvention sur une durée de 30 ans),
 - o ou reprise de l'opération par le bailleur,

- et avec résiliation possible de la convention à tout moment par la Ville de Tours pour tout motif d'intérêt général, sous réserve d'un préavis d'un an (avec remboursement de TMVL dans les mêmes conditions que la résiliation à échéance).
- **Loyer annuel de 30.000 € TTC**, révisable annuellement en fonction de l'évolution de l'IRL du deuxième trimestre (à l'issue de la période initiale de 12 ans, si la location se poursuit, le loyer serait réévalué au regard du prix du marché) auquel s'ajoutent :
 - le montant forfaitaire annuel de la participation du gros entretien (PGE) à la charge du locataire, y compris les honoraires et frais d'études correspondants, fixé à **0,7 %** du prix de revient définitif de l'opération,
 - les impôts et taxes récupérables tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties restant à la charge du propriétaire) sauf à ce qu'une exonération soit accordée par la DGFIP au vu de la destination du bien.
- **Travaux et entretien :**
 - travaux de grosses réparations à la charge de **Tmh** (avec conduite d'opération à hauteur de 2 % du montant des travaux), dans la mesure où ils sont finançables par les PGE (au-delà, la Ville de Tours financera l'ensemble des travaux),
 - entretien courant et menues réparations constituant des charges locatives à la charge de la Ville de Tours, ainsi que tous les services et prestations assurés dans les lieux loués tels que le chauffage, l'éclairage, la production d'eau froide et d'eau chaude, le gardiennage, l'entretien courant et menues réparations des parties communes, des installations et des abords, l'élimination des rejets (avec souscription des abonnements et contrats nécessaires avec les services fournisseurs),
 - souscription par la Ville de Tours de tous les abonnements ou contrats prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention.
- **Sous-location :**

La Ville est autorisée à sous-louer à la ou les structure(s) et/ou opérateur(s) qu'elle aura désigné pour assurer la gestion des lieux, tout ou partie de l'immeuble objet de la convention.



Le Conseil d'Administration prend acte de l'évolution de ce dossier.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 11/12/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**