



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 MAI 2024

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRault, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL,
Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT, dont le pouvoir a été attribué à Madame GOBLET,
Monsieur FRANCOIS,
Madame JOVENEUX, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER

Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,
Madame MOSNIER,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS 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,

Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente

TOURS – LES CASERNES – ACQUISITIONS EN VEFA AUPRES DU 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 7 février 2024, il avait été informé que le Promoteur GA SMART BUILDING devenait l'unique porteur du projet pour la réalisation de la première tranche de commercialisation suivant le plan masse de l'agence d'urbanisme DEVILLERS sur le secteur des anciennes Casernes Beaumont-Chauveau à Tours.

Lors de cette séance, il avait été précisé que le Promoteur GA SMART BUILDING n'était pas en mesure de tenir les engagements initiaux, tant sur la programmation de logements locatifs sociaux que sur leur prix de vente (prix d'acquisition des logements locatifs sociaux en VEFA à 2 100 € HT/m² de surface habitable - SHAB hors parking et 1 875 € HT/m² de surface utile – SU pour les rez-de-chaussée actifs).

Ainsi, à l'issue de la réunion du 31 janvier 2024, de nouvelles réunions ont été organisées entre la SET, GA SMART BUILDING, la Ville de TOURS, TOURS HABITAT et LIGERIS, afin de trouver une issue permettant de trouver un équilibre économique pour le promoteur et maintenir une programmation de logements sociaux dans des conditions économiquement acceptables par les bailleurs.

Plusieurs pistes ont été étudiées :

- Augmentation des prix d'acquisition des logements locatifs sociaux et rez-de-chaussée actifs en pleine propriété : les prix proposés étaient de 2 300 € HT/m²SHAB pour les logements locatifs sociaux,
- Diversification de la programmation avec démembrement d'une partie des logements locatifs sociaux initialement proposés en pleine propriété, via un montage en Usufruit Locatif Social (ULS) avec TONUS – Banque des Territoires, à 3 300 € HT/m²SHAB,
- Diversification de la programmation avec la transformation de logements locatifs sociaux en logements en accession sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS), TOURS HABITAT étant sollicité en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS). GA assurerait la commercialisation des logements en BRS.

Après réalisation des études d'équilibre, TOURS HABITAT envisage :

L'acquisition de 34 logements locatifs sociaux sur les bâtiments B11 et C03 (15 T2, 4 T3, 7 T4, 4 T5 et 1 T6) pour une surface habitable de 2 345,29 m² à 2 250 € HT/m²SHAB, soit un montant de VEFA de 5 276 902,50 € HT.

L'acquisition de l'usufruit locatif social sur 20 ans pour 15 logements sur les bâtiments B12 (9 T2, 2 T3, 2 T4 et 2 T5) pour un montant de 1 000 € HT/m²SHAB. La nue-propriété serait portée par TONUS. La SHAB totale de l'ULS est de 908.38 m², soit un montant de VEFA de 908 380 € HT.

L'acquisition des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment C03, 293,51 m² de surface utile à 1 900 € HT/m², soit un montant de VEFA de 557 669 € HT.

Cette opération d'acquisition représenterait un total de 6 742 951.50 € HT.

L'opération ne prévoit pas l'acquisition de places de stationnements, celles-ci étant proposées à 19 000 € HT/place, investissement impossible à équilibrer avec les prix de location pratiqués par TOURS HABITAT.

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

Les performances thermiques, modes constructifs bois « hors site », les délais de livraison restent inchangés : la performance thermique de l'opération sera supérieure à la Règlementation Environnementale 2020, visant le seuil 2025, voire 2028. Le mode constructif sera innovant puisqu'il est prévu une construction bois « hors site » c'est-à-dire que des modules préfabriqués en bois, 2D ou 3D, seront livrés et assemblés sur site, limitant ainsi le temps de chantier et les nuisances associées.

Les permis de construire, un par bâtiment, ont été déposés en novembre 2023. Ils sont actuellement en cours d'instruction. Le démarrage du chantier est prévu pour septembre 2024, avec une livraison au plus tard en mars 2026, en corrélation avec les engagements pris par la SET dans le cadre de la Convention Duflot.

Cette résidence a été inscrite à la programmation de reconstitution de l'offre ANRU pour 11 PLAI et 12 PLUS et à la programmation des aides à la pierre pour l'année 2023, pour 1 PLAI, 3 PLUS et 22 PLS.

La modification du programme nécessite de revoir les logements inscrits en 2023 à la programmation des aides à la pierre, dont les agréments ont été obtenus :

- Annulation des agréments 2023 obtenus pour des logements en pleine propriété : 1 PLAI, 3 PLUS et 22 PLS
- Sollicitation d'agréments pour les logements en Usufruit Locatif Social : 3 PLAI, 3 PLUS et 9 PLS.
- Sollicitation de 11 PLS pour les logements maintenus en pleine propriété.

France Domaine a été saisi pour estimation de cette résidence le 02 avril 2024 et dispose d'un mois pour se prononcer.



Après délibération, 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 GA SMART BUILDING (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition :
 - * d'un ensemble de logements locatifs sociaux d'une surface de 2 345,29 m² SHAB au prix de 5 276 902,50 € HT,
 - * de l'usufruit locatif social su 20 ans de 15 logements pour une surface de 908.38 m² SHAB au prix de 908 380 € HT,
 - * de locaux d'activités pour une surface de 293,51 m² SDP au prix de 557 669 € HT,soit un prix total de 6 742 951.50 € HT,
- signer une convention d'usufruit locatif social avec TONUS Banque des Territoires,
- 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, des statuts de l'ASL, de l'acte de vente,
- signer l'acte authentique de VEFA afférent et tout acte nécessaire à la préparation de la vente,
- engager le paiement du prix et des frais annexes.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 14/05/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**