

# SYNDICAT DES MOBILITÉS DE TOURAINE

## COMITÉ SYNDICAL DU 12 SEPTEMBRE 2019

Convocations adressées le 05 septembre 2019

Nombre de délégués titulaires présents : 6

Nombre de délégués votants : 11

Nombre de délégués titulaires en exercice : 14

### Étaient présents :

Frédéric AUGIS ; Michel GILLOT ; Christian GATARD ; Gérard SERRER ; Martine BELNOUE ; Yves MASSOT ; Claude CHESNEAU ; Michel PADONOU ; Wilfried SCHWARTZ.

### Absent(s) excusé(s) :

Philippe BRIAND ; Christine BEUZELIN ; Jacques JOSELON ; Brigitte PINEAU ; Bernard LORIDO ; Laurent RAYMOND ; Cédric DE OLIVEIRA ; Patrick CHALON ; Sébastien MARAIS ; Marie-France BEAUFILS.

### Suppléants représentant leurs titulaires absents :

Michel GILLOT pour Philippe BRIAND ; Gérard SERRER pour Brigitte PINEAU, Michel PADONOU pour Alain BENARD.

### Titulaires ayant reçu pouvoir par un autre titulaire :

Frédéric AUGIS de Sébastien MARAIS

Yves MASSOT de Christophe BOUCHET

**Secrétaire de séance :** Claude CHESNEAU

**C 19/09/03 – PROMESSE DE VENTE AVEC NEXITY RELATIVE A DES PARCELLES NON BATIES SITUÉES ALLÉES DE VARENNES A TOURS**

Monsieur Frédéric AUGIS, Président, présente le rapport suivant :

La société NEXITY a sollicité le 4 juillet 2018 Tours Métropole Val de Loire, afin de réaliser une opération immobilière intégrant le siège régional de Nexity sur des parcelles propriétés de Tours Métropole situées allée de Varennes et rue Blaise Pascal à Tours.

Nexity y envisage la construction d'un immeuble en R+10 sur une assiette foncière de 857m<sup>2</sup>, développant une surface de plancher de 5 300 m<sup>2</sup>, comprenant outre des bureaux pour la SNCF et Nexity, des logements dans le cadre d'une résidence étudiante Nexity Studéa.

L'assiette foncière se compose des parcelles cadastrées section CN 196, d'une surface de 721 m<sup>2</sup>, et de la parcelle cadastrée section CN 200, d'une surface de 136 m<sup>2</sup>, toutes deux classées en zone UCT au PLU de la Commune, correspondant au secteur de corridor du tramway.

Il s'agit de parcelles nues, en usage d'espace public, pour partie enherbées et pour partie recouvertes d'un revêtement, situées à proximité de la Gare de Tours, derrière la NEF, entre les voies du tramway et un bâtiment à usage de bureaux appartenant à la SNCF.

Ces deux parcelles ont été acquises par le SITCAT, dans le cadre de la réalisation de la première ligne de tramway, puis rétrocédées à Tour(s)plus.

Suite à la création du Syndicat des Mobilités de Touraine par arrêté préfectoral n° 181-232 du 27 novembre 2018, les deux parcelles ont été intégrées à l'actif de la compétence transport de la Métropole qui a été transférée au Syndicat des Mobilités de Touraine par délibération du Conseil métropolitain du 11 juillet 2019.

Le pôle évaluation domaniale consulté a estimé ce bien, dans un avis du 19 octobre 2018, à 1 200 000 € Hors Taxes.

La société Nexity a adressé une offre d'achat pour l'acquisition de ce foncier, par courrier du 19 décembre 2018, à hauteur de 1 200 000 € Hors Taxes.

Toutefois, cette offre avait été faite sur 4 parcelles, dont 2 appartiennent à la SNCF.

Aussi, Nexity a adressé une nouvelle offre, par courrier du 11 juin 2019, répartissant la charge de surface de plancher créée, soit 5 300 m<sup>2</sup>, sur les parcelles de la SNCF et de Tours Métropole Val de Loire transférées depuis à l'actif du Syndicat des Mobilités de Touraine selon le ratio suivant : 4 981m<sup>2</sup> de surface de plancher construites sur les parcelles du Syndicat et les 319 m<sup>2</sup> de surface de plancher restant sur les parcelles propriétés de la SNCF.

Ainsi, la nouvelle offre financière de Nexity est faite à hauteur de 1 127 800 € Hors taxes net vendeur.

Cette offre est assortie de conditions suspensives d'usage dans le cadre de la réalisation d'un projet immobilier, liées notamment, à un accord de leur Comité d'engagement, l'obtention d'un arrêté de permis de construire pour la réalisation de cette opération purgé de tout recours, retrait ou opposition, la réalisation par la société Nexity d'une étude géotechnique de sols les autorisant à réaliser l'opération, l'absence de pollution des sols, l'absence de prescription archéologique, l'obtention d'une GFA, la faculté de substituer une société spécialement créée pour la gestion de ce programme immobilier.

Une autre condition suspensive est prévue celle liée au rachat par Nexity d'emprises issues de la parcelle CN 192, propriété de la SNCF.

Au regard de la complexité de ce projet, il est proposé d'accepter la proposition de Nexity, certes inférieur de 7% par rapport à l'évaluation domaniale rendue, mais restant dans la marge de négociation usuelle de 10%.

En conséquence, il est proposé au Comité Syndical d'adopter la délibération suivante :

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'avis des domaines en date du 19 octobre 2018,

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 181-232 du 27 novembre 2018 portant création du Syndicat des Mobilités de Touraine,

**Vu** la délibération du 11 juillet 2019 par laquelle Tours Métropole Val de Loire a décidé le transfert de l'actif en pleine propriété et des subventions du budget annexe transport au Syndicat des Mobilités de Touraine, créé le 1<sup>er</sup> janvier 2019,

**Sous réserve des formalités de publicité foncière consécutives à ce transfert,**

- **APPROUVE**, la cession au profit de Nexity, ou de toute société qui se substituera à elle pour la réalisation du programme immobilier défini, des parcelles CN 196 et CN 200, d'une surface totale de 857 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 1 127 800 € Hors Taxes, net vendeur
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer la promesse de vente sous conditions suspensives à intervenir et les actes authentiques afférents

- **DIT** que le versement du prix de vente interviendra lors de la réitération par acte authentique, une fois les conditions suspensives mentionnées dans la promesse de vente levées, notamment celles liée à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.  
Les frais d'actes notariés liés à cette opération sont à la charge de Nexity.

**Le Comité adopte à l'unanimité**

**Pour extrait conforme et  
certification du caractère exécutoire,**

**Le Président,**



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters.

**Frédéric AUGIS**