

SYNDICAT DES MOBILITÉS DE TOURAINE

COMITÉ SYNDICAL DU 05 MARS 2026

Convocations adressées le : vendredi 20 février
Nombre de délégués titulaires présents : 08 (délibérations 01 à 22) ; 07 (délibérations 23 à 25) ; 06 (délibérations 26 à 36).
Nombre de délégués suppléants à voix délibérative présents : 01 (délibérations 01 à 22) ; 02 (délibérations 23 à 36).
Nombre de pouvoirs attribués : 01
Nombre de délégués votants (dont pouvoirs) : 10 (délibérations 01 à 25) ;
09 (délibérations 26 à 36)
Nombre de titulaires en exercice : 14

Titulaires présents :

Alain BENARD (délibérations 01 à 22) ; Christophe BOULANGER ; Olivier CONTE ; Armelle GALLOT-LAVALLEE ; Christian GATARD ; Michel GILLOT ; Franck MAZET ; Laurent RAYMOND (délibérations 01 à 26).

Suppléants à voix délibérative :

Michel PADONOU (délibérations 23 à 36) ; Gérard SERER.

Suppléants sans voix délibérative :

Michel PADONOU (délibérations 01 à 22).

Titulaires ayant reçu un pouvoir par un autre titulaire :

Christophe BOULANGER pour Emmanuel DENIS.

Absents excusés :

Emmanuel DENIS ; Sébastien MARAIS ; Brigitte PINEAU.

Secrétaire de séance :

Franck MAZET.

C 26/03/34 – FONCIER– APPROBATION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD QUADRIpartite ET DES TRAITES D'ADHESION DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION - 31 AVENUE DE LA REPUBLIQUE-CHAMBRAY-LES-TOURS

Monsieur Christophe BOULANGER, 1^{er} Vice-Président, présente le rapport suivant :

Le projet de création de la deuxième ligne de tramway sur la métropole de Tours, a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 juin 2025.

Un arrêté de cessibilité a été délivré le 8 juillet 2025 par la Préfecture d'Indre et Loire.

L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 29 octobre 2025 : elle a transféré la propriété des biens expropriés au Syndicat des Mobilités de Touraine et a mis fin aux droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

A ce titre, l'Ordonnance d'expropriation vise en particulier la parcelle AR n°194 sise 31 avenue de la République à Chambray-lès-Tours d'une superficie de 315 m² appartenant à la SCI 3G IMMO située en zone UDa du PLU de la Commune de Chambray-Lès-Tours.

Il existe sur cette parcelle AR n°194 deux bâtiments qui ont été donnés à bail à des locataires différents :

- La SCI 3G IMMO a donné à bail commercial à la société AUDILAB TOURAINE un immeuble situé 31 avenue de la République à CHAMBRAY-LES-TOURS pour une superficie d'environ 100 m² en rez-de-chaussée comprenant :

- Un local à usage de magasin d'une surface de 54 m²,
- Une pièce de stockage d'une surface de 12 m²,
- Un appartement T1 d'une surface de 27 m² comprenant une pièce de vie, un coin cuisine, une salle d'eau,
- Une courette de 15 m² fermée et partiellement couverte,
- 4 places de stationnement pour véhicules et espaces verts.

- La SCI 3G IMMO a donné un bail à titre de renouvellement du bail commercial à la société LIGERIS INVESTISSEMENT dorénavant dénommée LIGERIS CONSEILS & INGENIERIE (LCI), un local situé 31, avenue de la République, pour une superficie d'environ 60 m² comprenant :

- Un bureau en rez-de-chaussée,
- Au 1^{er} étage : une salle de réunion, un bureau, un coin kitchenette et une salle d'eau avec WC.

Le tout sur un terrain de 100 m² comprenant deux places de parking.

La mise en œuvre du projet Lignes2Tram implique de délocaliser les locataires de la SCI 3G IMMO.

Trois entités distinctes sont donc présentes sur la parcelle expropriée ayant toutes droit à des indemnités différentes : le propriétaire, la SCI 3G IMMO, qui a droit à l'indemnisation de la perte de son foncier mais également de la perte de ses revenus locatifs, et les deux locataires, qui ont droit à l'indemnisation de la perte de leur fonds de commerce.

Il convient de préciser que les sociétés AUDILAB TOURAINE et LIGERIS CONSEILS & INGENIERIE ont expressément fait part de leur volonté de rester sur place et de parvenir à une solution de relocalisation.

Des discussions ont été engagées depuis plusieurs années avec la SCI 3G IMMO, qui échangeait également avec ses deux locataires, LIGERIS CONSEILS & INGÉNIERIE et AUDILAB TOURAINE.

La SCI 3G IMMO afin d'offrir à ses locataires de nouveaux locaux en substitution de ceux donnés, jusqu'à présent, à bail commercial et impactés par la réalisation du projet Lignes2Tram, envisage :

- De surélever le bâtiment édifié sur la parcelle AR n°61 propriété de la SCI 3G IMMO (non visée par l'ordonnance d'expropriation)
- De procéder à la démolition et la reconstruction d'un nouveau bâtiment situé sur la parcelle AR n°195 propriété de la SCI 3G IMMO.

Ces constructions sont prévues sur des parcelles situées en dehors de l'assiette du tracé de la deuxième ligne de tramway.

Dans un avis en date du 20 octobre 2025, le pôle d'évaluation domanial a fixé la valeur vénale de l'emprise de la parcelle de terrain expropriée à 324 500 € hors taxe et hors droits et l'indemnité de réemploi à 33 450 € soit une indemnité de dépossession de 357 950 €.

Par ailleurs, plusieurs rapports d'expertise ont été établis à la demande des différentes parties.

C'est sur la base de ces différents éléments que les parties se sont rapprochées pour permettre la signature d'un protocole d'accord quadripartite.

Ce protocole d'accord quadripartite permet la fixation des indemnités d'un commun accord entre les parties et prévoit des concessions réciproques, quant aux travaux à réaliser, quant à la libération des locaux par les locataires et quant à une solution transitoire permettant à ces derniers de continuer leur activité pendant les travaux de démolition et de construction :

- La SCI 3G IMMO a besoin d'une emprise foncière complémentaire, propriété du Syndicat des Mobilités de Touraine, nécessaire au respect de son permis de construire.
- Cette cession permet de répondre au besoin d'emprises complémentaires au projet de construction de 3G IMMO
- La construction ainsi envisagée par la SCI 3G IMMO, une fois achevée, a vocation à accueillir les sociétés LIGERIS CONSEILS & INGÉNIERIE et AUDILAB TOURAINE.
- Ce projet « profite » ainsi au Syndicat des Mobilités de Touraine, puisque c'est dans ces conditions que la SCI 3G IMMO ne perdra pas ses locataires et que les locataires, ne perdent pas leur fonds de commerce, puisqu'ils seront relocalisés sur place après leur éviction de la parcelle expropriée ce qui permet de minimiser l'indemnités de ces derniers.
- Enfin, cette solution transactionnelle permet dès à présent de sécuriser la libération des parcelles dans le temps imparti pour les travaux du projet de la deuxième ligne de tramway

Il convient donc d'envisager l'opération et les montants prévus au protocole dans leur globalité, étant précisé que le total des sommes reste inférieur à celui qui pourrait être

fixé par le juge de l'expropriation en cas de saisine dans l'hypothèse où l'on considérerait que les locataires sont évincés sans relocalisation.

Les indemnités prévues au protocole sont constituées de:

- 1- Des indemnités forfaitaires et définitives de 568.233 € hors taxes à verser par le Syndicat des Mobilités de Touraine au profit de la SCI 3G IMMO dans le mois suivant la signature du traité d'adhésion qui sera parallèlement régularisé entre le Syndicat des Mobilités de Touraine et la SCI 3G IMMO. Elles sont détaillées ci-dessous :
 - 370 700 € au titre de la valeur vénale de l'immeuble situé 31, avenue de la République, cadastré AR n°194,
 - 114 833 € HT à titre de participation à la reconstitution des locaux donnés à bail aux sociétés AUDILAB TOURAINE ET LIGERIS, la SCI 3G IMMO faisant son affaire personnelle sans aucune prise en charge supplémentaire par le Syndicat des Mobilités de Touraine de tout éventuel dépassement,
 - 80 000 € HT à titre de participation à la reconstitution des fonctionnalités (clôture, VRD, etc.) telles que décrites dans le protocole, la SCI 3G IMMO faisant son affaire personnelle sans aucune prise en charge supplémentaire par le Syndicat des Mobilités de Touraine de tout éventuel dépassement :
 - 2.700 € au titre des frais liés à la levée de l'hypothèque existant sur la parcelle AR n°62 dont est issue la parcelle expropriée AR n°194. Cette somme a été déterminée de manière forfaitaire au vu de l'estimation transmise par la SCI 3G IMMO, cette dernière faisant son affaire personnelle sans aucune prise en charge supplémentaire par le Syndicat des Mobilités de Touraine de tout éventuel dépassement.

- 2- Des indemnités forfaitaires et définitives, toutes indemnités confondues, s'élevant à 56.230 € à verser par le Syndicat des Mobilités de Touraine à la société LIGERIS CONSEILS & INGENIERIE qui tiennent compte de sa relocalisation sur place.

Des indemnités forfaitaires et définitives, toutes indemnités confondues, de 100 000 € à verser par le Syndicat des Mobilités de Touraine à la société AUDILAB TOURAINE qui tiennent compte de sa relocalisation sur place.

- 3- Il vous est proposé que le Syndicat des Mobilités de Touraine accepte ces conditions d'indemnisation et signe le protocole d'accord quadripartite joint à la présente délibération.

Il est précisé que :

- Les actes matérialisant l'accord sur le prix par la SCI 3GIMMO, l'accord sur les indemnités par la société LIGERIS CONSEILS & INGENIERIE, l'accord sur les indemnités par la société AUDILAB TOURAINE, prendront chacun la forme d'un traité d'adhésion
- Les frais de géomètre liés à cette opération et les frais de rédaction du traité d'adhésion seront à la charge du Syndicat des mobilités de Touraine.

A défaut d'accord amiable plus d'un mois à compter de la notification des offres de l'expropriant, il vous est proposé en application de l'article R 311-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de saisir Madame le Juge de l'expropriation

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

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 20 octobre 2025,

Vu l'ordonnance d'expropriation du 29 octobre 2025,





Vu la notification du 25 novembre 2025 de l'ordonnance d'expropriation, reçue le 04 décembre 2025 par la SCI 3GIMMO

Vu le protocole d'accord joint,

- **APPROUVE** l'indemnisation de la SCI 3G IMMO, propriétaire exproprié et de ses locataires LIGERIS CONSEILS & INGÉNIERIE locataire, et AUDILAB TOURAINE aux conditions susmentionnées.
- **DIT QUE** l'emprise foncière vendue sera libre d'occupation, et que, des travaux de reconstitution seront réalisés au frais et sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Mobilités de Touraine, selon les termes prévus au protocole joint,
- **DIT** que les frais de géomètre liés à cette opération et les frais de rédaction des traités d'adhésion seront à la charge du Syndicat des mobilités de Touraine.
- **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer le protocole quadripartite joint, les traités d'adhésion et toutes les pièces afférentes à la présente délibération.
- **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à saisir Madame le Juge de l'expropriation à défaut d'accord amiable plus d'un mois à compter de la notification des offres de l'expropriant

Le Comité syndical adopte à l'unanimité.

Pour extrait conforme et certification du caractère exécutoire,

<p>Le secrétaire de séance,</p>  <p> Franck MAZET</p>	<p>Pour le Président et par délégation,</p> <p>La Directrice,</p>  <p> Soazic LE GUEN</p>
---	---