



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 11 MARS 2025

20250311_CA06 - LIMOGES - LA REFORME – Abandon du partenariat avec Eiffage Immobilier Sud-Ouest - Evolution du projet

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 11 mars 2025 à 16 heures 30 dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges et en visio-conférence via l'outil Teams.

Ont participé :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Jean-Luc BONNET, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Danielle DUVALET, Sarah GENTIL, Marie HERNANDEZ, Aya Ekoun Debora KOUAKOU, Samia RIFFAUD et Annie SCHWAEDERLE, Administratrices

Messieurs Jacky BOUHIER, Philippe CHADELAS, Georges DAMIANO, Jean-Yves ESTOUP, Laurent GUERY, Jean-Marie LAGEDAMONT, Jean-François LANDRON, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Dominique RENAUDIE, Gérard RUMEAU, Eric SCHALTEGGER, Administrateurs

Monsieur Lionel ECLANCHER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Monsieur Jean-Marie JAVELON, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Madame Samantha ROLLAND, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur René ARNAUD, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur LAGEDAMONT

Monsieur Franck LETOUX, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame BOUCHER

Monsieur Xavier TRACOU, Administrateur

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

Absent :

Monsieur Rachid EL BOUTAYBI, Administrateur

La séance est ouverte à 16 heures 30 sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

Vu le Code de la Construction et de l'habitation, et notamment son article R421-16,

Vu la délibération du Bureau en date du 5 mai 2021 autorisant l'engagement d'une opération mixte de construction de logements en partenariat avec la société Eiffage Immobilier Sud-Ouest, sur un terrain situé 22-24 rue de la Réforme à Limoges,

Considérant le terrain cadastré DV n°64 et 65 et représentant une surface de 5 593 m² et appartenant en totalité à Limoges habitat,

Considérant le partenariat entre Eiffage et Limoges habitat, prévoyant la construction de 44 logements sociaux par Limoges habitat, côté rue de la Réforme, et la réalisation d'une opération de logements libres d'importance comparable, par Eiffage Immobilier Sud-Ouest, côté rue Eugène Jamot, et la répartition entre chaque maître d'ouvrage des coûts de la voie et des réseaux communs à créer, ainsi que des coûts de démolition du théâtre préexistant, en fonction de la surface de plancher de chaque projet,

Considérant l'intégration de cette opération au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'agglomération de Limoges,

Vu la décision du 30 octobre 2023 par laquelle Monsieur le Délégué Territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a accordé un financement pour 18 PLUS et 26 PLAI au titre de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux, avec pour date limite de demande de solde de la subvention le 30 juin 2029,

Considérant l'obtention en cotitularité du permis de construire valant division et portant sur la réalisation des 44 logements sociaux et de 54 logements privés,

Vu la promesse de vente signée le 16 juin 2023 avec le promoteur, portant sur la cession de la partie de terrain nécessaire au développement de son opération en fond de parcelle, moyennant un prix de vente de 450 000 € HT,

Considérant les conditions suspensives de cette promesse de vente, dont notamment la pré-commercialisation à hauteur de 50% des lots privés au profit d'Eiffage Immobilier Sud-Ouest, au plus tard au 30 septembre 2024,

Considérant les difficultés de commercialisation dont le promoteur a fait part à Limoges habitat suite au lancement de la pré-commercialisation, étant donné le contexte du marché immobilier,

Considérant la prorogation de la condition suspensive au 16 décembre 2024 et la non atteinte de celle-ci par Eiffage Immobilier Sud-Ouest,

Vu le courrier d'Eiffage et de Limoges habitat du 12 février 2025 informant Monsieur le Maire de Limoges de l'abandon du projet de construction de 98 logements sur le terrain, et de la décision de renoncer au bénéfice du permis de construire obtenu en cotitularité,

Considérant la reprise des études de maîtrise d'œuvre par Limoges habitat, suspendues en phase PRO,

Considérant le résultat de ces études, les évolutions réglementaires, et les incidences financières du projet, et la nécessité de modifier la commande de travaux initiale du 5 mai 2021 sur l'aménagement du terrain, la typologie des logements, et les surfaces moyennes prévisionnelles notamment,

Considérant l'évolution du coût des travaux, s'expliquant par l'affectation à l'opération des coûts de démolition de l'usine effectuée en 2015, par l'imputation en totalité des coûts de démolition du théâtre, de création de la voirie et des réseaux, précédemment partagés avec le promoteur, par la reprise des désordres affectants les murs périphériques de la partie du terrain non bâtie, laissée en attente d'un projet ultérieur, dont les coûts étaient précédemment supportés par le promoteur, par la création d'ouvrages de soutènement supplémentaires, compte tenu du résultat des études géotechniques complémentaires, par le renforcement de l'isolation, l'utilisation de matériaux biosourcés (murs à ossature bois, bardages bois), la modification du système de chauffage et de production d'eau chaude, permettant d'atteindre un niveau de performance RE2020 palier 2028 sur les indicateurs

IC construction et IC énergie et par les évolutions des prix des matériaux (application des révisions),

Vu le rapport présenté,

Le Conseil d'Administration prend note de l'abandon du projet partenarial avec la société Eiffage Immobilier Sud-Ouest et délibère,

- Autorise la poursuite de l'opération de construction de 44 logements sociaux sur ce terrain, conformément aux engagements contractualisés avec l'ANRU,
- Valide le prix de revient prévisionnel et le plan de financement prévisionnel présentés,
- Autorise les dispositions nécessaires au dépôt d'un nouveau permis de construire et le lancement des consultations nécessaires à la réalisation des travaux,
- Autorise la signature de tous actes et documents et l'engagement des dépenses correspondantes.

Formalités de publicité effectuées
le **18 MARS 2025**

Pour extrait conforme,
Limoges, le **18 MARS 2025**
LA PRESIDENTE
Catherine MAUGUIEN-SICARD

