



## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 SEPTEMBRE 2024

### Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,  
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER,  
Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame  
MERCIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Monsieur THOMAS, et Monsieur VALLET,  
Administrateurs

### Excusés

Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Mr BOILLE  
Madame ROCHER, qui avait donné pouvoir à Mr THOMAS

### Absents

Monsieur ARNOULD,  
Monsieur FRANCOIS,  
Monsieur LECONTE,  
Madame MOSNIER,

### Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT  
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT  
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines 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,  
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT  
Monsieur LUQUET Xavier, Secrétaire Général de la Préfecture d'Indre-et-Loire  
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,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

# TOURS – VEFA LES CASERNES – CONSTRUCTION DE 34 LOGEMENTS COLLECTIFS, FINANCES EN PLAI, PLUS ET PLS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Casernes C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable informent le Conseil d'Administration que cette opération, acquise en VEFA auprès du Promoteur GA PROMOTION, comporte 34 logements collectifs, financés en 11 PLAI et 12 PLUS dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU, et en 11 PLS. Elle est située rue du Plat d'Etain à Tours, constituée, du lot B11 de la Zone d'Aménagement Concertée, dénommée ZAC des casernes BEAUMONT-CHAUVEAU.

Le prix de revient total et prévisionnel de cette opération s'élève à 5 850 823.96 €, correspondant au plan de financement prévisionnel établi comme suit :

Subvention PLAI ANRU	85 800 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire	146 250 €
Subvention Armée	80 000 €
Prêt CDC PLAI Construction (TLA-0.40 %)	645 196 €
Prêt CDC PLAI Foncier (TLA-0.40 %)	476 000 €
Prêt CDC PLUS Construction (construction verte : TLA+0.20 %)	953 072 €
Prêt CDC PLUS Foncier (construction verte : TLA+0.20 %)	533 000 €
Prêt CDC PLS Construction (TLA+1.11 %)	580 211 €
Prêt CDC PLS Foncier (TLA+1.11 %)	651 000 €
Prêt CDC PLS Complémentaire (TLA+1.11 %)	882 309 €
Prêt Action Logement PLAI (50 ans, TLA-2.10% taux plancher 0.25%)	107 800 €
Prêt Action Logement PLUS (40 ans, TLA-2.10% taux plancher 0.25%)	147 600 €
Autofinancement	<u>562 585.96 €</u> 5 850 823.96 €

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, 1 Contrat de Prêt composé de 7 Lignes du Prêt pour un montant total de 4 720 788 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

## Ligne 1 du Prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLAI Construction
<b>Montant :</b>	645 196 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>	40 ans
<b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	Livret A

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

### Ligne 2 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLAI Foncier
<b>Montant :</b>	476 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	50 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0.40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

### Ligne 3 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLUS Construction (construction verte)
<b>Montant :</b>	953 072 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b> <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

### Ligne 4 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLUS Foncier (construction verte)
<b>Montant :</b>	533 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b> <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	50 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %

<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

### Ligne 5 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLS Construction
<b>Montant :</b>	580 211 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

### Ligne 6 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLS Foncier
<b>Montant :</b>	651 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	50 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle

<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

### Ligne 7 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLS complémentaire
<b>Montant :</b>	882 309 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, Mr BOILLE ayant exercé son obligation de déport, d'autoriser le Directeur Général, délégataire dûment habilité :

- à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- à signer seul les contrats de prêt d'ACTION LOGEMENT,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de TOURS.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 18/09/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**