



## 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 15 LOGEMENTS COLLECTIFS EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS), FINANCES EN PLAII, 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 15 logements collectifs financés en 3 PLAII, 3 PLUS et 9 PLS, le tout dans le cadre d'un Usufruit Locatif Social (ULS).

TOURS HABITAT (OPH) fera l'acquisition de la totalité des biens en usufruit. TONUS TERRITOIRE fera l'acquisition de la totalité des biens en nue-propriété. Cette opération est située rue du Plat d'Etain à Tours, constituée, du lot B12 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 1 019 443 €, correspondant au plan de financement prévisionnel établi comme suit :

Subvention Etat sur les 3 PLAII (7200 x 3 x 44 %)	9 504 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire sur les 3 PLAII (11 250 x 3 x 44 %)	14 850 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire pour les 3 PLAII et les 3 PLUS (matériaux bio sourcés : 4 000 x 6 x 44 %)	10 560 €
Subvention Armée	70 000 €
Prêt CDC PLAII Construction (TLA-0.40 %)	164 390 €
Prêt CDC PLUS Construction (construction verte : TLA+0.20 %)	155 774 €
Prêt CDC PLS Construction (TLA+1.11 %)	<u>594 365 €</u>
	1 019 443 €

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 3 Lignes du Prêt pour un montant total de 914 529 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

### Ligne 1 du Prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLAII Construction
<b>Montant :</b>	164 390 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>	18 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 2 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLUS Construction (construction verte)
<b>Montant :</b>	155 774 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>	18 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 3 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>PLS Construction</i>
<b>Montant :</b>	<i>594 365 euros</i>
<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>	<i>18 ans</i>
<b>Périodicité des échéances :</b>	<i>Annuelle</i>
<b>Index :</b>	<i>Livret A</i>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b><i>Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +1.11%</i></b> <i>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 %</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>▪ <i>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</i></b>
<b>Modalité de révision :</b>	<i>Double révisabilité (DR)</i>
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	<i>-0.50 %</i>

...



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part au vote (1 abstention : Mme DJABER), 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 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**