



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2024

Présents

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

Madame BA-TALL, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU,
Monsieur BOILLE, qui avait donné pouvoir à Monsieur MARTINS
Madame MOREAU,
Madame MOSNIER,
Madame QUINTON, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur FRANCOIS,
Monsieur LECONTE,
Monsieur THOMAS,

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,
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

EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

(A/10)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 18 septembre 2024, il avait été indiqué qu'en application de la convention de partenariat entre TOURS HABITAT et TOURS METROPOLE LE VAL DE LOIRE, qui sera signée le 22 octobre 2024, l'Office s'est engagé à émettre des titres participatifs à hauteur de 2 fois 1 million d'euros à sa Collectivité de Rattachement.

L'objectif est de renforcer le lien avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en facilitant l'investissement.

Il est précisé qu'à la différence des emprunts :

- les titres participatifs ne nécessitent aucune garantie de la part de la collectivité et aucun droit de réservation de logements,
- les fonds sont alloués à l'opérateur, et non à l'opération,
- du point de vue de l'analyse financière, ils constituent des quasi fonds propres et non de l'endettement,
- l'horizon de remboursement des titres n'est pas connu par l'investisseur, il est à l'initiative de l'OPH à l'expiration d'un délai de 7 ans.

La rémunération des titres est fixée par l'émetteur. Elle comprend obligatoirement une partie fixe et une partie variable.

L'objectif de la partie variable est que l'investisseur voit, seulement dans le cas d'une amélioration des résultats, sa rémunération augmenter.

Dans le cadre de la négociation avec les services de la Métropole, pour l'émission de 2 millions de titres participatifs, répartie sur les années 2024 et 2025, il a été défini les conditions suivantes concernant la rémunération :

- Pour la partie fixe de la rémunération :
Elle sera calculée sur 70 % de la valeur nominale de chaque titre et constituée par un intérêt annuel fixe de **1 %**
Soit une partie fixe rémunérée à 0.70 % ($1 \% * 70 \%$)
- Pour la partie Variable de la rémunération :
Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3 %**, la partie **variable sera réputée être égale à 0.5 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.15 %** ($0.5 \% * 30 \%$).

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3 %**, la partie **variable sera réputée être égale à 1 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.30 %** ($1 \% * 30 \%$).

Après la 10^{ème} année suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3 %**, la partie variable **sera réputée être égale à 1 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.30 %** ($1 \% * 30 \%$).

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers, tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3 %**, la partie **variable sera réputée être égale à 2 %**,

soit une partie variable rémunérée à **0.6 %** (2 % * 30 %).

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

Toutefois, il a été déterminé un plafond de la rémunération annuelle :

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres Participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt moyen de la période du LIVRET A, majoré de 0.5 point**

Après la 10^{ème} année suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt du LIVRET A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1 point.**



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'accepter les conditions d'émission et de rémunération des titres participatifs et d'autoriser le Directeur Général à signer le contrat d'émission de titres participatifs correspondant.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 23/10/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**