



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 FEVRIER 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS METROPOLE HABITAT,

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur BRIMOU (visio), Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur DENIS, Président de TOURS METROPOLE HABITAT, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET,

Madame BLUTEAU,
Monsieur LECONTE,
Madame MOSNIER,
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER,

Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS METROPOLE HABITAT,

Absent

Monsieur ARNOULD,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS METROPOLE HABITAT
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame JEANDROT, Cheffe de l'Unité PHRU à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de TOURS METROPOLE HABITAT

Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente

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 rappellent au 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'Étain à Tours, constituée, du lot B11 de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC des casernes BEAUMONT-CHAUVEAU.

Ils rappellent que, lors de la séance du Conseil d'Administration du 18/09/2024, il avait été présenté le plan de financement, dont le prix de revient prévisionnel s'élevait à un montant de 5 850 824 €.

Début novembre 2024, le Promoteur GA Smart Building a informé l'Office que les devis des entreprises dépassaient les estimations du coût de travaux. Le promoteur a donc fait évoluer le projet et proposé un prix de revient d'un montant de 5 960 846.90 €.

Tours Métropole Habitat, ayant obtenu des financements supplémentaires notamment pour les matériaux bio sourcés, a accepté cette offre. Le nouveau plan de financement prévisionnel est le suivant :

Subvention PLAI ANRU	85 800 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire	123 750 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire (matériaux bio sourcés)	44 000 €
Subvention Armée	80 000 €
Prêt CDC PLAI Construction (TLA-0.40 %)	700 972 €
Prêt CDC PLAI Foncier (TLA-0.40 %)	481 000 €
Prêt CDC PLUS Construction (construction verte : TLA+0.20 %)	1 063 319 €
Prêt CDC PLUS Foncier (construction verte : TLA+0.20 %)	503 000 €
Prêt CDC PLS Construction (TLA+1.11 %)	596 178 €
Prêt CDC PLS Foncier (TLA+1.11 %)	703 000 €
Prêt CDC PLS Complémentaire (TLA+1.11 %)	728 344 €
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>596 083.90 €</u>
	5 960 846.90€

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 composés de 7 Lignes du Prêt pour un montant total de 4.775.813 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI Construction
Montant :	700 972 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %
Profil d'amortissement :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 2 du prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI Foncier
Montant :	481 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %
Profil d'amortissement :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité (DR)</i>
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 3 du prêt 1

Ligne du Prêt :	PLUS Construction (construction verte)
Montant :	1 063 319 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %
Profil d'amortissement :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 4 du prêt 1

Ligne du Prêt :	PLUS Foncier (construction verte)
Montant :	503 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %
Profil d'amortissement :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 5 du prêt 1

Ligne du Prêt :	PLS Construction
Montant :	596 178 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %
Profil d'amortissement :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 6 du prêt 1

Ligne du Prêt :	PLS Foncier
Montant :	703 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	50 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %
Profil d'amortissement :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %

Ligne 7 du prêt 1

Ligne du Prêt :	PLS complémentaire 728 344 euros
Montant :	
Durée totale de la Ligne du Prêt :	40 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A 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 %
Profil d'amortissement :	▪ Amortissement déduit avec intérêts prioritaires
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	-0.50 %



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général, délégué 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 07/02/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**