

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-rendu

► Séance du Vendredi 7 février 2025 à 15 h 30
à Tours Métropole Habitat (salle du Conseil
d'Administration)



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

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	4
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024	5
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2025	5
DEVELOPPEMENT PATRIMOINE	6
3. DELEGATION ANNUELLE AU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE DES DROITS DE PREEMPTION URBAINS DELEGUES SUR LA VILLE DE TOURS ET LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE	7
4. POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS : DELIBERATION ANNUELLE	8
5. RIVES DU CHER – RUE NICOLAS POUSSIN : CESSIION PAR TOURS METROPOLE HABITAT D'UNE EMPRISE DE VOIRIE AU PROFIT DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	13
6. TOURS NORD – CHAUFFERIE DE CHATEAUBRIAND : GROUPEMENT DE COMMANDE TOURS METROPOLE HABITAT / LIGERIS	14
GESTION LOCATIVE	16
7. FRAIS DE DEMENAGEMENT : DELIBERATION ANNUELLE	17
QUESTIONS DIVERSES	18
8. REVALORISATION DE LA CONTRIBUTION AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)	19
9. TOURS – VEFA LES CASERNES - CONSTRUCTION DE 34 LOGEMENTS COLLECTIFS, FINANCES EN PLAI, PLUS ET PLS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	20

ADMINISTRATION GENERALE

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 11 décembre 2024, joint en annexe.

2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS METROPOLE HABITAT DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

(A/101)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que le calendrier des séances du 1^{er} semestre 2025 a été modifié comme suit :

- > le Jeudi 3 avril 2025 à 15 H 30 (au lieu du 2/04)
- > le Vendredi 16 mai 2025 à 15 H 30 (au lieu du 14/05)

et

- > le Vendredi 20 juin 2025 à 15 H 30 (au lieu du 18/06).



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.



DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

3. DELEGATION ANNUELLE AU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE DES DROITS DE PREEMPTION URBAINS DELEGUES SUR LA VILLE DE TOURS ET LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE

(C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration les difficultés légales et jurisprudentielles, en termes de délais, liées à l'exercice du Droit de Prémption Urbain Délégué.

Ils rappellent que, depuis 2008, afin de pouvoir répondre dans les meilleurs délais, le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à exercer tout Droit de Prémption Urbain Délégué dans la limite d'une enveloppe budgétaire dédiée fluctuant, selon les exercices budgétaires, entre 500 000 € et 3 000 000 €, et sur la base de l'Avis des Domaines.

Cette autorisation est aujourd'hui à renouveler.

Dès lors, au titre de l'année 2025, le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine proposent au Conseil d'Administration de renouveler cette autorisation dans les conditions qui suivent. Le paiement du prix serait à prélever sur le compte 31 « Terrains à aménager », ligne « droit de préemption urbain », sur laquelle est inscrite, pour l'année 2025, la somme totale de 700.000 €.

L'acquisition sera faite au regard de l'Avis des Domaines et de la capacité constructive du site, pour quelque motif que ce soit (constitution d'une réserve foncière dans le cas d'un terrain non immédiatement constructible, préemption d'un terrain immédiatement constructible, dans le but d'y édifier une opération de logements sociaux ou non...).

Cet exercice du Droit de Prémption Urbain délégué sera exécutoire et le Directeur Général devra rendre compte, à titre informatif, de son exercice au cours du Conseil d'Administration faisant immédiatement suite.

Cette autorisation ne pourra cependant être mise en œuvre que si l'instruction de la Déclaration d'Intention d'Aliéner et les délais légaux de réponse (2 mois à compter de la réception en mairie) ne permettent pas de solliciter l'avis du Conseil d'Administration lors de l'une de ses séances régulières. Dans le cas contraire, le Conseil d'Administration serait naturellement appelé à se prononcer directement sur l'exercice dudit DPU.

Cette autorisation spécifique est applicable sur les périmètres suivants : communes du Territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Pour répondre au questionnement de Monsieur MIRAULT, le Directeur Général précise que ce budget de 700.000 euros devrait être suffisant car les acquisitions qui se font au travers du Droit de Prémption Urbain concernent le plus souvent des petites maisons ou des terrains qui n'atteignent pas ce prix. Les grosses opérations d'acquisitions foncières ne passent pas par ce biais.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à exercer tout Droit de Prémption Urbain Délégué dans la limite de 700.000 €, sur les territoires des communes de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

4. POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS : DELIBERATION ANNUELLE

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Organismes HLM doivent délibérer annuellement sur les orientations de leur politique de vente en fixant notamment le nombre de logements mis en vente et en rappelant les résultats obtenus sur l'année précédente.

Le Conseil d'Administration avait pris connaissance lors de sa séance du 15 janvier 2019 des conséquences de la loi ELAN sur le régime de la vente HLM et du remodelage de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

La loi n°2018-21 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, est venue totalement refondre le contenu de la CUS et notamment au travers de l'article L445-1 du CCH, en imposant désormais aux organismes HLM d'inclure au sein de la CUS un plan de mise en vente des logements locatifs détenus dont il est envisagé la vente au cours des six années à venir.

Il est rappelé que la CUS vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente, sans avoir à recourir à la procédure d'autorisation du Président de la Métropole, simplifiant ainsi les démarches.

Tours Métropole Habitat a établi son Plan de Mise en vente au travers de la Convention d'Utilité Sociale 2019 – 2025, dont le contenu figure au chapitre 4 : prévision de vente à hauteur de 60 logements, dans le respect des normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique (étiquette A à E).

Madame BIVER, Directrice Départementale des Territoires, a confirmé par courrier en ce début d'année 2025 une position présentée par l'USH fin 2024, concernant la validité des plans de vente inscrits dans les CUS, à savoir que : la CUS de Tours Métropole Habitat arrivant à échéance le 30 juin 2025 (comme la quasi-totalité des CUS des organismes HLM), une prochaine disposition législative doit prévoir une prorogation des effets du plan de vente au-delà de cette date.

En parallèle du dispositif prévu au travers de la CUS, le Conseil d'Administration doit délibérer chaque année sur les orientations de sa politique de vente de logements en fixant les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécier les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent le bilan de la vente HLM 2024 et la politique de vente telle qu'elle peut être arrêtée pour l'année 2025, en application du plan de mise en vente de la CUS.

A/ BILAN DE LA VENTE HLM EN 2024

L'objectif à atteindre pour l'année 2024 était de 8 ventes.

Le résultat s'élève à 8 ventes réalisées sur les secteurs : SANITAS et la MILLETIERE.

VENTES Sanitas - Année 2024							
ESI	Type	Etg	Adresse	Professions	Statuts	ACTE	PRIX
012 41 035	FxT4	2ème	Les Arts 6 rue Thomas LAVOLLEE	Agent de tri	Hébergé (privé)	11 03 2024	90 020 €
012 41 037	T3	3ème	Les Arts 12 rue Thomas LAVOLLEE	Chef de mission	Locataire privé	23 05 2024	90 020 €
012 43 030	T3	4ème	PHOENIX 10 rue Louis Mirault	Responsable recrutement	Locataire TH	20 06 2024	70 625 €
012 40 030	T4	4ème	L'Escale 6 rue Robert RANJARD	Podologue	Locataire privé	16 04 2024	90 020 €
012 40 024	T5	1er	L'Escale 6 rue Robert RANJARD	Plaquiste- Agent de maitrise	propriétaires	26 06 2024	108 905 €
012 42 006	FxT4	2ème	Le Calligramme 2 rue Louis Mirault	Responsable administratif	Locataire privé	28 10 2024	95 020 €
Total							544 610 €

Aux 6 ventes du SANITAS réalisées en 2024, s'ajoutent celles de LA MILLETIERE sur les Résidences ORPHEE et CEDRE avec 2 ventes concrétisées sur la même année, dont le détail est le suivant :

LA MILLETIERE - VENTES - Année 2024					
Résidence ESI - adresse	TYPE	STATUTS	Professions	ACTES	PRIX
Rés ORPHEE 082 01 013 6 allée J.COCTEAU	T1 Bis	Propriétaire	Technicienne qualifiée	23 09 2024	81 675 €
Rés CEDRE 082 06 019 1 allée J.COCTEAU	FxT3	Locataire HLM	Militaire	17 09 2024	127 875 €
Total					209 550 €

Soit un total global de :

754 160 €

B / POLITIQUE DE LA VENTE HLM POUR 2025

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent l'état du patrimoine mis en vente.

Bilan au 20/12/2024 :

Immeubles mis en vente	Nombre total de logements	Logements vendus au 4 ^{ème} TRIM 2024	Logements vacants disponibles à la vente en 2025	Logements encore en location au 4 ^{ème} TRIM 2024
Rés « LUMEN » 012.39 8-10-12 rue Robert Ranjard	30	22	0	7
Rés « L'ESCALE » 012.40 2- 4-6 rue Robert Ranjard	30	17	1	12
Rés « LES ARTS » 012.41 6-8-10-12 rue Thomas Lavollée	40	25	4	11
Rés « LE CALLIGRAMME » 012.42 2-4 rue Louis Mirault	20	8	2	10
Rés « PHOENIX » 012.43 6-8-10 rue Louis Mirault	30	21	1	8
Rés « ARIANE » 023.04 18 20 Bld W. Churchill	28	16	0	12
Rés « ORPHEE » 082.01 6 Allée Jean Cocteau	26	17	2	7
Rés « du Cèdre » 082.06 1 Allée Jean Cocteau	26	17	0	9
TOTAL	230	143	10	76

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration qu'il a autorisé l'abandon de la minorité de blocage dans les copropriétés, lors de sa séance du 18 janvier 2018, ce qui permet à Tours Métropole Habitat de vendre la totalité d'une résidence.

Compte tenu des biens disponibles à la vente et de l'objectif de la CUS fixé à 60 ventes sur la période 2019-2025, selon le tableau, ci-dessous, fin 2024 le nombre de ventes atteint est de 71 :

Nom du département	Type de vente	Prévisions en nombre et % de logements vendus								
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sous total de 2019 à 2024	2025	CUS 2019 - 2025 : Objectif
37 - Indre et Loire	Période									
	Nombre de logements	15	20	10	11	7	8	71		60
	Nombre de vente aux locataires du parc social	0	2	5	6	3	2	18		
	% de vente à des locataires du parc social	0%	10%	50%	54%	43%	25%	25%		
	% de vente à des personnes morales de droit privé				18%					
	% de vente à une société de vente d'habitations à loyer modéré				0					

Il est envisagé un objectif de 8 ventes pour 2025, parmi les biens dont la liste a été arrêtée lors des politiques de vente des années précédentes.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration qu'une étude sur la mise en vente éventuelle de nouveaux immeubles est en cours, et sera présentée au Conseil d'Administration.

Pour répondre à la question de Monsieur MIRALTY sur le sort des emprunts attachés aux logements vendus, le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable expliquent que la part des emprunts concernés est remboursée aux banques, le « bénéfice » éventuel étant inscrit en fonds propres.



Après examen des résultats et de l'évolution de la vente, selon les éléments présentés ci-dessus, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à poursuivre la mise en vente des logements sur l'année 2025.

5. RIVES DU CHER – RUE NICOLAS POUSSIN : CESSIION PAR TOURS METROPOLE HABITAT D'UNE EMPRISE DE VOIRIE AU PROFIT DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

(RC C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration que, lors d'une réunion regroupant les Représentants de la Ville de Tours, des Membres du Conseil Citoyen des Rives du Cher et des commerçants, il a été décidé du réaménagement de la rue Nicolas Poussin pour réaliser une « voie jardin » le long du groupe scolaire Georges Duhamel – André Gide.

Dans ce sens, des travaux ont été réalisés par les Services de Tours Métropole Val de Loire sur la partie de la parcelle DO n°35 afférente à la voirie de la rue Nicolas POUSSIN.

L'emprise DO n°35 B, d'une surface totale de 1 776 m² correspondant à la voirie, a été déterminée par le document d'arpentage du géomètre missionné par Tours Métropole Val de Loire, en vue d'une régularisation foncière. Le découpage foncier a été validé par les deux parties, et correspond aux attentes de chaque entité, avec un mètre conservé autour du bâtiment propriété de Tours Métropole Habitat, en cas de ravalement ou autres travaux à intervenir sur la façade.

L'emprise DO n°35 B sera cédée à Tours Métropole Val de Loire et intégrée dans leur domaine public, Tours Métropole Val de Loire en aura la maîtrise totale. Les modalités de cette acquisition seront présentées lors du Bureau Métropolitain fixé le 10 février 2025.

Il est précisé que les frais d'acte liés à cette cession seront pris en charge par Tours Métropole Val de Loire. Cette cession est consentie pour l'Euro symbolique.

La rédaction de l'acte de cession à intervenir est confiée à l'étude ALTANOT, Notaires associés à Tours.

Le Directeur Général fait également état d'une demande des commerçants pour la requalification de la voie côté Nord (place Nicolas Poussin) ; une étude devra être réalisée par Tours Métropole Val de Loire, propriétaire.



Après examen des modalités de cette future régularisation foncière, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte de vente correspondant, et à percevoir l'Euro symbolique.



6. TOURS NORD – CHAUFFERIE DE CHATEAUBRIAND : GROUPEMENT DE COMMANDE TOURS METROPOLE HABITAT / LIGERIS

(CHATEAUBRIAND G/103)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration que le contrat d'exploitation et de gestion des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et des réseaux des résidences CHATEAUBRIAND HLM/PSR et BEFFROI arrive à expiration le 30 septembre 2025. Il convient donc de prévoir son renouvellement dans les délais requis.

Cette chaufferie dessert 1 350 logements des ensembles CHATEAUBRIAND et BEFFROI, ainsi que 31 commerces et 13 locaux de service, situés en rez-de-chaussée des immeubles.

Les résidences EUROPE, SAPAILLE et LOUIS PERGAUD (1 344 logements), toutes propriétés de LIGERIS, sont également raccordées via son propre réseau à la chaufferie de Tours Métropole Habitat. Ces mêmes résidences disposent d'un lien contractuel avec l'exploitant actuel, qui prendra également fin le 30 septembre 2025.

Par ailleurs, Tours Métropole Val de Loire (TMVL) envisage de créer un Réseau de Chaleur Urbain sur Tours Nord dans le cadre d'une Délégation de Service Public (DSP). La durée du contrat actuel avait été déterminée pour une prise d'effet de la DSP initialement prévue en 2025. Toutefois, le calendrier de TMVL a été retardé et la prise d'effet de la délégation est reportée à mars 2026, avec un déploiement et une mise en service du réseau en 2028. Les résidences de Tours Métropole Habitat, LIGERIS ainsi que les tiers actuellement desservis par la chaufferie, à savoir 2 694 logements, pourraient être intégrés au périmètre de ce réseau de chaleur.

Le raccordement à ce Réseau de Chaleur Urbain dépendra des conclusions des échanges avec les services de TMVL, afin d'assurer un prix du MWh compétitif pour les locataires et des conditions de transfert favorables.

Afin de garantir la continuité de service au-delà de septembre 2025 avant l'éventuel rattachement à la DSP, le Directeur Général indique qu'il est envisagé de lancer un appel d'offres commun à l'ensemble des résidences concernées de Tours Métropole Habitat et LIGERIS, sous la forme d'un groupement de commande conjoint avec, pour mandataire Tours Métropole Habitat.

LIGERIS a, de son côté, délibéré en décembre 2024 pour participer à ce groupement de commande conjoint.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine précisent que les études à mener en lien avec Tours Métropole Val de Loire devront interroger la possibilité d'intégrer le réseau actuel en tant que réseau de secours du réseau de chaleur urbain. Cela justifierait d'autant plus les travaux que Tours Métropole Habitat et LIGERIS doivent entreprendre pour maintenir en fonctionnement le réseau actuel en vue de la prochaine saison de chauffe.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre les discussions avec TMVL pour intégrer les résidences concernées au futur réseau de chaleur de Tours Nord,
- poursuivre les négociations en vue de la constitution d'un groupement de commande pour la passation d'un marché de fournitures et de services,
- signer une convention constitutive de groupement de commande Tours Métropole Habitat / LIGERIS, avec Tours Métropole Habitat pour mandataire,
- préparer et, si nécessaire, lancer un appel d'offres pour un contrat d'exploitation et de gestion des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et des réseaux pour les résidences CHATEAUBRIAND, BEFFROI, EUROPE, SAPAILLE, et LOUIS PERGAUD.



GESTION LOCATIVE

7. FRAIS DE DEMENAGEMENT : DELIBERATION ANNUELLE

(G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative rappellent au Conseil d'Administration que TOURS METROPOLE HABITAT peut être amené à prendre en charge des frais de déménagement dans diverses circonstances : sinistres, travaux nécessitant le départ du locataire, relogement pour changement de destination ou démolition...

Le démarrage de la démarche de relogement des locataires de la Résidence Christophe Colomb, vouée à la démolition, amènera l'Office à prendre en charge un nombre important de déménagements en 2025.

Les dépenses concernées sont :

- Frais de déménagement
- Frais de fermeture, ouverture et mise en service des énergies et services suivants (électricité, gaz, chauffage, téléphonie / internet, changement d'adresse postale...)

Madame GOBLET, Vice-Présidente, estime que cette décision est d'autant plus opportune que les relogements de la résidence Christophe Colomb vont commencer ; et cette prise en charge sera également utile pour les éventuels relogements des locataires, dont les situations sont étudiées au travers du volet EOL de la CALEOL.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à engager ces dépenses tout au long de l'année 2025.

QUESTIONS DIVERSES

8. REVALORISATION DE LA CONTRIBUTION AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)

(G/09)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, par courrier reçu le 30 janvier 2025, le Conseil Départemental d'Indre et Loire a adressé pour l'exercice 2025 sa demande de contribution annuelle au Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Il rappelle que le montant de la contribution est fixé à 3 € par logement géré, depuis 2013.

A compter du 1^{er} janvier 2025, le Conseil Départemental d'Indre et Loire souhaiterait revaloriser ce montant à hauteur de 4 €, ce montant étant celui observé, en moyenne, auprès des autres FSL.

Il est à noter qu'en 2023, le FSL a octroyé 828 aides incluant les garanties (442 sans les garanties) en faveur des locataires du parc de Tours Métropole Habitat, pour un montant total de 1.079.119 € (144 363,21 € sans les garanties). La contribution financière atteignait quant à elle 42.576 €.

Pour répondre à Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA CGT, le Directeur Général explique que le montant des garanties est constitué de l'enveloppe globale couvrant 12 mois de taux d'effort pour chacun des locataires qui en bénéficient.

Madame GOBLET, Vice Présidente, revient sur la présentation du FSL, faite par le Conseil Départemental, aux Administrateurs lors de la séance du Conseil d'Administration du 23 octobre 2024. Cette présentation a permis de bien identifier les missions du FSL et leurs intérêts pour la solvabilisation des locataires. Les besoins sont de plus en plus importants et l'assiette de financement a donc été réévaluée. Les bailleurs sociaux sont mis à contribution mais dans une mesure raisonnable, les aides accordées aux locataires étant bien supérieures à leur contribution. La Métropole, elle-même, a décidé d'une augmentation de 200.000 euros de sa participation.



Après délibération, le Conseil d'Administration accepte cette revalorisation et décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à régler cette contribution s'élevant à 4 € par logement géré, ce qui porte la participation de TOURS METROPOLE HABITAT à 56.284 € pour 2025.

9. 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 : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	40 ans
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 : <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 -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 : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	40 ans
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 : -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
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 : -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
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 : -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
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 : Montant :	PLS complémentaire 728 344 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	40 ans
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 %



Le Directeur Général précise que ce plan de financement concerne les 34 logements locatifs en pleine propriété. Les logements acquis en Usufruit Locatif Social pourront eux aussi faire l'objet d'une nouvelle délibération ultérieure pour l'adaptation de leur financement, si cela s'avère également nécessaire.



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.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 15.

LE DIRECTEUR GENERAL,

Grégoire SIMON

