



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

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

Excusés

Monsieur DENIS, Président de Tours Métropole Habitat, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET, Vice-Présidente,

Madame BLUTEAU, dont le pouvoir a été attribué à Madame QUINTON

Monsieur LECONTE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE

Madame JOVENEUX, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOREAU

Monsieur THOMAS dont le pouvoir a été attribué à Madame DJABER

Madame MOSNIER, qui n'a pas donné de pouvoir

Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de Tours Métropole Habitat,

Absents

Monsieur ARNOULD, et le Syndicat CGT

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de Tours Métropole Habitat

Monsieur BACLE, Directeur Proximité de Tours Métropole Habitat,

Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de Tours Métropole Habitat,

Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de Tours Métropole Habitat,

Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de Tours Métropole Habitat,

Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de Tours Métropole 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,

Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de Tours Métropole Habitat

Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente,

NPNRU – LA ROTONDE – TRAVAUX DE CREATION D'ASCENSEURS ET DE RESIDENTIALISATION : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(ROT C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, des travaux de résidentialisation et d'aménagement des accès aux halls d'entrée des 3 bâtiments ont été retenus sur le quartier de la Rotonde.

Toutefois, compte tenu de la configuration des bâtiments, une étude de faisabilité a été menée pour créer des ascenseurs à l'intérieur des cages d'escaliers, et ainsi créer des rampes d'accès adaptées, et reconfigurer les halls d'entrée.

En complément de ces travaux, la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses et le ravalement des façades seront réalisés.

Un marché en conception réalisation a été lancé pour effectuer l'ensemble des travaux des bâtiments 1-2-3, pour lesquels la Société BOUYGUES BATIMENT a été retenue.

Toutefois, concernant le bâtiment 1 au nord de la Rotonde, un traitement particulier des espaces extérieurs sera réalisé, suite à la requalification de l'ensemble des halls, seuils et des rampes d'accès et réalisés par les entreprises retenues pour les travaux de résidentialisation des quartiers Sanitas et Pasteur.

En effet, le bâtiment 1 du secteur de la Rotonde présente une situation enclavée entre les deux faisceaux ferrés, délimitant les espaces à l'arrière de la résidence, à la fois protégés du flux de voitures de l'avenue du Général de Gaulle et à la fois ouverts aux incursions de type rodéo.

Sur la façade du bâtiment bordant l'avenue du Général de Gaulle, les limites foncières « privé/public » ne sont pas marquées actuellement, il s'agira de les restaurer avec l'implantation de clôtures, de lisses basses, de haies et de contrôles d'accès aux zones de stationnements, en lien avec le projet de réaménagement du boulevard, porté par la Métropole et la Ville (Bus à Haut Niveau de Service).

Un réaménagement complet des espaces de circulation et de stationnement de la rue Jules Mourgault, avec création de stationnements perméables, l'installation d'un portail coulissant avec contrôle d'accès, création de clôtures et portillons délimitant les espaces privatisés, l'aménagement d'un nouvel espace de jeux en cœur d'îlot, incluant le renouvellement des jeux et la création d'assises et de murets de délimitation des espaces, réalisée à partir des matériaux de réemploi issus des démolitions.

Le montant global de ces travaux s'élève à **13 035 000 €**, décomposés comme suit :

- la création des ascenseurs des 3 bâtiments.....	7 300 000 €
- la résidentialisation et la requalification de l'ensemble des halls, seuils et des rampes d'accès du bâtiment.....	1 805 000 €
- la résidentialisation et la requalification de l'ensemble des halls, seuils et des rampes d'accès des bâtiments 2 et 3.....	980 000 €
- le ravalement et peinture des cages d'escaliers des 3 bâtiments.....	1 850 000 €
- la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses des 3 bâtiments.....	1 100 000 €

Le financement prévisionnel est le suivant :

Subvention ANRU	1 055 000 €
Prêt PAM 15 ans Résidentialisation (TLA+0.60 %)	617 000 €
Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 833 000 €
Prêt Crédit Agricole	7 000 000 €
Autofinancement (dont PGE 1 850 000 €)	<u>2 530 000 €</u>
	13 035 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser :

- d'une part , auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, deux contrats de Prêt composés d'une ligne de Prêt pour un montant total de 2 450 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	617 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	15 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 :	Trimestrielle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60 % 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 :	▪ Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.

Ligne 1 du prêt 2

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	1 833 000 €
Durée totale de la Ligne du Prêt :	25 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 :	Trimestrielle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0.60% 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 :	▪ Echéance prioritaire avec intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (DR)
Taux de progressivité des échéances :	- 0,50 % (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à -0.5 %.

- d'autre part, auprès Crédit Agricole, un emprunt sans garantie, pour un montant de 7 000 000 € pour le financement des travaux de création des ascenseurs.

En effet, ces derniers bénéficieront d'un dégrèvement de TFPB, d'où la souscription d'un emprunt pour préfinancer ces travaux sur 6 ans, avec un remboursement anticipé du capital au fur et à mesure de l'obtention des dégrèvements.

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Montant du Prêt :	7 000 000 €
Durée	6 ans (72 mois)
Caractéristiques	Amortissement : IN FINE Intérêts : paiement à échéance annuelle Sans garantie Sans indemnité en cas de remboursement anticipé
Taux	Taux variable : E3MM + 1 % soit 3.01 % à ce jour Si la valeur de l'index de référence devait être inférieure à 0, alors le taux d'intérêt du prêt serait égal à la marge fixe.

...



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général, délégataire dûment habilité :

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

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 23/10/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**