



## 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 – SANITAS ET PASTEUR – TRAVAUX DE RESIDENTIALISATION : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(RS C/3 – PAST 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 ont été retenus sur les quartiers Sanitas-Pasteur-Rotonde-Merlusine et seront réalisés en plusieurs tranches, en fonction de l'état d'avancement des opérations de démolition et de réhabilitation sur ces secteurs.

Une première tranche de travaux sera lancée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 sur les quartiers du Sanitas et Pasteur, répartis comme suit :

## SANITAS

- Résidentialisation du Bâtiment 49 situé 2-10 rue Nioche : 57 000 €

Le bâtiment 49 est situé à l'est du quartier, en bordure du faisceau de voies ferrées.

Il présente une situation sensible en limite des emprises SNCF, rendant le statut des espaces jouxtant les voies peu lisible et sensible du point de vue des usages.

Dans ce secteur, les principes suivants sont retenus : identification des limites « public/privé » et gestion d'une partie du stationnement réservé aux logements dans l'emprise résidentialisée. Installation de clôtures et contrôle d'accès.

- Résidentialisation des Bâtiments 22 à 26 et 33 : 1 à 3 rue Nioche, 45 à 47 avenue du Gal De Gaulle, 5 à 7 et 9 à 11 allée A.Foiny, 2 et 4 rue C. Colomb, 13 à 15 allée de la Gaudinière : 1 100 000 €

Les bâtiments 22, 23, 24,25 et 26 sont situés dans le secteur Foiny-Nioche.

Le projet de résidentialisation du patrimoine sur les bâtiments 22, 23, 24, 25 et 26 a pour objectif de sécuriser les cœurs d'ilots en vue de les rendre compatibles avec une appropriation par les résidents.

Il est souhaité de marquer la limite de propriété par une grille urbaine, d'installer un contrôle d'accès, d'équiper les cœurs d'ilot pour développer leur usage au profit des résidents (jardin partagé, jeux d'enfants et installation de mobiliers sportifs), en lien avec l'aire de jeux.

Le bâtiment 33 est situé le long de l'avenue du Général de Gaulle, en face du secteur Foiny-Nioche. Il bénéficiera également d'un aménagement de pied d'immeuble contribuant à la différenciation des limites de propriété : ces travaux prévoient la reprise des sols et de nouvelles plantations.

- Résidentialisation des Bâtiments 15 à 18 : 3 à 5 rue du D.Bosc, 1 à 9 allée de Cangé, 1 à 3 rue de Chaumont, 1 à 3 allée d'Espélosin : 95 000 €

Les bâtiments 15-16-17-18 sont situés au centre du Sanitas.

La résidentialisation envisagée comprendra principalement le réaménagement des pieds d'immeubles. Le traitement paysager prendra en compte un changement d'essences végétales pour des choix plus adaptés à l'environnement (notamment sur l'allée de Chaumont, orientée au sud), une redéfinition des limites entre la bande paysagère et l'espace public (trottoirs), l'installation de clôtures basses marquant l'espace de la résidence.

- Résidentialisation des Bâtiments 34 et 48 : 39 à 43 avenue du Gal De Gaulle, 1 à 4 place Meffre : 752 000 €

Les bâtiments 34 et 48 entourent le jardin de la place Meffre. Il est prévu une requalification des entrées en lien avec l'avenue du Général de Gaulle, avec pour but d'améliorer la transition de l'espace public vers l'espace privatif.

Le réaménagement et l'accessibilité des halls seront traités également.

Les travaux des halls du bâtiment 34 sont en cours, en même temps que les bâtiments 15-17-18.

Pour le bâtiment 48, les travaux seront réalisés courant 2026.

**PASTEUR**

- Résidentialisation des Bâtiments 4-8-9-10-11-12 : 3 à 5, 9, 13 à 15 rue M. Bedel , 1 à 5 J. Aubry – 17 à 21 rue T. Venien – 2à 6 rue J. Guesde : 565 000 €

Les bâtiments 8-9-10-11 et 12 du secteur Pasteur sont situés au sud du quartier, à proximité de l'ancien Collège Pasteur.

La part principale de l'opération de résidentialisation de ce secteur aura pour objectif l'amélioration de la qualité d'usage du square Jean Aubry (4905 m<sup>2</sup>) :

- installation de clôtures et portillons délimitant l'espace du cœur d'îlot au regard des rues Maurice Bedel et Jean Aubry,
- aménagement de cheminements doux, installation de pas Japonais et aménagement d'un nouvel espace de jeux en coeur d'îlot, incluant le renouvellement des jeux,
- création d'assises et de murets de délimitation des espaces, réalisée à partir des matériaux de réemploi issus des démolitions,
- amélioration paysagère : reprise des sols et substrats fertiles, paillage, nouvelles plantations (vivaces, semis, arbustes).

Par ailleurs, les stationnements en pied du bâtiment 04 seront intégrés dans un espace réservé aux locataires et résidentialisé.

Les limites de l'espace résidentialisé seront traitées le plus naturellement possible afin de s'inscrire dans les continuités paysagères (jardin Meffre) : portail, haies, clôtures, et contrôle d'accès pour cette zone de stationnement réservée au bâtiment 04.

Le montant global de ces travaux s'élève à **2 569 000 €** et seront financés comme suit :

Subvention ANRU	827 215 €
Prêt PAM 15 ans Résidentialisation (TLA+0.60 %)	1 109 000 €
Prêt PAM 20 ans Requalification Halls (TLA+0.60 %)	326 000 €
Autofinancement	<u>306 785 €</u>
	2 569 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, deux contrats de Prêt composés d'1 Ligne de Prêt pour un montant total de 1 435 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	Prêt PAM Réhabilitation 1 109 000 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>	15 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Trimestrielle
<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 +0.60 % 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 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Echéance prioritaire avec intérêts différés</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	- 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

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	Prêt PAM Réhabilitation 326 000 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>	20 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Trimestrielle
<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 +0.60 % 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 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Echéance prioritaire avec intérêts différés</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	- 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 %.



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 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 23/10/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**