



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de Tours Métropole Habitat

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Madame JOVENEUX, Monsieur LECONTE, 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, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON

Monsieur BRIMOU, dont le pouvoir a été donné à Monsieur CHANDENIER,

Madame HERVE, qui n'a pas souhaité donner de pouvoir

Monsieur GRATEAU, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MARTINS

Monsieur THOMAS,

Absents

Monsieur ARNOULD

Madame MOSNIER,

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,

Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative 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,

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS : MODIFICATION DE LA PERIODICITE DES ECHEANCES

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration, que lors des séances du 19 septembre et 23 octobre dernier, il avait présenté un financement par un prêt PAM de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- pour les investissements des remplacements de composants des opérations suivantes :

• Réfection partielle étanchéité terrasses – Bât 08 Rives du Cher	53 000 €
• Rénovation des Ascenseurs – Cités diverses	800 000 €
• Réhabilitation pavillons (4 Général Renault et 1 Félix Faure)	277 000 €
• Installation VMC, isolation des combles, planchers et vides sanitaires Résidence Général Renault	700 000 €

financés comme suit :

Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60%)	1 700 000 €
Autofinancement	<u>130 000 €</u>
	1 830 000 €

- pour les investissements liés à la création des ascenseurs et de résidentialisations de la Rotonde :

• 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	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 €

financés comme suit :

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 €

- pour les investissements liés à la résidentialisation du Sanitas et Pasteur :

• Résidentialisation Sanitas Bat 49 : 2-10 Rue Nioche	57 000 €
• Résidentialisation Sanitas Bats 22 à 26 et 33 : 1 à 3 Rue Nioche, 45 à 47 Ave Gal De Gaulle, 5 à 7 et 9 à 11 Allée A.Foigny, 2 et 4 Rue C. Colomb, 13 à 15 Allée de la Gaudinière	1 100 000 €
• Résidentialisation Sanitas Bats 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 €
• Résidentialisation Sanitas Bats 34 et 48 : 39 à 43 Ave du Gal De Gaulle, 1 à 4 Place Meffre	752 000 €
• Résidentialisation Pasteur Bat 4-8-9-10-11-12 : 3 à 5, 9, 13 à 15 Rue M. Bedel, 1 à 5 J. Aubry – 17 à 21 T. Venien – 2à 6 Rue J. Guesde	565 000 €

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 €

La périodicité des échéances de l'emprunt avait été choisie en trimestrielle.

Toutefois, en périodicité trimestrielle sans préfinancement, l'office ne dispose que d'un mois pour tirer les fonds (et de quatre mois en semestriel), délais qui ne sont pas compatibles avec les calendriers des Conseils Municipaux/Métropolitains pour obtenir les délibérations de garantie.

La Caisse des Dépôts et Consignations propose soit de passer en périodicité trimestrielle ou semestrielle avec préfinancement (taux TLA + marge), entraînant des intérêts complémentaires, soit en périodicité annuelle sans préfinancement.

Il est à noter que le versement des fonds ne peut se faire qu'après obtention de la garantie quelle que soit la périodicité.

Compte tenu des délais d'instruction des demandes de garanties d'emprunts auprès de la Métropole et de la Ville de Tours, qui sont supérieurs à 1 mois, il convient de modifier la périodicité des échéances en annuelle, permettant ainsi d'augmenter le délai d'obtention de la garantie selon les conditions de la CDC.

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, les 3 contrats de Prêt suivants, décomposés ci-après et selon les caractéristiques financières suivantes :

Ligne 1 du prêt 1 : pour les remplacements de composants

Ligne du Prêt :	Prêt PAM réhabilitation
Montant :	1 700 000 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 :	25 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 +0.60 % 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 1 : pour la Création ascenseurs et Résidentialisation la Rotonde

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt PAM réhabilitation 617 000 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 :	15 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 +0.60% 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 : pour la Création ascenseurs et Résidentialisation la Rotonde

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt PAM réhabilitation 1 833 000 €
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 :	25 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 +0.60% 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 1 : pour les Résidentialisations Sanitas et Pasteur

Ligne du Prêt :	Prêt PAM Réhabilitation
Montant :	1 109 000 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 :	15 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 +0.60% 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 : pour les Résidentialisations Sanitas et Pasteur

Ligne du Prêt :	Prêt PAM Réhabilitation
Montant :	326 000 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 :	20 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 +0.60% 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 %.



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 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 les garanties d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 11/12/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**