



## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 JUIN 2024

### Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,  
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER,  
Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame  
MERCIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS, et  
Monsieur VALLET, Administrateurs

### Excusés

Monsieur FRANCOIS,  
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE  
Madame MOSNIER,

### Absents

Monsieur ARNOULD,  
Monsieur LECONTE,

### Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT  
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT  
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,  
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,  
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS HABITAT,  
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,  
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS HABITAT,  
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS 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,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, dans le cadre du programme d'investissement de remplacement de composants (menuiseries extérieures, rénovation des ascenseurs, étanchéité des terrasses, rénovation des couvertures...) budgété à hauteur de 60 millions d'euros sur 10 ans (2017-2026), le financement de ces travaux est réalisé par emprunt à hauteur de 85 %, le reste en fonds propres et subventions éventuelles.

Toutefois, ces travaux se décomposant en de multiples opérations par cités et par natures de composants, il a été retenu de contracter les emprunts au moment de la mise en service de ces derniers.

De ce fait, les opérations suivantes ayant été mises en service en 2023, elles seront couvertes par un emprunt de :

• Réfection partielle étanchéité terrasses – Bât 09 Pasteur	45 000 €
• Rénovation des Ascenseurs – Cités diverses	300 000 €
• Réhabilitation pavillons n°51 Bords du Cher et 35 Rue Mahoudeau	<u>155 000 €</u>
	500 000 €

De plus, des consultations ont été lancées concernant des travaux budgétés sur l'exercice 2024, notamment :

- Sur la Résidence Petit Beaumont, avec la création de 2 ascenseurs, l'amélioration des halls d'entrée et la mise en place d'une isolation thermique extérieure sur le Bât 01, ainsi que la rénovation de l'électricité dans les logements et parties communes et la réfection de l'étanchéité des terrasses et la mise en place des garde-corps en toitures sur l'ensemble des bâtiments pour un montant de 3 120 000 €
- Sur le Sanitas pour les bâtiments 15-17-18-34, pour le réaménagement et l'accessibilité des halls d'entrée pour un montant de 1 030 000 €.

Le montant global de ces travaux s'élève à 4 650 000 € et seront financés comme suit :

Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	3 490 000 €
Autofinancement (dont 1 160 000 PGE et dégrèvement de TFPB)	<u>1 160 000 €</u>
	4 650 000 €

De ce fait, pour le financement de ces travaux, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 1 Ligne de Prêt pour un montant total de 3 490 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

### Ligne 1 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>Prêt PAM réhabilitation</i>
<b>Montant :</b>	3 490 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>	25 ans
<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>	
<b>Périodicité des échéances :</b>	Trimestrielle
<b>Index :</b>	Livret A

<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% <i>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 %</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Echéance prioritaire avec intérêts différés</b>
<b>Modalité de révision :</b>	<i>Double révisabilité (DR)</i>
<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) <i>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 %.</i>



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, d'autoriser le Directeur Général, délégué dument 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 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 19/06/2024 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**