

---

# Compte-rendu du Conseil d'Administration

---

► Mercredi 07 février 2024 à 15 h 00  
à TOURS HABITAT (salle du Conseil  
d'Administration ou en visio)



## Présents

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

Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Monsieur GRATEAU, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS (en visio), et Monsieur VALLET, Administrateurs

## Excusés

Madame BA-TALL, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON  
Madame DJABER, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER  
Monsieur FRANCOIS, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET  
Madame JOVENEUX, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE

## 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,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,  
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

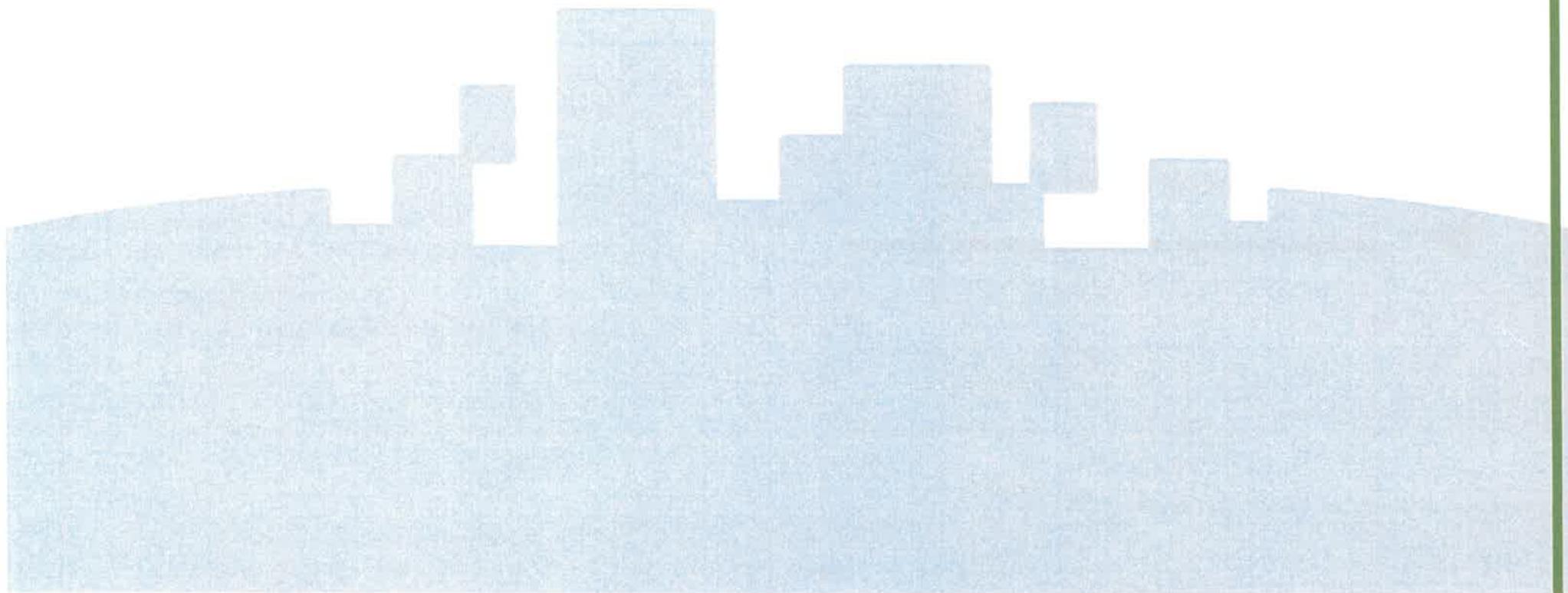
**Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente (Points 1 à 6) et  
de Monsieur Emmanuel DENIS, Président (Points 7 à 16)**

# SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	5
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2023	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2024 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT	6
3. DELEGATION DU DIRECTEUR GENERAL AUX MEMBRES DU PERSONNEL EXERCANT LES FONCTIONS DE DIRECTEURS OU DE RESPONSABLES DE SERVICES	7
FINANCES COMPTABILITE	9
4. REAMENAGEMENT PARTIEL DE LA DETTE CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	10
5. RESIDENCE BORDS DU CHER – REHABILITATION DE 62 LOGEMENTS INDIVIDUELS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	14
6. RESIDENCE JOLIVET – REHABILITATION DE 73 PAVILLONS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	18
7. RESIDENCE BEAUJARDIN – REHABILITATION DE 51 LOGEMENTS INDIVIDUELS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	22
8. BLAISE PASCAL : LOCATION DE PLACES DE PARKING A LA SCCV INFI TOURS SANI 2	25

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE	27
9. 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	28
10. TOURS – LES CASERNES – EVOLUTION DU PROJET : RETRAIT DU PROMOTEUR ATARAXIA ET POURSUITE DU PROJET PAR LE PROMOTEUR GA SMART BUILDING	29
11. TOURS – ZAC DES DEUX LIONS – APPEL A PROJET LANCE PAR LA SET POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE TOURS	31
12. TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL - CESSION DU LOT F : CONVENTION DE PARTICIPATION DU CONSTRUCTEUR	33
GESTION LOCATIVE	34
13. CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT : DESIGNATION DES REPRESENTANTS DE TOURS HABITAT	35
14. FRAIS DE DEMENAGEMENT : DELIBERATION ANNUELLE	35
15. ATTRIBUTION D'UNE AIDE EXCEPTIONNELLE POUR LES MENAGES EN GRANDE DIFFICULTE FINANCIERE AU TITRE DE L'EXERCICE 2024	36
QUESTIONS DIVERSES	37
16. CHARCOT – CESSION PAR TOURS HABITAT D'UNE EMPRISE FONCIERE SITUEE 22 RUE NUNGESSER ET COLI A TOURS, AU PROFIT DE MR ET MME UZUN, PROPRIETAIRES D'UNE MAISON SITUEE 18 RUE NUNGESSER ET COLI	38
ANNEXES	39

# ADMINISTRATION GENERALE



## 1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2023

---

(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 12 décembre 2023, joint en annexe.

## 2. CALENDRIER DES SEANCES DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT

---

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les dates des séances du 1<sup>er</sup> semestre 2024, à savoir :

- > le Mercredi 27 mars 2024 à 15 H 00
- > le Mardi 14 mai 2024 à 16 H 00

et

- > le Mercredi 19 juin 2024 à 15 H 00.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.



### 3. DELEGATION DU DIRECTEUR GENERAL AUX MEMBRES DU PERSONNEL EXERCANT LES FONCTIONS DE DIRECTEURS OU DE RESPONSABLES DE SERVICES

(A/102 – A/411)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 13 septembre 2023, le Conseil d'Administration l'avait autorisé à déléguer, de façon permanente, sa signature à ses Directeurs de Service ou à ses responsables de Services.

En application du Décret n° 2022-706 du 26 avril 2022, relatif à la Gouvernance des OPH et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation, ledit Décret autorisant explicitement les Directeurs Généraux d'OPH à signer des délégations de pouvoirs, lors de la séance du 7 février 2023, le Conseil d'Administration a adopté des modifications à son Règlement Intérieur autorisant le Directeur Général à :

- « déléguer à des Membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de Directeur ou de Chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats ; il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes,
- déléguer à des Membres du personnel de l'Office exerçant des fonctions de Directeur ou de Chef de service sa signature pour les compétences qu'il exerce par délégation du Conseil d'Administration »,

En tenant compte de ce qui précède et suite à la réorganisation des services intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2024, il est nécessaire de délibérer de nouveau sur les délégations octroyées par le Directeur Général à des salariés de TOURS HABITAT.

Le Conseil d'Administration décide donc d'autoriser le Directeur Général à déléguer, de façon permanente, une partie de ses pouvoirs et la capacité de signer des documents :

- à la Secrétaire Générale,
- à la Directrice Développement et Patrimoine,
- à la Directrice Gestion Locative,
- au Directeur Proximité,
- à la Directrice des Ressources Humaines,
- à la Directrice Finances-Comptabilité.

Le Directeur Général est également autorisé, si nécessaire, à déléguer certains de ses pouvoirs et/ou capacité de signature, à des Responsables de Services.

Pour les compétences que le Directeur Général détient par délégation du Conseil d'Administration, celles-ci pourront faire l'objet d'une délégation de signature entre le Directeur Général et l'un ou l'autre des membres du personnel de TOURS HABITAT. Il appartiendra au Directeur Général d'encadrer ces délégations de signature.



Les Directeurs de Services sont autorisés à sous-déléguer pour partie les pouvoirs qu'ils ont reçus du Directeur Général, dès lors que ce dernier a donné son accord.

Le Directeur Général précise au Conseil d'Administration que les délégations font l'objet d'une procédure de suivi et d'évaluation.

S'agissant en particulier des aspects financiers des délégations, les pouvoirs et/ou signatures ainsi déléguées distinguent le pouvoir d'engager les dépenses, celui de suivre et de contrôler les budgets alloués, celui de contrôler les factures et celui de procéder au règlement, en veillant à ce que les fonctions soient séparées entre les personnels qui décident les dépenses/recettes et ceux qui tiennent la trésorerie.

Le Directeur Général demande également au Conseil d'Administration de bien vouloir l'autoriser à donner procuration et délégations de signatures permanentes, pour tous avis de virement, ainsi que leurs pièces justificatives dans les conditions suivantes :

- à la Directrice des Finances et de la Comptabilité,
- en l'absence de cette dernière et en sa propre absence, à la Secrétaire Générale,
- étant entendu que, s'agissant des avis de virement de paie, une validation des éléments de la paie sera préalablement effectuée par la Directrice des Ressources Humaines.

Par ailleurs, en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, celui-ci confère à la Secrétaire Générale le pouvoir de signer en son nom tous documents et de prendre toutes décisions afférentes, et en cas d'absence exceptionnelle de cette dernière, il pourrait décider de confier ce pouvoir de signature à un autre Directeur de Services.

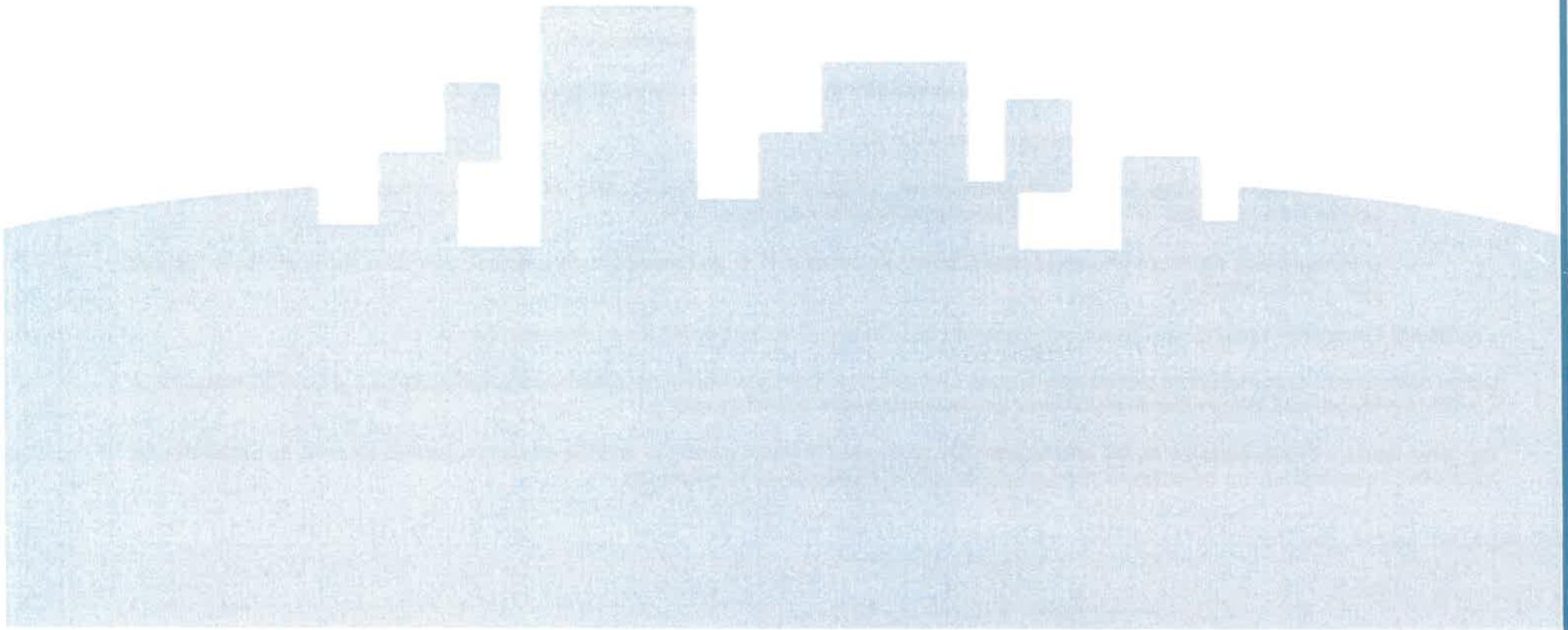
Le Directeur Général profite de cette délibération pour présenter les deux nouveaux membres du CODIR de TOURS HABITAT, présents pour la première fois au Conseil d'Administration :

- o Pierre BACLE, Directeur Proximité.
- o Marie Laure VIVIER, Directrice Gestion Locative



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à procéder aux délégations dans les conditions prévues à la présente délibération.

# FINANCES COMPTABILITE



## 4. REAMENAGEMENT PARTIEL DE LA DETTE CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Finances-Comptabilité rappellent au Conseil d'Administration que, lors de l'adoption de l'EPRD 2024, le 12 décembre 2023, des simulations financières (VISIAL) ont été présentées, prenant en compte des données macroéconomiques (inflation, taux du livret A, RLS ...) proposées par l'USH et la CGLLS sur la période 2024-2034, et montrant une dégradation brutale de nos équilibres budgétaires.

Compte tenu du poids de la dette dans les équilibres, il a été confié au Cabinet FinanceActive une mission d'audit sur l'encours de la dette de la Caisse des Dépôts et Consignations s'élevant à 180 millions au 31 12 2023 et représentant 81 % de la dette globale, dans l'objectif de réaliser des gains sur les frais financiers.

La Directrice Financière et Comptable présente les résultats de l'audit, sous forme de diaporama joint au présent compte-rendu, indiquant :

- un encours CDC très indexé sur le livret A à 96 % avec une part de taux fixe limitée à 4 %,
- une répartition de la dette relativement mature, près de 67 % de l'encours a une durée de vie résiduelle inférieure à 30 ans,
- 89 % de l'encours dispose d'une marge inférieure à 1 %,
- les modalités d'amortissement sont majoritairement typées « Intérêts différés » avec un mode de révision en « Double Révisabilité Limitée » (DL) à hauteur de 90 % et en « Double Révisabilité » (DR) pour 10 %,
- une progression appliquée majoritairement positive, qui est pour 71 % de l'encours supérieure à 0, pour 23 % égale à 0 et en négative pour 7 % de l'encours.

« La Double Révisabilité » implique la révision simultanée du taux d'intérêt et du taux de progressivité de l'échéance.

En cas de hausse du taux d'intérêt, le taux de progressivité est également révisé à la hausse. En plus des caractéristiques de « la Double Révisabilité », « la Double Révisabilité Limitée » fixe un plancher au taux de progressivité des échéances.

Ces deux derniers points induisent de fait une situation de sous amortissement chronique amplifié en cas de hausse du livret A, c'est-à-dire de rembourser moins rapidement les emprunts mais en parallèle il y a un surcoût financier associé.

L'objectif étant de réduire les frais financiers, la proposition du Cabinet FinanceActive a donc été de réduire ce sous amortissement et donc de mécaniquement rembourser plus rapidement les annuités, d'où une bascule de « la Double Révisabilité Limitée » (DL) vers « une Double Révisabilité » (DR) avec l'application d'une progression négative.

Des lots d'emprunts ont été constitués sur la base de mêmes caractéristiques (maturité, marge, modalités d'amortissement, taux de progressivité) et ont été exclus du périmètre notamment l'ensemble des emprunts ayant déjà fait l'objet d'un allongement antérieur, tous les emprunts ayant une marge inférieure à 0,6 % et tous les emprunts avec une durée de vie inférieure à 5 ans et supérieure à 30 ans.

Le Cabinet FinanceActive a donc ciblé un encours à réaménager représentant 69.3 millions et comprenant 7 lots :

- 4 lots de baisse de marge à LA + 100 bps (avec baisse de progressivité pour les lots 2/3/4).
- 3 lots de baisses de progressivité et passage en DR (pour les lots 5/6/7)

N° de lot	Nb prêts	Mesure de réaménagement	CRD à date de valeur	Stock ICO / ID payés	CARACTERISTIQUES AVANT REAMENAGEMENT							
					Durée (en années )	Index	Marge sur Index / Taux (en %)	Différé d'amortisse- ment (en mois)	Modalité de révision	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog des échéances calculé (en %)	Taux de prog de l'amortisse- ment calculé (en %)
Lot 1	3	Baisse de marge et passage en ID	1 127 159,13	0,00	3,9	Livret A	1,30	-	DR	0,51	0,51	5,30
Lot 2	7	Baisse de marge et progressivité -1%	4 335 775,63	0,00	7,5	Livret A	1,30	-	DR	0,54	0,54	0,00
Lot 3	2	Baisse de marge et progressivité -0.5%	2 227 375,98	0,00	14,3	Livret A	1,20	-	DL	0,60	0,60	0,00
Lot 4	4	Baisse de marge passage en DR avec prog -0.5%	1 397 673,34	0,00	25,8	Livret A	1,03	-	DL	0,21	-0,13	0,00
Lot 5	16	Passage en DR et progressivité -0,5%	3 914 429,84	0,00	7,6	Livret A	0,61	-	DR/DL	1,43	1,41	0,00
Lot 6	41	Passage en DR et progressivité -0,5%	27 479 411,06	0,00	16,0	Livret A	0,60	-	DL	1,88	1,88	0,00
Lot 7	22	Passage en DR et progressivité -0,5%	28 835 585,19	0,00	27,6	Livret A	0,60	-	DR/DL	1,36	1,31	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>69 317 410,17</b>	<b>0,00</b>	<b>19,79</b>		<b>0,69</b>	<b>-</b>		<b>1,45</b>	<b>1,43</b>	<b>0,00</b>

CRD : Capital restant dû

ICO : Intérêts Compensateurs

ID : Intérêts Différés

TOURS HABITAT a sollicité de la Caisse des Dépôts et Consignations le 4 décembre 2023, qui a accepté le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe intitulée « Détail de l'offre de réaménagement », selon de nouvelles caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt Réaménagée.

La proposition de réaménagement a été validé par le Comité National de la Caisse des Dépôts et Consignations le 09/01/2024.

N° de lot	Nb prêts	Mesure de réaménagement	CRD à date de valeur	Stock ICO / ID payés	CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT							
					Durée (en années)	Index	Marge sur Index / Taux (en %)	Différé d'amortissement (en mois)	Modalité de révision	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog des échéances calculé (en %)	Taux de prog de l'amortissement calculé (en %)
Lot 1	3	Baisse de marge et passage en ID	1 127 159,13	0,00	3,9	Livret A	1,00	-	DR	-1,00	-1,00	0,00
Lot 2	7	Baisse de marge et progressivité -1%	4 335 775,63	0,00	7,5	Livret A	1,00	-	DR	-1,00	-1,00	0,00
Lot 3	2	Baisse de marge et progressivité -0.5%	2 227 375,98	0,00	14,3	Livret A	1,00	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 4	4	Baisse de marge passage en DR avec prog -0.5%	1 397 673,34	0,00	25,8	Livret A	1,00	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 5	16	Passage en DR et progressivité -0,5%	3 914 429,84	0,00	7,6	Livret A	0,61	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 6	41	Passage en DR et progressivité -0,5%	27 479 411,06	0,00	16,0	Livret A	0,60	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 7	22	Passage en DR et progressivité -0,5%	28 835 585,19	0,00	27,6	Livret A	0,60	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>69 317 410,17</b>	<b>0,00</b>	<b>19,79</b>		<b>0,65</b>	<b>-</b>		<b>-0,54</b>	<b>-0,54</b>	<b>0,00</b>

En prenant une date de valeur au 01/02/2024, il est obtenu sur la période 2024/2029 :

- Un surplus d'amortissement de **556 K€** en moyenne/an sur les 5 premières années,
- Une diminution des frais financiers sur la durée de vie résiduelle (d'un point de vue budgétaire) selon les dernières hypothèses de taux issues du cadrage macroéconomique CDC de **1.991 M€**.

Impact avec index suivant des hypothèses d'évolution			
Année	Impact sur échéance	Impact sur amortissement	Impact sur intérêts
2024	594 133	579 176	14 957
2025	646 103	726 753	- 80 650
2026	581 067	641 719	- 60 652
2027	476 531	548 370	- 71 839
2028	389 880	466 991	- 77 111
2029	287 870	374 066	- 86 196
2030	194 441	288 117	- 93 676
2031	124 873	224 039	- 99 166
2032	42 743	146 676	- 103 934
2033	- 41 643	65 352	- 106 995
2034 - 2053	- 5 287 318	- 4 061 259	- 1 226 059
<b>Total</b>	<b>- 1 991 320</b>	<b>0</b>	<b>- 1 991 320</b>

TLA suivant des hypothèses d'évolution :

<u>Scénario TLA forward</u>	
<b>01/02/2025</b>	<b>2,80%</b>
<b>01/08/2025</b>	<b>2,60%</b>
<b>01/02/2026</b>	<b>2,40%</b>
<b>01/08/2026</b>	<b>2,20%</b>
<b>01/02/2027</b>	<b>2,00%</b>

Le Directeur Général et la Directrice Finances / Comptabilité indiquent que cette proposition répond à l'objectif de TOURS HABITAT de réaliser des gains sur les frais financiers.

Ce réaménagement s'accompagne toutefois :

- d'une commission de réaménagement de 20 795.22 €,
- du paiement des ICNE au moment de la mise en place du réaménagement,
- du changement des conditions de remboursement anticipé volontaire (passage en type actuariel IA SWAP).

Cependant, la réitération de garantie n'est pas nécessaire sur ce réaménagement.

Le Directeur Général tient à remercier le Directrice Financière et Comptable, la Banque des Territoires et le Cabinet FranceActive pour cette réflexion partenariale sur le réaménagement de la dette de TOURS HABITAT.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, (Mme MOSNIER représentant la Caisse des Dépôts et Consignations ayant exercé son obligation de déport), d'autoriser le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières figurent à l'Annexe précitée jointe à la présente délibération et qui en fait partie intégrante.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée à compter de la date d'effet du ou des Avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Les dispositions du ou des Avenants se substituent à celles du Contrat de Prêt initial sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du Contrat de Prêt non modifiées par le ou les Avenants demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

A cet effet, le Conseil autorise son Directeur Général, délégataire dûment habilité, à signer seul l'Avenant de Réaménagement qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et TOURS HABITAT.

## 5. RESIDENCE BORDS DU CHER – REHABILITATION DE 62 LOGEMENTS INDIVIDUELS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Bords du Cher C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Finances-Comptabilité rappellent au Conseil d'Administration que cette résidence, composée de 62 logements individuels, construite en 1951, sur le modèle d'une « cité jardin », dont l'architecture est typique des constructions d'après-guerre : les pavillons ont été bâtis en béton, y compris les entourages de fenêtres, va faire l'objet d'une réhabilitation.

Les travaux consistent en un important programme d'isolation par l'extérieur (Isolation des façades, remplacement des portes et fenêtres de cave d'origine, mise en place d'auvents) associé à une réhabilitation intérieure (remplacement des tableaux électriques, remplacement des équipements sanitaires et réfection des peintures et des sols des salles de bains et WC, mise en place de robinets thermostatiques et VMC hygroréglable) et un complément d'isolation des combles, rampants et planchers.

Ainsi, les DPE classés en E-F et G avant travaux seront ramenés en C après travaux.

Le prix de revient prévisionnel de ce programme s'établit à **3 409 495.02 €**



Le plan de financement prévisionnel est ainsi constitué :

Subvention Etat (Plan de relance)	231 252.00 €
Subvention Tours Métropole VL	80 600.00 €
Eco-prêt CDC 25 ans (TLA-0.25 %)	1 143 000.00 €
Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 488 694.00 €
Autofinancement (dont PGE 125 000 €)	465 949.02 €
	<u>3 409 495.02 €</u>

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 2 631 694 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>Eco-prêt</i>
<b>Montant :</b>	1 143 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>	25 ans
<b>-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<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 - 0.25% <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>

Ligne 2 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>Prêt PAM réhabilitation</i>
<b>Montant :</b>	1 488 694 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	<i>25 ans</i>
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<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 % <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>

Le Directeur Général précise que cette délibération et les deux qui vont suivre concernent les dernières réhabilitations énergétiques du parc immobilier de TOURS HABITAT. Elles concernent les logements individuels des cités jardins et ont un prix de revient particulièrement élevé car elles sont adaptées à chaque logement.

Le programme précis des travaux est présenté au travers d'un document power-point.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), souhaite savoir si les associations représentatives des locataires sont conviées aux visites avant travaux.

Le Directeur Général explique que les représentants des locataires sont conviés aux réunions préalables de concertation, mais pas aux visites individuelles de logements qui se déroulent avec les locataires eux-mêmes.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, précise que c'est au moment des réunions de concertation que les représentants des locataires peuvent faire part de leurs avis et demandes, pour en échanger avec TOURS HABITAT. Une fois que le programme est arrêté, sa déclinaison logement par logement se fait avec chacun des locataires pour répondre éventuellement à des situations spécifiques.

Pour répondre à Madame ROCHER, le Directeur Général indique qu'il n'y aura pas de visite de logements témoin avec les associations de locataires, comme cela avait été le cas pour la réhabilitation de la Résidence Merlusine, les travaux en question aujourd'hui étant réalisés dans des logements individuels tous occupés.

Une réunion est prévue début mars à la demande d'un locataire, appuyé et accompagné par une association, pour traiter certains points.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, (Mme MOSNIER représentant la Caisse des Dépôts et Consignations ayant exercé son obligation de dépôt), d'autoriser le Directeur Général, délégataire 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 solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.



## 6. RESIDENCE JOLIVET – REHABILITATION DE 73 PAVILLONS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Jolivet C/3 – Général Renault C/23)

Le Directeur Général et la Directrice Finances-Comptabilité rappellent au Conseil d'Administration que cette résidence, composée de 73 pavillons, construite comme une « cité jardin », dont le principe est de positionner les pavillons autour d'une place centrale, va faire l'objet d'une réhabilitation.

Les travaux consistent en un important programme d'isolation par l'extérieur (Isolation des façades, fermeture et isolation des porches par des châssis vitrés, remplacement des châssis de toit par des châssis double vitrage type Velux) associé à une réhabilitation intérieure (remplacement des tableaux électriques, remplacement des équipements sanitaires et réfection des peintures et des sols des salles de bains et WC) et un complément d'isolation des combles, rampants et planchers.

Grâce à ces travaux d'isolation, les DPE qui présentaient une étiquette E et F avant travaux verront cette dernière ramenée à C après travaux.

Le prix de revient prévisionnel de ce programme s'établit à : 3 484 508.70 €

Le plan de financement prévisionnel est ainsi constitué :

Subvention Etat (Plan de relance)	43 860.00 €
Subvention Tours Métropole VL	94 900.00 €
Eco-prêt CDC 25 ans (TLA-0.25 %)	1 207 500.00 €
Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 639 798.00 €
Autofinancement (dont PGE 150 000 €)	<u>498 450.70 €</u>
	3 484 508.70 €

De ce fait, pour le financement de ces opérations, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 2 847 298 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>Eco-prêt</i>
<b>Montant :</b>	1 207 500 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>	<i>25 ans</i>
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<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 - 0.25% <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>



Ligne 2 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>Prêt PAM réhabilitation</i>
<b>Montant :</b>	1 639 798 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>	25 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<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 % <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>

Le Directeur Général précise que l'Architecte des Bâtiments de France a été très attentif à la qualité de ce programme.

La Directrice Financière et Comptable ajoute que le coût moyen des travaux par pavillon est de 50.000 euros.

Pour répondre à Madame ROCHER, le Directeur Général explique qu'un système de VMC sera bien installé, ce qui est le cas chaque fois que TOURS HABITAT réalise des travaux d'isolation complète avec changement de menuiseries.

Madame ROCHER souhaite savoir à quel moment seront faits des travaux similaires sur les pavillons de la Résidence Général Renault, certains présentant des problèmes d'humidité importants.

Le Directeur Général indique que ces pavillons ayant des façades en moellon, il n'est pas possible de prévoir une isolation par l'extérieur ; elle doit se faire par l'intérieur. De ce fait, les travaux ne peuvent être réalisés que dans des logements vides, à l'occasion de chaque départ de locataire. Pour ce qui est de l'humidité, il convient de regarder précisément si, dans les logements en question, des travaux ont été faits. Quoi qu'il en soit, la VMC sera installée dans le courant de l'année 2024.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, (Mme MOSNIER représentant la Caisse des Dépôts et Consignations ayant exercé son obligation de dépôt), 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 solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.



Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

## 7. RESIDENCE BEAUJARDIN – REHABILITATION DE 51 LOGEMENTS INDIVIDUELS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Beaujardin C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Finances-Comptabilité rappellent au Conseil d'Administration que la résidence BEAUJARDIN, composée de 51 logements individuels, est une « cité jardin », qui est l'une des plus anciennes de TOURS HABITAT. Construite en 1932, elle va faire l'objet d'une réhabilitation.

Les travaux consistent en un important programme d'isolation par l'extérieur (Isolation des façades, fermeture et isolation des porches par des châssis vitrés, remplacement des châssis de toit par des châssis double vitrage type Velux) associé à une réhabilitation intérieure (remplacement des tableaux électriques, remplacement des équipements sanitaires et réfection des peintures et des sols des salles de bains et WC) et un complément d'isolation des combles, rampants et planchers.

Ainsi, les DPE classés en E et F avant travaux seront ramenés en B et C après travaux.

Le prix de revient prévisionnel de ce programme s'établit à : 2 552 214.08 €

Le plan de financement prévisionnel est ainsi constitué :

Subvention Etat (Plan de relance)	32 000.00 €
Subvention Tours Métropole VL	66 300.00 €
Eco-prêt CDC 25 ans (TLA-0.25 %)	847 500.00 €
Prêt PAM CDC 25 ans (TLA+0.60 %)	1 246 193.00 €
Autofinancement (dont PGE 105 000 €)	<u>360 221.08 €</u>
	2 552 214.08 €

De ce fait, pour le financement de ces opérations, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 2 Lignes du Prêt pour un montant total de 2 093 693 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>Eco-prêt</i>
<b>Montant :</b>	847 500 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>	<i>25 ans</i>
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<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 - 0.25% <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>

Ligne 2 du prêt 1

<b>Ligne du Prêt :</b>	<i>Prêt PAM réhabilitation</i>
<b>Montant :</b>	1 246 193 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>	<i>25 ans</i>
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<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% <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 au vote, (Mme MOSNIER représentant la Caisse des Dépôts et Consignations ayant exercé son obligation de dépôt), 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 solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours.

## 8. BLAISE PASCAL : LOCATION DE PLACES DE PARKING A LA SCCV INFI TOURS SANI 2

(Blaise Pascal G/3)

Le Directeur Général, la Directrice du Développement et Patrimoine et la Directrice Finances-Comptabilité rappellent au Conseil d'Administration que TOURS HABITAT est propriétaire de la Résidence Blaise Pascal et de ses 134 places de parkings situées en sous-sol.

À ce jour, 50 places sont louées à des locataires sur ce site, 51 à des institutionnels, 3 sont indisponibles pour raisons techniques (regards ou trappes d'accès sur les emplacements) et 30 sont vacantes.

La SCCV Infi Tours San 2, dont la gérante est la Société CONCEPT-TY PROMOTION, projette de construire un bâtiment de bureaux sur deux emprises foncières situées rue Thomas Lavollée, cédées par TOURS HABITAT, et dont la cession a été autorisée par délibération du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT, lors de la séance du 7 février 2023.

Afin d'être conforme à la réglementation (Plan Local d'Urbanisme) dans le cadre de sa demande de permis de construire, la SCCV Infi Tours San 2 doit disposer de 40 places de parking.

L'aménagement des 2 parcelles et du bâtiment de bureaux prévoit la construction de 15 places de parking sous le bâtiment + 5 places de parking extérieures, soit un total de 20 places sur les 40 nécessaires.

La Résidence BLAISE PASCAL étant située à proximité immédiate du projet de construction, la SCCV Infi Tours San 2 a sollicité TOURS HABITAT pour louer les 20 emplacements manquants dans ce parking souterrain.

Le prix de 40,00 € HT/place/mois a été accepté par la SCCV Infi Tours San 2, soit 480,00 € HT /place/an (c'est-à-dire 9.600,00 € HT/an pour 20 places). Aucune charge n'est associée à ce loyer.



Il est précisé que la location de ces stationnements ne serait effective qu'en cas de succès de l'opération de bureaux et que ces places pourront être rétrocédées aux futurs acquéreurs des bureaux par le biais de conventions de location passées directement entre eux et TOURS HABITAT et d'avenants avec la SCCV Infi Tours San 2 pour retirer les places rétrocédées du champ d'application de la convention initiale.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), estime qu'il convient de s'assurer que les locataires de la résidence puissent obtenir un parking s'ils en ont besoin. Il souhaite savoir quelle est la durée de la location et s'il est envisagé à terme de vendre des places. Il estime par ailleurs que le montant de la location est faible.

Le Directeur Général indique que des places de parking vides ont été conservées par TOURS HABITAT pour répondre aux éventuelles demandes des locataires (il en reste 30 actuellement). Par ailleurs, les places de parking louées à la SCCV Infi Tours pourront être récupérées en cas de besoin, la location étant consentie à titre précaire, pour un an renouvelable. Les places ne seront pas vendues. Quant au prix de location, il convient d'arrêter un montant qui se situe dans un juste milieu pour que la proposition de TOURS HABITAT reste attractive.

Madame ROCHER évoque les difficultés rencontrées sur la Résidence Lamartine avec la location de places en sous-sol à l'Hôpital CHU : les salariés utilisaient d'autres places que celles qui leur étaient destinées. Concernant les parkings de Blaise Pascal, elle souhaite savoir si d'autres personnes que les locataires pourraient louer une place.

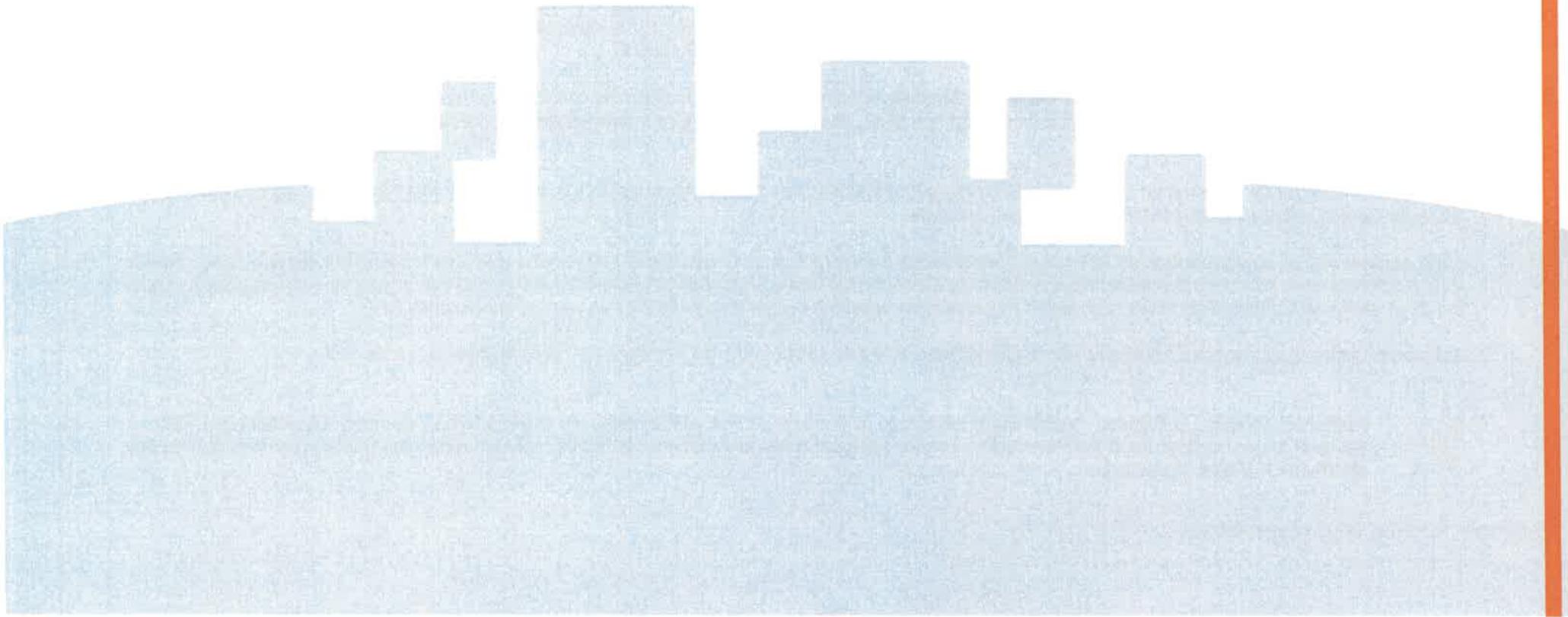
Le Directeur Général explique que, comme cela a été fait à la résidence Lamartine après coup pour contrer le problème rencontré, les places vont être marquées au sol. Si nécessaire, il peut également être envisagé d'installer des arceaux sur les places des locataires. Pour ce qui est de la location à des personnes non locataires, la demande est rare sur le quartier. Le prix de location serait augmenté de la TVA.



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

- Louer 20 places dans les conditions prévues ci-dessus :
  - à la SCCV Infi Tours San 2
  - ou au(x) preneur(s) à bail des bureaux
- au prix de 480,00 € HT/place/an,
- négocier librement et signer la(les) convention(s) afférentes,
- percevoir le paiement des loyers.

# DEVELOPPEMENT PATRIMOINE



## 9. 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 2024, 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 prémption urbain », sur laquelle est inscrite, pour l'année 2024, la somme totale de 500.000 €.

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, prémption 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.



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 500.000 €, sur les territoires des communes de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

## 10. TOURS – LES CASERNES – EVOLUTION DU PROJET : RETRAIT DU PROMOTEUR ATARAXIA ET POURSUITE DU PROJET PAR LE PROMOTEUR GA SMART BUILDING

(casernes C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 21 mars 2023, il avait été informé que la SET avait désigné le Promoteur ATARAXIA associé au Promoteur GA SMART BUILDING pour la réalisation d'une première tranche de construction constituée pour moitié de logements locatifs sociaux et pour moitié de logements libres, suivant le plan masse de l'agence d'urbanisme DEVILLERS sur le secteur des anciennes casernes Beaumont-Chauveau à Tours.

Ce projet comportait une centaine de logement sociaux, proposés en VEFA à LIGERIS et à TOURS HABITAT.

Courant novembre, le Promoteur ATARAXIA a fait savoir à TOURS HABITAT qu'il se retirait du projet et que ce dernier serait désormais poursuivi par GA Smart Building, seul.

Une réunion avec GA Smart Building a eu lieu le 31 janvier 2024 avec la SET, la Ville de TOURS, TOURS HABITAT et LIGERIS au cours de laquelle il a été décidé que le projet restait à l'étude. Plusieurs évolutions du programme sont envisagées.

La Directrice Développement et Patrimoine précise que les coûts de sortie au m<sup>2</sup> sont aujourd'hui bien supérieurs à ce qui avait été annoncé au départ par le Promoteur. TOURS HABITAT ne pouvant pas les accepter en l'état, d'autres montages sont à l'étude. Ce projet reste très qualitatif, exceptionnel du point de vue des techniques de construction, avec des grands logements en duplex.

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les Locataires (AFOC), demande si des leviers politiques peuvent être activés pour faire aboutir ce programme.

Monsieur DENIS, Président, explique que la Ville de Tours soutient activement ce projet. Le Promoteur met en œuvre toutes les études nécessaires pour ne pas l'abandonner. TOURS HABITAT, comme la Ville de Tours, tiennent particulièrement à la construction de logements sociaux sur ce site, dans un quartier en devenir qui devrait être de grande qualité pour les habitants. Mais le coût des travaux a augmenté de telle sorte que le programme est aujourd'hui difficile à équilibrer.

Le Directeur Général ajoute que TOURS HABITAT travaille de concert avec LIGERIS qui attend également la construction de ses propres logements. Tous les acteurs du projet connaissent la grande valeur de l'emplacement de ce projet. L'aménageur, la SET, a pour obligation de construire rapidement des logements sociaux pour répondre aux exigences de la « convention Duflot » qu'il a signée (acquisition de biens immobiliers de l'Etat à des prix attractifs, moyennant l'engagement d'y construire pour partie des logements sociaux). Le travail d'études se fait donc sous pression.

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires, attire l'attention sur le fait que, dans les études en cours, si elles concernent un montage en Usufruit Locatif Social, il convient de vérifier si ce dispositif est compatible avec les engagements de la « convention Duflot ». Il ne l'est, en tout cas, pas pour ce qui est de l'obligation de reconstruction au titre des démolitions du NPNRU.

Le Directeur Général indique que cette question est en effet étudiée. L'ULS pourrait répondre aux obligations de la «convention Duflot ».



Le Conseil d'Administration sera informé de l'évolution du dossier.

En tout état de cause, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, que les décisions prises dans les délibérations du 20 juin et du 19 octobre 2023 au profit du Promoteur ATARAXIA et/ou des Promoteurs associés ATARAXIA et GA SMART BUILDING, restent valables au profit du Promoteur GA SMART BUILDING.

Pour rappel, ces décisions autorisent le Directeur Général à :

D'une part :

- valider la délimitation précise et la superficie des nouvelles parcelles à céder telles que décrites ci-dessous, au travers du document modificatif du parcellaire cadastral qui sera produit par le géomètre expert mandaté par la SET,
- signer une promesse de vente et un acte de vente avec le Promoteur, avec capacité de substitution au bénéfice d'une société dont il serait actionnaire majoritaire, concernant la partie du lot 6 destinée à être construite, extraite des parcelles ER 757, 758 et 762 et dont la délimitation précise est à arrêter par le géomètre expert, pour un montant de 260 000 € HT,
- signer une promesse de vente et /ou directement un acte de vente avec la SET, concernant la partie du lot 6 destinée à devenir des espaces publics aménagés par la SET, extraite des parcelles ER 757, 758 et 762 et dont la délimitation précise est à arrêter par le géomètre expert, pour un euro symbolique,
- négocier librement les clauses desdits actes,
- adapter librement le taux et le régime de TVA applicables,
- percevoir le paiement du prix principal,

D'autre part :

- signer le contrat de réservation avec le Promoteur (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition d'un ensemble de logements d'une surface de 3 252,75 m<sup>2</sup> SHAB et locaux d'activités d'une surface de 565,30 m<sup>2</sup> SDP à TOURS, au prix total de 7 890 712,50 € HT,



- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement cédées et bâties et des travaux supplémentaires demandés en cours de chantier, dans la limite de 5 % du prix initial,
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,
- négocier librement les termes du contrat de réservation, de l'état descriptif de division en volume, des statuts de l'ASL, de l'acte de vente,
- signer l'acte authentique de VEFA afférent et tous actes nécessaires à la préparation de la vente,
- mandater le paiement du prix et des frais annexes.

Le Directeur Général pourra, en fonction de l'évolution du dossier, choisir d'exercer ces autorisations indépendamment les unes des autres.

## 11. TOURS – ZAC DES DEUX LIONS – APPEL A PROJET LANCE PAR LA SET POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE TOURS

---

(C/1)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine indiquent au Conseil d'Administration que la SET, pour le compte de la Ville de TOURS, a lancé un appel à projets, le 18 décembre 2023, situé dans la ZAC des deux lions à TOURS.

Cette appel à projets s'inscrit au sein d'un îlot constitué comme suit :

- 5 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux (LOT F1),
- 20 000 m<sup>2</sup> SDP de logements (LOTS F2 à F5).

Dans l'emprise de ce plan masse, trois lots ne sont pas concernés par la consultation de la SET :

- Lot n°F1 : 5 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux,
- Lot n°F4 : 4 700 m<sup>2</sup> SDP de logements,
- Lot n°F5 : 3 200 m<sup>2</sup> SDP de logements.



L'appel à projet concerne donc les lots F2 et F3. Les projets devront respecter la contrainte suivante en terme de destination des logements :

- 1/3 de logements libres ;
- 1/3 d'accèsion sociale ;
- 1/3 de logement locatif social

Pour le lot n°F2 : capacité constructible de 5 695 m<sup>2</sup> SDP de logements / emprise foncière de 5 950 m<sup>2</sup>.

Le programme attendu est le suivant :

- Logements libres : 2 158 m<sup>2</sup> SDP,
- Accession sociale : 2 037 m<sup>2</sup> SDP,
- Locatif social : 1 500 m<sup>2</sup> SDP.

Pour le lot n°F3 : capacité constructible de 6 405 m<sup>2</sup> SDP de logements / emprise foncière de 5 710 m<sup>2</sup>.

Le programme attendu est le suivant :

- Logements libres : 2 158 m<sup>2</sup> SDP,
- Accession sociale : 3 030 m<sup>2</sup> SDP,
- Locatif social : 1 217 m<sup>2</sup> SDP.

Ce projet ambitieux a pour objectifs :

- RE2025 Seuil RE2028,
- Mode constructif Frugal et durable,
- Température maximale de 26 degrés en été,
- Réemploi de matériaux.

Dans le cadre de cet appel à projets, TOURS HABITAT a été contacté par différents promoteurs.

L'appel à projet se décompose en une phase candidature, avant le 01 février 2024, et une remise d'offres, pour les candidats retenus, le 06 mai 2024. Chaque candidat doit présenter son groupement (Architecte, promoteur, paysagiste et bureau d'études environnementales).

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration des démarches de TOURS HABITAT pour s'associer à des candidatures de promoteurs sur les lots F2 et F3. Sur cette phase candidature, il s'agit de la rédaction d'un courrier d'engagement générique permettant à chaque promoteur d'appuyer sa candidature avec le courrier de TOURS HABITAT.

Dans cette première phase, en l'absence de projet précis, il n'est pas possible de connaître quels seront les coûts supportés par TOURS HABITAT. Aussi, une étude d'opportunité sera effectuée en fonction des projets présentés par les candidats retenus.

Le Conseil d'Administration sera tenu informé de l'avancement de ce dossier.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine précisent que 6 promoteurs ont sollicité TOURS HABITAT ; 5 ont reçu une réponse positive pour mentionner l'Office dans leur offre. Pour l'instant, aucun engagement ferme n'est pris. Il appartiendra à TOURS HABITAT de vérifier si les projets des promoteurs sont intéressants et peuvent répondre aux souhaits de développement de l'Office, et ce dans la limite d'un montant maximum d'ores et déjà indiqué aux promoteurs pour l'achat de logements en VEFA.



Le Conseil d'Administration prend acte des informations présentées ci-dessus.

## 12. TOURS – ECOQUARTIER DE MONCONSEIL - CESSIION DU LOT F : CONVENTION DE PARTICIPATION DU CONSTRUCTEUR

(Ecoquartier Monconseil C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2016, la Ville de TOURS avait instauré une participation financière aux équipements publics de 45 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour toute opération de construction sur le périmètre de la ZAE de Monconseil. La ZAE fait partie du périmètre global de la ZAC de Monconseil, même si, sur cette partie là, TOURS HABITAT n'a pas la qualité d'aménageur.

Cette participation financière des constructeurs, acquérant un terrain situé dans la ZAE et est estimée à 1 382 347 € HT. Elle a été intégrée au bilan de la concession d'aménagement confiée à TOURS HABITAT dans la mesure où les aménagements réalisés par TOURS HABITAT sur le reste de la ZAC profitent à l'ensemble du périmètre.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, propriétaire de l'emprise foncière de la ZAE, a vendu le lot F au Promoteur LAZARD PROMOTION. Aussi, conformément à la délibération sus-visée, il est redevable auprès de TOURS HABITAT, aménageur, de la participation au titre de l'Article L-311-4.

La participation financière, dans le cadre de la cession du lot F de la ZAE, d'un montant prévisionnel de 318 105 € HT correspondant à une surface de plancher de 7 069 m<sup>2</sup> sera donc versée à TOURS HABITAT. Le montant définitif sera fixé en fonction du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher, qui seront autorisés par l'arrêté de permis de construire du projet.

En application de l'article L-311-4 du Code de l'urbanisme, une convention sera établie en vue de déterminer les conditions (montant et modalités de règlement) de participation du constructeur au coût d'équipement de la ZAC. Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à signer la convention correspondante.



# GESTION LOCATIVE

### 13. CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT : DESIGNATION DES REPRESENTANTS DE TOURS HABITAT

---

(G/03)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration que, conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE s'est dotée en 2016 d'une Conférence Intercommunale du Logement de l'Agglomération de Tours.

Cette instance est chargée de suivre la mise en œuvre des orientations stratégiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux, telles qu'elles sont inscrites dans la convention intercommunale d'attributions HLM agréée le 14 novembre 2019, et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. Elle est, en outre, associée au suivi de la mise en œuvre du Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs adopté le 21 mars 2017.

Suite à la nouvelle réorganisation au sein de TOURS HABITAT, le Directeur Général indique qu'un courrier va être adressé à TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE désignant pour représenter l'Office au sein de cette instance :

- Monsieur Grégoire SIMON, Directeur Général en tant que Titulaire
- Madame Marie-Laure VIVIER, Directrice Gestion Locative en tant que Suppléante



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

### 14. FRAIS DE DEMENAGEMENT : DELIBERATION ANNUELLE

---

(G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative rappellent au Conseil d'Administration que TOURS 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...



Les dépenses concernées sont :

- Frais de déménagement
- Frais de fermeture, ouverture et mise en service des énergies et services suivants (électricité, gaz, chauffage, télévision, changement postal, transfert de ligne téléphonique,...)

Pour répondre à la demande de précision de Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), le Directeur Général indique que la liste des frais n'est pas limitative, peuvent y être inclus tous les frais engendrés par un changement d'adresse.



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 2024.

## 15. ATTRIBUTION D'UNE AIDE EXCEPTIONNELLE POUR LES MENAGES EN GRANDE DIFFICULTE FINANCIERE AU TITRE DE L'EXERCICE 2024

(G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 19 octobre 2023, il a été décidé de mobiliser une enveloppe de 100 000 € par TOURS HABITAT, avec un abondement à hauteur de 25.000 € par la Ville de TOURS, soit au total 125.000 € au titre de de l'exercice 2024, afin d'apporter une aide aux-ménages en grande difficulté financière au regard du règlement de leurs charges locatives.

La Directrice Gestion Locative indique qu'un groupe de travail s'est tenu le 30 janvier 2024, réunissant deux Administrateurs (Monsieur GRATEAU et Madame QUINTON), la Responsable du Service Recouvrement et elle-même, afin d'établir un règlement définissant les conditions d'éligibilité, les modalités de calcul et le montant de l'aide financière du Fonds de lutte contre la précarité énergétique. Ce règlement est présenté et exposé en séance.

Madame ROCHER note que les consommations énergétiques, et donc les charges, peuvent être très différentes selon la date de construction des logements.

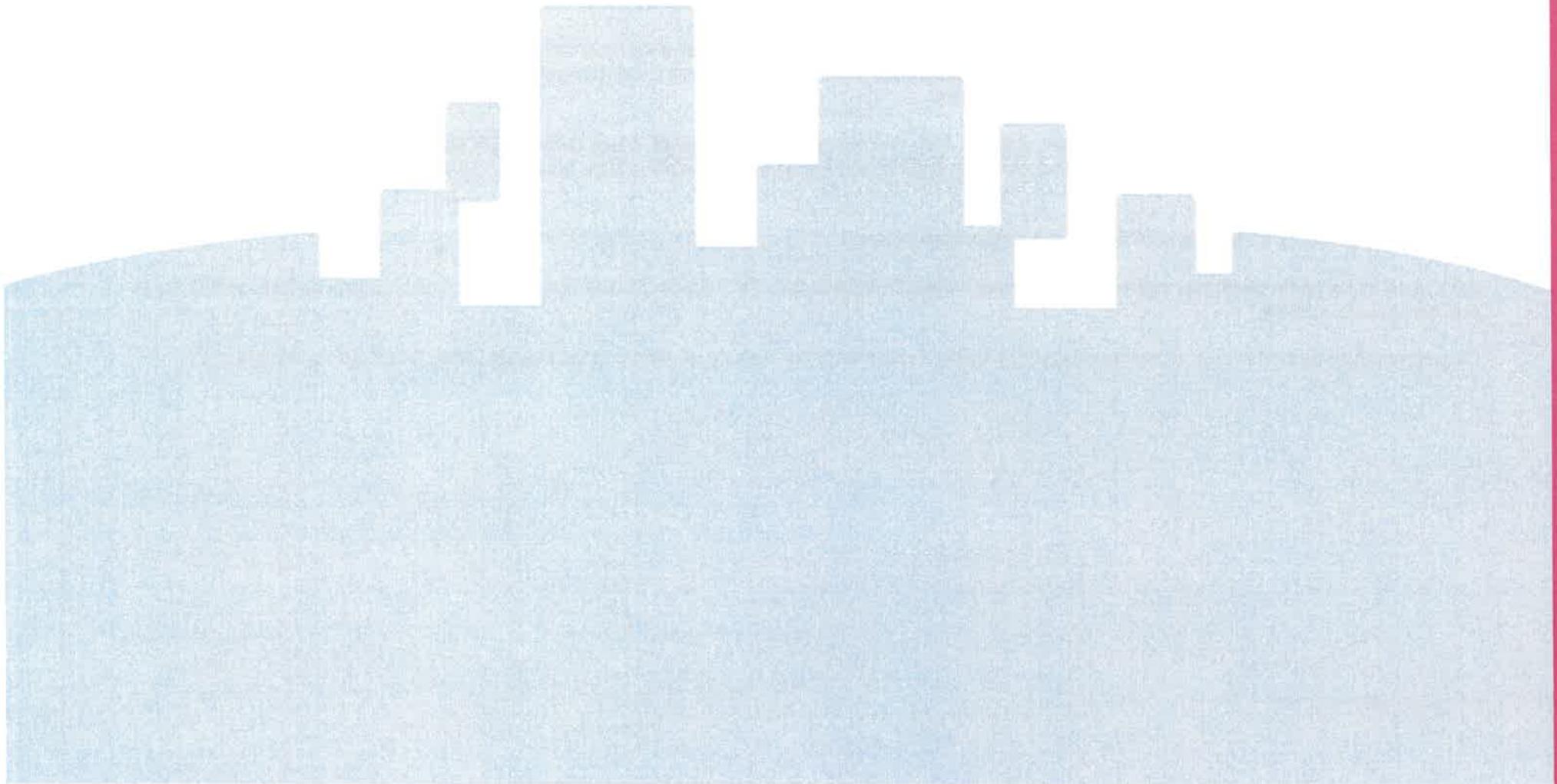
La Directrice Gestion Locative explique qu'il était trop compliqué de prendre en compte tous les critères. Toutefois, des cas de dérogations ont été prévus, en cas de problèmes techniques par exemple ou de situation sociale très difficile.

Le Directeur Général rappelle que, sur cette question de la précarité énergétique, les chèques énergie pourront désormais être acceptés par TOURS HABITAT en règlement des charges. Un décret est en attente pour connaître les modalités d'application de cette mesure.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'adopter le règlement du Fonds de Lutte contre la précarité énergétique, joint au présent compte-rendu.

# QUESTIONS DIVERSES



## **16.CHARCOT – CESSION PAR TOURS HABITAT D'UNE EMPRISE FONCIERE SITUEE 22 RUE NUNGESSER ET COLI A TOURS, AU PROFIT DE MR ET MME UZUN, PROPRIETAIRES D'UNE MAISON SITUEE 18 RUE NUNGESSER ET COLI**

---

(Charcot C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration qu'à la suite d'une demande de Mr et Mme UZUN, propriétaires d'une maison demeurant au 18, rue Nungesser et Coli à Tours, Maître DAVY a sollicité TOURS HABITAT afin d'étudier leur souhait d'acquérir une emprise foncière située en fond de leur jardin.

Après examen des lieux et en raison de la localisation de cette emprise foncière (mitoyenne à leur jardin), il est apparu justifié à TOURS HABITAT de leur céder cette petite parcelle de terrain qui viendrait augmenter la surface de leur jardin privé, sans pour cela priver l'Office dudit terrain dont il n'a pas l'utilité.

A cet effet, GEOPLUS a été saisi pour établir une division parcellaire.

Ainsi, il est proposé de céder aux intéressés la parcelle cadastrée section CV n°519 située 22, rue Nungesser et Coli pour une surface de 0a13ca au prix convenu de 1 500 €.

D'un commun accord, Monsieur et Madame UZUN prennent à leur charge les frais de géomètre et les frais de l'acte notarié qui en découlent.





Après examen des modalités de ce transfert de propriété, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à :

- vendre cette emprise foncière au prix de 1 500 €,
- signer l'acte de vente,
- percevoir le versement du prix par les acquéreurs.

\*\*\*\*\*

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 35.

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**



# ANNEXES



BANQUE des  
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE



MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL  
TOURS HABITAT - OPH  
1 RUE MAURICE BEDEL  
CS13333  
37000 TOURS

Dossier n° : R131106

Suivi par : **Doriane DORVILLERS**

Tél : 06 08 78 56 27

Courriel : [doriane.dorvillers@caissedesdepots.fr](mailto:doriane.dorvillers@caissedesdepots.fr)

AR CONTROLÉ DE L'ÉQUILIBRE CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS 1243076-20240327-CA270324\_1-DE  
en date du 02/04/2024 ; REFERENCE ACTE : **Orléans le 24 janvier 2024**

**Objet** : Lettre d'offre de réaménagement de la dette de votre organisme

Monsieur le Directeur Général,

Suite aux réunions préparatoires entre nos équipes et afin de répondre à vos besoins, nous avons le plaisir de vous faire part de notre offre de réaménagement.

Il convient de nous transmettre, avant l'émission de l'avenant de réaménagement, la décision conforme de votre organe compétent autorisant ce réaménagement.

**Cette offre de réaménagement a pour date de valeur le 1er février 2024.**

### Reprofilage des prêts

L'offre de réaménagement que nous vous proposons porte sur un périmètre de 95 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s), pour un montant total de 69 317 410,17 €, décomposée comme suit :

- Capital Restant Dû : 69 317 410,17 €

Notre offre de réaménagement se décompose en 7 mesures spécifiques, ne pouvant être acceptées indépendamment les unes des autres.

#### 1. Baisse de marge à TLA +1,00% et passage en Échéance prioritaire (intérêts différés)

- CRD : 1 127 159,13 €
- Nombre de prêts : 3
- Marge sur index Phase 1 : 1,000 %
- Taux Phase 1 : 4,000 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 3,000 % au 22/01/2024)
- Profil d'amortissement : Échéance prioritaire (intérêts différés)
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

#### 2. Baisse de marge à TLA +1,00% et ajustement de progressivité des échéances à -1%

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
[centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr](mailto:centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr)  
[banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr) | [@BanqueDesTerr](https://www.instagram.com/BanqueDesTerr)



BANQUE des  
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- CRD : 4 335 775,63 €
- Nombre de prêts : 7
- Marge sur index Phase 1 : 1,000 %
- Taux Phase 1 : 4,000 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 3,000 % au 22/01/2024)

AR CONTROLE DE L'EGALITE : 037-351243076-20240327-CA270324\_1  
en date du 02/04/2024 ; REFERENCE ACTE : CA270324\_1

**3. Baisse de marge à TLA +1,00% et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%**

- CRD : 2 227 375,98 €
- Nombre de prêts : 2
- Marge sur index Phase 1 : 1,000 %
- Taux Phase 1 : 4,000 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 3,000 % au 22/01/2024)
- Révisabilité Phase 1 : DR
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

**4. Baisse de marge à TLA +1,00% avec passage en Double Révisabilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%**

- CRD : 1 397 673,34 €
- Nombre de prêts : 4
- Marge sur index Phase 1 : 1,000 %
- Taux Phase 1 : 4,000 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 3,000 % au 22/01/2024)
- Révisabilité Phase 1 : DR
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

**5. Passage en Double Révisabilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%**

- CRD : 3 914 429,84 €
- Nombre de prêts : 16
- Révisabilité Phase 1 : DR
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

**6. passage en Double Révisabilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%**

- CRD : 27 479 411,06 €
- Nombre de prêts : 41
- Révisabilité Phase 1 : DR
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

**7. passage en Double Révisabilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%**

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr



BANQUE des  
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- CRD : 28 835 585,19 €
- Nombre de prêts : 22
- Révisibilité Phase 1 : DR
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-351243076-20240327-CA270324-1-DR  
en date du 03/04/2024 REFERENCE ACTE 07370324

Nous vous informons que les taux d'intérêt adossés sur des index révisables mentionnés dans notre offre sont susceptibles de variations d'ici la date de valeur du réaménagement. En conséquence, la (les) valeur(s) des index effectivement appliquée(s) au(x) taux de (des) prêt(s) réaménagé(s) sera (seront) celle(s) en vigueur à ladite date.

En vue de la mise en place de ce réaménagement, nous vous indiquons qu'un ou plusieurs avenants au(x) contrat(s) de prêt(s) initial(initialaux) devront être signés par vos soins ou par une personne dûment habilitée. Ce ou ces avenants devront, le cas échéant, être accompagnés de nouvelle(s) délibération(s) de garantie rendue(s) exécutoire(s).

Enfin, cette offre de réaménagement fait l'objet :

- d'une commission de 20 795,22 €
- du paiement des intérêts courus non échus d'un montant de 900 877,64 € à verser au moment de la mise en place du réaménagement<sup>1</sup>

Cette offre est valable jusqu'au **22 février 2024**.

Si cette offre vous satisfait, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner la présente lettre et son (ses) annexe(s) datées et signées par la personne dûment habilitée, suivie de la mention " Bon pour accord ".

Nous nous rapprocherons de vos équipes afin d'examiner les modalités de mise en oeuvre de ce réaménagement et d'en accompagner au mieux son déroulement.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de cette offre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de notre considération distinguée.

Sylvie MOSNIER  
Directrice Territoriale

<sup>1</sup>Le montant des intérêts courus non échus des prêts révisables réaménagés peut donner lieu à recalcul en cas de variation de leur(s) index d'ici à la date de valeur du réaménagement.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT**

Emprunteur : 000281846 - TOURS HABITAT (OPH)  
 Date de valeur : 01/02/2024

**Reprofilage des prêts**

**1. Baisse de marge à TLA +1,00% et passage en Échéance prioritaire (Intérêts différés)**

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne de prêt	CRO (en €)	Mont d'ICD (en €)	Mont d'ID (en €)	Mont payé (en €)	IND (en €)	Durée de la période	Taux de référence (en %)	TVA (en %)	Contraintes	Taux d'intérêt Phase 1 / Phase 2	Date de fin de Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modalité de rachat	OSM Adm	OSM TSP	OSM Total	Taux de référence Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Bâc. Cdt. Phase 1 / Phase 2	Taux de Progressivité Adm	Date de prise en compte	Mois de début	Mois de fin	Conditions de remboursement anticipé	Type de garantie	Quantité garantie (en %)	Désignation de prêt ou désignation de garantie
0424250	897 488,94	0,00	0,00	897 282,83	0,00	4,81	4,81	272,22	LA+1,00%	4,00 / 4,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0424569	123 400,00	0,00	0,00	123 400,00	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	3,00 / 3,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0446271	54 370,31	0,00	0,00	54 370,31	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	3,00 / 3,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
	1 127 198,18	0,00	0,00	1 127 198,18																						

**2. Baisse de marge à TLA +1,00% et ajustement de progressivité des échéances à -1%**

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne de prêt	CRO (en €)	Mont d'ICD (en €)	Mont d'ID (en €)	Mont payé (en €)	IND (en €)	Durée de la période	Taux de référence (en %)	TVA (en %)	Contraintes	Taux d'intérêt Phase 1 / Phase 2	Date de fin de Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modalité de rachat	OSM Adm	OSM TSP	OSM Total	Taux de référence Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Bâc. Cdt. Phase 1 / Phase 2	Taux de Progressivité Adm	Date de prise en compte	Mois de début	Mois de fin	Conditions de remboursement anticipé	Type de garantie	Quantité garantie (en %)	Désignation de prêt ou désignation de garantie
0407472	619 621,20	0,00	0,00	619 621,20	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	4,00 / 4,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0407487	647 044,15	0,00	0,00	647 044,15	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	4,00 / 4,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0706501	1 052 844,37	0,00	0,00	1 052 844,37	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	7,00 / 7,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0407497	147 254,50	0,00	0,00	147 254,50	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	3,00 / 3,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0407475	772 078,79	0,00	0,00	772 078,79	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	4,00 / 4,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0407484	282 871,51	0,00	0,00	282 871,51	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	3,00 / 3,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
0014123	478 997,87	0,00	0,00	478 997,87	A	4,81	4,81	0,00	LA+1,00%	10,00 / 10,00		Échéance prioritaire (intérêts différés)	DR	0,00	0,00	A	-1,00%	-1,00%	0,00	01/02/2024	E	30 / 360	Indivisibles amortibles sur compte DCRAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CHATEAU DE TOURS
	4 334 775,89	0,00	0,00	4 334 775,89																						

**3. Baisse de marge à TLA +1,00% et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%**  
 Mode de calcul des intérêts (E:Equivalent, P:Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations  
 2 avenue de Paris - Le Primal - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
 contre-val-de-joire@caissedesdepots.fr  
 banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

PROTECTOR 17  
 Dossier n° 111100  
 Responsable n° 000281846



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne de prêt	CND (en €)	Mont d'ECO restant (en €)	Mont d'EC restant (en €)	Mont payé (en €)	RND (en €)	Durée de la période	Taux de période (en %)	TSA (en %)	Commission	Taux d'index Phase 1 / Phase 2	Durée totale du prêt Phase 1 / Phase 2	Prêt d'aménagement	Modalité de rachat	Différentiel Annuel	Différentiel Total	Phase de	Taux de Prog. Annuel Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Annuel Phase 1 / Phase 2	Date de prochain échéance	Mont capital initial	Quantité de remboursement anticipé	Type de garanti	Mont garanti (en %)	Désignation de garanti ou Désignation de garanti		
0241868	279 296,94	0,00	0,00	279 296,94	0,00	A	4,81	4,81	113,78	LA+1,00%	11,00 / 11,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,50%	-4,50%	0,00	04/02/2025	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
102248	1 042 063,01	0,00	0,00	1 042 063,01	0,00	A	4,00	4,00	54,00	LA+1,00%	15,00 / 15,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,30%	-4,30%	0,00	01/11/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
2 227 360,95		0,00	0,00	2 227 360,95	0,00																					

4. Baisse de marge à TLA +1,00% avec passage en Double Révisabilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne de prêt	CND (en €)	Mont d'ECO restant (en €)	Mont d'EC restant (en €)	Mont payé (en €)	RND (en €)	Durée de la période	Taux de période (en %)	TSA (en %)	Commission	Taux d'index Phase 1 / Phase 2	Durée totale du prêt Phase 1 / Phase 2	Prêt d'aménagement	Modalité de rachat	Différentiel Annuel	Différentiel Total	Phase de	Taux de Prog. Annuel Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Annuel Phase 1 / Phase 2	Date de prochain échéance	Mont capital initial	Quantité de remboursement anticipé	Type de garanti	Mont garanti (en %)	Désignation de garanti ou Désignation de garanti		
0641807	148 817,28	0,00	0,00	148 817,28	0,00	A	4,00	4,00	43,78	LA+1,00%	20,00 / 20,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,80%	-4,80%	0,00	01/06/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
110675	113 871,41	0,00	0,00	113 871,41	0,00	A	4,00	4,00	29,82	LA+1,00%	20,00 / 20,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,30%	-4,30%	0,00	01/06/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
022850	152 897,74	0,00	0,00	152 897,74	0,00	A	4,00	4,00	48,20	LA+1,00%	20,00 / 20,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,30%	-4,30%	0,00	01/06/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
4011511	102 858,38	0,00	0,00	102 858,38	0,00	A	4,00	4,00	31,25	LA+1,00%	20,00 / 20,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,30%	-4,30%	0,00	01/06/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
1 397 879,74		0,00	0,00	1 397 879,74	0,00																					

5. Passage en Double Révisabilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne de prêt	CND (en €)	Mont d'ECO restant (en €)	Mont d'EC restant (en €)	Mont payé (en €)	RND (en €)	Durée de la période	Taux de période (en %)	TSA (en %)	Commission	Taux d'index Phase 1 / Phase 2	Durée totale du prêt Phase 1 / Phase 2	Prêt d'aménagement	Modalité de rachat	Différentiel Annuel	Différentiel Total	Phase de	Taux de Prog. Annuel Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Annuel Phase 1 / Phase 2	Date de prochain échéance	Mont capital initial	Quantité de remboursement anticipé	Type de garanti	Mont garanti (en %)	Désignation de garanti ou Désignation de garanti		
111901	184 991,34	0,00	0,00	184 991,34	0,00	A	3,81	3,81	46,38	LA+0,50%	2,00 / 2,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,00%	-4,00%	0,00	01/06/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
119727	254 140,00	0,00	0,00	254 140,00	0,00	A	3,81	3,81	71,23	LA+0,50%	2,00 / 2,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,00%	-4,00%	0,00	01/11/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
110729	253 428,74	0,00	0,00	253 428,74	0,00	A	3,81	3,81	71,23	LA+0,50%	2,00 / 2,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,00%	-4,00%	0,00	01/11/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS
111114	31 982,80	0,00	0,00	31 982,80	0,00	A	3,81	3,81	10,11	LA+0,50%	2,00 / 2,00	Exécution prioritaire (prêt au client)	DR	0,00	0,00	A	-4,00%	-4,00%	0,00	01/06/2024	0	30 / 300	Indemnité actualisée sur compte DCPAP (1-0)	Collectivité locale	100,00	CAHNE DE TOURS

Périodicité d'échéance (M Mensuelle; T Trimestrielle; S Semestrielle; A Annuelle)  
 Mode de calcul des intérêts (E Equivalant; P Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations  
 2 avenue de Paris - La Prêmat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 78 18 00  
 centre-val-de-loire@caissadesdepots.fr  
 banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																											
N° ligne de prêt	CAD (en €)	Montant TTC maximum (en €)	Montant TTC actualisé (en €)	Taux de profit (%)	RISQ (en €)	Date de la période	Taux de période (en %)	TISQ (en %)	Commentaire	Type d'offre / Phase 1 / Phase 2	Durée totale / durée Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modalité de rachat	DRS Actif	DRS Total	DRS Total	DRS Total	Type de prêt / Taux de Prog. / Taux de Prog. / Taux de Prog. / Taux de Prog.	Taux de progression Annuel	Date de échéance	Montant à payer	Montant à payer	Commentaire de remboursement	Type de garantie	Capital garanti (en €)	Désignation du garant ou désignation de garantie	
123456	514 187,51		0,00	0,00	344 187,51	A	3,81	3,81	84,33	LA+0,50%	5,30 / 5,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123457	455 970,18		0,00	0,00	284 870,18	A	3,81	3,81	197,81	LA+0,50%	7,80 / 7,80%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123458	33 148,11		0,00	0,00	16 148,11	A	3,81	3,81	7,34	LA+0,50%	7,80 / 7,80%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123459	22 442,10		0,00	0,00	11 442,10	A	3,81	3,81	6,73	LA+0,50%	7,80 / 7,80%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123460	100 830,33		0,00	0,00	50 830,33	A	3,81	3,81	39,29	LA+0,50%	5,30 / 5,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123461	77 883,08		0,00	0,00	37 883,08	A	3,81	3,81	29,08	LA+0,50%	5,30 / 5,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123462	178 561,33		0,00	0,00	88 561,33	A	3,81	3,81	61,88	LA+2,50%	8,30 / 8,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123463	88 871,91		0,00	0,00	38 871,91	A	3,81	3,81	30,00	LA+0,50%	5,30 / 5,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123464	118 877,35		0,00	0,00	68 877,35	A	3,81	3,81	34,00	LA+0,50%	5,30 / 5,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
123465	188 556,40		0,00	0,00	88 556,40	A	3,81	3,81	100,00	LA+0,50%	5,30 / 5,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
000000	437 483,38		0,00	0,00	237 483,38	A	3,81	3,81	201,00	LA+0,50%	10,80 / 10,80%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	-0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
010000	218 483,38		0,00	0,00	118 483,38	A	3,81	3,81	100,00	LA+0,50%	5,30 / 5,30%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS	
	3 914 429,54		0,00	0,00	2 914 429,54																						

6. passage en Double Révisabilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne de prêt	CAD (en €)	Montant TTC maximum (en €)	Montant TTC actualisé (en €)	Taux de profit (%)	RISQ (en €)	Date de la période	Taux de période (en %)	TISQ (en %)	Commentaire	Type d'offre / Phase 1 / Phase 2	Durée totale / durée Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modalité de rachat	DRS Actif	DRS Total	DRS Total	DRS Total	Type de prêt / Taux de Prog. / Taux de Prog. / Taux de Prog. / Taux de Prog.	Taux de progression Annuel	Date de échéance	Montant à payer	Montant à payer	Commentaire de remboursement	Type de garantie	Capital garanti (en €)	Désignation du garant ou désignation de garantie
100000	467 288,44		0,00	0,00	267 288,44	A	3,80	3,80	199,00	LA+0,50%	10,80 / 10,80%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS
010000	233 644,22		0,00	0,00	133 644,22	A	3,80	3,80	100,00	LA+0,50%	11,00 / 11,00%	Échéance prioritaire (prêt à terme)	DR	0,00	0,00	A	-3,50%	-3,50%	0,000	01/01/2024	E	30 / 300	Intérêt actualisé sur compte BNP (1-4)	Collectif des locataires	100,00	CAISSE DE TOURS

Périodicité d'échéance (M: Mensuelle; T: Trimestrielle; S: Semestrielle; A: Annuelle)  
 Mode de calcul des intérêts (E: Équivalent; P: Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations  
 2 avenue de Paris - Le Primal - 45058 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
 centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
 banque-des-territoires.fr | @BanqueDesTerr







CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																											
N° ligne de prêt	CRD (en €)	Mont. d'CD maximum (en €)	Mont. d'CD maximum (en €)	Mont. payé (en €)	RPO (en %)	Surcoût de la période	Taux de pénalité (en %)	TDS (en %)	Commentaire	Taux d'indexation Phase 1 / Phase 2	Durée totale / Durée Phase 1 / Phase 2	Prêt d'aménagement	Stabilité de révisibilité	Débit Annuel	Débit Total	Calcul	Taux de Financement (en %)	Taux de Fin. Eff. (en %)	Taux de Fin. Eff. (en %)	Taux de Fin. Eff. (en %)	Date de première échéance	Méthode de calcul	Versements mensuels	Caractéristiques de remboursement anticipé	Type de garantie	Mont. garanti (en %)	Désignation de garant ou désignation de garantie
611 166	308 837,56		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	1A+0,00%	18,00 / 18,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00	100,00	CAISSE des DEPÔTS - TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE
27 479 411,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																			

7. passage en Double Révisibilité et ajustement de progressivité des échéances à -0,50%

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																											
N° ligne de prêt	CRD (en €)	Mont. d'CD maximum (en €)	Mont. d'CD maximum (en €)	Mont. payé (en €)	RPO (en %)	Surcoût de la période	Taux de pénalité (en %)	TDS (en %)	Commentaire	Taux d'indexation Phase 1 / Phase 2	Durée totale / Durée Phase 1 / Phase 2	Prêt d'aménagement	Stabilité de révisibilité	Débit Annuel	Débit Total	Calcul	Taux de Financement (en %)	Taux de Fin. Eff. (en %)	Taux de Fin. Eff. (en %)	Taux de Fin. Eff. (en %)	Date de première échéance	Méthode de calcul	Versements mensuels	Caractéristiques de remboursement anticipé	Type de garantie	Mont. garanti (en %)	Désignation de garant ou désignation de garantie
101139	1 423 242,73		0,00	0,00	1 463 242,73	A	3,00	3,00	43,00	1A+0,00%	25,00 / 25,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/02/2025	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
115003	1 887 218,31		0,00	0,00	1 927 218,31	A	3,00	3,00	28,00	1A+0,00%	26,00 / 26,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
115114	1 110 398,28		0,00	0,00	1 150 398,28	A	3,00	3,00	63,00	1A+0,00%	26,00 / 26,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
115180	1 537 844,00		0,00	0,00	1 577 844,00	A	3,00	3,00	28,00	1A+0,00%	26,00 / 26,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
115149	304 375,00		0,00	0,00	344 375,00	A	3,00	3,00	194,00	1A+0,00%	26,00 / 26,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
115488	1 523 382,14		0,00	0,00	1 563 382,14	A	3,00	3,00	37,00	1A+0,00%	27,00 / 27,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
115528	1 877 850,37		0,00	0,00	1 917 850,37	A	3,00	3,00	28,00	1A+0,00%	25,00 / 25,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
115635	1 534 267,34		0,00	0,00	1 574 267,34	A	3,00	3,00	48,00	1A+0,00%	27,00 / 27,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
116106	2 700 826,35		0,00	0,00	2 740 826,35	A	3,00	3,00	21,00	1A+0,00%	26,00 / 26,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
116104	1 000 608,04		0,00	0,00	1 040 608,04	A	3,00	3,00	127,00	1A+0,00%	27,00 / 27,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
116199	418 843,81		0,00	0,00	458 843,81	A	3,00	3,00	154,00	1A+0,00%	27,00 / 27,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
116131	777 881,71		0,00	0,00	817 881,71	A	3,00	3,00	232,00	1A+0,00%	27,00 / 27,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS
116208	508 792,19		0,00	0,00	548 792,19	A	3,00	3,00	81,00	1A+0,00%	27,00 / 27,00	Exonération partielle (taux de 0,00%)	DR	0,00	0,00	A	-0,50%	-0,50%	0,00	01/07/2024	E	30 100	Indemnité substituée sur compte EPAP (1-40)	Collectifs bancaires	100,00		CAISSE DE TOURS

Périodicité d'échéance (M: Mensuelle; T: Trimestrielle; S: Semestrielle; A: Annuelle)  
 Mode de calcul des intérêts (E: Equivalent; P: Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations  
 2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
 centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
 banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																												
N° ligne de p-d	CRD (en €)	Mont. d'ED anticipée (en €)	Mont. d'ED maximale (en €)	taux de prime (%)	CRD (en €)	Caract. de la période	Taux de prime (en %)	TSP (en %)	Commission	Mont. d'ED Phase 1	Mont. d'ED Phase 2	Mont. d'ED Phase 3	Prêt d'amortissement	Stabilité de revenu	CRD-4 (en €)	EPD-4 (en %)	Taux de prime Phase 1	Taux de prime Phase 2	Taux de prime Phase 3	Taux de prime Annuel	Date de première échéance	Mont. capital initial	Mont. capital final	Conditions de remboursement (en %)	Type de garantie	Mont. garanti (en %)	Désignation du gérant ou désignation de garantie	
1160104	777 637,34		0,00	0,90	777 637,34	A	3,00	3,00	23,536	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	04/06/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1160105	884 178,38		0,00	0,90	884 178,38	A	3,00	3,00	19,838	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	04/06/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1320110	1 000 104,00		0,00	0,90	1 000 104,00	A	3,00	3,00	49,823	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	01/09/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1320111	1 001 119,27		0,00	0,90	1 001 119,27	A	3,00	3,00	49,834	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	01/09/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1341112	1 037 137,33		0,00	0,90	1 037 137,33	A	3,00	3,00	51,130	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	01/09/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1003714	89 293,82		0,00	0,90	89 293,82	A	3,00	3,00	26,710	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	01/09/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1003715	108 475,11		0,00	0,90	108 475,11	A	3,00	3,00	27,936	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	01/09/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1003716	307 843,88		0,00	0,90	307 843,88	A	3,00	3,00	29,571	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	01/09/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
1004711	2 140 149,81		0,00	0,90	2 140 149,81	A	3,00	3,00	64,570	LA-0,000 / 20,00 / 20,00			Epargne prioritaire (taux fixe 0%)	DR	0,00	0,00	0,000 / 0,000 / 0,000	0,000	0,000	0,000	01/09/2024	E	30 / 300	Indemnités calculées sur montant initial (1-0)	Collective totale	100,00	CHATE DE TOURS	
	20 020 686,79		0,00	0,90	20 020 686,79																							

PROCEA V2.2 - 05/06/2023  
 Dossier n° 178 - 15/11/2023 - Reproduction n° 000231848

Périodicité d'échéance (M: Mensuelle; T: Trimestrielle; S: Semestrielle; A: Annuelle)  
 Mode de calcul des intérêts (E: Equilibré; P: Proportionnel)

Caisse des dépôts et consignations  
 2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
 centre-va-de-loire@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | Banque Des Terr

Sn 77

Juin 2023

# Caractéristiques de la dette CDC au 19/06/2023

FinanceActive

## Chiffres clés au 19/06/2023

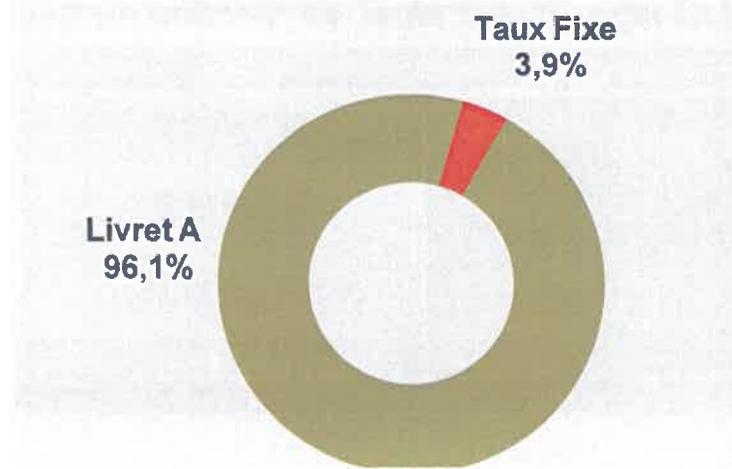
<b>Dette Globale TH</b>	<b>220 112 K€</b>
<b>Répartie :</b>	
<b>à taux variable</b>	<b>175 789 K€</b>
<b>à taux Fixe</b>	<b>44 323 K€</b>
<b>La dette CDC est de</b>	<b>180 516K€</b>
<b>Son taux moyen s'élève à</b>	<b>2,59 %</b>
<b>Sa durée de vie résiduelle est de</b>	<b>23,69 ans</b>

## Répartition de l'encours par type de risque: un encours CDC très indexé Livret A, avec une part de taux fixe limitée

Type de risque	CRD (€)	%CRD	Marge moyenne (%)	Taux moyen (%)	Durée de vie résiduelle (année)	Durée de vie moyenne (année)	Stock ICO/ID (€)
Livret A	173 455 966	96,1%	0,52	2,65	24,05		1 001 549
Taux Fixe	7 059 196	3,9%	-	1,05	14,94		0
<b>Total</b>	<b>180 515 162</b> €	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>2,59</b>	<b>23,69</b>		<b>1 001 549 €</b>

Données issues des caractéristiques financières extraites en date du 19/06/2023

### Répartition par type de risque



## Taux moyen de votre dette (Taux Fixe, E3M et Livret A)

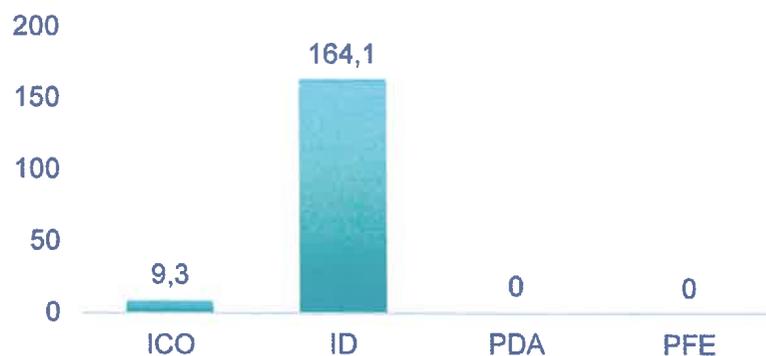
Date	06/06/2023
Taux Moyen de votre dette (Taux annuel base 30/360)	2,59%

- Le taux moyen de la dette est la moyenne pondérée par les encours des taux de chaque emprunt relevé au jour de l'analyse. Pour homogénéiser le calcul, ces différents taux sont tous recalculés en taux annuels de base 30/360. Pour les index post-fixés, le taux moyen prend en compte les taux forward.
  - Le taux moyen s'interprète ainsi comme une mesure instantanée, à la date d'analyse, de la vitesse à laquelle courent les intérêts.
- **Les taux payés se répartissent ainsi, en fonction du type de produit :**

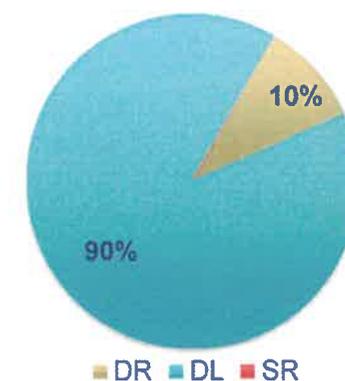
Tranche de taux	CRD	Fixe	Variable
< 1,00%	3 987 542 €	1 363 347 €	2 624 195 €
1,00% - 1,50%	9 658 511 €	5 695 849 €	3 962 662 €
> 1,50%	166 869 110€	0 €	166 869 110 €
<b>TOTAL</b>	<b>180 515 163 €</b>	<b>7 059 196 €</b>	<b>173 455 967 €</b>

## Modalités d'amortissement CDC Livret A

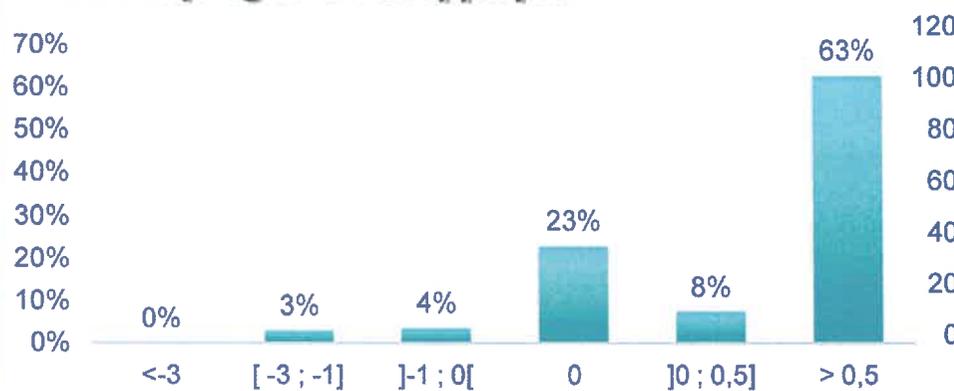
*Profil d'amortissement*



*Modalités de révision*



*Taux de progressivité appliqué*

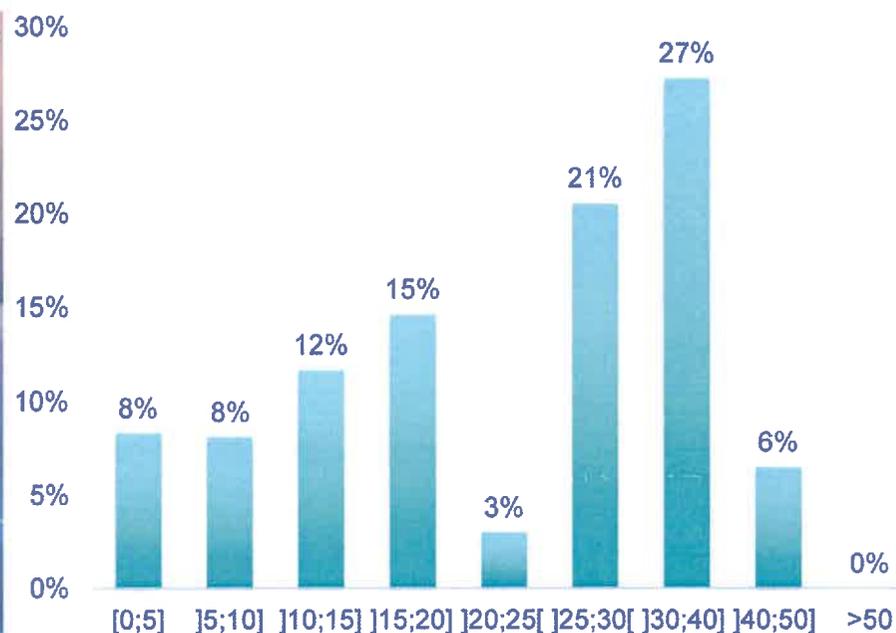


*Encours selon la progressivité appliquée*

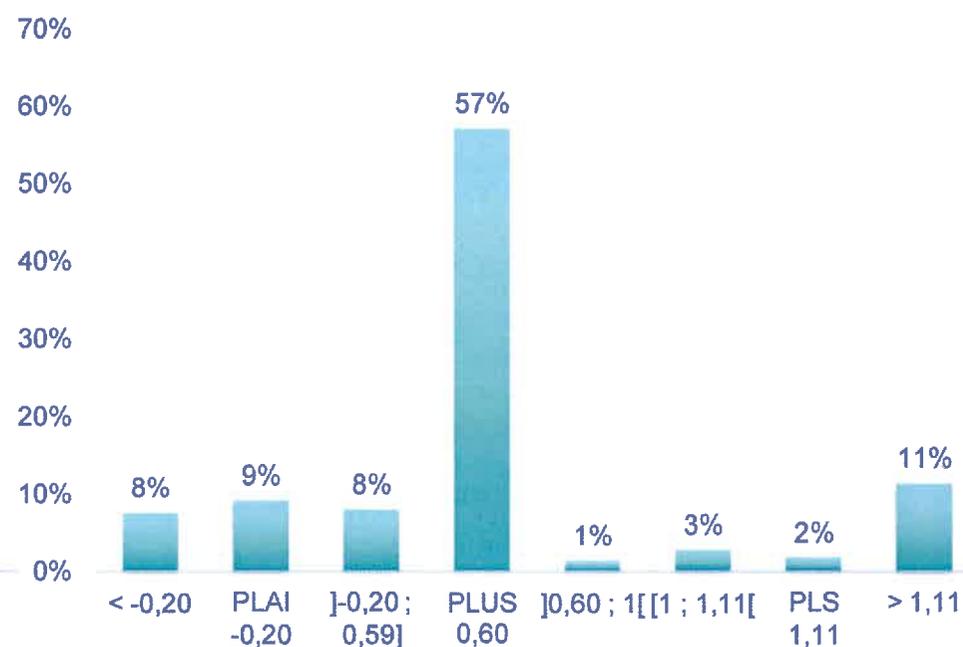


## Périmètre optimal de réaménagement

**Durée résiduelle**



**Marge**



Périmètre	%CRD	CRD (€)
Marge > 1,00% 0 < DVR <= 25 ans	10,3%	17 907 107,97 €

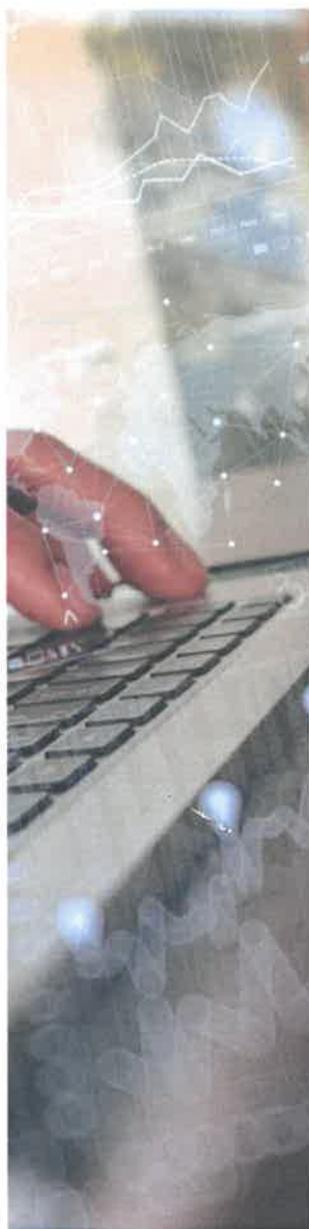
## Premiers commentaires sur les caractéristiques de votre encours

- Un encours global de **180,5 M€**, indexé à **96,1%** sur le Livret A et **3,9%** à taux fixe.
- Répartition de la dette => La dette est relativement mature. **Près de 67% de l'encours a une durée de vie résiduelle inférieure à 30 ans.**
- Les modalités d'amortissement sont **majoritairement typées ID avec un mode de révision en double révisabilité limitée (DL) à hauteur de 90% et en double révisabilité (DR) pour 10%.**
- S'agissant de la progression appliquée, celle-ci est majoritairement positive **avec l'application d'une progression supérieure à 0 sur 71% de l'encours**, à 0 % sur 23% de l'encours, et enfin une progression négative sur 7% de l'encours. **Les sous-amortissements engendrés en fonction des cas sont à suivre avec précaution. Notamment en lien avec la hausse du Livret A et ses conséquences.**
- **Environ 89% de l'encours dispose d'une marge inférieure à 1%**

Le Cabinet FinanceActive a donc ciblé un encours à réaménager représentant 69.3 millions et comprenant 7 lots :

- 4 lots de baisse de marge à LA + 100 bps (avec baisse de progressivité pour les lots 2/3/4).
- 3 lots de baisses de progressivité et passage en DR (pour les lots 5/6/7)

CARACTERISTIQUES AVANT REAMENAGEMENT												
N° de lot	Nb prêts	Mesure de réaménagement	CRD à date de valeur	Stock ICO / ID payés	Durée (en années)	Index	Marge sur Index / Taux (en %)	Différé d'amortissement (en mois)	Modalité de révision	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog des échéances calculé (en %)	Taux de prog de l'amortissement calculé (en %)
Lot 1	3	Baisse de marge et passage en ID	1 127 159,13	0,00	3,9	Livret A	1,30	-	DR	0,51	0,51	5,30
Lot 2	7	Baisse de marge et progressivité -1%	4 335 775,63	0,00	7,5	Livret A	1,30	-	DR	0,54	0,54	0,00
Lot 3	2	Baisse de marge et progressivité -0.5%	2 227 375,98	0,00	14,3	Livret A	1,20	-	DL	0,60	0,60	0,00
Lot 4	4	Baisse de marge passage en DR avec prog -0.5%	1 397 673,34	0,00	25,8	Livret A	1,03	-	DL	0,21	-0,13	0,00
Lot 5	16	Passage en DR et progressivité -0,5%	3 914 429,84	0,00	7,6	Livret A	0,61	-	DR/DL	1,43	1,41	0,00
Lot 6	41	Passage en DR et progressivité -0,5%	27 479 411,06	0,00	16,0	Livret A	0,60	-	DL	1,88	1,88	0,00
Lot 7	22	Passage en DR et progressivité -0,5%	28 835 585,19	0,00	27,6	Livret A	0,60	-	DR/DL	1,36	1,31	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>69 317 410,17</b>	<b>0,00</b>	<b>19,79</b>		<b>0,69</b>	<b>-</b>		<b>1,45</b>	<b>1,43</b>	<b>0,00</b>



La Caisse a répondu favorablement à la proposition de réaménagement et a été validé par le comité national le 09/01/2024.

N° de lot	Nb prêts	Mesure de réaménagement	CRD à date de valeur	Stock ICO / ID payés	CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT							
					Durée (en années)	Index	Marge sur Index / Taux (en %)	Différé d'amortissement (en mois)	Modalité de révision	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog des échéances calculé (en %)	Taux de prog de l'amortissement calculé (en %)
Lot 1	3	Baisse de marge et passage en ID	1 127 159,13	0,00	3,9	Livret A	1,00	-	DR	-1,00	-1,00	0,00
Lot 2	7	Baisse de marge et progressivité -1%	4 335 775,63	0,00	7,5	Livret A	1,00	-	DR	-1,00	-1,00	0,00
Lot 3	2	Baisse de marge et progressivité -0.5%	2 227 375,98	0,00	14,3	Livret A	1,00	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 4	4	Baisse de marge passage en DR avec prog -0.5%	1 397 673,34	0,00	25,8	Livret A	1,00	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 5	16	Passage en DR et progressivité -0,5%	3 914 429,84	0,00	7,6	Livret A	0,61	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 6	41	Passage en DR et progressivité -0,5%	27 479 411,06	0,00	16,0	Livret A	0,60	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
Lot 7	22	Passage en DR et progressivité -0,5%	28 835 585,19	0,00	27,6	Livret A	0,60	-	DR	-0,50	-0,50	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>69 317 410,17</b>	<b>0,00</b>	<b>19,79</b>		<b>0,65</b>	<b>-</b>		<b>-0,54</b>	<b>-0,54</b>	<b>0,00</b>



Impact avec index suivant des hypothèses d'évolution			
Année	Impact sur échéance	Impact sur amortissement	Impact sur intérêts
2024	594 133	579 176	14 957
2025	646 103	726 753	80 650
2026	581 067	641 719	60 652
2027	476 531	548 370	71 839
2028	389 880	466 991	77 111
2029	287 870	374 066	86 196
2030	194 441	288 117	93 676
2031	124 873	224 039	99 166
2032	42 743	146 676	103 934
2033	- 41 643	65 352	- 106 995
2034 - 2053	- 5 287 318	- 4 061 259	- 1 226 059
<b>Total</b>	<b>- 1 991 320</b>	<b>0</b>	<b>- 1 991 320</b>

TLA suivant des hypothèses d'évolution :

<i>Scénario TLA forward</i>	
01/02/2025	2,80%
01/08/2025	2,60%
01/02/2026	2,40%
01/08/2026	2,20%
01/02/2027	2,00%

- Un surplus d'amortissement de **556K€** en moyenne/an sur les 5 premières années.
- Une diminution des frais financiers sur la durée de vie résiduelle (d'un point de vue budgétaire) selon les dernières hypothèses de taux issues du cadrage macroéconomique CDC de **1.991 M€**.

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

## DU FONDS DE LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240327-CA270324\_1-DE  
en date du 02/04/2024 ; REFERENCE ACTE : CA270324\_1

*Ce règlement intérieur a été élaboré conformément à la délibération validée par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 19/10/2023.*

*« Une enveloppe de 100.000 € sera constituée et inscrite au budget par TOURS HABITAT, abondée à hauteur de 25.000 € par la Ville de TOURS, pour être mobilisée au profit des ménages en grande difficulté financière au regard du règlement de leurs charges. En début d'année 2024, et avant la régularisation des charges qui doit intervenir en mars 2024, le règlement d'attribution de cette aide sera présenté au Conseil d'Administration. »*

*Ce règlement est issu de la réflexion d'un groupe de travail qui s'est tenu le 30/10/2023, réunissant deux administrateurs, M. GRATEAU et Mme QUINTON, la responsable du Service Recouvrement ainsi que la Directrice Gestion Locative.*

*Le présent règlement intérieur du Fonds de Lutte Contre la Précarité Energétique a été validé par le Conseil d'administration de TOURS HABITAT lors de sa séance du 07/02/2024.*

### Article 1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'octroi de l'aide financière du « Fonds de Lutte contre la précarité énergétique ».

### Article 2 - Conditions d'éligibilité

Pour être éligible à l'aide contribuant à régler ses charges d'énergie, le locataire bénéficiaire devra répondre aux conditions suivantes au regard de sa situation locative, familiale et financière :

- Subir une régularisation de charges de chauffage ou d'eau chaude sanitaire liée à la hausse du prix du gaz, en sa défaveur en mars 2024 sur les coûts 2023,
- Subir une régularisation de charges liée à la hausse du prix de l'électricité, en sa défaveur en mars 2024 sur les coûts 2023,
- Être locataire de son logement actuel depuis au moins 2 ans au 01/01/2024,

- Ne pas être inscrit dans une procédure d'expulsion avec jugement
- Avoir un Revenu Fiscal de Référence (sur les revenus 2022) inférieur à 80 % du plafond PLUS.

#### Article 4 – Modalités de calcul et montant de l'aide financière

Les principes retenus du calcul de l'aide sont les suivants :

- L'ouverture du droit à l'obtention de l'aide est soumise à un niveau plancher du montant de la régularisation positive du locataire.
- Le calcul de l'aide correspond à un pourcentage de la régularisation positive du locataire ; le montant de l'aide est plafonné.

● Le pourcentage de l'aide est différencié en fonction du coût de l'énergie au m<sup>2</sup>/résidence.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-251243076-20240327-CA270324\_1-DE  
en date du 02/04/2024 ; REFERENCE ACTE : CA270324\_1

Tous les locataires identifiés sur la base des critères retenus bénéficieront automatiquement de l'aide.

C'est donc à la prise de connaissance de la réalité financière de la régularisation des charges de gaz et d'électricité pour l'ensemble des locataires de Tours Habitat, en mars 2024, que seront déterminés à l'occasion d'une 2ème réunion du groupe de travail :

- Le niveau plancher à prendre en compte,
- Le pourcentage de l'aide et ses variations en fonction du coût de l'énergie par résidence
- Le montant plafond de l'aide

#### Article 5 - Dérogation

Des dérogations à ces règles d'attribution de l'aide précisées à l'article 4 pourront être étudiées au cas par cas pour des situations particulières (problème technique dans le logement, signalement des Conseillères en économie sociale et familiale...).