

Votants : 75

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 03 février 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 10 février 2025

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 6 604 129 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 51 LOGEMENTS SITUÉS RUE DE LA PAIX À CHAURAY

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noémie FERREIRA, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Mélina TACHE, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Valérie VOLLAND, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Florence VILLES, Christelle CHASSAGNE pouvoir à Thibault HEBRARD, Romain DUPEYROU pouvoir à Gérard LEFEVRE, Elsa FORTAGE pouvoir à Sébastien MATHIEU, Guillaume JUIN pouvoir à Séverine VACHON, Marcel MOINARD pouvoir à Anne-Sophie GUICHET, Lucy MOREAU pouvoir à Elisabeth MAILLARD, Claire RICHECOEUR pouvoir à Jean-Pierre DIGET, Johann SPITZ pouvoir à Jacques BILLY.

Titulaire absent suppléé :

Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN.

Titulaires absents :

Jean-Michel BEAUDIC, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Gérard LABORDERIE.

Titulaire absent pour déport :

Jérôme BALOGE

Titulaires absents excusés :

Annick BAMBERGER, Bastien MARCHIVE.

Président de séance : Thierry DEVAUTOUR

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 10 FÉVRIER 2025

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 6 604 129 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 51 LOGEMENTS SITUÉS RUE DE LA PAIX À CHAURAY

Monsieur **Thierry DEVAUTOUR**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Vu la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatif aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

Vu la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions qui a conféré aux collectivités territoriales et leurs groupements tout un ensemble de compétences, dont le pouvoir d'intervention économique ;

Vu les articles L.365-1 et L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR ;

Vu les articles L.1511-2 à L.1511-5, L.5111-4 et L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.2252-1, L.2552-2, L.5616-1 et suivants et D.1511-30 à D.1511-35 du Code Général des Collectivités Territoriales régulant les conditions d'octroi des garanties d'emprunt accordées par les collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu la délibération du 11 avril 2022 portant adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2022-2027 ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 30 septembre 2024 portant attribution d'une subvention communautaire globale de 456 800 € à Immobilière Atlantic Aménagement (IAA) pour l'achat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de 41 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, situés Rue de la Paix à Chauray, au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la Convention tripartite de partenariat signée le 04 novembre 2024 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), la commune de Chauray et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 41 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, situés Rue de la Paix à Chauray, au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 30 septembre 2024 portant attribution d'une subvention communautaire globale de 20 000 € à IAA pour l'achat en VEFA de 10 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du dispositif du Prêt Locatif Social (PLS), situés Rue de la Paix à Chauray, au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la Convention financière signée le 04 novembre 2024 entre la CAN, la commune de Chauray et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 10 logements locatifs sociaux financés au titre du dispositif du Prêt Locatif Social (PLS), situés Rue de la Paix à Chauray, au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu le Contrat de Prêt N°167161 en annexe signé entre 3F Immobilière Atlantic Aménagement, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'habitat social en VEFA sise « Rue du Stade » située Rue de la Paix à Chauray, la Société EUROPEAN HOME a vendu à IAA un ensemble immobilier cadastré section AS n°395 d'une superficie de 11 782 m², comprenant 51 logements locatifs sociaux (dont 41 logements agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, et 10 logements agréés au titre du dispositif du PLS) individuels de plain-pied ou à étage, soit un logement de type 1, 16 logements de type T2, 24 logements de type T3, et 10 logements de type 4.

Le prix de revient prévisionnel global de cette opération d'habitat social visant un niveau de performance énergétique RE 2020 Attestation Bbio - 5 % et labellisée Promotélec BEE+ et Qualibail, est de 8 406 197 € TTC (en phase APD).

Afin de financer ce projet, Immobilière Atlantic Aménagement a obtenu un prêt de la Caisse des dépôts et Consignations d'un montant de 6 604 129 € dont les caractéristiques principales sont les suivantes en phase d'amortissement :

Ligne du Prêt :	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Montant :	1 272 439 €	576 378 €	2 331 886 €	965 378 €
Durée totale :	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge sur index	-0,4%	-0,4%	0,6%	0,6%
Profil d'amortissement	Echéance et intérêts prioritaires			
Taux de progressivité des échéances	0%	0%	0%	0%
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360	30/360	30/360

Ligne du Prêt :	PLS	PLS foncier	CPLS
Montant :	545 951 €	380 563 €	531 534 €
Durée totale :	40 ans	50 ans	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Index :	Livret A	Livret A	Livret A
Marge sur index	1,11%	1,11%	1,11%

Profil d'amortissement	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires
Taux de progressivité des échéances	0%	0%	0%
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360	30/360

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), conformément à sa délibération du 11 avril 2022, prévoit d'accompagner les porteurs de projets éligibles au PLH 2022-2027 dans le cadre de garantie d'emprunt couvrant le prêt mobilisé à hauteur de 100%.

Pour rappel, les bénéficiaires ayant mobilisés des emprunts, garantis par la CAN au titre des PLH, avant le présent Conseil d'Agglomération s'établissent comme suit :

Bénéficiaires	Montant total garantie (en €)	CRD au 01/01/2025
3F Immobilière Atlantic Aménagement	37 106 358	23 821 726
Deux-Sèvres habitat	34 111 284	23 121 677
Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique	10 757 679	9 561 272
SOLIHA	231 332	101 824
Total général	82 206 653	56 606 499

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Approuve les conditions suivantes :

Article 1 : L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Niortais accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total 6 604 129 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°167161, constitué de 7 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 6 604 129 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : Le Conseil d'Agglomération s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 75

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Aurore NADAL

Thierry DEVAUTOUR

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué