

Votants : 81

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 7 décembre 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 14 décembre 2020

FINANCES ET FISCALITE – GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PLH 2016-2021 - PRET D'UN MONTANT DE 581 305,62 EUROS A 3F IAA POUR LA CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS DESTINES A LA LOCATION-ACCESSION, SITUES ALLEES FLEURIES A ECHIRE

Titulaires présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAU, Daniel BAUDOUIN, Valérie BELY-VOLLAND, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUITRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Olivier D'ARAUJO, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, François GUYON, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Bastien MARCHIVE, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET-BONNEAU, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jean-Michel BEAUDIC à Christian BREMAUD, Yamina BOUDAHMANI à Florence VILLES, Thibault HEBRARD à Jeanine BARBOTIN, Christine HYPEAU à Lucien-Jean LAHOUSSE, Marcel MOINARD à Jérôme BALOGE, Lucy MOREAU à Anne-Sophie GUICHET, Franck PORTZ à Patricia DOUEZ, Nicolas ROBIN à Florent SIMMONET, Mélina TACHÉ à Nicolas VIDEAU, Lydia ZANATTA à Stéphanie ANTIGNY

Titulaire absente suppléée :

Noëlle ROUSSEAU par Dimitri SAUVAGE

Titulaire absent excusé :

Jérémy ROBINEAU

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Claire RICHECOEUR

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 14 DECEMBRE 2020

FINANCES ET FISCALITE – GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PLH 2016-2021 - PRET D'UN MONTANT DE 581 305,62 EUROS A 3F IAA POUR LA CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS DESTINES A LA LOCATION-ACCESSION, SITUES ALLEES FLEURIES A ECHIRE

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

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 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.2252-1, L.2552-2, L.5111-4, L.5616-1 et suivants et D.1511-30 à D.1511-35 du Code Général des Collectivités Territoriales règlementant les conditions d'octroi des garanties d'emprunt accordées par les collectivités territoriales,

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu la délibération du 25 juin 2015 arrêtant le projet de PLH communautaire 2016-2021,

Vu la délibération du 16 décembre 2019 relative à l'attribution d'une aide financière de 50 000 € maximum à Immobilière Atlantic Aménagement (IAA) pour l'opération globale d'aménagement sise « Les Allées Fleuries » sur la commune d'Echiré, comprenant notamment la construction de cinq logements en PSLA (Prêt Social de Location-Accession) ;

Vu le Contrat de Prêt N°LBP-00011347 en annexe signé entre Immobilière Atlantic Aménagement, ci-après l'Emprunteur et la Banque Postale ;

Considérant le rapport du Sénat du 18 septembre 2019 sur les sources de financement du logement social encourageant les bailleurs sociaux à recourir à des financements à taux fixe auprès des banques traditionnelles afin de bénéficier de taux bas et de réduire leur exposition à une hausse, à terme, du livret A,

Considérant la volonté de la Communauté d'Agglomération du Niortais de soutenir l'accèsion à la propriété de son territoire et de développer une production neuve de logements adaptés en termes de volume et de diversification des « produits », action éligible au Programme Local de l'Habitat en cours,

Considérant qu'il est, à ce jour, plus intéressant pour les bailleurs d'emprunter à taux fixe que sur fonds d'épargne (livret A...),

Considérant que ce projet va permettre à 5 familles d'accéder à la propriété à des prix inférieurs à ceux du marché privé (entre 20 et 30 %) et de bénéficier d'avantages fiscaux,

Considérant que cette garantie au titre de la location-accession est accordée sur le régime de droit commun par la Communauté d'Agglomération du Niortais,

Considérant l'Offre de financement d'un montant de 581 305,62 €, émise par La Banque Postale (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par l'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de financement de la construction en PSLA de 5 logements individuels situés Les Allées Fleuries, 79410 ECHIRE, pour laquelle la Communauté d'Agglomération de Niort (ci-après « le Garant ») décide d'apporter son cautionnement (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous :

Le projet d'IAA concerne l'acquisition auprès de la Société Pierres et Territoires de France, des parcelles cadastrées section K n°804 d'une superficie d'environ 6 097 m² et section K n°748 d'une superficie d'environ 7 845 m², sises « Champ Poinçon » - Rue de la Croix sur la commune d'Echiré, permettant la construction de trente logements individuels de plain-pied (dont cinq en PSLA et vingt-cinq logements HLM financés au titre du PLH en PLA-Intégration et PLUS), dans l'opération globale d'aménagement sise « Les Allées Fleuries ».

Comportant trois logements type T3 et deux logements de type T4 (correspondant aux lots n°26 à 30), cette opération de location-accession à la propriété type PSLA, conforme à la RT 2012 et d'une Surface utile (SU) totale de 387 m² a défini :

- Une redevance de part locative comprise entre 570 et 670 € / m² de SU selon les logements (soit 7,88 € / m² de SU en moyenne),
- Un prix de vente TTC global de 695 000 € (soit entre 128 000 € et 155 000 € selon les logements) pour un prix moyen TTC par m² de SU de 1 796 €.

Afin de financer ce projet, Immobilière Atlantic Aménagement a obtenu un prêt de la Banque Postale d'un montant de 581 305,62 € dont les caractéristiques principales sont les suivantes en phase d'amortissement :

Ligne du Prêt :	PSLA
Montant :	581 305,62 €
Durée totale :	5 ans
Périodicité des échéances d'intérêts :	Trimestrielle
Index :	Taux fixe
Taux d'intérêt	0,33 %
Profil d'amortissement	In fine
Base de calcul des intérêts	30/360

Le Conseil d'Agglomération :

- Délibère sur les conditions suivantes :

Article 1 : Accord du Garant

L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Niortais accorde son cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100 %, augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 581 305,62 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Banque Postale, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N° LBP-00011347, constitué de 1 Ligne du Prêt.

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

Article 2 : Déclaration du Garant

La garantie de la collectivité est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Article 3 : Mise en garde

Le Conseil d'Agglomération reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement. Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière

Article 4 : Appel de la Garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.

Le Conseil d'Agglomération devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, Le Conseil d'Agglomération s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

Article 5 : Durée

La Garantie est conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.

Article 6 : Publication de la Garantie

Le Conseil d'Agglomération s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.5211-3 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 81

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Thierry DEVAUTOUR

Vice-Président Délégué