

Votants : 75

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 09 décembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 15 décembre 2025

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 1 914 628 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS SITUÉS RUE DE LA CROIX À ECHIRÉ

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Thierry DEVAUTOUR, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Valérie VOLLAND, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jean-Michel BEAUDIC pouvoir à Elisabeth MAILLARD, Christelle CHASSAGNE pouvoir à Thibault HEBRARD, Olivier D'ARAUJO pouvoir à Clément COHEN, Jean-Pierre DIGET pouvoir à Claude BOISSON, Noémie FERREIRA pouvoir à Yvonne VACKER, Elsa FORTAGE pouvoir à Sébastien MATHIEU, Nadia JAUZELON pouvoir à Philippe LEYSSENE, Anne-Lydie LARRIBAU pouvoir à Sophie BOUTRIT, Gérard LEFEVRE pouvoir à Dominique SIX, Marie-Paule MILLASSEAU pouvoir à Lydia ZANATTA, Rose-Marie NIETO pouvoir à Florence VILLES, Michel PAILLEY pouvoir à François GUYON, Franck PORTZ pouvoir à Jacques BILLY, Johann SPITZ pouvoir à Sophia MARC, Mélina TACHE pouvoir à Jeanine BARBOTIN.

Titulaires absents :

Patricia DOUEZ, Cathy Corinne GIRARDIN, Marcel MOINARD.

Titulaire absent pour départ :

Jérôme BALOGÉ

Titulaires absents excusés :

Annick BAMBERGER, Bastien MARCHIVE, Richard PAILLOUX.

Présidente de séance : Elisabeth MAILLARD

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 15 DÉCEMBRE 2025

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 1 914 628 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS SITUÉS RUE DE LA CROIX À ECHIRÉ

Monsieur **Christian BREMAUD**, 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 réglementant 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 19 mai 2025 portant attribution d'une subvention communautaire globale de 64 000 € au titre du PLH 2022-2027 à Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), pour l'achat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de 10 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, situés Rue de la Croix à Echiré ;

Vu la Convention tripartite de partenariat signée le 16 juillet 2025 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), la commune d'Echiré et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 10 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, situés Rue de la Croix à Echiré ;

Vu la délibération du Conseil d’Agglomération du 19 mai 2025 portant attribution d’une subvention communautaire globale de 4 000 € au titre du PLH 2022-2027 à IAA pour l’achat en VEFA de 2 logements locatifs sociaux agréés par l’Etat au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), situés Rue de la Croix à Echiré ;

Vu la Convention tripartite de partenariat signée le 16 juillet 2025 entre la CAN, la commune d’Echiré et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l’achat en VEFA de 2 logements locatifs sociaux agréés par l’Etat au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), situés Rue de la Croix à Echiré ;

Vu le Contrat de Prêt N°179079 en annexe signé entre Immobilière Atlantic Aménagement, ci-après l’Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations ;

Dans le cadre de la réalisation d’une opération d’aménagement privée sise « Le Clos de Riquet » située Rue de la Croix à Echiré, la Société PL@NET IMMOBILIER a vendu en VEFA à IAA, un ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée section K n°946 d’une superficie totale de 3 044 m², comprenant au total 12 logements locatifs sociaux individuels (dont 11 logements de type T4 et 1 logement de type T5).

Le prix de revient prévisionnel global de cette opération certifiée RE 2020 Attestation Bbio - 10 %, est de 2 321 419 € 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 1 914 628 € dont les caractéristiques principales sont les suivantes en phase d’amortissement :

Ligne du Prêt :	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Montant :	445 957 €	143 383 €	741 937 €	215 074 €
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	-0,2%	-0,2%	0,6%	0,6%
Profil d’amortissement	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires	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 :	152 604 €	76 906 €	138 767 €
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 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	24 806 027
Deux-Sèvres habitat	34 111 284	27 512 977
Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique	10 757 679	9 561 272
SOLIHA	231 332	101 824
Total général	82 206 653	61 982 100

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 1 914 628 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°179079, constitué de 7 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 914 628 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

Christian BREMAUD

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué