

Votants : 70

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 23 septembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 29 septembre 2025

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 1 018 800 € À DEUX-SÈVRES HABITAT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS "LES JARDINS DE NAURON" SITUÉS RUE SIMONE DE BEAUVOIR À CHAURAY

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGÉ, Ségolène BARDET, Daniel BAUDOUIN, Gérard BOBINEAU, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noémie FERREIRA, Elsa FORTAGE, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christophe GUINOT, François GUYON, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Valérie VOLLAND.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jeanine BARBOTIN pouvoir à Dominique SIX, Fabrice BARREAULT pouvoir à Frédéric NOURRIGEON, Jean-Michel BEAUDIC pouvoir à Elisabeth MAILLARD, Claude BOISSON pouvoir à Jean-Pierre DIGET, Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Florence VILLES, Anne-Sophie GUICHET pouvoir à Alain LECOINTE, Bastien MARCHIVE pouvoir à Jérôme BALOGÉ, Mélina TACHE pouvoir à Romain DUPEYROU, Lydia ZANATTA pouvoir à Marie-Paule MILLASSEAU.

Titulaires absents :

Thierry DEVAUTOUR, Guillaume JUIN.

Titulaires absents excusés :

Annick BAMBERGER, Christelle CHASSAGNE, Gérard LEFEVRE, Richard PAILLOUX.

Titulaires absents pour départ :

Jacques BILLY, Christian BREMAUD, Alain CHAUFFIER, Thibault HEBRARD, Elmano MARTINS, Claire RICHECOEUR.

Président de séance : Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance : Florence VILLES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 29 SEPTEMBRE 2025

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 1 018 800 € À DEUX-SÈVRES HABITAT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS "LES JARDINS DE NAURON" SITUÉS RUE SIMONE DE BEAUVOIR À CHAURAY

Monsieur **Jérôme BALOGE**, Président, 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, 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 11 décembre 2023 portant attribution d'une subvention communautaire globale de 46 400 € à Deux-Sèvres Habitat (DSH) pour l'achat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de 8 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, situés Rue Simone de Beauvoir à Chauray, au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la Convention tripartite de partenariat signée le 16 avril 2024 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), la commune de Chauray et DSH concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 8 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, situés Rue Simone de Beauvoir à Chauray, au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu le Contrat de Prêt N°168483 en annexe signé entre Deux-Sèvres Habitat, 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 « Les Jardins de Nauron » située Rue Simone de Beauvoir à Chauray, la Société BATIPRO OUEST a vendu à DSH un ensemble immobilier comprenant 8 logements individuels (soit 2 T2, 4 T3 et 2 T4), dont 5 logements agréés par l’Etat au titre du PLUS et 3 logements au titre du PLA-I, sur deux parcelles cadastrées section AO n°149 et n°167 d’une superficie totale de 1 517 m2.

Le prix de revient prévisionnel global de cette opération privée visant un niveau de performance énergétique Cep nr et Cep RE 2020 - 10 %, est de 1 367 181 € TTC (en phase APD).

Afin de financer ce projet, Deux-Sèvres Habitat a obtenu un prêt de la Caisse des dépôts et Consignations d’un montant de 1 018 800 € dont les caractéristiques principales sont les suivantes en phase d’amortissement :

Ligne du Prêt :	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Montant :	319 600 €	92 700 €	472 500 €	134 000 €
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 prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
Taux de progressivité des échéances	-1,35%	-1,35%	-1,35%	-1,35%
Base de calcul des intérêts	30/360	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 1 018 800 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°168483, constitué de 4 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 018 800 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 : 70

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Florence VILLES

Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance

Président