

Votants : 76

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 24 septembre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 30 septembre 2024

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 4 980 146 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 28 LOGEMENTS SITUÉS RUE DES TROIS FONTAINES À AIFFRES

Titulaires et suppléants présents :

Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noélie FERREIRA, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christian GRONDEIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Gérard LABORDERIE, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Nicolas VIDEAU.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Stéphanie ANTIGNY pouvoir à Aurore NADAL, Marie-Christelle BOUCHERY pouvoir à Romain DUPEYROU, Cédric BOUCHET pouvoir à Emmanuel EXPOSITO, Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Dominique SIX, Elsa FORTAGE pouvoir à Sébastien MATHIEU, Guillaume JUIN pouvoir à Eric PERSAIS, Lucien-Jean LAHOUSSE pouvoir à Thibault HEBRARD, Anne-Lydie LARRIBAU pouvoir à Sophie BOUTRIT, Lucy MOREAU pouvoir à Elisabeth MAILLARD, Nicolas ROBIN pouvoir à Gérard LEFEVRE, Mélina TACHE pouvoir à Florent SIMMONET, Florence VILLES pouvoir à Rose-Marie NIETO, Valérie VOLLAND pouvoir à Jeanine BARBOTIN, Lydia ZANATTA pouvoir à Marie-Paule MILLASSEAU.

Titulaire absent suppléé :

Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN.

Titulaires absents :

Christelle CHASSAGNE, Michel PAILLEY, Richard PAILLOUX, Yvonne VACKER.

Titulaire absent excusé :

Bastien MARCHIVE.

Titulaire absent pour départ :

Jérôme BALOGÉ.

Président de séance : Thierry DEVAUTOUR

Secrétaire de séance : Sophie BOUTRIT

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 30 SEPTEMBRE 2024

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 4 980 146 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 28 LOGEMENTS SITUÉS RUE DES TROIS FONTAINES À AIFFRES

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 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 2 avril 2024 portant attribution d'une subvention communautaire globale de 244 000 € à Immobilière Atlantic Aménagement (IAA) pour l'achat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de 22 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, Rue des Trois Fontaines à Aiffres au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 2 avril 2024 portant attribution d'une subvention communautaire globale de 12 000 € à IAA pour l'achat en VEFA de 6 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du dispositif du Prêt Locatif Social - PLS, Rue des Trois Fontaines à Aiffres 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 d'Aiffres et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 22 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, Rue des Trois Fontaines à Aiffres au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la Convention financière signée le 16 avril 2024 entre la CAN, la commune d'Aiffres et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 6 logements locatifs sociaux financés au titre du dispositif du Prêt Locatif Social - PLS, Rue des Trois Fontaines à Aiffres au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu le Contrat de Prêt N°163490 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 des Trois Fontaines » située 220 Rue des Trois Fontaines à Aiffres, la Société NEXITY a vendu à IAA une emprise foncière cadastrée section AI n°23 d'une superficie de 7 866 m², comprenant 28 logements locatifs sociaux (dont 22 logements agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I et 6 logements agréés au titre du dispositif du PLS) individuels de plain-pied ou à étage, soit 8 logements de type T3, 12 logements de type T4 et 2 logements de type T5.

Le prix de revient prévisionnel global de cette opération d'habitat social certifiée RE 2012 - 10 % et labellisée Promotélec BEE+, est de 6 100 819 € 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 4 980 146 € dont les caractéristiques principales sont les suivantes en phase d'amortissement :

Ligne du Prêt :	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Montant :	1 166 601 €	494 803 €	1 646 034 €	649 624 €
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 :	375 302 €	269 697 €	378 085 €
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 01/01/2024
3F Immobilière Atlantic Aménagement	24 812 381	23 399 304
Deux-Sèvres habitat	29 719 984	23 663 591
Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique	10 397 766	6 219 115
SOLIHA	110 075	102 865
Total général	65 040 206	53 384 875

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 4 980 146 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°163490, constitué de 7 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 4 980 146 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 : 76

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Sophie BOUTRIT

Thierry DEVAUTOUR

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué