

Votants : 70

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 12 novembre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 18 novembre 2024

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 1 093 635 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 10 LOGEMENTS SITUÉS RUE DES CHÂTELIERS À CHAURAY

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAU, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, François GUYON, Florent JARRIAULT, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Gérard LEFEVRE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Dominique SIX, Johann SPITZ, Mélina TACHE, Philippe TERRASSIN, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Claude BOISSON pouvoir à Jean-Pierre DIGET, Marie-Christelle BOUCHERY pouvoir à Sophie BOUTRIT, Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Nicolas VIDEAU, Alain CANTEAU pouvoir à Florent JARRIAULT, Olivier D'ARAUJO pouvoir à Clément COHEN, Noélie FERREIRA pouvoir à Aurore NADAL, Elsa FORTAGE pouvoir à Sébastien MATHIEU, Anne-Sophie GUICHET pouvoir à Lucy MOREAU, Rose-Marie NIETO pouvoir à Dominique SIX, Florent SIMMONET pouvoir à Florence VILLES, Valérie VOLLAND pouvoir à Jeanine BARBOTIN.

Titulaires absents :

François BONNET, Christophe GUINOT, Thibault HEBRARD, Nadia JAUZELON, Guillaume JUIN, Richard PAILLOUX, Yvonne VACKER.

Titulaires absents excusés :

Alain LECOINTE, Philippe LEYSSENE, Bastien MARCHIVE, Séverine VACHON.

Titulaire absent pour départ :

Jérôme BALOGÉ

Président de séance : Thierry DEVAUTOUR

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 18 NOVEMBRE 2024

FINANCES ET FISCALITÉ - GARANTIE D'EMPRUNT AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 - PRÊT D'UN MONTANT DE 1 093 635 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 10 LOGEMENTS SITUÉS RUE DES CHÂTELIERS 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 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 30 septembre 2024 portant attribution d'une subvention communautaire globale de 88 400 € à Immobilière Atlantic Aménagement (IAA) 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, Rue des Châteliers à Chauray au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la Convention tripartite de partenariat signée le 30 octobre 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 8 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I, Rue des Châteliers 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 4 000 € à IAA pour l'achat en VEFA de 2 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du dispositif du Prêt Locatif Social (PLS), Rue des Châteliers à Chauray au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu la Convention financière signée le 30 octobre 2024 entre la CAN, la commune de Chauray et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 2 logements locatifs sociaux financés au titre du dispositif du Prêt Locatif Social (PLS), Rue des Châteliers à Chauray au titre du PLH 2022-2027 ;

Vu le Contrat de Prêt N°163495 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 « Les Champs du Roc » située Rue des Châteliers à Chauray, la Société CLEOUEST PROMOTION a vendu à IAA une emprise foncière cadastrée section AR n°23 d'une superficie de 841 m², comprenant 10 logements locatifs sociaux (dont 8 logements agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I et 2 logements agréés au titre du dispositif du PLS) individuels de plain-pied ou à étage, soit 3 logements de type T2 et 7 logements de type T3.

Le prix de revient prévisionnel global de cette opération d'habitat social certifiée RE 2020 et labellisée Promotélec, est de 1 288 410 € 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 1 093 635 € dont les caractéristiques principales sont les suivantes en phase d'amortissement :

| | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ligne du Prêt : Montant : | PLAI 192 731 € | PLAI foncier 91 737 € | PLUS 408 416 € | PLUS foncier 163 086 € |
| 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 | 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 : Montant : | PLS 86 558 € | PLS foncier 58 496 € | CPLS 92 611 € |
| 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 SOLIHA | 10 397 766 | 6 219 115 |
| | 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 1 093 635 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°163495, constitué de 7 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 093 635 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

Lydia ZANATTA

Thierry DEVAUTOUR

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué