

Votants : 76

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 1 307 514 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 9 LOGEMENTS SITUÉS RUE DES COMBEAUX À VOUILLÉ

#### Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Ségolène BARDET, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noélie FERREIRA, Elsa FORTAGE, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Philippe LEYSSENE, 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, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, 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, Christelle CHASSAGNE pouvoir à Elmano MARTINS, Anne-Sophie GUICHET pouvoir à Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE pouvoir à Thibault HEBRARD, Mélina TACHE pouvoir à Romain DUPEYROU, Lydia ZANATTA pouvoir à Marie-Paule MILLASSEAU.

#### Titulaires absents :

Thierry DEVAUTOUR, Guillaume JUIN.

#### Titulaires absents excusés :

Annick BAMBERGER, Bastien MARCHIVE, Richard PAILLOUX.

#### Titulaire absent pour sport :

Jérôme BALOGÉ

**Présidente de séance** : Elisabeth MAILLARD

**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 1 307 514 € À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 9 LOGEMENTS SITUÉS RUE DES COMBEAUX À VOUILLÉ**

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 règlementant 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 73 500 € au titre du PLH 2022-2027 à Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), pour l'achat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de 7 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I situés Rue des Combeaux à Vouillé ;

Vu la Convention tripartite de partenariat signée le 23 juillet 2025 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), la commune de Vouillé et IAA concernant les modalités de financement et de paiement pour l'achat en VEFA de 7 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat au titre du PLUS et du PLA-I situés Rue des Combeaux à Vouillé ;

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 des Combeaux à Vouillé ;

Vu la Convention tripartite de partenariat signée le 23 juillet 2025 entre la CAN, la commune de Vouillé 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 des Combeaux à Vouillé ;

Vu le Contrat de Prêt N°175711 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'habitat social en VEFA sise « Rue des Combeaux » située Rue des Combeaux à Vouillé, la Société CLEOUEST PROMOTION a vendu à IAA une emprise foncière située sur les parcelles cadastrées section YX n°52 et n°53 d'une superficie de 2 134 m<sup>2</sup>, comprenant au total 9 logements locatifs sociaux individuels (dont 3 logements de type T3 et 5 logements de type T4 et 1 logement de type T5).

Le prix de revient prévisionnel global de cette opération d'habitat social certifiée RE 2020 Attestation Bbio - 10 % et labellisée Promotélec Habitat Neuf, est de 1 633 462 € 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 1 307 514 € dont les caractéristiques principales sont les suivantes en phase d'amortissement :

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
<b>Montant :</b>	307 249 €	98 497 €	415 244 €	127 166 €
<b>Durée totale :</b>	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Index :</b>	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
<b>Marge sur index</b>	-0,2%	-0,2%	0,6%	0,6%
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Base de calcul des intérêts</b>	30/360	30/360	30/360	30/360

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLS	PLS foncier	CPLS
<b>Montant :</b>	149 857 €	74 311 €	135 190 €
<b>Durée totale :</b>	40 ans	50 ans	40 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Index :</b>	Livret A	Livret A	Livret A
<b>Marge sur index</b>	1,11%	1,11%	1,11%
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance et intérêts	Echéance et intérêts	Echéance et intérêts

	prioritaires	prioritaires	prioritaires
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	0%	0%	0%
<b>Base de calcul des intérêts</b>	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 :

<b>Bénéficiaires</b>	<b>Montant total garantie (en €)</b>	<b>CRD au 01/01/2025</b>
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
<b>Total général</b>	<b>82 206 653</b>	<b>61 982 100</b>

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 1 307 514 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°175711, constitué de 7 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 307 514 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

**Florence VILLES**

**Christian BREMAUD**

**Secrétaire de séance**

**Vice-Président Délégué**