

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° DL2025-0148 Séance du Conseil : 10 JUIN 2025
ACCORD D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT À HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE POUR LA RÉALISATION D'UN FOYER JEUNES TRAVAILLEURS À ARGELÈS-SUR-MER	

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 10 juin à 18 heures 30, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès se sont réunis, sur la convocation qui leur a été adressée le 03 juin 2025 à la Halle des sports – Espace Louis Noguères - située Route d'Ortaffa à Bages (66670), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Guy ESCLOPE, Maria CABRERA, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian NAUTE, Laëtitia COPPEE, Hervé VIGNERY, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, José BELTRA, Marie-Thérèse IMBARD, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Francis BERTHELIER, Yves PORTEIX, Frédérique MARESCASSIER, Yvette PERIOT, Christian NIFOSI.

Étaient représentés :

Julie SANZ donne procuration à Maria CABRERA, Jacques VILANOVE donne procuration à Isabelle MORESCHI, Christian GRAU donne procuration à Antoine PARRA, Marie ARIZA donne procuration à Nathalie REGOND PLANAS, Guy LLOBET donne procuration à Antoine CASANOVAS, Huguette PONS donne procuration à Hervé VIGNERY, Raymond PLA donne procuration à Christian NIFOSI, Patricia HECQUET donne procuration à Grégory MARTY, Yves BLIN donne procuration à José BELTRA, Samuel MOLI donne procuration à Marie-Thérèse IMBARD.

Étaient absents/excusés :

Marie-Clémentine HERRE, Annie LAMARQUE, Fabrice WATTIER, Jean-Marie LEFEVRE, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ, Marcel DESCOSY, Didier CHOPLIN, Sylvie VILA.

Nombre de membres en exercice : 45

Nombre de membres présents : 27

Nombre de suffrages exprimés : 37

Nombre de procurations : 10

Secrétaire de Séance :

Maria CABRERA

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20250610-DL2025-0148-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), la communauté de communes s'est donnée pour objectifs favoriser la production de logements locatifs sociaux, ainsi que d'impulser le déploiement de structures dédiées aux jeunes et aux saisonniers notamment en facilitant la production de structures dédiées de type Foyer Jeunes travailleurs (FJT).

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Habitat Perpignan Méditerranée, est investie d'une mission d'intérêt général de loger les personnes et les familles éligibles au logement social. A l'issu d'un appel à projets préfectoral pour la création d'un deuxième Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) de 130 places dans les Pyrénées-Orientales (100 places à Perpignan et 30 à Argelès-sur-Mer), Habitat Perpignan Méditerranée (HPM) a intégré un groupement avec l'entreprise KAVAK F. Promotion (constructeur/promoteur) et l'association La ligue de l'enseignement (futur gestionnaire). Sous la maîtrise d'ouvrage d'HPM, ce groupement a ainsi été sélectionné.

L'opération porte sur la création d'un FJT par le biais d'une acquisition en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 30 studios locatifs sociaux de type « PLAI » sur le site de l'avenue Edouard Herriot (au cœur d'Argelès-sur-Mer).

Le montant total de l'opération d'Argelès-sur-Mer est de 2 316 334.00-€ HT soit 2 442 507.00-€ TTC.

Pour financer l'opération, Habitat Perpignan Méditerranée a sollicité 1 258 308-€ de subventions publiques dont 80 000-€ auprès de la Communauté de communes (voir délibération n° DL2023-0280 du 11 décembre 2023). Les 1 184 199-€ restants font l'objet d'un emprunt auprès de la caisse des dépôts et des consignations pour 524 199-€, d'un emprunt auprès d'Action Logement pour 360 000-€ et d'un financement en fonds propre pour 300 000-€.

Par un courrier daté du 27 mai 2024, Habitat Perpignan Méditerranée a sollicité la Communauté de communes, pour garantir à 50% le prêt contracté auprès de la caisse des dépôts et de consignation de 524 199-€, soit une demande de garantie d'emprunt de 262 099.50-€. La commune d'Argelès-sur-Mer, s'est engagée à garantir l'autre moitié. Le bureau communautaire du 2 juillet 2024 a émis un avis favorable, sur le principe, à cette demande.

Par courrier du 15 avril 2025, Habitat Perpignan Méditerranée a transmis le contrat de prêt. Ce dernier est annexé.

Les conditions de l'emprunt portant financement de l'opération FJT ARGELES 30 logements, Hébergement des jeunes, Acquisition en VEFA de 30 logements situés 3 Boulevard Edouard Herriot 66700 ARGELES-SUR-MER auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes (3 lignes de prêts) :

Ligne de prêt PLAI :

- Montant : 30 939-€
- Taux d'intérêt : 2,2%
- Index : Livret A
- Durée : 40 ans pour le PLAI
- Périodicité des échéances : annuelles
- Type d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- Modalités de révision : Double Révisabilité Limitée
- Marge fixe sur l'index : -0,2%

Ligne de prêt PLAI foncier :

- Montant : 13 260-€
- Taux d'intérêt : 2,2%
- Index : Livret A
- Durée : 50 ans
- Périodicité des échéances : annuelles
- Type d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés)
- Modalités de révision : Double Révisabilité Limitée
- Marge fixe sur l'index : -0,2%

Ligne de prêt PHB (multi-période) :

- Montant : 480 000-€
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 0,93 %

• Phase d'amortissement 1 :

- Taux d'intérêt : 0 %
- Index : Taux fixe
- Durée : 20 ans
- Périodicité des échéances : annuelle
- Type d'amortissement : amortissement prioritaire
- Modalités de révision : sans objet
- Marge fixe sur l'index : -

• Phase d'amortissement 2 :

- Taux d'intérêt : 3 %
- Index : Livret A
- Durée : 20 ans
- Périodicité des échéances : annuelle
- Type d'amortissement : amortissement prioritaire
- Modalités de révision : Simple Révisabilité
- Marge fixe sur l'index : 0,6%

La double révisabilité limitée signifie que, pour une Ligne de prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel et le taux de progressivité des échéances sont révisées en cas de variation de l'index. Toutefois, le taux de progressivité des échéances ne peut être inférieur à son taux plancher.

La simple révisabilité signifie que pour une Ligne de prêt seul le taux d'intérêt actuariel est révisé en cas de variation de l'index.

L'échéance prioritaire (intérêts différés), signifie que les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduit et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts. L'amortissement prioritaire, signifie que les intérêts et l'amortissement sont prioritaires sur l'échéance. L'échéance est donc déduite et son montant correspond à la somme entre le montant de l'amortissement et celui des intérêts.

Au vu de ce qu'il précède, il est proposé au Conseil communautaire d'accorder sa garantie d'emprunt à Habitat Perpignan Méditerranée pour la réalisation d'un foyer jeunes travailleurs à Argelès-sur-Mer.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5111-4 reconnaissant l'application des dispositions relatives aux garanties d'emprunt aux groupements de collectivités territoriales, et L 5214-1 et suivants portant sur les communautés de communes ;

Vu le code civil et notamment les articles 2298 et 2305 portant sur l'effet du cautionnement entre le créancier et la caution ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 et notamment l'action 3.1 d'« élargir les solutions d'hébergements et de logements dédiées aux étudiants, aux apprentis, aux saisonniers... » en facilitant la production de structures dédiées de type FJT,

Vu le courrier de demande d'accord de principe de garantie d'emprunt du 27 mai 2024 d'Habitat Perpignan Méditerranée sollicitant la garantie d'emprunt,

Vu l'avis favorable à l'accord de principe émis par le bureau communautaire du 2 juillet 2024,

Vu le courrier de demande du 15 avril 2025 formulé par Habitat Perpignan Méditerranée transmettant le contrat de prêt et sollicitant la garantie d'emprunt,

Vu le Contrat de Prêt N° 171438 en annexe signé entre Habitat Perpignan Méditerranée, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations ;

Considérant que la garantie d'emprunt porte sur un prêt destiné à financer la création d'un Foyer Jeunes travailleurs à Argelès-sur-Mer,

Considérant que la caisse des dépôts et des consignations a conditionné l'octroi du prêt à un co-garantissement de l'emprunt,

Sur proposition de son Président et après en avoir préalablement délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés,

Accorde sa garantie à hauteur de 50,00 % pour le remboursement du Prêt d'un montant total de 524 199.00-€ (Cinq cent vingt-quatre mille cent quatre-vingt-dix-neuf euros) souscrit par l'emprunteur Habitat Perpignan Méditerranée, auprès de la Caisse des dépôts et consignations, pour la création d'un Foyer jeunes Travailleurs (FJT) constitué de trente logements à loyers en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) situés 3 Boulevard Edouard Herriot 66700 Argelès-sur-Mer, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N° 171438 constitué de 3 Lignes du Prêt.

Précise que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 262 099.50-€ (Deux cent soixante-deux mille quatre-vingt-dix-neuf euros et cinquante centimes) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Dit que ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Précise que la garantie de la Communauté de communes est accordée pour la durée totale du Prêt, 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.

S'engage, sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, 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.

S'engage, pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

Autorise le Président à signer toutes les pièces administratives relatives à ce dossier.

Résultat du vote :

Pour : 37

Contre : 0

Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Fait à Argelès-sur-Mer, le 12/06/2025

**Pour extrait certifié conforme et exécutoire, du fait de
sa publication et sa transmission en Préfecture
Le Président de la Communauté de Communes**

Antoine PARRA



La délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.