

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION
92	92	61

PRESENTS	51
POUVOIRS Suppléants	2
POUVOIRS Titulaires	8
ABSENTS	31

Vote Pour :	61
Vote Contre :	0
Abstention :	0

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SEANCE DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2025

Date de la Convocation
16 SEPTEMBRE 2025
Date d’Affichage
16 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi vingt-deux septembre à dix-neuf heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans les locaux de la Communauté d'agglomération, Le Nay - 81600 Téco, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIÉ, Blaise AZNAR, Julien BACOU, Mathieu BLESS, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Bertrand BOUYSSIE, Alain CAUDERAN, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SILVA, Bernard EGUILUZ, Laurent ESTRADA, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Muriel GEFFRIER, Nicolas GERAUD, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, Michelle LAVIT, Maryline LHERM, Christian LONQUEU, Elisabeth LOYER, Michel MALGOUYRES, Marie-Claire MATE, Jean-Marc MOLLE, Francis MONSARRAT, Régine MOULIADE, Max MOULIS, Stéphanie NADAÏ-PUECH, Fernand ORTEGA, Christian PERO, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Martine SOUQUET, Benoît TRAGNÉ, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, Jean-Marie VALATX, François VERGNES

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Mesdames et Messieurs, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER, Jacques VIGOUROUX à Eric BEILLEVAIRE

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : Mesdames et Messieurs, Florence BELOU à Blaise AZNAR, Max ESCAFFRE à Pascal HEBRARD, Serge GARRIGUES à Nicolas GERAUD, Gwenaél GRANGER à Sébastien CHARRUYER, François JONGBLOËT à Christian LONQUEU, Bernard MIRAMOND à Marie-Claire MATE, Didier SALANDIN à Pascale PUIBASSET, Alain SORIANO à Dominique HIRISSOU

Absents/Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Jean-Marc AGUERRE, Laurent, ALBERGE, René ANDRIEU, Lahcène BAAZIZ, Ann BARNES, Jean-François BAULES, Jean-Louis BOULOC, Françoise BOURDET, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Gabriel CARRAMUSA, Cêu DA COSTA, Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Maryse GRIMARD, Christelle HARDY-HEBRARD, Patrick LAGASSE, Jean-Paul LALANDE, Guy LEGROS, Françoise MALAURE-NERIN, Saïd MEHDI, Marie MONTELS, Christel PALIS, Francis PRADIER, Christian SERIN, Marie-Paule SENAT-SOLOFRIZZO, Claude SOULIES, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND, Jean TKACZUK, Claire VILLENEUVE

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°177_2025
ACTES : 7.3.3

OBJET DE LA DELIBERATION : 08- Octroi d’une garantie d’emprunt à 3F OCCITANIE pour l’opération Gaillac Flourières - Parc social public - Acquisition en VEFA de 24 logements

Exposé des motifs

La Communauté d’Agglomération GAILLAC-GRAULHET mène une politique volontariste pour le développement et le maintien d’une offre locative conventionnée de qualité sur son territoire.

Parmi les différents moyens mobilisés, l'octroi de garanties d'emprunt est un élément important concourant à l'atteinte de cet objectif.

En effet, l'octroi de garantie d'emprunts pour les opérations de création ou d'amélioration de logements locatifs sociaux permet de limiter les contraintes financières sur les opérateurs en leur facilitant l'accès aux prêts et les conditions de crédit. Ainsi, le règlement d'intervention en matière d'octroi de garantie d'emprunts aux opérateurs a été adopté, lors du Conseil communautaire du 2 mars 2020.

La société 3F OCCITANIE a réalisé une opération GAILLAC FLOURIES, Parc social public avec l'acquisition en VEFA de 24 logements situé Chemin des Flourières à GAILLAC. Pour financer son opération, le bailleur a recours à 4 lignes de prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), à hauteur de 3 291 256.00 Euros, condition d'équilibre de son opération.

Dans le cadre de cette opération, le Conseil Départemental est sollicité à hauteur de 50%. La garantie d'emprunt pour la quotité restante représente ainsi pour la Communauté d'Agglomération 50 %, soit la somme en principal de 1 645 628.00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Les caractéristiques du prêt à intervenir entre 3F OCCITANIE et la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt d'un montant total de 3 291 256.00 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°172303 constitué de 4 Lignes, joint en annexe.

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Identifiant de la Ligne du Prêt	5645125	5645124	5645127	5645126
Montant de la Ligne du Prêt	559 062 €	212 872 €	1 877 290 €	642 032 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2 %	2 %	3 %	3 %
TEG de la Ligne du Prêt	2 %	2 %	3 %	3 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	18 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,4 %	- 0,4 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	2 %	2 %	3 %	3 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index¹	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,4 %	- 0,4 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt²	2 %	2 %	3 %	3 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

Phase d'amortissement (suite)				
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

¹ A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 2,4 % (Livret A).

² Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

Le Conseil de Communauté,

Où cet exposé,

Vu l'article L.2252-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2298 du Code civil,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération du 16 décembre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération du 2 mars 2020 relative à l'octroi de garantie d'emprunts,

Vu le contrat de prêt n°172303 en annexe signé entre 3F OCCITANIE, ci-après l'emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations,

Vu la délibération du Conseil Départemental du 13 juin 2025 accordant sa garantie à hauteur de 50 % du remboursement du prêt n°172303.

Considérant l'avis favorable de la Commission Aménagement le 2 septembre 2025,

Considérant l'avis favorable de la Commission Finances et moyens généraux du 10 septembre 2025,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **Décide** d'accorder sa garantie à hauteur de 50,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 3 291 256.00 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° 172303 constitué de 4 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 645 628.00 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.

- **s'engage** à ce que le seul changement du numéro de prêt ou des ajustements purement techniques effectués par la Caisse des dépôts et consignations seront pris en comptes sur simple information de l'emprunteur, sans qu'il y ait lieu de délibérer à nouveau.

- **s'engage** par la garantie accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et 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** de manière générale le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire

- après transmission en Préfecture

Le 30 SEP. 2025

- publication - mise en ligne

Le 30 SEP. 2025

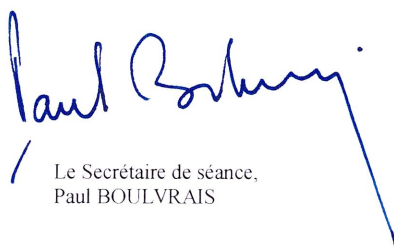
et/ou notification

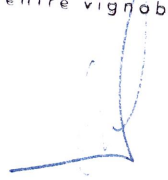
Le

Pour extrait conforme,

Fait les jour, mois, an, susdits,




Le Secrétaire de séance,
Paul BOULVRAIS


Le Président,
Paul SALVADOR