

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

Publié le 27/02/23

Mis en ligne le 27/02/23

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois février à neuf heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'auditorium à la Bibliothèque Multimédia, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

**Etaient présents** : M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Michel PASTY, Mme Marie-France DALOT, M. Thierry BAILLIET, Mme Sylvie BOURDIER, M. Eric CORREIA, Mmes Marie-Françoise FOURNIER, Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Henri LECLERE, Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD, Mme Françoise OTT, MM. Ludovic PINGAUD, François VALLES, Jean-Pierre LECRIVAIN, Dominique VALLIERE, Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Patrick ROUGEOT, Eric BODEAU, Mmes Fabienne VALENT-GIRAUD, Armelle MARTIN, MM. Xavier BIDAN, Pierre AUGER, Mme Patricia GODARD, MM. Jean-Luc MARTIAL, Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

**Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote** : M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. Thierry DUBOSCLARD à M. Alex AUCOUTURIER, Mme Sabine ADRIEN à M. Henri LECLERE, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Ludovic PINGAUD, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, M. Benoît LASCOUX à M. Eric CORREIA, M. Guillaume VIENNOIS à Mme Marie-Françoise FOURNIER, M. François BARNAUD à M. Philippe PONSARD, Mme Corinne COMMERNAT à Mme Patricia GODARD, M. Patrick GUERIDE à Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE à Mme Armelle MARTIN, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Pierre AUGER

**Etaient excusés** : Mmes Mireille FAYARD, Olivia BOULANGER, Corinne TONDUF, Véronique VADIC, Ludivine CHATENET, Célia BOIRON, Michèle ELIE, M. Philippe BAYOL

**Nombre de membres en exercice** : 55

**Nombre de membres présents** : 34

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote** : 13

**Nombre de membres excusés** : 8

**Nombre de membres absents** : 0

**Nombre de membres votants** : 47

**Secrétaire de séance** : M. Jean-Paul BRIGNOLI

**OPAH-RU de Guéret : Garantie d'emprunt d'une opération de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion située 11, rue du PRAT à Guéret par SOLIHA**

**Rapporteur** : M. Alain CLEDIERE

Par délibération n°202/20 du 10 décembre 2020, le Conseil Communautaire de l'Agglomération du Grand Guéret a validé la convention organisant l'OPAH-RU du centre ancien de Guéret.

L'article 4 de la convention de l'OPAH-RU fixe les objectifs quantitatifs de l'opération et prévoit la réhabilitation de huit logements de propriétaires bailleurs agréés MOI (Maitrise d'Ouvrage d'Insertion).

L'opérateur SOLIHA a mis en place une opération d'acquisition avec travaux, d'un immeuble situé 11 rue du Prat à Guéret afin de réhabiliter 3 logements (un T3 de 75m<sup>2</sup>, deux T2 de 64 et 70m<sup>2</sup>).

L'équilibre financier de l'opération est assuré par un prêt Habitat très social, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour un montant de 110 301 € sur une durée de 22 ans.

Une garantie d'emprunt doit être instaurée afin de garantir le prêt réalisé par l'opérateur SOLIHA pour cette opération. Les conditions de garanties d'emprunt sont encadrées par l'article L2252-1 du CGCT ; l'alinéa 2 de l'article L2252-2 précisant que cet emprunt, réalisé dans le cadre d'une acquisition bénéficiant d'une subvention de l'Etat, peut être garanti dans son entièreté par l'EPCI.

Les conditions de mise en œuvre de cette garantie d'emprunt sont décrites dans la convention jointe.

La commission Habitat, réunie le 10 janvier 2023 a émis un avis positif sur ce projet.

Vu les articles L 5111-4 et L 2252-1 et suivants du CGCT,

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- d'approuver la garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour le prêt de 110 301€ qui sera contracté par SOLIHA auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- d'approuver la convention jointe en annexe,
- d'autoriser M. le Président à signer tout acte relatif à cette opération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA



Le secrétaire de séance

Jean-Paul BRIGNOLI

Ville de Guéret  
11 rue du Prat

PRESENTATION DU PROJET



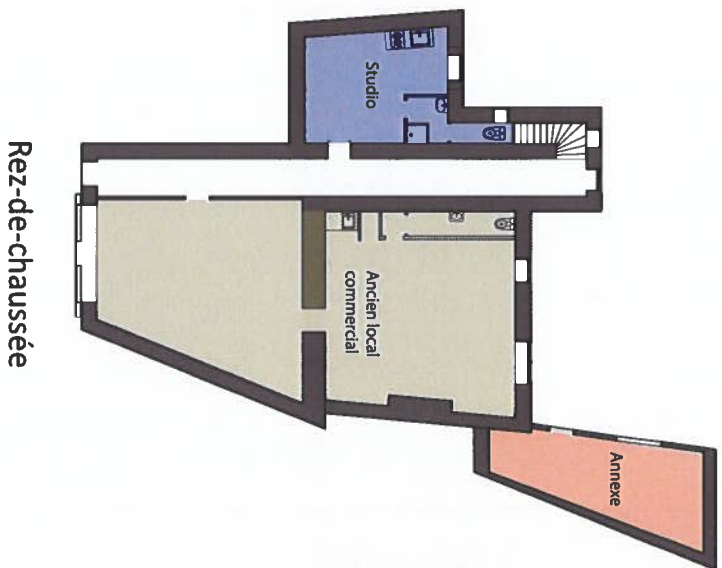
Projet suivi par :  
Bastien Couderc  
07 49 56 51 42  
b.couderc@soliha.fr

**SOLiHA** Limousin

Agence Haute-Vienne :  
Immeuble « Le Danube »  
44 rue Rhin et Danube  
87 280 - LIMOGES

Agence Corrèze :  
14 Avenue Victor Hugo  
19 000 - TULLE

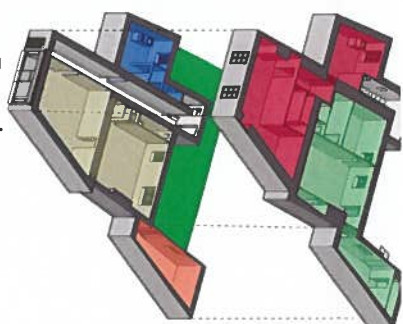
# Organisation spatiale actuelle :



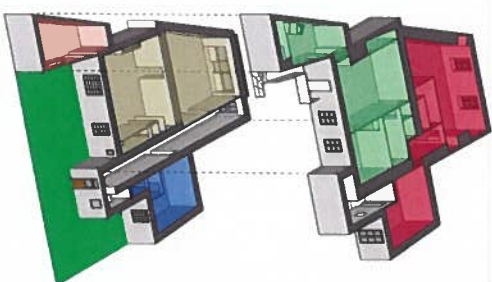
Rez-de-chaussée



Étage

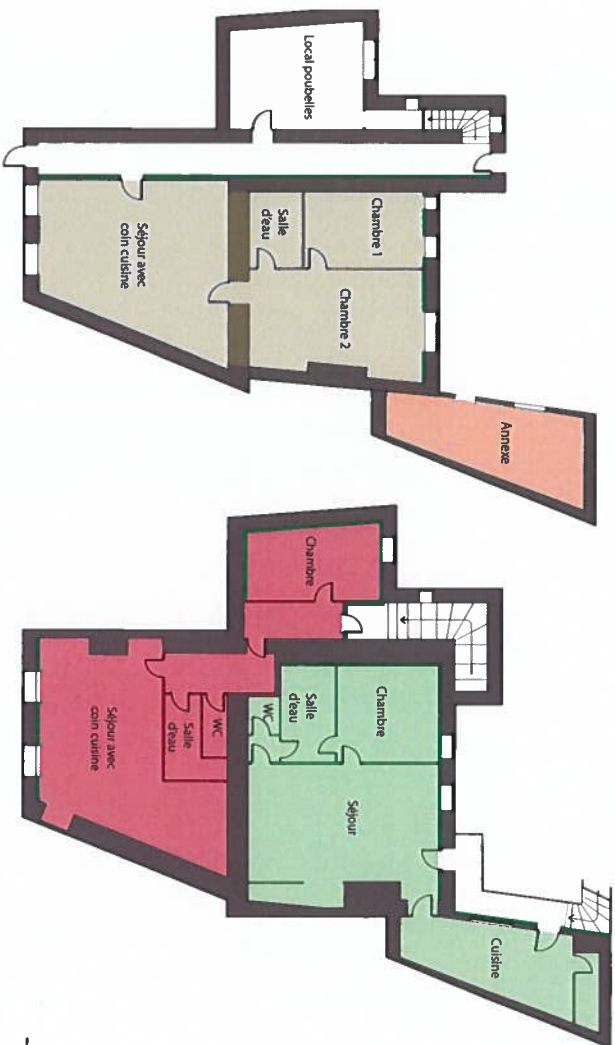


Façade sur rue



Façade sur jardin

## Proposition d'aménagement :



Rez-de-chaussée

Étage

Rez-de-chaussée :

- T3 de 75m<sup>2</sup>

Étage :

- T2 (sur rue) de 64m<sup>2</sup>
- T2 (sur jardin) de 70m<sup>2</sup>

Communs :

- Annexe de 17m<sup>2</sup>
- Jardin de 80m<sup>2</sup>

- Installation de VMC dans tout les logements
- Création d'un T3 dans l'ancien local commercial
- Modification de la distribution du T1 sur rue pour en faire un T2.
- Isolation des murs périphériques et des combles
- Dépose des équipements gaz le cas échéant et pose de radiateurs électriques à inertie.

Ancien local commercial

Avant travaux



Après travaux



T2 sur jardin



T2 sur rue



# Financement de l'opération

## STATUT JURIDIQUE DE L'OPERATION

Acquisition avec travaux  
Preneur : SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine  
Maitrise d'œuvre du projet : SOLIHA Limousin

## LOYERS PRATIQUÉS

T3 – 75m<sup>2</sup> - 348,75€/mois  
T2 – 64m<sup>2</sup> - 308,48€/mois  
T2 – 70m<sup>2</sup>- 341,64€/mois

## AIDES MOBILISABLES

Agence Nationale de l'Habitat (Anah) – Anah Organisme	88 106€
Agence Nationale de l'Habitat (Anah) – Prime Habiter Mieux	6 000€
Fondation Abbé Pierre (FAP)	13 907€
Département de la Creuse	19 427€
Agglomération du Grand Guéret – OPAH	19 486€
Agglomération du Grand Guéret – Façade	7 500€
Agglomération du Grand Guéret – Prime AIS	8 000€
Ville de Guéret	4 871€

## TOTAL SUBVENTIONS

**167 297€**

## PRÊTS MOBILISABLES

Prêt Habitat Privé Très Social – Caisse des dépôt et Consignations 110 301€

*Durée du prêt 22 ans*

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ENTRE LA COMMUNUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET ET SOLIHA BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE-AQUITAINE POUR L'ACQUISITION AVEC TRAVAUX D'UN BATIMENT SITUÉ 11 RUE DU PRAT A GUERET POUR LA REHABILITATION DE 3 LOGEMENTS EN MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI) ( Numéro de prêt en cours d'attribution)

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, représentée par Monsieur Eric CORREIA, Président, agissant au nom de ladite Communauté en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 23 février 2023 ;

Et SOLIHA BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE-AQUITAINE, SIREN n° 519284475, situé à 185 boulevard Maréchal Leclerc Le Plaza Bat B 3<sup>ème</sup> étage 33000 BORDEAUX, représenté par M. Grégoire Remark, en qualité de Président du Directoire, ci-après dénommé « SOLIHA » ou l'emprunteur ;

Il est convenu ce qui suit :

**Article 1 : Montant de la garantie**

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret accorde sa garantie à hauteur de 110 301.00 € représentant 100% d'un emprunt contracté par SOLIHA BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE-AQUITAINE auprès de la Caisse des dépôts.

**Article 2 : Modification des modalités de remboursement**

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret devra être informée par l'emprunteur de tout changement dans les modalités de remboursement du prêt (remboursement anticipé total ou partiel, modification de taux ou de durée...). La modification des conditions de prêt fera l'objet d'un avenant à la convention avec un nouveau tableau d'amortissement annexé et d'une nouvelle délibération de garantie.

**Article 3 : Mesure d'information en cas d'impossibilité d'acquittement**

Si l'emprunteur se trouvait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus aux échéances convenues, il s'engage à prévenir la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 3 mois à l'avance, de l'impossibilité de faire face à tout ou partie de l'une des échéances. Cette mesure d'information doit permettre à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret de mieux anticiper la mise en jeu de la garantie, et ainsi de se substituer immédiatement à l'emprunteur dès réception de la lettre du prêteur, afin d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires. A cette occasion, il sera aussi demandé à l'emprunteur la communication des annuités restant dues pour l'année à venir, qui risqueraient également d'être impayées.



**Article 4 : Conditions de mise en œuvre**

Les paiements que pourrait effectuer la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en application de la présente convention, auront le caractère d'avances remboursables et porteront intérêt au taux de l'emprunt garanti. Ces avances constitueront la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret créancier de SOLIHA BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE-AQUITAINE qui s'engage, en outre, à rembourser à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret tout frais qui pourrait résulter de la mise en jeu de la garantie. Ces avances seront remboursées par l'emprunteur aussitôt que la situation financière de l'organisme le permettra et dans un délai maximum de 2 ans à compter du versement des fonds, en fonction d'un moratoire à proposer par l'emprunteur dans un délai de 2 mois à compter de la mise en jeu de la garantie, et d'un avenant à la convention entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et l'emprunteur.

**Article 5 : Tableau d'amortissement**

SOLIHA BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE-AQUITAINE s'engage à fournir à l'appui du contrat de prêt garanti, un exemplaire du tableau d'amortissement correspondant.

**Article 6 : Transmission des comptes certifiés**

SOLIHA BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE-AQUITAINE s'engage également à transmettre ses comptes certifiés à la Communauté d'Agglomération

**Article 7 : Durée**

L'application des dispositions de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt contracté, soit 22 années prévisionnelles.

**Article 8 : Litiges**

Tous les litiges pouvant résulter de l'application de la présente convention seront de la compétence de la juridiction compétente de Limoges. Toutefois, les parties se rencontreront préalablement à la saisine de cette juridiction, afin de tenter de trouver entre eux une solution amiable.

Fait en 2 exemplaires originaux,

A GUERET, le

Le Président

Eric CORREIA

Le Directeur

Nom Prénom