

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 3 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **40**
Nombre de représentés : **12**
Nombre d'absents : **12**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE TROIS OCTOBRE à 14 h 00,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port en Salle du
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.
Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2022_068_CC_4
Demande de garantie d'emprunts de la
SHLMR pour l'opération Le Guillaume -
40 LLTS à Saint-Paul

Nombre de votants : 52

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 septembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
10/10/2022

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme
Denise DELAVANNE - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-
NEMAZINE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-
CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - M.
Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel
CLEMENTE - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - M. Alain
BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Karl BELLON - Mme Jocelyne CAVANE-
DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN -
M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme
Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M.
Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - Mme
Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - Mme Armande
PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO -
M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Jean-Bernard MONIER - M.
Josian ACADINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Alexis POININ-COULIN - Mme Virginie SALLE - M. Julius METANIRE - M.
Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M.
Perceval GAILLARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Gilles HUBERT - Mme
Amandine TAVEL - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme
Jacqueline SILOTIA

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Tristan FLORIAN procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M.
Salim NANA-IBRAHIM procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Patrick LEGROS
procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON
procuration à Mme Jasmine BETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration
à Mme Huguette BELLO - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA -
Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Fayzal
AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN
procuration à M. Philippe LUCAS - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme
Brigitte DALLY - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE -
Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 OCTOBRE 2022

AFFAIRE N°2022_068_CC_4 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SHLMR POUR L'OPÉRATION LE GUILLAUME - 40 LLTS À SAINT-PAUL

Le Président de séance expose :

Contexte

Lors des séances du 24 juin 2013 et 20 octobre 2014, le Conseil Communautaire a validé les modalités de participation du TCO au titre des garanties d'emprunts, à hauteur de 100 % des opérations de logement locatif social de type Logement Locatif Très Social (LLTS) et Prêt Locatif Social (PLS).

A la séance du 16 mars 2017, le Conseil Communautaire a décidé d'intervenir à 100 % en faveur des réhabilitations. Le nouveau protocole d'accord 2017-2020 formalisant l'intervention de tous les partenaires a été signé en novembre 2017. Suite au contexte sanitaire, une prorogation d'une année du protocole d'accord 2017-2020 a été validée au Conseil Communautaire du 30 novembre 2020. Pour information, le nouveau protocole d'accord 2022 est en cours de négociation entre les différents partenaires.

Le TCO participe ainsi à 100 % en faveur des garanties d'emprunts des opérations de Logement Locatif Très Social (LLTS) et de réhabilitation dans le cadre du régime d'aides du PLH 2 (2011-2016).

Rappel :

Cette affaire a été présentée en commission Aménagement et Logement du 24 mars 2022 et en Conférence des Maires du 7 avril 2022. Elle a reçu un avis favorable sous réserve que les loyers charges comprises des T2 soient inférieurs ou égaux à 370€.

Suite à la commission du 24 mars 2022 et après discussions, la SHLMR a revu le montant des loyers des T2 qui passe de 395€ à 385 € chargés. Le montant des loyers pour les T1 a été revu de 330€ à 345€ chargés. Les loyers des autres typologies n'ont pas été revus.

L'affaire a été présentée de nouveau en commission Aménagement et Logement du 2 juin 2022 avec une intervention de la SHLMR. Celle-ci a reçu un avis défavorable. Les intrants, comme le revenu de base à 600 € retenu par la SHLMR, sont contestés, notamment au regard des minimas sociaux, ce qui remet en question la recevabilité de la démonstration de la SHLMR sur le reste à vivre des foyers.

L'affaire a été retirée de l'ordre du jour du Conseil Communautaire du 27 juin 2022. Pour rappel le tableau des loyers présenté suite à la commission Aménagement et Logement du 2 juin 2022 était le suivant :

	Nombre de logement	Surface habitable	LOYERS OBJECTIFS CHARGES en 2023
T1 bis + varangue	4	45,07 m ²	345,00 €
T2 + varangue	6	61,75 m ²	385,00 €
T3 + varangue	13	72,42 m ²	530,00 €

T4 + varangue	15	85,39 m ²	625,00 €
T5 + varangue	2	98,46 m ²	690,00 €

Nouvelle proposition de la SHLMR :

Après de nouvelles discussions, la proposition de la SHLMR est la suivante :

Nombre logements	Typologie	Surface Habitable	Loyers objectifs chargés en 2023
4	T1 + V	45,07 m ²	330
6	T2 + V	61,75 m ²	370
13	T3 + V	72,42 m ²	535
15	T4 + V	85,39 m ²	630
2	T5 + V	98,46 m ²	695
40		2 970,01 m ²	

Présentation de l'opération

La SHLMR sollicite donc une garantie des prêts pour la réalisation de l'opération Le Guillaume - 40 LLTS, sur la commune de Saint-Paul (Quartier Programme Local de l'Habitat du Guillaume et hors Quartier prioritaire Politique de la Ville). L'arrêté d'attribution de la DEAL de la subvention d'un montant de 800 000,00 € a été signé le 27 juin 2019 et enregistré à la programmation de 2019.

Cette opération est située dans le bourg du Guillaume, sur un terrain de 5 731 m². Elle comprend 40 LLTS répartie en 4 bâtiments. Les parkings en sous-sol et aménagés de cours anglaises laissent la place aux piétons, au traitement paysager mais aussi à un éclairage et une ventilation naturels.

La durée prévisionnelle des travaux est de 22 mois et l'achèvement des travaux est prévu pour juin 2023.

Le coût de l'opération et son financement s'établissent comme suit :

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Charge foncière	1 518 42,00 €
Bâtiment	4 984 763,00 €
Honoraire et divers	742 397,00 €
TOTAL	7 245 580,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction CDC	4 827 816,00 €
Prêt foncier CDC	867 764,00 €
Total Prêt CDC	5 695 580,00 €
Subvention LBU	800 000,00 €
Prêt Action Logement	600 000,00 €
Fonds propres	150 000,00 €
TOTAL	7 245 580,00 €

Le contrat de prêt signé entre la SHLMR et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est consultable auprès de la Direction de l'Aménagement du Territoire, de la Planification et de l'Habitat et en séance du Conseil Communautaire.

Pour information, le quota réservataire alloué au TCO pour cette opération est de 8 logements. En application de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) validée lors de la Conférence Intercommunale du Logement du 21 juin et du Conseil Communautaire du 26 juin 2018, et par arrêtés préfectoraux n° 001632 et n° 001633 du 3 septembre 2018, les attributions se feront dans le respect des objectifs fixés pour le territoire.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 15/09/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 25/08/2022.

A reçu un avis défavorable en Conférence Des Maires du 23/06/2022.

A reçu un avis défavorable en Commission Aménagement et Logement du 02/06/2022.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 07/04/2022.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Oùï l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 3 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

Vu l'article L. 5111-4 et L. 5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n° 130322 en annexe, signé entre la SHLMR, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- AUTORISER la garantie de l'emprunt de la SHLMR, par le TCO à hauteur de 5 695 580,00 euros pour l'opération le Guillaume – 40 LLTS à Saint-Paul, conformément aux articles définis ci-dessous :

- **Article 1 : le TCO accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant de 5 695 580,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 130322 constitué de 2 lignes du Prêt.**

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

- **Article 2 : La garantie est apportée selon les 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.**

Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le



ID : 974-249740101-20221007-2022_068_CC_4-DE

- **Sur notification de l'impayé par lettre simple de 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 TCO s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président