

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

Séance du 28 novembre 2022

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **34**
Nombre de représentés : **15**
Nombre d'absents : **15**

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

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2022_104_CC_16
Demande de garantie d'emprunts de la
SHLMR pour l'opération les Capucins, ex
Safrans - 2 LLTS sur la commune de
Saint-Paul

Nombre de votants : 49

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
22 novembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
05/12/2022

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER - M. Josian ACADINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Helene ROUGEAU - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - M. Gilles HUBERT - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - Mme Amandine TAVEL - M. Philippe ROBERT - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Tristan FLORIAN procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Patrick LEGROS procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER procuration à Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Perceval GAILLARD procuration à Mme Denise DELAVANNE - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA - M. Maxime FROMENTIN procuration à Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Catherine GOSSARD procuration à M. Jean-Claude ADOIS - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Marie ALEXANDRE procuration à M. Yann CRIGHTON - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme Armande PERMALNAICK - Mme Brigitte DALLY procuration à M. Philippe LUCAS - M. Rahfick BADAT procuration à M. Bruno DOMEN - Mme Marie-Annick HAMILCARO procuration à Mme Helene ROUGEAU - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 NOVEMBRE 2022

AFFAIRE N°2022_104_CC_16 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SHLMR POUR L'OPÉRATION LES CAPUCINS, EX SAFRANS - 2 LLTS SUR LA COMMUNE DE 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 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. Le travail concernant le nouveau protocole d'accord 2022 a démarré en juin 2021. Lors du Conseil Communautaire du 17 décembre 2021, il a été décidé de maintenir les modalités de participation du TCO au titre des garanties d'emprunts.

Le TCO participe ainsi à 100 % en faveur des garanties d'emprunts des opérations de Logement Locatif Très Social (LLTS) et de réhabilitation conformément aux objectifs du PLH 3 (2019-2025).

Pour information, le nouveau protocole d'accord 2022 est en cours de signature entre les différents partenaires.

Présentation de l'opération

La SHLMR sollicite donc une garantie des prêts pour la réalisation de l'opération Les Capucins ex Safrans - 2 LLTS, sur la commune de Saint-Paul (Quartier Programme Local de l'Habitat de Saint-Gilles les Bains). L'arrêté d'attribution de la DEAL de la subvention d'un montant de 73 000,00 € a été signé le 9 septembre 2019 et enregistré à la programmation de 2019.

Cette opération est située dans le centre de la Saline les Bains, sur un terrain de 7 324 m². Elle comprend un programme de maisons en bande composé de 2 LLTS, 9 LLS et 5 Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) dont 3 pour des occupants non titrés.

La durée prévisionnelle des travaux est de 22 mois. Initialement prévu pour août 2022, l'achèvement des travaux a été décalé à fin novembre 2022. Il est à noter qu'il y a aussi eu du retard dans les demandes de prêts ce qui explique que la date d'achèvement des travaux est proche de la demande de garantie d'emprunt.

Le loyer prévisionnel de mise en service des logements est de 5,35 €/m² (hors charge). Les niveaux de loyers par types de logements sont reportés dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logement	Loyer sans charge	Loyer chargé
T3 + varangue	1	473,75 €	503,92 €
T4 + varangue	1	600,69 €	638,94 €

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Charge foncière	38 288,00 €
Bâtiment	338 628,00 €
Honoraires et divers	47 366,00 €
Actualisation et révision	7 337,00 €
TOTAL	431 619,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction	320 786,00 €
Prêt foncier	20 569,00 €
Total Prêt CDC	341 355,00 €
Subvention LBU	73 000,00 €
Fonds propres	17 264,00 €
TOTAL	431 619,00 €

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 2 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 10/11/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 20/10/2022.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ 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° 137228 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 341 355,00 euros pour l'opération les Capucins, ex Safrans – 2 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 341 355,00 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° 137228 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 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Publié le

SLO

ID : 974-249740101-20221202-2022_104_CC_16-DE

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des D
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

Opération les Capucins ex Séga

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Publié le

02/12/2022

ID : 974-249740101-20221202-2022_104_CC_16-DE



- Données non contractuelles -

Sources de données éventuelles :

IGN, DGFIP, Collectivité



Annexe: Ratio prudentiel

GARANTIE D'EMPRUNT opération 2 LLTS Les capucins sur la commune de Saint Paul

Données MAJ le: 11/10/2022

ENCOURS DE LA DETTE GARANTIE	295 707 075,47	01/01/2022
RECETTES REELLES DE FONCTIONNEMENT	154 457 732,00	BP 20222

BENEFICIAIRE	SHLMR
RATIO 1: Capacité à garantir du TCO	
Totalité annuité Dette (propre et garantie et 1ère annuité concours)	16 773 548,07
Total annuités d'emprunts déjà garanties à échoir au cours de l'exercice	9 038 548,07
Annuité Dette propre TCO	7 735 000,00
Provision pour garantie	
RATIO 1:	11%
<i>Règle: Le montant total des annuités garanties dont le présent concours + annuités dette propre doit être inférieur à 50% des RRF</i>	
RATIO 2: Division du risque	
Total des annuités (dont 1ère annuité concours)	2 056 192,16
Annuité totale garantie en faveur du bénéficiaire	2 046 638,03
Annuité nouvelle à garantir	1e annuité en 2025 9 554,13
RATIO 2:	1,33%
<i>Règle: Le montant des annuités garanties au profit d'un même débiteur ne doit pas dépasser 5% des RRF</i>	
RATIO 3: Partage du risque	
<i>Règle: La quotité garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt ne peut excéder un pourcentage de 50%</i>	
<i>La quotité n'est pas limitée s'agissant d'une fondation reconnue d'utilité publique ou de SEM intervenant en matière de logement social</i>	