

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

**Séance du 16 décembre 2022**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : **37**  
Nombre de représentés : **9**  
Nombre d'absents : **18**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE SEIZE DÉCEMBRE** à 09 h 30,  
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, en 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\_130\_CC\_17**  
***Demande de garantie d'emprunts de la***  
***SEMADER pour la réhabilitation de***  
***l'opération Camille Claudel - 45 LLS sur***  
***la commune du Port***

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-  
COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE -  
Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-  
Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme  
Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-  
Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Perceval GAILLARD - Mme  
Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - 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 - M. Bruno  
DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS -  
Mme Armande PERMALNAICK - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER -  
M. Josian ACADINE

Nombre de votants : 45

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
9 décembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
23/12/2022

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Melissa PALAMA-  
CENTON - Mme Laetitia LEBRETON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M.  
Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl  
BELLON - Mme Isabelle CADET - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL -  
M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA - M.  
Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa  
COUSIN procuration à Mme Helene ROUGEAU - M. Patrick LEGROS procuration  
à M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR procuration à M.  
Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard  
MONIER - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC -  
Mme Marie ALEXANDRE procuration à M. Pierre Henri GUINET - M. Rahfick  
BADAT procuration à Mme Armande PERMALNAICK - Mme Marie-Annick  
HAMILCARO procuration à M. Philippe LUCAS

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2022

### **AFFAIRE N°2022\_130\_CC\_17 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SEMADER POUR LA RÉHABILITATION DE L'OPÉRATION CAMILLE CLAUDEL - 45 LLS SUR LA COMMUNE DU PORT**

#### **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 SEMADER sollicite donc une garantie des prêts pour la réhabilitation de l'opération Camille Claudel - 45 LLS, sur la commune du Port (Quartier Programme Local de l'Habitat de La rivière des Galets et 4ème couronne du Quartier Prioritaire Politique de la Ville). L'arrêté d'attribution de la DEAL de la subvention d'un montant de 648 000,00 € a été signé le 8 juin 2022 et enregistré à la programmation de 2022.

Cette opération, construite en 1994, est située aux abords de la Rivière des Galets, sur une surface habitable de près de 3618 m<sup>2</sup>. Elle comprend un programme de 45 logements de type T2 au T6 duplex, dans un unique bâtiment en R+3.

La durée prévisionnelle des travaux est de 15 mois et l'achèvement des travaux est prévue en avril 2024. Le loyer plafond moyen après travaux de 5,91 €.

Les logements sont répartis comme suit :

	Nombre de logement	Loyer chargé estimé avant travaux	Loyer chargé estimé après travaux
T2	6	444,46 €	444,46 €
T3	14	493,16 €	493,16 €
T4	12	561,70 €	561,70 €
T5	7	682,59 €	682,59 €
T6	6	770,146 €	770,16 €

##### Les travaux de réhabilitation

Interventions sur les clos et le couvert :

- Réfection des étanchéités de toiture terrasse et ravalement des façades ;
- Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries aluminium ;
- Reprise des éclats de béton en façades.

## Interventions dans les parties communes :

- Réfection électrique ;
- Remise en peinture des garde-corps, murs et autres ouvrages ;
- Réfection des mains courantes ;
- Réfection des façades des gaines techniques.

## Interventions dans les parties privatives :

- Remplacement de toutes les portes palières des logements ;
- Réfection des pièces humides (parements de cloisons, étanchéités, peinture, sols) ;
- Réfection partielle des peintures intérieures ;
- Réfection des sols des pièces sèches ;
- Remplacement des installations de plomberie ;
- Réfection électrique (mise en sécurité) ;
- Remplacement des nacos par des jalousies ;
- Réfection des cloisons de distributions ;
- Mise en place butée de porte ;
- Protection solaire des ouvertures ;
- Installation de brasseurs d'airs ;

## VRD :

- Réparation ponctuelle des surfaces de stationnement, cheminement piétons et réseaux ;
- Curage des réseaux EP et EU ;
- Réparations ponctuelles des murets de clôture et mis en peinture des clôtures ;
- Remplacement des boîtes aux lettres défectueuses.

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Travaux	1 441 012,00 €
Honoraires et divers	271 750,00 €
Frais annexe	115 495,00 €
TVA	38 393,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 866 650,00 €</b>
FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt PHB Réallocation du PHBB	450 000,00 €
<b>Total Prêt CDC</b>	<b>450 000,00 €</b>
Subvention LBU	648 000,00 €
Crédit d'impôts	392 988,00 €
Prêt Action Logement	375 662,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 866 650,00 €</b>

Le contrat de prêt signé entre la SEMADER 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 9 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 08/12/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 17/11/2022.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**  
**Où l'exposé du Président de séance,**

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :**

Vu l'article L. 2252-1 et L. 2252-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n° 137968 en annexe, signé entre la SEMADER, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- **AUTORISER** la garantie de l'emprunt de la SEMADER, par le TCO à hauteur de 450 000,00 euros pour la réhabilitation de l'opération Camille Claudel – 45 LLS , au Port, 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 450 000,00 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° 137968 constitué de 1 ligne 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.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et 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.

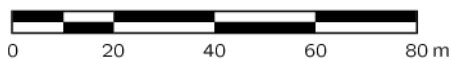
---

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



Rivière des Galets Le Port



- Données non contractuelles -

Sources de données éventuelles :

IGN, DGFIP, Collectivité

