

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

Séance du 27 mars 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **40**
Nombre de représentés : **10**
Nombre d'absents : **14**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT SEPT MARS à 14 h 00, 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 : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2023_016_CC_16
Demande de garantie d'emprunts de la SEMADER pour l'opération Amédée - 34 Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) sur Saint-Paul

Nombre de votants : 50

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
21 mars 2023

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
03/04/2023

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Melissa PALAMA-CENTON - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri GUINET - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - M. Julius METANIRE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Perceval GAILLARD - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Isabelle CADET - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA - Mme Armande PERMALNAICK

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Suzelle BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE procuration à M. Yann CRIGHTON - M. Henry HIPPOLYTE procuration à M. Jean-Claude ADOIS - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Brigitte DALLY procuration à Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Philippe LUCAS procuration à M. Pierre Henri GUINET - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE procuration à Mme Jocelyne CAVANE-DALELE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 MARS 2023

AFFAIRE N°2023_016 CC 16 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SEMADER POUR L'OPÉRATION AMÉDÉE - 34 LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX (LLTS) SUR 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 départemental 2022 a été signé le 6 février 2023.

Présentation de l'opération

La SEMADER sollicite une garantie des prêts pour la réalisation de l'opération Amédée - 34 LLTS, sur la commune de Saint-Paul (Quartier Programme Local de l'Habitat de la Plaine Bois de Nêfles et hors QPV). L'arrêté d'attribution de la DEAL de la subvention d'un montant de 1 320 000,00 € a été signé le 30 septembre 2021 et enregistré à la programmation de 2021.

Cette opération est située dans le quartier de Sans-Souci, fait partie du projet d'aménagement de la ZAC Sans-Souci, sur un terrain de 3 459 m². Elle comprend 34 logements en R+2, communiquant mais, pour chacun, avec des niveau d'implantation différent..

La durée prévisionnelle des travaux est de 22 mois et la date d'achèvement des travaux est prévu pour octobre 2024.

Le loyer prévisionnel de mise en service des logements est de 6,58 €/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
T1 bis	11	297,00 €	347,00 €
T2	8	354,00 €	415,00 €
T3+varangue	7	426,00 €	514,00 €
T4+varangue	6	499,00 €	598,00 €
T5+varangue	2	585,00 €	700,00 €

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Charge foncière	893 744,00 €
Bâtiment	4 532 899,00 €

Honoraires, frais et marge	
TOTAL	

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction	864 418,00 €
Prêt foncier	445 311,00 €
Total Prêt CDC	1 309 729,00 €
Prêt Action Logement	1 309 729,00 €
Subvention LBU	1 320 000,00 €
Subvention Plan d'Investissement Volontaire	136 000,00 €
Crédit d'impôts	1 628 943,00 €
Fonds propres	444 000,00 €
TOTAL	6 148 401,00 €

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 7 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 22/03/2023.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 1 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

Vu l'article L. 3231-4 et L. 3231-4-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n° 141747 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 SEMADER, par le TCO à hauteur de 1 309 729,00 euros pour l'opération Amédée – 34 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 1 309 729,00 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° 141747 constitué de 2 lignes du Prêt.**

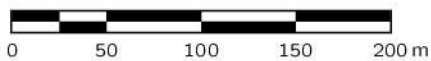
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

- **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.**

- **Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, le collectif 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



- Données non contractuelles -

Sources de données éventuelles :

IGN, DGFIP, Collectivité

