

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

Séance du 22 mai 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **41**
Nombre de représentés : **14**
Nombre d'absents : **9**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT DEUX MAI 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 : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2023_037_CC_3
Demande de garantie d'emprunts de la
SEDRE pour l'opération Fenix (Tranche
1) - 40 LLTS sur la commune de Saint-
Paul

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

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 - M. Julius
METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel
JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ -
M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - Mme
Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie
PAULA - M. Karl BELLON - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-
DALELE - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - M. Olivier
HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude
ADOIS - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila
BEGUE - M. Bruno DOMEN - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY -
M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO -
M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

Nombre de votants : 54

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
16 mai 2023

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
30/05/2023

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne
PAUSE-DAMOUR - Mme Eglantine VICTORINE - Mme Vanessa MIRANVILLE -
Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA - Mme Armande
PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle
BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - M. Michel CLEMENTE
procuration à Mme Mélissa COUSIN - M. Perceval GAILLARD procuration à Mme
Denise DELAVANNE - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA -
Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA procuration à Mme Jocelyne CAVANE-
DALELE - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - Mme
Catherine GOSSARD procuration à Mme Danila BEGUE - Mme Jasmine BETON
procuration à M. Armand MOUNIATA - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à
Mme Annick LE TOULLEC - M. Pierre Henri GUINET procuration à M. Bruno
DOMEN - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE - Mme
Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE
procuration à M. Maxime FROMENTIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22 MAI 2023

AFFAIRE N°2023 037 CC 3 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SEDRE POUR L'OPÉRATION FENIX (TRANCHE 1) - 40 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 départemental 2022 a été signé le 6 février 2023.

Présentation de l'opération

La SEDRE sollicite une garantie des prêts pour la réalisation de l'opération Fenix (Tranche 1) - 40 LLTS, sur la commune de Saint-Paul (Quartier Programme Local de l'Habitat de Plateau Caillou – Saint-Gilles les Hauts et Quartier prioritaire Politique de la Ville de l'Éperon). L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL, d'un montant de 1 700 000,00 € a été signé le 20 juin 2022 et enregistré à la programmation de 2022.

Cette opération est constituée de 40 logements individuels, dans la ZAC Éperon, sur des terrains individuels viabilisés dans le cadre de la Concession Aménagement. Elle fait partie du périmètre de la RHI Terrain L'avion et de la RHI Ruelle des fleurs.

Selon les typologies demandées et les règles d'urbanisme, les logements sont soit en rez-de-chaussée, soit en R+1 et R+2, avec une place de stationnement extérieure accessible PMR. Les logements respecteront la nouvelle réglementation RTAA DOM.

La durée prévisionnelle des travaux est de 24 mois et la date d'achèvement des travaux est prévu pour octobre 2025.

Le loyer prévisionnel de mise en service des logements est de 5,52 €/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
T2 + varangue	8	339,48 €	370,23 €
T3 + varangue	12	395,60 €	431,35 €
T4 + varangue	11	471,33 €	514,02 €
T5+ varangue	5	516,56 €	563,35 €
T6 + varangue	4	582,42 €	635,17 €

COÛT DE L'OPÉRATION	
Charge foncière	
Bâtiment	6 747 782,41 €
Honoraires	1 117 828,59 €
TOTAL	9 100 000,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction	3 145 605,00 €
Prêt foncier	644 395,00 €
Total Prêt CDC	3 790 000,00 €
Subvention LBU	1 700 000,00 €
Subvention ALS-PIV	160 000,00 €
Prêt complémentaire ALS	3 450 000,00 €
TOTAL	9 100 000,00 €

Le contrat de prêt signé entre la SEDRE 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 10/05/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 04/05/2023.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où 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 2305 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n° 139487 en annexe, signé entre la SEDRE ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations

- AUTORISER : la garantie de l'emprunt de la SEDRE, par le TCO à hauteur de 3 790 000,00 euros pour l'opération Fénix (Tranche 1) – 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 3 790 000,00 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° 139487 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
s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour
bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.**

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 974-249740101-20230530-2023_037_CC_3-DE

- **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