

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

Séance du 25 septembre 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **35**
Nombre de représentés : **8**
Nombre d'absents : **21**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT CINQ SEPTEMBRE
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_077_CC_6
Demande de garantie d'emprunts de la
SHLMR pour l'opération Acacias - 44
LLTS sur la commune de Trois-Bassins

Nombre de votants : 43

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
19 septembre 2023

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
02/10/2023

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -
M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Salim NANA-
IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-
LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE -
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 Isabelle CADET - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Jocelyne
CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime
FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte
DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick
HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain
MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Eglantine VICTORINE - M. Gilles HUBERT -
Mme Amandine TAVEL - Mme Florence HOAREAU - 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 - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - Mme
Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M.
Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mireille
MOREL-COIANIZ procuration à Mme Laetitia LEBRETON - Mme Roxanne
PAUSE-DAMOUR procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Perceval GAILLARD
procuration à Mme Denise DELAVANNE - M. Bruno DOMEN procuration à M.
Philippe LUCAS - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme Brigitte DALLY -
Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE
procuration à M. Jean-Bernard MONIER

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023_077_CC_6 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SHLMR POUR L'OPÉRATION ACACIAS - 44 LLTS SUR LA COMMUNE DE TROIS-BASSINS

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 SHLMR sollicite une garantie des prêts pour la réalisation de l'opération Acacias - 44 LLTS, sur la commune de Trois-Bassins (Quartier Programme Local de l'Habitat du Centre – Montvert – Bois de Nêfles et hors Quartier prioritaire Politique de la Ville). L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL, d'un montant de 1 750 000,00 € a été signé le 13 décembre 2021 et enregistré à la programmation de 2021.

Cette opération, située sur une surface de terrain de 10 623 m², comprend 44 logements répartis en 5 bâtiments avec, 14 places de stationnement en sous-terrain et 30 places en extérieur.

La durée prévisionnelle des travaux est de 21 mois et la date d'achèvement des travaux est prévu pour septembre 2023.

Le loyer prévisionnel de mise en service des logements est de 5,87 €/m² (hors charge). Les niveaux de loyers par types de logements sont reportés dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logement	Loyer sans charge 2023	Loyer chargé 2023
T1 bis	6	218,00 €	261,00 €
T2 + varangue	5	325,00 €	395,00 €
T2 + varangue	2	355,00 €	425,00 €
T3 + varangue	14	469,00 €	561,00 €
T4 + varangue	14	534,00 €	638,00 €
T5 + varangue	3	600,00€	718,00 €

La SHLMR souhaite appliquer le loyer plafond actualisé à la livraison de l'opération pour chaque typologie sauf pour 2 T2 en raison :

- 1) de contraintes financières dues à :
 - la volonté de réaliser une opération plus respectueuses de l'environnement et s'inscrivant dans une démarche « bas carbone » ;

- la défaillance de l'entreprise Gros Œuvre, suite à la résiliation du marché de relance d'un nouveau marché, des retards ainsi que la révision des prix

2) d'un choix d'appliquer un loyer plafonds notamment car l'opération a une surface financée proche de la surface habitable totale, permettant d'appliquer des loyers plafonds modérés pour des logements LLTS. Par ailleurs, pour la SHLMR, les loyers proposés pour les LLTS restent abordables considérant les conditions de ressources des demandeurs et les prestations sociales.

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Charge foncière	2 060 761,14 €
Bâtiment	5 371 632,91 €
Honoraire et divers	780 445,78 €
Actualisation et révision	319 066,24 €
TOTAL	8 531 906,07 €

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Prêt construction	5 038 354,00 €
Prêt foncier	1 043 233,00 €
Total Prêt CDC	6 081 587,00 €
Subvention LBU	1 750 000,00 €
Prime EDF	65 000,00 €
Prêt Action Logement	550 000,00 €
Fonds propres	85 319,07 €
TOTAL	8 531 906,07 €

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 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 14/09/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 07/09/2023.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où 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 2305 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n° 139203 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 6 081 587,00 euros pour l'opération Acacias – 44 LLTS à Trois-Bassins, 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 6 081 587,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt constitué de 2 lignes du Prêt. n° 139203**

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 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



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, Collectivité

