

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

**Séance du 25 septembre 2023**

Nombre de membres en exercice : **64** **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.**  
Nombre de présents : **36** **Emmanuel SERAPHIN, Président.**  
Nombre de représentés : **8**  
Nombre d'absents : **20** **Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON**

**OBJET**

**AFFAIRE N°2023\_078\_CC\_7**  
**Demande de garantie d'emprunts de la**  
**SIDR pour l'opération Château d'Eau - 33**  
**LLTS à Trois-Bassins**

Nombre de votants : 44

**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 - Mme Eglantine  
VICTORINE - 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 - 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\_078\_CC\_7 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SIDR POUR L'OPÉRATION CHÂTEAU D'EAU - 33 LLTS À 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 SIDR sollicite une garantie des prêts pour la réalisation de l'opération Château d'Eau - 33 LLTS, sur la commune de Trois-Bassins (Quartier Programme Local de l'Habitat de Centre – Monvert – Bois de Nèfles et hors Quartier prioritaire Politique de la Ville). L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL, d'un montant de 893 2040,00 € a été signé le 10 juillet 2019 et enregistré à la programmation de 2019.

Cette opération s'inscrit dans un projet d'aménagement global de la RHI Château d'Eau et répond au besoin de densification des quartiers proches de la ville sans nuire à la qualité environnementale et aux contraintes financières du logement social.

Elle comprend 18 logements collectifs en R+2 et R+3 et 15 logements individuels jumelés, sur une surface de terrain de 6 250 m<sup>2</sup>.

La durée prévisionnelle des travaux est de 34 mois et la date d'achèvement des travaux est prévu pour novembre 2025.

Le loyer prévisionnel de mise en service des logements est de 6,19 €/m<sup>2</sup> (hors charge) pour les logements collectifs et de 5,91 €/m<sup>2</sup> pour les logements individuels. 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 | 7                  | 338,43 €          | 398,50 €     |
| T3 + varangue | 16                 | 414,50 €          | 466,33 €     |
| T4 + varangue | 10                 | 533,63 €          | 596,75 €     |

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

| COÛT DE L'OPÉRATION |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Travaux             |                       |
| Bâtiment            | 4 104 416,19 €        |
| Honoraires          | 854 500,31 €          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>6 251 603,03 €</b> |

| FINANCEMENT DES DÉPENSES | MONTANT               |
|--------------------------|-----------------------|
| Prêt construction        | 1 279 829,00 €        |
| Prêt foncier             | 693 146,00 €          |
| PHB 2.0 tranche 2019     | 214 500,00 €          |
| TOTAL Prêt CDC           | 2 187 475,00 €        |
| Subvention LBU           | 893 204,00 €          |
| Prêt PIV Action Logement | 1 262 700,00 €        |
| Crédit d'impôts          | 1 908 224,03 €        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>6 251 603,03 €</b> |

Le contrat de prêt signé entre la SIDR 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 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 4 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° 142371 en annexe, signé entre la SIDR ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;**

**- AUTORISER : la garantie de l'emprunt de la SIDR, par le TCO à hauteur de 2 187 475,00 euros pour l'opération Château d'Eau – 33 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 2 187 475,00 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° 142371 constitué de 3 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  
serait pas acquitté à la date d'exigibilité.**

Envoyé en préfecture le 28/09/2023  
Reçu en préfecture le 28/09/2023  
Publié le   
ID : 974-249740101-20230928-2023\_078\_CC\_7-DE

**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



