

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

Séance du 25 septembre 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **36**
Nombre de représentés : **8**
Nombre d'absents : **20**

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_080_CC_9
Demande de garantie d'emprunts de la
SHLMR pour la réhabilitation de
l'opération les Étoiles - 160 LLS sur la
commune du Port

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. Irhad 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. Irhad 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_080_CC_9 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SHLMR POUR LA RÉHABILITATION DE L'OPÉRATION LES ÉTOILES - 160 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 départemental 2022 a été signé le 6 février 2023.

Présentation de l'opération

La SHLMR sollicite une garantie des prêts pour la réhabilitation de l'opération Les Étoiles - 160 LLS, sur la commune du Port (Quartier Programme Local de l'Habitat du Centre Ville et Quartier Prioritaire Politique de la Ville de la 1ère et 2ème couronne). L'arrêté d'attribution, de la DEAL, de la subvention d'un montant de 800 000,00 € a été signé le 11 août 2021 et enregistré à la programmation de 2021.

Cette opération a été construite en 1979. Elle comprend un ensemble de 7 bâtiments composé de 160 logements de type T1 au T 5. Un deuxième bâtiment (Altaïr – 14 LLS) est située sur une parcelle voisine de l'ensemble immobilier.

La durée prévisionnelle des travaux est de 26 mois et l'achèvement des travaux est prévue en décembre 2023. Le loyer plafond moyen après travaux est de 6,37 €/m².

Les logements sont répartis comme suit (Sur la base de 5,97 €/m² pour le loyer actuel et 6,37 €/m² pour le loyer après travaux) :

	Nombre de logement	Loyer chargé estimé avant travaux	Loyer chargé estimé après travaux
T1	14	197,01 €	210,21 €
T2	26	280,83 €	299,64 €
T3	54	398,98 €	425,71 €
T4	52	470,79 €	502,34 €
T5	14	554,37 €	591,52 €

Les travaux de réhabilitation :

1) travaux d'amélioration du logement

- Réfection des revêtements des sols et murs (logement et parties communes) ;

- Remplacement des appareils sanitaires (cuisine,bain,wc) y compris la plomberie ;
- Remplacement des menuiseries des logements ;
- Création de protection à la pluie des parties communes ;
- Étanchéité des pièces humides ;
- Aménagement des espaces paysagers extérieurs ;

2) Travaux d'économie d'énergie :

- Amélioration du confort thermique dans les logements (brasseurs d'air, volet à ventelles, ...) et acoustique (porte palière, menuiserie à double vitrage..) ;
- Réfection éclairage des parties communes et extérieurs (détecteurs, LED, ...)
- Remplacement des réseaux AEP extérieurs.

3) Travaux de mise en conformité :

- Remplacement éclairages extérieurs ;
- Remplacement des colonnes AEP ;
- Rénovation et mise en sécurité électrique des parties privatives et communes ;
- Suppression locaux à encombrants en pied d'immeuble.

4) Travaux accessibilité

- Aménagement senior des logements, suivant la demande du locataire ;
- Mise aux normes des éclairages extérieurs ;
- Modification/sécurisation des halls d'entrée ;
- Remplacement des mains-courantes et garde-corps des parties communes.

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Travaux	340 421,00 €
Bâtiment	7 260 499,00 €
Honoraires	566 669,00 €
TOTAL	8 167 589,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
PAM Eco-prêt	1 120 000,00 €
PAM	1 055 799,00 €
Total prêt CDC	2 175 799,00 €
Subvention LBU réhabilitation	800 000,00 €
Subvention LBU résidentialisation	208 201,00 €
EDF	147 720,00 €
Crédit d'impôts	2 566 416,00 €
Autres prêts	1 400 000,00 €
Fonds propre	869 453,00 €
TOTAL	8 167 589,00 €

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 32 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 2 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° 147091 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 2 175 799,00 euros pour la réhabilitation de l'opération les Étoiles – 160 LLS , au Port, conformément aux articles définis ci-dessous :

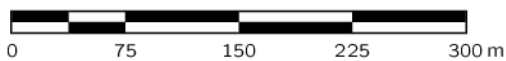
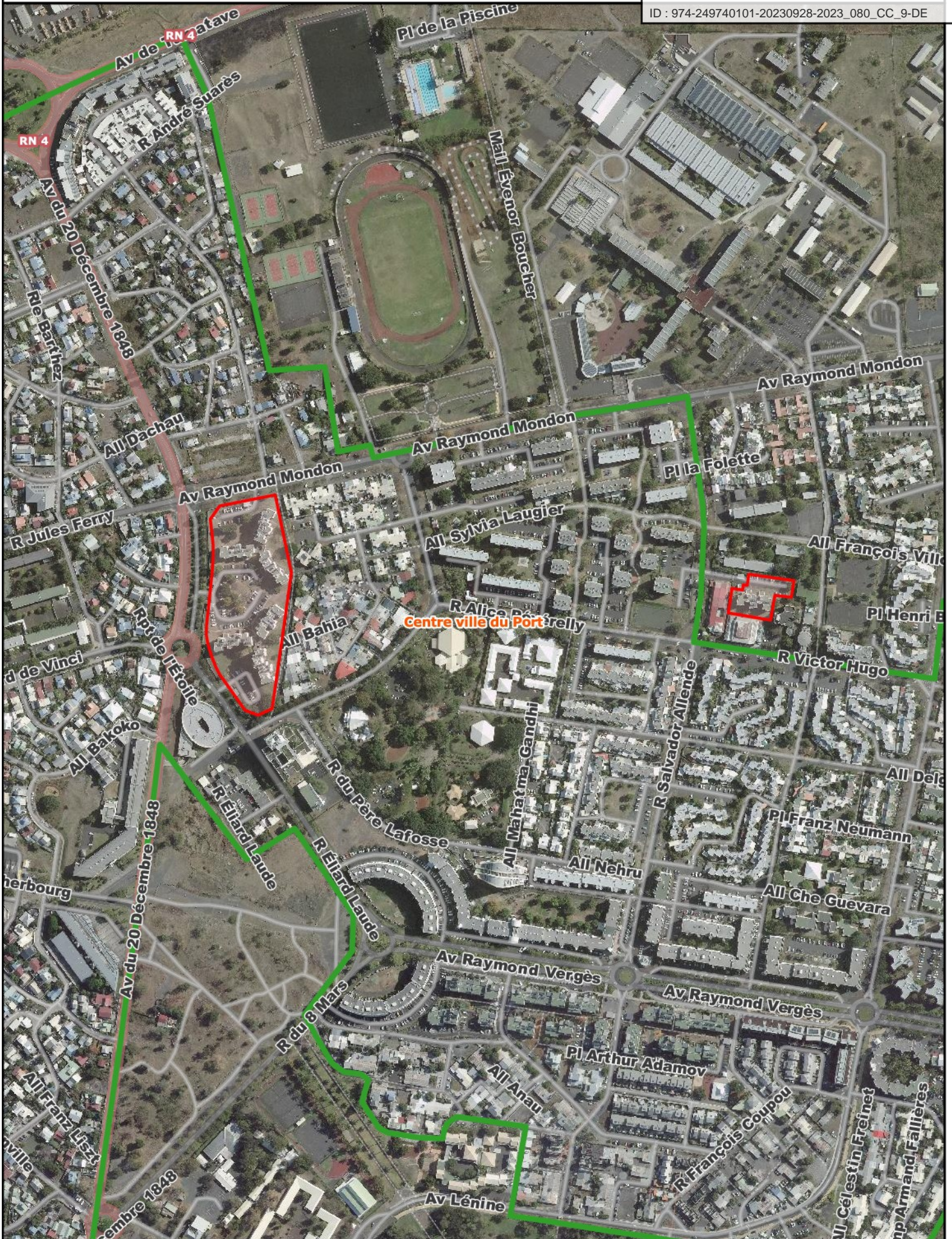
- **Article 1 : le TCO accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant de 2 175 799,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 147091 constitué 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, 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

