

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_082_CC_11
Demande de garantie d'emprunts de la
SIDR pour la réhabilitation de l'opération
Port 212 - 27 Logements Locatifs Sociaux
(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_082_CC_11 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SIDR POUR LA RÉHABILITATION DE L'OPÉRATION PORT 212 - 27 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (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 SIDR sollicite une garantie des prêts pour la réhabilitation de l'opération Port 212 - 27 LLS, sur la commune du Port (Quartier Programme Local de l'Habitat du Centre Ville et 1ère et 2ème couronne du Quartier Prioritaire Politique de la Ville). L'arrêté d'attribution de la DEAL de la subvention d'un montant de 388 800,00 € a été signé le 8 novembre 2021 et enregistré à la programmation de 2021.

Cette opération, construite en 1983, est située dans le centre ville du Port, sur une surface habitable de près de 1 685 m². Elle comprend un programme de 27 logements de type T1 au T5 et plus, en R+2 et R+3.

L'opération de réhabilitation et résidentialisation est incluse dans le périmètre NPRNU du Port.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Ariste Bolon/SIDR Haute prend forme en 2019. Une convention entre la Ville du Port et l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) est signée en février 2019. 24,5 millions d'euros sont engagés pour la réalisation de ce projet qui concerne 2 044 logements

La durée prévisionnelle des travaux est de 25 mois et l'achèvement des travaux est prévue en avril 2025. Le loyer plafond moyen après travaux est de 6,20 €/m².

Les logements sont répartis comme suit (Sur la base de 5,36€ / m² pour le loyer actuel et 6,20€ TTC/m² pour le loyer relocation) :

	Nombre de logement	Loyer chargé avant travaux	après travaux
T1	4	282,26 €	292,52 €
T2 (dont 2 vacant)	4	367,41 €	377,25 €
T3 (dont 2 vacant)	11	420,04 €	471,09 €
T4 (dont 1 vacant)	4	463,04 €	553,39 €
T5 (dont 1 vacant)	4	539,80 €	643,12 €

Les travaux de réhabilitation

A l'intérieur du logement :

- **Électricité :**

Passage du consuel dans tous les logements et mise en sécurité des installations.

- Soit remplacement du tableau des protections par des tableaux neufs équipés des disjoncteurs 30ma en tête et des protections magnétothermiques pour les différents circuits d'alimentation ;
- Remplacement de tout l'appareillage ;
- Mise en place des douilles DCL + ampoules basses consommations ;
- Mise en place de ventilateurs ;

- **Plomberie :**

- Remplacement de toutes les robinetteries par des mitigeurs (cuisine, salle bain, lavabos, douche ou baignoire) ;
- Remplacement des WC, lavabos, évier, baignoires ou douches (en fonction des enquêtes) ;

- **Sols :**

- Réfection des sols : souples dans les pièces à vivre (chambres, salon et salle à manger), Durs dans les pièces humides ;
- Faïence dans les crédences des cuisines, dans les salles de bains ;

- **Peintures intérieurs :**

- Remise en peinture de la totalité des pièces intérieures des appartements (murs et plafonds) ;
- Remise en peinture des menuiseries intérieures des logements ;

- **Menuiseries intérieures :**

- Sur constat, le remplacement des portes intérieures et la quincaillerie de toutes les portes des logements ;
- Révision générale des quincailleries des menuiseries extérieures ;
- Pose de châssis vitrés dans toutes les pièces.

- **Étanchéité :**

- Réalisation dans les pièces humides (cuvelage dans les salles de bains) et équerre dans les WC et cuisines ;
- Traitement des sols de balcons – étanchéité et revêtement antidérapant.

A l'extérieur du logement

- Façade ;
- Toiture ;
- Eau chaude photovoltaïque ;
- Communs ;

- **Les travaux dans les parties extérieures – résidentialisation -**

- Les réseaux existants (électricité, téléphone et eaux usées) seront rénovés ;
- Réaménagement des abords des bâtiments ;
- Les pieds d'immeubles seront agrémentés de petits massifs bas ou de pelouse et d'arbres ;

- Les peintures des halls seront renouvelées ;
- Les espaces privatifs de type terrasses seront protégés de la vue ;
- Des cheminements piétons et des aires de convivialités seront réalisées ;

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Travaux	1 732 102,00 €
Bâtiment	289 198,00 €
Honoraires	118 992,00 €
TOTAL	2 140 292,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt PAM BEI taux fixe	560 341,00 €
Prêt Eco-prêt	243 000,00 €
Total Prêt CDC	803 341,00 €
Subvention LBU	388 800,00 €
Subvention ALS-PIV	473 466,00 €
ANRU	38 080,00 €
FEDER	56 264,00 €
Crédit d'Impôts	324 343,00 €
CEE	55 998,00 €
TOTAL	2 140 292,00 €

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 5 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 24/08/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 06/07/2023.

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° 141108 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 803 341,00 euros pour la réhabilitation de l'opération Port 212 – 27 LLS , au Port, conformément aux articles définis ci-dessous :

- **Article 1 : le TCO accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour un montant de 803 341,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément aux caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 141108 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 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

