

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 16 décembre 2024

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 2

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_149_BC_6
Demande de garantie d'emprunts de la
SIDR pour l'opération Cotoca-Sucre -
58 LLTS à Saint-Paul

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 14

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
10 décembre 2024

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
23/12/2024

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Bruno DOMEN

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M.
Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N°2024 149 BC 6 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SIDR POUR L'OPÉRATION COTOCA-SUCRE - 58 LLTS À 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 Territoire de l'Ouest 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. Lors du Conseil Communautaire du 17 décembre 2021, il a été décidé de maintenir les modalités de participation du Territoire de l'Ouest au titre des garanties d'emprunts. Le protocole d'accord départemental 2022 a été signé le 6 février 2023.

Le Territoire de l'Ouest 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).

Présentation de l'opération

La SIDR sollicite une garantie des prêts pour la réalisation de l'opération Cotoca et Sucre – 58 LLTS, sur la commune de Saint-Paul (Quartier Programme Local de l'Habitat de la Saline et hors Quartier prioritaire Politique de la Ville).

L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL d'un montant de 2 138 480,00 € a été signé le 14 mai 2020 et enregistré à la programmation de 2020.

Cette ensemble, situé sur un terrain de 6 562 m², dans le quartier de la Saline, ZAC Tournan Karly, est constitué de 2 blocs : Cotoca – 36 LLTS et Sucre – 22 LLTS et est attenante à l'opération Oruro – 24 LLS. L'opération Sucre est une maison relais destinée aux personnes en difficultés sociales.

La durée prévisionnelle des travaux est de 28 mois et la date d'achèvement des travaux est prévue pour novembre 2026.

Le loyer prévisionnel des logements est de 6,40 €/m² (avec charge). Les niveaux de loyers par types de logements sont reportés dans le tableau ci-dessous :

- Sucre

	Nombre de logement	Loyer sans charge (en moyenne)	Loyer chargé (en moyenne)
T1 bis + varangue	22	280,00 €	316,00 €

- Cotoca



	Nombre de logement	Loyer sans charge (en moyenne)	Loyer chargé (en moyenne)
T2 + varangue	6	359,00 €	428,50 €
T3 + varangue	18	430,50 €	514,00 €
T4 + varangue	9	505,00 €	603,00 €
T5 + varangue	3	627,00 €	749,00 €

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Charge foncière	1 361 071,00 €
Bâtiment	8 298 846,00 €
Honoraire	1 399 325,00 €
TOTAL	11 059 242,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction	3 269 311,00 €
Prêt foncier	700 127,00 €
PHB 2.0 tranche 2020	377 000,00 €
<i>Total CDC</i>	<i>4 346 438,00 €</i>
PIV Action Logement	900 000,00 €
Prêt PIV Action Logement	500 000,00 €
Crédit d'impôts	3 174 324,00 €
Subvention LBU	2 138 480,00 €
TOTAL	11 059 242,00 €

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 Territoire de l'Ouest pour cette opération est de 12 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 14/11/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 07/11/2024.

LE BUREAU 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° 161508 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 Territoire de l'Ouest à hauteur de 4 346 438,00 euros pour l'opération Cotoca - Sucre – 58 LLTS à Saint-Paul, conformément aux articles définis ci-dessous :

- **Article 1 : le Territoire de l'Ouest accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant de 4 346 438,00 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° 161508 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 :**

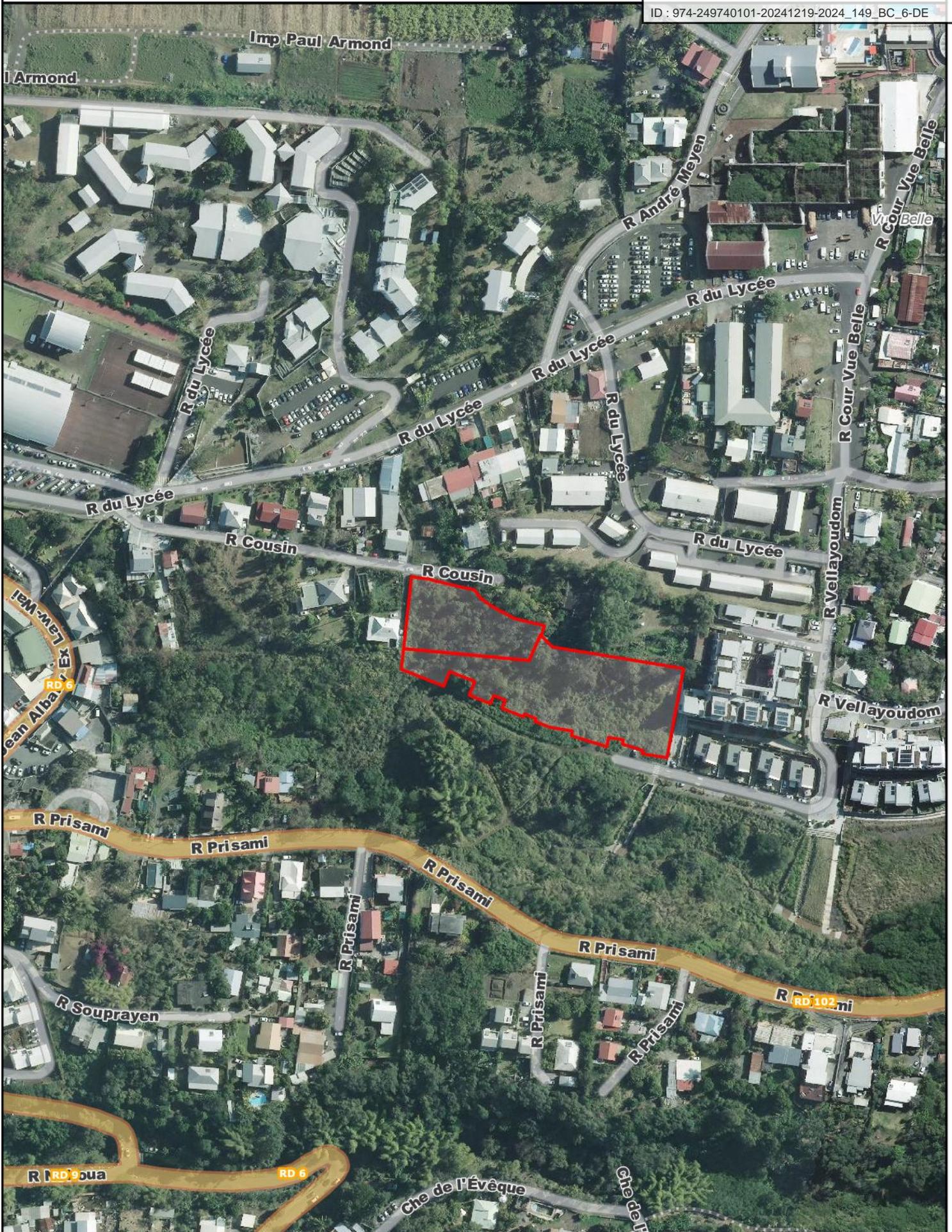
La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

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 Territoire de l'Ouest 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

