

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le 
ID : 974-249740101-20251009-2025_087_BC_3-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 6 octobre 2025

Nombre de membres en exercice : **16** **L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE SIX OCTOBRE** à 14 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, en
Nombre de présents : 10 salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la
Nombre de représentés : 4 présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**
Nombre d'absents : 2

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2025_087_BC_3
Demande de garantie d'emprunts de la
SHLMR pour la réhabilitation de
l'opération ZUP 2 - 196 LLS sur la
Commune du Port

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Olivier HOARAU - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 14

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Henry HIPPOLYTE

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
30 septembre 2025

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
13/10/2025

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 6 OCTOBRE 2025

AFFAIRE N°2025 087 BC 3 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SHLMR POUR LA RÉHABILITATION DE L'OPÉRATION ZUP 2 - 196 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 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. 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 Territoire de l'Ouest au titre des garanties d'emprunts.

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).

Pour information, le nouveau protocole d'accord 2022, couvrant les programmations de 2022 à 2026, a été signé le 6 février 2023.

Présentation de l'opération

La SHLMR sollicite une garantie des prêts pour la réhabilitation de l'opération ZUP 2 – 196 LLS, sur la Commune du Port (Quartier Programme Local de l'Habitat du Centre ville du Port et Quartier Prioritaire Politique de la Ville du Port – Secteur Ouest).

L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL, d'un montant de 2 822 400,00 € a été signé le 23 mai 2024 et enregistré à la programmation de 2024.

Cette opération de 196 logements, située sur une surface de 11 826 m² a été construite en 1974 et comprend 10 bâtiments allant jusqu'au R+4.

La réhabilitation concerne principalement des travaux de remplacement de composant à l'intérieur et à l'extérieur des logements, des travaux d'amélioration de la qualité et du cadre de vie mais également des travaux aux abords des bâtiments.

Les travaux de réhabilitation :

Travaux d'amélioration du logement :

- Réfection des revêtements des sols et murs (logement et parties communes),
- Remplacement appareils sanitaires (cuisine, bain, wc) y compris plomberie,
- Réfection de la peinture à l'intérieur des logements,
- Étanchéité des pièces humides,
- Étanchéité des toitures terrasses.

Travaux d'économie d'énergie :

- Amélioration du confort thermique dans les logements (brasseurs air, volet, menuiserie à double vitrage, ...),
- Réfection des éclairages des parties communes et extérieures (détecteurs, LED...).

Travaux de mise en conformité :

- Remplacement des éclairages extérieurs,
- Mise en sécurité électrique dans les logements.

Travaux d’accessibilité :

- Aménagement senior des logements, suivant la demande des locataires,
- Rénovation des parties communes,
- Remplacement des boîtes aux lettres.

La durée prévisionnelle des travaux est de 22 mois et l’achèvement des travaux est prévue en décembre 2026. Le loyer plafond moyen après travaux est de 8,05 €/m².

Les logements sont répartis comme suit :

	Nombre de logement avant travaux	Loyer chargé estimé avant travaux	Loyer chargé estimé après travaux
T1	26	203,56 €	203,56 €
T2	42	283,49 €	283,49 €
T3	87	333,66 €	333,66 €
T4	32	380,96 €	380,96 €
T5	7	432,26 €	432,26 €
T6	2	507,60 €	507,60 €

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

COÛT DE L’OPÉRATION	MONTANT
Charge foncière	158 586,00 €
Bâtiment	10 819 723,00 €
Honoraires	768 682,00 €
TOTAL	11 746 991,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
PAM	1 132 110,00 €
Total prêt CDC	1 132 110,00 €
LBU réhabilitation	2 822 400,00 €
CCT résidentialisation	125 806,00 €
FEDER	705 600,00 €
EDF	106 190,00 €
Prêt ALS	2 900 000,00 €
Crédit d’impôts	2 652 305,00 €
Fonds propres	1 302 580,00 €
TOTAL	11 746 991,00 €

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 Territoire de l'Ouest pour c application de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) validée lor Logement du 21 juin et du Conseil Communautaire du 26 juin 2018, et par arrêtes 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 18/09/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 04/09/2025.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

Vu l'article L. 2252-1 et L. 2252-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n° 170077 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 Territoire de l'Ouest à hauteur de 1 132 110,00 € pour la réhabilitation de l'opération ZUP 2 – 196 LLS , au Port, 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 1 132 110,00 € 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° 170077 constitué de 1 ligne 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

DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST ANNEE 2025 FICHE SIGNALÉTIQUE A REMPLIR PAR L'OPERATEUR AU DEPOT DE LA DEMANDE (à annexer à la délibération)			
NOM DU BAILLEUR		SHLMR	
NOM DE L'OPERATION		ZUP 2	
DATE DE DEPOT DE LA DEMANDE		30/04/2025	
OPERATION SITUE EN :		☐ opération d'aménagement (laquelle ?)	
		* opération diffus	
SURFACE DU TERRAIN		11 866 m ²	
DENSITE DE L'OPERATION		165 logements /ha	
LOCALISATION DE L'OPERATION	Adresse		Allée Sylvia Laugier, 97420 LE PORT
	Références cadastrales		AS 114
	SCoT : polarité urbaine (type 1, 2, 3, 4, ou Territoires ruraux Habités)		
	PLH	Quartier PLH	
		Rappels des objectifs de territorialisation	
	PILHI	Secteur prioritaire	
		Besoins	
	PLU (prescriptions)		Uc
	PPR (prescriptions)		
Date d'obtention DP		29/10/2023	
DETAILS DE L'OPERATION	Nombre de logement par produit (PLS, LLTS)		196
	Typologie des logements		cf fichier ZUP2 typologie, loyers
	Niveau de loyer en €/m² SH		5,39
	Niveau de loyer par typologie		cf fichier ZUP2 typologie, loyers
	Surface des logements par typologie		cf fichier ZUP2 typologie, loyers
	Répartition par quotas réservataires		cf fichier ZUP2 réservataires
EMPRUNTS	Montant prêt global CDC		1 128 412 €
	Montant prêt foncier CDC		
	Montant prêt construction CDC		
	Exonération éventuelle de taxe		
	Montage VEFA		
	Défiscalisation ou crédit d'impôts		
SUIVI DE L'OPERATION	Date prévisionnelle de début des travaux	06/09/2024	
	Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	01/04/2027	
	Date prévisionnelle de livraison de l'opération	01/04/2027	



0 20 40 60 80 m

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

