

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_089_BC_5-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_089_BC_5
Demande de garantie d'emprunts de la
SHLMR pour la réhabilitation de
l'opération Emile Zola - 82 LLS sur la
commune de la Possession

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 089 BC 5 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SHLMR POUR LA RÉHABILITATION DE L'OPÉRATION EMILE ZOLA - 82 LLS SUR LA COMMUNE DE LA POSSESSION

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 a été signé le 6 février 2023.

Présentation de l'opération

La SHLMR sollicite une garantie des prêts pour la réhabilitation de Emile Zola - 82 LLS, sur la Commune de La Possession (Quartier Programme Local de l'Habitat du Centre ville / Ravine à Marquet et hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville).

Cette opération de 82 logements, située sur une surface de 15 947 m², a été construite en 1984.

La SHLMR engage un programme de réhabilitation du site Émile Zola. Ce projet prévoit principalement le remplacement de divers composants à l'intérieur et à l'extérieur des logements, des travaux visant à améliorer la qualité de vie et le cadre résidentiel, ainsi que des interventions sur les abords des bâtiments. L'ensemble de ces actions vise à insuffler un nouvel élan architectural au quartier et à renforcer l'attractivité du parc immobilier.

Le projet s'articule autour de quatre axes thématiques majeurs :

- Améliorer le confort des familles, en garantissant des conditions de logement dignes,
- Embellir le cadre de vie, afin de renforcer la sécurité et encourager le vivre-ensemble,
- Moderniser et mettre en conformité les équipements, pour offrir un environnement plus sain et préserver la santé des habitants,

- Optimiser les consommations énergétiques, dans une logique de réduction des charges locales.

Actuellement, elle comprend un programme de logements de type T1 à T6 répartis sur 13 bâtiments.

La durée prévisionnelle des travaux, qui a débuté en septembre 2022, est de 48 mois et l'achèvement des travaux est prévue en décembre 2026. Le loyer plafond moyen après travaux est de 6,41 €/m².

Les logements sont répartis comme suit :

	Nombre de logement avant travaux	Loyer chargé estimé avant travaux	Loyer chargé estimé après travaux
T1	1	153,84 €	153,84 €
T2	12	351,46 €	351,46 €
T3	28	409,09 €	409,09 €
T4	23	500,24 €	500,24 €
T5	10	634,59 €	634,59 €
T6	8	677,86 €	677,86 €

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 la plomberie.
- Étanchéité des pièces humides
- Création de protections à la pluie des parties communes
- Aménagement des espaces paysagers extérieurs

Travaux d'économie d'énergie :

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

Travaux de mise conformité :

- Remplacement des éclairages extérieurs,
- Rénovation et mise en sécurité électrique des parties privatives et communes,
- Rénovation des locaux à encombrants.

Travaux d'accessibilité :

- Aménagement senior des logements suivant demande locataire ;
- Traitement des espaces verts (jardins privatifs et partagés),
- Création de lieux de convivialité,
- 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
Charge foncière	322 636,00 €
Bâtiment	3 979 148,00 €
Honoraires	340 611,00 €

TOTAL	
--------------	--

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt PAM	129 000,00 €
PAM Eco-prêt	861 000,00 €
Total prêt CDC	990 000,00 €
LBU réhabilitation	885 600,00 €
LBU résidentialisation	246 000,00 €
FEDER	193 582,00 €
EDF	60 000,00 €
Prêt ALS	936 000,00 €
Prêt ALS complémentaire	456 000,00 €
Fonds propres	875 213,00 €
TOTAL	4 642 395,00 €

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 cette opération est de 16 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 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° 166884 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 990 000,00 € pour la réhabilitation de l'opération Emile Zola – 82 LLS , à la Possession, 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 990 00,00 € 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° 166884 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 :**

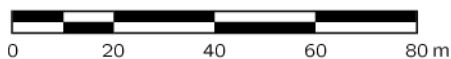
La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

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 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



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		EMILE ZOLA
DATE DE DEPOT DE LA DEMANDE		29/04/2025
OPERATION SITUE EN :		☐ opération d'aménagement (laquelle ?) ☒ *opération diffus
SURFACE DU TERRAIN		15 947 m ²
DENSITE DE L'OPERATION		51 logements / ha
LOCALISATION DE L'OPERATION	Adresse	Rue Louis Aragon, 97419 LA POSSESSION
	Références cadastrales	BP 77-80-81
	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)	UA
	PPR (prescriptions)	
	Date d'obtention PC	29/09/2022
DETAILS DE L'OPERATION	Nombre de logement par produit (PLS, LLTS)	82
	Typologie des logements	cf fichier EZLA typologie, loyers et réservataires
	Niveau de loyer en €/m² SH	5,12
	Niveau de loyer par typologie	cf fichier EZLA typologie, loyers et réservataires
	Surface des logements par typologie	cf fichier EZLA typologie, loyers et réservataires
	Répartition par quotas réservataires	cf fichier EZLA typologie, loyers et réservataires
EMPRUNTS	Montant prêt global CDC	990 000 €
	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	14/12/2022
	Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	27/12/2026
	Date prévisionnelle de livraison de l'opération	27/12/2026