

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_090_BC_6-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_090_BC_6
Demande de la SODEGIS pour la
modification de la périodicité des
contrats de prêts garantis par le
Territoire de l'Ouest, pour les
opérations Fanfan, Tamariniers,
Plaine Saint-Paul et Indigo 2

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

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Nombre de votants : 14

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Henry HIPPOLYTE

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

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

- la convocation a été faite le :
30 septembre 2025

- 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 090 BC 6 : DEMANDE DE LA SODEGIS POUR LA MODIFICATION DE LA PÉRIODICITÉ DES CONTRATS DE PRÊTS GARANTIS PAR LE TERRITOIRE DE L'OUEST, POUR LES OPÉRATIONS FANFAN, TAMARINIERS, PLAINE SAINT-PAUL ET INDIGO 2

Le Président de séance expose :

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 (LLTS et 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).

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

Dans ce cadre, le Territoire de l'Ouest a accordé sa garantie en 2013, en faveur des opérations Fanfan et Tamariniers, en 2016 en faveur de l'opération Plaine Saint-Paul et en 2021 pour l'opération Indigo 2.

Pour information, le Territoire de l'Ouest a validé par délibération n° 2017_050_CC_23 du 29 juin 2017 la demande de la SODEGIS pour le réaménagement en différé d'amortissement des contrats de prêts pour les opérations Fanfan et Tamariniers.

1/ Opération Fanfan – 24 LLTS à Trois-Bassins

Cette opération a fait l'objet d'une garantie des prêts à hauteur de 2 051 712 € (soit 255 345 € de prêt foncier et 1 796 367 € de prêt construction), par délibération n° 2013-106/C6-017 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2013.

2/ Les Tamariniers – 44 LLTS à Saint-Leu

Cette opération a fait l'objet d'une garantie des prêts à hauteur de 3 678 947 € (soit 425 151 € de prêt foncier et 3 253 796 € de prêt construction), par délibération n° 2013-112/C6-023 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2013.

3/ Plaine Saint-Paul – 18 LLTS

Cette opération a fait l'objet d'une garantie des prêts à hauteur de 2 024 741 € (soit 334 225 € de prêt foncier et 1 690 516 € de prêt construction), par délibération n° 2016_101_CC_15 du Conseil Communautaire du 13 décembre 2016.

4/ Indigo 2 – 34 LLTS à Saint-Leu

Cette opération a fait l'objet d'une garantie des prêts à hauteur de 4 533 804 € (soit 576 320 € de prêt foncier, 3 736 484 € de prêt construction et 221 000 € de Prêt Haut de Bilan (PHB) 2,0 tranche 2018), par délibération n° 2021_017_CC_17 du Conseil Communautaire du 15 février 2021.

La forte augmentation du taux du Livret A (passé de 2,00 % en septembre 2022 à 3,00 % depuis février 2023) a entraîné une hausse significative des charges d'intérêts, impactant directement les comptes des bailleurs sociaux.

Pour la SODEGIS, 97,5 % de la dette, soit environ 363 M€, est contractée auprès de la Banque des Territoires et indexée sur le taux du Livret A.

Face à ce contexte, la SODEGIS a sollicité la Banque des Territoires pour réaménager cette dette en modifiant la périodicité des remboursements.

Lors de sa séance du 30 octobre 2024, le Conseil d'Administration de la SODEGIS a validé la proposition de réaménagement, dont les principales modalités sont :

- Passage à un règlement trimestriel des échéances au lieu d'un règlement annuel ;
- Suppression du taux de progressivité (0 %) afin d'accélérer l'amortissement ;
- Réaménagement portant sur un ensemble déterminé de prêts.

Un avenant de réaménagement a été signé entre la SODEGIS et la CDC a été signé le 26 décembre 2016.

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,
Ouï l'exposé du Président de séance,

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

Vu l'article L. 5111-4 et les articles L. 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du code civil ;

Vu l'avenant de réaménagement n° 59105 signé entre la SODEGIS, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des Dépôts et Consignations.

- VALIDER le réaménagement des contrats de prêt de la SODEGIS intégrant les nouvelles caractéristiques financières pour les opérations Fanfan, Tamariniers, Plaine Saint-Paul et Indigo 2 conformément aux articles définis ci-dessous :

- **Article 1 : Le Territoire de l'Ouest réitère sa garantie pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée, initialement contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencée(s) à l'Annexe « Caractéristiques Financières des Lignes du Prêt Réaménagées ».**

La garantie est accordée pour chaque Ligne du Prêt Réaménagée, à hauteur de la quotité indiquée à l'annexe précitée, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majorée des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou les intérêts moratoires qu'il aurait encourus au titre du(des) prêt(s) réaménagé(s).

- **Article 2 : Les nouvelles caractéristiques financières de la (des) Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'Annexe « Caractéristiques Financières des Lignes du Prêt Réaménagées » qui fait partie intégrante de la présente délibération.**

Concernant la (les) Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) à taux révisables indexée(s) sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué à ladite (auxdites) Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Livret A. L'Annexe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le remboursement des sommes dues.

A titre indicatif, le taux du Livret A au 1/11/2024 est de 3 %.

- **Article 3 : La garantie de la collectivité est accordée jusqu'au complet remboursement 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, le Territoire de l'Ouest s'engage 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 4 : Le Territoire de l'Ouest s'engage jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.**

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



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CA TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO)

Annexe à la délibération du conseil Communautaire en date du .../.../....

Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations

Emprunteur : 000290954 - SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé Refinançé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Quotité garantie (en %)	Durée différé d'amortissement (nb Mois)	Durée de Remboursement (nb Années) : Durée Phase amort 1 / amort 2	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % phase amort 1 / phase amort 2 (2)	Nature du taux ou index Phase 1 / Phase 2	Marge fixe sur index phase amort 1 / phase amort 2 (3)	Modalité de révision Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'échéance appliqué Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'échéance calculé Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances Phase 1 / Phase 2 (3)
-	166185	1312910	1 523 101,05	0,00	0,00	100,00	0,00	33,00 : 33,000 / -	01/01/2025	T	LA-0,300 / -	Livret A / -	-0,300 / -	DL / -	1,734 / -	1,734 / -	0,000	0,000 / -
-	166185	1312914	2 759 170,46	0,00	0,00	100,00	0,00	33,00 : 33,000 / -	01/01/2025	T	LA-0,300 / -	Livret A / -	-0,300 / -	DL / -	1,734 / -	1,734 / -	0,000	0,000 / -
-	166185	1312915	380 031,74	0,00	0,00	100,00	0,00	43,00 : 43,000 / -	01/01/2025	T	LA-0,200 / -	Livret A / -	-0,200 / -	DL / -	1,732 / -	1,732 / -	0,000	0,000 / -
-	166185	5156120	310 910,49	0,00	0,00	100,00	0,00	45,00 : 45,000 / -	01/01/2025	T	LA-0,200 / -	Livret A / -	-0,200 / -	DL / -	2,238 / -	2,238 / -	0,000	0,000 / -
-	166185	5156121	1 524 129,50	0,00	0,00	100,00	0,00	35,00 : 35,000 / -	01/01/2025	T	LA-0,200 / -	Livret A / -	-0,200 / -	DL / -	2,238 / -	2,238 / -	0,000	0,000 / -
-	166185	1312911	228 054,39	0,00	0,00	100,00	0,00	43,00 : 43,000 / -	01/01/2025	T	LA-0,200 / -	Livret A / -	-0,200 / -	DL / -	1,732 / -	1,732 / -	0,000	0,000 / -
-	166185	5385549	2 089 581,07	0,00	0,00	100,00	0,00	38,00 : 38,000 / -	01/02/2025	T	LA-0,200 / -	Livret A / -	-0,200 / -	DR / -	0,000 / -	0,000 / -	0,000	0,000 / -

Caisse des dépôts et consignations
 15 rue Malartic - BP 80980 - 97479 Saint-Denis cedex - Tél : 02 62 90 03 00
 reunion-ocean-indien@caissedesdepots.fr
 banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Emprunteur : 000290954 - SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé Refinancé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Quotité garantie (en %)	Durée différé d'amortissement (nb Mois)	Durée de Remboursement (nb Années) : Durée Phase amort 1 / amort 2	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % phase amort 1 / phase amort 2 (2)	Nature du taux ou index Phase 1 / Phase 2	Marge fixe sur index phase amort 1 / phase amort 2 (3)	Modalité de révision Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'échéance appliqué Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'échéance calculé Phase 1 / Phase 2 (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances Phase 1 / Phase 2 (3)
-	166185	5385548	582 139,89	0,00	0,00	100,00	0,00	58,00 : 58,000 / -	01/02/2025	T	LA-0,200 / -	Livret A / -	-0,200 / -	DR / -	0,000 / -	0,000 / -	0,000	0,000 / -
Total			9 397 118,59	0,00	0,00													

Ce tableau comporte 8 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) dont le montant total garanti s'élève à : 9 397 118,59€

Montants exprimés en euros

Périodicité : A (annuelle), S (semestrielle), T (trimestrielle)

(1) Montants donnés à titre indicatif sous réserve de la comptabilisation des opérations en cours

(2) Concernant les prêts à taux révisibles, les taux indiqués sont susceptibles d'évoluer à la date de valeur du réaménagement dans l'hypothèse d'une variation de leur index de référence entre la date d'établissement du présent document et la date de valeur du réaménagement

(3) - : Si sans objet

SR : le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DR : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DL : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur au taux de progressivité plancher indiqué dans le tableau

Date d'établissement du présent document : 15/11/2024

Date de valeur du réaménagement : 01/11/2024

EMPRUNTS GARANTIS PAR :

TCO

Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le

S²LO

ID : 974-249740101-20251009-2025_090_BC_6-DE

OPERATION	NB LOGTS	LIGNE DU PRÊT	MONTANT RÉAMÉNAGÉ	% GARANTIE	DURÉE REMB.	MESURES DE RÉAMÉNAGEMENT
24 Ilts Fanfan (Bât) - Réaménagement	24	131 2910	1 523 101,05	100,0	33	Passage en échéance trimestrielle et décalage de la première échéance au 01/01/2025
24 Ilts Fanfan (F) - Réaménagement		131 2911	228 054,39	100,0	43	Passage en échéance trimestrielle et décalage de la première échéance au 01/01/2025
44 Ilts Tamarinier (B) - Réaménagement	81	131 2914	2 759 170,46	100,0	33	Passage en échéance trimestrielle et décalage de la première échéance au 01/01/2025
44 Ilts Tamarinier (F) - Réaménagement		131 2915	380 031,74	100,0	43	Passage en échéance trimestrielle et décalage de la première échéance au 01/01/2025
18 Ilts Plaine St Paul (Foncier)	18	515 6120	310 910,49	100,0	45	Passage en échéance trimestrielle et décalage de la première échéance au 01/01/2025
18 Ilts Plaine St Paul (Bât)		515 6121	1 524 129,50	100,0	35	Passage en échéance trimestrielle et décalage de la première échéance au 01/01/2025
INDIGO 2 - FONCIER - LLTS	56	538 5548	582 139,89	100,0	58	Passage en échéance trimestrielle en profil échéance et intérêts prioritaires en double révisabilité avec une progressivité de 0%
INDIGO 2 - CONSTRUCTION - LLTS		538 5549	2 089 581,07	100,0	38	Passage en échéance trimestrielle en profil échéance et intérêts prioritaires en double révisabilité avec une progressivité de 0%
4 opérations	179		9 397 118,59			