

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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 974-249740101-20251105-2025_118_BC_4-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 novembre 2025

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 11
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE TROIS NOVEMBRE à 14 h 00,
le Bureau Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port,
en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2025_118_BC_4
Demande de garantie d'emprunts de la
SIDR pour l'opération Maisons
Sociales Multisites "Bois de Nèfles" -
8 LLTS sur la commune de Saint-Leu.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Irchad OMARJEE
- Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR -
M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI -
M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 15

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Vanessa MIRANVILLE

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
28 octobre 2025

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme
Denise DELAVANNE procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ -
Mme Laetitia LEBRETON procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR
- M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
10/11/2025

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 3 NOVEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025 118 BC 4 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SIDR POUR L'OPÉRATION MAISONS SOCIALES MULTISITES "BOIS DE NÈFLES" - 8 LLTS SUR LA COMMUNE DE SAINT-LEU.

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 Maisons Sociales Multisites – 8 LLTS, sur la commune de Saint-Leu (Quartier Programme Local de l'Habitat de Stella – Piton Saint-Leu et Quartier prioritaire Politique de la Ville de Bois de Nèfles – Portail - Plate).

L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL, d'un montant 416 474,55 € a été signé le 13 août 2024 et enregistré à la programmation de 2024.

L'opération Maisons Sociales Multisites RHI Bois de Nèfles prévoit la réalisation de 8 logements locatifs très sociaux (LLTS) sous forme de maisons individuelles, réparties de manière diffuse au sein de la RHI Bois de Nèfles, à Saint-Leu.

Elle est située sur un terrain de 2 088 m², libres de toute occupation, sauf pour les lots n° 20 et n°21 encore occupés, et disposent de l'ensemble des réseaux directement raccordés à chaque parcelle.

Cette opération de 8 logements individuels répond aux besoins de densification et de typologie définis conjointement par l'aménageur et la Ville. La répartition des typologies de logements a été fixée par l'aménageur de la RHI et la MOUS.

La durée prévisionnelle des travaux est de 24 mois et la date d'achèvement des travaux est prévue pour juin 2027.

Le loyer prévisionnel des logements est de 6,41 €/m². Les niveaux de loyers par types de logements sont reportés dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logement	Loyer sans charge (moyenne)	Loyer chargé (moyenne)
T4	8	496,18 €	541,00 €

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

COÛT DE L’OPÉRATION	MONTANT
Charge foncière	494 654,00 €
Bâtiment	1 211 457,00 €
Honoraires	248 669,00 €
TOTAL	1 954 780,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction	749 028,00 €
Prêt foncier	253 752,00 €
Total CDC	1 002 780,00 €
Subvention LBU construction	416 474,00 €
Crédit d’impôts	535 526,00 €
TOTAL	1 954 780,00 €

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 2 logements. En application de la Convention Intercommunale d’Attribution (CIA) validée lors de la Conférence Intercommunale du Logement du 21 juin 2018 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 16/10/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 02/10/2025.

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

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

Vu l'article L. 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° 172887 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 1 002 780,00 euros pour l’opération Maisons Sociales Multisites « Bois de Nèfles » – 8 LLTS à Saint-Leu, 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 1 002 780,00 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° 172887 constitué de 2 lignes du Prêt.
La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 002 780,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de 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

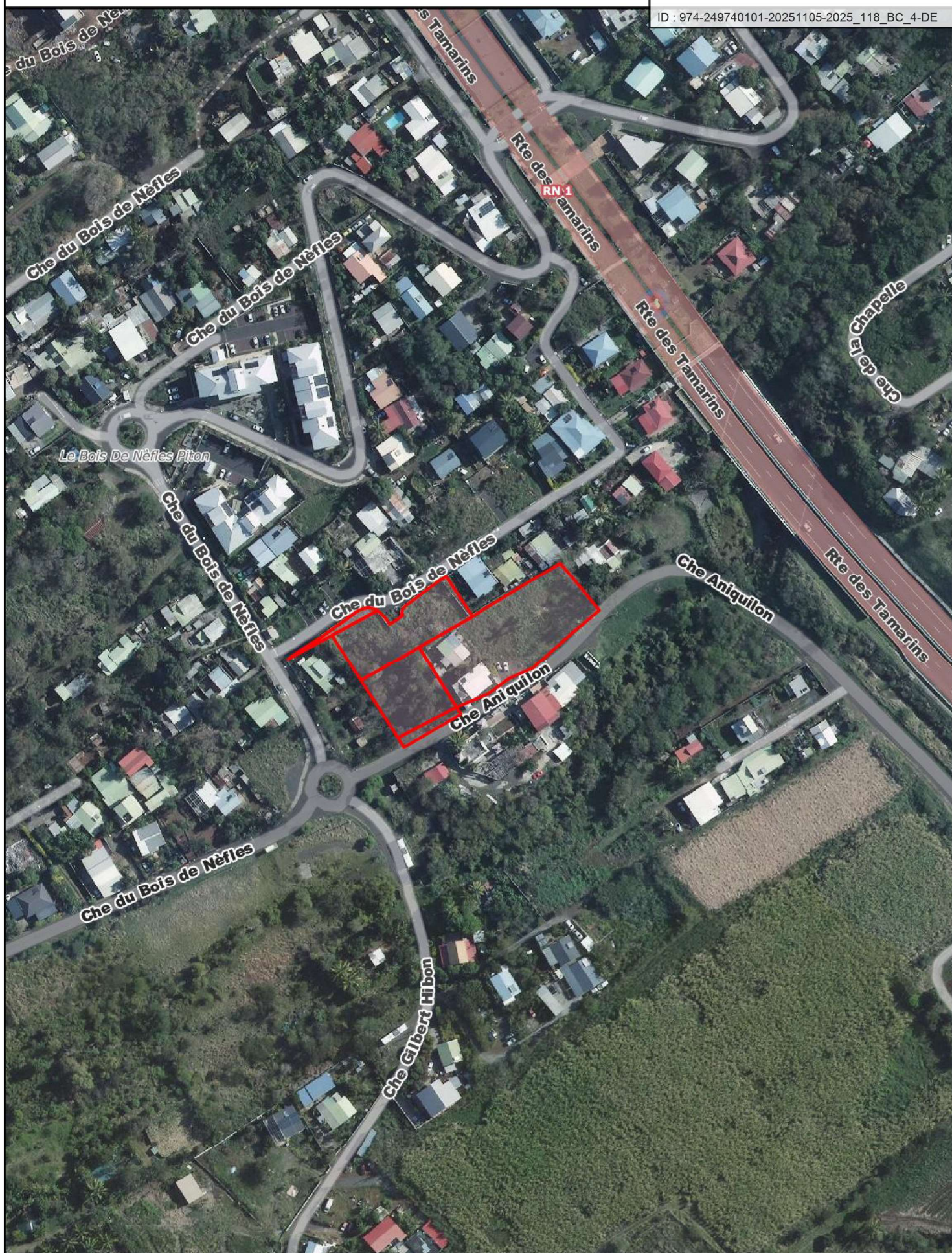
celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

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



0 25 50 75 100 m

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

