

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 8 décembre 2025**

Nombre de membres en exercice : 16      L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE 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.**

Nombre de présents : 12

Nombre de représentés : 1

Nombre d'absents : 3

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

| <b>OBJET</b>  |  |
|---|--|
| AFFAIRE N°2025_137_BC_6<br><i>Demande de garantie d'emprunts de la SEMADER pour la réhabilitation de l'opération Camélia - 26 LLS sur la commune de Saint-Leu</i> |  |

**Nombre de votants :** 13

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

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

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

**ÉTAIENT REPRÉSENTE(E)S :**

M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

- la convocation a été faite le :  
2 décembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le  
15/12/2025

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

**AFFAIRE N°2025 137 BC 6 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SEMADER POUR LA RÉHABILITATION DE L'OPÉRATION CAMÉLIA - 26 LLS 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 SEMADER sollicite une garantie des prêts pour la réhabilitation de l'opération Camélias - 26 LLS sur la commune de Saint-Leu (Quartier Programme Local de l'Habitat de la Chaloupe et Quartier Prioritaire Politique de la Ville de Camélia – La Chaloupe).

Cette opération de 26 logements en R+1, est située sur une surface de 3 403 m<sup>2</sup>, à près de 840 m d'altitude, dans un quartier constitué de petits ensembles collectifs et pavillonnaires.

La réhabilitation concerne principalement des travaux de rénovation thermiques et énergétiques, à savoir :

Interventions sur le clos et le couvert

- Réfection des étanchéités existantes sur les toitures,
- Travaux d'isolation des façades (bardage avec isolant),
- Traitement des désordres des descentes des eaux pluviales existantes,
- Travaux de ravalement des façades ;

Interventions dans les parties privatives

- Remplacement des menuiseries existantes avec des menuiseries double vitrage pour le confort thermique (fenêtre, porte fenêtre, jalouzie),
- Remplacement des volets battants existant par des volets battants en aluminium pour la protection solaire,
- Détalonnage des portes intérieures,
- Mise en œuvre de VMC collective et individuel dans les logements y compris encoffrement
- Reprise des peintures pour les logements dégradés par la condensation

La durée prévisionnelle des travaux est de 12 mois et l'achèvement des travaux est prévue en novembre 2026. Le loyer plafond moyen chargé après travaux est de 6,89 €/m<sup>2</sup>.

Les logements sont répartis comme suit :

|    | Nombre de logement avant travaux | Loyer chargé estimé avant travaux | Loyer chargé estimé après travaux |
|----|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| T3 | 13                               | 458,62 €                          | 458,62 €                          |
| T4 | 13                               | 526,01 €                          | 526,01 €                          |

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

| COÛT DE L'OPÉRATION | MONTANT               |
|---------------------|-----------------------|
| Travaux             | 1 231 274,00 €        |
| Honoraires          | 138 207,00 €          |
| Frais annexes       | 57 586,00 €           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>1 427 067,00 €</b> |

| FINANCEMENT DES DÉPENSES | MONTANT               |
|--------------------------|-----------------------|
| PAM                      | 546 550,00 €          |
| <b>Total prêt CDC</b>    | <b>546 550,00 €</b>   |
| FEDER                    | 880 517,00 €          |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1 427 067,00 €</b> |

Le contrat de prêt signé entre la SEMADER 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 5 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 20/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 06/11/2025.

**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° 178776 en annexe, signé entre la SEMADER, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;**

**- AUTORISER la garantie de l'emprunt de la SEMADER, par le Territoire de l'Ouest à hauteur de 546 550,00 € pour la réhabilitation de l'opération Camélia – 26 LLS , 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 546 550,00 € 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° 178776 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

