

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 09/06/2026

Reçu en préfecture le 09/06/2026

Publié le

ID : 974-249740101-20260601-2026_002_BC_2-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 1 juin 2026

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 0

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2026_002_BC_2
Demande de garantie d'emprunts de la
SEDRE pour l'opération Zambaville -
31 LLTS sur la commune de la
Possession

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Gabriel AUBERT - M. Irchad OMARJEE - Mme Marina PONGERARD
SINGAINY - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M.
Olivier HOARAU - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Mireille MOREL-
COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Freddy BOYER - M. Daniel
PAUSE - Mr Erick FONTAINE

Nombre de votants : 14

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
26 mai 2026

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
08/06/2026

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Eric RENE procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Karim
JUHOOR procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Manon VINCELOT
procuration à M. Gabriel AUBERT - Mme Huguette BELLO procuration à
Mme Mireille MOREL-COIANIZ

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 1 JUIN 2026

AFFAIRE N°2026 002 BC 2 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SEDRE POUR L'OPÉRATION ZAMBAVILLE - 31 LLTS SUR LA COMMUNE DE LA POSSESSION

Le Président de séance expose :

Contexte

Lors des séances du 24 juin 2013 et du 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 du 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 % aux 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 SEDRE sollicite une garantie d'emprunt pour la réalisation de l'opération Zambaville – 31 LLTS, sur la Commune de La Possession (quartier du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Moulin Joli et hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville).

L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL, d'un montant de 1 454 400,00 €, a été signé le 13 août 2024 et enregistré dans la programmation de 2024.

L'opération Zambaville, située dans la ZAC Moulin Joli RHI Rivière des Galets, prévoit la réalisation de 31 logements locatifs très sociaux (LLTS), en rez-de chaussée, en R+1 ou en R+2.

La durée prévisionnelle des travaux est de 24 mois et la date d'achèvement des travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre de 2028.

Le loyer prévisionnel des logements est de 5,97 €/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)
T1	5	274,91 €	324,91 €
T2	6	376,34 €	446,72 €
T3	10	454,12 €	540,14 €
T4	5	521,13 €	620,61 €
T5	4	582,82 €	694,70 €
T6	1	709,31 €	840,62 €

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

COÛT DE L'OPÉRATION	
Charge foncière	832 408,03 €
Bâtiment	5 295 528,36 €
Honoraires	933 063,61 €
TOTAL	7 061 000,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction	5 179 718,00 €
Prêt foncier	426 882,00 €
Total CDC	5 606 600,00 €
Subvention LBU construction	1 454 400,00 €
TOTAL	7 061 000,00 €

Le contrat de prêt signé entre la SEDRE 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, ainsi qu'en séance du Conseil Communautaire.

Pour information, le quota réservataire alloué au Territoire de l'Ouest pour cette opération est de 6 logements. En application de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) validée lors de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) 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 21/05/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 13/05/2026.

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° 179434 en annexe, signé entre la SEDRE ci-après désignée l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- AUTORISER la garantie de l'emprunt de la SEDRE, par le Territoire de l'Ouest à hauteur de 5 606 600,00 euros pour l'opération Zambaville – 31 LLTS 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 5 606 600,00 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et les charges et conditions du contrat de prêt n° 179434, constitué de 2 lignes de prêt.**

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 5 606 600,00 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



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



**DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS
A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE
ANNEE 2025**

FICHE SIGNALÉTIQUE A REMPLIR PAR L'OPERATEUR AU DEPOT DE LA DEMANDE

Envoyé en préfecture le 09/06/2026

Reçu en préfecture le 09/06/2026

Publié le



ID : 974-249740101-20260601-2026_002_BC_2-DE

NOM DU BAILLEUR		Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE) 53, rue de Paris - BP 40172 - 97464 SAINT-DENIS CEDEX		
NOM DE L'OPERATION		31 LLTS ZAMBAVILLE		
DATE DE DEPOT DE LA DEMANDE		mardi 4 novembre 2025		
OPERATION SITUE EN :		<input type="checkbox"/> opération d'aménagement (laquelle ?) : ZAC MOULIN JOLI RHI "Rivière des Galets"		
		<input type="checkbox"/> opération logements collectifs		
SURFACE DES TERRAINS		2839 m ²		
DENSITE DE L'OPERATION		31 Logements Locatifs Très Sociaux (L.L.T.S.)		
LOCALISATION DE L'OPERATION	Adresse	RHI "Rivière des Galets" 97419 LA POSSESSION		
	Références cadastrales	AR : 757, 758, 759, 760, 1195, 1196		
	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)	Ub		
PPR (prescriptions)	Néant			
Numéro de PC	PC 974408 23 A0137			
DETAILS DE L'OPERATION	Nombre de logement par produit (PLS, LLTS)	31 L.L.T.S.		
	Typologie des logements	5 logements T1+V / 6 logements T2+V / 10 logements T3+V / 5 logements T4+V / 4 logements T5+V / 1 logements T6+V		
	Niveau de loyer par typologie	Loyer de base mensuel moyen par typologie : Logements T1+V : 274,91 € - Logements T2+V : 376,34 € Logements T3+V : 454,12 € - Logements T4+V : 521,13 € Logements T5+V : 582,82 € - Logements T6+V : 709,31 €		
	Surface des logements par typologie	Surface Habitable moyenne par typologie : Logements T1+V : 41,47 m ² - Logements T2+V : 58,27 m ² Logements T3+V : 71,68 m ² - Logements T4+V : 82,45 m ² Logements T5+V : 93,24 m ² - Logements T6+V : 109,13 m ²		
	Répartition par quotas réservataires	09 logements : Etat - 06 logements : TCO - 16 logements : non réservés		
EMPRUNTS	Montant prêt global	5 606 600		
	Montant prêt foncier	426 882		
	Montant prêt construction	5 179 718		
	Exonération éventuelle de taxe	TFPB sur 25 ans		
	Montage VEFA	non		
	Défiscaisation ou crédit d'impôts	Crédit d'Impôts		
SUIVI DE L'OPERATION (à compléter par le TCO)	Date de la délibération de la garantie d'emprunt par le TCO			
	Date prévisionnelle de livraison au dépôt de la garantie d'emprunt	nov-28		
	Date de mise en chantier	oct-26		
	Date de livraison prévisionnelle (à 6 mois de la livraison réelle)	nov-28		
	Date de livraison réelle			