

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 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20260907-2026_044_BC_4B-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 7 septembre 2026

Nombre de membres en exercice : **16** **L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE SEPT SEPTEMBRE** 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 : 3 présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**
Nombre d'absents : 3

Secrétaire de séance : M. Eric RENE

OBJET

AFFAIRE N°2026_044_BC_4B
Demande de garantie d'emprunts de la
SEDRE pour l'opération Zornia - 14
LLTS sur la Commune de Saint-Paul

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Irchad OMARJEE - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - M. Eric RENE - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Freddy BOYER - M. Daniel PAUSE

Nombre de votants : 12

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Gabriel AUBERT - M. Karim JUHOOR - Mme Manon VINCELOT

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
1 septembre 2026

M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mr Erick FONTAINE procuration à M. Freddy BOYER

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
14/09/2026

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 SEPTEMBRE 2026

AFFAIRE N°2026 044 BC 4B : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SEDRE POUR L'OPÉRATION ZORNIA - 14 LLTS SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL

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).

Le 16 mars 2017, le Conseil Communautaire a décidé d'intervenir à 100 % en faveur des réhabilitations. Le protocole d'accord 2017-2020 relatif aux garanties d'emprunts en faveur du logement social, 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.

Par la suite, 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 Zornia – comptant 14 LLTS, sur la commune de Saint-Paul, dans le quartier du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plateau Caillou – Saint-Gilles les Hauts et hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

L'arrêté d'attribution de la subvention de la DEAL, d'un montant de 741 300,00 €, a été signé le 23 juin 2025 et enregistré dans la programmation de 2025.

L'opération Zornia, située dans la ZAC Renaissance 3, sur une surface de 1 320 m², prévoit la réalisation de 14 logements locatifs très sociaux (LLTS), au sein d'un bâtiment principal en R+2.

La durée prévisionnelle des travaux est de 26 mois et la date d'achèvement des travaux est prévue pour le second semestre de 2028.

Le loyer prévisionnel des logements est de 5,99 €/m². Les niveaux de loyers par type de logements sont reportés dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logement	Loyer sans charge (moyenne)	Loyer chargé + assurance (moyenne)
T1 bis	2	371,81 €	421,26 €
T2	3	436,20 €	494,25 €
T3	4	502,91 €	569,88 €
T4	5	576,91 €	656,75 €

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

COÛT DE L'OPÉRATION	
Charge foncière	
Bâtiment	2 430 642,94 €
Honoraires	361 372,90 €
TOTAL	3 266 641,01 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt construction	2 120 902,00 €
Prêt foncier	241 107,00 €
Total CDC	2 362 009,00 €
Subvention LBU construction	741 300,00 €
Fonds propres	163 332,01 €
TOTAL	3 266 641,01 €

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 (DATPH), ainsi qu'en séance du Conseil Communautaire.

Pour information, le quota réservataire alloué au Territoire de l'Ouest pour cette opération est de 3 logements. En application de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), validée lors de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 21 juin 2018 puis par le Conseil Communautaire le 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 27/08/2026.

.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 07/07/2026.

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° 188138 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 2 362 009,00 euros, pour l'opération Zornia – 14 LLTS, à Saint-Paul 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 2 362 009,00 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° 188138, constitué de 2 lignes de prêt.**

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 362 009,00 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



DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA REUNION ANNEE 2026 Envoyé en préfecture le 15/09/2026 Reçu en préfecture le 15/09/2026 Publié le ID : 974-249740101-20260907-2026_044_BC_4B-DE			
FICHE SIGNALÉTIQUE A REMPLIR PAR L'OPERATEUR AU DEPOT DE LA DEMANDE			
NOM DU BAILLEUR	Société d'Equipeement du Département de la Réunion (SEDRE) 53, rue de Paris - BP 40172 - 97464 SAINT-DENIS CEDEX		
NOM DE L'OPERATION	14 LLTS ZORNIA - Ilot 2.1		
DATE DE DEPOT DE LA DEMANDE			
OPERATION SITUE EN :	☐ opération d'aménagement (laquelle ?) : ZAC Renaissance 3 Saint-Paul ☐ opération logements collectifs		
SURFACE DES TERRAINS	1320 m²		
DENSITE DE L'OPERATION	14 Logements Locatifs Très Sociaux (L.L.T.S.)		
LOCALISATION DE L'OPERATION	Adresse	40 rue des Cardinaux 97460 SAINT-PAUL	
	Références cadastrales	EY 2100 / EY 2102 / CW 1056	
	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)	AU3c, AU3a, Nto	
	PPR (prescriptions)	Néant	
Numéro de PC	PC 974415 25 A0188		
DETAILS DE L'OPERATION	Nombre de logement par produit (PLS, LLTS)	14 L.L.T.S.	
	Typologie des logements	2 logements T1bis+V / 3 logements T2+V / 4 logements T3+V / 5 logements T4+V	
	Niveau de loyer par typologie	Loyer de base mensuel moyen par typologie : Logements T1bis +V : 421,26 € Logements T2+V : 494,25 € - Logements T3+V : 569,88 € Logements T4+V : 653,75 €	
	Surface des logements par typologie	Surface Habitable moyenne par typologie : Logements T1bis +V : 52,45 m² Logements T2 +V : 63,20 m² - Logements T3+V : 72,90 m² Logements T4+V : 84,84 m²	
	Répartition par quotas réservataires	05 logements : Etat - 03 logements : TCO - 06 logements : non réservés	
EMPRUNTS	Montant prêt global	2 362 009 €	
	Montant prêt foncier	241 107 €	
	Montant prêt construction	2 120 902 €	
	Exonération éventuelle de taxe	TFPB sur 25 ans	
	Montage VEFA	non	
	Défiscalisation 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		
	Date de mise en chantier		
	Date de livraison prévisionnelle (à 6 mois de la livraison réelle)		
	Date de livraison réelle		