

**RAPPORT N° 2025/4-23
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 18 septembre 2025**

OBJET

GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SHLMR PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE REHABILITATION « PROXIMA » DE 152 LLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

Par délibération en date du 8 avril 2022 (Délibération n°2022 / 2 - 19), le conseil communautaire a déclaré d'intérêt communautaire la mise en œuvre de garanties de prêts nécessaires aux autres opérations de réhabilitation de logements sociaux. Par conséquent, il a inscrit dans le cadre d'intervention du PLH de la CINOR la mesure n°8 : « Garantir les emprunts des opérations de réhabilitation des logements sociaux ».

C'est dans ce cadre que la CINOR peut intervenir jusqu' à 100% en garantie des emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations mobilisés pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux, les communes intervenant sur les programmes de Logements Locatifs Sociaux (LLTS, LLS, PLS).

En contrepartie de leur garantie, la CINOR obtient un quota de 20% de logements au sein de chaque programme. La gestion de l'ensemble des quotas associés à une intervention de la CINOR sur une opération de réhabilitation est déléguée à la commune où se situe le programme.

Concernant le logement aidé, le protocole des garanties d'emprunts pour le logement social a été renouvelé en 2022. La CINOR garantit les emprunts des opérations de réhabilitations des logements sociaux.

Programme de l'opération de réhabilitation « PROXIMA »

La SHLMR souhaite réhabiliter une opération de 152 logements qui s'inscrit dans le cadre de son programme stratégique pluriannuel. Livrée en 1998, cette opération est située dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de Saint-Denis hors secteur NPNRU/ANRU.

L'ensemble comprend 4 bâtiments allant du Rdc au R+6.

Selon l'étude de l'occupation sociale, actuellement 1/5 des occupants sont des seniors avec une projection estimée à plus de 50 % de seniors d'ici 10 ans. Par conséquent, l'enjeu d'adaptabilité des logements a été pris en compte.

L'analyse des ressources financières des ménages montre une faible proportion de personnes justifiant d'un revenu professionnel stable (13%).

La sous-occupation représente un enjeu sur ce groupe avec 11% des logements sous-occupés (T4-T5). Un travail sera mené pour favoriser des permutations de typologies ou des relogements en fonction des souhaits des familles.

Le terrain d'assiette est implanté sur plusieurs parcelles cadastrales AS 121-139-140-603-604-605 avec une superficie de 3 921 m².

Le programme se répartit comme suit : 55 T1, 59 T2, 16 T3, 19 T4 et 3 T5.

Une réhabilitation lourde est prévue sur cet ensemble de logements incluant d'importants travaux de gros entretien et de maintenance (menuiserie, électricité, plomberie, toitures, isolation des combles ...etc.)

Le programme des travaux à réaliser dans le cadre de cette réhabilitation sont des travaux basés sur 4 axes :

- Améliorer le confort des familles pour offrir des conditions d'habitat dignes,
- Embellir le cadre de vie pour renforcer la sécurité et développer le vivre-ensemble,
- Moderniser et mettre en conformité les équipements pour préserver la santé des habitants en créant un environnement plus sain,
- Economie d'énergie favorisant une réduction des charges locatives.

Les travaux d'amélioration du logement, de la recherche d'économie d'énergie, de mise en conformité et d'accessibilité doivent permettre de redonner un nouveau souffle architectural et améliorer l'attractivité des bâtiments.

Les travaux se font sur site occupé. Les travaux ont débuté en février 2025 avec une fin programmée en août 2026.

Le loyer chargé moyen pratiqué passe de 9,60 € à 9,86 € / m². Les charges restent inchangées et sont de 1,4 € /m².

A titre d'exemple, le loyer de sortie pour un T3 de 64 m² est de 533,46 € (460,78 € de loyer hors charges + 72,68 € de charges)

A la fin des prêts initiaux contractés à la réalisation de cette opération, le contingent de la CINOR sera de 30 logements. La gestion du contingent revenant à l'intercommunalité sera déléguée à la commune de Saint-Denis. La CINOR garde la possibilité de proposer occasionnellement des candidats lorsque ces logements sont libres dans le cadre de la mise en œuvre du PILHI ou de connaissance directe de demande prioritaire de logement.

Le plan de financement

Le coût de la réhabilitation est de 5 669 452 € TTC dont 138 243 € de VRD (réfection réseaux), 5 029 726 € de travaux et 501 483 € d'honoraires.

Les travaux seront financés par le prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 484 094 Euros, par la subvention LBU de 1 477 440 €, par la subvention d'EDF de 49 650 €, par les fonds propres de 1 242 268 € et le reste est financé par les prêts d'Action logement services.

A titre indicatif, le coût de la réhabilitation rapporté au logement est de 37 299 € par logement.

Le contrat de la Caisse des dépôts et Consignations n°173 107 est composée d'une ligne de prêt.

Concernant cette ligne de prêt PAM classique (5644890) contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le montant est de 484 094 € ; la durée d'amortissement du prêt est de 25 ans pour un taux effectif global de 3% ;

La garantie à couvrir pour la CINOR s'élève à hauteur de 100% du prêt délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations, soit 484 094 € sur le prêt n° 173 107.

Par conséquent, je vous demande :

- D'accorder la garantie de la CINOR à la SHLMR à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 484 094,00 € souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°173 107, constitué d'une ligne du Prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
- La garantie est apportée aux conditions suivantes :

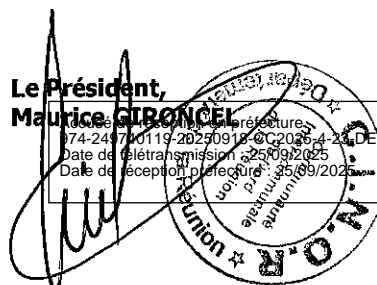
La garantie de la CINOR est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la CINOR 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.

- De vous engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt,
- De m'autoriser à signer les actes y afférents,

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,
Maurice GIBONCEL



**DELIBERATION N° 2025/4-23
du Conseil de la Communauté
en séance du 18 septembre 2025**

OBJET

GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SHLMR PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE REHABILITATION « PROXIMA » DE 152 LLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu les articles 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° 173 107 en annexe signé entre : SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Sur l'avis des Commissions joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2025/4-23 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1 :

L'assemblée délibérante de CA INTERCOMMUNALE DU NORD DE LA REUNION (CINOR) accorde sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 484094,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 173107 constitué de 1 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 484094,00 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 aux 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 conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

ARTICLE 4 :

Autorise le Président à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 39 (dont 1 procuration)

Suffrages exprimés : 39

Vote pour : 39

Vote contre : 00

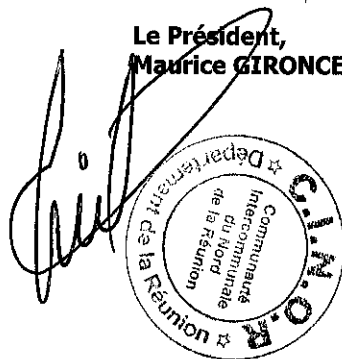
Abstentions : 00

Monsieur Erick FONTAINE ne prend pas part au vote et aux débats.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

23 SEP. 2025

Le Président,
Maurice GIRONCEL





SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2025/AME/4-23

Garantie d'emprunt donnée à la SHLMR par la CINOR pour l'opération de réhabilitation « PROXIMA » de 152 LLS sur la commune de Saint-Denis

COMMISSION ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET MOBILITES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière

COMMISSION ADMINISTRATION GENERALE ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière