

**RAPPORT N° 2022/5-36  
au Conseil de la Communauté  
en séance du samedi 17 décembre 2022**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SODIAC PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE REHABILITATION « DESBASSYNS » DE 37 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 « DESBASSYNS »**

La SODIAC souhaite réhabiliter une opération de 37 logements LLS située à l'angle des rue Desbassyns et Delattre Tassigny dans le quartier de Sainte-Clotilde identifié comme quartier QPV. Cette opération a été réalisée en 1996 et est structurée en L en R+5. L'opération desservie par le TCSP comptabilise 43 parkings en sous-sol, chaque logement bénéficie d'un emplacement de stationnement soit un total de 37 places et de 6 places pour les commerces situés en pieds d'immeuble. Les 37 logements disposent d'une varangue et sont répartis en 20 T2, 12 T3 et de 5 T4

Le terrain d'assiette référencé au cadastre sous la section AZ 488 fait 1563 m<sup>2</sup> de superficie. La surface habitable totale est de 2 547,51 m<sup>2</sup> et la surface dédiée aux locaux activités est de 797 m<sup>2</sup>.

Le bâti présente quelques signes d'usures notamment des épaufrures aux façades, l'étanchéité des toitures terrasses, les infiltrations dans les coursives, les tâches de corrosions des escaliers et garde de corps métalliques, les menuiseries et porte-palière vieillissant et en mauvais état. Le diagnostic aimanté s'est avéré négatif.

Le programme des travaux à réaliser dans le cadre de cette réhabilitation sont des travaux sur la performance énergétique du bâtiment (isolation toiture, remplacement de la ventilation mécanique contrôlée), des travaux sur la mise à niveau technique ou de conformité (ravalement de façades, remplacement de l'étanchéité des toitures terrasse et des coursives, révision de l'escalier et des menuiserie des logements, réfection de l'électricité des parties communes), des travaux liés à l'accessibilité (éclairage de parties communes, ascenseur, création d'une place de parking PMR) et quelques autres travaux d'amélioration.

Les travaux se font sur site occupé. La date prévisionnelle des travaux est prévue pour la mi-décembre 2022 avec une fin des travaux programmée en septembre 2023.

Les travaux n'augmenteront pas le loyer. Le différentiel avant / après travaux sera nul.  
Le loyer chargé pratiqué est de 6,41 € / m<sup>2</sup>. Les charges sont de 0,87 € / m<sup>2</sup>.

A titre d'exemple, le loyer de sortie pour un T2 de 57 m<sup>2</sup> est de 400 € (351 € de loyer hors charges + 49 € de charges)

Le contingent est de 7 logements pour la CINOR. La gestion du contingent revenant à l'intercommunalité sera déléguée à la commune de Saint-Denis.

### Le plan de financement

Le coût de la réhabilitation est de 1 226 245 € TTC dont 996 191,42 € de travaux et 230 053,58 € d'honoraires et de frais.

Les travaux seront financés par le prêt de la Caisse des dépôts et Consignation pour un montant de 584 033 Euros, par la subvention LBU de 231 250 €, la subvention CEE de 21 500 €, de l'exonération TFPB de 72 961 € et du crédit d'impôt de 316 501 €.

A titre indicatif, le coût de la réhabilitation rapporté au logement est de 33 141 € par logement.

Le contrat de la Caisse des dépôts et Consignations n°141 991 est composée d'une ligne de prêts.

Concernant cette ligne de prêt PAM « Prêt Amélioration / Réhabilitation » (5513200) contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le montant est de 584 033 € ; la durée d'amortissement du prêt est de 25 ans pour un taux effectif global de 2,6% avec une période de préfinancement de 24 mois ;

La garantie à couvrir pour la CINOR s'élève à hauteur de 100% du prêt délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations, soit 584 033 € sur le prêt n° 141 991.

Par conséquent, je vous demande :

- D'accorder la garantie de la CINOR à la SODIAC à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 584 033 € 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°141 991, 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 s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt,
- D'autoriser le Président à signer les actes y afférents,

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,  
Maurice GIRONCEL**



Accusé de réception en préfecture  
974-249740119-20221217-CC2022-5-36-DE  
Date de télétransmission : 22/12/2022  
Date de réception préfecture : 22/12/2022

**DELIBERATION N° 2022/5-36  
du Conseil de la Communauté  
en séance du 17 décembre 2022**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SODIAC PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE  
REHABILITATION « DESBASSYNS » DE 37 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° 141991 en annexe signé entre : SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Sur l'avis des Commissions;

Sur le RAPPORT n°2022/5-36 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE 1 :**

L'assemblée délibérante de la CA Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 584 033 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°141 991 constitué de 1 ligne(s) de prêts.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 584 033,00 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 : 33 (dont 06 procurations)

Suffrages exprimés : 27

Vote pour : 27

Vote contre : 04

Abstention : 02

**Ne prend pas part au vote et aux débats : Maurice GIRONCEL**

Pour extrait certifié conforme

Fait à Sainte Clotilde 22 DEC 2022

Le Président,  
**Maurice GIRONCEL**





SECRETARIAT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE

### **AVIS DES COMMISSIONS**

#### **RAPPORT N°2022/AME/5-36**

Garantie d'emprunt donnée à la Sodiac par la CINOR pour l'opération de réhabilitation « DESBASSYNS » de 37 LLS sur la commune de Saint-Denis

#### **COMMISSION AMENAGEMENT & ECONOMIE**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

#### **COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.