

**RAPPORT N° 2023/6-21
au Conseil de la Communauté
en séance jeudi 07 décembre 2023**

OBJET

GARANTIE D'EMPRUNT DONNÉE A LA SEMADER PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE REHABILITATION « ESPACE LECLERC » DE 23 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 « ESPACE LECLERC »

La SEMADER a souhaité faire l'acquisition-amélioration d'une opération de 23 Logements située en plein tissu urbain entre les rues Félix Guyon et Maréchal Leclerc dans le centre-ville de Saint-Denis.

L'opération livrée en 1996 se compose d'un bâtiment en R+3 sur une parcelle regroupant d'autres bâtiments comme une copropriété de logements, des galeries commerciales, le CCAS.

Ce bâtiment comporte deux niveaux de plateaux actuellement vacants, et ce, depuis plusieurs années. Le bâtiment dispose déjà d'un ascenseur.

Le projet de réhabilitation vise à transformer ce bâtiment existant en 23 logements sociaux collectifs de type LLS notamment avec des travaux à l'intérieur du bâtiment. Au niveau extérieur il est prévu des clôtures, de la végétation et des aménagements pour résidentialiser le projet et gérer ainsi les flux de circulation. Une aire de jeux est prévue avec la mise en place d'une pergola.

L'opération comporte 8 places de stationnement en parking enterré. Des panneaux solaires en toiture assureront la production d'énergie pour l'eau chaude sanitaire.

Les logements sont répartis de la manière suivante : 20 T1 et 3 T3.

L'assiette foncière du terrain concerne les parcelles AE 499, AE 828, AE 690, AE 688, AE 788 et AE 790 pour une équivalence d'environ 3 800 m²

Les travaux portent sur un aménagement global tout corps d'état (Curage du bâtiment, démolition de certains murs de façade / réalisation de nouveau murs de façades pour un réagencement des pièces, l'étanchéité, le menuiseries bois et aluminium, l'électricité, la plomberie, la peinture ...etc.)

Les travaux sont prévus pour une durée de 18 mois avec un démarrage en décembre 2023 et une livraison des logements en septembre 2025.

Le loyer en surface finançable est de 7,96 € / m²

Le contingent est de 5 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 l'acquisition amélioration est de 2 982 108 € TTC dont 481 208 € de charges foncières, 2 164 693 € de bâtiment et 336 207 € honoraires.

Les travaux sont financés par la LBU (600 000 €), le crédit d'impôts (699 586 €), Action logements services (496 337 €), et les prêts de la Caisse de Dépôts et Consignations de 1 186 185 €.

A titre indicatif, le coût de la réhabilitation rapporté au logement est de 129 656,87 € par logement.

Le contrat de la Caisse des dépôts et Consignations n°153 140 est composée de deux lignes de prêts.

Concernant la ligne de prêt PLUS Foncier (5563472) contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le montant est de 504 756 € ; la durée d'amortissement du prêt est de 50 ans pour un taux effectif global de 3,6 % avec une période de préfinancement de 24 mois ;

Concernant la ligne de prêt PLUS (5563471) contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le montant est de 681 429 € ; la durée d'amortissement du prêt est de 40 ans pour un taux effectif global de 3,6 % 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 1 186 185 € sur le prêt n° 153 140.

Par conséquent, je vous demande :

- D'accorder la garantie de la CINOR à la SEMADER à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 186 185 € 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°153 140, constitué de deux lignes 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 GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20231207-CC2023-6-21-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

**DELIBERATION N° 2023/6-21
du Conseil de la Communauté
en séance du 07 décembre 2023**

OBJET : GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SEMADER PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE REHABILITATION « ESPACE LECLERC » DE 23 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° 153 140 en annexe signé entre la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION, ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Sur l'avis des Commissions Aménagement Economie et Administration Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2023/6-21 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1 :

Accorde la garantie de la CINOR à la SEMADER à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 186 185 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°153 140, constitué de deux lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 186 185 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 recommandée 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 : 40 (dont 5 procurations) Suffrages exprimés : 40 Vote pour : 40 Vote contre : 00 Abstention : 00
--

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte-Clotilde

18 DEC 2023

Le Président,
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture 974-249740119-20231207-CC2023-6-21-DE Date de télétransmission : 18/12/2023 Date de réception préfecture : 18/12/2023
--



SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2023/AME/6-21

Garantie d'emprunt donnée à la SEMADER par la CINOR pour l'opération de réhabilitation « Espace Leclerc » de 23 LLS sur la commune de Saint-Denis

COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.