



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 11 juillet 2024

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de présents : 9
Nombre de représentés : 6
Nombre d'absents : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE ONZE JUILLET à 16 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_079_BC_17
Demande de garantie d'emprunts de la SEMADER pour la réhabilitation de l'opération Rico Carpaye - 97 LLS sur la Commune de Le Port

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 15

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
4 juillet 2024

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
18/07/2024

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Philippe LUCAS procuration à Mme Laetitia LEBRETON

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 11 JUILLET 2024

AFFAIRE N°2024 079 BC 17 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS DE LA SEMADER POUR LA RÉHABILITATION DE L'OPÉRATION RICO CARPAYE - 97 LLS SUR LA COMMUNE DE LE PORT

Le Président de séance expose :

Contexte

Lors des séances du 24 juin 2013 et 20 octobre 2014, le Conseil Communautaire a validé les modalités de participation du TCO au titre des garanties d'emprunts, à hauteur de 100 % des opérations de logement locatif social de type Logement Locatif Très Social (LLTS) et 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. Suite au contexte sanitaire, une prorogation d'une année du protocole d'accord 2017-2020 a été validée au Conseil Communautaire du 30 novembre 2020. Le travail concernant le nouveau protocole d'accord 2022 a démarré en juin 2021. Lors du Conseil Communautaire du 17 décembre 2021, il a été décidé de maintenir les modalités de participation du TCO au titre des garanties d'emprunts.

Le TCO participe ainsi à 100 % en faveur des garanties d'emprunts des opérations de Logement Locatif Très Social (LLTS) et de réhabilitation conformément aux objectifs du PLH 3 (2019-2025).

Pour information, le nouveau protocole d'accord 2022 a été signé le 6 février 2023.

Présentation de l'opération

La SEMADER sollicite une garantie des prêts pour la réhabilitation de Rico Carpaye - 97 LLS, sur la Commune de Le Port (Quartier Programme Local de l'Habitat du Centre ville du Port et 1ère et 2ème couronne du Quartier Prioritaire Politique de la Ville).

Cette opération très dense de 200 logements sur une surface de 1 hectare a été construite en 1992 et montre aujourd'hui de lourds dysfonctionnements.

L'opération Rico Carpaye n'était pas intégrée au sein du périmètre initial du NPNRU Ariste Bolon / SIDR Haute. Cependant, l'intégration de l'ensemble immobilier au sein du périmètre d'intervention a permis d'apporter un nouveau potentiel au projet mais également à la ville du Port notamment par :

- le renforcement de l'activité du quartier par la requalification du cadre de vie ;
- la création d'une nouvelle mixité au travers d'offre nouvelle de logement intermédiaire ;
- l'apport de nouveaux équipements, commerces et services.

Actuellement, elle comprend un programme de logements de type T1 à T5 répartis dans trois îlots.

La durée prévisionnelle des travaux est de 18 mois et l'achèvement des travaux est prévue en juin 2025. Le loyer plafond moyen après travaux est de 5,42 €/m².

Les logements sont répartis comme suit :

	Nombre de logement avant travaux	Nombre de logement après travaux	Loyer chargé estimé avant travaux	Loyer chargé estimé après travaux
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

T1	1	1	38	Publié le	383,93 €
T2	39	38	465,08 €	ID : 974-249740101-20240716-2024_079_BC_17-DE	465,08 €
T3	38	41	559,36 €		559,36 €
T4	16	16	616,58 €		616,58 €
T5	1	1	745,26 €		745,26 €
	95	97			

Les travaux de réhabilitation

Interventions sur les clos et le couvert :

- Réfection des étanchéités existantes ,
- Traitement des divers désordres (de toitures et reprise de pièces de rives, de structure et ravalement des façades, des descentes des eaux pluviales existantes) ;

Interventions dans les parties communes :

- Réalisation d'équerre d'étanchéités contre les locaux nobles et traitement des désordres des escaliers,
- Mise en conformité des gaines techniques,
- Remplacement de l'ascenseur,
- Réfection du réseau électrique et appareillage luminaires des parties communes avec détection de présence,
- Remplacement des gardes corps ;

Interventions dans les parties privatives :

- Mise en sécurité de l'installation électrique,
- Recouvrement des sols existants par un sol pvc à lames,
- Remise en état des peintures murales et plafonds des pièces sèches et humides,
- Remplacement des portes palières,
- Remplacement des menuiseries extérieurs et traitement des volets afin d'améliorer la circulation de l'air au sein du logement,
- Remplacement et accessibilité aux personnes à mobilité réduite des équipements sanitaires (baignoires/douches, wc, lavabo et éviers),
- Étanchéités des salles de bain, carrelage et faïence,
- Installation de centrales de production d'eau chaude solaire et de vmc,
- Traitement des étanchéités des varangues (carrelage sur varangue, remise en état des garde-corps et remplacement des pièces de rives des toitures 2 pans,
- Retrait de la terre végétale et traitement des étanchéités des terrasses avec la mise en place de carrelage,
- Installation de brasseur d'air.

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

COÛT DE L'OPÉRATION	MONTANT
Travaux	5 425 967,00 €
Honoraires et divers	837 742,00 €
Frais annexe	535 765,00 €
TVA	154 168,00 €
TOTAL	6 953 642,00 €

FINANCEMENT DES DÉPENSES	MONTANT
Prêt PAM	1 669 336,00 €
PHB Réallocation PHBB	950 000,00 €
Total prêt CDC	2 619 336,00 €
Subvention LBU	1 396 800,00 €
Subvention ANRU	237 650,00 €
Crédit d'impôts	1 722 646,00 €
Action Logement	977 210,00 €
TOTAL	6 953 642,00 €

Le contrat de prêt signé entre la SEMADER 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 et en séance du Conseil Communautaire.

Pour information, le quota réservataire alloué au TCO pour cette opération est de 19 logements. En application de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) validée lors de la Conférence Intercommunale du Logement du 21 juin 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 20/06/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 06/06/2024.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

Vu l'article L. 2252-1 et L. 2252-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le contrat de prêt n° 154446 en annexe, signé entre la SEMADER, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- AUTORISER la garantie de l'emprunt de la SEMADER, par le TCO à hauteur de 2 619 336,00 € pour la réhabilitation de l'opération Rico Carpaye – 97 LLS , au Port, conformément aux articles définis ci-dessous :

- **Article 1 : le TCO accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant de 2 619 336,00 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 154446 constitué de 2 lignes du 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 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 TCO 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

Opération Rico Carpaye

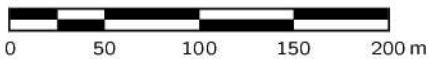
Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le



ID : 974-249740101-20240716-2024_079_BC_17-DE



- Données non contractuelles -

Sources de données éventuelles :

IGN, DGFIP, Collectivité

