

COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE REUNION EST
Bras-Panon – Plaine des Palmistes – Saint-André
Saint-Benoît – Sainte-Rose - Salazie

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

AFFAIRE 2024_C_161

**GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDÉE A LA SEMADER - 10 LOGEMENTS SOCIAUX EN PLS -
COMMUNE DE BRAS PANON - CONTRAT DE PRET N° 161196**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE QUATRE NOVEMBRE, le Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale Réunion Est, dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil Communautaire, la séance a été ouverte sous la présidence de **Monsieur Patrice SELLY**.

Le Président certifie que la convocation initiale du Conseil Communautaire avait été faite, le **29/10/2024**.

Le nombre des membres en exercice est **48**.

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
34	7	7	41

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Joé BEDIER, Monsieur Johnny PAYET, Madame Sidoleine PAPAYA, Monsieur Ridwane ISSA, Madame Isabelle PERMACAONDIN, Madame Monique MARIMOUTOU-TACOUN, Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur Patrice BOULEVART, Madame Elodie PRAUD, Monsieur Mario MOREAU, Madame Sonia ALBUFFY, Madame Anne CANAGUY, Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Laurent RAMASSAMY, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Monsieur Jean Yannick RAMIN, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Marie Lise CHANE TO, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN, Monsieur Jean Claude FENELON, Monsieur Augustin CAZAL, Monsieur Bruno ROBERT, Madame Odile DAMOUR, Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON, Monsieur Axel BOUCHER, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Bertrand PICARD, Monsieur Daniel GONTHIER, Madame Cindy SOUCANE

ETAIENT ABSENTS :

Madame Sabrina DIJOUX, Madame Primilla CEVAMY, Madame Alexa SOUPOU, Madame Catherine Anne PAYET, Monsieur Moussa SAÏD, Madame Michèle MARIAYE, Madame Sabrina RAMIN

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Monsieur Jeannick ATCHAPA donne procuration à Madame Sidoleine PAPAYA, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN donne procuration à Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur Gilles NAZE donne procuration à Madame Isabelle PERMACAONDIN, Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA donne procuration à Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Sylvie PAYET donne procuration à Madame Monique MARIMOUTOU-TACOUN, Madame Valentine SERRANO donne procuration à Madame Odile DAMOUR, Madame Lorraine MERGY donne procuration à Monsieur Bertrand PICARD

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Patrice BOULEVART qui accepte, a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Que la condition de quorum a été atteinte.

AFFAIRE - 2024_C_161

GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDÉE A LA SEMADER - 10 LOGEMENTS SOCIAUX EN PLS - COMMUNE DE BRAS PANON - CONTRAT DE PRET N° 161196

I – CONTEXTE

Le Président informe que le montage financier des programmes de logements sociaux nécessite de faire appel à des prêts, notamment de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Dès lors qu'ils sont accordés aux organismes de logements sociaux, ces prêts doivent être garantis avant leur déblocage.

Par délibération des conseils communautaires en date du 18 avril 2013, du 9 mars 2017 et du 10 décembre 2021, la CIREST a étendu sa compétence habitat aux garanties d'emprunts en faveur des bailleurs sociaux, pour la construction et la réhabilitation d'opérations de logements sociaux sur son territoire et cela à hauteur de 100%.

II- PRÉSENTATION

Le bailleur social, la SEMADER, a réalisé une opération d'Acquisition-Amélioration de 10 logements avec la Mutualité de la Réunion en décembre 2023 au sein d'une copropriété privée de 76 logements dans la résidence Le Vanillier située à Impasse des Améthystes à Bras Panon.

L'immeuble, livré en 2008, les logements ne feront pas l'objet de travaux d'amélioration au regard de son état technique jugé satisfaisant par le bailleur.

Les 10 logements locatifs sociaux se décomposent typologiquement de la manière suivante :

- 1 T3
- 9 T4

Un agrément de l'Etat en vue de l'obtention d'un prêt locatif social (PLS) pour la réalisation de cette opération a été accordé à la SEMADER en date du 05 juin 2024.

III- ÉLÉMENTS FINANCIERS

Afin de financer cette opération, la SEMADER souhaite obtenir un prêt d'un montant total de **1 621 059 euros** (un million six-cent-vingt-et-un mille cinquante-neuf euros) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et sollicite par la même, la garantie d'emprunt à hauteur de 100% de la CIREST pour le remboursement de cet emprunt.

- Ce montant global de 1 621 059,00 euros est constitué de 3 lignes de prêts :
- CPLS Complémentaire au PLS 2024 d'un montant de 702 459,00 €
- PLS PLSDD 2024 d'un montant de 378 247,00 €
- PLS Foncier PLSDD 2024 d'un montant de 540 353,00 €

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

Type de Garantie	Dénomination du garant/Désignation de la Garantie	Quotité Garantie (en %)
Collectivités Locales	CA Intercommunale de la Réunion EST (CIREST)	100,00

Le garant du prêt s'engage, pendant toute la durée du prêt, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à en effectuer le paiement en ses lieux et place et sur simple demande du prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'emprunteur défaillant.

L'engagement de ce dernier porte sur la totalité du prêt contracté par l'emprunteur.

Vu les articles L5111-4 et L5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;

Vu la loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), et notamment l'article 97 ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Vu les délibérations du Conseil Communautaire du 18 avril 2013, du 09 mars 2017 et du 10 décembre 2021 sur l'extension de la compétence habitat à la CIREST aux garanties d'emprunts en faveur des bailleurs sociaux, pour la construction et la réhabilitation d'opérations de logements sociaux sur son territoire à hauteur de 100%

Vu le Contrat de Prêt n° 161196 en annexe signé entre : Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Équipement de la Réunion (SEMADER) ci-après l'emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Considérant que,

- la SEMADER a fait l'acquisition de 10 logements locatifs sociaux dans l'opération dénommée « LE VANILLIER » situés Impasse des Améthystes sur la commune de Bras Panon,
- un agrément de l'Etat en vue de l'obtention d'un prêt locatif social (PLS) a été accordé à la SEMADER en date du 05 juin 2024.

Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 41 « Pour »,

- **D'APPROUVER** les termes du présent rapport ;
- **D'ACCORDER** la garantie de la CIREST à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt global d'un montant de **1 621 059,00 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° 161196 constitué de 3 lignes du prêt.
- **D'ACCORDER** la garantie de la CIREST à hauteur de la somme en principal de **1 621 059,00 €** 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.

- **D'ACCORDER** la garantie de la collectivité 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 ;
- **D'AUTORISER** la collectivité de s'engager 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, sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- **DE S'ENGAGER** pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt ;
- **D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Patrice BOULEVART

Envoyé en préfecture le 15/11/2024
Reçu en préfecture le 15/11/2024
Publié le 15/11/2024
ID : 974-249740093-20241104-2024_C_161-DE



Le président de la CIREST

Patrice SELLY