

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 2025_C_129V2

GARANTIE D'EMPRUNT A LA SEMAC - OPERATION GALLIAS - 42 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - COMMUNE DE ST BENOIT - PRET N°177006

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE DEUX OCTOBRE, 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 **26/09/2025**.

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

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
32	9	7	41

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Joé BEDIER, Monsieur Jeannick ATCHAPA, 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, Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Alexa SOUPOU, Monsieur Jean Yannick RAMIN, Madame Stéphanie POINY TOPLAN, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Jimmy COUPOU, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Marie Lise CHANE TO, Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA, Monsieur Jean Claude FENELON, Monsieur Augustin CAZAL, Madame Sylvie PAYET, Madame Odile DAMOUR, Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Valentine SERRANO, Monsieur Axel BOUCHER, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Bertrand PICARD

ETAIENT ABSENTS :

Madame Sabrina DIJOUX, Madame Primilla CEVAMY, Monsieur Moussa SAÏD, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN, Madame Michèle MARIAYE, Madame Sabrina RAMIN, Monsieur Daniel GONTHIER

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Madame Sonia ALBUFFY donne procuration à Monsieur Johnny PAYET, Madame Anne CANAGUY donne procuration à Monsieur Bertrand PICARD, Monsieur Laurent RAMASSAMY donne procuration à Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Catherine Anne PAYET donne procuration à Madame Stéphanie POINY TOPLAN, Monsieur Gilles NAZE donne procuration à Madame Isabelle PERMACAONDIN, Monsieur Bruno ROBERT donne procuration à Madame Sylvie PAYET, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON donne procuration à Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Lorraine MERGY donne procuration à Monsieur Jeannick ATCHAPA, Madame Cindy SOUCANE donne procuration à Monsieur Dominique PANAMBALOM

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 - 2025_C_129V2

GARANTIE D'EMPRUNT A LA SEMAC - OPERATION GALLIAS - 42 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - COMMUNE DE ST BENOIT - PRET N°177006

CONTEXTE

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.

A ce titre 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%.

1. Présentation

La SEMAC projette la réalisation de l'opération GALLIAS, soit 42 logements locatifs sociaux à Sainte Anne sur la commune de Saint-Benoit.

Une subvention de l'État a été accordée à la SEMAC en date du 02 juin 2025 pour la réalisation de cette opération après notification par la Commune de Saint-Benoit du permis de construire datée du 25 juillet 2024.

2. Localisation

Le projet est localisé sur le terrain cadastré BX 1706, accessible par le chemin Gallias et Ligne 440 à Sainte-Anne et représente une superficie de 9 333 m².

L'opération prévoit la construction de 42 logements locatifs sociaux en Maisons de Ville répartis comme suit :

- 18 T3+v
- 20 T4+v
- 4 T5+v

Les logements seront répartis en 14 bandes de 2 à 5 maisons avec une voie centrale partagée et à sens unique permettant de desservir l'ensemble ainsi que des parkings pour les visiteurs positionnés à chaque extrémité du projet. Il est proposé une place de parking par logement ainsi que dix places pour les visiteurs. Un espace commun de jeu et de rencontres sera implanté en cœur d'opération.

Le projet est entièrement conçu selon le principe de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et comprendra également un système compact d'assainissement autonome des eaux usées.

3. Montant total du projet :

Afin de financer cette opération, la SEMAC souhaite obtenir un prêt d'un montant total de **8 437 527,00 euros (huit millions quatre-cent-trente-sept mille cinq-cent-vingt-sept 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 est constitué de 2 lignes de prêt :

- PLUS d'un montant de 7 160 101,00 €
- PLUS Foncier de 1 277 426,00 €

4. La garantie est apportée aux conditions suivantes :

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 (affaire n°2013-C028), du 09 mars 2017 (affaire n° 2017-C018) et du 10 décembre 2021 (affaire n°2021-C188) 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** l'arrêté de subvention de l'État attribué à l'opérateur pour la construction de Logements Locatifs Sociaux (LLS) notifié le 02/06/2025,
- **VU** l'arrêté de Permis de Construire n° 1279 accordé à la SEMAC pour la construction de 42 logements par la ville de St Benoit le 25 juillet 2024,
- **VU** le Contrat de Prêt n° 177006 en annexe entre Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC) ci-après l'emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Considérant que la SEMAC projette de construire une opération de 42 logements locatifs sociaux dans l'opération dénommée « GALLIAS » située à Sainte-Anne - commune de St Benoit.

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 **8 437 527,00 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° 177006 constitué de 2 lignes de prêt.
- **D'ACCORDER** la garantie de la CIREST à hauteur de la somme en principal de **8 437 527,00 €** 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.

Fait à Saint Benoît,

**Pour extrait conforme ,
Le président de la CIREST**

Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Patrice BOULEVART

Patrice SELLY