

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 2026_C_030

**GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDEE A LA SODIAC
ACQUISITION AMELIORATION BEAULIEU 2 - 40 PLS - COMMUNE DE SAINT-BENOIT
CONTRAT DE PRET N° 180107**

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE VINGT NEUF AVRIL, 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 Joé BEDIER**.

Le Président certifie que la convocation initiale du Conseil Communautaire avait été faite, le **16/04/2026**.

Le nombre des membres en exercice est **47**.

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
41	6	1	47

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Joé BEDIER, Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Ridwane ISSA, Madame Adelaïde CERVEAUX, Madame Anne CHANE-KAYE-BONE-TAVEL, Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur Bruno ROBERT, Monsieur Laurent RAMASSAMY, Madame Sarah SALAH-ALY, Madame Alexa SOUPOU, Monsieur Jeannick ATCHAPA, Monsieur Mario MOREAU, Monsieur Johnny PAYET, Madame Sonia ALBUFFY, Madame Mayline BRENNUS, Madame Juanita CANIGUY, Monsieur Augustin CAZAL, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Monsieur Olivier DESIRE, Monsieur Patrice ELLAMA, Monsieur Christian GOTTE, Madame Asmahane ISSIMAILA HAMIDA, Monsieur Jean Michel JAUZE, Monsieur Matthieu K/BIDY, Monsieur Xavier MANDRIN, Monsieur Gilles NAZE, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Sylvie PAYET, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Monsieur Dominique PRIX, Madame Doly RAMSAMY, Madame Gilberte RAYEPIN MOUTOUSSAMY, Madame Nina ROGER, Madame Valentine SERRANO, Madame Marina SITAYA, Madame Marie May TESCHER, Madame Marie Linda VIRAPIN KICHENIN, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Monsieur Laurent VIRAPOULLE, Madame Evelyne VOISIN

ETAIENT ABSENTS :

Madame Odile DAMOUR

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Monsieur Dominique PANAMBALOM donne procuration à Monsieur Dominique PRIX, Madame Cindy SOUCANE donne procuration à Madame Sonia ALBUFFY, Monsieur Mario EDMOND donne procuration à Madame Nina ROGER, Madame Sidoleine PAPAYA donne procuration à Monsieur Mario MOREAU, Madame Nathalie SEYCHELLES donne procuration à Monsieur Jeannick ATCHAPA, Monsieur Jérémy VIDOT BONDAL donne procuration à Monsieur Jean-Paul CONSTANT

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Mayline BRENNUS qui accepte, a été désignée pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Que la condition de quorum a été atteinte.

AFFAIRE - 2026_C_030

GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDEE A LA SODIAC ACQUISITION AMELIORATION BEAULIEU 2 - 40 PLS - COMMUNE DE SAINT-BENOIT CONTRAT DE PRET N° 180107

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%.

Présentation

La SODIAC projette une opération d'Acquisition et d'Amélioration de 40 logements locatifs sociaux type PLS dénommée BEAULIEU 2 à Beaulieu sur la commune de Saint-Benoit.

Une décision d'agrément PLS DOM de l'Etat attribué à l'opérateur pour la réalisation de cette opération a été accordée à la SODIAC en date du 23 octobre 2025.

1. Localisation

Le projet est localisé au rue des Banians sur les terrains cadastrés AL 417, 432, 436 et 451 dans le quartier Beaulieu pour une superficie totale de 3 071 m². Les logements sont répartis en 2 bâtiments distincts de 20 logements chacun sur un parking commun. Ils ont été mis en service en 2002 et détenus par la société SCI Bakana.

Cette opération de 40 logements locatifs sociaux est répartie comme suit :

- 2 T1
- 16 T2
- 22 T3

Dans le cadre de cette opération, il est prévu des travaux de :

- VRD (remplacement portail, divers extérieurs)
- Clos couvert (réfection de l'imperméabilisation de façades, révision de la toiture tôle, révision des menuiseries, divers reprises)
- Lots techniques (divers réfection électricité, plomberie sanitaire, révision VMC du local poubelle, étude de possibilité de réalisation d'une installation ECS collective)

- Lots architecturaux (reprise peinture dans les logements, reprise faïence des salles de bain, remplacement portes CF des escaliers, reprise sous face des halls, divers reprises)

2. Montant total du projet :

Afin de financer cette opération, la SODIAC souhaite obtenir un prêt d'un montant total de **4 379 904,45 euros (quatre millions trois-cent-soixante-dix-neuf mille neuf-cent-quatre euros et quarante-cinq centimes)** 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 3 lignes de prêt :

- CPLS Complémentaire au PLS 2025 d'un montant de 1 897 958,45 €
- PLS PLSDD 2025 d'un montant de 1 021 978.00 €
- PLS foncier PLSDD 2025 d'un montant de 1 459 968.00 €

3. 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, 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° 180107 en annexe entre : Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) ci-après l'emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Considérant que,

- la SODIAC projette une opération d'Acquisition Amélioration de 40 logements locatifs sociaux dans l'opération dénommée « BEAULIEU 2 » située à Beaulieu - commune de St Benoit ;
- une décision d'agrément PLS DOM de l'Etat attribué à l'opérateur pour l'Acquisition Amélioration de Logements a été notifié le 23 octobre 2025.

Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 47 « 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 **4 379 904,45 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° 180107 constitué de 3 lignes de prêt.
- **D'ACCORDER** la garantie de la CIREST à hauteur de la somme en principal de **4 379 904,45 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.

- **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,

Le ou la secrétaire de séance
Madame Mayline BRENNUS

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

Joé BEDIER