



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 5 novembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-145

**OPÉRATION « ILOT SAINT PAUL –
14 PSLA »**

**DEMANDE DE GARANTIE
D'EMPRUNT DE LA SHLMR**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 5 novembre, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par Mme Honorine Lavielle, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Mémouna Patel, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, M. Alain Iafar par M. Jean-Paul Babef, Mme Brigitte Cadet par Mme Danila Bègue, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 28 octobre 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 6 novembre 2024.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2024-145

**OPÉRATION « ILOT SAINT PAUL – 14 PSLA »
DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT DE LA SHLMR**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Civil et notamment son article 2298 ;

Vu l'offre de prêt en annexe en date du 22 mai 2024 entre la SHLMR, emprunteur, et la CAISSE D'ÉPARGNE, prêteur ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'intérêt pour la Ville de réaliser cette opération au titre de la démarche de diversification de l'habitat ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 23 octobre 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder la garantie d'emprunt de la Commune de Le Port à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de **2 339 627 euros** souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse d'Épargne, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions sur l'offre de prêt ;

Article 2 : de dire que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de **2 339 627 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 3 : d'accorder la garantie de la Commune pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et que cette dernière porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité ;

Article 4 : d'approuver que sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse d'Épargne, 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 ;

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le 21/11/2024

ID : 974-219740073-20241105-DL_2024_145-DE



Article 5 : d'approuver que la Commune s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt ;

Article 6 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

The signature is a blue ink scribble over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNE DU PORT' at the top, '97420' at the bottom, and a central emblem. The name 'Olivier HOARAU' is printed in a bold, sans-serif font below the stamp.

OPÉRATION « ILOT SAINT PAUL – 14 PSLA » DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT DE LA SHLMR

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la demande de garantie formulée par la SHLMR. Celle-ci vise l'emprunt souscrit par ce bailleur, auprès de la Caisse d'Epargne (CEPAC) pour la réalisation de l'opération « ILOT SAINT PAUL » qui comprend notamment 14 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) ciblés pour les primo accédants.

Cette opération, située dans le quartier Boulboul à Le Port, est financée par du crédit d'impôt et de l'emprunt.

Présentation de l'opération

Cette opération s'inscrit dans la politique de diversification de l'habitat portée par la Ville, en particulier sur le centre-ville. Elle est située à l'angle des rues de Saint Paul et du Havre.

Le projet se compose de 14 maisons individuelles en R+1 de type T4. La quasi-totalité des maisons disposent de 2 places de parking (à l'exception de 2 logements qui ont de plus petites superficies).

Les travaux de construction ont démarré en juillet 2024 et leur durée prévisionnelle est de 20 mois. L'achèvement des travaux ainsi que la mise en location sont prévus au 2^{ème} trimestre 2026.

Financement de l'opération

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

COÛT DE L'OPERATION	MONTANT (€ TTC)
Charges foncières	731 619 €
Bâtiment	1 921 879 €
Honoraires	450 869 €
Divers et imprévus	202 505 €
TOTAL	3 306 872 €

FINANCEMENT DES DEPENSES	MONTANT (€ TTC)
PRET PSLA	2 339 627 €
Crédit d'impôt	967 245 €
TOTAL	3 306 872 €

La SHLMR a obtenu une offre de prêt auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 2 339 627,00 € le 22 mai 2024. L'offre est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Prêt Caisse d'Epargne	Montant €	Durée (Année)	Taux d'intérêt (indexé sur le taux du livret A + marge de 1.1 %)
PSLA	2 339 627 €	5 à 30 ans	4,1 %

Conformément au protocole d'accord portant sur les modalités de garantie d'emprunt des opérations de logements sociaux, conduit par l'Etat et signé en novembre 2022 par les parties (Etat,

EPCI, Conseil départemental et ARMOS), il est à la charge des communes de garantir les programmes de PSLA.

S'agissant de logements en accession, ceux-ci sont hors champs des conventions de réservation de logements, élaborés afin de définir les conditions relatives aux réservations locatives consenties par le bailleur, en contrepartie des garanties d'emprunts apportées par la collectivité. Ainsi, la collectivité ne disposera pas de droits de réservation sur cette opération.

Aussi, considérant l'intérêt de la réalisation de cette opération, il est demandé au conseil municipal :

- d'accorder la garantie d'emprunt de la commune de Le Port à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de **2 339 627,00** euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse d'Epargne, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions sur l'offre de prêt ;
- de dire que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de **2 339 627,00** 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 que cette dernière porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité ;
- d'approuver que sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse d'Epargne, 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 ;
- d'approuver que la commune s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Offre de prêt signée entre la SHLMR et la Caisse d'Epargne
- Vue en perspective de l'opération « ILOT SAINT PAUL »

**Direction Développement Economie Régionale
Pôle SEM/HLM-Institutionnels**

Saint Denis, le 22 mai 2024

Dossier suivi par : Dominique PERICAUD

☎ : 02 62 52 80 43

✉ : dominique.pericaud@cepac.caisse-epargne.fr

SHLMR
Mme Valerie LENORMAND
Directrice Générale
Le Ruisseau A - Rue Bois Nèfles
BP 700-97474 SAINT DENIS CEDEX

Objet : Prêt Social Location-Accession
Opération « ILOT SAINT PAUL » de 14 logements au PORT

Madame la Directrice Générale,

Vous avez sollicité la Caisse d'Épargne CEPAC, pour l'obtention d'un prêt social location-accession (PSLA), dans le cadre de notre future convention-cadre « Prêt social location-accession à la propriété immobilière », en vue du financement d'une opération de construction de 14 logements neufs, située au Rue de Saint Paul au PORT dénommée « ILOT SAINT PAUL » et nous vous remercions de votre confiance.

En retour, j'ai le plaisir de vous confirmer l'accord de principe de la Caisse d'Épargne Cepac pour étudier et instruire votre besoin de financement d'un montant de 2 339 627 € en PSLA sur Livret A, non transférable au locataire-accédant, aux conditions indiquées ci-dessous.

Un Prêt Social Location-Accession non transférable, accordé sur :

- Une durée de 5 ans à 30 ans
- Une période optionnelle de préfinancement de 24 mois au maximum,
- Montant : 2 339 627 euros
- Taux d'intérêt : taux du Livret A + 1,10% (*)
- Amortissement : progressif
- Périodicité : trimestrielle
- Frais de dossier 0,20%
- Garantie : 100% par la commune du PORT
- **Aucune indemnité** ne sera due à l'occasion des ventes intervenant dans le dispositif PSLA.

(*) Le taux d'intérêt sera déterminé en fonction des conditions de marché après accord du Comité Crédit de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse et de la connaissance des caractéristiques détaillées de ce programme au moment de votre nécessité d'émission de cet emprunt.

TL

3241 

✉ contacteznous@cepac.caisse-epargne.fr

Direction de Région : 27 Rue Jean Châtel - 97711 SAINT DENIS MESSAG CEDEX 09
Siège Social : Place Estrangin-Pastré - B.P. 108 - 13254 Marseille Cedex 06





Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le 21/11/2024

ID : 974-219740073-20241105-DL_2024_145-DE

S²LOW

Cette proposition, valable 2 mois, est conditionnée à l'accord de notre Comité de Crédit et à l'obtention de l'agrément délivré par la DEAL ou le délégataire des aides à la pierre.

En ce qui concerne le financement de la phase accession, nous vous confirmons que notre établissement est susceptible de consentir aux futurs accédants, un prêt conventionné ou un prêt accession sociale, sous réserve de l'analyse favorable de leurs dossiers, aux meilleures conditions en vigueur, au moment de la levée d'option, avec une première mensualité de remboursement d'emprunt, qui ne devra pas dépasser le montant de la dernière redevance locative.

Je me tiens à votre entière disposition afin de vous apporter les éventuelles précisions complémentaires que vous jugeriez utiles, et vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'assurance de ma considération distinguée.


Dominique PERICAUD
Chargée d'affaires

P/O Tristan LANGLOIS
Responsable Centre d'Affaires Nord


André AUZET
Directeur Adjoint de l'Economie Régionale
Réunion-Mayotte

Bon pour accord
le 01/07/2024.


SHLMR
Groupe Action Logement
Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion
31, rue Léon Dierk - Ruisseau Bât. A - B. P. 20700
97474 Saint-Denis Cedex
Tél : 02 62 40 10 10
www.shlmr.fr