



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE LA  
SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU VENDREDI 2 DECEMBRE 2016**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SUD**  
Entre-Deux - Saint-Joseph - Saint Philippe - Le Tampon

**AFFAIRE N° 09-20161202**

**AUTORISATION DE GARANTIE D'EMPRUNTS DONNEE A LA  
SODEGIS DANS LE CADRE DE L'OPERATION « LACAUSSADE  
3-20 LLTS » - COMMUNE DE SAINT-JOSEPH**

L'an deux mille seize, le deux du mois de décembre à neuf heures quarante-cinq minutes, en application des articles L.2121-7, L.2121-8 et L. 5211-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12<sup>ème</sup> km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud sous la présidence de Monsieur André THIEN AH KOON.

**NOTA :**

*Nombre de conseillers  
en exercice : 48*

*Présents : 36  
Absents représentés : 9  
Absents : 3*

**ETAIENT PRESENTS**

**- Commune du Tampon -**

André THIEN AH KOON, Jacquet HOARAU, Bernard PAYET, Pierre ROBERT, Marie-Noëlle DEURVEILHER PAYET, Jacqueline FRUTEAU BOYER, Albert GASTRIN, José PAYET, Monique BENARD DESLAIS, Mimose DIJOUX RIVIERE, Daniel MAUNIER, Laurence MONDON, Rito MOREL, Marie-France RIVIERE, François ROUSSETY, Catherine TURPIN, Denise BOUTET TSANG CHUN SZE, José CLAIN, Jessica SELLIER.

Colette FONTAINE, Paulet PAYET

**- Commune de Saint-Joseph -**

Patrick LEBRETON, Inelda BAUSSILON, Harry MUSSARD, Blanche-Reine JAVELLE, Jean-Daniel LEBON, Marie-Jo LEBON, Rose-Andrée MUSSARD, Axel VIENNE, Raymonde VIENNE.

Alin GUEZELLO, François RIVIERE.

**- Commune de L'Entre-Deux -**

Bachil VALY, Isabelle GROSSET PARIS

**- Commune de Saint-Philippe -**

Olivier RIVIERE, Clarita TURPIN

## **REPRESENTEES-PROCURATION**

### **- Commune du Tampon -**

Emmanuelle HOARAU (*représentée par Jessica SELLIER*).

Jean-Jacques VLODY (*Représenté par Colette FONTAINE*), Béatrice MOREL-CARRERE (*Représentée par Paulet PAYET*).

### **- Commune de Saint-Joseph -**

Gilberte GERARD (*représentée par Rose-Andrée MUSSARD*), Christian LANDRY (*représenté par Inelda BAUSSILLON*), Marie-Andrée LEJOYEUX (*représentée par Blanche Reine JAVELLE*), Henri-Claude YEBO (*représenté par Axel VIENNE*)

Priscilla PAYET (*représentée par François RIVIERE*)

### **- Commune de L'Entre-Deux -**

André DUPREY (*représenté par Bachil VALY*).

## **ETAIENT ABSENTS**

### **- Commune de Saint-Joseph -**

Henri-Claude HUET, Harry-Claude MOREL.

Harry MALET.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, le Président ouvre la séance. Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination du Secrétaire de séance. A l'unanimité, Madame Laurence MONDON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

**AFFAIRE N° 09-20161202****AUTORISATION DE GARANTIE D'EMPRUNTS DONNEE A LA SODEGIS DANS LE CADRE DE L'OPERATION « LACAUSSADE 3- 20 LLTS » - COMMUNE DE SAINT-JOSEPH****Note de synthèse**

Le Président rappelle que les opérations d'aménagement et de construction sont réalisées par les bailleurs sociaux au moyen de subventions accordées par l'Etat au titre de la LBU<sup>1</sup>, du dispositif de défiscalisation issu de la LODEOM<sup>2</sup> et des emprunts contractés par la Caisse des Dépôts et Consignations en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Pour ces emprunts, l'Etat exige que tout prêt octroyé par la Caisse des Dépôts et Consignations bénéficie d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté en privilégiant un recours à une garantie publique.

Dans ce cadre, un nouveau dispositif de garantie a été arrêté pour 2013-2014 et reconduit jusqu'en décembre 2016, sous l'égide du Préfet, entre le Conseil Régional, le Conseil Général, l'Association des Maires de la Réunion et les différents EPCI, afin de permettre un niveau de production de logement social à la hauteur des enjeux du territoire.

Pour la CASUD, les modalités suivantes ont été actées pour les opérations de LLTS-LLS-PLS<sup>3</sup> :

Conseil Régional	: 7.5 %
Conseil Général	: 7.5 %
CASUD	: 30 %
Commune	: 55 %
	-----
Total	: 100 %

Ainsi, chaque opération nécessitant la garantie d'emprunt de la CASUD et de la commune d'implantation, doit faire l'objet d'un examen en Conseil communautaire, sur la base du rapport et des dossiers transmis par le bailleur social, dont les caractéristiques se trouvent exposées ci-après :

Le projet de construction « LACAUSSADE 3 » se situe au 4 Rue Lacaussade, sur une superficie totale de 5 692 m<sup>2</sup> et est inséré entre 2 bâtiments existants (Lacaussade 1 & 2).

L'opération est composée de bâtiments en RDC+ 2 et R+3. La typologie des logements est de 20 logements LLTS répartis en 4T1 + V, 8T2 + V, 4T3 + V et 4T4 + V.

<sup>1</sup> Ligne budgétaire unique (LBU)

<sup>2</sup> Loi de développement économique de l'outre-mer du 27 mai 2009 (LODEOM)

<sup>3</sup> Logement locatif très social (LLTS), Logement locatif social (LLS), Prêt locatif social (PLS)

Le prix de revient est de 2 759 523 €, financé par un emprunt de 1 544 668 €, une subvention LBU de 400 000 €, une prime EDF de 11 757 €, un apport en défiscalisation de 803 098 €.

La programmation des travaux est fixée de Février 2017 à Décembre 2018.

<b>EMPRUNT N° 54049 POUR 1 544 668 € - 20 LLTS -</b>		
<b>Caractéristiques de la ligne du Prêt</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI Foncier</b>
Enveloppe	-	-
Identifiant de la ligne du Prêt	<b>5155707</b>	<b>5155708</b>
Montant de la ligne du Prêt (Total 1 544 668.00 €)	<b>1 205 297 €</b>	<b>339 371 €</b>
Garantie d'emprunt de la CASUD 30 % (Total 463 400.40 €)	<b>361 589 €</b>	<b>101 811 €</b>
Commission d'instruction	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Durée de la période	<b>Annuelle</b>	<b>Annuelle</b>
Taux de période	<b>0,55 %</b>	<b>0,55 %</b>
TEG de la ligne du Prêt	<b>0,55 %</b>	<b>0,55 %</b>
<b>Phase de Préfinancement</b>		
Durée du Préfinancement	<b>24 mois</b>	<b>24 mois</b>
Taux du Préfinancement	<b>0,55 %</b>	<b>0,55 %</b>
Règlement des intérêts de Préfinancement	<b>Capitalisation</b>	<b>Capitalisation</b>
<b>Phase d'Amortissement</b>		
Durée	<b>40 ans</b>	<b>50ans</b>
Index	<b>Livret A</b>	<b>Livret A</b>
Marge sur index	<b>- 0.2%</b>	<b>- 0.2%</b>
taux d'intérêt*	<b>0,55 %</b>	<b>0,55 %</b>
Périodicité	<b>Annuelle</b>	<b>Annuelle</b>
Profil d'amortissement	<b>Amortissement déduit (intérêts différés)</b>	<b>Amortissement déduit (intérêts différés)</b>
Conditions de remboursement anticipé volontaire	<b>Indemnité actuarielle</b>	<b>Indemnité actuarielle</b>
Modalité de révision	<b>DL</b>	<b>DL</b>
Taux de progressivité des échéances	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Taux plancher de progressivité des échéances	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Mode de calcul des intérêts	<b>Equivalent</b>	<b>Equivalent</b>
Base de calcul des intérêts	<b>30/360</b>	<b>30/360</b>

(\*) Le(s) taux indiqué(s) est (sont) susceptibles(s) de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt.

Conformément au protocole de garantie des emprunts, pour le dossier de « LACAUSSE 3 » sur la commune de Saint-Joseph, la SODEGIS sollicite la garantie de la CASUD à hauteur de 30 % soit un total de 463 400.40 € se décomposant comme suit :

- Garantie sur le foncier de ..... 101 811,30 €,
- Garantie sur la construction de ..... 361 589,10 €.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- Vu les documents transmis par la SODEGIS,
  - Vu l'article L. 5111-4 et les articles L. 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,
  - Vu l'article 2298 du Code civil,
  - Vu le contrat de prêt n° 54049 signé entre la SODEGIS, (désigné l'emprunteur) et la Caisse des dépôts et consignations,
  - Entendu l'exposé du Président :
- D'accorder sa garantie d'emprunt sur le contrat n° 54049 souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux conditions susvisées,
- De garantir aux 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.
- 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 toute personne habilitée à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer

### **DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Le Conseil,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- **Accorde sa garantie d'emprunt sur le contrat n° 54049 souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux conditions susvisées,**
- **Garantit aux 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.**

**- S'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt,**

**- Autorise le Président ou toute personne habilitée à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.**

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 45**

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Président de la CASUD**



**André THIEN AH KOON**

