



*grandir avec la Réunion*

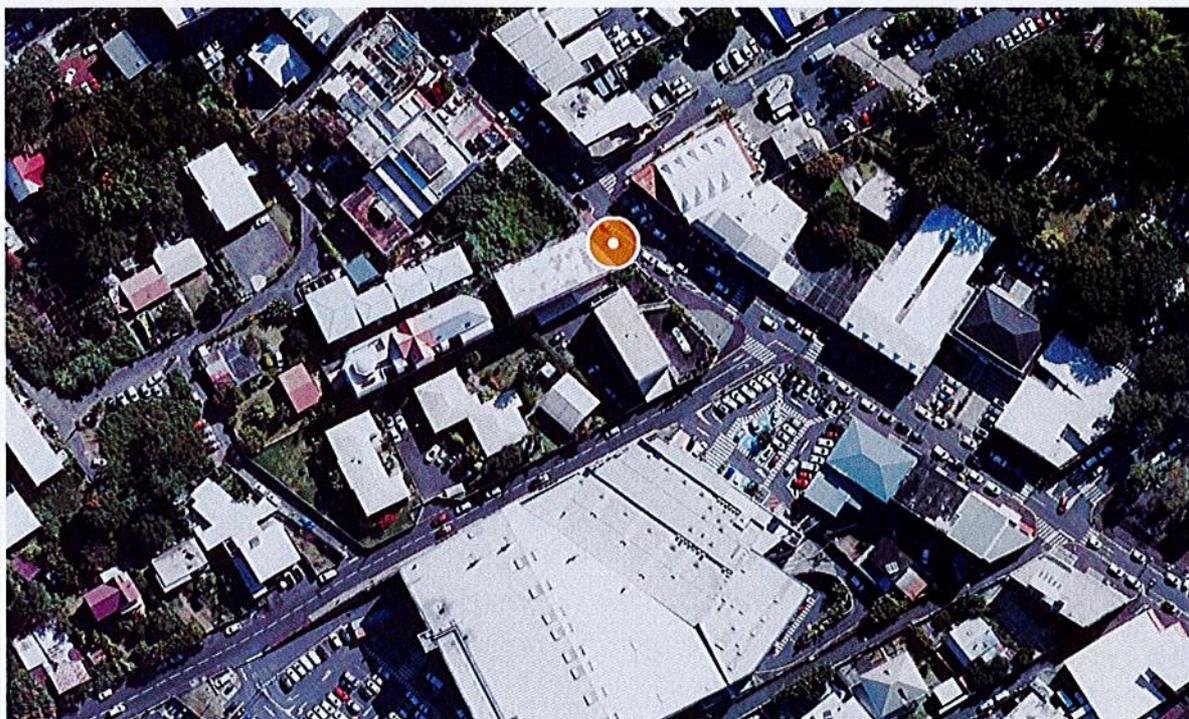
Envoyé en préfecture le 22/08/2024

Reçu en préfecture le 22/08/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 974-219740222-20240731-BIS\_18\_20240731-DE



# RESIDENCE SITA CAMPHRIERS 169 6 LLS

COMMUNE DU TAMPON

DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de la Réunion  
Société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946  
au capital de 37.997.666,80 € - RCS St-Pierre B 332 824 242 - APE 4299Z  
Siège social : 52 route des Sables – 97427 L'Etang-Salé  
Adresse postale : 52 route des Sables – CS 21008 - 97427 L'Etang-Salé  
Tél. 02 62 42 47 47 – Fax 02 62 43 30 69 – E-mail : courrier@semader.fr

Filiale de CDC Habitat

**cdc** habitat





# SOMMAIRE

- 1. Présentation du projet ..... 3
- 2. La Durée d'Exécution des Travaux..... 4
- 3. Le Calendrier Opérationnel Prévisionnel ..... 4
- 4. Le Prix de Revient et plan de financement ..... 5
- 5. Annexes..... 6



## 1. PRESENTATION DU PROJET

### Situation

Les consorts SITA mettent en vente le patrimoine familiale (commerces, bureaux et logements) situé sur la commune du Tampon. La SEMADER s'est positionné sur le volet logement.

La résidence concerné est la résidence Camphrier 169 se situant au 169 rue Hubert Delisle 97430 Le Tampon.

Opération CAMPHRIER 169, 6 LLS.



Il s'agit d'un immeuble composé de logement et commerce dont 6 logements acquis et conventionnés en LLS. L'immeuble, livré en 1988, est situé en Centre-ville du TAMPON, en QPV.

L'ensemble a fait l'objet d'un acte de vente entre la SEMADER et la SCI SITA, pour de l'acquisition-amélioration en date du 26 décembre 2023.

La résidence fait l'objet de travaux d'entretien depuis plusieurs années, et les logements ont été remis partiellement en état récemment.

Le programme des travaux portera donc sur un embellissement des parties communes et l'amélioration des logements, au cas par cas avec les travaux de mise en conformité nécessaire.

Le terrain d'assiette de la résidence est référencé CI 722 et CI 896 avec une superficie de 476 m<sup>2</sup>.

### Descriptif de l'opération

La résidence d'un ensemble immobilier en R+2 sera implanté dans le centre-ville avec un accès direct à la rue Hubert Delisle.

Elevé sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et deux étages les logements acquis sont :

- 1 T4 au 1<sup>er</sup> étage
- 1 T3 au 4<sup>ème</sup> étage
- 1 T4 au 4<sup>ème</sup> étage
- 1 T3 au 2<sup>ème</sup> étage
- 1 T4 au 4<sup>ème</sup> étage
- 1 T4 au 4<sup>ème</sup> étage

### Typologie et Surface Habitable

Typologie	Nombre	Surface Habitable moyenne / typologie en m <sup>2</sup>	Total surface SH en m <sup>2</sup>
T3	2	78,61	157,22
T4	4	89,76	359,04
<b>Total</b>	<b>6</b>		

Une surface totale habitable de 516,26 m<sup>2</sup>.

## 2. LA DUREE D'EXECUTION DES TRAVAUX

La date de remise en location avec la reprise des baux a été faite le 26 décembre 2023.

Les travaux d'amélioration des logements se feront au cas par cas. Pour les travaux d'embellissement des parties communes, la Semader reste dans l'attente de la vente des commerces et de la constitution du syndicat de copropriété pour définir les modalités de répartition des dépenses.

Le dépôt d'une déclaration préalable des travaux est programmé pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Les travaux démarreront au 2<sup>ème</sup> semestre 2025 pour un délai de 12 mois.

## 3. LE CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL

Renseignements	
Date prévisionnelle de l'ordre de service	2 <sup>ème</sup> semestre 2025
DAT / Date de livraison prévisionnelle	Novembre 2026
Loyer plafond m <sup>2</sup> /SF	6,90 €/mois/m <sup>2</sup> SF
Loyer pratiqué <i>prévisionnel</i> m <sup>2</sup> /SF	6,00 €/mois/m <sup>2</sup> SF

## 4. LE PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT

Le prix de revient prévisionnel de l'opération d'acquisition amélioration de 6 logements s'élève à 1 242 140 € TTC et se décompose comme suit :

### CAMPHRIERS - 169

PRIX DE REVIENT Prévisionnel (logements seuls)	HT (en €)	TVA 2,10%	TTC (en €)
<b>1. CHARGE FONCIERE</b>	<b>232 850</b>	<b>1 320,00</b>	<b>234 170,00</b>
<b>Acquisition foncière</b>			
Part Acquisition terrain (Pas de TVA)	170 000	-	170 000
Frais d'acquisition (TVA sur une partie des frais)	62 850	1 320	64 170
<b>Sous-Total Foncier</b>	<b>232 850</b>	<b>1 320</b>	<b>234 170</b>
<b>2. BATIMENT</b>	<b>945 350</b>	<b>5 573</b>	<b>950 923</b>
<b>Structure</b>			
Part acquisition bâtiment (Pas de TVA)	680 000	-	680 000
Travaux TCE	234 500	4 925	239 425
Isolation	14 500	305	14 805
Imprévus et révisions de prix bâtiment	16 350	343	16 693
<b>Sous-total structure</b>	<b>945 350</b>	<b>5 573</b>	<b>950 923</b>
<b>3. HONORAIRES</b>	<b>56 858</b>	<b>189</b>	<b>57 047</b>
<b>Honoraires</b>			
Maîtrise d'œuvre bâtiment	9 000	189	9 189
Mission CSPS/OPC	-	-	-
Etudes sociales	-	-	-
Assurance DO	-	-	-
Honoraires du maître d'ouvrage (Pas de TVA)	47 858	-	47 858
<b>Sous-Total</b>	<b>56 858</b>	<b>189</b>	<b>57 047</b>
<b>Frais et Imprévus et marge</b>			
Autres (GFA / FRAIS FINANCIERS / JURIDIQUE/ HUISSIER)	-	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>1 235 058</b>	<b>7 082</b>	<b>1 242 140</b>

Le coût total d'opération, rapporté au nombre de logement est de 207 023,33 € TTC.

<b>1 . FINANCEMENT DES DEPENSES (en €) :</b>	
<b>. PRETS</b>	
<b>Prêt CDC :</b>	<b>691 904</b>
<i>dont foncier</i>	<i>207 571</i>
<i>dont construction</i>	<i>484 333</i>
<b>Prêt ALS</b>	<b>-</b>
<b>. Subventions</b>	
LBU :	140 000
Crédit d'impôt:	410 235
<b>Fonds propres</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 242 139</b>

Le plan de financement se décompose de la manière suivante :

- 44,30 % d'aides publiques (Crédit d'Impôt et subvention LBU) ;  
La SEMADER bénéficie d'un agrément de fait de la DRFIP s'agissant du Crédit d'Impôt et a obtenu l'agrément de la DEAL le 10 Novembre 2023.
- 55,70 % de prêt (CDC).

## 5. ANNEXES

- Arrêté de subvention de la DEAL
- Fiche Analytique d'opération



**Direction de l'environnement  
de l'aménagement et du logement**

ES 2104 187 899

DOMAINE FONCTIONNEL : 0123-01-01 LLS  
ACTIVITÉS : 0123 00000 101

Service Habitat Logement Social  
Unité Logement Locatif Social

DS 47359036 du 26/10/23

Saint-Denis, le 10 NOV. 2023

**Arrêté n°23-0365  
portant ATTRIBUTION DE SUBVENTION POUR LA CONSTRUCTION  
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)**

Nom du maître d'ouvrage : SEMADER  
Opération : CAMPHRIER 169  
Nombre de logements : 6 logements  
Commune : LE TAMPON  
Vefa : Non  
Type de financement : MIXTE CRÉDIT D'IMPÔT

Montant de la subvention : 140 000.00 €

**LE PRÉFET DE LA RÉUNION**

**VU** le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** Le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**VU** Le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique modifié par le décret n° 2017-61 du 23 janvier 2017 ;

**VU** L'arrêté préfectoral portant délégation de signature au Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement ;

**VU** Le dossier de demande de subvention en date du 10/10/2023 présenté par : SEMADER, SIRET n° 33262424200215 ;

**SUR proposition** du Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement ;

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Par imputation sur les crédits budgétaires du Ministère de l'Outre-Mer ouverts en 2023 sur le programme 0123 - action 1 - sous-action «Logement» une subvention de 140 000.00 Euros est accordée à la SEMADER en vue de l'acquisition - amélioration de 6 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération CAMPHRIER 169 située 169 rue Hubert DELISLE sur la commune de LE TAMPON. Les caractéristiques techniques et financières de l'opération sont données en annexe de la présente décision.

**Article 2 :** La subvention de l'État ouvre droit à un prêt accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations. La présente décision vaut agrément pour l'obtention de la TVA au taux réduit et le crédit d'impôt suivant l'article 244 quater X.

**Article 3 :** Le versement de la subvention s'effectuera sur justification des travaux et de leur conformité avec le projet pris en considération dans les conditions suivantes :

- un premier acompte, dans la limite de 30% du montant de la subvention, peut-être versé au bénéficiaire après passation des marchés, sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux (OS), de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ;
- un ou plusieurs acomptes, dans la limite de 80%, des versements échelonnés sur production :
  - soit de l'état d'avancement signé par la maîtrise d'œuvre précisant le pourcentage d'avancement du chantier ;
  - soit pour les opérations en propre, de l'état récapitulatif des dépenses signé par l'opérateur social spécifiant qu'elle s'engage à ne présenter que des dépenses éligibles aux aides de l'État (budgétaires et, le cas échéant, fiscales) et correspondant strictement au périmètre de l'opération subventionnée (l'état récapitulatif indique pour chaque facture son numéro, sa date, le nom de l'entreprise, le libellé ou l'objet de la facture, son montant HT et son montant TTC) ;
  - soit pour les opérations ayant recours à un promoteur et montées en VEFA, des appels de fonds établis par le promoteur à l'attention de la maîtrise d'ouvrage en fonction de l'avancement du chantier.
- **Le solde sur production :**
  - de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) signée par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre et comportant le cachet de réception de la maîtrise ;
  - du bilan définitif détaillé de l'opération par grands postes de dépenses (charge foncière, bâtiment et frais / honoraires) et pour toutes les dépenses, signé par la maîtrise d'ouvrage ;
  - du tableau des surfaces définitif signé par la maîtrise d'œuvre ;
  - de la fiche analytique de clôture signée par l'opérateur social permettant, sur la base des paramètres initiaux et à l'appui des éléments définitifs de l'opération, de vérifier la réalisation des conditions de mise en place de la subvention ; elle précise par ailleurs les loyers plafond et de mise en service à la date de la DAACT ;
  - de la fiche financière simple définitive, reprenant le bilan définitif par grands postes de dépenses et le plan de financement définitif, signée par l'opérateur social ;
  - pour les opérations en propre, de l'état récapitulatif des dépenses signé de la maîtrise d'ouvrage spécifiant qu'elle s'engage à ne présenter que des dépenses éligibles aux aides de l'État (budgétaires et, le cas échéant, fiscales) et correspondant strictement au périmètre de l'opération subventionnée (l'état récapitulatif indique pour chaque facture son numéro, sa date, le nom de l'entreprise, le libellé ou l'objet de la facture, son montant HT et son montant TTC) ;
  - pour les opérations ayant recours à un promoteur et montées en VEFA, de l'état récapitulatif des appels de fonds établis par le promoteur à l'attention de la maîtrise d'ouvrage.

**Article 4 :** Si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de 18 mois à compter de la date de la présente décision, le représentant de l'État dans le département peut rapporter cette décision. Dans un délai de 4 ans à compter de la date de la présente décision, le bénéficiaire est tenu de justifier au représentant de l'État dans le département que la DAACT a été déposée. Une prorogation de ce délai, ne pouvant être supérieure à 2 ans, peut être accordée par le représentant de l'État dans le département. La non - observation des dispositions énoncées ci-dessus entraîne la caducité de la présente décision.

**Article 5 :** L'article R 441-5 du CCH, est appliqué pour les réservations de logements locaux sociaux pour les personnes et les familles prioritaires désignées par le Préfet et pour les agents civils et militaires de l'État.

**Article 6** : Le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement et M. le Contrôleur Budgétaire en Région sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Pour le Préfet de La Réunion et par délégation  
pour le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement,  
le chef du Service Habitat - Logement Social



Christian PRÉTOT

Copies :-SEMADER, - CDC, COMMUNES, EPCI  
- BAF, Antenne SUD, SACOD / UDS

*Voies et délais de recours : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Saint-Denis dans le délai de deux mois à compter de sa publication.*

V 25  
3/3

**FICHE ANALYTIQUE D'INSTRUCTION  
INITIALE**  
**SUBVENTION DE L'ETAT POUR LA CONSTRUCTION DE  
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
(LLS)**

OPERATEUR : **SEMADER**

Dossier de financement déposé le : 24/08/2023

Dossier de financement complet le : 10/10/2023

Version N° 25

### 1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPÉRATION

Nom de l'opération	<b>CAMPHRIER 169</b>
Nombre de logements	<b>6</b>
Nature des logements	<b>Logements Ordinaires</b>
Bénéficiaires	<b>Ménages</b>
Type d'aide	<b>LLS</b>
Adresse de l'opération	<b>169 rue Hubert DELISLE</b>
Commune	<b>LE TAMPON</b>
Opération VEFA	<b>Non</b>
Type de financement État	<b>MIXTE CREDIT D'IMPOT</b>

### 2. SURFACES (voir TABLEAU DÉTAILLÉ DES SURFACES)

*(arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Mayotte, prévus par les articles R.372-1 à R.372-19 du code de la construction et de l'habitation)*

Surface habitable du code de la construction :	<b>516.26 m<sup>2</sup></b>
Surface des varangues :	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
Surface habitable :	<b>516.26</b>
Surface des annexes privatives couvertes jointes ou extérieures aux logements :	<b>59.42 m<sup>2</sup></b>
Surface des annexes communes :	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
Surface des garages :	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
Surface des locaux collectifs résidentiels :	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
Surface financée des logements :	<b>545.97 m<sup>2</sup></b>

### 3. PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION TTC (art.3 de l'arrêté du 14 mars 2011 susvisé)

La charge foncière	234 170.00 €	18.85 %
Le prix de revient du bâtiment	950 923.00 €	76.56 %
Les honoraires	57 047.00 €	4.59 %
<b>Prix de revient prévisionnel de l'opération : PR</b>	<b>1 242 140.00 €</b>	<b>100,00%</b>

### 4. CALCUL DE L'ASSIETTE DE SUBVENTION (art.5 de l'arrêté du 14 mars 2011 susvisé)

*l'assiette de la subvention, Asub, est égale, à la date de la décision favorable de financement, au prix de revient prévisionnel, PR, pris en compte dans la limite de l'assiette plafond, Aplaf, (art. R372-9)*

A1 = (38709 x Nb Logts ) + (1 231 x SF)	904 343.07 €
Ascenseur	Non
Si ascenseur :	
A2 = min (prix ascenseur ; 5 % x prix revient bâtiment)	0.00 €
Système de production d'eau chaude sanitaire...	Faux
Si système production d'eau chaude sanitaire :	
A3 = min (Precs ; 3195 x Nb Logts CES)	0.00 €
Altitude	600.00 m
A4= Majoration d'assiette pour altitude comprise entre 600 et 800 (2668 x Nb logts financés)	16008 €
OU supérieure à 800 m (4266 * Nb logts financés).	
Aplaf = A1 + A2 + A3 + A4	920 351.07 €
Prix de revient prévisionnel de l'opération : PR	1 242 140.00 €
Assiette de subvention retenue : Asub	920 351.07 €
Asub = min (Aplaf ; PR)	

### 5. MONTANT DE LA SUBVENTION MAXIMALE, SUBVENTION LBU ACCORDÉE

Assiette de subvention retenue : Asub	920 351.07 €
Taux de subvention : tauxsub (art R372-9 du CH)	27 %
Montant calculé de la subvention Asub x tauxsub	248 494.79 €
Subvention LBU demandée par l'opérateur	140 000.00 €
Subvention LBU accordée	140 000.00 €

### 6. LOYERS (art. 4 de l'arrêté du 14/03/2011 susvisé)

LMDom	7.51 €
loyer mensuel maximum en €/m <sup>2</sup> de SF à La Réunion	
Nombre de logement :	6
Surface financée : SF	545.97 m <sup>2</sup>
Loyer plafond : LM	6.90 €

### 6. LOYERS (art. 4 de l'arrêté du 14/03/2011 susvisé)

LM = LMDom x 0,685 x (31N+SF)/SF exprimé en €/mois/M<sup>2</sup> SF

Loyer d'équilibre prévisionnel (LOLA en €/mois/m<sup>2</sup> de SF) **6.13 €**

Loyer prévisionnel de mis en service de l'opérateur : **6.00€**

### 7. PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant total des aides de l'État à la construction		<b>550 235.00 €</b>
dont subvention LBU acquisition de terrain	<i>0.00 €</i>	
dont subvention LBU accordée	<i>140 000.00 €</i>	
dont montant du crédit d'impôt	<i>410 235.00 €</i>	
dont Subvention LBU surcharge foncière	<i>0.00 €</i>	
Subvention collectivité(s) locale(s) surcharge foncière		<b>0.00 €</b>
Subvention FRAFU secondaire		<b>0.00 €</b>
Autre(s) subvention(s)		<b>0.00 €</b>
Prêt CDC		<b>691 905.00 €</b>
Autre(s) prêt(s)		<b>0.00 €</b>
Fonds propres opérateur		<b>0.00 €</b>
	<b>TOTAL :</b>	<b>1 242 140.00 €</b>

**8. ANALYSE DE L'OPERATION**

Prix de revient prévisionnel de l'opération	1 242 140.00 €	100.00%
Montant du crédit d'impôt	410 235.00 €	33.03 %
Montant de la LBU	140 000.00 €	20.01%
Prêt CDC	691 905.00 €	55.70 %
Surface financée	545.97 m <sup>2</sup>	
Prix de revient par m <sup>2</sup> finançable:Prsf	2 275.11 €	
Prsf supérieur au prix de revient de référence (Préf) ? Préf < 2 500 €		
Surface moyenne (SF/nbr logement)	91.00 m <sup>2</sup> SF/logement	
Loyer prévisionnel de mise en service	6.00 €	
Écart en € entre loyer plafond et loyer de mise en service	0.90 €	

NOM DU MAÎTRE D'OUVRAGE : SEMADER - ILS  
 NOM DE L'OPÉRATION : CAMPHRIER 169  
 COMMUNE DE L'OPÉRATION : LE TAMPON  
 ADRESSE DE L'OPÉRATION : 169 rue Hubert DELSILE

**DÉTAILS DE LA SURFACE DES LOGEMENTS**

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE INTÉRIEURE	SURFACE DES VARANGUES	SURFACE HABITABLE	SURFACE DES ANNEXES
Type I, Ibis		0,00	0,00	0,00	0,00
Type II	2	0,00	0,00	0,00	0,00
Type III		157,22	0,00	157,22	18,00
Type IV	4	359,04	0,00	359,04	41,42
Type V et Plus		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>516,26 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>516,26 m<sup>2</sup></b>	<b>59,42 m<sup>2</sup></b>

COLLECTIF	TYPE	NOMBRE	SURFACE
	Annexes communes		0,00
	Garages couverts enterrés ou en sous-sol		0,00
	Garages couverts aériens ou en superstructures		0,00
	ICR - Locaux collectifs résidentiels		0,00
<b>SF - SURFACE FINANCÉE</b>			<b>545,97 m<sup>2</sup></b>