Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

SEMADER

grandir avec la Réunion

RESIDENCE SITA CAMPHRIER$144 23 LLS

COMMUNE DU TAMPON

DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement 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 | Caisse des Dépôts Groupe

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

SOMMAIRE

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

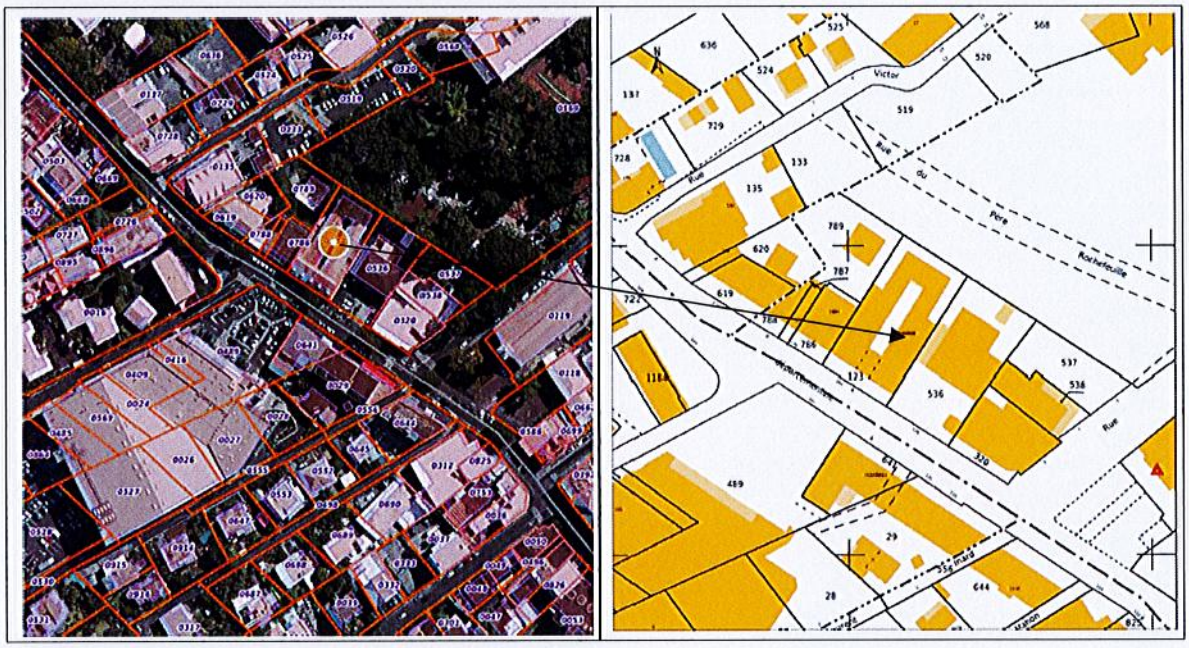
Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

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 concernée est la résidence Camphrier 144 se situant au 144 rue Hubert Delisle 97430 Le Tampon.

Opération CAMPHRIER 144, 23 LLS.



Il s'agit d'un Immeuble composé de 23 logements conventionnés en LLS.
L'immeuble, livré en 1984, 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 la moitié des logements ont déjà été remis en état récemment.
Le programme des travaux portera donc sur un embellissement des parties communes et l'amélioration des logements, au cas par cas. Concernant 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 afin de pouvoir définir les modalités de financement de ces travaux en partie commune.

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

Le terrain d'assiette de la résidence est référencé BY 123 avec une superficie de 1 242 m².

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.
Au RDC nous avec 8 lots commerciaux et les places de stationnement.
Au 1ER étages nous avons deux studios, trois appartements type T2, six appartements type T3 et deux appartement type T4. L'ensemble de ces logements sont desservies par une coursive couverte d'un seul tenant et menant au portes palières de ces logements.
Au 2éme étage, nous avons deux studios, trois appartements type T2 et cinq appartements de type T3.

Le stationnement sera assuré en aérien au RDC avec 12 places.

Typologie et Surface Habitable

Typologie	Nombre	Surface Habitable moyenne / typologie en m²	Total surface SH en m²
T1	4	25,00	100,00
T2	6	69,41	416,51
T3	11	45,48	500,34
T4	2	87,85	175,51
Total	23		

Une surface totale habitable de 1 192,56 m2

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'embellissement des parties communes et d'amélioration des logements au cas par cas avec les travaux de mise en conformité nécessaire. Concernant 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 afin de pouvoir définir les modalités de financement de ces travaux en partie commune.

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

Les travaux démarreront au 2éme semestre 2025 pour un délai de 12 mois.

3. LE CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL

Renseignements	
Date prévisionnelle de l'ordre de service	2ème semestre 2025
DAT / Date de livraison prévisionnelle	Novembre 2026
Loyer plafond m²/SF	8,19 €/mois/m²SF
Loyer pratiqué *prévisionnel* m²/SF	7,57 €/mois/m²SF

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

4. LE PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT

Le prix de revient prévisionnel de l'opération d'acquisition amélioration de 23 logements s'élève à **2 719 382 €** TTC et se décompose comme suit :

CAMPHRIERS - 144

PRIX DE REVIENT Prévisionnel (logements seuls)	HT (en €)	TVA 2,10%	TTC (en €)
1 . CHARGE FONCIERE	**477 300**	**2 673,00**	**479 973,00**
Acquisition foncière			
Part Acquisition terrain (Pas de TVA)	350 000	-	350 000
Frais d'acquisition (TVA sur une partie des frais)	127 300	2 673	129 973
Sous-Total Foncier	477 300	2 673	479 973
2 . BATIMENT	**2 077 700**	**14 232**	**2 091 932**
Structure			
Part acquisition bâtiment (Pas de TVA)	1 400 000	-	1 400 000
Travaux TCE	505 000	10 605	515 605
Isolation	70 000	1 470	71 470
Imprévus et révisions de prix bâtiment	102 700	2 157	104 857
Sous-total structure	2 077 700	14 232	2 091 932
		-	
3 . HONORAIRES	**146 752**	**725**	**147 477**
Honoraires			
Maîtrise d'œuvre bâtiment	34 500	725	35 225
Mission CSPS/OPC	-	-	-
Etudes sociales	-	-	-
Assurance DO	-	-	-
Honoraires du maître d'ouvrage (Pas de TVA)	112 252	-	112 252
Sous-Total	146 752	725	147 477
Frais et Imprévus et marge			
Autres (GFA / FRAIS FINANCIERS / JURIDIQUE/ HUISSIER)	-	-	-
Sous-Total	-	-	-
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	2 701 752	17 630	2 719 382

Le coût total d'opération, rapporté au nombre de logement est de 118 234,00 € TTC.

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

1 . FINANCEMENT DES DEPENSES (en €) :		
. PRETS		
Prêt CDC :		1 346 681
dont foncier	*404 004*	
dont construction	*942 677*	
Prêt ALS		-
. Subventions		
LBU :		640 000
Crédit d'impôt:		732 701
Fonds propres		-
TOTAL		**2 719 382**

3 . LOYERS	
Surface habitable (SHT) :	1 192,56
Surface financée (SF) :	**1 206,22**
Loyer plafond LLS	8,19 €/m² /SF
Loyer prévisionnel de mise en service:	**7,57 €/m² /SF**

Le plan de financement se décompose de la manière suivante :

- 50,47 % 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 11 Décembre 2023.

- 49,52 % de prêt (CDC).

5. ANNEXES

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

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

SEMADER

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

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

EJ 2104236484

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

Service Habitat Logement Social
Unité Logement Locatif Social

Saint-Denis, le 11/12/2023

D3 479068874
du 29/11/2023

Arrêté n°23-0361
portant ATTRIBUTION DE SUBVENTION POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)

Nom du maître d'ouvrage	: **SEMADER**
Opération	: **CAMPHRIER 144**
Nombre de logements	: **23 logements**
Commune	: **LE TAMPON**
Vefa	: **Non**
Type de financement	: **MIXTE CREDIT D'IMPOT**

Montant de la subvention : 640 000.00 €

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 09/10/2023 présenté par : SEMADER, SIRET n° 33282424200215 ;

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

ARRÊTE

Article 1er : 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 **640 000.00** Euros est accordée à la **SEMADER** en vue de l'acquisition-amélioration de **23** logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération **CAMPHRIER 144** située **144, chemin Hubert Delisle 97430 LE TAMPON** sur la commune de **LE TAMPON.** Les caractéristiques techniques et financières de l'opération sont données en annexe de la présente décision.

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

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 maitrise douvrage 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 maitrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre et comportant le cachet de réception de la mairie ;
  - 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 maitrise 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 maitrise 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 appel 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 entraine la caducité de la présente décision.

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

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

SEMADER

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.

Date du visa dématérialisé du Contrôleur Budgétaire en Région

6/12/2023

Le Préfet de La Réunion

Pour le préfet et par délégation
L'adjoint au secrétaire général
pour les affaires régionales

Vassili CZORNY

Copies :-SEMADER, - CDC, COMMUNES, EPCI
- BAF, Antenne SUD, SACOD / UDS – PC N°

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.*

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

SEMADER

Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de la Réunion

Service Habitat Logement Social

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 : 09/10/2023
Version N° 25

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPÉRATION

Nom de l'opération	**CAMPHRIER 144**
Nombre de logement	**23**
Nature des logements	**Logements Ordinaires**
Bénéficiaires	**Ménages**
Type d'aide	**LLS**
Adresse de l'opération	**144, chemin Hubert Delisle 97430 LE TAMPON**
Commune	**LE TAMPON**
Opération VEFA	**Non**
Type de financement État	**MIXTE CREDIT D'IMPOT**

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 :	**1 103.89 m²**
Surface des varangues :	**88.67 m²**
Surface habitable :	**1 192.56**
Surface des annexes privatives couvertes jointes ou extérieures aux logements :	**9.37 m²**
Surface des annexes communes :	**17.94 m²**
Surface des garages :	**0.00 m²**
Surface des locaux collectifs résidentiels :	**0.00 m²**
Surface financée des logements :	**1 206.22 m²**

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

SEMADER

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

La charge foncière	479 973.00 €	17.65 %
Le prix de revient du bâtiment	2 091 932.00 €	76.93 %
Les honoraires	147 477.00 €	5.42 %
Prix de revient prévisionnel de l'opération : PR	**2 719 382.00 €**	**100,00%**

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)	2 375 163.82 €
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) OU supérieure à 800 m (4266 * Nb logts financés).	0 €
Aplaf = A1 + A2 + A3 + A4	2 375 163.82 €
Prix de revient prévisionnel de l'opération : PR	2 719 382.00 €
Assiette de subvention retenue : Asub **Asub = min (Aplaf ; PR)**	**2 375 163.82 €**

5. MONTANT DE LA SUBVENTION MAXIMALE, SUBVENTION LBU ACCORDÉE

Assiette de subvention retenue : Asub	2 375 163.82 €
Taux de subvention : tauxsub (art R372-9 du CH)	27 %
Montant calculé de la subvention Asub x tauxsub	641 294.23 €
Subvention LBU demandée par l'opérateur	640 000.00 €
Subvention LBU accordée	**640 000.00 €**

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

LMDom loyer mensuel maximum en €/m² de SF à La Réunion	7.51 €
Nombre de logement :	23
Surface financée : SF	1 206.22 m²
Loyer plafond : LM LM = LMDom x 0,685 x (31N+SF)/SF exprimé en €/mois/M² SF	8.19 €

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

SEMADER

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

Loyer d'équilibre prévisionnel (LOLA en €/mois/m² de SF)	6.54 €
Loyer prévisionnel de mis en service de l'opérateur :	7.57€

7. PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant total des aides de l'État à la construction		1 372 701.00 €
dont subvention LBU acquisition de terrain	*0.00 €*	
dont subvention LBU accordée	*640 000.00 €*	
dont montant du crédit d'impôt	*732 701.00 €*	
dont Subvention LBU surcharge foncière	*0.00 €*	
Subvention collectivité(s) locale(s) surcharge foncière		0.00 €
Subvention FRAFU secondaire		0.00 €
Autre(s) subvention(s)		0.00 €
Prêt CDC		1 346 681.00 €
Autre(s) prêt(s)		0.00 €
Fonds propres opérateur		0.00 €
	TOTAL :	2 719 382.00 €

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

8. ANALYSE DE L'OPERATION

Prix de revient prévisionnel de l'opération	2 719 382.00 €	100.00%
Montant du crédit d'impôt	732 701.00 €	26.94 %
Montant de la LBU	640 000.00 €	23.53%
Prêt CDC	1 346 681.00 €	49.52 %
Surface financée	1 206.22 m²	
Prix de revient par m² finançable:Prsf	2 254.47 €	
Prsf supérieur au prix de revient de référence (Préf) ? Préf < 2 500 €		
Surface moyenne (SF/nbr logement)	52.44 m²SF/logement	
Loyer prévisionnel de mise en service	7.57 €	
Écart en € entre loyer plafond et loyer de mise en service	0.62 €	

Envoyé en préfecture le 22/08/2024
Reçu en préfecture le 22/08/2024
Publié le
ID : 974-219740222-20240731-BIS_19_20240731-DE

NOM DU MAÎTRE D'OUVRAGE : SEMADER - LLS
NOM DE L'OPÉRATION : CAMPHRIER 144
COMMUNE DE L'OPÉRATION : LE TAMPON
ADRESSE DE L'OPÉRATION : 144, chemin Hubert Delisle 97430 LE TAMPON

DÉTAILS DE LA SURFACE DES LOGEMENTS

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE INTÉRIEURE	SURFACE DES VARANGUES	SURFACE HABITABLE	SURFACE DES ANNEXES
Type I, I bis	4	100.00	0.00	100.00	5.26
Type II	6	367.88	48.63	416.51	0.00
Type III	11	474.30	26.04	500.34	1.97
Type IV	2	161.71	14.00	175.71	2.14
Type V et Plus	0	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	23	1 103.89 m²	88.67 m²	1 192.56 m²	9.37 m²

	TYPE	NOMBRE	SURFACE
COLLECTIF	Annexes communes	2	17.94
	Garages couverts enterrés ou en sous-sol	0	0.00
	Garages couverts aériens ou en superstructures	0	0.00
	LCR – Locaux collectifs résidentiels	0	0.00

SF – SURFACE FINANCÉE	1 206.22 m²

SEMADER