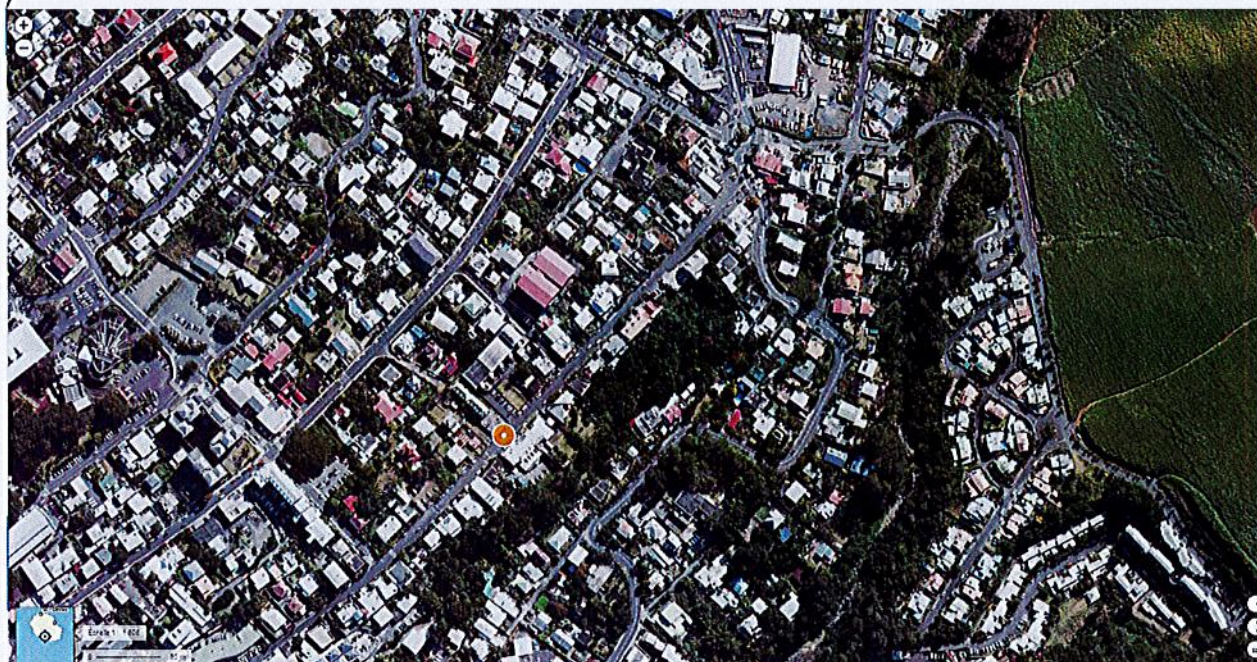




SEMADER

grandir avec la Réunion



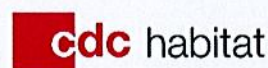
RESIDENCE SITA JEAN SITA 12 LLS

COMMUNE DU TAMPON

DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipeement 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



Envoyé en préfecture le 22/08/2024

Reçu en préfecture le 22/08/2024

Publié le

S²LOW

ID : 974-219740222-20240731-BIS_20_20240731-DE

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 JEAN SITA se situant au 37 rue du Tampon 97430 Le Tampon.

Opération JEAN SITA, 12 LLS.



Il s'agit d'un immeuble composé de logement et commerce dont 12 logements acquis et conventionnés en LLS.

L'ensemble immobilier 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.

Le terrain d'assiette de la résidence est référencé CH 408 avec une superficie de 965 m².

Descriptif de l'opération

La résidence d'un ensemble immobilier en R+1+COMBLE est desservie par un accès sur la rue Frédéric Badre. La majorité des logements sont de type T2 et nous avons un T3.

Les logements sont desservis par des escaliers commun situé sur la façade SUD donnant sur des coursives communes. Un parking est aménagé en surface extérieure sur les façades SUD du bâtiment.

Le stationnement est d'une capacité de 12 places.

Typologie et Surface Habitable

Typologie	Nombre	Surface Habitable moyenne / typologie en m ²	Total surface SH en m ²
T2	11	39,04	429,48
T3	1	48,92	48,92
Total	12		

Une surface totale habitable de 478,40 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.

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

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

Les travaux démarreront au 2^{ème} semestre 2025 pour un délai de 12 mois.

3. LE CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL

Renseignements	
Date prévisionnelle de l'ordre de service	2 ^{ème} semestre 2025
DAT / Date de livraison prévisionnelle	Novembre 2026
Loyer plafond m ² /SF	9,00 €/mois/m ² SF
Loyer pratiqué <i>prévisionnel</i> m ² /SF	9,00 €/mois/m ² SF

4. LE PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT

Le prix de revient prévisionnel de l'opération d'acquisition amélioration de 12 logements s'élève à 1 287 817,00 € TTC et se décompose comme suit :

37 Rue du Tampon

PRIX DE REVIENT Prévisionnel (logements seuls)	HT (en €)	TVA 2,10%	TTC (en €)
1. CHARGE FONCIERE	233 500	1 334,00	234 834,00
Acquisition foncière			
Part Acquisition terrain (Pas de TVA)	170 000	-	170 000
Frais d'acquisition (TVA sur une partie des frais)	63 500	1 334	64 834
Sous-Total Foncier	233 500	1 334	234 834
2. BATIMENT	975 500	6 206	981 706
Structure			
Part acquisition bâtiment (Pas de TVA)	680 000	-	680 000
Travaux TCE	165 000	3 465	168 465
Eau chaude, Solaire	89 211	1 873	91 084
Isolation	5 789	122	5 911
Imprévus et révisions de prix bâtiment	35 500	746	36 246
Sous-total structure	975 500	6 206	981 706
3. HONORAIRES	70 900	377	71 277
Honoraires			
Maîtrise d'œuvre bâtiment	18 000	377	18 377
Mission CSPS/OPC	-	-	-
Etudes sociales	-	-	-
Assurance DO	-	-	-
Honoraires du maître d'ouvrage (Pas de TVA)	52 900	-	52 900
Sous-Total	70 900	377	71 277
Frais et Imprévus et marge			
Autres (GFA / FRAIS FINANCIERS / JURIDIQUE/ HUISSIER)	-	-	-
Sous-Total	-	-	-
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 279 900	7 917	1 287 817

Le coût total d'opération, rapporté au nombre de logement est de 107 318,08 € TTC.

1. FINANCEMENT DES DEPENSES (en €) :**. PRETS**

Prêt CDC : 631 829

dont foncier 189 549

dont construction 442 280

Prêt ALS -

. Subventions

LBU : 290 000

Crédit d'impôt: 365 988

Fonds propres -

TOTAL 1 287 817

Le plan de financement se décompose de la manière suivante :

- 50,94 % 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 16 Novembre 2023
- 49,06 % de prêt (CDC)

5. ANNEXES

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



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Habitat Logement Social
Unité Logement Locatif Social

D3 47399428 du 26/10/23

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

EJ 2104 187 921

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

Saint-Denis, le 16 NOV. 2023

**Arrêté n°23-0352
portant ATTRIBUTION DE SUBVENTION POUR LA CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)**

Nom du maître d'ouvrage : SEMADER
Opération : RESIDENCE 37 RUE DU TAMPON
Nombre de logements : 12 logements
Commune : LE TAMPON
Vefa : Non
Type de financement : MIXTE CREDIT D'IMPOT

Montant de la subvention : 290 000.00 €

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 04/10/2023 présenté par : SEMADER, SIRET n° 33282424200215 ;

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

ARRÊTE

Article 1^{er} : 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 290 000.00 Euros est accordée à la SEMADER en vue de l'acquisition- amélioration de 12 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération RESIDENCE 37 RUE DU TAMPON située 37 rue du Tampon 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 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 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.

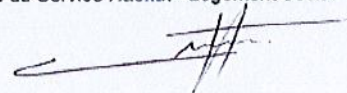
Article 5 : L'article R 441-5 du CCH, est appliqué pour les réservations de logements locatifs sociaux pour les personnes et les familles prioritaires désignées par le Préfet et pour les agents civils et militaires de l'État.

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.

Date du visa dématérialisé du
Contrôleur Budgétaire en Région

10 NOV. 2023

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 PRETOT

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.

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 : 28/07/2023

Dossier de financement complet le : 04/10/2023

Version N° 25

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPÉRATION

Nom de l'opération	RESIDENCE 37 RUE DU TAMPON
Nombre de logement	12
Nature des logements	Logements Ordinaires
Bénéficiaires	Ménages
Type d'aide	LLS
Adresse de l'opération	37 rue du Tampon - 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 :	450.27 m²
Surface des varangues :	28.13 m²
Surface habitable :	478.40
Surface des annexes privatives couvertes jointes ou extérieures aux logements :	37.06 m²
Surface des annexes communes :	0.00 m²
Surface des garages :	0.00 m²
Surface des locaux collectifs résidentiels :	0.00 m²
Surface financée des logements :	496.93 m²

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

La charge foncière	234 834.00 €	18.24 %
--------------------	--------------	---------

FAI version 25

RESIDENCE 37 RUE DU TAMPON - 12 Logements - SEMADER LE TAMPON -
DEAL974/SHLS/ULLS

Page 1 sur 5

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

Loyer d'équilibre prévisionnel (LOLA en €/mois/m² de SF)	7.98 €
Loyer prévisionnel de mis en service de l'opérateur :	9.00€

7. PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant total des aides de l'État à la construction		655 988.00 €
dont subvention LBU acquisition de terrain	0.00 €	
dont subvention LBU accordée	290 000.00 €	
dont montant du crédit d'impôt	365 988.00 €	
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		631 829.00 €
Autre(s) prêt(s)		0.00 €
Fonds propres opérateur		0.00 €
TOTAL :		1 287 817.00 €

8. ANALYSE DE L'OPERATION

Prix de revient prévisionnel de l'opération	1 287 817.00 €	100.00%
Montant du crédit d'impôt	365 988.00 €	28.42 %
Montant de la LBU	290 000.00 €	22.52%
Prêt CDC	631 829.00 €	49.06 %
Surface financée	496.93 m²	
Prix de revient par m² finançable:Prsf	2 591.55 €	
Prsf supérieur au prix de revient de référence (Préf) ? Préf < 2 500 €		
Surface moyenne (SF/nbr logement)	41.41 m²SF/logement	
Loyer prévisionnel de mise en service	9.00 €	
Écart en € entre loyer plafond et loyer de mise en service	-0.00 €	

NOM DU MAÎTRE D'OUVRAGE : SEMADER - LIS

NOM DE L'OPÉRATION : RESIDENCE 37 RUE DU TAMPON

COMMUNE DE L'OPÉRATION : LE TAMPON

ADRESSE DE L'OPÉRATION : 37 rue du Tampion - LE TAMPON

DÉTAILS DE LA SURFACE DES LOGEMENTS

TPOLOGIE DES LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE INTÉRIEURE	SURFACE DES VARANGUES	SURFACE HABITABLE	SURFACE DES ANNEXES
Type I, I bis		0.00	0.00	0.00	0.00
Type II	11	401.35	28.13	429.48	37.06
Type III	1	48.92	0.00	48.92	0.00
Type IV		0.00	0.00	0.00	0.00
Type V et Plus		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	12	450.27 m²	28.13 m²	478.40 m²	37.06 m²

	TYPE	NOMBRE	SURFACE
COLLECTIF	Annexes communes		0.00
	Garages couverts enterrés ou en sous-sol		0.00
	Garages couverts aériens ou en superstructures		0.00
	LCR – Locaux collectifs résidentiels		0.00
SF – SURFACE FINANCÉE			496.93 m²