



grandir avec la Réunion

Envoyé en préfecture le 22/08/2024

Reçu en préfecture le 22/08/2024

Publié le

S²LOW

ID : 974-219740222-20240731-BIS_21_20240731-DE



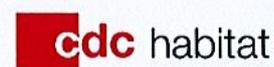
RESIDENCE SITA ROCHE DES BOIS 12 PLS

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



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

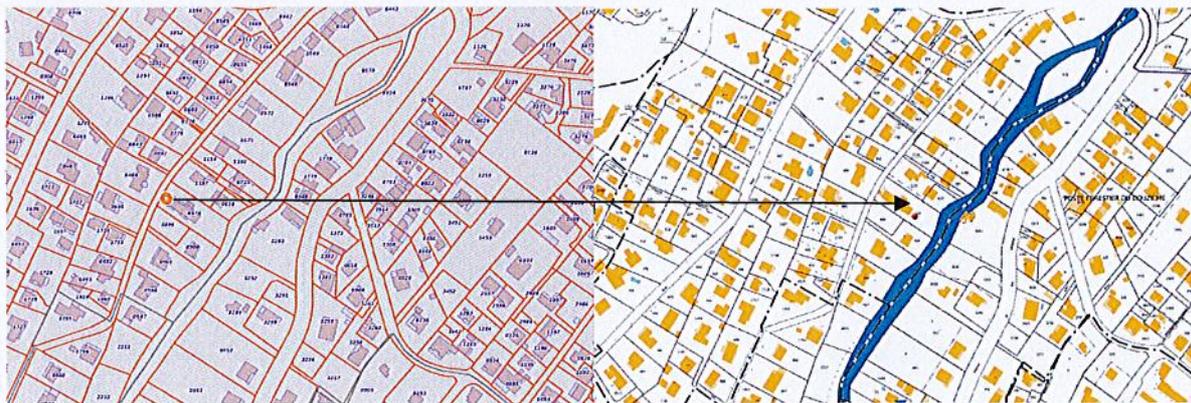


1. PRESENTATION DU PROJET

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 ROCHE DES BOIS se situant au 208 rue Frédéric BADRE 97430 Le Tampon.

Opération ROCHE DES BOIS, 12 LLS.



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

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 BH 576 avec une superficie de 1 463m².

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 totalité des logements sont de type T2.

Les logements sont desservis par un escalier commun situé sur la façade Nord donnant sur des coursives communes. Un parking est aménagé en surface extérieure sur les façades Nord et Est du bâtiment.

Le stationnement est d'une capacité de 14 places.

Typologie et Surface Habitable

Typologie	Nombre	Surface Habitable moyenne / typologie en m ²	Total surface SH en m ²
T2	12	43,04	516,56
Total	12		

Une surface totale habitable de 516,56 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.

Le programme des travaux se portera donc sur l'embellissement des parties communes 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	13,06 €/mois/m ² SF
Loyer pratiqué <i>prévisionnel</i> m ² /SF	10,10 €/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 6 logements s'élève à 942 714 € TTC et se décompose comme suit :

ROCHE BOIS

PRIX DE REVIENT Prévisionnel (logements seuls)	HT (en €)	TVA 2,10%	TTC (en €)
1. CHARGE FONCIERE	219 000	1 239,00	220 239,00
Acquisition foncière			
Part Acquisition terrain (Pas de TVA)	160 000	-	160 000
Frais d'acquisition (TVA sur une partie des frais)	59 000	1 239	60 239
Sous-Total Foncier	219 000	1 239	220 239
2. BATIMENT	665 000	525	665 525
Structure			
Part acquisition bâtiment (Pas de TVA)	640 000	-	640 000
Travaux	-	-	-
Imprévus et révisions de prix bâtiment	25 000	525	25 525
Sous-total structure	665 000	525	665 525
3. HONORAIRES	56 572	378	56 950
Honoraires			
Mission CSPS/OPC	-	-	-
Etudes sociales	18 000	378	18 378
Assurance DO	-	-	-
Honoraires du maître d'ouvrage (Pas de TVA)	38 572	-	38 572
Sous-Total	56 572	378	56 950
Frais et Imprévus et marge			
Autres (GFA / FRAIS FINANCIERS / JURIDIQUE/ HUISSIER)	-	-	-
Sous-Total	-	-	-
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	940 572	2 142	942 714

Le coût total d'opération, rapporté au nombre de logement est de 78 559,50 € TTC.

. FINANCEMENT DES DEPENSES (en €) :	
. PRETS	
Prêt CDC :	847 126
<i>dont foncier</i>	282 814
<i>dont construction</i>	564 312
Prêt ALS	-
. Subventions	
LBU :	-
Crédit d'impôt:	-
Fonds propres	95 588
TOTAL	942 714

Le plan de financement se décompose de la manière suivante :

- 10,14 % de fonds propres
- 89,86 % de prêt (CDC, obtention agrément DEAL pour l'obtention d'un prêt locatif social obtenu le 09/11/2023).

5. ANNEXES

- Agrément n°23-0364 en vue de l'obtention d'un prêt locatif social PLS de la DEAL
- Fiche Analytique d'opération



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

Saint-Denis, le **09 NOV. 2023**

*Service Habitat Logement Social
Unité Logement Locatif Social*

**AGRÈMENT N°23-0364 EN VUE DE L'OBTENTION D'UN PRÊT
LOCATIF SOCIAL (PLS)**

Nom du maître d'ouvrage : **SEMADER**
Opération : **RESIDENCE ROCHE BOIS**
Nombre de logements prévisionnels : **12**
Commune : **LE TAMPON**

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 Le dossier de demande d'agrément en date du 28/07/2023 présenté par la : **SEMADER** ;

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

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est accordé une décision favorable d'un Prêt Locatif Social en vue de l'acquisition de 12 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération RESIDENCE ROCHE BOIS située 208, rue Frédéric BADRE 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 présente décision ouvre droit à un prêt accordé par CDC.

ARTICLE 3 : Le loyer plafond de l'opération est fixé à 13.06 € par m² de surface financée par mois. Le loyer prévisionnel de mise en service est fixé à 10.10 € par m² de surface financée par mois.

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.

La demande de prêt devra intervenir dans un délai de six mois à compter de la date de la présente décision.

ARTICLE 5 : Pour le contrôle de la réalisation de l'opération, les pièces suivantes doivent être fournies :

Au début des travaux : la déclaration d'ouverture de chantier ;

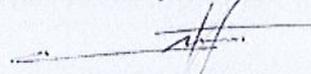
A la fin des travaux :

1. la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), visée par la SEMADER ;
2. le bilan définitif de l'opération ;
3. une fiche de clôture de l'opération ;
4. une fiche de loyer ;

ARTICLE 6 : 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 7 : 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 PRETOT

Copies : Antenne SUD, Maître d'ouvrage : SEMADER, Organisme financier :
SACOD / UDS – PC N° PC 974422 06A0255, COMMUNE, EPCI

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.

NOM DU MAÎTRE D'OUVRAGE : SEMADER - PLS
 NOM DE L'OPÉRATION : RESIDENCE ROCHE BOIS
 COMMUNE DE L'OPÉRATION : LE TAMPON
 ADRESSE DE L'OPÉRATION : 208, rue Frédéric BADRE

DÉTAILS DE LA SURFACE DES LOGEMENTS

TYPLOGIE DES LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE INTÉRIEURE	SURFACE DES VARANGUES	SURFACE HABITABLE	SURFACE DES ANNEXES
Type I I bis	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Type II	12	516.56	0.00	516.56	40.30
Type III	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Type IV	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Type V et Plus	0	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	12	516.56 m²	0.00 m²	516.56 m²	40.30 m²

COLLECTIF	TYPE	NOMBRE	SURFACE
	Annexes communes	0	0.00
	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			536.71 m²

FICHE ANALYTIQUE D'INSTRUCTION INITIALE INITIALE POUR AGRÉMENT DU PRÊT LOCATIF SOCIAL (PLS)

OPERATEUR : **SEMADER**

Dossier de financement déposé le : 28/07/2023

Dossier de financement complet le : 28/07/2023

Version N°19

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPÉRATION

Nom de l'opération	RESIDENCE ROCHE BOIS
Nombre de logement	12
Nature des logements	Logements Ordinaires
Bénéficiaires	Ménages
Type d'aide	PLS
Adresse de l'opération	208, rue Frédéric BADRE
Commune	LE TAMPON
Opération VEFA	Non
Type de financement État	
Date de démarrage des travaux (DOC)	

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 :	516.56 m²
Surface des varangues :	0.00 m²
Surface habitable :	516.56 m²
Surface des annexes privatives couvertes jointes ou extérieures aux logements :	40.30 m²
Surface des annexes communes	0.00 m²
Surface des garages :	0.00 m²
Surface des locaux collectifs résidentiels : Sclr	0.00 m²
Surface financée des logements	536.71 m²

3. PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

La charge foncière	220 239.00 €	23.36 %
Le prix de revient du bâtiment	665 525.00 €	70.60 %
Les honoraires	56 950.00 €	6.04 %
Prix de revient prévisionnel de l'opération : PR	942 714.00 €	100,00%

4. LOYERS

LMDom loyer mensuel maximum en €/m ² à La Réunion	11,27 €/mois/m ²
Nombre de logement : N	12
Surface financée : SF	536.71 m ²
Loyer plafond : LM = LMDom x 0,685 x (31N+SF)/SF exprimé en €/mois/M ² SF	13.06 €
Loyer d'équilibre prévisionnel (LOLA)	8.31 €
Loyer prévisionnel de mis en service de l'opérateur : Lms Lms < ou = à LM	10,10 €

5. PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Nom établissement distributeur	
Montant du Prêt	847 126.00 €
Autre subvention	0.00
Montant du crédit d'impôt	0.00
Autre(s) prêt(s)	0.00 €
Fonds propres	95 588.00 €
TOTAL :	942 714.00

6. ANALYSE DE L'OPERATION

Prix de revient prévisionnel de l'opération	942 714.00 €	100.00 %
Montant du crédit d'impôt	0.00 €	0.00
Surface financée	536.71 m ²	
Prix de revient par m ² finançable: Prsf	1 756.47 €	
Prsf supérieur au prix de revient de référence (Préf) ? Préf < 2 500 €		
Surface moyenne (SF/nbr logement)	44.73 m ²	
Loyer prévisionnel de mise en service	11.38 €	
Écart en € entre loyer plafond et loyer de mise en service	1.68	