

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT-BENOIT

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 02/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

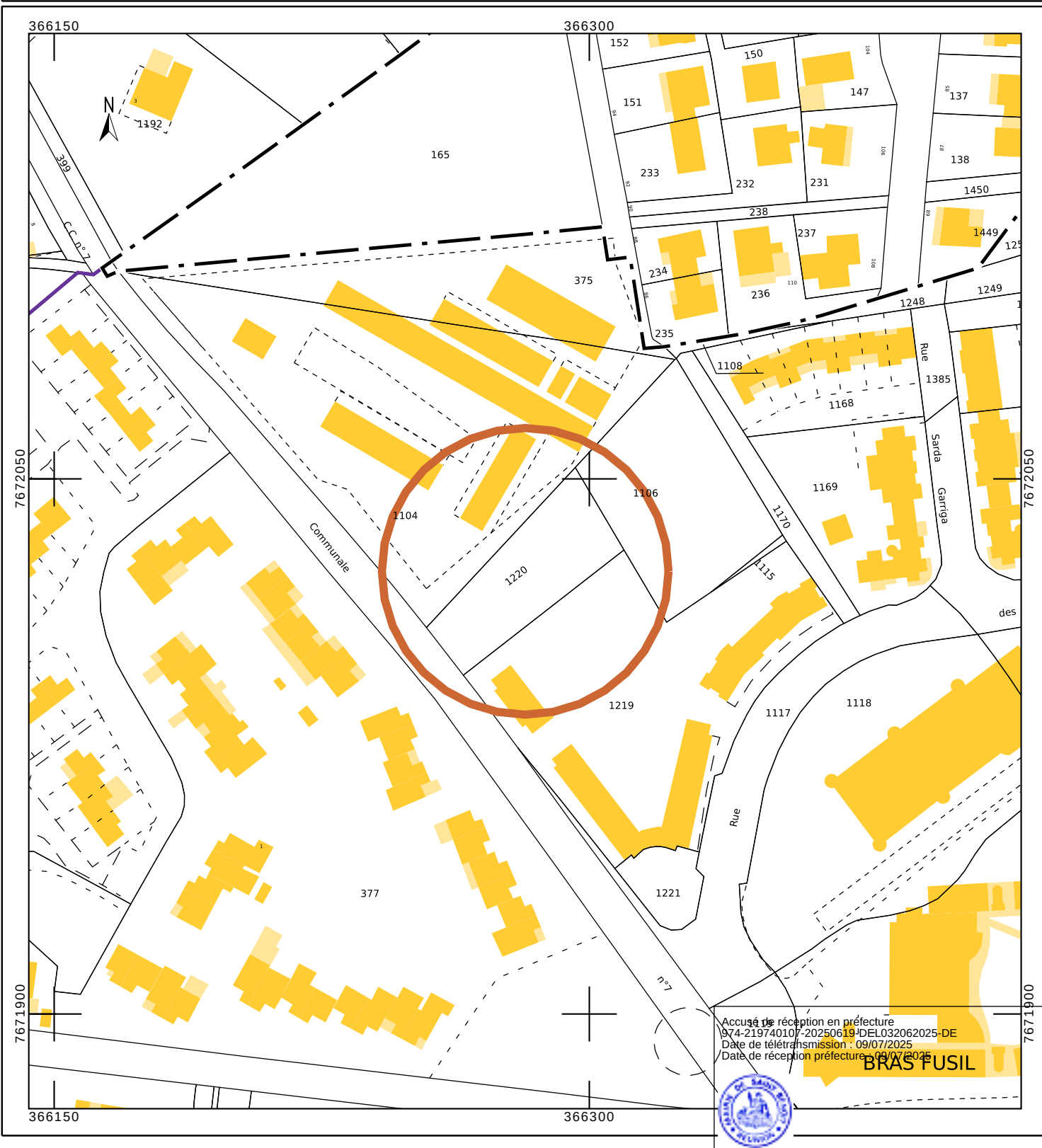
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DES IMPOTS FONCIERS
PTGC ST DENIS DE LA REUNION 1
RUE CHAMP FLEURI 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02 62 48 68 40 -fax
ptgc.st-denis-de-la-
reunion@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



*Direction du Développement et de la Maîtrise
d'Ouvrage - Pôle Stratégie Foncière et Patrimoniale
Tél. : 0262 97 56 60 – fax : 0262 97 56 71
Mél : foncier@semac.re*

**MONSIEUR LE MAIRE
HÔTEL DE VILLE
RUE GEORGES POMPIDOU
97470 SAINT-BENOIT**

Saint-Benoît, le 24 AVR. 2025

Nos réf. : 0008/FO/PM/CB/avr.-25
Objet : Parcelle AS 1220 / SAINT-BENOIT
Acquisition SEMAC/COMMUNE – OP « KAZ ETAP »

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du dispositif « Résidence Sociale » le CCAS de la Commune de Saint-Benoît a répondu en février 2025 à l'appel à projet de la DEETS ouvrant droit aux futurs locataires à l'AFL Foyer.

En partenariat avec le CCAS, la SEMAC projette le financement de ce programme, situé dans le quartier de Bras-Fusil, au titre de la LBU 2026.

Après discussion avec les services de la Ville, la parcelle cadastrée section AS n° 1220, d'une superficie de 1291m², propriété de la Ville, a été sélectionnée pour la réalisation de ce projet.

Par la présente, nous vous faisons part de la volonté de la SEMAC d'acquérir ce bien sur la base du prix fixé par le service des domaines, soit un montant de 243 440 € HT.

Nous sollicitons donc votre accord ainsi que celui de votre Conseil Municipal pour valider cette vente d'intérêt général au profit de la SEMAC.

Pour parfaire notre engagement, le Conseil d'administration de la SEMAC du 11 avril dernier à donner un avis favorable pour l'acquisition de ce bien, avec les conditions suspensives suivantes :

- Obtention des emprunts mobilisés auprès de la Banque des Territoires ;
- Maintien du dispositif fiscal encadrant le crédit d'impôt – Article Quater X du CGI ;
- Obtention des arrêtés de subvention sollicités au titre de la LBU ;
- Obtention des garanties d'emprunts auprès des collectivités ;
- Obtention du Permis de Construire purgé de tout recours.

Dans l'attente de votre décision.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

F. PILLORE

Directeur Général

16 b résidence Le Manchy - rue Leconte de Lisle - 97470 Saint-Benoît
T. 0262 97 56 56 - F. 0262 97 56 57 - e-mail : societe@semac.re
SA au capital de 13 205 870 € - RC Saint-Denis 91B40 - SIRET 380 572 453 000 39 -

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL032062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)
Société anonyme d'économie mixte régie par les dispositions de l'article 2 de la loi n°46-860 du 30
avril 1946 au capital de 13 205 870 €
Siège social : 16b Résidence Le Manchy – rue Leconte de Lisle 97470 Saint-Benoît
RCS de Saint-Denis 380 572 453 - N° de gestion 6820 A.



**EXTRAIT PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 AVRIL 2025
139^{ème} SEANCE**

L'an deux mil vingt-cinq, le 11 avril à 16h00, les administrateurs de la société se sont réunis en conseil, au siège de la société, sur convocation de leur Président.

Etaient présents

M. Patrice SELLY	Président
M. Philippe POURCEL	Administrateur
M. Philippe BIDAULT	Administrateur en visioconférence
M. Laurent PINSEL	Administrateur en visioconférence
M. Cyril DESHENRY	Administrateur en visioconférence
Mme Anne SERY	Administratrice
Mme Aurélie RIGAL	Administratrice
M. Alexandre PROFIT	Administrateur en visioconférence
Mme Anne CHANE-KAYE BONE TAVEL	Administrateur en visioconférence
M. Didier DE LAUNAY	Commissaire aux comptes cabinet HDM Audit
M. Laurent AMPLE	Délégué du CSE en visioconférence
M. André ADAMAN	Représentant des locataires CNL

Etaient représentés

Néant

Etaient excusés

M. Harry MUSSARD	Administrateur
M. Dominique PANAMBALOM	Administrateur
Mme Sonia ALBUFFY	Administratrice
Mme Anne-Sophie GRAVE	Censeur
Mme Gaëlle DE FONDAUMIERE	Déléguée du CSE
Mme. Patricia ROBERT	Déléguée du CSE
M. Johann FRUTEAU	Délégué du CSE
Mme Stéphanie REYNERO	Représentant des locataires, CDLR



Participaient à la réunion

M. Frédéric PILLORE	Directeur Général
M. Stéphane BUNDERVOET	Secrétaire Général
M. François OUTIN	Directeur du développement et de la maîtrise d'ouvrage
M. Frédéric LOPPIN	Directeur gestion immobilière
Mme Emmanuelle BEGUE	Assistante administrative

Monsieur le Président ouvre la séance et remercie tous les administrateurs de leur présence.

Il constate que le conseil réunit la présence effective d'au moins la moitié des administrateurs, tout au long du conseil et que par conséquent, il peut valablement délibérer.

Monsieur Président met ensuite au vote le point suivant inscrit à l'ordre du jour :

7. Développements : Opération « KAZ'ETAP » à Saint-Benoît

OPERATION KAZ'ETAP COMMUNE DE SAINT-BENOIT

EXPOSE :

Le logement constitue un enjeu majeur à Saint-Benoît. La pression sur le marché locatif, combinée à un parc social sous-dimensionné, laisse de nombreux habitants dans des situations précaires.

Grace à ce projet, Il accompagnera les publics fragiles vers et dans la résidence sociale, et jouera un rôle central dans la coordination des divers services d'accompagnement social, en veillant à ce que chaque résident bénéficie du soutien nécessaire pour stabiliser sa situation et entamer une transition vers un logement durable.

« KAZ'ETAP » ne sera pas une simple solution de logement. Elle intègre un modèle où l'accompagnement social est central. Ce modèle garantira aux résidents :

- Un suivi personnalisé pour accéder à leurs droits.
- Des actions collectives pour renforcer leur autonomie.
- Une orientation vers des solutions pérennes adaptées à leurs situations

Grâce à cet accompagnement, « KAZ'ETAP » favorisera un retour vers l'emploi, la santé, et une stabilisation globale des conditions de vie.

Ce projet s'inscrit sous l'égide d'un partenariat avec le CCAS de la Commune de Saint-Benoît qui en assurera à terme la gestion et l'animation. Pour se faire, le CCAS a répondu en février 2025 à l'appel à projets de la DEETS dans le cadre du dispositif « Résidences Sociales » ouvrant à l'APL Foyer au bénéfice des futurs locataires. De son côté, la SEMAC projette le financement de ce programme au titre de la LBU 2026.



- Perspectives :



PROGRAMME PREVISIONNEL ET GRILLE LOCATIVE

Le programme total propose 25 logements, des locaux mutualisés et locaux de services et 8 places de stationnements.

Type	Nombre	SHAB Int	Varangue	SHAB DOM	Surface Totale	Balcons
T1 Bis	20	30,00		30,00	600,00	4,00
T3	3	56,00		56,00	168,00	4,00
T4	2	66,00		66,00	132,00	4,00
Nbre de logts	25	900,00		900,00	900,00	

Locaux vélos

Plafond 1m²/logt

Surf Totale
10,00

Locaux de services

	Nombre	Surface	S Totale
Bureau Hôte	1	14,00	14,00
Entretien	1	8,00	8,00
Local poubelles	1	22,00	22,00

Locaux mutualisés

44,00

100% SF

Hall	1	10,00	10,00
Salle d'activités	1	30,00	30,00
Salle à manger	1	30,00	30,00
Buanderie	1	10,00	10,00
Toilettes PMR	1	14,00	14,00
Varangue	1	20,00	20,00
Total			114,00

SURFACE FINANCABLE DE LA TRANCHE : 1 131,50



MONTAGE FINANCIER PREVISIONNEL

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

SIDOM-SEMAC_974_2025 SAINT_BENOIT_KAZ_ETAP--1033-1033 - S.02

1. Charge foncière	Base	Ratio/Masse	HT	TVA	TTC Financé
Calcul de la SDPC/SHON	0	100,00%	1 300		
	Terrain /m² SDPC/SHON		187,26		
Terrain					
Terrain	Forfait	243 440	243 440	5 112	248 552
Frais d'acquisition (hors VEFA)	Terrain HT=>Terrain HT	3,0%	7 303	153	7 457
Total Terrain			250 743	5 266	256 009
Charge foncière					
Etudes de sol / Sondages	Forfait	15 000	15 000	315	15 315
Géomètre	Forfait	4 000	4 000	84	4 084
Terrassement	Logements=> Logements	20 000	500000	10 500	510 500
Espaces verts	Forfait	6 350	6 350	133	6 483
Total Charge foncière			525 350	11 032	536 382
Taxes et divers					
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)	Forfait	632	632	13	645
Taxes (TEU)	Logements=> Logements	500	12 500	262	12 763
Total Taxes et divers			13 132	276	13 408
Total Charge foncière			789 225	6 307	805 799
2. Bâtiment					
Bâtiment TCE	SU_Logts=> SU_Logts	2 431	2 750 800	57 767	2 808 567
ENR part ECS	Logements=> Logements	3 200	80 000	1 680	81 680
Total Construction			2 830 800	59 447	2 890 247
3. Honoraires techniques					
Architecte/concepteur	Forfait	300 344	300 344	6 307	306 651
Contrôle	Forfait	43 383	43 383	911	44 294
SPS/OPC	Forfait	56 732	56 732	1 191	57 923
Assurances	Forfait	43 011	43 011	903	43 914
Divers Hon. Techn. facturés avec TVA	Forfait	5 000	5000	105	5 105
Total Honoraires techniques			448 469	9 418	457 887
4. Actualis., imprévus					
Actu/Révision Bâtiment	Forfait	100 115	100 115	2 102	102 217
Actu/Révision Hon. Techniques	Forfait	6 007	6 007	126	6 133
Enveloppe imprévus SEMAC	Forfait	100 115	100 115	2 102	102 217
Total Actualisation imprévus			206 236	4 331	210 567
Prix de revient technique			4 274 730		
Assiette de rémunération MOD			3 910 741		
5. Charges annexes					
Frais financiers	PRP Tech + AMO	3,00%	96 390	0	96 390
Maîtrise d'ouvrage interne	PR Technique TTC	3,0%	130 935	0	130 935
Total Charges annexes			227 325	0	227 325
PRP TOTAL PREVISIONNEL			4 502 056	89 769	4 591 825

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL032062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



PLAN DE FINANCEMENT

SIDOM-SEMAC_974_2025_SAINT_BENOIT_KAZ_ETAP--1033-1033 - S.02

Base des financements

				1 - Logements - LLTS
A financer HORS ACCESSION				4 591 825
				Montant financé
Subventions		Total Subventions	2 180 778	2 180 778
		Financier - Réservataire		
LBU				907 600
CREDIT D'IMPOT				1 273 178
Fonds Propres Non amortis		Total Fonds Propres	0	0
Coût du Capital Coût en Trésorerie				
Emprunts		Total Emprunts	2 411 047	2 411 047
Fin. Normé	G - LLTS_Foncier - 50 ans Tx 1,60% Ann. Const 1%			423 103
Fin. Normé	G - LLTS - 40 ans dont 2 diff Tx 1,60% Ann. Const			1 987 944
Montant initial restant à financer			0	0

INDICATEURS PREVISIONNELS

Critères d'engagement CDC Habitat SIDOM		
Indicateurs	Résultat opération	Critères d'engagement
Prix de revient	5 102,03 € m² SHAB int 4 528,43 € m² SHAB logts + locaux mutualisés	< 3 200 EUROS
Taux de Rendement Locatif Brut	4,89 %	LLTS : > 5,5 % LLS, PLS, LLI : > 6 %
Trésorerie cumulée à la 30ème année	1,26 M€	> 0
Taux d'autofinancement à 30 ans	29,54%	> à 8 %



CALENDRIER

Signature PV foncier	Juillet 2025
Dépôt PC	Septembre 2025
Dépôt dossier LBU	Février 2026
Obtention PC	Janvier 2026
Démarrage des travaux	Novembre 2026
Réception	Mars 2028
Mise en location	Avril 2028

DELIBERATION

Les membres du Conseil d'Administration à la majorité des voix délibératives, la Caisse des Dépôts et Consignations ne participant pas au vote :

- Approuvent le montage de l'opération et le plan de financement ci-dessous :

Base des financements

				1 - Logements - LLTS
A financer HORS ACCESSION				4 591 825
				Montant financé
Subventions		Total Subventions	2 180 778	2 180 778
		Financier - Réserve		
LBU				907 600
CREDIT D'IMPOT				1 273 178
Fonds Propres Non amortis		Total Fonds Propres	0	0
Coût du Capital Coût en Trésorerie				
Emprunts		Total Emprunts	2 411 047	2 411 047
Fin. Normé	G - LLTS_Foncier - 50 ans Tx 1,60% Ann. Const 1%			423 103
Fin. Normé	G - LLTS - 40 ans dont 2 diff Tx 1,60% Ann. Const			1 987 944
Montant initial restant à financer			0	0

Autorisent le Directeur Général :

- A signer un compromis de vente au prix de 243 440 € HT avec une marge de négociation de 10% et un délai de réalisation de 18 mois ;
- A engager un Crédit d'Etudes de 230 000 € HT (env. 7% du coût estimatif des travaux) destiné à couvrir les frais liés aux études jusqu'à l'engagement de l'opération et portant sur les missions ci-dessous :
 - Maîtrise d'œuvre (jusqu'à mission ACT) ;
 - Bureau de contrôle ;
 - Coordonnateur SPS ;
 - Qualitel (certification NH Habitat) ;
 - Géomètre ;
 - Sondages et études géotechniques ;
 - Affichage PC et Appel d'offres ;
 - Assurances.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL032062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



- A signer toutes conventions et tous contrats, et plus généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien la réalisation de cette opération jusqu'à son engagement ou en cas d'empêchement, toutes personnes désignées par lui en qualité de délégataire, est autorisé pour l'établissement et la signature des actes correspondants.
- A signer l'acte authentique d'acquisition du terrain à un prix conforme à l'avis des domaines et des conditions suspensives suivantes :
 - Obtention des emprunts mobilisés auprès de la Banque des Territoires et de leurs garanties auprès des Collectivités ;
 - Maintien du dispositif fiscal encadrant le crédit d'impôt – Article Quater X du CGI ;
 - Obtention de l'arrêté de subvention sollicité au titre de la LBU ;
 - Obtention des garanties d'emprunts auprès des collectivités ;
 - Obtention du Permis de Construire purgé de tout recours.

Pour extrait certifié conforme,
Saint-Benoît, le 14 avril 2025

Frédéric PILLORE,
Directeur Général

