

**DELIBERATION N° 25-035**

**VALIDATION DU CHOIX DE LA SIKOA**  
**EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION**  
**« REGENERESCENCE »**  
**SUR LES PARCELLES AC 34 ET 615 A BAILLIF**  
**ET MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE**  
**MINORATION FONCIERE**

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 18 juin** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, et de monsieur Patrick CLAIRE ancien commissaire aux comptes de l'établissement.

**Etaient Présents**

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE

**Etaient Représentés**

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT-MARTIN	TITULAIRE	VALERIE FONROSE	COM SAINT-MARTIN	SUPPLEANTE

*Valoriser la Terre, ménager l'Avenir !*

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL GUADELOUPE - SAINT-MARTIN**

Route de la Rocade Grand-Camp 97139 LES ABYMES | Tél : 0590 91 66 05 | [contact@epf-guadeloupe.fr](mailto:contact@epf-guadeloupe.fr) | [www.epf-guadeloupe.fr](http://www.epf-guadeloupe.fr)

SIRET : 794 380 733 00020

**Etaient Absents/Excusés**

<b>NOM/PRENOM</b>	<b>COLLEGE</b>	<b>STATUT</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
ALIX NABAJOOTH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'EPFL de Guadeloupe et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;  
**Vu** les délibérations de l'EPF n° 16-042 et 17-001 respectivement en date des 14 décembre 2016 et 22 février 2017 fixant les modalités de participations de TERRES CARAÏBES aux dispositifs de minoration foncières ;  
**Vu** les délibérations de la Ville de Basse Terre autorisant TERRES CARAÏBES à procéder à l'acquisition des parcelles AC 34 et AC 615,  
**Vu** les délibérations du Conseil d'Administration de TERRES CARAÏBES autorisant TERRES CARAÏBES à procéder à l'acquisition des parcelles AC 34 et AC 615,  
**Vu** le dossier de présentation du projet et le bilan d'opération fourni par la SIKOA,  
**Vu** l'attribution de financement dans le cadre du Fond Friche,  
**Vu** le rapport établi concernant le bilan d'opération.

**Après en avoir délibéré,**

***LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION  
DONT LA TENEUR SUIT :***

**ARTICLE 1 :** Le Conseil d'administration autorise la rétrocession des parcelles AC 34 et 615 sises 583 et 599 Avenue du Père Labat à Baillif, à la SIKOA pour un montant de 119 122 €HT.

**ARTICLE 2 :** Le Conseil d'administration autorise la mise en place d'un dispositif de minoration foncière à hauteur de la différence entre le prix cession estimé des parcelles AC 34 et 615 à la date effective de la rétrocession et l'offre de la SIKOA, soit la somme de 636 577 €HT.

**ARTICLE 3 :** La Directrice Générale et le payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

**ARTICLE 4 :** Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Basse Terre dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.


Les ABYMES, le **20 JUIN 2025**

Le Président de  
TERRES CARAÏBES  
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président de  
TERRES CARAÏBES  
EPF Guadeloupe-Saint-Martin



Monsieur Patrick SELLIN



Monsieur Alix NABAJOH

Les actes pris par l'EPF de Guadeloupe sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.



Références

x-2025-xxx



Groupe ActionLogement  
*l'espace logement, espace de vie*

# PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE

## Résidence REGENERESCENCE

Construction de 8 logements 2 Commerces

### Dossier de présentation



#### Ville de BAILLIF (97123)

Rue Avenue du Père Labat  
28 octobre 2024

#### SIKOA SA HLM de Guadeloupe

Résidence Vatable  
Bâtiment E - 6<sup>ème</sup> étage  
97110 POINTE-A-PITRE  
☎ : 0590.93.28.05



MAITRISE D'OUVRAGE

ARCHITECTE

Sikoa   
Groupe ActionLogement  
*l'espace logement, espace de vie*



## 2. Le site

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Section	Numéros	Adresse	Superficie
AC	34 & 615	599 Avenue du Père Labat 97123 Baillif	563 m <sup>2</sup>

Latitude	Longitude
16.017542,	-61.746637

## 3. Extrait cadastral



#### 4. Plan de situation

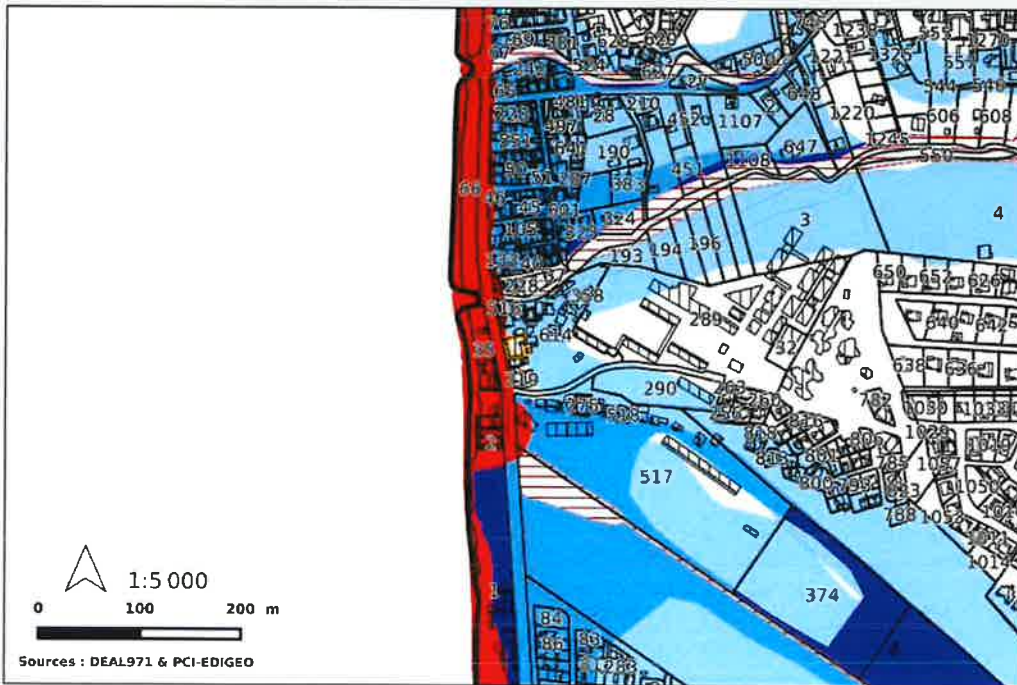


## 5. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)











 <b>PRÉFET DE LA RÉGION GUADELOUPE</b> <small>Liberté Égalité Fraternité</small>	<b>PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS</b> - Commune de Baillif -	Date d'édition : 28/10/2024
---	--	-----------------------------

**Plan de zonage réglementaire**

Règlementation de la parcelle : 97104AC0034



**> Légende de la carte**

<i>Zones inconstructibles</i>			
	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort
			5 - Aléa inondation fort
<i>Zones constructibles sous prescriptions</i>			
	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

**Partie réglementaire****> Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97104AC0034**

<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
Aléa cyclonique			X
Aléa liquéfaction	X		
Aléa mouvement de terrain	X		

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
1	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI
6	contraintes très fortes	zone inconstructible	cf Titres I, II et III

**> Règlement applicable à la parcelle : 97104AC0034**

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre III	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre VI	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

**PORTER À CONNAISSANCE  
DE L'ALÉA INONDATION  
- Commune de Baillif -**

**> Informations sur le "Porter à Connaissance" - parcelle : 97104AC0034**

<i>Nature de l'aléa</i>	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>	<i>Fort</i>
Aléa inondation	X		

**Précaution d'utilisation**

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

Pour tout renseignement concernant le PPRN opposable ou le Porter à Connaissance, vous pouvez demander des informations complémentaires au Service Urbanisme de la commune ou aux services de la DEAL.

## 6. Descriptif du site

<b>Accès ou voirie</b>	
Par voie publique ou privée	Accès par l'Avenue du Père Labat (RN2)
<b>Réseaux</b>	
Raccordement aux réseaux urbains	Raccordement aux réseaux urbains Création d'un local pour les ordures ménagères
<b>Caractéristiques des terrains</b>	
	Les parcelles AC 34 et AC 615 ont une superficie globale de 563 m <sup>2</sup> .
<b>Distance / voie publique</b>	
Alignement de l'emprise publique à condition que la construction soit distante d'au moins 1,5 m du bord de la chaussée. (au moins 2 m le long de la RN) Alignement avec le bâti existant.	Alignement à plus de 2 m le long de la RN2 Retrait respecté
<b>Distance / limites séparatives</b>	
Implantation en retrait de 3 m minimum, tout en respectant un recul tel que $L > H/2$ en fond de parcelle Implantation en limites séparatives latérales ou en retrait tel que $L > H/2$ avec un minimum de 3 m.	Recul respectant $L > H/2$ soit 5m si le bâti est à R+2 et 7m si bâti est à R+2+C Aligné en limites séparatives latérales
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b>	
Distance entre deux bâtiments d'habitation doit être au minimum de 3 m	Sans objet
<b>Emprise au sol</b>	
100 % de la superficie de la parcelle mais ne doit pas excéder 250 m <sup>2</sup> .	Sans objet
<b>Hauteur maximale de la construction</b>	
Hauteur maximale : 10 m à l'égout du toit depuis le sol naturel avant travaux, 14 m au faitage Hauteur de construction : R+2+C	Hauteur maximale du bâtiment : xx m à l'égout Construction en R+2+C
<b>Aspect extérieur</b>	
Pente de toiture : 20° à 45° à deux ou plusieurs pans Couleur rouge dans le centre bourg Toiture terrasse autorisée Climatiseur en façade non visible de la voirie	Toiture en pente entre 20° et 30°
<b>Stationnement</b>	
1 place minimum par logement 1 place de vélo/x logements Commerce : si plus de 200m <sup>2</sup> , alors la surface dédiée au stationnement doit être au moins égale à 40% de la surface de plancher dédié au commerce Place : 2,50 x 5 m	xx places de parking créées (dont x places PMR) x places de vélo
<b>Coefficient de biotope</b>	
Pas de coefficient de biotope	Sans objet

## B. Dossier de conception

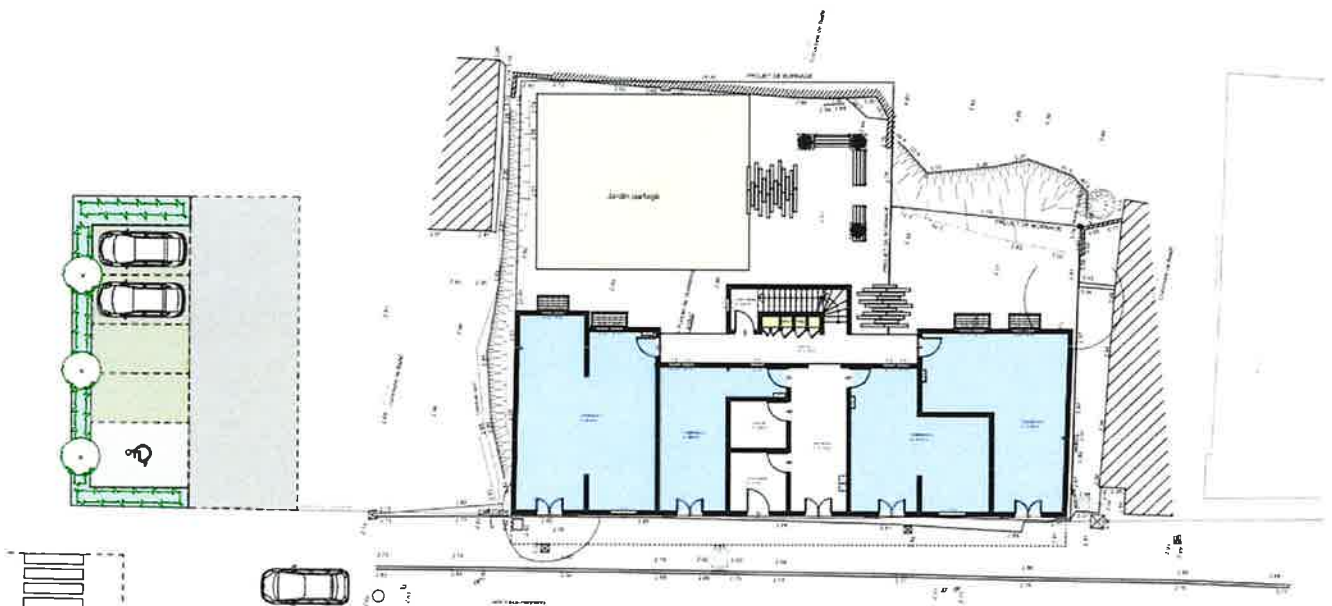
### 1. Plan masse général

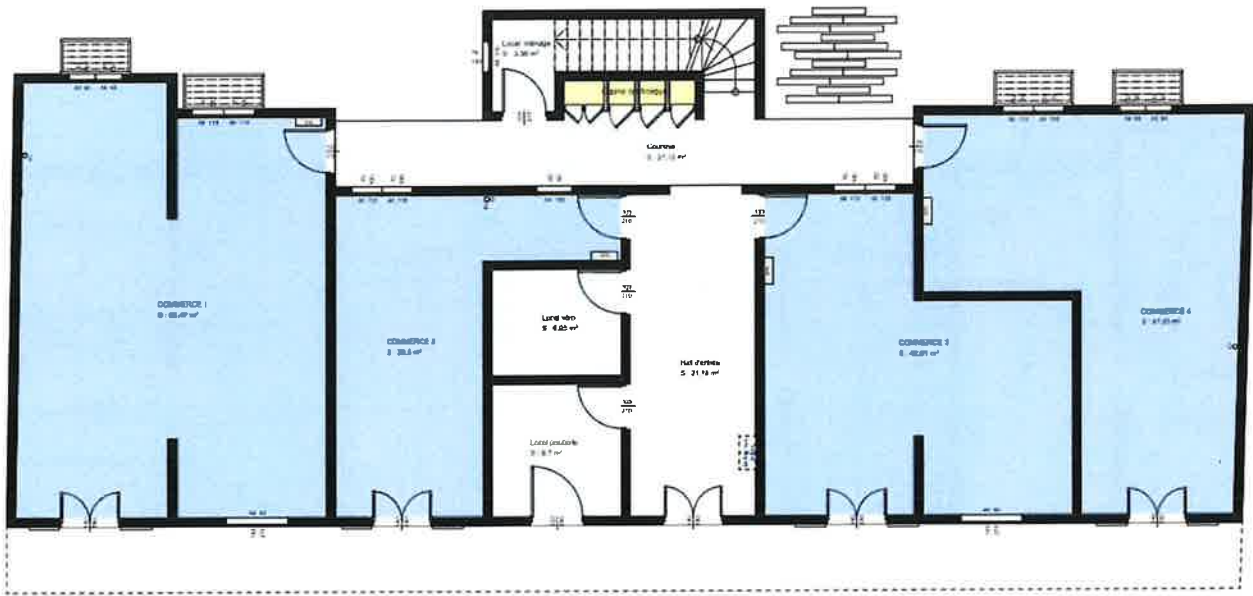




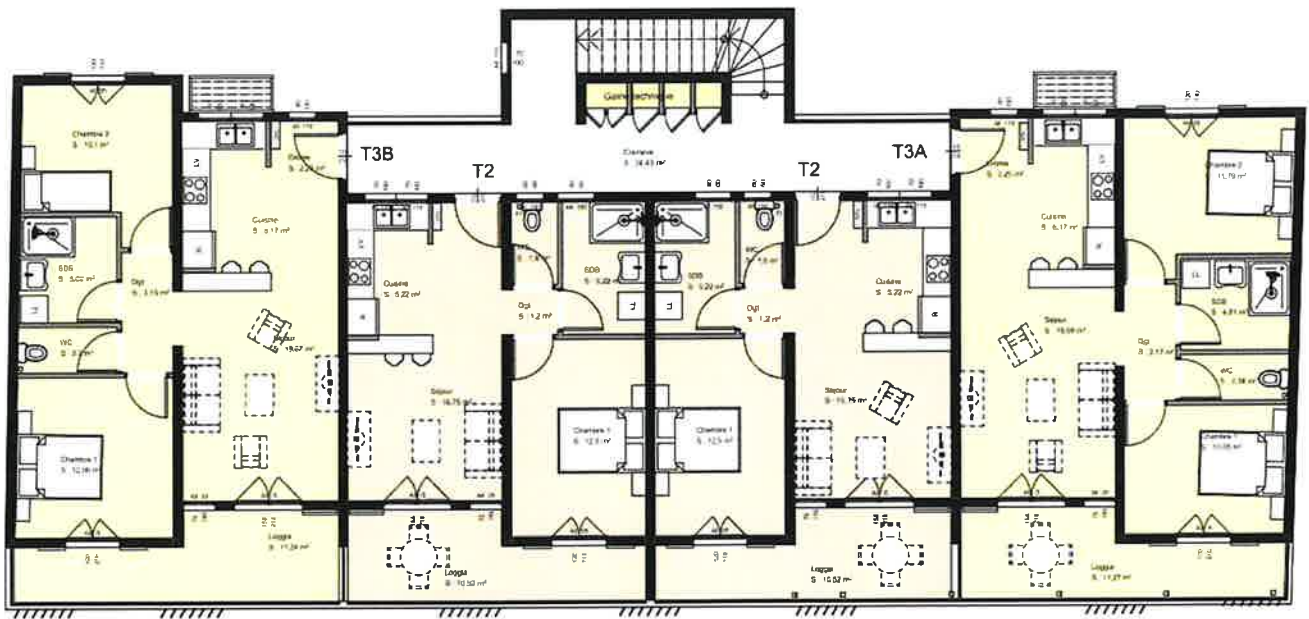
## 2. Plans masses particuliers

### Niveau RDC





**Niveau R+1**





### 3. Façades



#### 4. Visuels 3D





PERSPECTIVE DEPUIS LE PARKING CÔTE MER



## 5. Typologie des logements

	Individuels	Collectifs	Total	%	Surface quit.	Guide de conception SIKOA	
<b>T2</b>		4	4	50	53.21 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>	60.00 m <sup>2</sup>
<b>T3</b>		4	4	50	71.56 m <sup>2</sup>	69.00 m <sup>2</sup>	79.00 m <sup>2</sup>
		<b>8</b>	<b>8</b>				

## 6. Tableau de surfaces

Tableau des surfaces						3 LLTS - 8 LLS - 4 LC				
3 LLTS										
N° Lot	Programme	Bat	Etage	Nb	Type	SHAB réelle	Balcons	Terrasses réelles	Divers	Surface Logement
103	LLTS_COLL_VEFA		R+1	1	T2	42,69		10,52		53,21
104	LLTS_COLL_VEFA		R+1	1	T3	60,29		11,27		71,56
201	LLTS_COLL_VEFA		R+2	1	T3	60,80		11,24		72,04
<b>SURFACE TOTALE QUITTANCEE des Logements</b>						163,78		33,03	0,00	<b>196,81</b>
<b>PARTIES COMMUNES</b>										
<b>Bâtiment</b>	<b>Surface</b>									<b>Total</b>
Local OM										-
Hall/Palier										-
<b>SURFACE TOTALE CONSTRUITE des parties communes</b>										-
<b>SURFACE CONSTRUITE : Logements + parties communes</b>										<b>196,81</b>
				0	1	2	0	3		
				0%	33%	67%	0%			
				T1	T2	T3	T4			

5 LLS										
N° Lot	Programme	Bat	Etage	Nb	Type	SHAB réelle	Balcons	Terrasse s réelles	Divers	Surface Logement
101	LLS_COLL_VEFA		R+1	1	T3	60,80		11,24		72,04
102	LLS_COLL_VEFA		R+1	1	T2	42,69		10,52		53,21
202	LLS_COLL_VEFA		R+2	1	T2	42,69		10,52		53,21
203	LLS_COLL_VEFA		R+2	1	T2	42,69		10,52		53,21
204	LLS_COLL_VEFA		R+2	1	T3	60,29		11,27		71,56
<b>SURFACE TOTALE QUITTANCEE des Logements</b>						249,16		54,07	0,00	303,23
PARTIES COMMUNES										
Bâtiment	Surface									Total
Local OM	8,70									8,70
Hal/Palier	100,78									100,78
<b>SURFACE TOTALE CONSTRuite des parties communes</b>										109,48
<b>SURFACE CONSTRuite : Logements + parties communes</b>										412,71
			0		3	2	0	5		
			0%		60%	40%	0%			
			T1		T2	T3	T4			

4 LC										
N° Lot	Programme	Bat	Etage	Nb	Type	SHAB réelle			Divers	Surface Logement
1,00	Commerces		RDC	1		65,47				65,47
2,00	Commerces		RDC	1		29,50				29,50
3,00	Commerces		RDC	1		42,01				42,01
4,00	Commerces		RDC	1		47,65				47,65
<b>SURFACE TOTALE QUITTANCEE</b>						184,63		0,00	0,00	184,63
PARTIES COMMUNES										
Bâtiment	Surface									Total
Local OM										-
Hal/Palier										-
<b>SURFACE TOTALE CONSTRuite des parties communes</b>										-
<b>SURFACE CONSTRuite : Commerces + parties communes</b>										184,63
<b>SURFACE CONSTRuite TOTALE : LOCATIF</b>										794,15
			0		4	4	0	8		





**Groupe ActionLogement**  
*l'espace logement, espace de vie*

**MOAI - REGENERESCENCE - 8 LGTS - N° 222**  
**25.03.25 3LLTS-5LLS PAR DEAL24 LOY PLAF - N° 2118**

---

ADRESSE : -

97123 BAILLIF

REGION : Guadeloupe

DEPARTEMENT : Guadeloupe

DONNEES SOCIALES : Commune non soumise à la loi SRU

ORGANISME BAILLEUR : SIKOA

Résidence Vatable Bâtiment E - 6ème étage BP 446

97110 POINTE-A-PITRE

Tel : 0590 93 28 00 Fax : 0590 82 89 28

E-Mail :

---

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : Stade :

FAISABILITE

Date modification :

25/03/2025

Version suivie par :

Nicolas MIELLE

Téléphone :

E-Mail :

---

COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

---

## 1 - GENERALITES

Opération :

MOAI - REGENERESCENCE - 8 Lgts

Version :

25.03.25 3LLTS-5LLS Par DEAL24 loy plaf

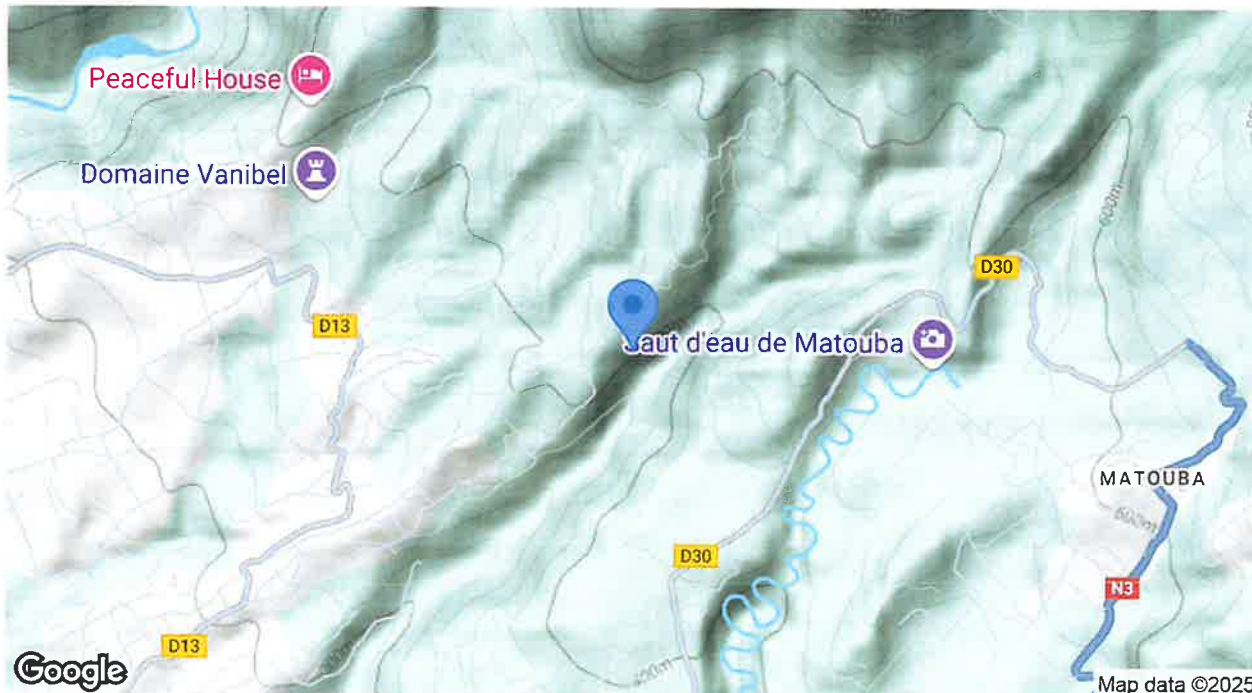
Caractéristiques :

Début de l'étude	25/03/2025	Durée de l'étude	45 ans
Date de mise en service	01/03/2028	Date dernière dépense	01/03/2028
Date valeur loyers	01/01/2024	Date valeur subventions	01/01/2024
Date de dernière modification	25/03/2025	Suivie par	Nicolas MIELLE
Année de programmation	2026	Code ou n° du programme	
Programme	Location	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone II (Antilles) - Zone B1 (Antilles)	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Mixte	SHAB	684,67 m <sup>2</sup>
Financeur principal - ETAT	DEAL de la Guadeloupe		
Cible	Logements ordinaires		
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Surface financée	500,04 m <sup>2</sup>
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m <sup>2</sup>	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H30

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	2,00 %
Taux de rémunération	2,70 %
Périodicité de versement des intérêts	Mensuel
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

Localisation :



**2 - TYPOLOGIE**

Financement : Libre

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface financée
Commerce(s)	Neuf	Collectif	00	1			184,63	184,63	0,00	184,63
<b>Total</b>				<b>1</b>				<b>184,63</b>		<b>184,63</b>

Financement : LLS DOM - Loyer maxi de zone : 7,42 - Loyer maxi majoré (Collectif) : 7,60 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface financée
Logement(s)	Neuf	Collectif	00	5	0	0	60,65	303,23	0,00	303,23
<b>Total</b>				<b>5</b>				<b>303,23</b>		<b>303,23</b>

Financement : LLTS DOM - Loyer maxi de zone : 5,93 - Loyer maxi majoré (Collectif) : 6,08 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface financée
Logement(s)	Neuf	Collectif	00	3	0	0	65,60	196,81	0,00	196,81
<b>Total</b>				<b>3</b>				<b>196,81</b>		<b>196,81</b>

**3 - ETAT GLOBAL**

Nombre de lots : 8 - (Loyers exprimés en date valeur étude)

N° Lot	Type	Type de logement	Financement	Cible	Surf. habitable	Surf. Varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m²	Surf. Financé	Loyer base
102	T2	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	392,69
202	T2	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	392,69
203	T2	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	392,69
204	T3	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	60,29	11,27	0,00	0,00	71,56	528,11
101	T3	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	60,80	11,24	0,00	0,00	72,04	531,66
				Cumul	249,16	54,07	0,00	0,00	303,23	2 237,84
103	T2	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	308,62
104	T3	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	60,29	11,27	0,00	0,00	71,56	415,05
201	T3	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	60,80	11,24	0,00	0,00	72,04	417,83
				Cumul	163,78	87,10	0,00	0,00	196,81	1 141,50
				-						
				<b>TOTAL</b>	<b>412,94</b>	<b>87,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,04</b>	<b>3 379,34</b>

**4 - DETAIL TYPOLOGIE**

5 Logement(s) : LLS DOM - Neuf - Collectif (Loyers exprimés en date valeur d'étude : 7,38 € )

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m²	Surf. pondérée	Loyer base
102	T2	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	392,69
202	T2	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	392,69
203	T2	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	392,69
101	T3	Logements ordinaires	60,80	11,24	0,00	0,00	72,04	531,66
204	T3	Logements ordinaires	60,29	11,27	0,00	0,00	71,56	528,11
<b>Total</b>			<b>249,16</b>	<b>54,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>303,23</b>	<b>2 237,84</b>

3 Logement(s) : LLTS DOM - Neuf - Collectif (Loyers exprimés en date valeur d'étude : 5,80 € )

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m²	Surf. pondérée	Loyer base
103	T2	Logements ordinaires	42,69	10,52	0,00	0,00	53,21	308,62
104	T3	Logements ordinaires	60,29	11,27	0,00	0,00	71,56	415,05
201	T3	Logements ordinaires	60,80	11,24	0,00	0,00	72,04	417,83
<b>Total</b>			<b>163,78</b>	<b>33,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>196,81</b>	<b>1 141,50</b>

**4.1 - Moyenne des loyers : LLS DOM**

Surface	Loyers moyens en date d'étude	Loyers moyens en date de livraison
T2 - Surface moyenne : 53,21m²	392,69 €/mois HC	411,85 €/mois HC
T3 - Surface moyenne : 71,80m²	529,88 €/mois HC	555,73 €/mois HC

**4.2 - Moyenne des loyers : LLTS DOM**



Surface	Loyers moyens en date d'étude	Loyers moyens en date de livraison
T2 - Surface moyenne : 53,21m <sup>2</sup>	308,62 €/mois HC	328,84 €/mois HC
T3 - Surface moyenne : 71,80m <sup>2</sup>	416,44 €/mois HC	443,72 €/mois HC

#### 4.3 - Moyenne des loyers par type :

T2(53,21m<sup>2</sup>) : 371,67 €/mois HC  
T3(71,80m<sup>2</sup>) : 473,16 €/mois HC  
(Exprimé en date d'étude)

**5 - COÛTS DE L'OPERATION PAR NATURE****5.1 - VOLET - NEUF**

DETAIL CHARGE FONCIERE	CODE IKOS	HT	% TVA	TVA	TTC
F01 - Terrain Charge foncière		212 757,30		7 055,03	219 812,33
<b>SOUS-TOTAL FONCIER</b>		<b>212 757,30</b>		<b>7 055,03</b>	<b>219 812,33</b>
DETAIL BATIMENT	CODE IKOS	HT	% TVA	TVA	TTC
B01 - Construction TCE logements		1 667 715,00		55 301,43	1 723 016,43
<b>SOUS-TOTAL BATIMENT</b>		<b>1 667 715,00</b>		<b>55 301,43</b>	<b>1 723 016,43</b>
DETAIL HONORAIRES	CODE IKOS	HT	% TVA	TVA	TTC
H01 - Maîtrise d'oeuvre		281 389,68		9 330,87	290 720,55
<b>SOUS-TOTAL HONORAIRES</b>		<b>281 389,68</b>		<b>9 330,87</b>	<b>290 720,55</b>
RECAPITULATIF - NEUF		HT	% TVA	TVA	TTC
Total Charge Foncière		212 757,30		7 055,03	219 812,33
Total Bâtiment		1 667 715,00		55 301,43	1 723 016,43
Total Honoraires		281 389,68		9 330,87	290 720,55
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>		<b>2 161 861,98</b>		<b>71 687,33</b>	<b>2 233 549,31</b>
Intérêts Intercalaires		0,00			0,00
Montants non finançables		0,00		0,00	0,00
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>		<b>2 161 861,98</b>		<b>71 687,33</b>	<b>2 233 549,31</b>

**5.2 - PRIX DE REVIENT TECHNIQUE GLOBAL**

TOTAL	HT	% TVA	TVA	TTC
Charge foncière (1)	212 757,30		7 055,03	219 812,33
Bâtiment (2)	1 667 715,00		55 301,43	1 723 016,43
Honoraires (3)	281 389,67		9 330,88	290 720,55
Divers (4)	0,00		0,00	0,00
<b>Total (1)+(2)+(3)+(4)</b>	<b>2 161 861,97</b>		<b>71 687,34</b>	<b>2 233 549,31</b>
Intérêts Intercalaires (5)	0,00		0,00	0,00
Montants non finançables (6)	0,00		0,00	0,00
<b>Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)</b>	<b>2 161 861,97</b>		<b>71 687,34</b>	<b>2 233 549,31</b>

**6 - RATIOS OPERATION - HT**

Charge Foncière	H.T.	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
F01 - Terrain Charge foncière	212 757,30	23 639,70	NR	310,74	310,74	10
<b>Total Charge Foncière (1)</b>	<b>212 757,30</b>	<b>23 639,70</b>	<b>NR</b>	<b>310,74</b>	<b>310,74</b>	<b>10</b>
Bâtiment	H.T.	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
B01 - Construction TCE logements	1 667 715,00	185 301,67	NR	2 435,79	2 435,79	77
<b>Total Bâtiment (2)</b>	<b>1 667 715,00</b>	<b>185 301,67</b>	<b>NR</b>	<b>2 435,79</b>	<b>2 435,79</b>	<b>77</b>
Honoraires Techniques	H.T.	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
H01 - Maîtrise d'oeuvre	281 389,67	31 265,52	NR	410,99	410,99	13
<b>Total Honoraires (3)</b>	<b>281 389,67</b>	<b>31 265,52</b>	<b>NR</b>	<b>410,99</b>	<b>410,99</b>	<b>13</b>
Récapitulatif	H.T.	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
<b>Total (1) + (2) + (3)</b>	<b>2 161 861,97</b>	<b>240 206,89</b>	<b>NR</b>	<b>3 157,52</b>	<b>3 157,52</b>	<b>100</b>

## 7 - PLAN DE FINANCEMENT

### Emprunts

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
PRET CDC PTP	445 668,00	19,95 %
CDC TLA 3% TAUX LLS 3,60% 2023	564 138,00	25,26 %
CDC TLA 3% TAUX LLTS 2,80% 2023	291 594,00	13,06 %
<b>Total Emprunt</b>	<b>1 301 400,00</b>	<b>58,27 %</b>

### Subventions

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
COFI LLTS	43 628,54	1,95 %
Crédit d'impôt sur logements LLS	304 930,63	13,65 %
Crédit d'impôt sur logements LLTS	138 157,03	6,19 %
LBU LLS	234 562,02	10,50 %
LBU LLTS	210 871,26	9,44 %
<b>Total Subventions</b>	<b>932 149,48</b>	<b>41,73 %</b>

### Fonds Propres non récupérables

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
<b>Total Fonds Propres non récupérables</b>	<b>- 0,16</b>	<b>0,00 %</b>

### Récapitulatif

LIBELLE	Total	% des Coûts de l'opération
Emprunts	1 301 400,00	58,27 %
Subventions	932 149,48	41,73 %
Fonds Propres non récupérables	- 0,16	0,00 %
<b>Total</b>	<b>2 233 549,32</b>	

**8 - RECETTES D'EXPLOITATION**

Date valeur d'étude : 01/01/2024 - Date livraison : 01/03/2028

**8.1 - Financement : Libre**

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif
Commerce(s) Neuf Coll	Surface Habitable	184,63 m <sup>2</sup>		10,00	10,49	Mensuelle	Echoir	1 936,77
							Total	1936.77

Ratios de gestion - Révision(s), actualisation(s) et premiers taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	tx actualisation	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Commerce(s) Libre Neuf Coll	4	1,20 %	0,00 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Commerce(s) Libre Neuf Coll	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

**8.2 - Financement : LLS DOM**

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif
Logement(s) Neuf Coll	Surface Utile	303,23 m <sup>2</sup>		7,38	7,74	Mensuelle	Echoir	2 347,00
							Total	2 347.00

Ratios de gestion - Révision(s), actualisation(s) et premiers taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	tx actualisation	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLS DOM Neuf Coll	4	1,20 %	0,00 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLS DOM Neuf Coll	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

**8.3 - Financement : LLTS DOM**

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif
Logement(s) Neuf Coll	Surface Utile	196,81 m <sup>2</sup>		5,80	6,18	Mensuelle	Echoir	1 216,29
							Total	1216.29

Ratios de gestion - Révision(s), actualisation(s) et premiers taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	tx actualisation	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLTS DOM Neuf Coll	4	1,60 %	0,00 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLTS DOM Neuf Coll	0,00 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %

Produit locatif global : 5500.06 €

## 9 - CHARGES D'EXPLOITATION

Charge	Date valeur	Différé	Début	Fin	Périodicité	Méthode calcul	Montant	Base	coût total
Cout de gestion	01/03/2028	sans	01/03/2028	01/03/2073	Annuelle	Montant par unité facturable	1 232,41	8	10 672,00 €
Entretien Courant & Gros Entretien	01/03/2028	sans	01/03/2028	28/02/2033	Annuelle	Montant par unité facturable	637,45	9	6 210,00 €
Impayés	01/03/2028	sans	01/03/2028	01/03/2073	Mensuelle	% d'une recette	3,00 %		
TFPB	01/03/2028	25	01/03/2053	01/03/2073	Annuelle	Montant par unité facturable	1 331,24	8	11 664,00 €
Vacance	01/03/2028	sans	01/03/2028	01/03/2073	Mensuelle	% d'une recette	2,20 %		

Premiers taux de progression :

Charge	Nbr rév.	Tx Actua.	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Cout de gestion	4	2,00 %	0,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Entretien Courant & Gros Entretien	4	2,00 %	0,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
TFPB	4	2,30 %	0,00 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %

## 10 - BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge Foncière	212 757	219 812	9,84 %	Emprunts	1 301 400	58,27 %
Bâtiments	1 667 715	1 723 016	77,14 %	Subventions	932 149	41,73 %
Honoraires	281 390	290 721	13,02 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>2 161 862</b>	<b>2 233 549</b>		<b>Total</b>	<b>2 233 549</b>	

## 11 - BILAN PREVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : Libre

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge Foncière	40 424	43 860	9,84 %	PRET CDC PTP	30	1,06	445 668	100,00 %
Bâtiments	316 866	343 799	77,14 %	<b>Total emprunts</b>			445 668	100,00 %
Honoraires	53 464	58 008	13,02 %	Fonds Propres non récupérables			0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>410 754</b>	<b>445 668</b>		<b>Total</b>			<b>445 668</b>	

Financement : LLS DOM

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge Foncière	106 379	108 613	9,84 %	CDC TLA 3% TAUX LLS 3,60% 2023	40	3,60	564 138	51,12 %
Bâtiments	833 858	851 369	77,14 %	<b>Total emprunts</b>			564 138	51,12 %
Honoraires	140 695	143 649	13,02 %	Crédit d'impôt sur logements LLS			304 931	27,63 %
				LBU LLS			234 562	21,25 %
				<b>Total subventions</b>			539 493	48,88 %
				Fonds Propres non récupérables			0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>1 080 931</b>	<b>1 103 631</b>		<b>Total</b>			<b>1 103 631</b>	

Financement : LLTS DOM

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge Foncière	65 955	67 340	9,84 %	CDC TLA 3% TAUX LLTS 2,80% 2023	40	2,80	291 594	42,62 %
Bâtiments	516 992	527 848	77,14 %	<b>Total emprunts</b>			291 594	42,62 %
Honoraires	87 231	89 063	13,02 %	COFI LLTS			43 629	6,38 %
				Crédit d'impôt sur logements LLTS			138 157	20,19 %
				LBU LLTS			210 871	30,82 %
				<b>Total subventions</b>			392 657	57,38 %
				Fonds Propres non récupérables			0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>670 177</b>	<b>684 251</b>		<b>Total</b>			<b>684 251</b>	

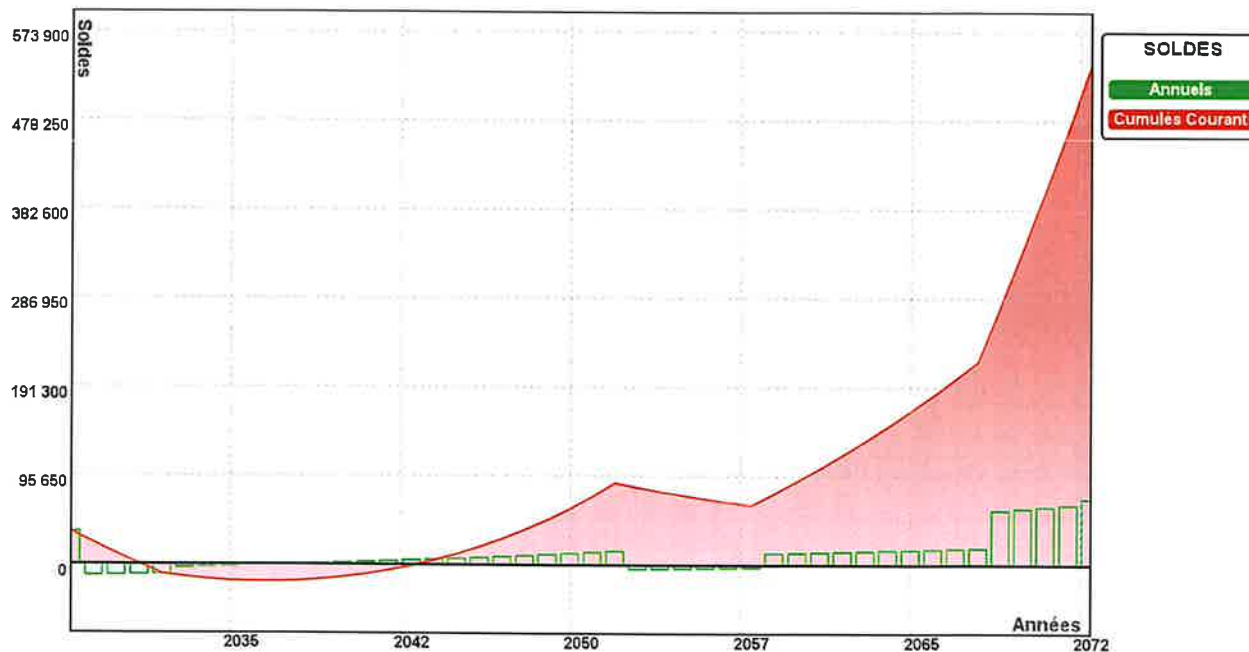
MASTER<sup>P10</sup>

MOAI - REGENERESCENCE - 8 Lgts [222] - 25.03.25 3LTS-5LLS Par DEAL24 Ioy plaf [2118]

## 12 - TRESORERIE D'EXPLOITATION

Rang	Années	Charges d'exploitation	Emprunts CDC non fonciers	Autres emprunts	Recettes logements	Recettes commerciales	Trésorerie			Résultat cumulé € constants
							Valorisation trésorerie	Résultat annuel	Résultat cumulé € courants	
1	2.028	-19 727	0	0	35 353	19 368	0	36 536	34 491	
2	2.029	-20 341	-39 039	-19 560	42 990	23 520	0	24 087	22 991	
3	2.030	-20 723	-39 039	-19 422	43 564	23 602	0	-11 818	12 287	
4	2.031	-21 112	-39 039	-19 265	44 145	24 088	0	-11 162	2 358	
5	2.032	-21 509	-39 039	-19 107	44 735	24 377	0	-10 543	-8 821	
6	2.033	-15 192	-39 039	-18 950	45 333	24 670	0	-3 178	-9 534	
7	2.034	-15 470	-39 039	-18 792	45 938	24 966	0	-2 397	-11 539	
8	2.035	-15 753	-39 039	-18 635	46 552	25 265	0	-16 641	-12 859	
9	2.036	-16 041	-39 039	-18 477	47 175	25 568	0	-8 15	-13 514	
10	2.037	-16 335	-39 039	-18 320	47 806	25 875	0	-17 468	-13 525	
11	2.038	-16 635	-39 039	-18 162	48 445	26 186	795	-16 674	-12 910	
12	2.039	-16 940	-39 039	-18 005	49 093	26 500	1 609	-15 064	-11 691	
13	2.040	-17 251	-39 039	-17 848	49 750	26 818	2 431	-12 633	-9 884	
14	2.041	-17 568	-39 039	-17 690	50 416	27 140	3 260	-9 374	-7 510	
15	2.042	-17 890	-39 039	-17 533	51 091	27 465	4 095	-5 279	-4 585	
16	2.043	-18 219	-39 039	-17 375	51 776	27 795	4 938	-3 41	-1 128	
17	2.044	-18 554	-39 039	-17 218	52 469	28 129	5 787	5 446	2 844	
18	2.045	-18 896	-39 039	-17 060	53 172	28 466	6 644	12 090	7 316	
19	2.046	-19 243	-39 039	-16 903	53 885	28 808	7 508	19 598	12 269	
20	2.047	-19 598	-39 039	-16 745	54 608	29 153	8 378	27 978	17 689	
21	2.048	-19 959	-39 039	-16 588	55 340	29 503	9 258	37 236	23 560	
22	2.049	-20 327	-39 039	-16 430	56 083	29 857	10 144	47 360	29 667	
23	2.050	-20 702	-39 039	-16 273	56 835	30 216	11 037	58 417	36 595	
24	2.051	-21 084	-39 039	-16 115	57 598	30 578	11 938	70 355	43 729	
25	2.052	-21 473	-39 039	-15 958	58 371	30 945	12 847	83 202	51 255	
26	2.053	-21 868	-39 039	-15 800	59 155	31 316	-8 368	78 834	47 598	
27	2.054	-22 268	-39 039	-15 643	59 950	31 692	-5 907	70 927	44 271	
28	2.055	-23 753	-39 039	-15 485	60 756	32 073	-5 449	68 478	41 263	
29	2.056	-24 658	-39 039	-15 328	61 572	32 457	-4 995	60 463	36 559	
30	2.057	-25 581	-39 039	-15 171	62 400	32 847	-4 543	55 940	36 119	
31	2.058	-26 524	-39 039	-15 013	63 239	33 241	-4 095	51 845	34 018	
32	2.059	-27 486	-39 039	-14 856	64 090	33 640	11 205	63 050	39 733	
33	2.060	-28 470	-39 039	-14 700	64 952	34 044	11 488	74 537	45 477	
34	2.061	-29 474	-39 039	-14 543	65 827	34 452	11 766	86 304	51 245	
35	2.062	-30 499	-39 039	-14 386	66 713	34 866	12 041	98 345	57 032	
36	2.063	-31 546	-39 039	-14 229	67 611	35 284	12 311	110 656	62 833	
37	2.064	-32 615	-39 039	-14 072	68 522	35 707	12 576	123 231	68 643	
38	2.065	-33 707	-39 039	-13 915	69 445	36 136	12 836	136 067	74 456	
39	2.066	-34 821	-39 039	-13 758	70 381	36 569	13 091	149 158	80 268	
40	2.067	-35 960	-39 039	-13 601	71 330	37 008	13 340	162 498	86 075	
41	2.068	-37 123	-39 039	-13 444	72 292	37 452	13 583	176 081	91 872	
42	2.069	-38 310	0	-13 287	73 267	37 902	13 828	226 940	113 988	
43	2.070	-39 522	0	-13 130	74 256	38 357	14 073	282 030	135 765	
44	2.071	-40 761	0	-12 973	75 266	38 817	14 318	335 344	157 206	
45	2.072	-42 025	0	-12 816	76 274	39 283	14 563	388 875	178 312	
46	2.073	-43 314	0	-12 659	77 304	39 754	14 808	447 181	200 849	
Cumul		-1 852 987	-1 861 560	-5 19 891	2 667 117	1 411 955	445 639			

### 13 - GRAPHIQUE DE TRESORERIE ANNUELLE D'EXPLOITATION



### 14 - TAUX DE RENDEMENT INTERNE

Total des fonds propres investis : - 0,17

Durée de retour des fonds propres : 0 ans

Taux de rendement brut Recettes / Investissement financé (TTC) : 2,81 %

Taux de rendement brut Recettes / (Investissement financé (TTC)- subventions) : 4,82 %

Taux calculé sur la première année pleine soit la seconde année d'exploitation.

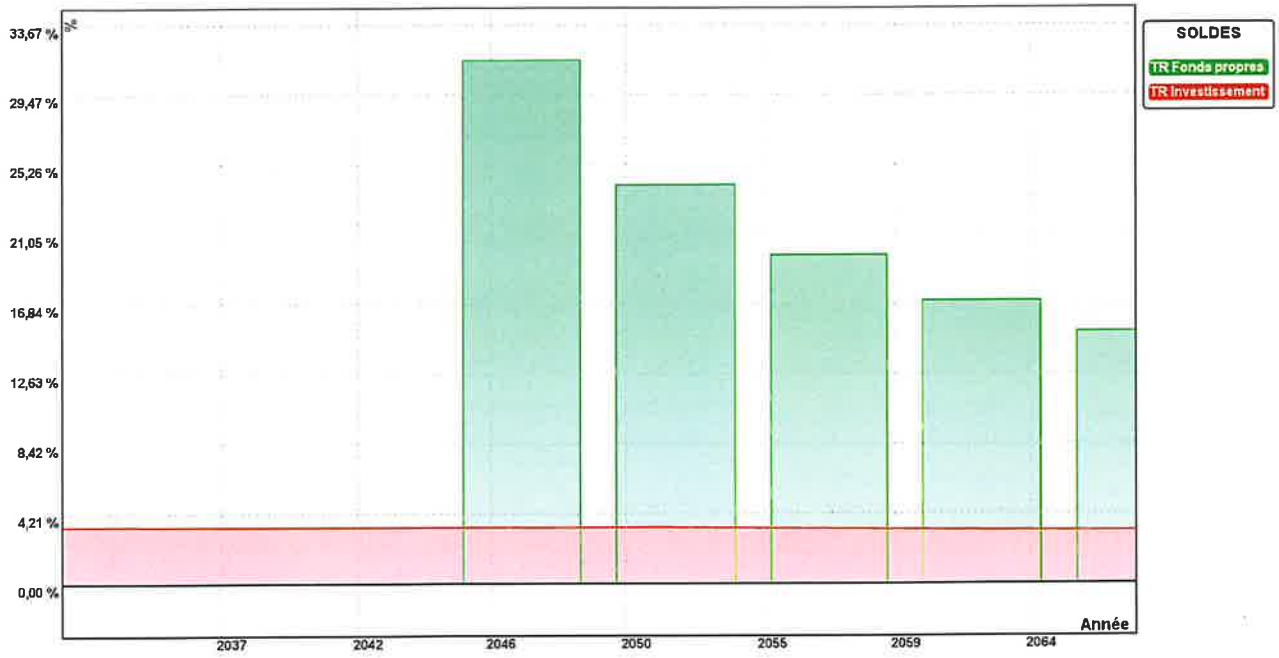
Taux de rendement des fonds propres.

Rang	Date	T.R. fonds propres
5	2032	NS
10	2037	NS
15	2042	NS
20	2047	31,57%
25	2052	24,02%
30	2057	19,76%
35	2062	17,03%
40	2067	15,18%

Taux de rendement de l'investissement.

Rang	Date	T.R.I
5	2032	3,46%
10	2037	3,42%
15	2042	3,41%
20	2047	3,41%
25	2052	3,39%
30	2057	3,30%
35	2062	3,23%
40	2067	3,18%

## 15 - GRAPHIQUE DU TAUX DE RENDEMENT INTERNE



## 16 - SIGNATAIRES

MIELLE Nicolas  
Administrateur

Carole ZAMI BALMY  
Directrice Financière

Jules GOVAL  
Directeur Général

