

**RAPPORT N° 96/8-24
au Conseil Municipal**

IMPUTATION BUDGETAIRE
1997

OBJET

**OPERATION "TASSIGNY" (23 LLS / SODIAC)
PARTICIPATION FINANCIERE A LA SURCHARGE FONCIERE**

La SODIAC, propriétaire de parcelles de terrain situées Avenue de Lattre de Tassigny, a fait le choix d'y réaliser une opération de vingt-trois Logements Locatifs Sociaux, ainsi que des commerces en location.

L'implantation de ces Logements Sociaux sur le secteur de Sainte-Clotilde répond à trois objectifs :

- proposer des LLS en centre urbain, là où le coût du foncier exclut habituellement cette catégorie de logement et les familles qui doivent en bénéficier ;
- densifier le secteur urbain ;
- participer à l'amélioration d'ensemble de l'Avenue de Lattre de Tassigny qui doit recevoir le TCSP.

Pour répondre au premier objectif, la SODIAC prend l'engagement auprès de la Ville de mettre en place un système :

- . d'intégration de la gestion des attributions des logements dans le dispositif Conférence Communale des Logements Sociaux ;
- . de péréquation des loyers sur une partie du programme pour répondre à la demande des familles les plus démunies. Les modalités techniques de concrétisation de cet engagement seront définies avec le bailleur et feront l'objet ultérieurement d'une Délibération spécifique du Conseil Municipal.

Vous trouverez en annexe les éléments relatifs aux logements à réaliser (type, nombre, surface habitable moyenne).

S'agissant du bilan financier prévisionnel présenté par la SODIAC, il fait apparaître un financement possible de la surcharge foncière par le FRAFU, sous la condition d'une participation communale, selon la répartition suivante :

* besoin de financement complémentaire		2 911 166 F
* financement possible		2 911 166 F
- LBU	(30 %)	873 350 F
- Ville	(30 %)	873 350 F
- FRAFU	(20 %)	582 233 F
- autofinancement SODIAC	(20 %)	582 233 F

L'attribution de la subvention pour surcharge foncière permettra d'abaisser le loyer d'équilibre de l'opération de 33,20 F/m² hors charges à 29,55 F/m² hors charges.

RAPPORT N° 96/8-24

L'Etat et le FRAFU ont déjà confirmé leur participation, si la subvention de la Ville à l'opération est accordée.

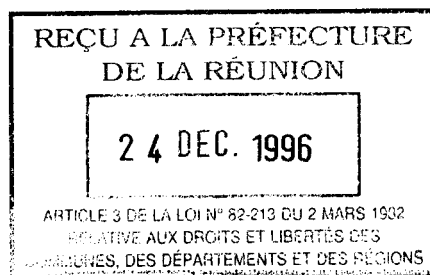
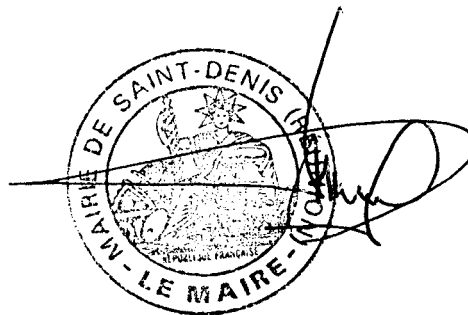
Je vous demande :

- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération "Tassigny" (23 LLS/ SODIAC) ;
- d'approuver la participation financière de la Commune à hauteur de 873 350 F à la surcharge foncière de l'opération, selon le plan de financement ci-dessus ;
- de m'autoriser à négocier avec la SODIAC les modalités de versement de la participation communale ;
- de m'autoriser à signer la convention de versement de la participation avec la SODIAC qui résultera de la négociation.

Les crédits seront prévus au Budget communal 1997.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 96/8-24
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 13 décembre 1996

OBJET

OPERATION "TASSIGNY" (23 LLS / SODIAC)
PARTICIPATION FINANCIERE A LA SURCHARGE FONCIERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (ancien Code des Communes) ;

Sur le RAPPORT N° 96/8-24 du Maire ;

Vu le rapport de Ibrahim PATEL, 7ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

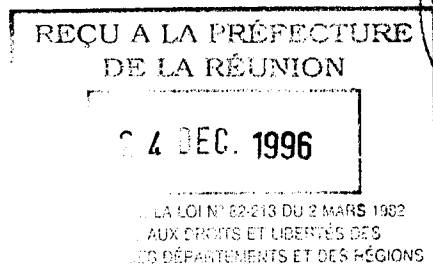
Approuve le bilan financier prévisionnel présenté par la SODIAC et la participation financière de la Commune à hauteur de 873 350 F à la surcharge foncière de l'opération "Tassigny".

ARTICLE 2

Autorise le Maire à négocier les modalités de versement de la participation communale et à signer la convention y afférente.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 19 DEC. 1996

LE MAIRE
Michel TAMAYA



OPERATION "LE TASSIGNY" (23 LLS)

TYPE	NOMBRE	SURFACE HABITABLE MOYENNE (m2)	LOYERS PREVISIONNELS MOYENS (hors charges)
T1 bis	03	29	857 F
T2+V	02	57	1 684 F
T3+V	11	67	1 980 F
T4+V	05	77	2 275 F
T5+V	02	89	2 629 F
TOTAL	23		

ANNEXE AU RAPPORT N° 96/8-24.

LE MAIRE

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 13 DEC. 1996

Michel TAMAYA



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

24 DEC. 1996

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

FINANCEMENT DE L'OPERATION

PARAMETRES DE CALCUL DE L'OPERATION

PRIX DE REVIENT PLAFOND	A	159 570,00
par LOGT	B	5 072,00
par M2 finançable	D	131 477,00
PRET PLAFOND	E	4 179,00
par M2 finançable		23
Nombre de logements		1 847,60
surface totale finançable		
Arrêt modifié 01/1996		13 041 137,00
P MAX		10 745 091,00
M MAX		

subvention théor.

RATIOS DE L'OPERATION (LOGEMENTS)

CHARGE FONCIERE	logt	/ STF
CHARGE FONCIERE DE REFERENCE	4 254 371,59	2 302,65
Dépassement	1 343 205,20	727,00
	2 911 166,39	

2181

PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

	LOGEMENTS	BUREAUX	COMMERCES	EQUIPEMENT	PARKINGS	TOTAL TTC
EMPLOIS						
Prix de Revient Prévisionnel	11 550 767,91		2 485 570,84			14 036 338,75
Révisions de Prix	277 000,00		39 451,00			316 451,00
TOTAL EMPLOIS	11 827 767,91		2 525 021,84			14 352 789,75
RESSOURCES						
Prêt C.D.C.	9 221 834,80					9 221 834,80
Subvention Etat						
Prêt complémentaire C.D.C Révisions	277 000,00					277 000,00
Subvent° surch foncière VILLE						
Subvent° surch foncière ETAT						
Subvent° surch foncière FRAFU	2 328 933,11					2 328 933,11
Emprunt Commerces			2 525 021,84			2 525 021,84
Amortiation Parking						
Participation Equipement						
Participation ville						
TOTAL RESSOURCES	11 827 767,91		2 525 021,84			14 352 789,75
BALANCE						

PLAN FINANCIER PREVISIONNEL

Libellés	Surface pondérée		120%		80%		120%		55%	
	Coeficient de répartition	ratios	LOGEMENTS	BUREAUX	COMMERCES	EQUIPEMENT	PARKINGS	TOTAL TTC		
FONCIER			1 518,74	306,25	0,1518			2165,988		
Charge foncière			1 725 000,00		551 246,40			2 276 246,40		
fraix d'acquisition			19 989,10		6 259,95			25 849,05		
Démolitions			98 928,45		24 935,67			164 250,00		
Etudes de sol			1 515,17		3 819,22			25 157,00		
Taxes			75 073,00		41 343,00			116 416,00		
TLE		3% /SHON	7 507,00		4 134,00			11 641,00		
CAUE		0,30% /SHON	35 034,00		8 804,63			35 034,00		
TDENS		1,40% /SHON	52 000,00		23			60 804,63		
Tram R EU										
Branchements			18 069,12		4 554,46			30 000,00		
CGE			46 732,78		11 779,35			77 590,00		
EDF										
Participations			1 612 922,39		210 381,57					
Parkings			548 360,58		138 218,47			223 858,96		C FONCIERE
TRAVAUX VRD tertiaires			39 384,26					910 438,00		3 733 426
			4 254 371,59							
CONSTRUCTION			5 778 851,26		1 165 282,83			8 241 649,32		TRAVAUX
TRAVAUX BATIMENT			3 805 0/m2 SHF					1 297 515,23		9 152 087
Divers			35 058,83		7 069,48			50 000,00		
Aléas & imprévus(dont OPC)			284 724,53		58 657,56			411 843,93		aléas
HONORAIRES			511 555,08		105 388,08			739 125,00		461 844
Maitrise d'oeuvre		8,09% Construction	88 344,03		18 200,20			127 786,50		
Contrôle Technique + Coord. sécurité		1,29% Const+ hono	34 635,55		7 135,45			50 099,10		
Assurances		0,50% Const+Hon+Cont								HONO
PREVISIONNELS			563 227,04		118 360,52			681 387,56		917 011
Honoraires de gestion		5%								
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL			11 550 767,91		2 485 570,84			1 823 306,97		
REVISIONS de Prix			277 000,00		39 451,00					
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL REVISE			11 827 767,91		2 525 021,84			1 823 306,97		
										13 670 380,93 aashon

LOGEMENTS	BUREAUX	COMMERCES	EQUIPEMENT	PARKINGS
7 787,88		6 596,02		2 940,82
514 250,76	420 836,97			70 127,19
				PRP / m2
				PRP / unité

4 254 371,59