

**RAPPORT N° 96/8-25
au Conseil Municipal**

IMPUTATION BUDGETAIRE
1997

OBJET

**OPERATION "SCHUBERT" (60 LLS / SIDR)
PARTICIPATION FINANCIERE A LA SURCHARGE FONCIERE**

La SIDR a programmé, pour la période 1996, la réalisation de soixante Logements Locatifs Sociaux sur le secteur de Sainte-Clotilde, au lieu-dit "Champ-Fleuri" (opération "Schubert", ainsi que la construction de bureaux en location, opération qui répond à un besoin important :

- de densification en zone urbanisée en rentabilisant les investissements déjà réalisés par la Ville dans ce secteur, notamment sous forme d'établissements scolaires, centre social, bibliothèque, pôle sportif... et d'infrastructures ;
- de mixité de la population, la majorité des logements étant destinés à des familles nombreuses à revenus modestes.

Pour répondre à ce dernier point, la SIDR a pris l'engagement auprès de la Ville de mettre en place un système :

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

Vous trouverez en annexe le détail concernant les logements (type, nombre, surface habitable moyenne).

S'agissant du bilan financier prévisionnel présenté par la SIDR, 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		1 363 646 F
* financement possible		1 363 646 F
- LBU	(30 %)	409 094 F
- Ville	(30 %)	409 094 F
- FRAFU	(20 %)	272 729 F
- autofinancement SIDR	(20 %)	272 729 F

Cet apport de financement complémentaire permettra de rendre possible la réalisation de cette opération sur la base d'un loyer d'équilibre de 29,94 F/m² hors charges.

Je vous demande :

- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération "Schubert" (60 LLS/ SIDR) ;

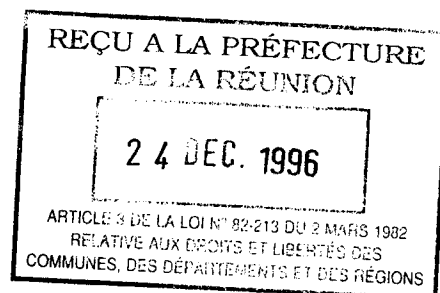
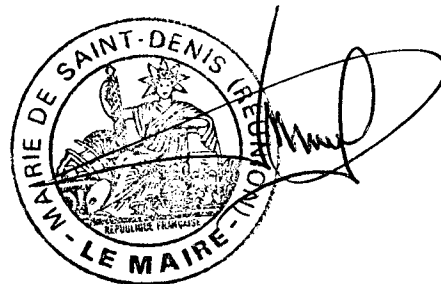
RAPPORT N° 96/8-25

- d'approuver la participation financière de la Commune à hauteur de 409 094 F à la surcharge foncière de l'opération, selon le plan de financement ci-dessus ;
- de m'autoriser à négocier les modalités de versement de la participation financière communale, et à signer la convention à intervenir avec la SIDR.

Les crédits seront prévus au Budget communal 1997.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 96/8-25
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 13 décembre 1996

OBJET

OPERATION "SCHUBERT" (60 LLS / SIDR)
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° 96/8-25 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

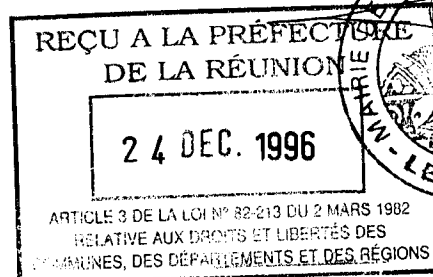
Approuve le bilan financier prévisionnel présenté par la SIDR et la participation financière de la Commune à hauteur de 409 094 F à la surcharge foncière de l'opération "Schubert".

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 SCHUBERT" (60 LLS)

TYPE	NOMBRE	SURFACE HABITABLE MOYENNE (m ²)
T1	1	22
T2	2	46
T3	3	61
T4	6	67
T5	35	80
T6	12	91
T7	1	102
TOTAL	60	

ANNEXE AU RAPPORT N° 96/8-25. 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

LE SCHUBERT 60 LLS ET BUREAUX SAINT DENIS:DEPENSES

	BUDGET TOTAL	BUDGET Logement	BUDGET Bureaux
ETUDES PRELIMINAIRES	0	0	0
CHARGE FONCIERE	5 428 132	5 310 907	117 226
FONCIER	4 516 625	4 430 809	85 816
Acquisitions foncières	4 427 793	4 343 665	84 128
Géomètre	4 818	4 726	92
Sondages	84 014	82 418	1 596
TRAVAUX AMENAGEMENT	349 994	343 344	6 650
Demolitions	265 317	260 276	5 041
	0	0	0
Lot n°7 (partie) Clotures	74 483	73 068	1 415
DIVERS ET ALEAS 3%	10 194	10 000	194
BRANCHEMENTS EDF	0	0	0
HONORAIRES BET VRD	144 145	141 407	2 739
Conception VRD	137 323	134 714	2 609
Suivi de chantier VRD		0	0
Bas. tens. et éclairage pub.		0	0
Assurances 1.4%	6 822	6 693	130
TAXES	417 368	395 347	22 021
TLE	187 417	175 754	11 663
CAUE	18 741	17 575	1 166
TDENS	87 460	82 018	5 442
TRE	123 750	120 000	3 750
BATIMENT	23 227 354	22 786 034	441 320
Lot n° 1 Terrass / GO	13 325 227	13 072 048	253 179
Lot n° 1 bis Charpente / Couverture	305 087	299 290	5 797
Lot n° 2 Plomberie / Sanitaires	965 707	947 359	18 348
Lot n° 3 Elec / B T / Col Montantes	1 245 203	1 221 544	23 659
Lot n° 4 Menuiseries Bois	727 979	714 147	13 832
Lot n° 4 bis Menuiseries PVC	686 885	673 834	13 051
Lot n° 5 Peintures / Revet Souples	1 457 773	1 430 075	27 698
Lot n° 5 bis Isolation / Etancheite	568 448	557 847	10 601
Lot n° 6 Revet Durs	365 169	358 231	6 938
Lot n° 7 Menuiseries Metalliques	689 647	678 544	13 103
Lot n° 7 bis Menuiseries Alu	381 182	373 940	7 242
Lot n° 8 Col Seches / Faux Plafonds	934 771	917 010	17 761
Lot n° 9 Ascenseur	295 000	289 395	5 605
Lot n° 9 bis Ventilation / Desenfumage	602 751	591 299	11 452
DIVERS ET ALEAS 3%	676 525	663 671	12 854
HONORAIRES BATIMENT	3 786 752	3 714 804	71 948
Contrôle technique 1%	114 975	112 790	2 185
Architecte (contrat conception)	1 953 126	1 916 017	37 109
Conduite de chantier 1%	235 773	231 294	4 480
Assurances 1.4%	354 136	347 408	6 729
Maitrise Ouvrage SIDR 3.5%	825 207	809 528	15 679
Hygiène et sécurité 1%	303 534	297 767	5 767
Revisions VRD+ Bat+Honoraires 3%	825 247	809 568	15 680
Revisions			
FRAIS ANNEXES	742 057	742 057	
Frais généraux			
Frais financiers			
CGLS 2%		130 485	
Interets Prefinancement CDC		611 572	
Commercialisation			
TOTAL DEPENSES	34 009 543	33 363 369	646 173

LE SCHUBERT 60 LLS ET BUREAUX ST DENIS: FINANCEMENT

	BUDGET Total	BUDGET Logement	BUDGET Bureaux
FINANCEMENT	32 645 897	31 999 723	646 173
CDC Principal + Interets Prefinancement	31 190 156	31 190 156	
CDC Complémentaire (Revisions)	809 568	809 568	
Subv CDC		0	
Vente Commerces / Bureaux	646 173		646 173
ECART DEP / FINANCEMENT			
AUTRES FINANCEMENTS	1 363 646	1 363 646	
SURCHARGE FONCIERE	1 363 646	1 363 646	
Subvention SF LBU 30%		409 094	
Subvention SF MAIRIE 30%		409 094	
SIDR (Fonds Propres) 20%		272 729	
FRAFU 20%		272 729	
Financement 1% Patronal	0	0	
TOTAL FINANCEMENTS	34 009 543	33 363 369	646 173