

**RAPPORT N°97/8-23
au Conseil Municipal**

OBJET

**OPERATION JAMROSATS
(22 Logements Locatifs Sociaux SEMADER)
PARTICIPATION FINANCIERE A LA SURCHARGE FONCIERE**

La SEMADER, propriétaire de parcelles de terrain situées à l'angle des rues Pitel et Jamalacs à Sainte Clotilde, a fait le choix d'y réaliser une opération de vingt deux Logements Locatifs Sociaux.

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 logements et les familles qui doivent en bénéficier ;
- densifier le secteur urbain ;
- rentabiliser les investissements déjà réalisés (infrastructures, écoles, ...).

Pour répondre au premier objectif, la SEMADER 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 SEMADER, 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		576.706
* financement possible		576.706
- LBU	(30 %)	173.012
- Ville	(30 %)	173.012
- Autre financement (FRAFU)	(20 %)	115.341
- SEMADER	(20 %)	115.341

RAPPORT N°97/8-23

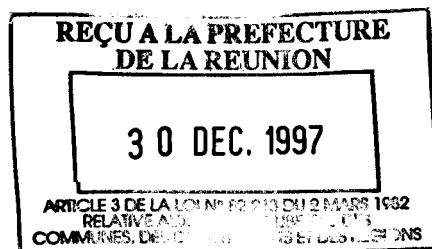
Je vous demande :

- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération Les Jamrosats (22 LLS/SEMADER) ;
- d'approuver la participation financière de la Commune à hauteur de 173.012 F à la surcharge foncière de l'opération, selon le plan de financement ci-dessus ;
- d'approuver le projet de convention de financement et des modalités de versement de la participation communale ;
- de m'autoriser à signer cette convention.

Les crédits seront prévus au Budget communal 1998.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**DELIBERATION N°97/8-23
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 19 décembre 1997**

OBJET

**OPERATION JAMROSATS
(22 Logements Locatifs Sociaux SEMADER)
PARTICIPATION FINANCIERE A LA SURCHARGE FONCIERE**

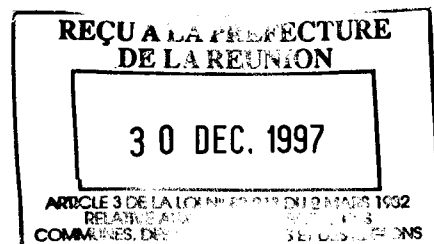
LE CONSEIL MUNICIPAL

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° 97/8-23 du Maire ;
Sur le rapport de Monsieur Alain ARMAND, premier Adjoint au Maire,
Présenté au nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis de la commission favorable desdites Commissions,

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



Article 1 :

Approuve le bilan financier prévisionnel présenté par la SEMADER et la participation financière de la Commune de 173.012 F.

Article 2 :

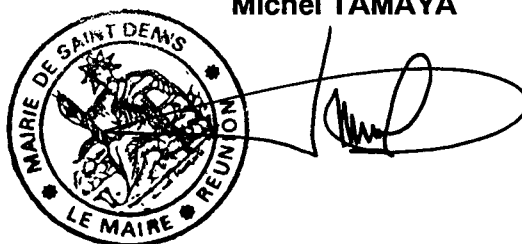
Approuve le projet de convention de financement entre la Commune de Saint-Denis et la SEMADER jointe en annexe.

Article 3 :

Autorise le Maire à signer la convention.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis,
le 26 DEC. 1997

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**

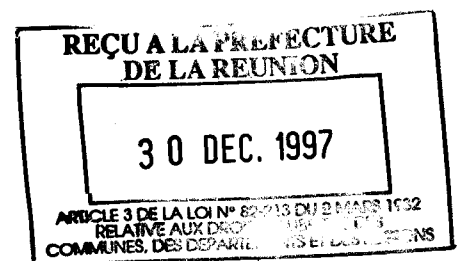


CONVENTION DE FINANCEMENT
DE LA SURCHARGE FONCIERE
DE L'OPERATION " JAMROSATS"
A SAINTE-CLOTILDE

ANNEXE AU RAPPORT N° 9718-23

Vu par le conseil municipal
en séance du 19 DEC. 1997

LE MAIRE



09.12.97

**DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT DENIS**

**CONVENTION DE FINANCEMENT
DE LA SURCHARGE FONCIERE**

**DE L'OPERATION « JAMROSATS »
A SAINTE CLOTILDE**

Entre les soussignés,

La commune de Saint Denis représentée par son Député Maire en exercice Monsieur Michel Tamaya dûment habilité par le Conseil Municipal en séance du 19 décembre 1997 selon délibération n°
d'une part,

Et

la Société d'Économie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de la Réunion (SEMADER), représentée par son Directeur Général Daniel Pavageau, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le Conseil d'Administration dans sa séance du
d'autre part,

IL EST ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : PREAMBULE

Dans le souci de respecter les objectifs définis par le Schéma d'Aménagement Régional (S.A.R.), notamment en matière de densification des agglomérations et des bourgs, la Commune de Saint Denis choisit de soutenir la réalisation de l'opération « JAMROSATS » qui comporte 22 Logements Locatifs Sociaux présentée par la SEMADER.

Ce projet s'inscrit dans la politique de la ville qui souhaite :

- une mixité de la population, la majorité de ces logements étant destinés à des familles nombreuses à revenus modestes
- une rentabilisation des investissements déjà réalisés dans ce secteur notamment sous forme d'établissements scolaires, de bibliothèques, de sites sportifs et d'infrastructures.

Par ailleurs, il convient de rappeler que l'engagement de cette opération répond aux orientations suggérées par l'État.

Le coût financier prévisionnel de l'opération s'élève à TTC : 10 166 079.00 F

Le financement assuré (hors surcharge foncière) par le prêt CDC se monte à : 9 762 385.00 F

La différence entre le coût et le financement correspond à la surcharge foncière due notamment au coût du terrain du fait de sa situation privilégiée dans la commune. Cette surcharge foncière ne permet pas, sans aide spécifique, de respecter les objectifs financiers et le niveau des loyers prévisionnels souhaités pour ces logements sociaux.

Calculée suivant des modalités de financement applicables pour 1996, année de programmation de l'opération et établie sur un bilan prévisionnel des travaux avant l'appel d'offres, elle s'élève à 576 706.00 F et elle est financée ainsi :