

OBJET ZAC CANNE MAPOU
CRAC 2015

1. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

La ZAC Canne Mapou s'inscrit dans la démarche de développement de la partie Est de la Ville de Saint-Denis.

Le site de la ZAC d'une surface d'environ 18 ha est situé en partie aval du quartier de la Bretagne.

Le programme prévoit la création de logements et d'équipements publics destinés à répondre aux besoins de la population des quartiers environnants, tout en constituant une transition entre le parc technologique au Nord et le tissu résidentiel au Sud.

Au terme des procédures de mise en concurrence des aménageurs, le choix du concessionnaire s'est porté sur la SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la concession d'aménagement par délibération du 27 février 2010.

La concession d'une durée de 10 ans doit s'achever en 2020.

Conformément à l'article 25 du traité de concession approuvé en Conseil Municipal du 18 décembre 2010 (reçue en Préfecture le 30/12/2010), la SNC ZAC MAPOU doit transmettre chaque année à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) intégrant un compte rendu technique, une situation comptable et un récapitulatif financier.

Le programme prévisionnel des équipements de la phase 1

Le programme prévisionnel de constructions vise :

- la réalisation d'environ 550 logements, dont 25 % de logements aidés ;
- la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone :
 - la réalisation des voies et réseaux divers,
 - la création d'un groupe scolaire,
 - la transformation d'une construction existante en maison de quartier,
 - la réalisation d'une aire de jeux.

Les voies primaires et secondaires ainsi que les réseaux divers seront réalisés par l'aménageur. Les autres équipements restent à la charge de la Ville.

Au 31 décembre 2015, 258 logements ont été livrés.

2. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan Année N-1 validé (€ HT)	Bilan Année N actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	380.000	380.000	0	
Terrains et frais annexes	3.328.130	3.328.130	0	
Travaux et honoraires	5.597.827	5.597.827	0	
Frais financiers	0	0	0	
Frais généraux	65.000	65.000	0	
Autres dépenses	618.000	618.000	0	
Total dépenses	9.988.957	9.988.957	0	

RECETTES	Bilan Année N-1 validé (€ HT)	Bilan Année N actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	9.576.550	9.576.550	0	
Participations	1.608.200	1.608.200	0	
Participations	618.000	618.000	0	
Total recettes	11.802.750	11.802.750	0	

Par rapport au CRAC 2014 validé, le CRAC 2015 confirme le prévisionnel financier en dépenses et en recettes.

Participation de la collectivité

L'opération est réalisée aux risques et périls de l'aménageur.
Il n'est pas prévu de participation communale.

3. AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2015

	Réalisé au 31/12/N-2 2014	Bilan prévisionnel N-1 2015	Réalisé au 31/12/N-1 2015	%
DEPENSES				
Frais d'études	380.000	380.000	380.000	100 %
Acquisitions et frais sur acquisitions	3.328.130	3.328.130	3.328.130	100 %
Participations et taxes	618.000	618.000	618.000	100 %
Travaux principaux et honoraires	2.321.964	4.619.000	2.349.267	51 %
Frais financiers sur emprunt	0	0	0	
Frais et Produits fin CT	0	65.000	0	0%
Autres dépenses rémunérées	0	0	0	
Sous Total	6.648.094	9.010.130	6.675.397	74 %
Rémunération prestataire	584.514	978.827	615.341	63 %
Honoraires société clôture opération	0	0	0	
Sous Total honoraires	584.514	978.827	615.341	63 %
TOTAL DEPENSES	7.232.608	9.988.957	7.290.738	73 %
	Réalisé au 31/12/N-2 2014	Bilan prévisionnel N-1 2015	Réalisé au 31/12/N-1 2015	%
RECETTES				
Cessions à la collectivité				
Cessions	4.503.704	11.184.750	5.092.704	53 %
Apport en nature foncier ville				
Participation ville				
Subventions Etat				
Subventions				
Autres participations	244.586	618.000	272.136	44 %
Produits financiers				
Produits divers				
TOTAL RECETTES	4.748.290	11.802.750	5.364.840	45 %

3.1 Travaux VRD

En 2015, quelques travaux de finitions VRD se sont poursuivis.

3.2 Opérations logements

L'année 2015 a vu la livraison de l'opération « Keller » 30 logements.

Le permis de construire de l'opération « Belle Ile » de 48 logements a été délivré en août 2015. Un permis de construire pour un projet de résidence étudiante de 70 logements a été déposé en décembre 2015.

4. PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2016 ET AU-DELA

	Prévisions N 2016	Prévisions N+1 2017	Prévisions N+2 2018	Prévisions N+3 2019	Prévisions N+4 2020
DEPENSES					
Frais d'études					
Acquisitions et frais sur acquisitions					
Participations et taxes					
Travaux principaux	50.000	75.000	75.000	25.000	25.000
Frais financiers sur emprunt					
Frais et Produits fin CT					
Autres dépenses rémunérées					
Sous Total					
Rémunération prestataire	40.562	48.616	47.748	58.215	
Honoraires société clôture opération					
Sous Total honoraires					
TOTAL DEPENSES	90.562	123.616	122.748	83.215	25.000
RECETTES					
Cessions à la collectivité					
Cessions	775.000	887.530	912.250	1.112.280	
Apport en nature foncier ville					
Participation ville					
Subventions Etat					
Subventions					
Autres participations	36.250	84.790	42.703	52.026	
Produits financiers					
Produits divers					
TOTAL RECETTES	811.250	972.320	954.953	1.164.306	

Les dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées à la réalisation de différents travaux VRD complémentaires et finitions espaces verts en vue de la rétrocession à la collectivité.

Les recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées à la cession de l'îlot 4.2b pour la réalisation de l'opération « Belle Ile ».

Rapport n°16/7-04

5. SYNTHESE

Au vu des éléments d'informations qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2015 de la ZAC Canne Mapou, notamment les éléments suivants :

- Le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 9 988 957 € HT et en recettes à 11 802 750 € HT ;
- L'absence de participation communale ;
- Les dépenses et recettes pour l'exercice 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- Les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et recettes afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2015 de la ZAC Canne Mapou peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.



Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
Le 22/12/2016 22:49

OBJET ZAC CANNE MAPOU
CRAC 2015

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 311-1, R. 311-2 et R 311-5 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 20 octobre 2000 portant approbation de la création d'une ZAC dite « Canne Mapou » et du plan d'aménagement de la zone ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2003 validant le principe de réduction du périmètre de la ZAC au dossier de création ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 1er octobre 2007 adoptant la modification du dossier de création de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 27 février 2010 portant approbation du choix de la SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Canne Mapou, ainsi que le projet de traité de concession et ses annexes ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 29 septembre 2012 portant approbation du CRAC 2011 de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 26 octobre 2013 portant approbation du CRAC 2012 de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2014 portant approbation du CRAC 2013 de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 28 août 2015 portant approbation du CRAC 2014 de la ZAC Canne Mapou ;

Sur le RAPPORT N°16/7-04 du Maire ;

Délibération n°16/7-04

Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérard, 3^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions
Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2015 de l'opération ZAC Canne Mapou, notamment les éléments suivants :

- Le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 9 988 957 € HT et en recettes à 11 802 750 € HT ;
- L'absence de participation communale ;
- Les dépenses et recettes pour l'exercice 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- Les objectifs opérationnels de l'année 2016 et les dépenses et recettes afférentes.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

ARTICLE 3

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget Principal, sous la fonction 824 et l'article 2042.



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 22/12/2016 22:50



ZONE DIFFEREE

ZAC Carre Napoléon
COTR...
en date du 29/12/2016 ;

5-20161227-16704-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION



**Zone d'Aménagement Concerté
CANNE – MAPOU**



COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2015

SNC ZAC MAPOU



DECEMBRE 2015

I

Rappel historique sur la ZAC

Historique

La ZAC Canne Mapou s'inscrit dans la démarche de développement de la partie Est de la ville de Saint-Denis.

Le site de la ZAC d'une surface d'environ 18 ha est situé en partie aval du quartier de la Bretagne.

Il est desservi par la voirie actuelle (RD 50 et chemin Grand Canal) et celle future, du parc technologique (future voie de Piémont reliant le parc technologique et la ZAC).

Les terrains sont d'anciennes terres de cultures de cannes à sucre, aujourd'hui en friche. Les locaux du CERF (Centre d'Essai, de recherche et de formation sur la canne à sucre) ont été intégrés au périmètre de la ZAC)

Le programme prévoit la création de logements et d'équipements publics destinés à répondre aux besoins de la population des quartiers environnants, tout en constituant une transition entre le parc technologique au Nord et le tissu résidentiel au Sud.

La ZAC sera réalisée en deux phases :

- La phase 1 (11 ha) correspond à la partie Est de l'opération ; elle est située en dehors du périmètre de protection rapprochée du forage du CERF ;
- La phase 2 (9,5 ha) est subordonnée au devenir du détenir du forage du CERF ; elle est située en berge gauche de la Ravine Triolet.

Rappel des actes administratifs

Par délibération du 20 octobre 2000, le Conseil Municipal a décidé la création d'une ZAC dite « Canne Mapou » et approuvé le Plan d'Aménagement de la Zone.

Par délibération du 18 octobre 2003, la Ville a validé le principe d'une réduction du périmètre de la ZAC au dossier de création.

Par délibération du 1^{er} octobre 2007, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Canne Mapou » pour une première tranche, sous le régime des articles L. et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 27 février 2010, le Conseil Municipal a approuvé le choix SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la Concession d'Aménagement de la ZAC Canne Mapou, ainsi que le projet de Traité de Concession et ses annexes.

Par délibération du 18 décembre 2010, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation, le programme prévisionnel de construction, le bilan prévisionnel de financement et le complément à l'étude d'impact.

Les orientations d'Aménagement

Le parti d'aménagement a été établi sur la base des objectifs suivants :

- développer l'urbanisation du secteur : le secteur de Canne Mapou constitue une réserve foncière non négligeable pour le pôle Est et représente une opportunité au développement de l'urbanisation pour la ville.
- relier les quartiers : cette urbanisation profitera à relier les quartiers le long de la RD 50 et du chemin Grand Canal à travers notamment des voiries et des aménagements d'espaces publics ;
- structurer le secteur Bas de la Bretagne : ce secteur du territoire est peu structuré et souffre de son éloignement avec le quartier centre de la Bretagne. Le programme établi dans le cadre de la ZAC permettra de répondre aux besoins en équipements et services pour le développement du quartier.

Lors du premier dossier de ZAC approuvé en 2001, un schéma d'aménagement avait été élaboré. Il prévoyait un programme de 300 logements sur un périmètre d'environ 12 ha.

Deux impératifs ont permis de fixer les objectifs d'un nouveau schéma d'aménagement de la ZAC.

- le respect de la stratégie d'aménagement du secteur Est de la commune tout en conservant les principes urbains qui ont déterminés le premier plan d'aménagement du secteur de la ZAC Canne Mapou ;
- la prise en compte des objectifs de densification définis par le Plan Social d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis. Le nouveau schéma d'aménagement propose environ 550 logements, ce qui est plus compatible avec les objectifs affichés dans le PLU.

Le programme prévisionnel des équipements de la phase 1

La première phase de la ZAC Canne Mapou s'étend sur un peu plus de 11 hectares.

Le programme prévisionnel de constructions visé :

- la réalisation d'environ 550 logements (45 550 m² de SHON), dont 25% de logements aidés ;
- la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone :
 - la réalisation des voies et réseaux divers,
 - la création d'un groupe scolaire,
 - la transformation d'une construction existante en maison de quartier,
 - la réalisation d'une aire de jeux.

Les voies primaires et secondaires ainsi que les réseaux divers seront réalisés par l'aménageur. Les autres équipements restent à la charge de la ville.

La Concession d'aménagement

La Convention de Concession d' Aménagement fixe les droits et les obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la société SNC ZAC Mapou réalisera ses missions, sous le contrôle de la ville. Elle a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2010 et signée le 21 juillet 2010

Le programme des équipements publics

Il prévoit :

- la réalisation de l'ensemble des voies et des réseaux divers,
- la création d'un groupe scolaire,
- la réalisation d'une aire de jeux,
- la transformation d'une construction existante en maison de quartier.

L'aménageur réalise les voies et réseaux, les autres «équipements seront réalisés par la Ville.

Le Projet de programme global des constructions :

	SHON maxi (m2)	Logements	Commerces – Services (m2)
ILOT N° 1	7 960	115	
ILOT N° 2	6 450	90	
ILOT N°3	11 850	130	2 500
ILOT N° 4	12 040	170	150
ILOT N° 5	3 000	45	
CERF	1500	0	
Groupe Scolaire	2 400	0	
Equipement de proximité	350	0	
TOTAL	45 550	550	2 650

Le planning prévisionnel prévoit une réalisation des équipements sur 4 ans :

Phase 1 : 2010 – 2011

Phase 2 : 2011 – 2012

Phase 3 : 2012 – 2013

Phase 4 : 2013 – 2014

Les modalités prévisionnelles de financement

DEPENSES	€ HT
Etudes générales	380 000
Acquisitions foncières	3 355 650
Travaux	4 988 000
Frais financiers	600 000
Frais généraux	1 225 200
Autres dépenses dont	
Communication	55 000
Frais divers	55 000
Participation due à la CINOR pour Voie Piémont	618 000

Les recettes sont issues par la vente des charges foncières et la participation des constructeurs autonomes à la participation de la ZAC.

Le bilan prévisionnel de la ZAC a une marge brute d'environ 5% des dépenses soit 530 750 euros.

II

ACTIVITES 2015

Permis de Construire :

Le permis de construire , déposé le 22 mai 2015 pour l'opération dénommée Belle Ile pour 48 logements représentant 2.392 m² de plancher, a été délivré le 5 août 2015– Cette demande se situe sur l'îlot 4.2.1b.

Un permis de construire a été déposé le 21 décembre 2015 par la Société SECODIS sur l'îlot 3.2.b pour la réalisation d'une résidence Etudiants. Le CCCT prévoit une Shon de 2.860 m². Ce permis sera délivré en 2016

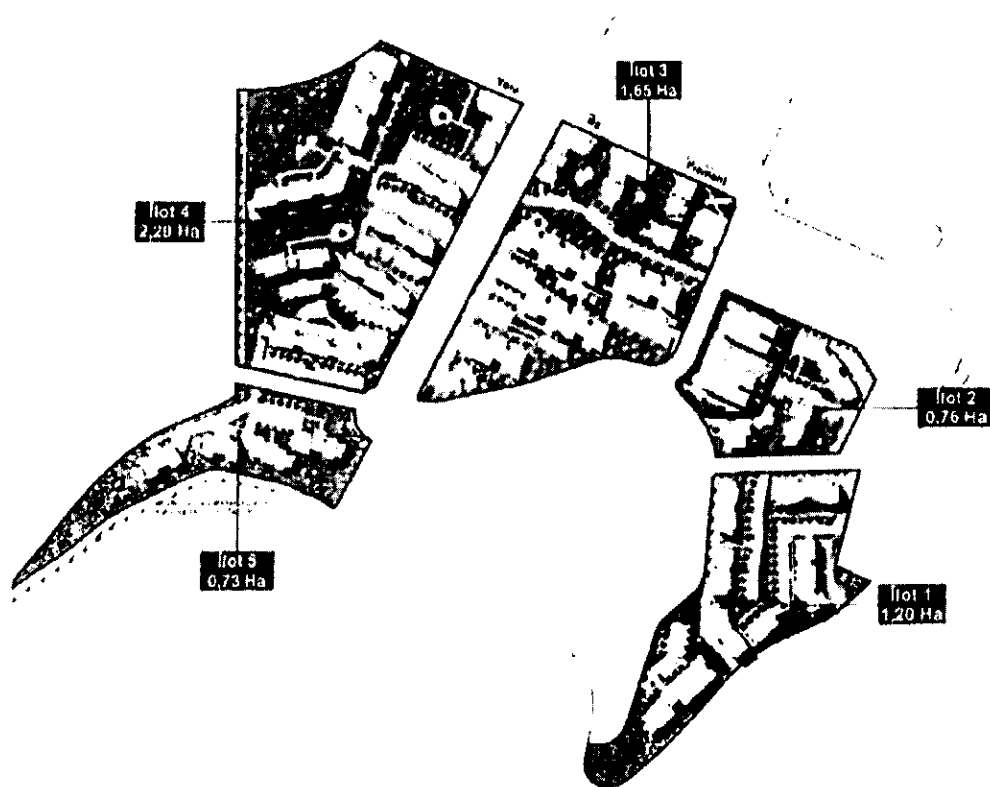
Travaux VRD :

En 2015 quelques différents travaux de finitions de VRD se sont poursuivis.

Il s'est agi de travaux de finitions d'espaces verts et d'éclairage public au fur et à mesure des livraisons des opérations.

ZAC CANNE MAPOU

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

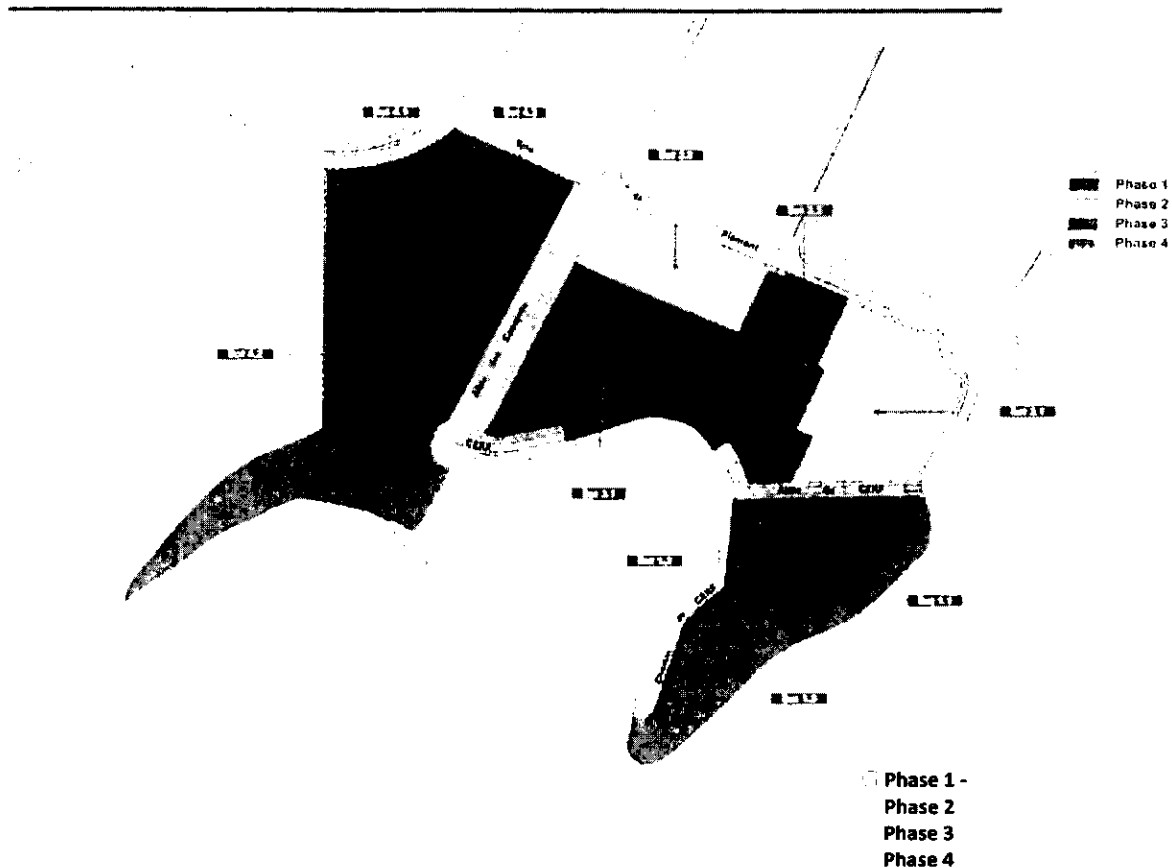


Le Projet de Programme Global de Construction s'établit à :

	SHON Maxi m ²	LOGEMENTS	COMMERCE – SERVICE SHON m ²
ILOT N°1	7960	115	
ILOT N°2	6450	90	
ILOT N°3	11850	130	2500
ILOT N°4	12040	170	150
ILOT N°5	3000	45	
CERF	1500	0	
GROUPE SCOLAIRE EQUIPEMENT DE PROXIMITE	2400 350	0 0	
TOTAL	45550	550	2650

Le projet est prévu en quatre phases consécutives :

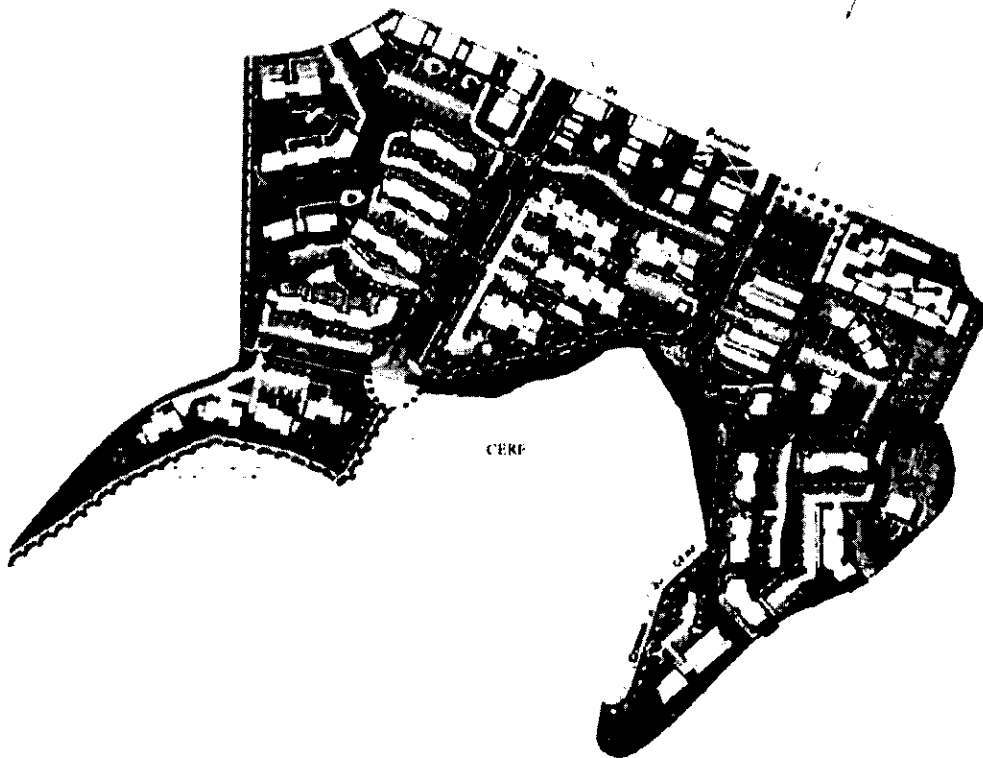
**ZAC CANNE MAPOU
PLAN DE PHASAGE**



CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition Urbaine
Plan de situation

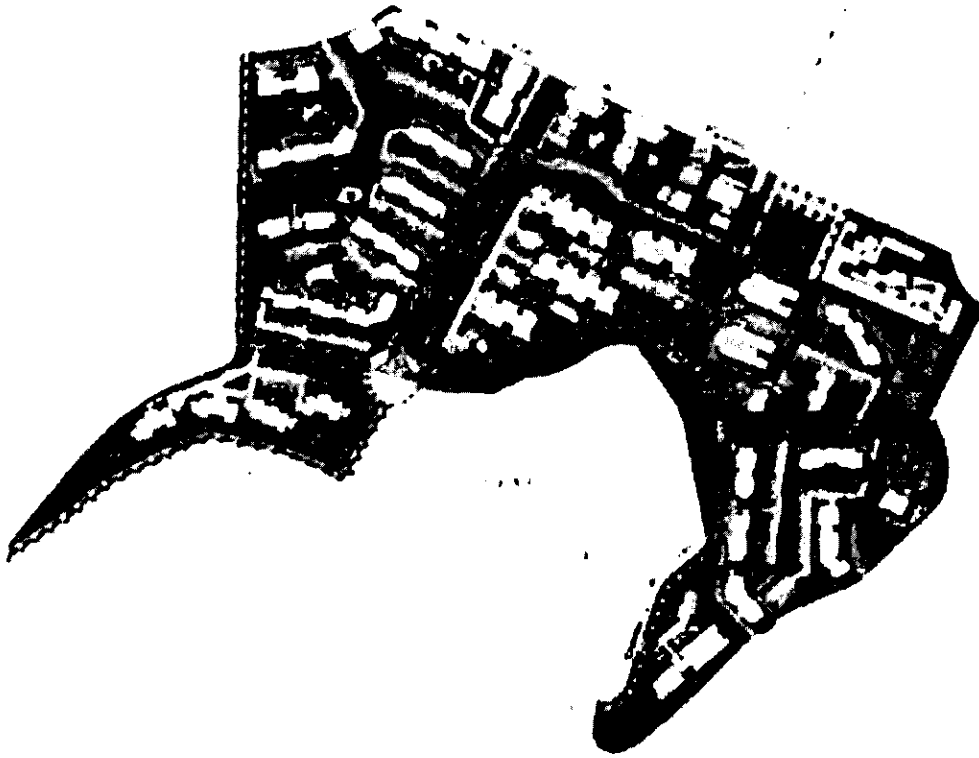
N



MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU- CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ILOT 4.2a

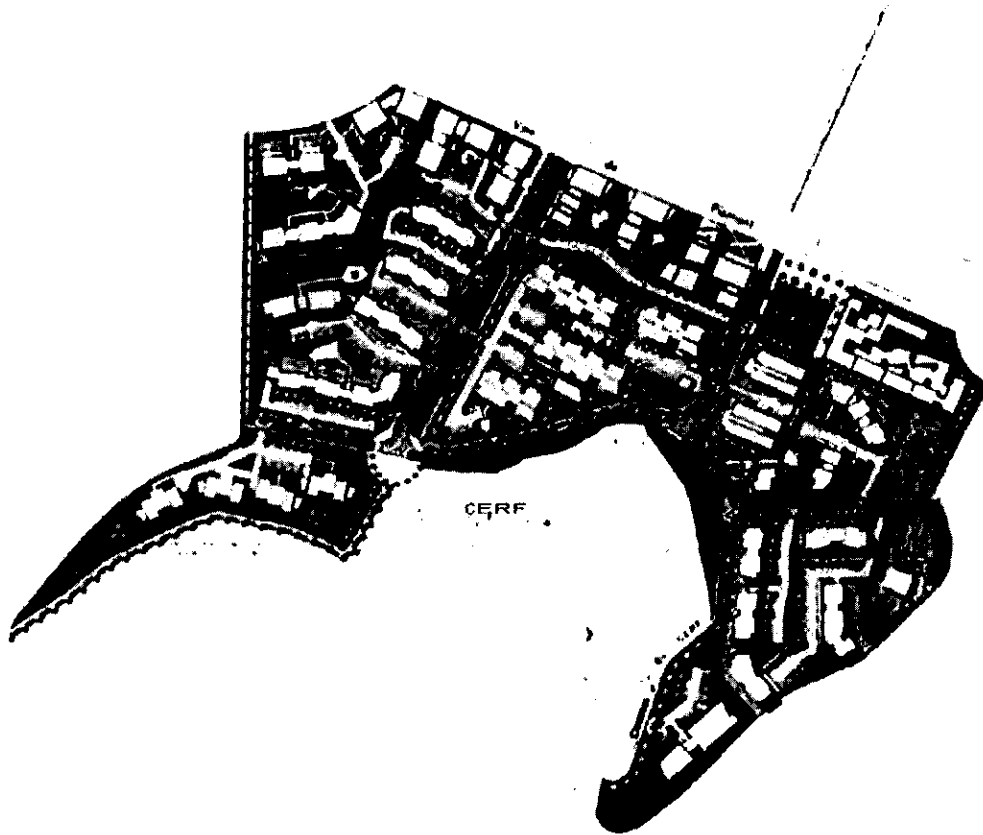
CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition Urbaine
Plan de situation



MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU- CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN ILOT 3.1

CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES
Composition Urbaine
Plan de situation



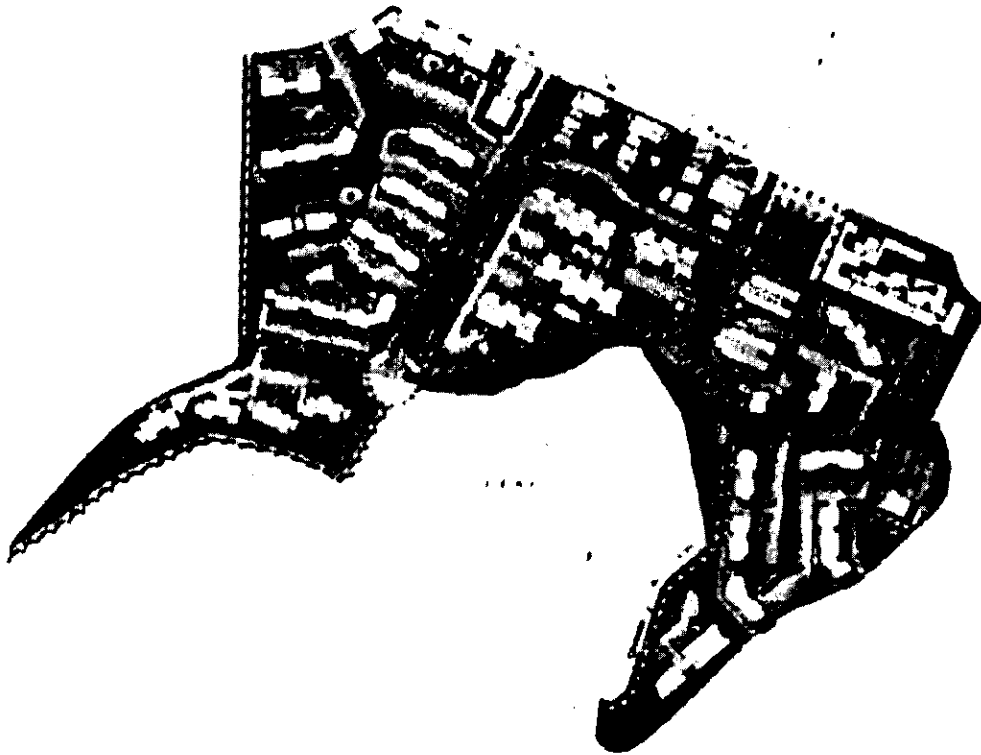
MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU- CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN



**Cahier de prescription
URBAINES ET ARCHITECTURALES**
e; ;un>ltiiln IJ1MInt
**Composition Urbaine
Plan De Situation**



N



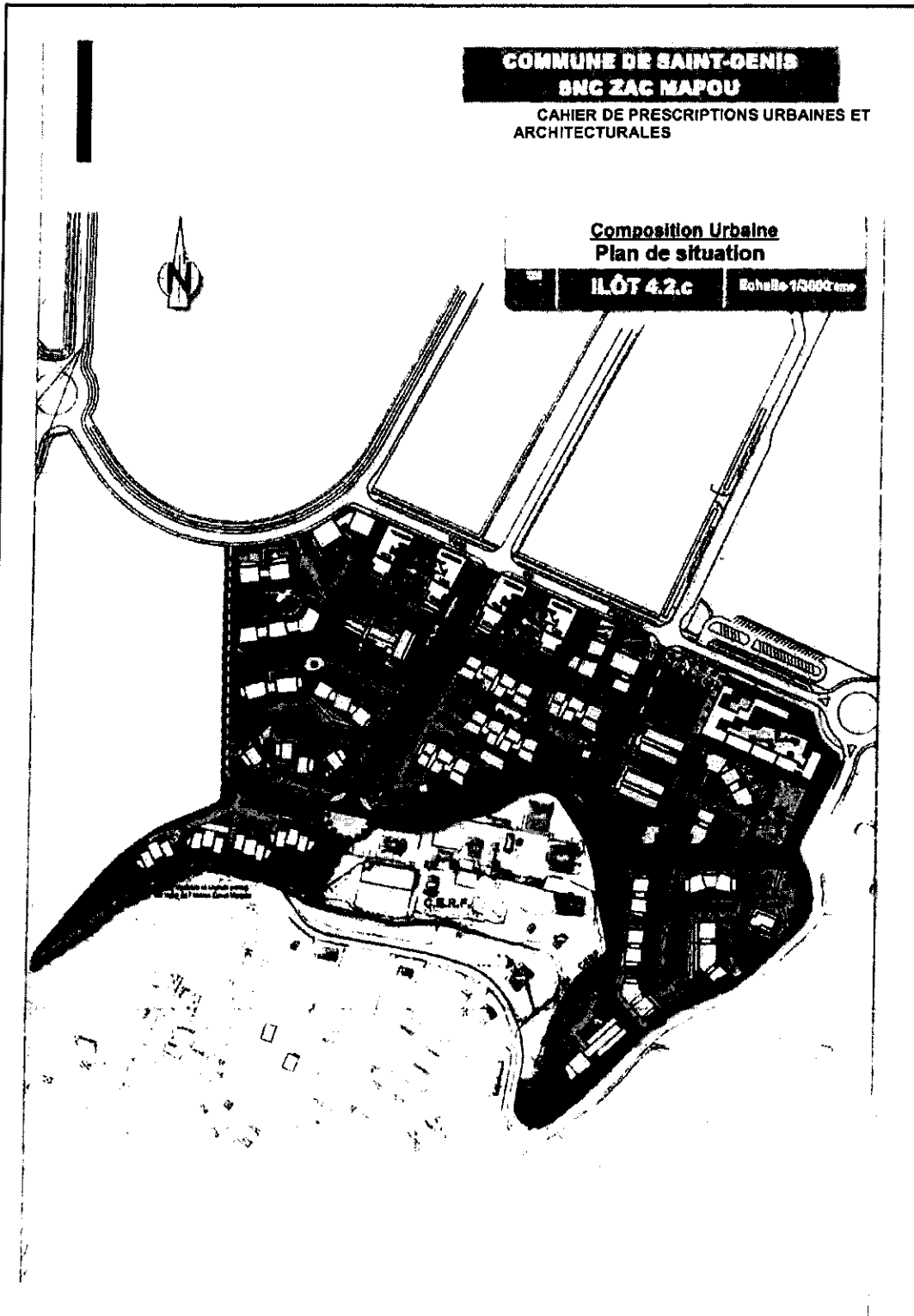
**COMMUNE DE SAINT-DENIS
SNC ZAC MAPOU**

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES ET
ARCHITECTURALES

**Composition Urbaine
Plan de situation**

ILOT 4.2.c

Echelle 1/3000ème



ZAC CANNE MAPOU-CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ILOT 4.2c

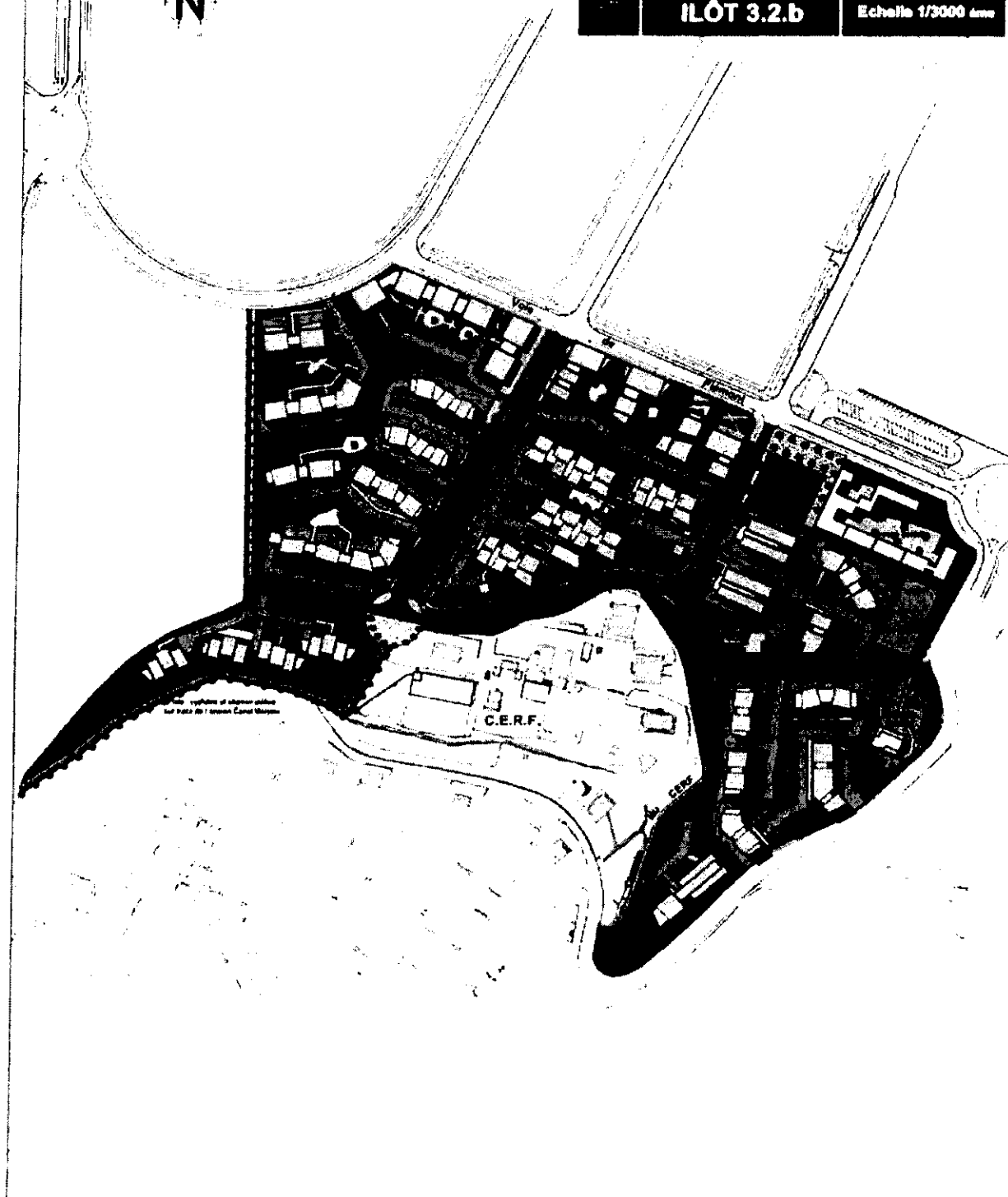
**COMMUNE DE SAINT-DENIS
SNC ZAC MAPOU**

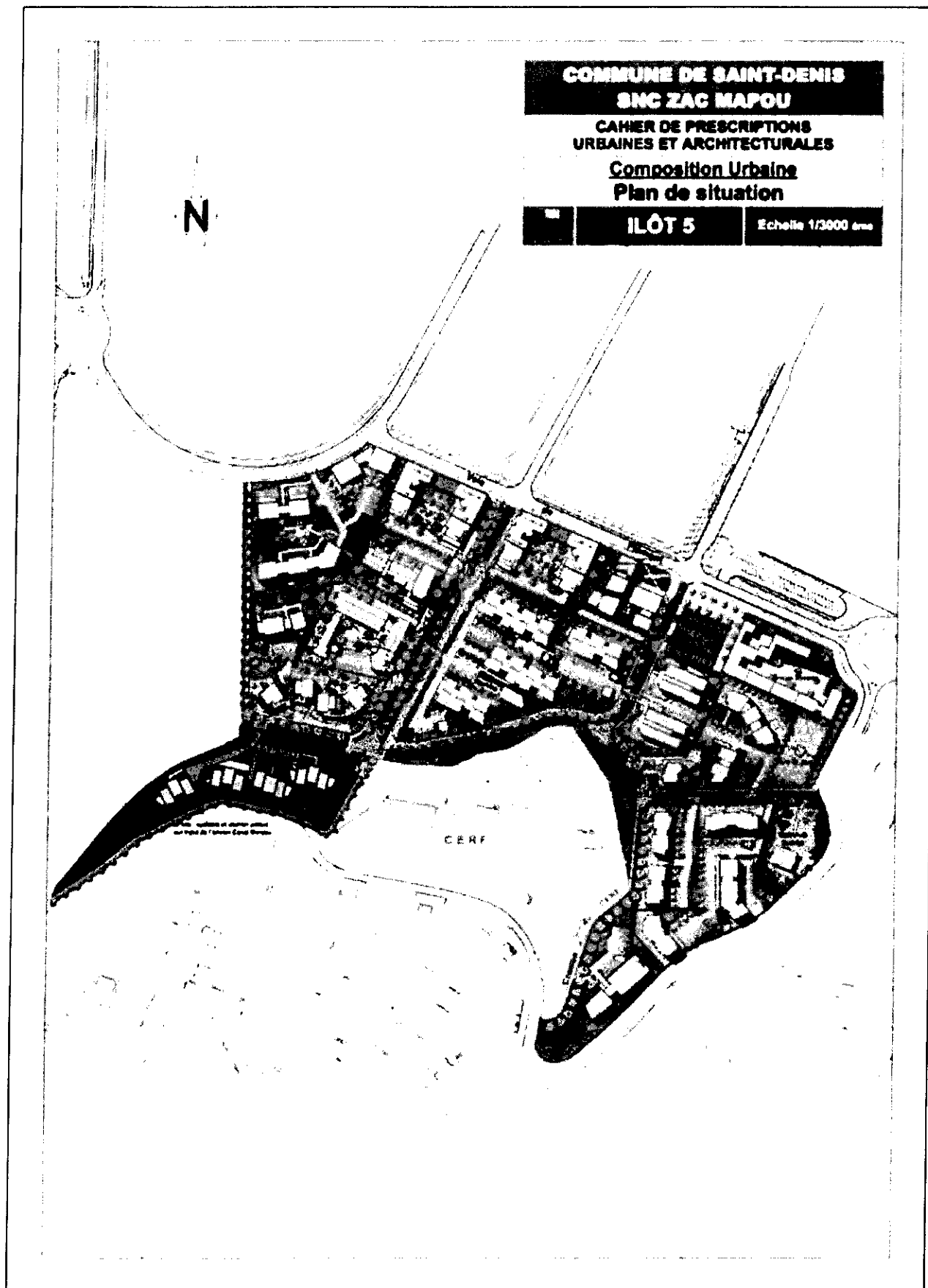
**CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES**

**Composition Urbaine
Plan de situation**

ILÔT 3.2.b

Echelle 1/3000ème





III

Détails du Bilan des dépenses et des recettes 2015

	Budget dossier de réalisation	Budget actualisé 31/12/2014	Situation au 31/12/2015
	HT	HT	HT
DEPENSES	11 271 850	9 988 957	7 290 738
ETUDES GENERALES	380 000	380 000	380 000
FONCIER	3 355 650	3 328 130	3 328 130
Terrains - Valeur 66.433 m ² X 50 €/ m ²	3 321 650	3 321 650	3 321 650
Taxes fiscales	30 000	293	-293
Notaire		0	293
étude de sol		6 187	6 187
Géomètre	4 000	0	
TRAVAUX	4 988 000	3 865 000	1 892 471
Travaux VRD	3 300 000	3 000 000	1 468 080
Eclairage public		250 000	157 684
Irrigation		75 000	35 356
Mobilier urbain - plantations	110 000	150 000	77 124
Travaux "loi sur l'eau"	800 000	50 000	26 089
PTT		20 000	4 948
Travaux électrification	540 000	120 000	56 988
Imprévus	238 000	200 000	66 002
FRAIS FINANCIERS	600 000	0	0
Frais financiers	600 000		
FRAIS GENERAUX	1 220 200	1 732 827	1 072 137
Honoraires de gestion	590 200	500 000	359 329
Honoraires de commercialisation		478 827	256 012
BET VRD	328 000	200 000	137 527
Paysagiste	9 000	100 000	75 318
BET électricité	43 000	70 000	42 092
Urbaniste conseil	44 000	250 000	179 105
Géomètre	55 000	55 000	15 451
CSPS	82 000	10 000	3 360
Divers	69 000	69 000	3 943
AUTRES DEPENSES	728 000	683 000	618 000
Communication	55 000	10 000	
Frais divers	55 000	55 000	
Participation CINOR - voie de Piémont	618 000	618 000	618 000
RECETTES	11 802 750	11 802 750	5 364 840
CESSIONS	9 576 550	9 576 550	5 092 704
logements libres 25 005 m ² SHON x 310 €/m ²	7 751 550	7 751 550	4 093 504
LLS/LLTS 5 000 m ² SHON X 200 €/m ²	1 000 000	1 000 000	999 200
PTZ 3000 m ² SHON x 250 €/m ²	825 000	825 000	
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS AUTONOMES	1 608 200	1 608 200	0
logements libres 6 760 m ² SHON x 170 €/m ²	1 149 200	1 149 200	
LLS/LLTS 1 500 m ² SHON X 170 €/m ²	255 000	255 000	
PTZ 200 m ² SHON x 170 €/m ²	204 000	204 000	
PARTICIPATIONS des CONSTRUCTEURS à la voie de Piémont	618 000	618 000	272 136
14,50 €/m ²			
MARGE BRUTE	530 900	1 813 793	-1 925 898

ACQUISITION TERRAINS

DATE		LIBELLE	MT HT
01/01/02		Terrains nus 11ha 49a 15ca	37 726,51
11/12/06		Terrains Grand canal BP 595 32a 51ca	32 510,00
11/12/06		Terrains Gabriel Macé HY 128 1ha 60a 16ca	661 102,00
TOTAL			731 338,51

CESSION TERRAINS

DATE		LIBELLE	MT HT
21/09/11	SCI TREGOR PATRIMOINE	38 Route Gabriel Macé (HY 163)	542 144,00
01/02/12	SCCV LE TREGOR	38 Route Gabriel Macé (HY 162)	538 470,00
20/03/12	CBO TERRITORIA	55 Chemin Grand Canal (BP 858p) 55 Chemin Grand Canal (BP 860p) 55 Chemin Grand Canal (BP 862) 38 Route Gabriel Macé (HY 167)	1 658 500,00
20/03/12	CBO TERRITORIA	55 Chemin Grand Canal (BP 869)	527 000,00
12/04/13	QFA pour logements Sociaux + Commerces	55 Chemin Grand Canal (BP 875 et 877)	1 237 590
27/03/15	Sccv Hoshea (opération Keller)	Chemin Cocotier (BP 876 P)	616.550
TOTAL			5 120 254,00

DEPENSES 2015												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
Travaux GTOI 2ème tranche												
Cénergi	1.020 €											
Espace verts	750 €	750 €	750 €	1.941 €	750 €							
Irrigation												
honoraires VRD			3.700 €									
Autres		782 €		30.827 €			127 €					
Totaux mensuels	1.170€	1.532 €	4.450 €	32.768 €	750 €	0	127 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cumulé	1.170€	2.702 €	7.152 €	39.920 €	40.670 €	40.670 €	40.797 €	40.797 €	40.797 €	40.797 €	40.797 €	40.797 €

N° compte	Libellé	Mouvements période		Soldes fin de période	
		Débit.	Crédit.	Débit.	Crédit.
411100000	CLIENTS	650.135,39	650.135,39		
	Sous-total de 411000000 à 411999999 CLIENTS	650.135,39	650.135,39		
	Sous-total de 410000000 à 419999999 CLIENTS ET CPTES RATTACH	650.135,39	650.135,39		
445660000	TVA RECUPERABLE	5.210,72	5.210,72		
445670000	REPORT CREDIT DE TVA	165.663,00	194.036,00	10.109,00	
	Sous-total de 445600000 à 445699999 TVA DEDUCTIBLES	170.873,72	199.246,72	10.109,00	
445710000	TVA COLLECTEE	33.585,39	33.585,39		
	Sous-total de 445700000 à 445799999 TVA COLLECTEE	33.585,39	33.585,39		
448600000	ETAT CHARGES A PAYER	4.074,00	4.074,00		
	Sous-total de 448600000 à 448699999 ETAT-AUT.CHARGES A PAYE	4.074,00	4.074,00		
	Sous-total de 440000000 à 449999999 ETAT ET AUT.COLLECT.PUBL	208.533,11	236.906,11	10.109,00	
458100000	ASSOCIES OPERATIONS COURANTES	5.021,94	186.618,53		773.360,70
	Sous-total de 458000000 à 458999999 ASSOCIES OPERAT° FAITES	5.021,94	186.618,53		773.360,70
	Sous-total de 450000000 à 459999999 GROUPE ET ASSOCIES	5.021,94	186.618,53		773.360,70
467030000	NOTAIRE DEPOT PIECES	4,90	198,08		
467050000	NOTAIRES ASL	6,79	275,24		
	Sous-total de 467000000 à 467999999 AUT.CPTES DEBIT. OU CREDI	11,69	473,32		-0,00
	Sous-total de 460000000 à 499999999 DEBIT.ET CREDIT.DIVERS	11,69	473,32		-0,00
	Sous-total de 400000000 à 499999999 COMPTES DE TIERS	913.962,97	1.140.625,24		784.959,30
508110010	DAT BNP	2.430.000,00	1.780.000,00	770.000,00	
	Sous-total de 508000000 à 508999999 AUT.VALEURS MOBILIERES	2.430.000,00	1.780.000,00	770.000,00	
	Sous-total de 500000000 à 509999999 VALEUR MOBILIERE DE PLAC	2.430.000,00	1.780.000,00	770.000,00	
512101000	BNPI COMPTE ORDINAIRE	2.431.077,89	2.483.882,21	11.731,00	
	Sous-total de 512000000 à 512999999 BANQUES	2.431.077,89	2.483.882,21	11.731,00	
518700000	INTERETS COURUS A RECEVOIR	255,20	191,22	97,79	
	Sous-total de 518700000 à 518799999 INTERETS COURUS A RECEVO	255,20	191,22	97,79	
	Sous-total de 518000000 à 518999999 INTERETS COURUS	255,20	191,22	97,79	
	Sous-total de 510000000 à 519999999 BANQUES, ETS FINANCIERS	2.431.333,09	2.484.073,43	11.828,79	
580000000	VIREMENTS INTERNES	49.940,48	49.940,48		
	Sous-total de 580000000 à 589999999 VIREMENTS INTERNES	49.940,48	49.940,48		
	Sous-total de 500000000 à 599999999 COMPTES FINANCIERS	4.911.273,57	4.314.013,91	781.828,79	
602000000	ACHATS STOCKES-AUT APPROVISION	60.987,60		113.226,05	
	Sous-total de 600000000 à 609999999 ACHATS	60.987,60		113.226,05	
627000000	SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILE	318,58		568,80	
	Sous-total de 627000000 à 627999999 SERVICES BANCAIRES	318,58		568,80	
	Sous-total de 620000000 à 629999999 AUT.SERV.EXTERIEURS	318,58		568,80	
635120000	TAXE FONCIERE	7.350,00	4.074,00	5.703,00	
635400000	DROIT ENREGISTREMENT ET TIMBRE	122,33		113,66	
	Sous-total de 630000000 à 639999999 IMPOTS, TAXES ET VERS....	7.472,33	4.074,00	5.816,66	
658000000	CHARGES DIVERSES DE GEST° COUR	0,39		2,11	
	Sous-total de 650000000 à 659999999 AUT.CHGES DE GEST° COURA	0,39		2,11	
	Sous-total de 600000000 à 699999999 COMPTES DE CHARGES	68.778,90	4.074,00	119.613,62	
701000000	VENTE DE TERRAINS		589.000,00		589.000,00
	Sous-total de 701000000 à 701999999 VENTES DE PRODUITS FINIS		589.000,00		589.000,00
704100000	FACTURAT° PART.CONST/VOIE DE P		27.550,00		27.550,00
	Sous-total de 704000000 à 704999999 TRAVAUX		27.550,00		27.550,00

N° compte	Libellé	Mouvements période		Soldes fin de période	
		Débit.	Crédit.	Débit.	Crédit.
Sous-total de 700000000 à 709999999 VENTES PROD.PRESTATIONS			616.550,00		616.550,00
713310000	VARIATION STOCK PDT COURS		60.987,60		113.226,05
713390000	COUT DE REVIENT DES VENTES	431.584,99		431.584,99	
Sous-total de 710000000 à 719999999 PRODUCTION STOCKEE		431.584,99	60.987,60	318.358,94	
758000000	PROD DIV DE GEST° COURANTE		2,06		2,70
Sous-total de 750000000 à 759999999 AUT.PROD DE GEST° COUTAN			2,06		2,70
767000000	PROD NETS/CESSIONS DE VMP	191,22	526,35		368,94
Sous-total de 767000000 à 767999999 PROD NETS/CESSIONS DE VM		191,22	526,35		368,94
Sous-total de 760000000 à 769999999 PRODUITS FINANCIERS		191,22	526,35		368,94
791000000	TRANSFERT DE CHARGES		11,69		11,69
Sous-total de 791000000 à 791999999 TRANSFERT DE CHARGES			11,69		11,69
Sous-total de 700000000 à 799999999 COMPTES DE PRODUITS		431.776,21	678.077,70		298.574,39
TOTAL DU DOSSIER : ZACMAPOU		6.592.235,28	6.592.235,28		-0,00

IV

Perspectives 2015 et suivantes

Livraisons :

Il n'y a pas eu de livraison de logements sur le site en 2015.

Travaux :

Les travaux de l'opération Keller (ilot 4.2.C) ont débuté début 2015. Livraison des logements prévue début 2016.

En 2015 :

Les Dépenses s'établissent à : 40.797 € ⇨ Divers travaux et Honoraires décrits en page 21

Les recettes s'établissent à : + 616.550€ HT ⇨ Vente charge foncière ilot 4.2c - opération « Keller »

L'activité prévisionnelle 2016 et suivants :

- 1) Vente de la charge foncière de l'îlot 4.2b1 (Résidence Belle Isle) pour 811.250 € HT
- 2) Dépôt d'une demande de Permis de construire pour une opération de 48 logements et d'une Shon de 3.000 m² (ilot 5 Résidence Pesk'île)
- 3) Le démarrage des travaux de l'opération « Belle Ile » pour 48 logements sur l'ilot 4.2.b1.
- 4) Réflexions et programmation des ilots 2.1 et solde ilot 4.1 par Quartier Français Aménagement en logements intermédiaires
- 5) Cession des voiries et espaces verts réalisés à la Commune.
- 6) Fin des travaux de VRD sur le secteur Ercane (allée et chemin du CERF) en 2017-2018

V

Annexes

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA/ DU / Aménagement/Grands Projets/ Mobilité

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi XX XXXX 20XX
Rapport n° XX/X-

OBJET ZAC CANNE MAPOU

CRAC 2014

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 25 de la convention publique d'aménagement approuvée en Conseil Municipal du 18/12/2010 (reçue en Préfecture le 30/12/2010) et signée le [REDACTED] 2011, la SNC ZAC MAPOU transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La convention prévoit :

OBJECTIFS DE L'OPERATION

Rappel succinct des objectifs de l'opération.

- Réalisation de 600 logements environ
- Equipements publics : voiries et réseaux divers, Groupe scolaire, transformation d'une maison existante en une maison de quartier, et réalisation d'une aire de jeux

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

- 2011 : Obtention de permis de construire pour 3 opérations totalisant 148 logements, réalisation de la première tranche de VRD. Première cession de terrain pour 24 logements
- 2012 : Poursuite des travaux de VRD et cession de charges foncières pour 124 logements. Obtention d'un permis de construire pour 80 logements sociaux et 800 m² de commerces
- 2013 : Travaux de finitions de VRD en fonction livraisons des logements, dépôt d'une demande de permis de construire pour 30 logements, cession de la charge foncière pour les 80 logements sociaux et les 800 m² de commerces.
- 2014 : Poursuite des travaux de VRD et obtention du permis de construire pour les 30 logements. Livraison des logements sociaux.
- 2015 : Obtention du permis de construire ilot 4.2 b opération Belle Isle, dépôt du permis de construire ilot 5, travaux de finition des VRD et espaces verts.

PROGRAMME PREVISIONNEL

- 2016 : mise en construction des opérations sus nommées en 2015, recherche de constructeurs pour deux autres ilots.
- 2017 : idem

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan Année N-1 validé (€ HT)	Bilan Année N actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	380.000	380.000	0	
Terrains et frais annexes	3.328.130	3.328.130	0	
Travaux et honoraires	5.597.827	5.597.827	0	
Frais financiers	0	0	0	
Frais généraux	65.000	65.000	0	
Autres dépenses	618.000	618.000	0	
Total dépenses	9.988.957	9.988.957	0	

RECETTES	Bilan Année N-1 validé (€ HT)	Bilan Année N actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	9.576.550	9.576.550	0	
Participations	1.608.200	1.608.200	0	
Autres recettes	618.000	618.000	0	
Total recettes	11.802.750	11.802.750	0	

Par rapport au CRAC 2014 validé, le CRAC 2015 confirme le prévisionnel financier en dépenses et en recettes

De ce fait, la participation communale : NEANT il n'y a aucune participation communale à l'opération.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2015

	Réalisé au 31/12/N-1 2014	Bilan prévisionnel N-1 2014	Réalisé au 31/12/N 2015	%
DEPENSES				
Frais d'études	380.000	380.000	380.000	100 %
Acquisitions et frais sur acquisitions	3.328.130	3.328.130	3.328.130	100 %
Participations et taxes	618.000	618.000	618.000	100 %
Travaux principaux et honoraires	4.619.000	4.619.000	2.349.267	51 %
Frais financiers sur emprunt	0	0	0	
Frais et Produits fin CT	65.000	65.000	0	0%
Autres dépenses rémunérées	0	0	0	
Sous Total	9.010.130	9.010.130	6.675.397	74 %
Rémunération prestataire	978.827	978.827	615.341	63 %
Honoraires société clôture opération	0	0	0	
Sous Total honoraires	978.827	978.827	615.341	63 %
TOTAL DEPENSES	9.988.957	9.988.957	7.290.738	73 %
	Réalisé au 31/12/N-1 2014	Bilan prévisionnel N-1 2014	Réalisé au 31/12/N 2015	%
RECETTES				
Cessions à la collectivité				
Cessions	11.184.750	11.184.750	5.092.704	46 %
Apport en nature foncier ville				
Participation ville				
Subventions Etat				
Subventions				
Autres participations	618.000	618.000	272.136	44 %
Produits financiers				
Produits divers				
TOTAL RECETTES	11.802.750	11.802.750	5.364.840	45 %

Les principales interventions menées en 2015 sur la ZAC MAPOU 1^{ère} tranche ont concerné :

- o Travaux de VRD et finitions
- o Négociation de compromis de vente de terrains

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2016

Prévisions N 2016	Prévisions N+1 2017	Prévisions N+2 2018	Prévisions N+3 2019	Prévisions N+4 2020
----------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

DEPENSES					
Frais d'études					
Acquisitions et frais sur acquisitions					
Participations et taxes					
Travaux principaux	50.000	75.000	75.000	25.000	25.000
Frais financiers sur emprunt					
Frais et Produits fin CT					
Autres dépenses rémunérées					
Sous Total					
Rémunération prestataire	40.562	48.616	47.748	58.215	
Honoraires société clôture opération					
Sous Total honoraires					
TOTAL DEPENSES	90.562	123.616	122.748	83.215	25.000

RECETTES					
Cessions à la collectivité					
Cessions	775.000	887.530	912.250	1.112.280	
Apport en nature foncier ville					
Participation ville					
Subventions Etat					
Subventions					
Autres participations	36.250	84.790	42.703	52.026	
Produits financiers					
Produits divers					
TOTAL RECETTES	811.250	972.320	954.953	1.164.306	

Les dépenses prévisionnelles en 2016

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées à la réalisation de :

- Différents travaux VRD complémentaires et finitions espaces verts en vue de la rétrocession.

Les recettes prévisionnelles en 2016

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées à la réalisation de :

- Cession ilot 4.2 B opération Belle Isle

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2015 de la ZAC MAPOU 1^{ère} tranche, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 11.802.750 € HT ;
- la participation de la commune pour : **PAS DE PARTICIPATION COMMUNALE**
- les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et les recettes afférentes.