

OBJET ZAC CANNE MAPOU

**CHOIX DU CONCESSIONNAIRE  
APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

---

**CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

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

Par Délibération du 1er 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.

Cette opération publique d'aménagement, qui concerne le secteur de la Bretagne, d'une superficie de 11,3 ha urbanisables s'inscrit dans le cadre de la programmation logement du PLH intercommunal, repris dans le Plan Local d'Urbanisme. Elle vise l'aménagement de terrains en majorité nus de toute construction.

Le programme prévisionnel de constructions vise :

- la réalisation d'environ 600 logements (42 765 m<sup>2</sup> de SHON) sur cette première tranche, dont 25 % de logements aidés ;
- la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone :
  - o voiries et réseaux divers
  - o un groupe scolaire,
  - o une maison de quartier,
  - o une aire de jeux.

La Délibération de création de la ZAC Canne Mapou prévoit sa réalisation par convention et en exonération de la TLE.

Sur cette base, une procédure de publicité et de mise en concurrence a été engagée pour la passation d'une concession d'aménagement, comme le requiert d'ailleurs aujourd'hui les dispositions nouvelles de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme.

Sur cette base, la SNC ZAC MAPOU et la SIDR ont présenté chacune une candidature. Celles-ci ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission ad hoc en date du 18 juin 2009. Par suite, ces sociétés ont été invitées à communiquer leurs propositions sur la base du dossier de consultation remis par la Ville.

## Rapport n° 10/1-32

La SIDR a cependant fait part de sa décision à renoncer à concourir. Il a été pris acte ainsi de la renonciation de la SIDR.

En ce qui concerne l'offre de la SNC ZAC MAPOU, le programme a été dans l'ensemble suivi et le bilan prévisionnel de l'opération a été évalué à 11 008 950 € HT en dépenses. La Commission du 8 décembre 2009 a souligné la bonne qualité globale de l'offre de la SNC ZAC MAPOU et son intérêt au regard des attentes de la collectivité.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les discussions ont été engagées avec la seule SNC ZAC MAPOU notamment en ce qui concerne :

- le taux de logement social dans l'opération,
- la mixité offerte dans le cadre du projet,
- la participation de l'aménageur aux équipements publics,
- les modalités de travail avec la collectivité en phase opérationnelle,
- les modalités de communication et de concertation sur le projet,
- les étapes et le calendrier de réalisation de l'opération,
- les modalités de versement de la participation à la CINOR...

A l'issue des discussions, il est proposé de retenir la SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Canne Mapou sur la base du projet de traité de concession ci-annexé. Le rapport d'analyse des offres intégrant les résultats des discussions est joint à la présente délibération.

Pour l'essentiel, la société présente toutes les capacités techniques et financières nécessaires pour la réalisation de cette opération et confirme son aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée.

Au vu des critères de jugements des offres, en ce qui concerne la capacité économique et financière (30 % de la note totale), une note de 7/10 lui a été attribuée notamment compte tenu de l'évolution de son chiffre d'affaire.

Pour ce qui est de la valeur technique (40 % de la note totale), une note de 6/10 lui a été attribuée, au regard de son expérience et des ressources humaines mobilisées.

En ce qui concerne le prix (30 % de la note totale), la société bénéficie d'une note de 6/10 pour le moindre coût requis du concédant au titre de sa participation financière éventuelle et tenant compte du bilan prévisionnel proposé (la SNC ZAC MAPOU ne demande aucune participation à la Ville).

Par conséquent, une note globale de 6,3/10 lui a été attribuée.

Selon le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, joint à la présente Délibération, la SNC ZAC MAPOU devra assurer sous sa responsabilité, avec risques et périls, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC Canne Mapou » sur la base du programme sus-énoncé.

## Rapport n° 10/1-32

A ce titre, elle assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, prévus dans la concession (terrassements, VRD....) sauf ceux conservés le cas échéant par la personne compétente (travaux de la voie de Piémont réalisés par la CINOR auxquels elle apportera une contribution financière de 391 000 €, équipements publics par la Ville) au titre de la première tranche de la ZAC, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

La SNC ZAC MAPOU fait son affaire du foncier qu'elle maîtrise d'ailleurs en majeure partie (73,9% des terrains des deux tranches dont une moitié dans la première tranche).

Elle procédera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. D'une manière générale, elle assurera la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et assurera l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour assurer la bonne fin de l'opération.

La durée prévue pour la concession d'aménagement est de 10 ans, à compter de la date de prise d'effet.

La rémunération du cocontractant sera assurée essentiellement par les résultats de l'opération. Aucune participation financière de la Ville n'est envisagée. Les terrains à bâtir seront aménagés et commercialisés à ses bénéfices, risques et périls. Le cas échéant, lorsque des constructions seront édifiées sur des terrains non cédés ou concédés par le cocontractant, le constructeur sera tenu d'une participation au coût d'équipement de la zone (art. L. 311-4 du Code de l'urbanisme). Les équipements publics à la charge de la société seront remis sans frais à la collectivité au titre de sa participation d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, je vous demande d'approuver :

- le choix de la société SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Canne Mapou ;
- le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, à passer avec la SNC ZAC MAPOU pour la réalisation de la ZAC Canne Mapou ci-annexé;

et de m'autoriser :

- à signer le traité de concession d'aménagement (ci-joint) et ses annexes à passer avec la SNC ZAC MAPOU pour la réalisation de la ZAC Canne Mapou et tout autre document relatif à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

8 MAR 2010  
Mairie de Saint-Denis (Réunion)  
Service des Affaires Civiles

LE MAIRE  
  
Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC CANNE MAPOU

**CHOIX DU CONCESSIONNAIRE  
APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

---

**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 ;

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 21 février 2009 instituant une Commission ad hoc pour la passation de concession d'aménagement ;

Vu les avis de la Commission ad hoc réunie le 18 juin 2009 et le 13 octobre 2009 ;

Vu le rapport d'analyse des offres ;

Vu le projet de traité de concession d'aménagement de la ZAC Canne Mapou et ses annexes ;

Sur le RAPPORT N° 10/1-32 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions (avec réserve exprimée par l'opposition en AG/ EM) ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve le choix de la SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Canne Mapou.

**ARTICLE 2**

Approuve le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes à passer avec la SNC ZAC MAPOU pour la réalisation de la ZAC Canne Mapou.

**ARTICLE 3**

Autorise le Maire à signer le traité de concession d'aménagement et ses annexes à passer avec la SNC ZAC MAPOU pour la réalisation de la ZAC Canne Mapou et tout autre document relatif à cette affaire.

**ARTICLE 4**

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous l'article 2111 et la Fonction 820.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 5-8 MAR. 2010

LE MAIRE  
  
Gilbert ANNETTE

5-8 MAR 2010  
Maire  
Jean Louis