

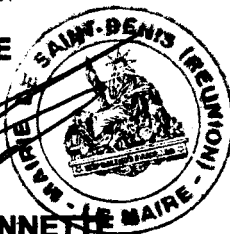
DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

<i>Élus</i>	<i>Horaires</i>	<i>Remarques</i>
	ARRIVÉES	
KICHENIN Virgile	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01
NAILLÉT Philippe	à 10 h 26	au Rapport n° 11/8-01
	DÉPARTS	
ASSABY Maximilien	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01 (procurator à ORPHÉ Monique)
CHÉFIARE Claudine	à 10 h 34	au Rapport n° 11/8-03 (procurator à LOCATE Raziah)
ALBANY Christian	à 10 h 50	au Rapport n° 11/8-14
TROTET Maryse	à 11 h 01	au Rapport n° 11/8-20
LAURÉT Edmond	à 11 h 02	au Rapport n° 11/8-20 (procurator à PESTEL René Louis)
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	à 11 h 22	au Rapport n° 11/8-22
LOCATE Raziah	à 11 h 27	au Rapport n° 11/8-23

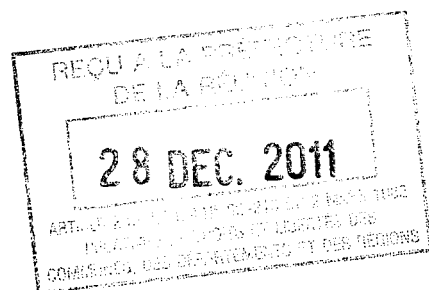
Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le
 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 46 sur 55.

26 DEC. 2011

LE MAIRE



Silbert ANNETTE



OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2009-2010

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

I - CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Dans le cadre du développement du secteur Montgaillard/ La Colline, la commune de Saint-Denis a confié à la SARL Colline des Camélias, la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) COLLINE DES CAMELIAS.

Cette ZAC, située dans le prolongement de l'urbanisation de la Colline des Camélias, s'étend sur une superficie de 15,6 hectares.

Par délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis du 28 avril 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Colline des Camélias sur la base notamment du bilan de la concertation engagée au préalable.

Au terme des procédures de publicité et de mise en concurrence des aménageurs prescrites par les articles L.300-2 et L.300-4 du code de l'urbanisme, le choix du concessionnaire s'est portée sur la SARL Colline des Camélias par délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2006.

La signature du traité de concession est intervenue en date du 26 avril 2007 pour une durée de 6 ans.

Par délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis du 21 février 2009, il a été approuvé le dossier de réalisation.

Par délibération du Conseil Municipal du 21 février 2009, il a été approuvé l'avenant N°1 du traité de concession.

Conformément à l'article 2.3 du Traité de Concession d'Aménagement pour la réalisation de la ZAC Colline des Camélias, la SARL Colline des Camélias transmet à la collectivité le compte rendu annuel au concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération qui se situe sur un périmètre de 15,6 hectares propose un programme global des constructions (hors équipement public) de la Z.A.C. COLLINE DES CAMELIAS de 55 000m² de surface hors œuvre nette.

Ce programme était constitué de :

- Une zone destinée à la réalisation d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé pour une SHON prévisionnelle 9 400 m².

Rapport n° 11/8-39

- Une zone destinée à la réalisation d'habitat collectif pour une SHON prévisionnelle de 21 000 m².
- Une zone destinée à la réalisation d'habitat social pour une SHON prévisionnelle de 16 000 m².
- Une zone correspondant à des terrains privés dont certains sont bâtis, à laquelle est attribuée une SHON prévisionnelle 8 600 m².

Le programme actualisé intègre la volonté de la Ville de maintenir un nombre important de logements sociaux et 22% de logements dits intermédiaires sur le périmètre de la ZAC.

Le chantier de la première tranche a été initié en juin 2009.

La clôture de la ZAC est prévue pour décembre 2012.

II- BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

(Confer tableau page suivante)

Rapport n° 11/8-39

BILAN ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/10

Variation des écarts

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/09	H.T. Actualisé au 31/12/10	Variation HT
1 - ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	0,00
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	340 000,00	420 000,00	80 000,00
Honoraires juridiques	50 000,00	100 000,00	150 000,00	50 000,00
Honoraires divers BET(sol, environnement,)	30 000,00	90 000,00	110 000,00	20 000,00
Frais de notaire crédit travaux	50 000,00	130 000,00	130 000,00	0,00
Divers	20 000,00	20 000,00	30 000,00	10 000,00
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	577 000,00	574 000,00	-3 000,00
Honoraires BET VRD	362 000,00	375 000,00	372 000,00	-3 000,00
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	0,00
Honoraires Mission SPS	20 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 100 000,00	4 050 000,00	-50 000,00
VRD Internes ZAC	2 500 000,00	2 500 000,00	2 668 000,00	168 000,00
Provisions Travaux Sup	300 000,00	300 000,00	50 000,00	-250 000,00
Rénovation Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 300 000,00	1 332 000,00	32 000,00
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	450 000,00	0,00
Réservoir d'eau potable	110 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Ouvrage Franchissement Ravine Butor	180 000,00	180 000,00	180 000,00	0,00
Ouvrage Franchissement Ravine Boucan Launay	160 000,00	160 000,00	160 000,00	0,00
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	0,00
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 412 500,00	1 403 000,00	-9 500,00
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	735 151,00	717 651,00	-17 500,00
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	0,00
RECETTES	H.T.	H.T.	H.T.	
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 200 000,00	1 950 000,00	750 000,00
2 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	0,00
3 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements Collectifs	5 050 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	0,00
4 - Equipements collectifs	200 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00
5 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	750 000,00	0,00	-750 000,00
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	0,00

Rapport n° 11/8-39

Les CRAC 2009 et 2010 présentent des bilans identiques.

III - AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2009-2010

L'avancement de l'opération de la ZAC en 2009-2010 concerne :

- En 2009, la tranche 1 le démarrage des travaux pour :
 - Le réseau AEP
 - Telecom
 - Eaux usées
 - Eau potable
 - BT et éclairage public

Les terrassements se sont achevés pour les tranches 1 et 2.

- En 2010, la tranche 1 l'achèvement des travaux pour :
 - Le réseau AEP
 - Telecom
 - Eaux usées
 - Eau potable
 - BT et éclairage public

Les travaux de voirie se sont achevés pour les tranches 1 et 2, sachant que pour la tranche 1, la réalisation des enrobés définitifs est différée.

La maîtrise foncière est assurée à hauteur de 90% des surfaces cessibles.

Sur le plan des procédures d'urbanisme, une demande de déclassement concernant des zones inconstructibles dans la ZAC par le plan de prévention des risques de Saint-Denis a été faite dans le cadre de la révision en cours du plan de prévention des risques de la Commune.

Les études géotechniques et les études relatives aux Voiries RD ayant été réalisées, les travaux d'aménagement ont été engagés en juin 2009 sur le périmètre de la première tranche de la ZAC. La réception a été faite en juin 2010. Les travaux de la seconde tranche seront initiés début 2011.

Compte tenu de réticences rencontrées avec certains riverains de la ZAC, les travaux d'aménagement de la rue de la colline ont été différés en 2011.

Rapport n° 11/8-39

S'agissant de la station d'épuration à installer sur le périmètre de la ZAC, les travaux ont été réalisés en 2010.

La commercialisation des parcelles individuelles a été engagée en 2009. Compte tenu des polémiques autour du dossier, il a été régularisé au 31 décembre 2010, seulement 6 actes.

Pour les macro lots collectifs, des arrêtés de permis de construire ont été délivrés en 2009 pour la construction de logements libres et aidés. Ils ont tous fait l'objet de recours par certains riverains de la ZAC avec une incidence majeure sur le planning des travaux et la gestion financière de la ZAC. Les recours ont tous été levés sur le premier semestre 2010 suite à la signature d'un protocole.

- Deux programmes de logements libres (Le Galion et la Goélette) ont été initiés en septembre 2010.
- Les deux programmes de logements aidés seront initiés au premier trimestre 2011 car les agréments LBU et fiscaux n'ont été obtenus qu'en septembre 2010.
- Un cinquième permis de construire de logements collectifs a été obtenu en 2010 pour la réalisation de logements libres et primo accédants. La commercialisation et le chantier seront initiés en 2011.
- Les autres macro lots collectifs sont subordonnés à la révision du PPR en cours.

Après avoir signé le protocole avec de nombreux riverains pour engager les travaux de construction des logements collectifs, la SARL COLLINE DES CAMELIAS a mis en place avec la commune, un comité de pilotage avec des représentants des riverains de la ZAC.

En parallèle, des discussions avec la famille propriétaire des voiries du lotissement les Rosiers se sont engagées, pour régulariser l'accès à la ZAC et le branchement aux réseaux au titre de la servitude dont SARL Colline des Camélias est propriétaire.

Faute d'avoir pu aboutir, cette procédure sur le fond devant le TGI de Saint-Denis a été initié en décembre 2010 pour régulariser juridiquement la servitude.

LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2010

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2010, s'élèvent à **14 650 000 € HT**.

LES RECETTES REALISEES AU 31.12.2010

Les recettes encaissées, en cumulé au 31.12.2010, s'élèvent à **14 650 000 € HT**.

IV - PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2011

L'année 2011 sera l'année de mise en place des premiers occupants sur le périmètre de la ZAC. (logements individuels et logements collectifs).

En 2011, il est également prévu :

- le lancement des travaux sur la voie d'accès,
- le raccordement des réseaux de la ZAC aux réseaux publics
- et de réalisation des travaux d'aménagement de la tranche 2 de la ZAC.

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

Il n'y a pas de participation communale.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2009-2010 de la ZAC Colline des Camélias :

- le bilan financier au 31 12 2010 qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 650 000 € HT,
- les dépenses et recettes des années 2009-2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011,
- les objectifs opérationnels de l'année 2011 les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour l'année 2011.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE Maire ANNETTE

NB Le CRAC 2009-2010 de la ZAC Colline des Camélias peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage – téléphone 0262 40 04 35 – télécopieur 0262 40 05 29

OBJET **ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS**
CRAC 2009-2010

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

Sur le RAPPORT N° 11/8-39 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} Adjointe, 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 2009-2010 de la ZAC Colline des Camélias notamment les éléments suivants :

- le bilan financier au 31 12 2010 qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 650 000 € HT,
- les dépenses et recettes des années 2009-2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011,
- les objectifs opérationnels de l'année 2011 les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour l'année 2011.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 26 DEC. 2011

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

The image shows a circular official stamp of the Municipality of Saint-Denis (Réunion). The stamp contains the text 'MAIRIE DE SAINT-DENIS (REUNION)' around the perimeter and a central emblem. To the right of the stamp, the name 'LE MAIRE' is printed above a handwritten signature, and the name 'Gilbert ANNETTE' is printed below the signature.