

OBJET ZAC CANNE MAPOU
CRAC 2011

1. CONTEXTE 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.

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).

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 à l'abandon du forage du CERF ; elle est située en berge gauche de la Ravine Triolet.

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.

Les travaux de la 1ère tranche de la ZAC ont démarré à la fin de l'année 2011.

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

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 Avancement des travaux VRD

La première tranche de VRD correspond au traitement des îlots 3.1 et 2.2.

La phase 1 a été légèrement modifiée, pour pouvoir desservir partiellement les îlots 4.3 et 3.2 a et ce afin de permettre la réalisation de l'opération de logements sociaux « Molène et Bréhat ».

Le lot VRD 1ère phase a été attribué à GTOI, les travaux ont démarré fin 2011.

Le lot basse tension/ éclairage public a été attribué à CENERGI.

Le lot espace vert fera l'objet d'une consultation ultérieure.

2.2 Avancement des opérations de logements

Le programme global des constructions est le suivant :

	SHON maxi (m ²)	Nombre de logements	Commerces services (m ²)
ILOT 1	7 960	115	
ILOT 2	6 450	90	
ILOT 3	11 850	130	2 500
ILOT 4	12 040	170	150
ILOT 5	3 000	45	
Groupe scolaire	2 400	0	
Equipement de proximité	350	0	
TOTAL	45 550	550	2 650

Les travaux de l'opération « Trégor » (48 logements) ont démarré en juin 2011, avec une livraison prévue en 2012.

D'autres opérations ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire :

- « Belem » - Ilot 3.1 - Quartier Français Aménagement - 76 logements
- « Maezad » - Ilot 4.2 - CBO Territoria - 24 logements
- « Molène et Béhat » - Ilots 3.2a et 4.3 - Quartier Français Aménagement/ SODIAC - 80 logements sociaux

3. BILAN FINANCIER

3.1 Evolution du bilan financier

	Bilan initial HT au 31/12/2010	Bilan HT au 31/12/2011	Ecart 2011/2010
DEPENSES			
Etudes générales	300 000	380 000	80 000
Foncier	3 355 650	3 355 650	-
<i>dont Valeur terrain tranche 1</i>	3 321 650	3 321 650	-
<i>dont Taxes fiscales</i>	30 000	30 000	-
<i>dont Géomètre</i>	4 000	4 000	-
Travaux	5 035 000	4 988 000	- 47 000
<i>dont VRD</i>	3 300 000	3 300 000	-
<i>dont Mobilier urbain plantation</i>	110 000	110 000	-
<i>dont STEP</i>	800 000	800 000	-
<i>dont Electrification</i>	540 000	540 000	-
<i>dont Imprévus</i>	285 000	238 000	- 47 000
Frais financiers	680 000	600 000	- 80 000
<i>dont Frais financiers sur emprunt</i>	600 000	600 000	-
<i>dont Garantie d'achèvement</i>	80 000	-	- 80 000
Frais généraux	628 000	630 000	2 000
<i>BET VRD</i>	328 000	328 000	-
<i>BET Electricité</i>	43 000	43 000	-
<i>Paysagiste</i>	9 000	9 000	-
<i>Urbanisme conseil</i>	44 000	44 000	-
<i>Géomètre</i>	55 000	55 000	-
<i>Coordonnateur sécurité</i>	82 000	82 000	-
<i>Honoraires divers</i>	67 000	69 000	2 000
Autres dépenses	110 000	728 000	618 000
<i>Communication</i>	55 000	55 000	-
<i>Frais divers</i>	55 000	55 000	-
<i>Participation CINOR Voie de Piémont</i>	-	618 000	618 000
Sous total	10 108 650	10 681 650	573 000
Honoraires sté prop Dép			
Honoraires sté prop Rec			
Honoraires sté suivi gestion	559 300	590 200	30 900
Honoraires sté clôture opération			
Honoraires sté MOUS			
Sous total honoraires	559 300	590 200	30 900
TOTAL DEPENSES	10 667 950	11 271 850	603 900
RECETTES			
Cessions	9 576 550	9 576 550	-
<i>Logements libres</i>	7 751 550	7 751 550	-
<i>LLS/LLYS</i>	1 000 000	1 000 000	-
<i>PLS</i>	825 000	825 000	-
Cessions	1 608 200	1 608 200	-
<i>Logements libres</i>	1 149 200	1 149 200	-
<i>LLS/LLYS</i>	255 000	255 000	-
<i>PLS</i>	204 000	204 000	-
Participation constructeurs Voie Piémont		618 000	618 000
TOTAL RECETTES	11 184 750	11 802 750	618 000
Résultat	516 800	530 900	14 100

3.2 Participation de la collectivité

L'opération est réalisée aux risques et périls de l'aménageur.

Il n'est pas prévu de participation communale.

3. PERSPECTIVES OPERATIONNELLES

Livraison

L'année 2012 devrait voir la livraison de la totalité de l'opération « le Trégor » de 48 logements.

Travaux

Les travaux des opérations « Belem » 76 logements et « Maézac » 24 logements ont démarré en février 2012.

Leur livraison est prévue pour 2013.

Les travaux de l'opération « Molène et Bréhat » 80 LLS doivent démarrer fin 2012, pour une livraison prévue au 1^{er} semestre 2014.

4. SYNTHESE

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2011 de l'opération RHI Petite-Ile ;

Bilan financier de l'opération

Le compte de résultat prévisionnel de l'opération actualisé s'élève à 11 802 750 € HT.

Dépenses/ recettes pour l'exercice 2011

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2011 s'élèvent à 5 062 458 € HT.

Les produits appelés au cours de l'année 2011 s'élèvent à 567 504 € HT.

Prévisionnel des dépenses/ recettes pour l'exercice 2012

Les dépenses pour l'année 2012 s'établissent à 1 800 000 € HT. Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 4 000 000 € HT.

Objectifs opérationnels de l'année 2012 tels qu'énoncés précédemment

Rapport n° 12/5-40

Conclusions

La collectivité doit désormais se positionner sur la validation :

- du nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31/12/2011, soit 11 802 750 € TTC ;
- du réalisé 2011 et les Prévisions pour l'exercice 2012 ;
- des objectifs opérationnels pour l'année 2012 ;

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2011 de la ZAC Canne Mapou 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 CANNE MAPOU
CRAC 2011

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 ;

Sur le RAPPORT N° 12/5-40 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, 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**

*8 abstentions
(dont 4 votes par procuration)*

pour

↓
*Mme HOARAU Patricia, M. BARDIERE Jean-Michel,
M. VICTORIA René-Paul et M. HOARAU Serge*

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2011 de l'opération ZAC Canne Mapou, notamment les éléments suivants :

- le nouveau compte rendu de résultat prévisionnel de l'opération actualisé au 31 décembre 2011, soit 11 802 750 € TTC ;
- le réalisé 2011 et les prévisions pour l'exercice 2012 ;
- les objectifs opérationnels pour l'année 2012.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

