

OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2012

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 ha.

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 six 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.

Par Délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2011, il a été approuvé le CRAC 2009 et 2010.

Par Délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2012, il a été approuvé le CRAC 2011 et l'avenant n° 2 pour la prolongation de la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2015.

L'opération qui se situe sur un périmètre de 15,6 ha propose un programme global de constructions (hors équipements publics) de la ZAC COLLINE DES CAMELIAS de 55 000 m² de surfaces hors œuvre nette.

Rapport n° 13/2-43

Ce programme était constitué de :

- une zone destinée à la réalisation d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé pour une SHON prévisionnelle de 12 800 m², soit 77 logements ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat collectif pour une SHON prévisionnelle de 18 600 m², soit 235 logements ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat social pour une SHON prévisionnelle de 15 000 m², soit 180 logements ;
- une zone correspondant à des terrains privés dont certains sont bâtis, à laquelle est attribuée une SHON prévisionnelle de 8 600 m².

Le programme actualisé intègre la volonté de la Ville de créer des 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.

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.

Aujourd'hui, il s'agit d'approuver le CRAC 2012.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le tableau du bilan actualisé en euros au 31/12/2012.

Les CRAC 2009-2010, 2011 et 2012 présentent des bilans globaux identiques d'un montant de 14 650 000 €.

(confer à la page suivante)

OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2012

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 ;

Sur le RAPPORT N° 13/2-43 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérald, 1er 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 LA MAJORITE

7 voix contre
(dont 2 votes par procuration)

pour

↓
M. FOURNEL Dominique, Mme ALLIE Carmen,
M. BARDIERE Jean-Michel, M. VICTORIA René-Paul
et Mme LOCATE Raziah

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2012 de la ZAC Colline des Camélias, notamment les éléments suivants :


- le bilan financier au 31 12 2012 qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 650 000 € HT,
- les dépenses et recettes des années 2012 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2013,
- les objectifs opérationnels de l'année 2013 les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour l'année 2013.

ARTICLE 2

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-2-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2013


Gilbert ANNETTE

Rapport n° 13/2-43

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/10 pour le CRAC 2009-2010	H.T. Actualisé au 31/12/11	H.T. Actualisé au 31/12/12	Variation HT
1 - ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	0,00
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	420 000,00	470 000,00	470 000,00	50 000,00
Honoraires juridiques	50 000,00	150 000,00	170 000,00	170 000,00	20 000,00
Honoraires divers BET(sol, environnement,)	30 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Frais de notaire crédit travaux	50 000,00	130 000,00	150 000,00	150 000,00	20 000,00
Divers	20 000,00	30 000,00	40 000,00	40 000,00	10 000,00
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	574 000,00	592 000,00	592 000,00	18 000,00
Honoraires BET VRD	362 000,00	372 000,00	390 000,00	390 000,00	18 000,00
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	0,00
Honoraires Mission SPS	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 050 000,00	4 018 000,00	4 018 000,00	-32 000,00
VRD Internes ZAC	2 500 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	0,00
Provisions Travaux Sup	300 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	0,00
Rénovation Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 332 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	-32 000,00
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	0,00
Réservoir d'eau potable	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Ouvrage Franchissement Ravine Butor	180 000,00	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	160 000,00	0,00
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	1 800 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	200 000,00
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 403 000,00	1 350 000,00	1 350 000,00	-53 000,00
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	717 651,00	534 651,00	534 651,00	-183 000,00
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	0,00
RECETTES	H.T.	H.T.		H.T.	
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	0,00
2 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	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	5 100 000,00	0,00
4 - Equipements collectifs	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00
5 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	0,00

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-1-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2012

- La maîtrise foncière est assurée à hauteur de 90 % des surfaces cessibles.
- le Plan des Prévisions des Risques de la Commune de Saint-Denis a enfin été révisé courant 2012 et approuvé le 17 octobre 2012 permettant ainsi de rendre constructible certaines zones situées dans le périmètre de la ZAC. Cette modification va permettre enfin de finaliser le programme des constructions de la ZAC.
- Les études géotechniques et les études relatives aux VRD 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 ont été réalisés sur l'année 2011. Aucun aménagement n'a été réalisé en 2012.
- Compte tenu des réticences rencontrées avec certains riverains de la ZAC, les travaux d'aménagement de la rue de la Colline et des Marquis, c'est-à-dire tous les réseaux nécessaires pour raccorder la ZAC mais également remettre en état la rue de la Colline hors emprise lotissement les Rosiers, ont été retardés et réalisés en 2011. Nous attendons néanmoins un accord des propriétaires pour réaliser la réfection de la voirie.
- Il est prévu de différer la rétrocession des voiries à la Commune. La réalisation des travaux des enrobés et des espaces verts seront réalisés à la fin du projet de ZAC, afin de pallier aux éventuelles dégradations que pourraient engendrer les chantiers en cours et à venir.
- S'agissant de la station d'épuration à installer sur le périmètre de la ZAC, les travaux ont été réalisés en 2010. Néanmoins, compte tenu non seulement du retard enregistré sur la ZAC, mais également de l'avancement des travaux de la STEP de Saint Denis, les réseaux ont été directement raccordés sur le réseau communal.
- La commercialisation des parcelles individuelles engagée en 2009 a connu un démarrage difficile compte tenu du contexte économique et des difficultés rencontrées avec les riverains de la Colline. Nous avons acté au 31 décembre 2012, 20 parcelles.
- S'agissant du programme de logements collectifs :
 - o deux programmes de logements libres (**Le Galion et la Goélette**) ont été livrés en décembre 2011 ;
 - o les deux programmes de logements aidés (**Frégate 1 et 2**) ont été livrés en octobre et novembre 2012 ;
 - o un programme de logements mixtes libre et primo-accédant (**le Blue Marlin**) a été livré en décembre 2012 ;
 - o un programme de logements libres (**Villa Marine**) a été initié en décembre 2012. Il sera livré en deux tranches entre décembre 2013 et octobre 2014.

Rapport n° 13/2-43

LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2012

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2012, s'élèvent à 14 650 000 € HT.

LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2012

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2012, s'élèvent à 14 650 000 € HT.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2013

La SARL COLLINE DES CAMELIAS constate une forte évolution du nombre d'habitants sur le périmètre de la ZAC : 103 logements libres collectifs, environ 114 logements sociaux collectifs et une douzaine de maisons individuelles sont habitées au 31/12/2012 sur le périmètre de la ZAC Colline des Camélias, soit plus de 200 logements occupés sur l'année 2012.

A ceci vient s'ajouter la livraison en décembre 2012 de 56 logements libres et primo-accédant qui devraient être occupés sur le premier semestre 2013, et le lancement du programme immobilier structurant de la ZAC (Villa Marine 1 et 2 de 77 logements) regroupant des logements libres et en pied de bâtiment, sur la principale place de la ZAC, face au terrain affecté aux équipements publics, les locaux commerciaux permettant de proposer des services de proximité aux habitants du quartier. Les travaux seront initiés en 2013 et achevés courant 2014.

Pendant ce temps, les constructions individuelles ou groupées continueront à s'édifier sur l'année 2013.

Les travaux de finition des aménagements (enrobé définitif et plantations des espaces verts) seront réalisés pour la rétrocession des voiries à la commune.

V PARTICIPATION DE LA COMMUNE

Il n'y a pas de participation communale.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2012 de la ZAC Colline des Camélias, notamment les éléments suivants :

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20130427-13243-1-DE Date de réception préfecture : 02/05/2013

Rapport n° 13/2-43

- le bilan financier au 31/12/2012 qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 650 000 € HT,
- les dépenses et recettes des années 2012 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2013,
- les objectifs opérationnels de l'année 2013 les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour l'année 2013.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2012 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-1-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2013



Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2012

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 ;

Sur le RAPPORT N° 13/2-43 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérald, 1er 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 LA MAJORITE**

*7 voix contre
(dont 2 votes par procuration)*

pour

↓
M. FOURNEL Dominique, Mme ALLIE Carmen,
M. BARDIERE Jean-Michel, M. VICTORIA René-Paul
et Mme LOCATE Raziah

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2012 de la ZAC Colline des Camélias, notamment les éléments suivants :


- le bilan financier au 31 12 2012 qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 650 000 € HT,
- les dépenses et recettes des années 2012 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2013,
- les objectifs opérationnels de l'année 2013 les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour l'année 2013.

ARTICLE 2

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-2-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2013


Gilbert ANNETTE

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

Commune de Saint Denis

CRAC 2012

SARL COLLINE DES CAMELIAS

4, rue Pagezy – 34 000 Montpellier
☎ 0 499 742 499 Fax 0 499 742 490

12 rue Jean Cocteau, Les Terrasses Fleuries Bât B – 97 490 Sainte Clotilde
☎ 02 62 90 98 05 Fax 02 62 41 31 39

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-3-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

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 28 avril 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de Création de la ZAC Colline des Camélias à la vue 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 de Saint Denis du 21 février 2009, il a été approuvé le modificatif de PLU, compte tenu des observations du commissaire en quêteur.

Par délibération du Conseil Municipal du 21 février 2009, il a été approuvée l'avenant N°1 du traité de concession et autorisation a été donnée au Maire de le signer.

Le chantier de la première tranche a ainsi été initié en juin 2009 et achevé juin 2010. La seconde tranche et la remise en état de la voie d'accès ont été réalisées en 2011.

Programme Global des Constructions de la ZAC Colline des Camélias :

Le programme global des constructions (hors équipement public) de la Z.A.C. COLLINE DES CAMELIAS comprendra 55 000 m² de surface hors œuvre nette. Le programme sera le suivant :

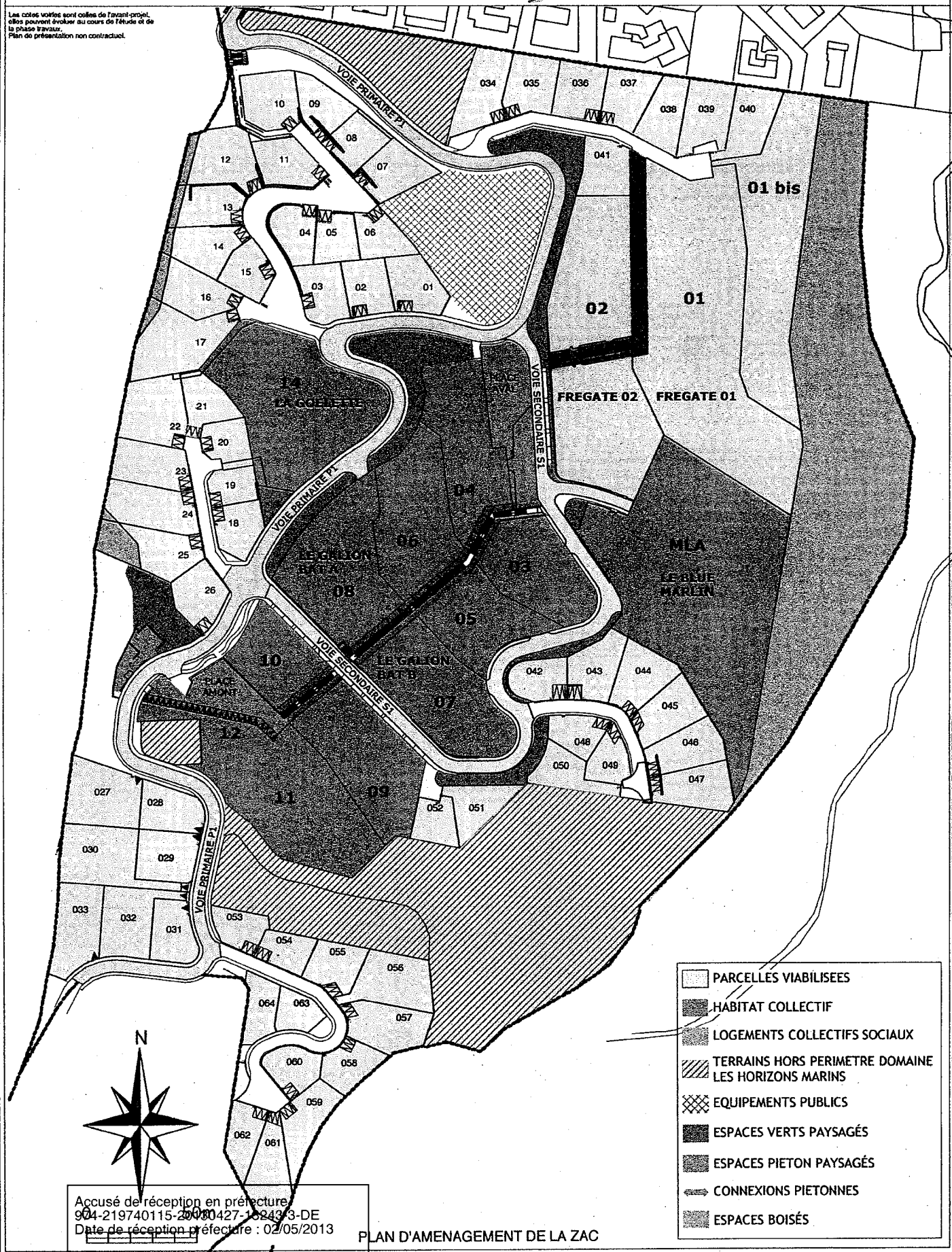
- Une zone destinée à la réalisation d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé pour une SHON prévisionnelle 9 400 m²
- Une zone destinée à la réalisation d'habitat collectif pour une SHON prévisionnelle de 21 000 m²
- Une zone destinée à la réalisation d'habitat social pour une SHON prévisionnelle 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.

Ci-après le plan de composition de principe.

Les Horizons Marins

Les côtes vierges sont celles de l'avant-projet, elles peuvent évoluer au cours de l'étude et de la phase travaux.
Plan de présentation non contractuel.



- PARCELLES VIABILISEES
- HABITAT COLLECTIF
- LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX
- TERRAINS HORS PERIMETRE DOMAINE LES HORIZONS MARINS
- EQUIPEMENTS PUBLICS
- ESPACES VERTS PAYSAGES
- ESPACES PIETON PAYSAGES
- CONNEXIONS PIETONNES
- ESPACES BOISES

Accusé de réception en préfecture
 904-219740115-20110427-152493-DE
 Date de réception préfecture : 02/05/2013

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Etat d'avancement l'opération au 31 décembre 2012 :



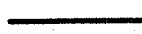
- La maîtrise foncière est assurée à hauteur de 90% des surfaces cessibles.
- le PPR de la Commune de Saint Denis a enfin été révisé courant 2012 et approuvé le 17 octobre 2012 permettant ainsi de rendre constructible certaines zones situées dans le périmètre de la ZAC. Cette modification va permettre enfin de finaliser le programme des constructions de la ZAC.
- Les études géotechniques et les études relatives aux VRD 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 ont été réalisés sur l'année 2011. Aucun travaux de réalisé sur 2012.
- Compte tenu des réticences rencontrées avec certains riverains de la ZAC, les travaux d'aménagement de la rue de la Colline et des Marquis ont été retardés. Fort de décisions juridiques en notre faveur délibérées à l'issue de procédures initiées par nos soins, nous avons pu en 2011, réaliser tous les réseaux nécessaires pour raccorder la ZAC mais également remettre en état la rue de la Colline hors emprise lotissement les Rosiers. Nous attendons néanmoins un accord des propriétaires pour réaliser la réfection de la voirie
- Enfin, s'agissant des enrobées et des espaces verts, il est prévu de différer à la rétrocession des voiries à la Commune, la réalisation de ces travaux afin de pallier aux éventuelles dégradations que pourrait engendrer les chantiers.
- S'agissant de la station d'épuration à installer sur le périmètre de la ZAC, les travaux ont été réalisés en 2010. Néanmoins, compte tenu non seulement du retard enregistré sur la ZAC, mais également de l'avancement des travaux de la STEP de Saint Denis, les réseaux ont été directement raccordés sur réseau communal.
- La commercialisation des parcelles individuelles engagée en 2009 a connu un démarrage difficile compte tenu du contexte économique et des difficultés rencontrées avec l'environnement proche de la ZAC. Nous avons acté au 31 décembre 2012, 20 lots. Le projet continue à susciter la curiosité de beaucoup d'acquéreurs potentiels.
- S'agissant des macro-lots collectifs,
 - Deux programmes de logements libres (Le Galion et la Goélette) ont été livrés en décembre 2011.
 - Les deux programmes de logements aidés (Frégate 1 et 2) ont été livrés en octobre et novembre 2012.
 - Un programme de logements mixtes libre et primo-accédant (le Blue Marlin) a été livré en décembre 2012.
 - Un programme de logements libres (Villa Marine) a été initié en décembre 2012. Il sera livré en deux tranches entre décembre 2013 et octobre 2014.

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

SAINT DENIS

LA REUNION






-  Périimètre ZAC, limite zone AUm
-  Parcelles à défricher propriétés de la ZAC Camélias
-  Limites cadastrales

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-3-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

ZAC COLLINE DES CAMELIAS
ETAT DES PROPRIETES

SECTION	N° de parcelle	Surface	Propriétaire
EO	2	02 ha 12 a 40 ca	partie sarl
EO	3	01 ha 75 a 24 ca	partie sarl
EO	4	01 ha 77 a 14 ca	partie sarl
EO	5	02 ha 29 a 27 ca	partie sarl
EO	6	01 ha 71 a 86 ca	partie sarl
EO	7	02 ha 27 a 28 ca	partie sarl
EO	9	00 ha 03 a 56 ca	sarl
EO	13	00 ha 13 a 57 ca	M. Mme SERY Rémy 20 rue albany - st andré
EO	14	00 ha 11 a 08 ca	M. SERY Gilles - 56 rue du caiptaine Gui Dath 80560 Le Crotois - DCD - voir M. Rémy SERY
EO	15	00 ha 08 a 86 ca	partie M.FONTAINE Gérard Philippe 26 rue Mazagran St Denis : VENDUE 2008 - PC ARRETE 2008
EO	17	00 ha 05 a 00 ca	partie M. Mme COLOGNON Jean Claude 156 HLM Bouvet bloc F St Denis et 437 RD 48 Salazie
EO	18	00 ha 10 a 00 ca	partie M. NATIVEL Alain Michaël. Imp Mano - Etang salé les Hts
EO	21	00 ha 05 a 56 ca	sarl
EO	23	00 ha 09 a 54 ca	partie M. HOARAU Clément Yvanic 151 chem Longozes St Denis
EO	34	00 ha 31 a 63 ca	partie sarl
EO	35	01 ha 79 a 47 ca	partie sarl
EO	61	00 ha 05 a 00 ca	M. Mme TIMOL Hossen Ismaël 11 rue Lauren St Denis
EO	62	00 ha 28 a 77 ca	sarl
EO	63	00 ha 06 a 00 ca	M. Mme FAISSARD jean Philippe 18 rue Montreuil St Denis
EO	64	00 ha 37 a 05 ca	sarl
EO	65	00 ha 00 a 43 ca	sarl
EO	67	00 ha 52 a 02 ca	sarl
EO	69	00 ha 08 a 39 ca	sarl
EO	70	00 ha 02 a 52 ca	M. Mme GUICHARD joseph Marc 15 rue de la Colline St Denis
EO	71	00 ha 03 a 38 ca	M. CHAN SHU LAM Dominique 67 rue Picardie Ste Clotilde
EO	72	00 ha 04 a 10 ca	M. CHAN SHU LAM Sergio 196 Sidr Vauban 2 -St Denis
EO	73	00 ha 00 a 06 ca	M. CHAN SHU LAM Sergio + usufruitiers Mme Moril Fonainte + mme ROBERT Marie et Simone
EO	74	00 ha 01 a 22 ca	M. CHAN SHU LAM Sergio 196 Sidr Vauban 2 -St Denis
EO	75	00 ha 02 a 12 ca	M. CHAN SHU LAM Dominique 67 rue Picardie Ste Clotilde
EO	76	00 ha 02 a 94 ca	M. Mme GUICHARD joseph Marc 15 rue de la Colline St Denis
EO	77	01 ha 36 a 82 ca	partie sarl
EO	78	00 ha 06 a 44 ca	M. CHAN SHU LAM Sergio + usufruitiers Mme Moril Fonainte + mme ROBERT Marie et Simone
EO	79	00 ha 00 a 18 ca	M. CHAN SHU LAM Sergio 196 Sidr Vauban 2 -St Denis
EO	80	02 ha 62 a 82 ca	partie sarl
EO	89	00 ha 01 a 91 ca	M. HOARAU Guy Max 35 rue Gral Rolland St Denis
EO	90	00 ha 01 a 09 ca	M. HOARAU Christian Elio 151 chem Longozes St Denis
EO	91	00 ha 01 a 51 ca	M. HOARAU Christian Elio 151 chem Longozes St Denis
EO	92	00 ha 03 a 09 ca	M. HOARAU Guy Max 35 rue Gral Rolland St Denis
EO	93	00 ha 14 a 66 ca	FREDY et M. BEGUE RICHMOND Daniel 5 rue le comte de Lisle - St Denis
EO	94	00 ha 10 a 24 ca	partie M. Mme LAUBE anilope 151 chem Longozes St Denis
EP	270	01 ha 11 a 46 ca	partie sarl
EP	271	00 ha 01 a 73 ca	SARL FASCOM international : 4 rue Jules Vernes Le Port
EP	273	02 ha 17 a 32 ca	partie sarl
EP	283	00 ha 20 a 73 ca	Mme THOUY François Claude 20 chem de fucrèas La Montagne
EP	284	01 ha 67 a 98 ca	partie sarl
EP	293	00 ha 31 a 57 ca	sarl
EP	294	00 ha 13 a 25 ca	sarl
EP	295	01 ha 22 a 39 ca	partie sarl

-  propriété sarl colline des camélias
-  Terrains privés non bâtis (à la date d'acquisition)
-  propriété domiciliation sur site

La SARL Colline des Camélias détient environ 90% du foncier de la ZAC Colline des Camélias

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-3-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013
PARCELLE ZAC

25/02/2013

ZAC COLLINES DES CAMELIAS

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR AU 31/12/12

Réseau AEP	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
TELECOM	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
EU	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
EP	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
Voiries	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES / REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS DIFFEREE TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES / REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS DIFFEREE TRANCHE 3 : A REALISER
Espaces verts	TRANCHE 1 : TRAVAUX DIFFERES TRANCHE 2 : TRAVAUX DIFFERES TRANCHE 3 : A REALISER
BT et Eclairage public	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
Travaux sur voie d'accès à la ZAC	TRAVAUX ACHEVES OR EMPRISE LOTISSEMENT LES ROSIERS REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS DIFFEREE
BRANCHEMENTS DES RESEAUX ZAC AU RESEAUX PUBLIQUES	EU : RACCORDE AEP : RACCORDE FT : RACCORDE EDF : RACCORDE

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

BILAN ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/12

Variation des écarts

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/10	H.T. Actualisé au 31/12/11	H.T. Actualisé au 31/12/12	Variation HT 2010/2011
1 - ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	0,00
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	420 000,00	470 000,00	470 000,00	0,00
Honoraires juridiques	50 000,00	150 000,00	170 000,00	170 000,00	0,00
Honoraires divers BIE(loi, environnement, ...)	30 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Frais de notaire crédit travaux	50 000,00	130 000,00	150 000,00	150 000,00	0,00
Divers	20 000,00	30 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	574 000,00	592 000,00	592 000,00	0,00
Honoraires BET VRD	362 000,00	372 000,00	390 000,00	390 000,00	0,00
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	0,00
Honoraires Mission SPS	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Honoraires générale	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 050 000,00	4 018 000,00	4 018 000,00	0,00
VRD Intemes ZAC	2 500 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	0,00
Provision Travaux Sup	300 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	0,00
Révision Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 332 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	0,00
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	0,00
Reservoir d'eau potable	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Coût de l'achat de terrain	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	0,00
Coût de l'achat de terrain	160 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	0,00
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	1 800 000,00	1 900 000,00	2 000 000,00	100 000,00
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 403 000,00	1 350 000,00	1 350 000,00	0,00
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	902 151,00	717 651,00	631 651,00	531 651,00	-100 000,00
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	0,00
RECETTES	H.T.	H.T.	H.T.	H.T.	
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	0,00
2 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	0,00
3 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements Collectifs	5 650 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	0,00
4 - Equipements collectifs	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00
5 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	0,00

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-3-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

BILAN ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/12

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/12	Réalisé au 31/12/12	A réaliser
1 - ACQUISITION + DATTON + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	0,00
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	470 000,00	390 000,00	80 000,00
Honoraires juridiques	50 000,00	170 000,00	100 000,00	70 000,00
Honoraires divers BET(eol, environnement,)	30 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Frais de notaire crédit travaux	50 000,00	150 000,00	150 000,00	0,00
Divers	20 000,00	40 000,00	30 000,00	10 000,00
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	592 000,00	500 000,00	92 000,00
Honoraires BET VRD	362 000,00	310 000,00	310 000,00	0,00
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	8 000,00	2 000,00
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	30 000,00	10 000,00
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 018 000,00	3 000 000,00	1 018 000,00
VRD Interne ZAC	2 500 000,00	2 668 000,00	2 000 000,00	668 000,00
Provisions Travaux Sup	300 000,00	50 000,00	0,00	300 000,00
Rénovation Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 300 000,00	1 000 000,00	300 000,00
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	0,00	450 000,00
Réserve d'ent.posable	110 000,00	110 000,00	0,00	110 000,00
Ouvrage Franchissement Ravine Batot	180 000,00	180 000,00	0,00	180 000,00
Ouvrage Franchissement Ravine Boccant Launay	160 000,00	160 000,00	0,00	160 000,00
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	2 000 000,00	1 900 000,00	100 000,00
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 350 000,00	550 000,00	800 000,00
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	534 651,00	0,00	534 651,00
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	11 575 349,00	3 074 651,00
RECETTES	H.T.	H.T.		
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	0,00
2 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	2 100 000,00	5 300 000,00
3 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements Collectifs	5 050 000,00	5 100 000,00	4 100 000,00	1 000 000,00
4 - Equipements collectifs	200 000,00	200 000,00	0,00	200 000,00
5 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	8 150 000,00	6 500 000,00

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20130427-13243-3-DE
 Date de réception préfecture : 02/05/2013

ZAC COLLINE DES CAMELIAS
ANALYSE DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/10	H.T. Actualisé au 31/12/11	H.T. Actualisé au 31/12/12	Observations par rapport à 2011
1 - ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	RAS
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	420 000,00	470 000,00	470 000,00	
Honoraires juridiques	50 000,00	150 000,00	170 000,00	170 000,00	RAS
Honoraires divers BET(geol, environnement,	30 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	RAS
Frais de nétaire crédit travaux	50 000,00	130 000,00	150 000,00	150 000,00	RAS
Divers	20 000,00	30 000,00	40 000,00	40 000,00	RAS
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	574 000,00	592 000,00	592 000,00	
Honoraires BET VRD	362 000,00	372 000,00	390 000,00	390 000,00	RAS
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	RAS
Honoraires Mission SPS	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	RAS
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	RAS
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 050 000,00	4 018 000,00	4 018 000,00	
VRD Interms ZAC	2 500 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	RAS
Provisions Travaux Sup	300 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	RAS
Rénovation Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 332 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	RAS
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	
Réservoir d'eau potable	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	RAS
Ouvrage Franchissement Ravine Bnlor	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	RAS
Ouvrage Franchissement Ravine Boucan Laundry	160 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	RAS
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	1 800 000,00	1 900 000,00	2 000 000,00	Augmentation des frais financiers engendrés par le faible rythme des ventes
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 403 000,00	1 350 000,00	1 350 000,00	RAS
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	RAS
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	717 651,00	634 651,00	534 651,00	Baisse liée à augmentation des frais financiers
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	
RECETTES	H.T.	H.T.	H.T.	H.T.	
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	RAS
2 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	RAS
3 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements Collectifs	5 050 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	RAS
4 - Equipements collectifs	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	RAS
5 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	0,00	0,00	0,00	RAS
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	

ZAC COLLINE DES CAMELIAS
TRESORERIE ANNUELLE ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/12

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/12	Réalisé en 2009	Réalisé en 2010	Réalisé en 2011	Réalisé en 2012	A réaliser
ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2- FRAIS DIVERS	150 000,00	470 000,00	302 000,00	30 000,00	43 000,00	15 000,00	80 000,00
Honoraires juridiques	30 000,00	170 000,00	50 000,00	20 000,00	20 000,00	10 000,00	70 000,00
Honoraires divers BET (sol, environnement, ...)	30 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de notaire crédit travaux	50 000,00	130 000,00	130 000,00	0,00	20 000,00	0,00	0,00
Divers	20 000,00	40 000,00	20 000,00	10 000,00	3 000,00	5 000,00	10 000,00
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	592 000,00	456 000,00	54 000,00	10 000,00	0,00	52 000,00
Honoraires BET VRD	362 000,00	390 000,00	249 000,00	51 000,00	10 000,00	0,00	80 000,00
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires Mission SPS	20 000,00	10 000,00	5 000,00	3 000,00	0,00	0,00	2 000,00
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 018 000,00	550 000,00	1 150 000,00	1 300 000,00	0,00	1 018 000,00
VRD Intermes ZAC	2 500 000,00	2 668 000,00	510 000,00	1 150 000,00	300 000,00	0,00	668 000,00
Provisions Travaux Sup	300 000,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50 000,00
Rénovation Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 300 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00	300 000,00
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450 000,00
Réservoir d'eau potable	110 000,00	110 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110 000,00
Coverage Franchissement Ravine Buor	180 000,00	180 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180 000,00
Coverage Franchissement Ravine Boucan Laury	160 000,00	160 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160 000,00
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	2 000 000,00	1 200 000,00	450 000,00	50 000,00	200 000,00	100 000,00
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 350 000,00	240 000,00	210 000,00	50 000,00	50 000,00	800 000,00
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	534 651,00	0,00	0,00	0,00	0,00	534 651,00
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	7 963 349,00	1 894 000,00	1 453 000,00	265 000,00	3 074 651,00
RECETTES	H.T.	H.T.					
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	0,00	1 660 000,00	300 000,00	0,00	0,00
2 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	0,00	740 000,00	860 000,00	500 000,00	5 300 000,00
3 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements Collectifs	5 650 000,00	5 100 000,00	0,00	1 632 000,00	1 568 000,00	900 000,00	1 000 000,00
4 - Equipements collectifs	200 000,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
5 - Macro-lois Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	0,00	3 932 000,00	2 818 000,00	1 400 000,00	6 500 000,00

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-3-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130427-13243-3-DE
Date de réception préfecture : 02/05/2013

LOT	SURF CONST	SURF NON CONST	ravine	TOTAL FONCIER	SHON
lot 2	505	0		505	175
lot 3	543	0		543	175
lot 4	508	0		508	175
lot 5	431	0		431	165
lot 6	445	0		445	165
lot 10	664	0		664	185
lot 11	569	0		569	175
lot 12	751	107		858	185
lot 13	520	81		601	175
lot 14	576	49		625	175
lot 15	450	0		450	165
lot 17	1 039	75		1 114	185
lot 18	466	0		466	165
lot 19	390	0		390	160
lot 20	382	0		382	160
lot 21	489	0		489	170
lot 23	655	0		655	180
lot 24	779	22		801	190
lot 48	403	0		403	165
lot 49	375	0		375	160
Collectifs sociaux					
ml 1	6 613			6 613	4 200
ml 2	5 609			5 609	4 300
Collectifs libres et intermédiaires					
ml 3 + 5	3 345			3 345	2 100
ml A	7 618			7 618	3 900
ml 7	2 423			2 423	2 000
ml 8	2 643			2 643	1 850
ml 9, 10, 11, 12	7 460			7 460	6 200
ml 14	3 702			3 702	3 650

Conclusion sur l'année 2012 et Perspective 2013 :

Peu d'évolution en termes d'aménagement 2012. Par contre nous comptons depuis début 2012 une forte évolution du nombre d'habitants sur le périmètre de la ZAC. En effet, 103 logements libres collectifs, environ 114 logements sociaux collectifs et une douzaine de maisons individuelles sont habitées au 31/12/2012 sur le périmètre de la ZAC Colline des Camélias, soit plus de 200 logements occupés sur l'année 2012.

A ceci vient s'ajouter la livraison en décembre 2012 de 56 logements libres et primo-accédant qui devraient être occupés sur le premier semestre 2013, et le lancement du programme immobilier structurant de la ZAC regroupant des logements libres et en pied de bâtiment, sur la principale place de la ZAC, face au terrain affecté aux équipements publics, les locaux commerciaux permettant de proposer des services de proximité aux habitants du quartier. Les travaux seront initiés en 2013 et achevés courant 2014.

Pendant ce temps, les constructions individuelles ou groupées continueront à s'édifier sur l'année 2013.

Les travaux de finition des aménagements (enrobée définitif et plantations des espaces verts) seront réalisés pour la rétrocession des voiries à la commune.