

L'an DEUX MIL DIX-SEPT, le SAMEDI 16 DÉCEMBRE, à 09 h 11, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en huitième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 11 h 57).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du CGCT, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / ESPÉRET Jean-Pierre / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / HUMBLOT Nicole / JAVEL François / DUCHEMANN Yvette / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARBINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / BELDA David / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / ALI Laïnati / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique / LAGOURGUE Michel / HOARAU Serge / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / JEAN-PIERRE Philippe / HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

LOYHER Jeanne

par JAVEL François

MOREL Jean-Jacques

par LAGOURGUE Michel

À son départ au Rapport n° 17/8-002 à 09 h 37

BELDA David

par MÉLADE Thierry

À son départ au Rapport n° 17/8-005 à 09 h 47

VOLIA-GARNIER Laetitia

par DELORME Éric

À son départ au Rapport n° 17/8-008 à 10 h 06

ADAME Brigitte

par LOWINSKY Jacques

À son départ au Rapport n° 17/8-027 à 11 h 00

BÉLIM Audrey

par BARDINOT Sonia

À son départ au Rapport n° 17/8-028 à 11 h 27

BOMMALAIS Geneviève

par CHOPINET Gérard

Les membres présents, au nombre de 47 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du CGCT.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du CGCT, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

(1)	ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 17/8-011
	KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 17/8-014
(2)	ARMAND Alain	(délégué/ Département)		et Rapport n° 17/8-015

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 17/8-031
(3)	ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués/ Ville)		Thématique CCAS
(4)	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
(2)	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
	JAVEL François	(délégué/ Ville)	au titre de l'OTI Nord	Rapport n° 17/8-031
	PESTEL René Louis	(délégué/ CINOR)		Thématiques Culturel
	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre du Collectif Moufia/Bois-de-Nêfles	Éducation populaire
(1)	ADAME Brigitte	(déléguées/ Ville)	au titre de la CRIJ	Handicap et Intégration
(5)	VOLIA-GARNIER Laetitia			
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre du Lokal de la Source	
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre de la MLN	Rapport n° 17/8-031
	KICHENIN Virgile	(délégués/ Ville)		Thématique Insertion
(6)	BÉLIM Audrey			
(5)	VOLIA-GARNIER Laetitia			
	HOAREAU Jean-François			
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 17/8-031
(3)	ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués/ Ville)		Thématiques Logement social
(4)	BOMMALAIS Geneviève			Petite Enfance
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
(2)	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
	ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de Prends un Asseoir	Rapport n° 17/8-031
	ANNETTE Gilbert	(président)		Thématiques Politique de la Ville
	CADJEE Ibrahim	(délégués/ Ville)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	Prévention
	CHOPINET Gérard			Projet éducatif global
	CLAIN Claudette			Restauration scolaire
(1)	ADAME Brigitte			Scolaire
	HO-SHING Cynthia			Séniors
(3)	ANDAMAYE Marie-Annick	(lien de parenté)	au titre du BCD	Sports
(4)	BOMMAMAIS Geneviève	(vice-présidente)	au titre de l'ADÉSC	
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lasours Handball	
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH	
	COUDERC Alain	(délégué « sport »)	au titre de l'OMS de Saint-Denis	
(7)	ORPHÉ Monique	(déléguée/ Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 17/8-032
	KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 17/8-033
	MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	au titre de la parcelle KA 69 partie	Rapport n° 17/8-034
	ADAME Brigitte	(élue déléguée)	au titre du PRU des Camélias	Rapport n° 17/8-037
	JAVEL François	(délégués/ Ville)	au titre de la NORDEV	Rapport n° 17/8-039
	EUPHRASIE Didier			
	FIDJI Jean-Claude			
(2)	LOYHER Jeanne	(délégués/ CINOR)		
	ASSABY Maximilien			
(2)	VARONDIN Frédéric			
	DOKI-THONON	(actionnaire)		

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion
CCAS Centre communal d'Action sociale
CINOR Communauté intercommunale du NOrd de la Réunion
CDÉ Caisse des Écoles
ADÉSC Association dionysienne d'Éducation sportive canine
OMS Office municipal des Sports
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion
OTI Office de Tourisme intercommunal
CRIJ Centre régional d'Information Jeunesse
BCD Basket Club dionysien
CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap
ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement
PRU Programme de Rénovation urbaine

(1) partie au Rapport n° 17/8-008 à 10 h 06
(3) sortie au cours de la présentation du Rapport n° 17/8-031
(5) partie au Rapport n° 17/8-005 à 09 h 47
(7) sortie du Rapport n° 17/8-017 à 10 h 26 au Rapport n° 17/8-021 à 10 h 39

(2) absent(e) à la séance
(4) partie au Rapport n° 17/8-028 à 11 h 27
(6) partie au Rapport n° 17/8-027 à 11 h 00

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Élus	Horaires	Remarques
FIDJI Jean-Claude	sortie de 09 h 34 à 09 h 39	du Rapport n° 17/8-001 au Rapport n° 17/8-004
BELDA David	départ à 09 h 37	au Rapport n° 17/8-002 <i>procuration à MÉLADE Thierry</i>
VOLIA-GARNIER Laetitia	départ à 09 h 47	au Rapport n° 17/8-005 <i>procuration à DELORME Éric</i>
HO-SHING Cynthia	sortie de 09 h 55 à 09 h 59	du Rapport n° 17/8-006 au Rapport n° 17/8-009
ARLONDON Corine	départ à 10 h 05	au Rapport n° 17/8-008
ADAME Brigitte	départ à 10 h 06	au Rapport n° 17/8-008 <i>procuration à LOWINSKY Jacques</i>
NAILLET Philippe	sortie de 10 h 12 à 11 h 20	du Rapport n° 17/8-000 au Rapport n° 17/8-027
BAREIGTS Éricka	sortie de 10 h 18 à 10 h 20	du Rapport n° 17/8-010 au Rapport n° 17/8-012
HUBERT Richenel	sortie de 10 h 10 à 10 h 26	du Rapport n° 17/8-011 au Rapport n° 17/8-017
TÉCHER Régis	sortie de 10 h 19 à 10 h 33	du Rapport n° 17/8-011 au Rapport n° 17/8-020
MAMODE Nourjhan	sortie de 10 h 21 à 10 h 33	du Rapport n° 17/8-014 au Rapport n° 17/8-020
HO-SHING Cynthia	sortie de 10 h 23 à 10 h 25	du Rapport n° 17/8-016 au Rapport n° 17/8-017
FOURNEL Dominique	sortie de 10 h 23 à 10 h 27	du Rapport n° 17/8-016 au Rapport n° 17/8-018
DOKI-THONON Lisianne	sortie de 10 h 23 à 10 h 33	du Rapport n° 17/8-016 au Rapport n° 17/8-020
ORPHÉ Monique	sortie de 10 h 26 à 10 h 39	du Rapport n° 17/8-017 au Rapport n° 17/8-021
ANNETTE Gilbert	sortie de 10 h 31 à 10 h 39	du Rapport n° 17/8-018 au Rapport n° 17/8-021
CHOPINET Gérard	sortie de 10 h 32 à 10 h 41	du Rapport n° 17/8-018 au Rapport n° 17/8-023
SILOTIA William	sortie de 10 h 33 à 10 h 53	du Rapport n° 17/8-020 au Rapport n° 17/8-027
CLAIN Claudette	sortie de 10 h 35 à 10 h 53	du Rapport n° 17/8-021 au Rapport n° 17/8-027
MÉLADE Thierry	sortie de 10 h 35 à 10 h 53	du Rapport n° 17/8-021 au Rapport n° 17/8-027
HOARAU Serge	sortie de 10 h 47 à 10 h 53	du Rapport n° 17/8-025 au Rapport n° 17/8-027
BÉLIM Audrey	sortie de 10 h 47 à 10 h 53	du Rapport n° 17/8-025 au Rapport n° 17/8-027
BÉLIM Audrey	départ à 11 h 00	au Rapport n° 17/8-027 <i>procuration à BARDINOT Sonia</i>
ALI Lăinati	départ à 11 h 17	au Rapport n° 17/8-027
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	sortie de 11 h 27 à 11 h 33	du Rapport n° 17/8-028 au Rapport n° 17/8-031
BOMMALAIS Geneviève	départ à 11 h 27	au Rapport n° 17/8-028 <i>procuration à CHOPINET Gérard</i>
ANDAMAYE Marie-Annick	sortie de 11 h 33 à 11 h 43	du Rapport n° 17/8-031 au Rapport n° 17/8-038
LOWINSKY Jacques	sortie de 11 h 38 à 11 h 56	du Rapport n° 17/8-038 et avant clôture de séance

Le Maire certifie que le compte rendu de la séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le JEUDI 21 DÉCEMBRE 2017 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 47 sur 55.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

OBJET **ZAC Canne Mapou**
 CRAC 2016

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 2016, 306 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 2015 validé, le CRAC 2016 présente un bilan financier identique.

L'écart entre les recettes et les dépenses constitue la marge de l'aménageur.

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 2016

	Réalisé au 31/12/2015	Bilan prévisionnel 2016	Réalisé au 31/12/2016
DEPENSES			
Frais d'études	380 000	380 000	380 000
Acquisitions et frais	3 328 130	3 328 130	3 328 130
Travaux principaux et frais généraux	2 349 267	4 619 000	2 400 994
Autres dépenses	618 000	683 000	618 000
Frais et Produits fin CT	-	-	-
Sous Total	6 675 397	9 010 130	6 727 124
Honoraires	615 341	978 827	655 904
TOTAL DEPENSES	7 290 738	9 988 957	7 383 028
RECETTES			
Cessions	5 092 704	9 576 550	5 869 415
Participations constructeurs autonomes		1 608 200	
Participations constructeurs voie de Piémont	272 136	618 000	306 675
TOTAL RECETTES	5 364 840	11 802 750	6 176 090

Les principales interventions en 2016 ont concerné :

- des travaux de finitions VRD ;
- des négociations de compromis de vente de terrains.

4. PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2017 ET AU-DELA

	Bilan prév. 2016	Réalisé au 31/12/2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Prévision 2020 et +
DEPENSES						
Frais d'études	380 000	380 000				
Acquisitions et frais	3 328 130	3 328 130				
Travaux principaux et frais généraux	4 619 000	2 400 994	20 000	370 000	257 775	1 570 231
Frais et produits financiers CT						
Autres dépenses	683 000	618 000				
Sous Total	9 010 130	6 727 124	20 000	370 000	257 775	1 635 231
Honoraires						
TOTAL DEPENSES	9 988 957	7 383 028	66 025	464 911	315 990	1 759 003
RECETTES						
Cessions	9 576 550	5 869 415	877 000	1 799 550	1 030 585	
Participations constructeurs	1 608 200					
Participations constructeurs voie Piémont	618 000	306 675	43 500	98 672	52 026	117 127
TOTAL RECETTES	11 802 750	6 176 090	920 500	1 898 222	1 082 611	1 725 327
Résultat	1 813 793	-1 206 938	854 475	1 433 311	766 621	-33 676

Les dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 sont principalement liées à la réalisation de différents travaux VRD et d'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 5 pour la réalisation de l'opération « Preskil ».

5. SYNTHESE

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2016 de la ZAC Canne Mapou, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses 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.

OBJET **ZAC Canne Mapou**
CRAC 2016

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 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2016 portant approbation du CRAC 2015 de la ZAC Canne Mapou ;

Vu le RAPPORT N°17/8-016 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint 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 2016 de l'opération ZAC Canne Mapou, notamment les éléments suivants :

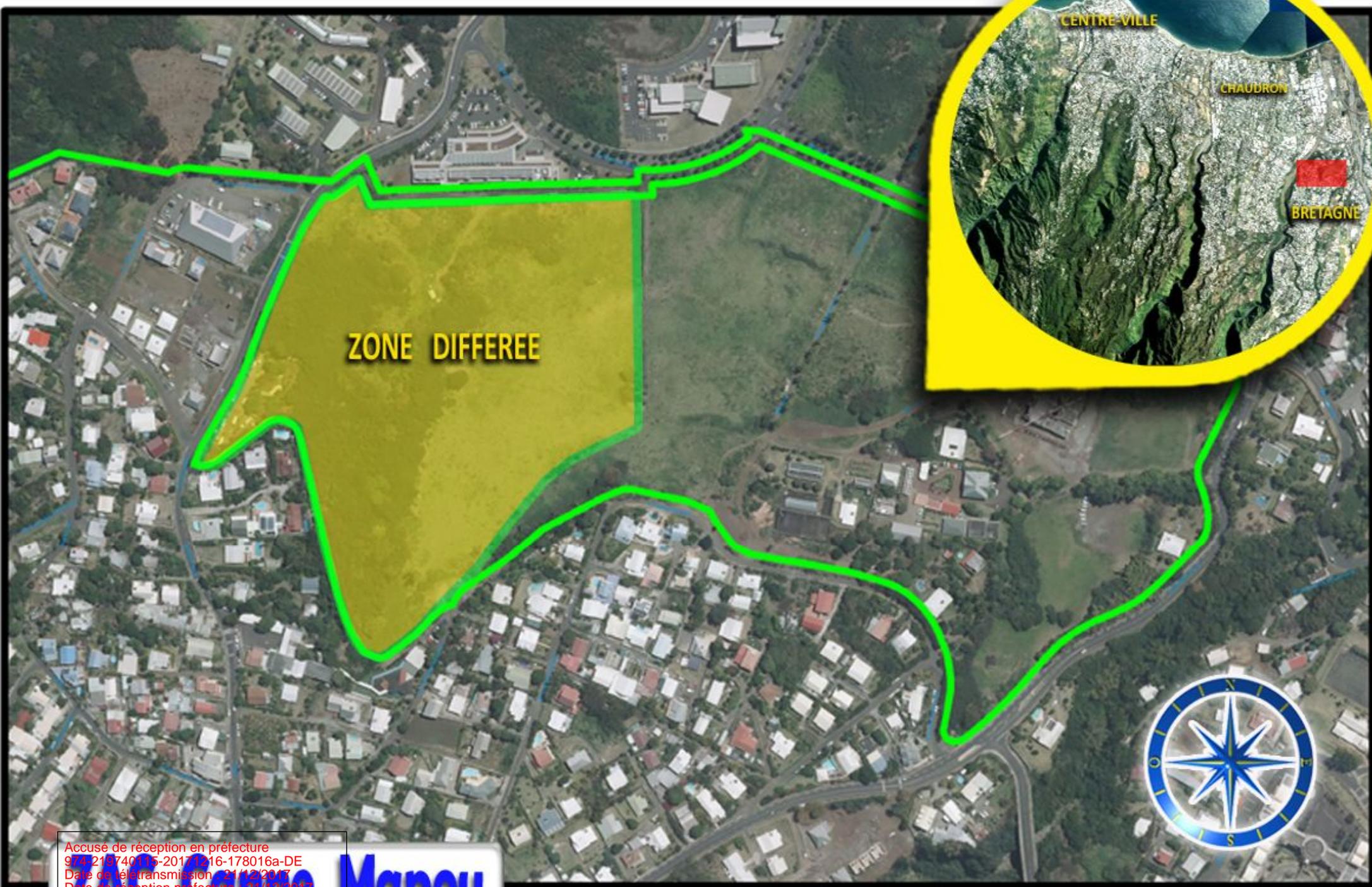
- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 11 802 750 € HT ;
- l'absence de participation communale ;
- les dépenses et recettes pour l'exercice 2016 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2017 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2017 et 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.



Accusé de réception en préfecture
977 21 740 115 - 2017 1016-178016a-DE
Date de rééltransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

EAC **Canne Mapou**

Zone d'Aménagement Concerté CANNE – MAPOU



COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2016

SNC ZAC MAPOU



Octobre 2017

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

I

Rappel historique sur la ZAC

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

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
Accusé de réception en préfecture
97421974015-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

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.

Académie de l'habitat et de l'énergie

974-219740115-20171216-178016a-DE

Date de réception préfecture : 21/12/2017

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

II

ACTIVITES 2016

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

Cessions Foncières :

L'acte authentique de vente du terrain llot 4-2-1b pour 3.388 m² a été signé entre la SNC Zac Mapou et la SAS Belle Isle le 23 février 2016 pour un prix de cession de 811.250 euros hors taxe.

Permis de Construire :

Un permis de construire a été déposé le 4 avril 2016 par la Société SECODIS sur l'ilot 5 pour la réalisation d'une résidence en logements intermédiaires. Le CCCT prévoit une Shon de 3.000 m². Ce permis a été obtenu le 12 juillet 2016.

Le permis de construire déposé le 17 décembre 2015 par la Société SECODIS sur l'ilot 3-2 b a été obtenu le 25 mai 2016 pour une surface de plancher de 2.622 m²

Travaux VRD :

En 2016 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.

Ont été également réalisés les travaux de préparation à la rétrocessions des Voiries.

ZAC CANNE MAPOU

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION



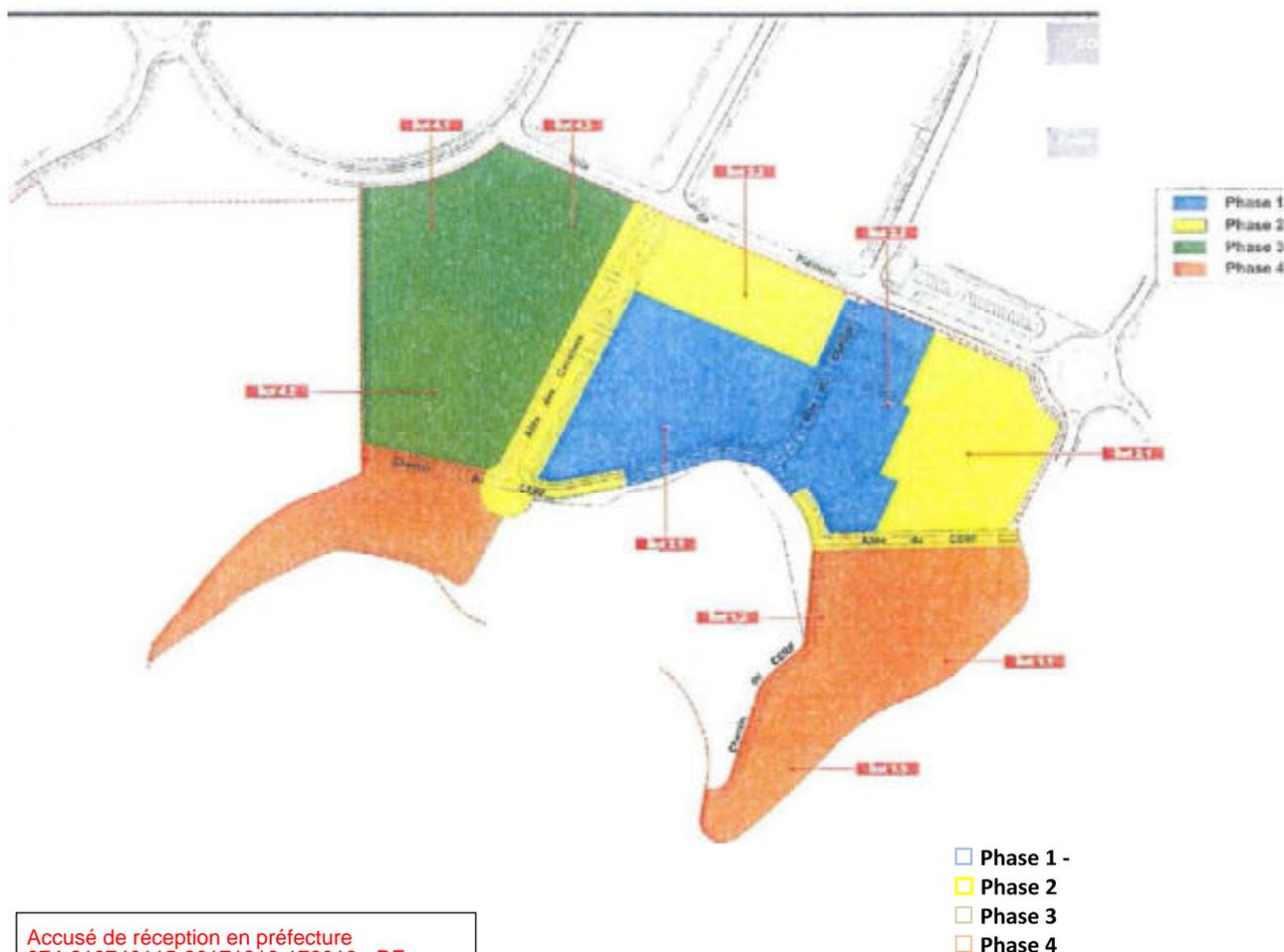
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

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	
GRUPE 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**



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de mise en préfecture : 21/12/2017

N

COMMUNE DE SAINT-DENIS	
SNC ZAC MAPOU	
CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES	
Composition Urbaine	
Plan de situation	
ILÔT 4.2.a	Echelle 1/2000ème



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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

COMMUNE DE SAINT-DENIS
SNC ZAC MAPOU

CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition Urbaine
Plan de situation

ILOT 3.1

Echelle 1/5000 m



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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

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

CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition Urbaine
Plan de situation

ILÔT 4.3

Echelle 1/2000ème



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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

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

**Cahier de prescription
URBAINES ET ARCHITECTURALES**
Composition Urbaine
Plan De Situation

ILOT 3.2.a

Echelle 1/5000ème

N



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception en préfecture : 21/12/2017

MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU - CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN ILOT 3.2a

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

**CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES ET
ARCHITECTURALES**



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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

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

**CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES**

**Composition Urbaine
Plan de situation**

ILÔT 3.2.b

Echelle 1/3000 ème



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

COMMUNE DE SAINT-DENIS
SNC ZAC MAPOU
CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES
Composition Urbaine
Plan de situation

ILÔT 5

Echelle 1/3000 àms



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

ZAC CANNE MAPOU - BUDGET PREVISIONNEL (dossier de réalisation)

	Budget dossier de réalisation	Budget actualisé 31/12/2014	Situation au 31/12/2016
	HT	HT	HT
DEPENSES	11 271 850	9 988 957	7 383 028
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	
étude de sol		6 187	6 187
Géomètre	4 000	0	
TRAVAUX	4 988 000	3 865 000	1 912 051
Travaux VRD	3 300 000	3 000 000	1 468 280
Eclairage public		250 000	172 044
Irrigation		75 000	35 589
Mobilier urbain - plantations	110 000	150 000	84 111
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	1 144 847
Honoraires de gestion	590 200	500 000	359 329
Honoraires de commercialisation		478 827	296 575
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	198 255
Géomètre	55 000	55 000	28 006
CSPS	82 000	10 000	3 360
Divers	69 000	69 000	4 385
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	6 176 090
CESSIONS	9 576 550	9 576 550	5 869 415
logements libres 25 005 m ² SHON x 310 €/m ²	7 751 550	7 751 550	4 870 215
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	306 675
14,50 €/m ²			
MARGE BRUTE	530 900	1 813 793	-1 206 938

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

III

Détails du Bilan des dépenses et des recettes 2016

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
23/02/2016	SAS Belle Ile	55 Chemin Grand Canal (BP 940)	811 250
TOTAL			5.931.500

	DEPENSES HT 2016 HT											
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
Travaux												
Géomètre	1 788	1 237	763		2 900	625			1 557			3 685
Entretien Espace verts		716	1287							1 680		1 620
Irrigation												
honoraires VRD				5 550			6 530		7 070			
Autres	116		40 638					74		177		
Totaux mensuels	1 904 €	1 953 €	42 688 €	5 550 €	2 900 €	625 €	6 530 €	74 €	8 627 €	1 857 €	0 €	5 305 €
Cumulé	1904 €	3 857 €	46 545	52 095 €	54 995 €	55 620 €	62 150 €	62 224 €	70 851€	72 708€	72 708 €	78 013 €

Les dépenses 2016 concernent essentiellement :

Les travaux de Géomètre sur les Ilots N°3.2b1, N°5, N°2.1 et N°4.1
 Les honoraires VRD correspondant aux rédactions des CCT sur les mêmes Ilots
 Les frais d'entretien des espaces verts
 Les honoraires de gestion et de commercialisation sur la Vente de l'Ilot N°4.2-1b (40.562,50 euros HT)

IV

Perspectives 2017 et suivantes

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171216-178016a-DE
Date de télétransmission : 21/12/2017
Date de réception préfecture : 21/12/2017

Livraisons :

Remise des clés de la Résidence « Belle Ile » îlot 4.2.1b en mars 2017 (DAT déposée en mairie le 29 décembre 2016).

Travaux :

Les travaux de la Résidence « Preskil » - Ilot N° 5 ont débutés en avril 2017 pour un achèvement prévisionnel en septembre 2018.

Les travaux de la Résidence « Aigue Marine » - ilot N° 3-2-1b devraient pouvoir être engagés en avril 2018 après l'acquisition foncière.

Les travaux de la Résidence « Clos de Triagoz » - ilot 2-1 devraient pouvoir être engagés au second semestre 2018.

Les travaux à charge de l'aménageur de l'allée du Cerf (voie F) seront engagés en 2018 pour permettre la livraison de l'opération « Clos de Triagoz » sur l'îlot 2-1 (coût HT y compris honoraires : 370.085 euros).

Les travaux à charge de l'aménageur de la liaison piétonne entre Mapou 1 et Mapou 2 seront engagés en 2019 (coût HT y compris honoraires : 259.775 euros).

L'aménageur n'a aucune visibilité à ce jour sur le lancement des travaux de l'école primaire et de son parking.

En 2016 :

Les Dépenses s'établissent à : + 78.013 € HT Divers travaux et Honoraires décrits en page 21

Les recettes s'établissent à : + 811.250 € HT ⇒ Vente charge foncière ilot 4.2-1b - opération « Belle Ile »

L'activité prévisionnelle 2017 et suivants :

- 1) Acte authentique Ilot 5 – Résidence PRESKIL pour 920.500 € HT en avril 2017.
- 2) Acte authentique ilot 3-2b 1 début 2018 pour 928.070 € HT
- 3) Dépôt d'une demande de Permis de construire pour une opération de 36 logements intermédiaires et d'une surface de plancher de 2.496 m² sur Ilot N°2.1 par QFA – Acquisition foncière de cet ilot en 2018.
- 4) Réflexions et programmation Ilot N°4.1 par Quartier Français Aménagement en logements intermédiaires
- 5) Cession fin 2017 des voiries réalisées à la Commune.
- 6) Fin des travaux de VRD sur le secteur Ercane (allée et chemin du CERF) en 2018 / 2020 ainsi que cessions des charges foncières correspondantes
- 7) Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre du groupe scolaire par la Ville de St Denis