PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE
DE SAINT - DENIS
DIRECTION DE l'AMENAGEMENT, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, HISTORIQUE ET ARTISTIQUE

VILLE DE SAINT DENIS

MODIFICATION 8

PERIMETRES DES Z.A.C.

(Zones d'Aménagement Concerté)

ECHELLE : 1 /14000

PIECES ANNEXES | 1

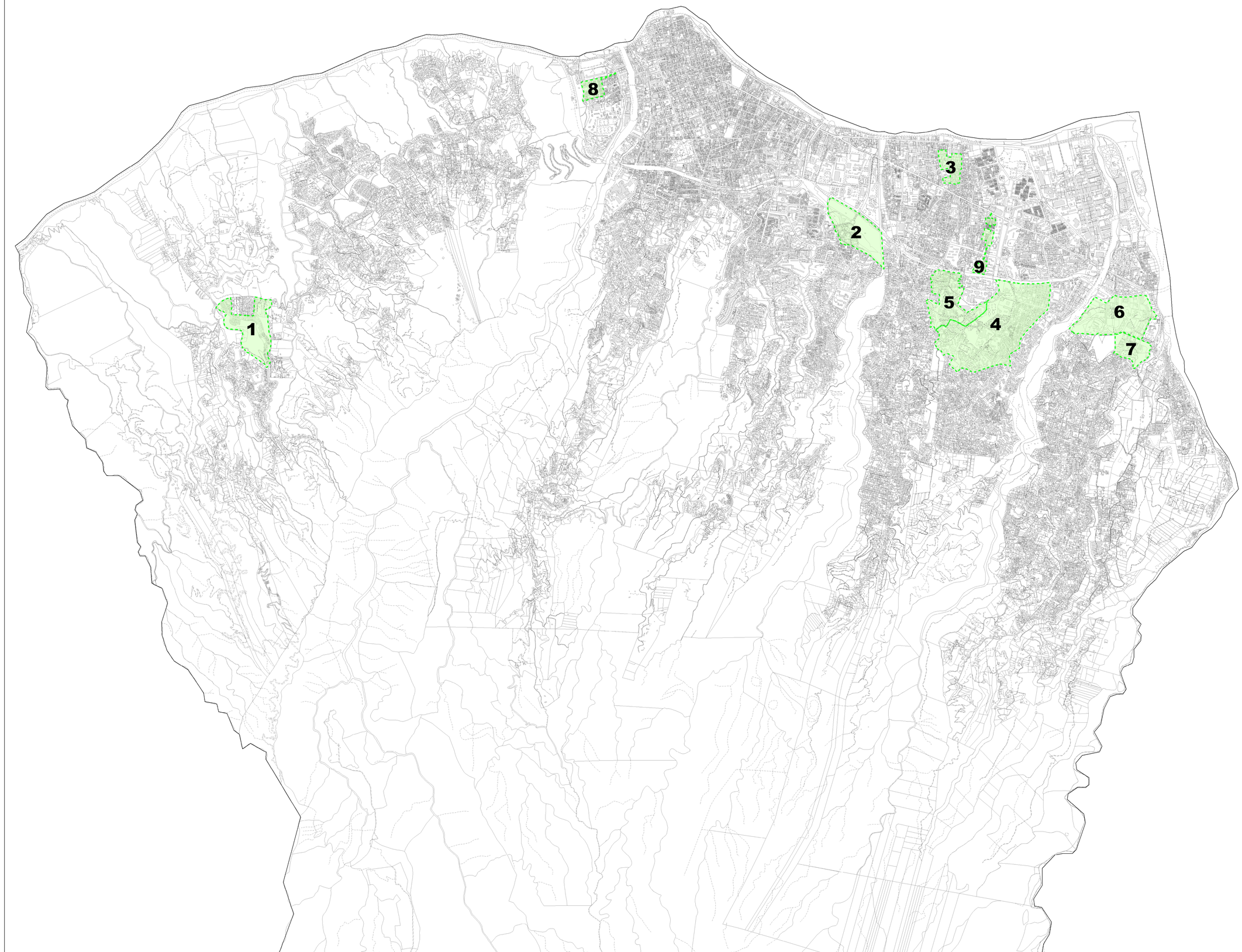
DOSSIER APPROUVÉ | NOV. 2022

LEGENDE

Z.A.C.

1 SAINT-BERNARD
2 TRINITE
3 SAINTE-CLOTILDE
4 MOUFIA I
5 MOUFIA II
6 PARC TECHNOLOGIQUE
7 CANNE MAPOU
8 RHI PETITE-ILE
9 RHI HYACINTHE CARAMBOLES

N



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
VENDREDI 22 FÉVRIER 2019
PREMIÈRE SEANCE ANNUELLE

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 22 FÉVRIER, à 17 h 05, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en première séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 19 h 14).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, 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 *(arrivée après l'appel nominal à 17 h 16)* / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette *(arrivée après l'appel nominal à 17 h 18)* / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / JAVEL François / DUCHEMANN Yvette / LOYHER Jeanne *(arrivée au Rapport n° 19/1-009 à 17 h 52)* / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / VARONDIN Frédéric / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William *(arrivé au Rapport n° 19/1-005 à 17 h 37)* / BÉLIM Audrey / ANILHA Fernande / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques *(arrivé au Rapport n° 19/1-025 à 18 h 29)* / LATRA Sylvie *(arrivée au Rapport n° 19/1-002 à 17 h 21)* / VITRY Faouzia / HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance	
CHOPINET Gérard	par DUCHEMANN Yvette
VOLIA-GARNIER Laetitia	par LOWINSKY Jacques
Du Rapport n° 19/1-009 à 17 h 52 au Rapport n° 19/1-031 à 18 h 45	
JAVEL François	par MAILLOT Gérald
Pour toute la durée de la séance	
FOURNEL Dominique	par HUBERT Richenel
À compter du Rapport n° 19/1-025 à 18 h 29	
LAGOURGUE Michel	par MOREL Jean-Jacques
Pour toute la durée de la séance	
HOARAU Serge	par TÈCHER Régis
JEAN-PIERRE Philippe	par HO-SHING Cynthia

Les membres présents, au nombre de 46 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191017-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Le Rapport n° 19/1-020 a été retiré de l'ordre du jour de séance.

ÉLUS INTÉRESSÉS

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

	ANNETTE Gilbert	*(Président)*	*au titre de la CDÉ de Saint-Denis*	Rapport n° 19/1-001
	CADJEE Ibrahim	*(délégués/ Ville)*		
(1)	*CHOPINET Gérard*			
	CLAIN Claudette			
	ADAME Brigitte			
	HO-SHING Cynthia			
	ANNETTE Gilbert	*(Président)*	*au titre de la MLN*	Rapport n° 19/1-011
	KICHENIN Virgile	*(délégués/ Ville)*		
	BÉLIM Audrey			
(2)	*VOLIA-GARNIER Laetitia*			
	HOAREAU Jean-François			
	ASSABY Maximilien	*(lien de parenté)*	*au titre de RUN Action*	
	BELDA David	*(délégué / Ville)*	*au titre de la SÉDRÉ*	Rapport n° 19/1-018
	NAILLET Philippe	*(élu délégué)*	*au titre du PRUNEL*	Rapport n° 19/1-026
	DUCHEMANN Yvette	*(déléguée/ Département)*	*au titre de l'ÉPFR*	Rapport n° 19/1-027
	NAILLET Philippe	*(délégués/ CINOR)*		et Rapport n° 19/1-028
	LOYHER Jeanne			
	FRANÇOISE Gérard			
(3)	*HOARAU Serge*			

CDÉ *Caisse des Écoles de Saint-Denis*
SÉDRÉ *Société d'Équipement du Département de la Réunion*
ÉPFR *Établissement public foncier de la Réunion*

MLN *Mission locale Nord*
PRUNEL *Projet de Renouvellement urbain Nord-Est-Littoral*
CINOR *Communauté intercommunale du Nord de la Réunion*

(1) (2) (3) absent(e) à la séance

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

ORPHÉ Monique	arrivée à 17 h 16	après l'appel nominal	
CLAIN Claudette	arrivée à 17 h 18	à la présentation de l'ordre du jour	
LATRA Sylvie	arrivée à 17 h 21	au Rapport n° 19/1-002	
SILOTIA William	arrivé à 17 h 37	au Rapport n° 19/1-005	
LOYHER Jeanne	arrivée à 17 h 52	au Rapport n° 19/1-009	
JAVEL François	sorti de 17 h 52	du Rapport n° 19/1-009	
	à 18 h 45	au Rapport n° 19/1-031	*(procuration à MAILLOT Gérald)*
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 18	du Rapport n° 19/1-019	
	à 18 h 24	au Rapport n° 19/1-022	
VITRY Faouzia	partie à 18 h 29	au Rapport n° 19/1-025	
HUBERT Richenel	sortie de 18 h 29	du Rapport n° 19/1-025	
	à 18 h 30	au Rapport n° 19/1-026	
MOREL Jean-Jacques	arrivé à 18 h 29	au Rapport n° 19/1-025	*(mandataire de LAGOURGUE Michel)*
HUBERT Richenel	sorti de 18 h 39	du Rapport n° 19/1-028	
	à 18 h 42	au Rapport n° 19/1-029	
NAILLET Philippe	parti à 18 h 42	au Rapport n° 19/1-029	

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 LUNDI 4 MARS 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191017-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/03/2019

Gilbert ANNETTE

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA DU / Aménagement / GPM

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du vendredi 22 février 2019
Rapport n° 19/1-017

OBJET **ZAC Canne Mapou**
Modification du périmètre

---

1. CONTEXTE

Par Délibération du 20 octobre 2000, le Conseil municipal de Saint-Denis a décidé la création d'une Zone d'Aménagement concerté dite « ZAC Canne Mapou ».

Le site de la ZAC d'une surface d'environ 18 ha est situé en partie aval du quartier de la Bretagne.

Elle est délimitée :

- à l'Est, par la RD 50 (route Gabriel Macé),
- au Nord, par le Parc technologique,
- à l'Ouest, par le chemin Grand Canal,
- au Sud, par le chemin Forestier et le Canal Moreau.

La réalisation de la ZAC a été prévue en deux phases :

- la phase 1 d'une superficie de 11 ha correspondant à la partie Est de l'opération ;

- la phase 2 d'une superficie de 9,5 ha correspondant à la partie Ouest ; sa réalisation était toutefois subordonnée à l'abandon du forage du CERF et demeurait aléatoire

Le programme de la phase 1 de la ZAC prévoit la création de logements et d'équipements publics destinés à répondre aux besoins de la population, tout en constituant une transition entre le Parc technologique au Nord et le tissu résidentiel au Sud.

Le programme des constructions et le programme des équipements publics de la phase 1 ont été définis dans le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par Délibération du 18 décembre 2010.

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.

2. OBJET

Comme exposé ci-avant, seule la première phase de la ZAC a fait l'objet d'un dossier de réalisation et le programme des constructions et équipements publics de la seconde phase n'a jamais été défini.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191017-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Or, à ce jour, la vocation résidentielle conférée à cette zone lors de la création de la ZAC n'est plus évidente et une réflexion a été engagée pour faire évoluer sa destination, en conformité avec les orientations d'urbanisme de la Commune et de la Communauté intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR).

Dans le cadre de cette réflexion, la CINOR a manifesté son intérêt pour assurer elle-même la revalorisation du foncier correspondant à la phase 2, détenu par la SNC ZAC MAPOU.

Afin de permettre cette évolution et la définition de nouveaux objectifs, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'extraire cette « tranche 2 » du périmètre de la ZAC Canne Mapou dont la surface sera ramenée à environ 11 hectares conformément aux plans annexés à la présente délibération.

Il ressort de l'exposé précédent que les deux phases de la ZAC Canne Mapou ont été conçues de façon indépendante.

Dès lors, la réduction du périmètre de l'opération n'affectera pas la réalisation de la première phase de la ZAC et l'accomplissement de ses objectifs et n'aura pas non plus d'incidence sur les conditions de vie des habitants du quartier.

Si la réduction du périmètre de la ZAC Canne Mapou est approuvée, la Commune engagera la mise en cohérence de l'ensemble des documents d'urbanisme et en particulier les orientations d'aménagement et de programmation du Plan local d'Urbanisme y faisant référence.

En conséquence, vu le présent Rapport, les plans de délimitation et de situation ainsi que l'étude d'impact ci-annexés, je vous demande d'approuver :

- la réduction du périmètre de la ZAC Canne Mapou conformément au plan de délimitation ci-joint ;

- la modification du dossier de création de la ZAC Canne Mapou intégrant cette réduction.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191017-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du vendredi 22 février 2019
Délibération n° 19/1-017

OBJET **ZAC Canne Mapou**
Modification du périmètre

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, L. 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 ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190322-190017-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2017 portant approbation du CRAC 2016 de la ZAC Canne Mapou ;

Vu le RAPPORT N°19/1-017 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique - 2ème adjointe 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 la réduction du périmètre de la ZAC Canne Mapou.

ARTICLE 2

Approuve la modification du dossier de création de la ZAC Canne Mapou intégrant cette réduction.

ARTICLE 3

La présente Délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191017-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/03/2019



Gilbert ANNETTE

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
VENDREDI 29 NOVEMBRE 2019
CINQUIÈME SEANCE ANNUELLE

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 29 NOVEMBRE, à 17 h 03, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 50).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, 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

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique *(arrivée à 18 h 23 au Rapport n° 19/5-024 - partie au Rapport n° 19/5-057)*/ MAILLOT Gérald/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ FRANÇOISE Gérard/ ADAME Brigitte *(partie au Rapport n° 19/5-017)*/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ COUDERC Alain/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ VOLIA-GARNIER Laetitia/ KICHENIN Virgile *(arrivé après l'appel nominal à 17 h 12)*/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier *(arrivé à 18 h 00 au Rapport n° 19/5-014)*/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien *(arrivé à 17 h 25 au Rapport n° 19/5-007)*/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLOT Nicole/ JAVEL François *(parti au Rapport n° 19/5-052)*/ DUCHEMANN Yvette/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ VARONDIN Frédéric *(parti au Rapport n° 19/5-047)*/ BAREIGTS Éricka *(partie au Rapport n° 19/5-014)*/ ARLANDON Corine/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique *(arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)*/ ANILHA Fernande/ HOARAU Serge *(arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)*/ DOKI-THONON Lisianne *(partie au Rapport n° 19/5-042)*/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ MOREL Jean-Jacques *(arrivé à 17 h 49 au Rapport n° 19/5-011 - partie au Rapport n° 19/5-058)*/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe *(arrivé à 17 h 19 au Rapport n° 19/5-003)*

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

À son départ (20 h 21 / Rapport n° 19/5-057) ORPHÉ Monique	par DELORME Éric	
À son départ (18 h 12 / Rapport n° 19/5-017) ADAME Brigitte	par MAILLOT Gérald	
Pour toute la durée de la séance HOARAU Brigitte	par FONTAINE Gabrielle	
MARCHAU Jean-Pierre	par SUDNIKOWICZ	
LOYHER Jeanne	par JAVEL François	*(jusqu'au Rapport n° 19/5-052)*
À son départ (17 h 58 / Rapport n° 19/5-014) BAREIGTS Éricka	par LOWINSKY Jacques	
Pour toute la durée de la séance MÉLADE Thierry	par BELDA David	
À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008) LAGOURGUE Michel	par MOREL Jean-Jacques	*(jusqu'au Rapport n° 19/5-058)*
À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008) VITRY Faouzia	par FOURNEL Dominique	
Pour toute la durée de la séance HO-SHING Cynthia	par HUBERT Richenel	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

Les membres présents, au nombre de 46 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

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

	ANNETTE Gilbert	*(Président)*	*au titre du CCAS de Saint-Denis*	Rapport n° 19/5-014
	ANDAMAYE Marie-Annick	*(délégués/ Ville)*		
	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
(1)	*VITRY Faouzia*			
	HUBERT Richenel			
	DUCHEMANN Yvette	*(lien de parenté)*	*au titre du Collectif Moufia/ Bois-de-Nèfles*	
	LOWINSKY Jacques	*(lien de parenté)*	*au titre de Lokal de la Source*	
	ASSABY Maximilien	*(lien de parenté)*	*au titre de Run Action*	
	ANNETTE Gilbert	*(lien de parenté)*	*au titre de l'ANVPR*	
	ADAME Brigitte	*(déléguées/ Ville)*	*au titre du CRIJ de la Réunion*	
	VOLIA-GARNIER Laetitia			
	ASSABY Maximilien	*(lien de parenté)*	*au titre du CAP*	
	ANNETTE Gilbert	*(Président)*	*au titre de la MLN*	
	KICHENIN Virgile	*(délégués/ Ville)*		
	BÉLIM Audrey			
	VOLIA-GARNIER Laetitia			
	HOAREAU Jean-François			
(1)	*VITRY Faouzia*	*(Vice-Présidente)*	*au titre du CÉVIF*	
	ANNETTE Gilbert	*(Président)*	*au titre de la CDÉ de Saint-Denis*	
	CADJEE Ibrahim	*(délégués/ Ville)*		
	CHOPINET Gérard			
	CLAIN Claudette			
	ADAME Brigitte			
(1)	*HO-SHING Cynthia*			
	BOMMALAIS Geneviève	*(Vice-Présidente)*	*au titre de l'ADÉSC*	
	ANDAMAYE Marie-Annick	*(lien de parenté)*	*au titre du BCD*	
	CHOPINET Gérard	*(lien de parenté)*	*au titre du CRGSH*	
	LOWINSKY Jacques	*(lien de parenté)*	*au titre de Lasours Handball*	
	COUDERC Alain	*(élu délégué)*	*au titre de l'OMS de Saint-Denis*	

	KICHENIN Virgile	*(délégué/ Ville)*	*au titre de la SIDR*	Rapport n° 19/5-018

	BELDA David	*(délégué/ Ville)*	*au titre de la SÉDRÉ*	Rapport n° 19/5-019

	BELDA David	*(délégué/ Ville)*	*au titre de la SÉDRÉ*	Rapport n° 19/5-020

CCAS	*Centre communal d'Action sociale*
CRIJ…	*Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion*
MLN	*Mission locale Nord*
CDÉ…	*Caisse des Écoles de Saint-Denis*
BCD	*Basket Club dionysien*
OMS	*Office municipal des Sports*
SÉDRÉ	*Société d'Équipement du Département de Réunion*
ANVPR	*Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion*
CAP	*Club Animation Prévention*
CÉVIF	*Collectif pour l'Élimination des Violences Intrafamiliales*
ADÉSC	*Association dionysienne d'Éducative sportive canine*
CRGSH	*Club Roland Georget Sports Handicap*
SIDR	*Société immobilière du Département de la Réunion*

(1) *absente à la séance*

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

	FONTAINE Gabrielle	*sur la Colline des Camélias*	*à titre personnel*	Rapport n° 19/5-021
	FONTAINE Gabrielle	*sur la Colline des Camélias*	*à titre personnel*	Rapport n° 19/5-022
	DUCHEMANN Yvette	*(déléguée/ Département)*	*au titre de l'ÉPFR*	Rapport n° 19/5-028
	NAILLET Philippe	*(délégués/ CINOR)*		
(1)	*LOYHER Jeanne*			
	FRANÇOISE Gérard			
	HOARAU Serge			
	KICHENIN Virgile	*(délégué/ Ville)*	*au titre du CAUE*	Rapport n° 19/5-031
	KICHENIN Virgile	*(délégué/ Ville)*	*au titre du CAUE*	Rapport n° 19/5-032
	ORPHÉ Monique	*(déléguée/ Ville)*	*au titre de l'ADIL*	Rapport n° 19/5-033
(2)	*ADAME Brigitte*	*(déléguée/ Ville)*	*au titre de la SHLMR*	Rapport n° 19/5-056
	BELDA David	*(délégué/ Ville)*	*au titre de la SÉDRÉ*	Rapport n° 19/5-058

CINOR *Communauté intercommunale du Nord de la Réunion*
CAUE *Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement*
SHLMR *Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion*
ÉPFR *Établissement public foncier de la Réunion*
ADIL *Agence départementale pour l'Information sur le Logement*
SÉDRÉ *Société d'Équipement du Département de Réunion*

(1) *absente à la séance*
(2) *partie au Rapport n° 19/5-017*

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 LUNDI 9 DECEMBRE 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA/ DU / DAGPM

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du vendredi 29 novembre 2019
Rapport n° 19/5-021

OBJET **ZAC de la Colline des Camélias**
Bilan de clôture

I. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Dans le cadre du développement du secteur Montgaillard / Colline des Camélias, la Commune de Saint-Denis a confié à la SARL Colline des Camélias la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concerté « Colline des Camélias ».

Suivant la Délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2006 (n°06/6-16), un traité de concession a été passé avec la SARL Colline des Camélias.

Les opérations étant réalisées et la SARL ayant mené à terme sa mission, elle a établi un bilan de clôture au 31 août 2019 qui vous est présenté ci-après.

Il s'agit aujourd'hui d'approuver la suppression de la ZAC conformément à l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme.

Cette suppression de ZAC entraine :

- l'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC (dossiers de création et de réalisation) ainsi que le cahier des charges de cession de terrain ;
- le retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme et le rétablissement de la taxe d'aménagement de plein droit pour la part communale de la taxe ;
- le respect des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme.

RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le traité prévoyait :

- un programme global des constructions (hors équipement public) de la ZAC Colline des Camélias de 55 000 m² de surface hors œuvre nette, dont :
- une zone destinée à la réalisation d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé pour une SHON prévisionnelle de 12 900 m², soit 77 logements ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat collectif pour une SHON prévisionnelle de 17 500 m², soit 235 logements ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat social pour une SHON prévisionnelle de 16 000 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

- Décembre 2011 : deux programmes de logements libres (« Le Galion », « La Goélette »).
- Octobre et novembre 2012 : deux programmes de logements aidés (« Frégate 1 et 2 »).
- Décembre 2012 : un programme de logements mixtes, libres et primo-accédants (« Le Blue Marlin »).
- Mars 2014 : un programme de logements libres (« Villa Marine »).
- Février 2015 : un programme de logements libres et commerces (« Villa Marine 2 »).
- Septembre 2019 : un programme de logements libres (« Villa Océan »)
- Plusieurs lots libres vendus.

PROGRAMME EN COURS

- 2019 : programme de logements aidés (« Le Bélem ») - PLS et LLS - en cours de travaux par la SHLMR ; livraison prévue au second trimestre 2020.
- Il reste 11 parcelles - lots libres à la vente, commercialisés depuis 2009.

EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES

- Travaux de voirie et réseaux voie primaire : chemin des Longoses.
- Micro-station d'épuration.
- Viabilisation du terrain de l'école.
- Rénovation voie et réseau EU rue de la Colline et rue des Marquis (en partie).
- Réservoir eau potable.
- Ouvrage franchissement Ravine Boucan Launay.

II. BILAN PREVISIONNEL DE PRECLOTURE DE L'OPERATION

Le bilan de clôture se présente de la façon suivante :

	Bilan 2015 HT actualisé	**Bilan de clôture prévisionnel**
DEPENSES		
Acquisitions et frais sur acq	5 235 349	5 235 349
Participations et taxes	450 000	270 000
Travaux VRD primaires	4 200 000	4 200 000
Etudes, honoraires, BET	1 087 000	1 087 000
Frais de gestion	1 150 000	1 150 000
Frais financiers sur emprunt	2 294 214	2 294 214
Sous total	**14 416 563**	**14 236 563**
Marge avant impôts	83 437	203 437
Sous total honoraires	**83 437**	**203 437**
TOTAL DEPENSES	**14 500 000**	**14 440 000**
RECETTES		
Terrains Logements sociaux	1 950 000	1 950 000
Macro-lots Logements individuels	7 250 000	7 190 000
Macro-lots Logements collectifs	5 100 000	5 100 000
Equipements collectifs	200 000	200 000
TOTAL RECETTES	**14 500 000**	**14 440 000**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

Par rapport au dernier CRAC validé, les dépenses et recettes sont en diminution :

- Dépenses
  - La participation pour l'ouvrage de franchissement Ravine Butor est supprimée.
  - La marge dégagée de l'opération augmente.
- Recettes :
  - Le prix des terrains à bâtir diminue.

III. AVANCEMENT DE L'OPERATION

	Bilan de clôture prévisionnel	Réalisé 2018	Taux de réalisation
DEPENSES			
Acquisitions et frais sur acq	5 235 349	5 235 349	100%
Participations et taxes	270 000	270 000	100%
Travaux VRD primaires	4 200 000	4 200 000	100%
Etudes, honoraires, BET	1 087 000	1 087 000	100%
Frais de gestion	1 150 000	1 150 000	100%
Frais financiers sur emprunt	2 294 214	2 294 214	100%
Sous total	**14 236 563**	**14 236 563**	100%
Marge avant impôts	203 437		0%
Sous total honoraires	**203 437**	-	0%
TOTAL DEPENSES	**14 440 000**	**14 236 563**	99%
RECETTES			
Terrains Logements sociaux	1 950 000	1 950 000	100%
Macro-lots Logements individuels	7 190 000	6 000 000	83%
Macro-lots Logements collectifs	5 100 000	5 100 000	100%
Equipements collectifs	200 000	200 000	100%
TOTAL RECETTES	**14 440 000**	**13 250 000**	92%

Les dépenses hors marges sont réalisées à 100 %.

Les recettes sont réalisées à 92 %, 1 programme de logements est encore en cours (opération de la SHLMR).

IV. PARTICIPATION DE LA COMMUNE

Sans objet

Le bilan de l'opération est excédentaire.

Comme prévu dans le contrat de concession, la société supporte les aléas de cette opération.

V. EXCEDENT D'OPERATION

Il est prévu 203 437 € au bénéfice de l'aménageur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

Au vu de ces informations, je vous demande :

1° d'approuver le bilan prévisionnel de clôture de la ZAC Colline des Camélias, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 440 000 € HT,
- les objectifs opérationnels de l'opération, les dépenses et les recettes afférentes ;

2° de donner quitus à la SARL Colline des Camélias pour la ZAC Colline des Camélias ;

3° de m'autoriser ou mon représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du vendredi 29 novembre 2019
Délibération n° 19/5-021

OBJET **ZAC de la Colline des Camélias**
Bilan de clôture

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. 311-5 et R. 311-12 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 (n°05/3-14) approuvant le dossier de création de la ZAC ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 4 décembre 2006 (n°06/6-16) portant approbation d'un traité de concession avec la SARL Colline des Camélias pour la ZAC Colline des Camélias ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 21 février 2009 (n°09/1-42) approuvant le dossier de réalisation, et l'avenant n°1 du traité de concession.

Vu le RAPPORT N°19/5-021 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur LOWINSKY Jacques - 1er 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 bilan de clôture de la ZAC Colline des Camélias, en particulier les éléments suivants :

- les dépenses et recettes arrêtées à 14 440 000 €,
- la réalisation des objectifs opérationnels de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

ARTICLE 2

Donne quitus à la SARL Colline des Camélias pour la ZAC Colline des Camélias.

ARTICLE 3

Autorise le Maire, ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195021-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
SAMEDI 22 JUIN 2019
TROISIÈME SEANCE ANNUELLE

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le SAMEDI 22 JUIN, à 09 h 05, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en troisième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 14 h 28).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, 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

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / HOAREAU Jean-François *(arrivé à 10 h 21 au Rapport n° 19/3-017)* / CLAIN Claudette *(arrivée à 09 h 21 au Rapport n° 19/3-003)* / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève *(arrivée à 10 h 10 au Rapport n° 19/3-016)* / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole / DUCHEMANN Yvette *(arrivée à 09 h 30 au Rapport n° 19/3-004)* / FIDJI Jean-Claude / VARONDIN Frédéric / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique *(arrivé à 09 h 11 après l'appel nominal)* / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques / LATRA Sylvie / JEAN-PIERRE Philippe *(arrivé à 09 h 21 au Rapport n° 19/3-003)* / VITRY Faouzia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Pour toute la durée de la séance	
ORPHÉ Monique	par BÉLIM Audrey
À l'arrivée de sa mandataire (10 h 10 / Rapport n° 19/3-016)	
ADAME Brigitte	par BOMMALAIS Geneviève
À son départ (09 h 30 / Rapport n° 19/3-004)	
HOARAU Brigitte	par FIDJI Jean-Claude
Pour toute la durée de la séance	
PESTEL René Louis	par FRANÇOISE Gérard
ANDAMAYE Marie-Annick	par EUPHRASIE Didier
MARCHAU Jean-Pierre	par CHOPINET Gérard
JAVEL François	par MAILLOT Gérald
LOYHER Jeanne	par HUMBLOT Nicole
NAILLET Philippe	par FONTAINE Gabrielle
BARDINOT Sonia	par LESCAT Michel
HOARAU Serge	par HUBERT Richenel
HO-SHING Cynthia	par TÉCHER Régis

Les membres présents, au nombre de 42 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

VOTE DES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code général des Collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de LOWINSKY Jacques en qualité de Président de Séance chargé de remplacer le Maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2018 : Rapports n° 19/3-017 (Budget Annexe de l'Eau), n° 19/3-021 (Budget de la Régie Affaires funéraires) – *direction des débats et vote : MAILLOT Gérald* –, n° 19/3-023 (Budget de la Régie Marchés et Droits de Place) – *direction des débats et vote : MAILLOT Gérald* – et n° 19/3-025 (Budget principal) – *direction des débats et vote : VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini* –.

ÉLUS INTÉRESSÉS

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

	ANNETTE Gilbert	*(Président)*	*au titre du CCAS de Saint-Denis*	Rapport n° 19/3-028
(*)	*ANDAMAYE Marie-Annick*	*(délégués/ Ville)*		
	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
	ASSABY Maximilien	*(lien de parenté)*	*au titre du CAP*	
	LOWINSKY Jacques	*(lien de parenté)*	*au titre de Lasours Handball*	
	COUDERC Alain	*(élu délégué)*	*au titre de l'OMS de Saint-Denis*	
(*)	*ADAME Brigitte*	*(déléguée/ Ville)*	*au titre de la SHLMR*	Rapport n° 19/3-037
	MAILLOT Gérald	*terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne*	*à titre personnel*	Rapport n° 19/3-041
	DUCHEMANN Yvette	*(déléguée/ Département)*	*au titre de l'ÉPFR*	Rapport n° 19/3-043
(*)	*NAILLET Philippe*	*(délégués/ CINOR)*		
(*)	*LOYHER Jeanne*			
	FRANÇOISE Gérard			
(*)	*HOARAU Serge*			
	DUCHEMANN Yvette	*(déléguée/ Département)*	*au titre de l'ÉPFR*	Rapport n° 19/3-044
(*)	*NAILLET Philippe*	*(délégués/ CINOR)*		
(*)	*LOYHER Jeanne*			
	FRANÇOISE Gérard			
(*)	*HOARAU Serge*			
	ANNETTE Gilbert	*(Président)*	*au titre du CCAS de Saint-Denis*	Rapport n° 19/3-049
(*)	*ANDAMAYE Marie-Annick*	*(délégués/ Ville)*		
	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
	LOWINSKY Jacques	*(délégués/ Ville)*	*au titre de la SPL OPÉ*	
	HOAREAU Jean-François			
	BOMMALAIS Geneviève			
(*)	*ADAME Brigitte*			
	KICHENIN Virgile			
	CHOPINET Gérard			
	BÉLIM Audrey			
	ASSABY Maximilien			

CCAS	*Centre communal d'Action sociale*
OMS	*Office municipal des Sports*
ÉPFR	*Établissement public foncier de la Réunion*
SPL OPÉ	*Société publique locale « Oser pour l'Éducation »*
CAP	*Club Animation Prévention*
SHLMR	*Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion*
CINOR	*Communauté intercommunale du Nord de la Réunion*

(*) *absent(e) à la séance*

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

FOURNEL Dominique	arrivé à 09 h 11	après l'appel nominal
CLAIN Claudette JEAN-PIERRE Philippe	arrivés à 09 h 21	au Rapport n° 19/3-003
DUCHEMANN Yvette	arrivée à 09 h 30	au Rapport n° 19/3-004
BOMMALAIS Geneviève	arrivée à 10 h 10	au Rapport n° 19/3-016
HOAREAU Jean-François	arrivée à 10 h 21	au Rapport n° 19/3-017
BAREIGTS Éricka	sortie de 09 h 18 à 09 h 58	du Rapport n° 19/3-002 au Rapport n° 19/3-015
FOURNEL Dominique	sorti de 09 h 51 à 09 h 53	du Rapport n° 19/3-011 au Rapport n° 19/3-012
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	sortie de 09 h 57 à 10 h 07	du Rapport n° 19/3-015 au Rapport n° 19/3-016
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 16 à 10 h 24	du Rapport n° 19/3-017 au Rapport n° 19/3-018
MAMODE Nourjhan	sortie de 10 h 19 à 10 h 39	du Rapport n° 19/3-017 au Rapport n° 19/3-019
COUDERC Alain LESCAT Michel	sortis de 10 h 25 à 10 h 32	du Rapport n° 19/3-018 au Rapport n° 19/3-019
SILOTIA William	sorti de 10 h 25 à 10 h 45	du Rapport n° 19/3-018 au Rapport n° 19/3-023
DUCHEMANN Yvette	sortie de 10 h 26 à 10 h 43	du Rapport n° 19/3-019 au Rapport n° 19/3-023
LOWINSKY Jacques	sorti de 10 h 29 à 11 h 03	du Rapport n° 19/3-019 au Rapport n° 19/3-025
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 41 à 10 h 43	du Rapport n° 19/3-021 au Rapport n° 19/3-023
HUMBLOT Nicole	sortie de 10 h 41 à 10 h 45	du Rapport n° 19/3-021 au Rapport n° 19/3-023
EUPHRASIE Didier	sorti de 10 h 41 à 10 h 55	du Rapport n° 19/3-021 au Rapport n° 19/3-023
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 43 à 10 h 46	du Rapport n° 19/3-023 au Rapport n° 19/3-025
CADJEE Ibrahim	sorti de 10 h 44 à 10 h 55	du Rapport n° 19/3-023 au Rapport n° 19/3-025
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 46 à 10 h 54	au Rapport n° 19/3-025
ARLANDON Corine	sortie de 10 h 53 à 11 h 27	au Rapport n° 19/3-025
TÉCHER Régis	sorti de 11 h 36 à 11 h 45	au Rapport n° 19/3-025 (revenu après le vote)
ANNETTE Gilbert	sorti de 11 h 44 à 11 h 45	du Rapport n° 19/3-025 au Rapport n° 19/3-026
DOKI-THONON Lisianne HUBERT Richenel TÉCHER Régis	sortis de 11 h 45 à 11 h 53	du Rapport n° 19/3-025 au Rapport n° 19/3-030
HOAREAU Jean-François	sorti de 11 h 48 à 12 h 11	du Rapport n° 19/3-028 au Rapport n° 19/3-033
ANILHA Fernande	sortie de 11 h 52 à 11 h 56	du Rapport n° 19/3-029 au Rapport n° 19/3-031
FOURNEL Dominique	sorti de 12 h 07 à 12 h 16	du Rapport n° 19/3-032 au Rapport n° 19/3-036
CADJEE Ibrahim	sorti de 12 h 25 à 12 h 38	du Rapport n° 19/3-036 au Rapport n° 19/3-043
ISIDORE Marylise	sortie de 12 h 32 à 12 h 55	du Rapport n° 19/3-040 au Rapport n° 19/3-046
FIDJI Jean-Claude	sorti de 12 h 51 à 13 h 03	du Rapport n° 19/3-046 au Rapport n° 19/3-051
ANILHA Fernande	sortie de 12 h 57 à 13 h 00	du Rapport n° 19/3-047 au Rapport n° 19/3-050

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS (suite)

ARLANDON Corine	sortie de 13 h 00 à 13 h 20	au Rapport n° 19/3-051	
	sortie de 14 h 00 à 14 h 17	du Rapport n° 19/3-051 lors de la présentation de la Motion	
HOARAU Brigitte	partie à 09 h 30	au Rapport n° 19/3-004	*procuration à FIDJI Jean-Claude*
DUCHEMANN Yvette LATRA Sylvie	parties à 14 h 19	avant le vote de la Motion	

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 LUNDI 1ER JUILLET 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 42 sur 55.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA DU / Aménagement / GPM

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 22 juin 2019
Rapport n° 19/3-037

OBJET **RHI de Primat**
Bilan de clôture au 30 avril 2019
Quitus

I. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Suivant Délibération du Conseil municipal en séance du 18 mai 1995, une convention d'aménagement a été passée initialement avec la SEMPRO pour la réalisation de la RHI de Primat à Saint-Denis. Prorogée par avenants successifs depuis, en mai 2007, la concession a été transférée à la SHLMR suite à la fusion absorption de la SEMPRO par cette dernière.

Les opérations étant réalisées et la SHLMR ayant mené à terme sa mission, elle a établi un bilan de clôture au 30 avril 2019 qui vous est présenté ci-après.

La convention prévoit :

OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le principe de l'engagement d'une Résorption de l'Habitat insalubre (RHI) sur le secteur de « Commune Primat » a été approuvé par une Délibération du Conseil municipal en séance du 12 octobre 1991.

Le programme de réalisation de l'opération de RHI de Commune Primat ainsi que le bilan financier prévisionnel ont été approuvés par Délibération n° 93/4-19 en séance du 24 juillet 1993.

Le projet d'aménagement visait prioritairement à :

- éradiquer l'insalubrité,
- désenclaver le quartier.

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

266 logements locatifs sociaux ont été réalisés et 27 logements en accession, ainsi que plusieurs équipements publics :

Logements sociaux :

-	SEMPRO	1995	LES CYTISES	51 LLS
-	SEMPRO	1996	LES FLAMBOYANTS	26 LLS
-	SEMPRO	1997	LES CHOKAS	56 LLS
-	SODIAC	1999	KOUR PRIMAT	71 LLTS
-	SODIAC	2002	PIERRE LOTI	62 LLTS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

Logements en accession

- SEMPRO 1999 LES TAMARINS 16 LES
- SICA HR 2009 LES PIPANGAILLES 9 LES
- SICA HR 2010 LES PIPANGAILLES 2 2 LES

Equipements publics réalisés

Pour les berges de la rivière des Pluies ou Papillons

- un terrain multisports de 500 m²
- deux plateaux verts
- un boulodrome
- une aire de jeux 6-12 ans
- un parcours sportif
- trois belvédères au bord de la rivière
- une placette
- trois kiosques

Pour l'îlot 4

- une place de quartier
- un théâtre vert
- une aire de jeux 6-12 ans

II. BILAN DEFINITIF DE L'OPERATION

	Bilan 2012 approuvé	Bilan de clôture 2018	TVA	Bilan de clôture TTC
DEPENSES				
Etudes générales	85 623	85 623	7 083	92 706
Acquisitions et frais sur acq	2 281 677	1 841 266	35 419	1 876 685
Travaux RHI	7 444 690	6 592 773	560 894	7 153 667
Frais financiers sur emprunt	245 815	114 168	-	114 168
Autres frais	42 016	27 516	2 448	29 964
Sous total	**10 099 821**	**8 661 346**	**605 844**	**9 267 191**
Rém aménageur	182 124	176 131		176 131
Rém forfaitaire	548 055	558 170		558 170
Commercialisation	32 520	21 495		21 495
Honoraires sté clôture opération	15 000	15 000		15 000
				-
Sous total honoraires	**777 699**	**770 796**	**-**	**770 796**
TOTAL DEPENSES	**10 877 520**	**9 432 142**	**605 844**	**10 037 986**
RECETTES				
Cessions	1 877 742	1 714 054	41 937	1 755 991
Apport en nature foncier Ville	*1 474 182*	*1 474 182*		*1 474 182*
Participation Ville déficit	1 866 142	1 897 402	12 157	1 909 559
Participation Ville VRD	463 134	463 134		463 134
Subventions FRDE	981 259	950 000		950 000
Autres financements	4 148 022	3 831 053		3 831 053
Produits de gestion	67 038	67 038		67 038
TOTAL RECETTES	**10 877 519**	**10 396 863**	**54 094**	**10 450 957**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

Par rapport au dernier CRAC validé, soit celui de 2012, le bilan de clôture présente des montants en diminution, en dépenses et en recettes :

- en dépenses, - 1 445 381€, dus à des coûts moins importants d'acquisitions et de travaux,
- en recettes, - 480 656€, dus à des subventions moindres.

La participation communale augmente de 31 260€ et vient compenser une diminution équivalente de subvention FRDE.

- Les dépenses sont arrêtées à 9 432 142 € HT.
- Les recettes sont arrêtées à 10 396 863 € HT.

III. AVANCEMENT DE L'OPERATION ENTRE 2012 ET LA CLOTURE

	Bilan de clôture 2019	Réalisé au 31/12/2012	Réalisations 2013 - 2019
DEPENSES			
Etudes générales	85 623	85 623	-
acquisitions et frais sur acquisitions	1 841 266	1 840 038	1 228
Travaux RHI	6 592 773	6 526 463	66 310
Frais financiers sur emprunts	114 168	245 815	-131 648
Autres frais	27 516	26 886	630
Sous total	**8 661 346**	**8 724 825**	**-63 480**
Rém aménageur	176 131	175 063	1 068
Rém forfaitaire	558 170	530 392	27 778
Commercialisation	21 495	21 495	-
Honoraires sté clôture opération	15 000	-	15 000
Sous total honoraires	**770 796**	**726 950**	**43 845**
TOTAL DEPENSES	**9 432 142**	**9 451 776**	**-19 635**

RECETTES			
Cessions	1 714 054	1 714 054	-
Apport en nature foncier Ville	1 474 182	1 474 182	-
Participation Ville déficit	1 897 402	1 842 689	54 713
Participation Ville VRD	463 134	463 134	-
Subvention FRDE	950 000	950 000	-
Autres financements	3 831 053	3 633 765	197 288
Produits de gestion	67 038	67 038	-
TOTAL RECETTES	**10 396 863**	**10 144 862**	**252 001**

Entre 2013 et 2019, les dépenses ont principalement concerné des régularisations de frais notariés et financiers sur emprunts, des régularisations foncières préalables à la rétrocession à la Commune, et des libérations des retenues de garantie.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

IV. PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale est de 3 310 536€ HT, soit 3 322 693€ TTC. Elle se décompose de la façon suivante :

- déficit de l'opération 1 909 559 € TTC,
- participation Ville VRD 463 134 €,
- subvention FRDE 950 000 €.

Le montant global reste inchangé par rapport au bilan 2012, sauf dans sa décomposition puisque la part provenant de la subvention FRDE diminue de 31 260 €, compensés par la Commune.

V. EXCEDENT D'OPERATION

Dans le bilan de clôture, les dépenses ayant plus diminué que les recettes, il en résulte un excédent de clôture de 412 970 € TTC qui sera rétrocédé à la Commune après quitus.

Au vu de ces informations, je vous demande :

1° d'approuver le bilan de clôture de la RHI de Primat, et en particulier les éléments suivants :

- les dépenses arrêtées à 10 037 986 € TTC,
- les recettes arrêtées à 10 450 957 € TTC,
- la participation communale pour un montant de 3 322 693 € TTC,
- le boni de l'opération pour un montant de 412 970 € TTC,
- la réalisation des objectifs opérationnels ;

2° de donner quitus à la SHLMR pour cette opération de RHI ;

3° de m'autoriser ou mon représentant à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 22 juin 2019
Délibération n° 19/3-037

OBJET **RHI de Primat**
Bilan de clôture au 30 avril 2019
Quitus

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 18 mai 1995, portant approbation d'une convention d'aménagement avec la SEMPRO pour la réalisation de la RHI de Primat à Saint-Denis ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 29 mai 1997 portant approbation de l'avenant n° 1 à la convention de concession qui confie à la SEMPRO une mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour la période 1997-2000 et s'achevant le 31 mai 2000 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 4 mai 1999 portant approbation de l'avenant n° 2 à la concession qui confie à la SEMPRO la mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) jusqu'au 31 décembre 2001 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 25 juillet 2000 portant approbation de l'avenant n° 3 à la concession, qui approuve la prorogation de concession à la SEMPRO de la RHI Commune Primat jusqu'au 18 mai 2002 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 26 juillet 2002 portant approbation de l'avenant n° 4 à la concession, qui proroge la concession à la SEMPRO de la RHI Commune Primat jusqu'au 18 mai 2005 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 26 juillet 2002 portant approbation de l'avenant n° 5 à la concession, qui révise le transfert des coûts de structure de l'aménageur et prolonge la mission de MOUS jusqu'au 18 mai 2005 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 8 novembre 2005 portant approbation de l'avenant n° 6 à la concession, qui prolonge la mission d'aménageur jusqu'au 18 mai 2008 et la mission de MOUS jusqu'au 18 février 2006 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 22 juin 2006 portant approbation de l'avenant n° 7 à la concession, qui prolonge la mission de MOUS jusqu'au 18 février 2007 ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 03 mai 2007 portant approbation de l'avenant n° 8 à la concession, qui transfère le contrat de concession d'aménagement à la SHLMR ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 30 juillet 2008 portant approbation de l'avenant n° 9 à la concession, qui prolonge la mission de l'aménageur jusqu'au 18 mai 2011, et qui révise la rémunération forfaitaire ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 05 mai 2011 portant approbation de l'avenant n° 10 à la concession, qui prolonge la durée de validité de la concession jusqu'au 18 mai 2014 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal en séance du 26 avril 2014 portant approbation de l'avenant n° 11 à la concession, qui prolonge la durée de validité de la concession jusqu'au 18 août 2014 ;

Vu le RAPPORT N°19/3-037 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur LOWINSKY Jacques - 1er 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 bilan de clôture de la RHI de Primat, et en particulier les éléments suivants :

- les dépenses arrêtées à 10 037 986 € TTC,
- les recettes arrêtées à 10 450 957 € TTC,
- la participation communale pour un montant de 3 322 693 € TTC,
- le boni de l'opération pour un montant de 412 970 € TTC,
- la réalisation des objectifs opérationnels ;

ARTICLE 2

Donne quitus à la SHLMR pour l'opération de RHI.

ARTICLE 3

Autorise le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190622-193037-DE
Date de télétransmission : 04/07/2019
Date de réception préfecture : 04/07/2019