

OBJET RHI DU BUTOR
CRAC 2008

CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 14 de la convention d'étude et de réalisation approuvée en Conseil Municipal du 24 septembre 1986 (reçue en Préfecture le 24 mars 1987) et signée le 26 septembre 1986, la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La RHI du Butor a été engagée financièrement et administrativement par déclaration d'insalubrité du bidonville du Butor le 21 septembre 1982, déclaration d'utilité publique pour les acquisitions foncières le 29 mars 1984 et convention d'études de RHI confiée par la Commune à la SEDRE par Délibération du 26 septembre 1985.

Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée en 1986, quatre-vingt-six familles à reloger ont été recensées.

Pour ce faire, la SEDRE a acquis le foncier et a élaboré le projet social de relogement en étroite relation avec la population du quartier.

En juillet 1988, le premier immeuble « Piranhas » est terminé et accueille vingt-quatre familles, suivi par les autres immeubles « Piranhas » (vingt-quatre logements) et « Casse-Pierre » (quarante-deux logements).

Les objectifs de ces premiers quartiers, outre l'amélioration du cadre de vie, ont été la valorisation des pratiques sociales et culturelles des habitants.

Une troisième opération de Logements Locatifs Très Sociaux (« Butor » de 69 LLTS) également réalisée par la SEDRE est venue compléter l'offre sur le secteur.

Cette première phase de RHI étant terminée, il convenait de poursuivre l'urbanisation du secteur.

Dans une deuxième phase, le Séchoir à Tabac a été réhabilité.

Le programme va se poursuivre avec une opération immobilière d'environ cinquante Logements Locatifs Sociaux et commerces réalisés par la SEDRE, dont une part servira de relogement pour les familles issues de « Piranhas » et « Casse-Pierre » après réhabilitation.

Pour autant, il convenait de définir précisément le programme et l'organisation urbaine permettant de cadrer le devenir de ce périmètre de la Ville.

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Bilan financier général actualisé au 31 décembre 2008

**RHI DU BUTOR
ANALYSE DES ECARTS**

Rubriques	Bilan au 01-01-08 CRAC 2007 validé (€ HT)	Bilan au 01-01-09 CRAC 2008 (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
DEPENSES				
Etudes générales	203 014	203 614	600	
Terrains et frais annexes	4 402 680	4 436 038	33 358	Taxes foncières prévues jusqu'à la clôture
Travaux et honoraires	2 275 498	2 275 498	0	
Frais financiers	1 040 670	1 137 300	96 630	Impact de la trésorerie négative actuelle
Frais généraux	570 939	567 147	- 3 792	Proportionnels aux dépenses et aux recettes
Autres dépenses	858 417	800 641	- 57 776	Excédent financier d'opération légèrement plus faible et dû à une moins bonne trésorerie d'opération
TOTAL DEPENSES	9 351 219	9 420 238	69 019	
RECETTES				
Cessions de terrains	4 893 677	4 893 677	0	
Subventions et participations	4 330 201	4 339 008	8 807	
Autres recettes	127 341	187 553	60 212	Récupération des arriérés de paiement afficheurs et application des loyers jusqu'à la clôture
TOTAL RECETTES	9 351 219	9 420 238	69 019	

Par rapport au CRAC 2007 validé, le CRAC 2008 présente une augmentation du bilan, en dépenses et en recettes de 69 019,00 € HT (soit + 0,7 %) liée :

- * en dépenses à l'impact de la trésorerie négative de l'opération,
- * en recettes à la récupération des arriérés de paiement des afficheurs.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2008

L'avancement de la RHI du Butor en 2008 s'est soldé par des discussions non abouties avec un promoteur sur l'îlot 1 qui, dans le contexte immobilier actuel, n'a pas poursuivi son projet.

Une participation de 517 028,00 € HT a été versée en 2008 pour couvrir une partie du déficit de trésorerie.

Dépenses réalisées au 31 décembre 2008

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31 décembre 2008 s'élèvent à 6 755 179,00 € HT.

Recettes réalisées au 31 décembre 2008

Les recettes réalisées, en cumulé au 31 décembre 2008, s'élèvent à 8 759 947,00 € HT.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2009

Les perspectives de la RHI du BUTOR en 2009 se déclinent ainsi :

- acquisition des parcelles communales de l'îlot 3 ;
- cession à la Commune de la portion du mail propriété de la SEDRE ;
- préparation par la Commune en concertation avec la SEDRE de la consultation de prestataires pour la réalisation de l'étude urbaine du quartier du Butor ;
- engagement de la concertation avec les acteurs du quartier

Dépenses prévisionnelles en 2009

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2009 liées principalement aux acquisitions sur l'îlot 3 constituent un montant de 817 315,00 € HT.

Recettes prévisionnelles en 2009

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2009 sont quasi nulles et liées exclusivement aux locations d'emplacements publicitaires.

Trésorerie en 2009

Une avance de trésorerie de 500 000,00 € remboursable dès que la trésorerie sera positive pour un montant équivalent sera versée par la Commune à l'opération.

Participation de la Commune

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2007 approuvé, soit 3 330 902,00 € HT.

Rapport n° 09/6-35

Pour l'année 2009, il n'est pas prévu de participation complémentaire, ni jusqu'à la clôture de l'opération.

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2008 de la RHI du Butor :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 9 420 238,00 € HT, dont une participation communale de 3 330 902,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2009, les dépenses et les recettes afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

OBJET RHI DU BUTOR
CRAC 2008

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 24 septembre 1986 portant sur l'approbation de la convention d'étude et de réalisation pour la Résorption de l'Habitat Insalubre du Butor ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 1989 portant sur l'extension du périmètre de la RHI ;

Vu la Délibération n° 05/1-07 du Conseil Municipal en séance du 22 mars 2007 approuvant la prorogation de la concession d'aménagement du Butor à la SEDRE jusqu'au 23 mars 2010 ;

Vu la Délibération n° 08/9-24 du Conseil Municipal en séance du 13 décembre 2008 approuvant le CRAC 2007 ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-35 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE**

2 abstentions

pour

↓
*Madame HOARAU Patricia
et Monsieur VICTORIA René-Paul*

↓
autres élus présents et mandaté

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2008 de la RHI du Butor, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 9 420 238,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2008 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2009, les dépenses et les recettes afférentes.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous la Fonction 824 et l'Article 2042.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 24 NOV. 2009



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE