

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires	Remarques
	ARRIVÉES	
KICHENIN Virgile	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01
NAILLÉT Philippe	à 10 h 26	au Rapport n° 11/8-01
	DÉPARTS	
ASSABY Maximilien	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01 (procurator à ORPHÉ Monique)
CHÉFIARE Claudine	à 10 h 34	au Rapport n° 11/8-03 (procurator à LOCATE Raziah)
ALBANY Christian	à 10 h 50	au Rapport n° 11/8-14
TROTET Maryse	à 11 h 01	au Rapport n° 11/8-20
LAURET Edmond	à 11 h 02	au Rapport n° 11/8-20 (procurator à PESTEL René Louis)
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	à 11 h 22	au Rapport n° 11/8-22
LOCATE Raziah	à 11 h 27	au Rapport n° 11/8-23

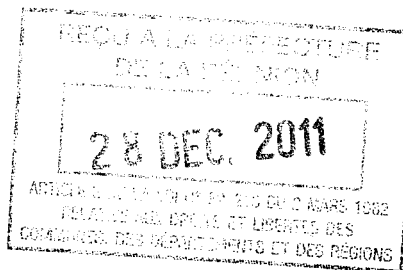
Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le
 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 46 sur 55.

26 DEC. 2011

LE MAIRE



Silbert ANNETTE



OBJET ZRHI BUTOR
CRAC 2010

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

I. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 14 de la convention d'étude et de réalisation approuvée en Conseil Municipal du 24/09/1986 (reçue en Préfecture le 24 mars 1987) et signée le 26/09/1986, la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération de la ZRHI BUTOR a été engagée financièrement et administrativement par déclaration d'insalubrité du bidonville du BUTOR du 21/09/1982, déclaration d'utilité publique pour les acquisitions foncières du 29/03/1984 et convention d'études RHI confiée par la Commune à la SEDRE par DCM du 26/09/1985.

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, suivi par les autres immeubles Piranhas (vingt-quatre logements) et Casse-Pierre (quarante-deux logements).

Les objectifs de cette première opération, outre l'amélioration du cadre de vie, ont été la valorisation des pratiques sociales et culturelles des habitants.

Une troisième opération de logements locatifs sociaux (« Butor » – 69 LLTS), également réalisée par la SEDRE en 2001, est venue compléter l'offre sur le secteur.

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

C'est ce qui a été engagé avec la réhabilitation du Séchoir à tabac et qui va se poursuivre avec des opérations immobilières dont environ 40 logements locatifs très sociaux et commerces réalisés par la SEDRE à travers l'opération « les comptoirs du Butor ». Cette opération permettra notamment le relogement de quelques familles issues de Piranhas et Casse-Pierre après réhabilitation.

En parallèle, il convient de définir précisément le programme et l'organisation urbaine de l'ensemble du périmètre de la concession, à travers un schéma d'aménagement, permettant ainsi d'encadrer toutes les interventions à mener sur le secteur.

II- BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

(Confer tableau page suivante)

Rapport n° 11/8-40

Bilan financier général actualisé au 31/12/2010

ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2010 (CRAC 2009 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2011 (CRAC 2010) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DÉPENSES				
Etudes générales	252 977	250 217	- 2 760	Ajustement prévisionnel/réalisé.
Terrains et frais annexes	5 644 857	6 454 595	809 738	Ajustement des dépenses d'acquisitions foncières suite à l'évaluation des domaines.
Travaux et honoraires	2 850 940	2 909 572	58 632	MOE et travaux de démolition sur la parcelle AY 34 et actualisation de la programmation tranche 2.
Frais financiers	1 143 611	1 122 657	-20 954	
Frais généraux	679 515	695 858	16 343	Proportionnels aux dépenses et aux recettes.
Autres dépenses	153 499	155 604	2 105	
TOTAL DEPENSES	10 735 630	11 588 503	852 873	
RECETTES				
Cessions de terrains	6 204 577	7 053 238	848 661	Optimisation des recettes de commercialisation pour compenser l'augmentation des dépenses de foncier.
Subventions et participations	4 330 201	4 330 201	0	
Autres recettes	200 852	2056 064	4 212	Récupération arriérés de paiement afficheurs et application des loyers jusqu'à la clôture.
TOTAL RECETTES	10 735 630	11 588 503	852 873	

Par rapport au CRAC 2009 validé, le CRAC 2010 présente une augmentation du bilan, en dépenses et en recettes de 852 873 € HT (soit + 7,9 %) liée :

- en dépenses : à une augmentation des acquisitions foncières et des travaux ;
- en recettes : à une augmentation des ventes de charges foncières.

Rapport n° 11/8-40

III - AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2010

Les principales interventions menées en 2010 sur la ZHRI Butor ont consisté dans :

- l'acquisition de parcelles communales par l'aménageur pour la maîtrise foncière de l'îlot 3 ;
- le lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la démolition de la parcelle AY 34 frappée d'insalubrité.

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2010

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31 décembre 2010, s'élèvent à 7 604 801 € HT.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2010

Les recettes réalisées, en cumulé au 31 décembre 2010, s'élèvent à 5 777 769 € HT.

IV - PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2011

Les perspectives de la ZRHI BUTOR en 2010 se déclinent ainsi :

- acquisition des parcelles de l'îlot 4 ;
- lancement de la consultation pour la réalisation de l'étude urbaine du quartier du Butor ;
- démolition de la case insalubre sur la parcelle AY 34 ;
- relogement dans le LCR de la résidence Butor de l'association occupant la case vouée à la démolition pour permettre la réalisation de l'opération de logements « les comptoirs du Butor » ;
- engagement de la concertation avec les acteurs de quartier.

Les dépenses prévisionnelles en 2011

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2011 liées principalement aux travaux de démolition de la parcelle AY 34 et au relogement de l'association installée dans la case située sur l'emprise des comptoirs du Butor s'élèvent à 167 069 € HT.

Les recettes prévisionnelles en 2011

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2011, liées principalement à la cession des terrains pour l'opération des comptoirs du Butor et aux locations d'emplacements publicitaires s'élèvent à 515 198 € HT.

Trésorerie en 2011

En 2011, l'opération présentera un déficit de trésorerie s'élevant à - 978 904 € HT, sachant qu'une avance de trésorerie de 500 000 € a été versée en 2009 par la Commune à l'opération (remboursable dès que la trésorerie redeviendra positive pour un montant équivalent).

Rapport n° 11/8-40

Participation de la Commune


Pour l'année 2011, il n'est pas prévu de participation complémentaire, ni jusqu'à la clôture de l'opération.

La participation communale reste donc inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2009 approuvé, soit 3 322 095 € HT.

Au vu des éléments d'informations qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2010 de la ZRHI du Butor :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 11 588 503 € HT dont une participation communale de 3 322 095 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2011, les dépenses et les recettes afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

 LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2010 de la ZRHI Butor peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

OBJET ZRHI BUTOR
CRAC 2010

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 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 extension du périmètre de la RHI ;

Vu la Délibération n° 05/1-07 du Conseil Municipal en séance du 22 mars 2007 portant 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 portant approbation du CRAC 2007 ;

Vu la Délibération n° 09/6-35 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 portant approbation du CRAC 2008 ;

Vu la Délibération n° 10/6-44 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 portant approbation du CRAC 2009 ;

Sur le RAPPORT N° 11/8-40 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} 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 DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2010 de la ZRHI BUTOR notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 11 588 503 € HT ;

Délibération n° 11/8-40

- les dépenses et recettes de l'année 2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2010, 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 l'article 2042 et la Fonction 824.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 26 DEC. 2011

