

**OBJET    ZRHI DU BUTOR**  
**CRAC 2011**

---

**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, 86 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 (24 logements) et Casse-Pierre (42 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 ».

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**

Bilan financier général actualisé au 31/12/2011

**ANALYSE DES ECARTS**

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01- 2011(CRAC 2010 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2012 (CRAC 2011) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	250 217	250 217	0	
Terrains et frais annexes	6 454 596	6 431 046	- 23 550	Ajustement estimations du prix du foncier et taxe foncière.
Travaux et honoraires	2 909 572	3 199 398	289 826	MOE et travaux de démolition sur la parcelle AY 34 + démolition de la maison de quartier et réhabilitation LCR+ actualisation de la programmation tranche 2.
Frais financiers	1 122 657	1 213 215	90 558	Augmentation liée à la trésorerie négative de l'opération.
Frais généraux	695 858	750 132	54 274	Proportionnels aux dépenses et aux recettes.
Autres dépenses	155 604	161 714	6 110	Ajustement du prévisionnel.
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>11 588 504</b>	<b>12 005 724</b>	<b>417 220</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	7 053 239	7 053 238	0	
Subventions et participations	4 330 201	4 721 268	391 067	Subvention CINOR liée au portage foncier de l'EPFR
Autres recettes	205 064	231 217	26 153	Récupération arriérés de paiement afficheurs et application des loyers jusqu'à la clôture.
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>11 588 504</b>	<b>12 005 724</b>	<b>417 220</b>	

## **Rapport n° 12/7-37**

Par rapport au CRAC 2010 validé, le CRAC 2011 présente une augmentation du bilan, en dépenses et en recettes de 417 220 € HT (soit + 3,6 %) liée :

- en dépenses : à une augmentation des travaux programmés en lien avec l'opération « Les Comptoirs du Butor » ;
- en recettes : à la subvention supplémentaire de la CINOR dans le cadre du portage foncier des îlots 3 et 4 par l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.

### **III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2011**

Les principales interventions menées en 2011 sur la ZHRI Butor ont consisté dans :

- la démolition de la parcelle AY 34 frappée d'insalubrité ;
- le lancement des consultations pour engager les études urbaines pour la restructuration du Butor.

#### **Les dépenses réalisées au 31 décembre 2011**

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31 décembre 2011, s'élèvent à 7 731 388 € HT.

#### **Les recettes réalisées au 31 décembre 2011**

Les recettes réalisées, en cumulé au 31 décembre 2011, s'élèvent à 5 784 318 € HT.

### **IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2012**

Les perspectives de la ZRHI BUTOR en 2012 se déclinent ainsi :

- la libération du terrain destiné aux « Comptoirs du Butor », ainsi que la démolition de l'ancienne Maison de Quartier et le relogement de l'association occupant le local ;
- l'acquisition des parcelles de l'îlot 4 ;
- l'attribution des marchés pour la réalisation de l'étude urbaine du quartier du Butor ;
- l'engagement de la concertation avec les acteurs du quartier.

#### **Les dépenses prévisionnelles en 2012**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2012 liées principalement à l'acquisition d'un terrain située au 16 ruelle Sanisal (îlot 4) et à la libération de l'emprise foncière des « Comptoirs du Butor » s'élèvent à 370 133 € HT.

## Rapport n° 12/7-37

### Les recettes prévisionnelles en 2012

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2012, liées principalement à la cession des terrains pour l'opération « Les Comptoirs du Butor » et aux locations d'emplacements publicitaires s'élèvent à 516 194 € HT.

### Trésorerie en 2012

En 2011, l'opération présentera un déficit de trésorerie s'élevant à – 1 301 009 € 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).

### Participation de la Commune

Pour l'année 2012, 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 2010 approuvé, soit 3 255 932 € HT.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2011 de la ZRHI du Butor, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 12 005 724 € HT dont une participation communale de 3 255 932 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2011 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2012 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2012, les dépenses et les recettes afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

**NB** Le CRAC 2011 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12737-1-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET    ZRHI DU BUTOR**  
**CRAC 2011**

---

**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 ;

Vu la Délibération n° 11/8-37 du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2011 portant approbation du CRAC 2010 ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-37 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, 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 2011 de la ZRHI BUTOR notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 12 005 724 € HT ;

## Délibération n°12/7-37

- les dépenses et recettes de l'année 2011 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2012 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2012, 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12737-2-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE



# ZRHI BUTOR

\*\*\*\*

**COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT**


**(C.R.A.C.)**

**ANNÉE 2011**

**SEDRE**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12737-3-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012

  
Gilbert ANNETTE

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>I – COMPTE-RENDU GENERAL .....</b>	<b>3</b>
I.1- PRESENTATION DE L'OPERATION .....	4
I.1-1 : Plan de situation et périmètre de l'opération .....	4
I.1-2 : Rappel du projet .....	4
I.1-3 : Présentation du CRAC 2011 .....	5
I.2- SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION .....	6
I.2-1 : Etudes et D.U.P. ....	6
I.2-2 : Concession d'aménagement .....	6
I.2-3 : Accompagnement social .....	7
I.2-4 : Approbation des CRAC .....	7
I.3- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	9
I.3-1 : Le programme d'aménagement .....	9
I.3-2 : Le programme de construction .....	10
<b>II – COMPTE-RENDU FINANCIER .....</b>	<b>11</b>
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011 .....	13
II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1 <sup>er</sup> JANVIER 2012 .....	14
II.3 – ANALYSE DES ECARTS .....	15
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2012 .....	16
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER .....	18
II.5-1 : ETUDES .....	18
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES .....	19
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS .....	21
II.5-4 : LES FRAIS FINANCIERS .....	23
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (HONORAIRES SEDRE) .....	24
II.5-6 : AUTRES DEPENSES .....	24
II.5-7 : CESSIONS DE TERRAINS ET DE CHARGES FONCIERES .....	26
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS .....	27
II.5-9 : AUTRES RECETTES .....	28
<b>III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011</b>	<b>30</b>
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011 .....	31
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011 .....	31
<b>FICHES FINANCIERES DE DETAIL .....</b>	<b>32</b>



# I – COMPTE-RENDU GENERAL

# I.1- PRESENTATION DE L'OPERATION

## I.1-1 : PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE DE L'OPERATION

(Cf plans)

Le périmètre initial de la RHI (1986) comportait les terrains de part et d'autre de la rue Léopold Rambaud correspondant aux îlots 1, 2 et 5, et à l'opération Piranhas/Casse-Pierre. Il y a été ajouté en 1989 une emprise complémentaire comprenant les terrains délimités par la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny et la rue du Dancing correspondant aux îlots 3 et 4.

Par ailleurs, il a été convenu en 2002 entre la Ville et la SEDRE de mener sur les îlots 3 et 4 une réflexion sur leur restructuration urbaine. Celle-ci a été menée sous la forme d'un mandat d'études.

L'îlot 5 a été classé au nouveau PLU en emplacement réservé au bénéfice de la CINOR, pour l'extension de la Cité des Arts.

En 2006, le secteur du Butor a été intégré au dossier présenté par la Commune de Saint-Denis auprès de l'ANRU, avec les quartiers de Camélias – Vauban et Maréchal Leclerc / St Jacques.

La convention de rénovation urbaine de Saint-Denis, signée en novembre 2009 n'a pas retenu le BUTOR dans le secteur prioritaire d'intervention de l'ANRU. Dès lors, seules les opérations déjà prises en compte dans le protocole (réhabilitation des 90 logements du groupe Piranhas/Casse-Pierre financée par la LBU et la réhabilitation de l'équipement « Séchoir à tabac ») bénéficient de l'ANRU.

## I.1-2 : RAPPEL DU PROJET

### A) Historique du projet : la Résorption de l'Habitat Insalubre

Situé à l'Est du centre-ville de Saint-Denis, le quartier a commencé sa mutation dès les années soixante, avec l'implantation de la cité scolaire du Butor. Celle-ci accueille quotidiennement plus de cinq mille élèves.

En 1986, une étude de faisabilité est élaborée par la Mairie de Saint-Denis et la SEDRE, visant à **résorber l'habitat insalubre** sur le quartier du Butor.

Dans le bidonville du Butor, **86 familles** ont été recensées (environ 300 personnes).

Le **foncier** nécessaire pour mener la résorption de l'habitat insalubre a été acquis.

Le **projet social** de relogement a été conçu en étroite relation avec la population du quartier.

En juillet 1988, le premier immeuble **Piranhas** est terminé ; il accueille **24 familles**. Les objectifs de cette première opération, outre l'amélioration du cadre de vie, étaient la valorisation des pratiques sociales et culturelles des habitants. La première phase de la RHI a amorcé un changement de statut de l'image du quartier.

Les autres immeubles **Piranhas** et **Casse-Pierre** ont été terminés en **1990** et ont permis de répondre à l'ensemble des besoins identifiés dans les études et le projet social.

Une troisième opération de logements locatifs sociaux (**BUTOR 69 LLTS**) est venue compléter l'offre sur le secteur et a permis à plusieurs familles issues des premières opérations PIRANHAS et CASSE-PIERRE de muter vers des logements plus récents donc plus confortables. Ces mutations ont également permis de mixer la population issue d'autres quartiers pour habiter le Butor avec la population d'origine.

#### Programme de construction

- 48 LLS SEDRE – Piranhas	livrés en 1989
- 42 LLS SEDRE - Casse-Pierre	livrés en 1989
- 69 Logements locatifs LLTS- Butor	livrés en 2002

Toutefois, cette première phase a permis d'amorcer l'aménagement du site du Butor ; il convient de le continuer afin d'offrir un cadre urbain de qualité.

974-219740115-20121215-12737-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

CRAC 2011 ZRHI BUTOR

## B) Les enjeux de l'aménagement actuel du BUTOR

La **restructuration urbaine** du **Butor**, site inclus dans le périmètre proposé à l'ANRU par la Commune de Saint-Denis, est loin d'être terminée, pour 3 raisons :

- d'une part, les **logements sociaux réalisés** il y a maintenant **20 ans**, n'offrent plus les conditions minimales d'**hygiène** (salles de bains, WC, cuisines), de **sécurité** (électricité) et de **confort** exigées aujourd'hui. De plus les habitants souffrent de **nuisances sonores, olfactives** et de **sécurité**, notamment pour les enfants et les personnes âgées suite à la transformation de la voie de circulation bordant les immeubles en 3 voies à sens unique, drainant un trafic très intense. Cette situation est d'autant plus difficile à vivre qu'elle concerne principalement une population « assignée à résidence » à cause d'un taux d'**inactivité** très important.

Des **travaux d'amélioration** et d'**insonorisation** sont donc indispensables pour combler cette situation. En effet, le déficit d'attractivité ajouté au niveau particulièrement bas des loyers pratiqués, se traduit par une **paupérisation** de l'occupation des logements stigmatisant l'image du quartier.

La réflexion sur la réhabilitation et la **résidentialisation** de **Piranhas** et **Casse-Pierre** a donc été engagée en concertation avec la **Commune de Saint-Denis**, et inscrite dans le cadre du projet **ANRU**.

- d'autre part, du **foncier** partiellement occupé reste disponible pour répondre à une demande importante d'habitat social et non sociale (**mixité sociale**) dans le secteur dont l'offre reste largement déficitaire. Ainsi l'approche urbaine évalue le potentiel à environ **100 logements** pouvant être construit.
- enfin, la **structuration urbaine** engagée avec la réalisation des opérations de logements sociaux doit impérativement être poursuivie en s'appuyant sur l'**urbanisation** des secteurs en déshérence (friches d'activités disparues, dents creuses, ...) et sur l'apport des compléments indispensables à la création d'une vie sociale complète (**commerces** et **services, bureaux, espaces** et **équipements publics**).

Une étude urbaine devrait être lancée par la Commune de Saint-Denis en 2012. D'ores et déjà, une des actions phares du projet urbain s'est traduite par la **réhabilitation** de l'ancien **Séchoir à tabac (La FABRIK)**, bâtiment témoin de l'histoire du quartier, et sa transformation en **équipement culturel ouvert sur le quartier**, dont la vocation est de proposer des ateliers pour artistes en résidence en lien avec la population du quartier. La livraison de l'équipement a été réalisée en 2007.

### I.1-3 : PRESENTATION DU CRAC 2011

Le **CRAC 2011** doit être le reflet de la situation de l'opération au 31 décembre 2011, que ce soit en réalisations comme en prévisions.

La **ZRHI** du Butor étant terminée, les enjeux pour l'aménagement des espaces restants dans une logique de quartier avaient été engagés en 2007, mais n'ont pu déboucher que partiellement sur des actions opérationnelles, le contexte immobilier privé ayant stoppé les projets envisagés.

Il convenait donc de redéfinir la démarche à engager sur le quartier à travers :

- **La formalisation d'un schéma d'aménagement ;**
- **L'accompagnement des projets immobiliers émergents ;**
- **Une concertation accrue avec les acteurs de quartier.**

# I.2- SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION

## I.2-1 : ETUDES ET D.U.P.

- ☞ Déclaration d'insalubrité du bidonville du BUTOR par arrêté préfectoral du .....21 septembre 1982
- ☞ Déclaration d'utilité publique pour les acquisitions foncières par arrêté préfectoral du .....29 mars 1984  
Bénéficiaire de la DUP : Département de la Réunion, SEDRE mandataire du Département.
- ☞ Convention d'études RHI confiée par la Ville à la SEDRE par délibération du Conseil Municipal du .....26 septembre 1985  
*Coût de l'étude : 200 000 F HT*  
**NOTA : cette étude n'est pas intégrée au bilan de l'opération**

Cette même délibération sollicite une subvention à hauteur de 80 % auprès du CIV.

## I.2-2 : CONCESSION D'AMENAGEMENT

- ☞ Réalisation de la RHI confiée par la Ville à la SEDRE par délibération du Conseil Municipal du .....24 septembre 1986  
  
La convention entre la Ville et la SEDRE portant sur les études et la réalisation de la Résorption de l'Habitat Insalubre du Butor est signée le .....26 septembre 1986  
reçue à la Préfecture le .....24 mars 1987
- ☞ Extension de principe du périmètre de la RHI par délibération du Conseil Municipal du .....16 décembre 1989 et demande d'acquisitions foncières (avenant à la convention cadre SEDRE-VILLE).
- ☞ Demande de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération RHI Butor et réalisation de la RHI par la SEDRE, suivant le périmètre élargi par délibération du Conseil Municipal du .....16 mars 1991
- ☞ Avenant N°1 à la convention d'études et de réalisation sur le périmètre étendu, signé le .....3 avril 1991  
Reçu en Préfecture le : .....4 avril 1991
- ☞ Déclaration d'Utilité Publique des opérations de l'extension de la ZRHI Butor par arrêté préfectoral 91-2882/DR1 du .....11 septembre 1991
- ☞ Avenant n°2 à la convention d'études et de réalisation de la RHI Butor et de son extension, signé le : .....18 octobre 1994  
Reçu en Préfecture le : .....19 octobre 1994
- ☞ Avenant n°3 (13 juillet 2001) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au .....23 mars 2001
- ☞ Prorogation DUP jusqu'au 11 septembre 2001 par arrêté préfectoral 96-2278 du .....2 septembre 1996
- ☞ Avenant n°4 (13 juillet 2001) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au .....23 mars 2007  
(DCM du 30/09/2003 reçue en Préfecture le 25/10/2003)

- ☞ Avenant n°5 (15 mai 2007) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au ..... 23 mars 2010  
(DCM du 22/03/2007 reçue en Préfecture le 23/05/2007)
- ☞ **Avenant n°6 (28 avril 2010) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au ..... 23 mars 2013**  
**(DCM du 27/02/2010 reçue en Préfecture le 08/03/2010)**

### I.2-3 : ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

- ☞ Elaboration de la convention de quartier du Butor suivant délibération du Conseil Municipal du ..... du 4 août 1990 et demande de subvention auprès de l'Etat.  
  
Signature de la convention d'études pour l'élaboration de la convention de quartier le ..... 20 août 1990  
*Coût de l'étude : 230 000 francs (financement assuré à hauteur de 50 % par l'Etat au titre du F.S.U.)*  
Cette convention vient finaliser des actions d'accompagnement social entreprises dès l'origine et dont les dépenses ont été imputées au bilan  
*Cette convention d'études n'est pas intégrée au bilan de l'opération.*
- ☞ Intervention de l'ADEPS pour la mise en oeuvre d'un volet "insertion professionnelle" Convention intervenue entre la SEDRE et l'ADEPS le 3 Janvier 1991  
Suivant accord de la Ville du 17 Juillet 1990.
- ☞ Cahier des charges pour la mise en place d'une MOUS d'une durée de 2 ans  
- coût total : 400 000 F  
dont 50% financement Etat : Arrêté n°980906/DDE du : ..... 12/01/1999

### I.2-4 : APPROBATION DES CRAC

- ☞ Approbation du Bilan actualisé suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 6 octobre 1990  
reçu en Préfecture le ..... 16 octobre 1990
- ☞ Approbation du Bilan prévisionnel (périmètre étendu) - CRAC année 1993 suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 29 juin 1994  
reçu en Préfecture le ..... 8 juillet 1994
- ☞ Approbation du CRAC année 1995 suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 24 juillet 1996  
reçu en Préfecture le ..... 1er Août 1996
- ☞ Approbation du CRAC année 1996 suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 1er Août 1997  
reçu en Préfecture le ..... 12 Août 1997
- ☞ Approbation du CRAC année 1997 suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 26/06/1998  
reçue en Préfecture le ..... 7/07/1998
- ☞ Approbation du CRAC année 2000 suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 17/12/2001  
reçue en Préfecture le ..... 27/12/2001
- ☞ Approbation du CRAC année 2002 suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 30/07/2003  
reçue en Préfecture le ..... 15/10/2003

- ☞ CRAC 2003 et CRAC 2004 déposés en Mairie par la SEDRE mais non présentés au Conseil Municipal.
- ☞ Approbation du CRAC année 2005 suivant délibération du Conseil Municipal du 22/06/2006 reçue en Préfecture le ..... 4/07/2006
- ☞ Approbation du CRAC année 2006 suivant délibération du Conseil Municipal du 14/12/2007 reçue en Préfecture le ..... 28/12/2007
- ☞ Approbation du CRAC année 2007 suivant délibération du Conseil Municipal du 13/12/2008 reçue en Préfecture le ..... 17/12/2008
- ☞ Approbation du CRAC année 2008 suivant délibération du Conseil Municipal du 14/11/2009 reçue en Préfecture le ..... 25/11/2009
- ☞ Approbation du CRAC année 2009 suivant délibération du Conseil Municipal du 20/11/2010 reçue en Préfecture le ..... 3 décembre 2010
- ☞ **Approbation du CRAC année 2010 suivant délibération du Conseil Municipal du 17/12/2011 reçue en Préfecture le ..... 28 décembre 2011.**

## I.3- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Depuis la livraison en 1989 des opérations de logements Casse-Pierre et Piranhas et de la démolition des cases bidonvilles du périmètre, le programme d'intervention de la SEDRE s'inscrit dans une réflexion globale sur la revalorisation de l'image et du fonctionnement du quartier. Il s'articule autour de ses trois missions, d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire de son patrimoine bâti, avec le souci de mener toutes ses missions en cohérence.

### I.3-1 : LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT

D'une manière générale, l'aménagement de la ZRHI du BUTOR doit pouvoir s'appuyer sur un **schéma d'aménagement** garant d'une urbanisation cohérente et support à l'éventualité d'une DUP.

La Commune de Saint-Denis avait donc pris l'option en juillet 2008 de lancer, dans le cadre de l'ANRU, une étude urbaine, provisionnée sur le plan financier, et portant sur le secteur large du BUTOR.

Cette étude n'a toutefois pas pu être lancée. C'est pourquoi il a été décidé en 2010 de lancer une étude urbaine indépendamment de l'ANRU. Sur la base d'un diagnostic préalable, cette dernière aura pour mission de définir les orientations d'aménagement retenue pour la requalification du secteur, qui serviront ensuite à engager les travaux et les projets de commercialisation. Ces derniers se déclinent de la manière suivante :

#### ▪ ILOT 2 : Le premier îlot urbanisé

En 2000-2001, la SEDRE a réalisé les travaux d'aménagement de la rue Mérencienne et du square, qui fédèrent les programmes de logements, anciens et nouveaux, autour d'un espace public à l'échelle du quartier.

Le traitement de la rue Mérencienne, à double sens aux deux bouts, et en giratoire autour d'une place, lui confère un caractère résidentiel, avec un plateau à priorité piéton qui prolonge le square vers les programmes Piranhas et Casse-Pierre.

Le square est principalement destiné aux jeunes enfants, qui ne disposent pas à proximité d'un lieu adapté à leurs jeux.

Pour constituer un lieu de mémoire pour les familles de la RHI du Butor, le vocabulaire d'aménagement minéral et végétal a été décliné sur le thème de la mer, avec des enrochements de galets, des plantations de vacoas, de songes, la réalisation de structures de proue de bateaux et la représentation d'une vouve.

#### ▪ LA FABRIK

La création de l'espace culturel « **La Fabrik** » dans l'ancien Séchoir à tabac apporte dans l'image et le fonctionnement, un élément structurant et valorisant.

La livraison de l'équipement a été faite en 2007.

Le projet social associé au fonctionnement de la Fabrik implique également les habitants du quartier.

#### ▪ ILOTS 3 et 4 : La poursuite de l'urbanisation

L'étude lancée en 2002 sur l'îlot 3-4 de la ZRHI du Butor a permis de définir un programme d'aménagement pour ce secteur.

Une étude complémentaire de constructibilité de l'îlot 3 a été lancée en 2007 pour mieux appréhender la capacité à recevoir les programmes envisagés par la Commune.

La SEDRE (constructeur) a alors engagé une opération de construction de logements sociaux, les « Comptoirs du Butor » implantée à l'angle de la ruelle Sanisal et de l'avenue Delattre de Tassigny. Elle comprend 41 logements locatifs très sociaux, ainsi qu'environ 250 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux de services en rez-de-chaussée. Une partie des logements sera affectée au relogement d'une vingtaine de familles issue des immeubles Casse-Pierre et Piranhas qui, après réhabilitation, ne pourront rester dans leur logement d'origine.

Sur l'îlot 4, les démarches foncières doivent se poursuivre. A titre d'exemple, l'acquisition de la parcelle a été opérée en 2011.

#### ▪ ILOT 1

Ilot stratégique compte tenu de sa situation dans l'agglomération de Saint-Denis, il avait fait l'objet en 2007 et 2008 d'une programmation immobilière en concertation avec un promoteur privé. Toutefois, l'évolution du contexte immobilier n'a pas permis de poursuivre le projet.

La programmation de cet ilot sera précisée à l'issue de l'étude urbaine, et permettra d'engager les discussions avec les investisseurs.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12737-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

CRAC 2011 ZRHI BUTOR

La démarche engagée sur le Butor prévoit de s'appuyer sur les mêmes approches méthodologiques, toute proportion gardée, que celles déployées sur les secteurs soutenues par l'ANRU.

A cet effet, la SEDRE, en accord avec son concédant, a décidé en 2011 d'engager **trois missions complémentaires** :

- Une étude urbaine préalable
- Un marché de maîtrise d'œuvre urbaine
- Un marché d'animation de la démarche participative.

**L'étude urbaine préalable** a pour objectif, sur la base d'un diagnostic préalable, de définir les orientations d'aménagement retenue pour la requalification du secteur, qui serviront ensuite à engager les travaux et les projets de commercialisation. Elle doit déboucher sur la programmation urbaine du quartier et sa traduction dans un schéma d'organisation. L'urbaniste apportera également une assistance à la commercialisation et au suivi des projets.

Le **marché de maîtrise d'œuvre** assurera la conception et réalisation des infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du programme défini.

Enfin cette restructuration s'accompagnera d'une **démarche participative** associant les acteurs locaux au projet d'aménagement, et ce dès la phase de programmation urbaine. Dans un premier temps, ceux-ci seront consultés lors de la phase de diagnostic afin de participer à la définition des éléments de programme qui seront mis en œuvre pour rénover le quartier. L'implication des acteurs locaux pourra ensuite se poursuivre en phase de conception et de réalisation.

Une consultation a été lancée en août 2011 pour engager ces missions dans le cadre d'un marché de maîtrise d'œuvre global composé de trois lots. Celles-ci s'est révélée infructueuse, aussi une nouvelle procédure a été relancée en décembre 2011, proposant cette fois trois marchés distincts. L'attribution de ces marchés est prévue au premier semestre 2012.

## I.3-2 : LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

### Résidence « Le Butor »

La **SEDRE** a livré en 2002 un programme de 69 logements collectifs de type LLTS le long de la rue Mérencienne et du square, entre la rue Léopold Rambaud et la piscine du Butor. Ce programme comporte également deux boutiques de proximité en rez-de-chaussée des bâtiments en front de la rue Mérencienne.

Ces nouveaux logements ont accueilli des familles du quartier et d'autres quartiers de la Commune, mais la SEDRE bailleur, en accord avec la Commune, a le souci de proposer certains logements à des familles locataires dans les programmes Piranhas et Casse-Pierre qui le souhaiteraient.

### Résidence « Les Comptoirs du Butor »

La **SEDRE** a engagé en 2009 la réalisation d'une nouvelle opération de logements locatifs, à l'angle de l'avenue Maréchal Delattre de Tassigny et de la ruelle Sanisal. Celle-ci compte 41 LLS, un LCR et près de 250 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée, répartis en 2 bâtiments collectifs. L'opération vise notamment à accueillir une partie des mutations liées à la réhabilitation des résidences Piranhas-Casse Pierre.

Les travaux devraient débuter début 2012 pour une livraison prévue en 2013.



## II – COMPTE-RENDU FINANCIER

Le compte-rendu financier s'articule autour des documents suivants :

**II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011**

**II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012**

**II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS**

**II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012**

**II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012**

## II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
1/ Frais d'études	236 217 €	7/ Cessions de terrains	1 265 576 €
2/Terrains	4 170 595 €	8/ Subventions et participations	4 330 201 €
3/Travaux	1 732 372 €	- <i>Subventions</i>	1 008 106 €
4/ Frais Financiers	1 078 463 €	- <i>Participations Collectivité</i>	3 255 932 €
5/ Frais Généraux	363 997 €	- <i>Autres participations</i>	66 163 €
6/ Autres dépenses	149 744 €	9/ Autres recettes	188 541 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>7 731 388 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>5 784 318 €</b>
TVA SUR DEPENSES	2 390 €	TVA SUR RECETTES	8 520 €
COMPTE DE TIERS	172 €	COMPTE DE TIERS	28 737 €
		AVANCE DE TRESORERIE	500 000 €
COMPTE DE LIAISON	- €	COMPTE DE LIAISON	1 412 376 €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>7 733 950 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>7 733 950 €</b>

## II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012

<b>COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</b>	<b>DERNIER BILAN APPROUVE</b> nov-11	<b>BILAN ACTUALISE</b> janv-12	<b>TOTAL DES REALISATIONS AU</b> 31 DEC 2011	<b>PREVISIONS</b>
---	---	---------------------------------------	---	-------------------

### DEPENSES

1/ FRAIS D'ETUDES	250 217 €	250 217 €	236 217 €	14 000 €
2/ TERRAINS	6 454 596 €	6 431 046 €	4 170 595 €	2 260 452 €
3/ TRAVAUX	2 909 572 €	3 199 399 €	1 732 372 €	1 467 027 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 122 657 €	1 213 215 €	1 078 463 €	134 752 €
5/ FRAIS GENERAUX	695 858 €	750 132 €	363 997 €	386 135 €
6/ AUTRES DEPENSES	155 604 €	161 714 €	149 744 €	11 971 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>11 588 504 €</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>7 731 388 €</b>	<b>4 274 336 €</b>

### RECETTES

7/ CESSIONS DE TERRAINS	7 053 239 €	7 053 239 €	1 265 576 €	5 787 664 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICI	4 330 201 €	4 721 268 €	4 330 201 €	391 067 €
<i>Subventions</i>	<i>1 008 106 €</i>	<i>1 399 173 €</i>	<i>1 008 106 €</i>	<i>391 067 €</i>
<i>Participations Collectivité</i>	<i>3 322 095 €</i>	<i>3 322 094 €</i>	<i>3 322 094 €</i>	<i>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	205 064 €	231 217 €	188 541 €	42 676 €
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>11 588 504 €</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>5 784 318 €</b>	<b>6 221 406 €</b>

## II.3 – ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2011 (CRAC 2010 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2012 (CRAC 2011) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	250 217	250 217	0	
Terrains et frais annexes	6 454 596	6 431 046	-23 550	Ajustement estimations du prix du foncier et taxe foncière
Travaux et honoraires	2 909 572	3 199 399	289 827	MOE et Tvx démolition AY34 + démolition Maison de quartier et réhabilitation LCR + actualisation programmation tranche 2
Frais financiers	1 122 657	1 213 215	90 558	Calcul automatique
Frais généraux	695 858	750 132	54 274	Proportionnels aux dépenses et aux recettes
Autres dépenses	155 604	161 714	6 110	Ajustement du prévisionnel
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>11 588 504</b>	<b>12 005 724</b>	<b>417 220</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	7 053 239	7 053 239	0	
Subventions et participations	4 330 201	4 721 268	391 067	Subvention CINOR liée au portage foncier de l'EPFR
Autres recettes	205 064	231 217	26 153	Récupération arriérés de paiement afficheurs et application des loyers jusqu'à la clôture
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>11 588 504</b>	<b>12 005 724</b>	<b>417 220</b>	

# II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2012

date : 1er JANVIER 2012

opération: 034

## II - 4 PLAN DE FINANCEMENT RHI DU BUTOR

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 31/12/2011	NOUVEAU BILAN ACTUALISE 1er JANVIER 2012	Total des réalisations au 31 déc 2011	PREVISIONS 2012	PREVISIONS 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016
<b>DEPENSES</b>								
En euros HT								
<b>1/ FRAIS D'ETUDES</b>								
Etudes Générales	49 525 €	49 525	49 525	0	0	0	0	0
Honoraires	147 953 €	147 953	147 953	0	0	0	0	0
Géomètre	52 449 €	52 739	38 739	5 000	5 000	4 000	0	0
<b>S-total Etudes</b>	<b>250 217 €</b>	<b>250 217</b>	<b>236 217</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2/ TERRAINS</b>								
Acquisitions	5 684 789 €	5 690 800	3 516 955	218 511	0	0	1 121 867	833 467
Frais Annexes	496 734 €	465 674	380 567	6 000	15 000	37 437	21 669	5 000
Evictions	273 073 €	274 573	273 073	1 500	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Terrains</b>	<b>6 454 596 €</b>	<b>6 431 046</b>	<b>4 170 595</b>	<b>226 011</b>	<b>15 000</b>	<b>37 437</b>	<b>1 143 536</b>	<b>838 467</b>
<b>3/ TRAVAUX</b>								
Travaux	2 569 442 €	2 856 301	1 568 274	28 717	200 000	600 000	459 310	0
Rémunération de techniciens	340 130 €	343 098	164 098	22 000	53 000	52 000	52 000	0
<b>S-total Travaux</b>	<b>2 909 572 €</b>	<b>3 199 398</b>	<b>1 732 372</b>	<b>50 717</b>	<b>253 000</b>	<b>652 000</b>	<b>511 310</b>	<b>0</b>
<b>4/ FRAIS FINANCIERS</b>								
Moyen terme	344 017 €	344 017	344 017	0	0	0	0	0
Court terme	769 409 €	859 967	725 215	47 079	42 950	44 723	0	0
Autres charges financières	9 231 €	9 231	9 231	0	0	0	0	0
<b>S-total Frais Financiers</b>	<b>1 122 657 €</b>	<b>1 213 215</b>	<b>1 078 463</b>	<b>47 079</b>	<b>42 950</b>	<b>44 723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5/ FRAIS GENERAUX</b>								
Rémunération SEDRE	655 858 €	710 132	363 997	36 346	33 889	109 655	87 897	78 349
Rémunération de clôture	40 000 €	40 000	0	0	0	0	0	40 000
<b>S-total Frais généraux</b>	<b>695 858 €</b>	<b>750 132</b>	<b>363 997</b>	<b>36 346</b>	<b>33 889</b>	<b>109 655</b>	<b>87 897</b>	<b>118 349</b>
<b>6/ AUTRES DEPENSES</b>								
Frais divers	50 641 €	50 641	44 651	2 000	2 000	1 000	990	0
Autres frais	104 963 €	111 073	105 093	2 980	3 000	0	0	0
Bonus Excédent	- €	0	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Autres dépenses</b>	<b>155 604 €</b>	<b>161 714</b>	<b>149 744</b>	<b>4 980</b>	<b>5 000</b>	<b>1 000</b>	<b>990</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES (H.T.)</b>	<b>11 588 504 €</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>7 731 388 €</b>	<b>370 133 €</b>	<b>354 839 €</b>	<b>848 815 €</b>	<b>1 743 733 €</b>	<b>956 816 €</b>
<b>RECETTES</b>								
En euros HT								
<b>7/ CESSIONS DE TERRAINS</b>								
Cessions constructeurs	6 427 238 €	6 427 237	889 576	498 162	0	1 329 500	2 075 000	1 635 000
Cessions à la commune	626 001 €	626 002	376 000	0	250 000	0	2	0
<b>S-total Cessions Terrains</b>	<b>7 053 239 €</b>	<b>7 053 239</b>	<b>1 265 576</b>	<b>498 162</b>	<b>250 000</b>	<b>1 329 500</b>	<b>2 075 002</b>	<b>1 635 000</b>
<b>8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS</b>								
Subventions	1 008 106 €	1 399 173	1 008 106	0	0	0	224 373	166 693
Part. Collec.	3 255 932 €	3 255 931	3 255 932	0	0	0	0	0
Autres participations	66 163 €	66 163	66 163	0	0	0	0	0
<b>total Subventions/participations</b>	<b>4 330 201 €</b>	<b>4 721 268</b>	<b>4 330 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224 373</b>	<b>166 693</b>
<b>9/ AUTRES RECETTES</b>								
Produits financiers	68 242 €	68 242	68 242	0	0	0	0	0
Produits divers	114 064 €	140 216	97 541	18 033	24 643	0	0	0
Participations (privées)		22 758	22 758	0	0	0	0	0
<b>S-total Autres recettes</b>	<b>205 064 €</b>	<b>231 217</b>	<b>188 541</b>	<b>18 033</b>	<b>24 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES RECETTES (H.T.)</b>	<b>11 588 504 €</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>5 784 318 €</b>	<b>516 194 €</b>	<b>274 643 €</b>	<b>1 329 500 €</b>	<b>2 299 375 €</b>	<b>1 801 693 €</b>
<b>RESULTATS (H.T.)</b>			2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016
Solde annuel			-1 947 070	146 061	-80 196	480 685	555 642	844 878
Solde cumulé			-1 947 070	-1 801 009	-1 881 205	-1 400 520	-844 878	0

974-219740115-20121215-12737-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012  
CRAC 2011 ZRHI BUTOR

DATE : 1er JANVIER 2012

opération: 034

<b>PLAN DE TRESORERIE RHI DU BUTOR</b>
--

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT		Total des réalisations au 31 déc 2011	PREVISIONS 2012	PREVISIONS 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016
	En euros HT						
Solde annuel (H.T.)		-1 947 070	146 061	-80 196	480 685	555 642	844 878
Solde cumulé (H.T.)		-1 947 070	-1 801 009	-1 881 205	-1 400 520	-844 878	0
<b>TVA sur Dépenses</b>		2 390	8 249	25 236	65 166	51 017	10 060
<b>TVA sur Recettes</b>		8 176	43 876	23 345	113 008	176 375	138 975
<b>Différentiel TVA</b>							<b>-341 639</b>
<b>Emprunts obtenus</b>							
Encaissements:		500 000					
Remboursements:							-500 000
Endettement (Capital restant)							
<b>Trésorerie après emprunts (T.T.C.)</b>							
Solde annuel		-1 441 284	181 689	-82 087	528 527	681 001	473 793
Solde cumulé		-1 441 284	-1 259 595	-1 341 682	-813 155	-132 154	0
Compte de Tiers		28 908	-28 908	0	0	0	0
<b>TRESORERIE REELLE</b>		<b>-1 412 376 €</b>	<b>-1 288 504 €</b>	<b>-1 341 682 €</b>	<b>-813 155 €</b>	<b>-132 154 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Trésorerie après emprunts (H.T.)</b>							
Solde annuel		-1 447 070	146 061	-80 196	480 685	555 642	344 878
Solde cumulé		-1 447 070	-1 301 009	-1 381 205	-900 520	-344 878	0

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12737-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

CRAC 2011 ZRHI BUTOR

## II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

### DEPENSES

#### II.5-1 : ETUDES

##### TRANCHE 1

Des études préalables sur le périmètre initial ont été réalisées par la **SEDRE** au titre de la convention d'études et de réalisation de la ZRHI Butor, faisant suite à la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 1985.

Ces études, dont le coût est rappelé pour mémoire (30 210 € HT) ne sont pas intégrées au bilan de l'opération.

L'élaboration d'un plan d'aménagement correspondant au périmètre élargi de la ZRHI Butor a été réalisée par la **SEDRE**, sur la base d'une esquisse urbanistique élaborée par le CODRA et d'orientations de desserte VRD schématisées sous forme d'un pré- APS par le BET IRMO CONCEPT.

##### TRANCHE 2

Il a été réalisé en **2004** une série d'études préalables sur l'**îlot 1** liées à la **perspective de commercialisation du terrain dans la seconde tranche d'aménagement**.

Une étude urbaine a également été effectuée en 2003 sur les **îlots 3 et 4** avec le cabinet d'urbanisme DUTEILH. Les propositions de cette étude n'ont pas été actées officiellement par la Commune.

Des études de constructibilité ont été lancées sur l'**îlot 3** (en 2007) pour un montant de 3 600 € HT. La Commune de Saint-Denis avait prévu de lancer en 2009 une étude de restructuration urbaine sur le périmètre large du BUTOR.

Celle-ci n'ayant pas été réalisée, la SEDRE a proposé en 2010 de lancer une mission de maîtrise d'œuvre urbaine globale incluant une phase d'étude préalable, dont l'objet sera de définir un schéma d'aménagement pour le quartier. Cette étude a été basculée dans le poste « travaux et honoraires », c'est pourquoi il reste sur ce poste de dépenses uniquement des provisions de **géomètre**, pour un montant de **14 000 € HT**.

<b>TOTAL ETUDES :</b> .....	<b>250 217 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011</b> .....	<b>236 217 € HT</b>
<b>A réaliser</b> .....	<b>14 000 € HT</b>



## II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES

Globalement, la **SEDRE** a acquis 23 796 m<sup>2</sup> sur les îlots 1, 2, 3 et 5 dont :

- 8 016 m<sup>2</sup> sur l'îlot 1
- 3 404 m<sup>2</sup> sur l'îlot 2 pour l'opération BUTOR (69 LLS)
- 6 094 m<sup>2</sup> pour Casse-Pierre et Piranhas,
- 3 139 m<sup>2</sup> sur l' îlot 3
- 3 143 m<sup>2</sup> sur l'îlot 5

### TRANCHE 1

#### **ILOT 1**

Il a été procédé à une régularisation des limites foncières entre la **Commune** et la **SEDRE** sur l'îlot 1. Les acquisitions effectuées en 2003 se sont traduites à un échange avec soulte de 15 040 € HT, à la charge de l'opération.

En 2006, la SEDRE a procédé à l'acquisition auprès du Département, de la parcelle AY 34, pour un montant de 89 520 € HT, soit 421 m<sup>2</sup> à un prix de 160 € HT le m<sup>2</sup> (frais de notaire 2 555 € HT).

#### **ILOT 5**

L'îlot 5 sera cédé à la **Commune** pour lui permettre de poursuivre l'aménagement à venir de la frange littorale (classement UV au PLU de St Denis) au prix de 250 000 € HT.

#### **ILOT 2**

La cession des emprises foncières de la rue Mérencienne à la Commune, à l'euro symbolique, a été engagée en 2010.

**Ce poste « Tranche 1 » représente au 31/12/2010 une dépense totale réalisée de 2 806 955 € H.T.**

### TRANCHE 2

#### **ILOT 1**

Aucune autre acquisition complémentaire n'est à court terme envisagée sur l'îlot 1, même si des démarches foncières seront menées auprès des occupants restant sur le périmètre. A ce stade, il n'est toutefois pas prévu d'autres dépenses d'acquisition sur l'îlot 1 : ..... **0 € HT**

#### **ILOT 3**

En 2010, la concession d'aménagement a réalisé l'acquisition des terrains communaux de l'îlot 3 pour la commercialisation de cet îlot, incluant notamment l'opération des « Comptoirs du Butor ». La superficie concernée représente environ 1 343 m<sup>2</sup> (délimitation réalisée en 2007 avec un géomètre), et le prix évalué par les Domaines a généré une dépense de : ..... **710 000 € HT**

#### **ILOT 4**

L'îlot 4 présente différentes situations foncières :

##### **a) Parcelles privées qui, a priori, ne muteront pas :**

- \* AY 74 – 314 (immeuble d'habitation en R + 3 et station-service en rez-de-chaussée)
- \* AY 315 (immeuble d'habitation en R + 3)

##### **b) Parcelles communales ou privées qui seront le support du projet urbain réalisé sur l'îlot 4 :**

La première démarche proposée par la SEDRE était d'urbaniser sans expropriation, la DUP n'étant plus valide, en menant des négociations avec les propriétaires privés pour faire émerger un programme urbain passant soit par des acquisitions foncières de la SEDRE, soit, sans acquisitions foncières de la SEDRE. La conjoncture immobilière ayant fortement évolué, l'initiative privée a peu de chance de s'exprimer. C'est pourquoi, sur la base du plan et du programme d'aménagement urbain qui sera validé, une nouvelle DUP pourrait être envisagée pour s'assurer de maîtriser l'ensemble du projet urbain.

→ **Parcelles privées** appelées à muter et pour lesquelles des démarches seront entreprises auprès des propriétaires : AY 329, AY 333, AY 63, AY 71, AY 283, AY 284 pour une surface totale de 1 609 m<sup>2</sup>.

Parmi ces dernières, l'acquisition de la parcelle AY 284 a été engagée en 2010 et devrait aboutir en 2012, pour un montant de 218 511 € HT.

→ **Parcelles communales** dont les mutations dépendront des discussions avec les propriétaires privés : AY 330 (207 m<sup>2</sup>) ; AY 72 (399 m<sup>2</sup>), soit 606 m<sup>2</sup>

**Ce poste « Tranche 2 » représente un montant d'acquisition à réaliser de 2 173 845 € HT.**

Enfin, le poste « **frais annexes** » est provisionné pour répondre au paiement des taxes foncières, géomètre, des frais de notaires et des frais de justice pour éviction, à hauteur de **86 607 € HT**.

<b>TOTAL FONCIER</b> .....	<b>6 431 046 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011</b> .....	<b>4 170 595 € HT</b>
<b>A réaliser</b> .....	<b>2 260 451 € HT</b>

## II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS

Seule la **tranche 1** de l'aménagement du Butor (RHI) a déjà fait l'objet de travaux importants.

### **TRANCHE 1**

#### **II.5.3.1. Travaux secondaires**

Trois phases de travaux ont été réalisées et achevées. Ces travaux portent exclusivement sur l'îlot 2 et sur une partie de l'îlot 1 de la ZRHI du Butor.

Il s'agit de :

##### **a) Travaux de la 1ère phase**

Ces travaux de viabilité ont permis la construction de l'immeuble Piranhas I et le relogement de 24 familles.

➤ Entreprise SBTPC - Marché N°88/034/081 :

→ Réseaux d'assainissement sous la rue Léopold Rambaud depuis la rue Mérencienne jusqu'à la station de relèvement du Butor.

→ Travaux d'eau potable :

Viabilisation tertiaire de l'immeuble "Les Piranhas I".

Opérations de réception de septembre 1988.

##### **b) Travaux VRD - 2ème phase**

Lot 1 : GTOI -terrassements - VRD - Marché N°88/034/219

Opérations de réception d'octobre 1989.

Lot 2 : BAGELEC - Eclairage Public - Marché N°88/034/218

Lot 3 : SIR - Enrobés - Marché N°89/034/229

Opération de réception de juillet 1990

##### **c) Travaux VRD - 3ème phase**

Ces travaux portent sur le traitement de l'ensemble des espaces extérieurs dans la logique du projet "Banlieue 1989", ainsi que les adaptations de réseaux correspondantes et l'éclairage des espaces de jeux. Ces travaux ont accompagné la livraison des bâtiments de l'opération Casse-Pierre (42 logements).

Lot 1 : GTOI - terrassements - VRD - Marché N°89/034/422

Lot 2 : BAGELEC -Eclairage Public - Marché N°90/034/118

#### **II.5.3.2. Travaux de mise en état des sols et d'électrification**

Il s'agit essentiellement des travaux réalisés par EDF pour assurer le raccordement basse-tension des immeubles Casse-Pierre et Piranhas, ainsi que pour assurer la desserte générale du secteur (raccordement moyenne tension et poste de distribution publique).

Ces travaux ont été réalisés dans le cadre de la convention générale pour l'alimentation en énergie électrique de la ZRHI Butor (convention du 23 novembre 1988 - réf. 8.10.90) ; cette convention avait été conclue pour une durée de 5 ans.

En 2002, la SEDRE a procédé au nettoyage du terrain SERCA (Séchoir à Tabac) pour un montant HT de 9 704 euros avec l'entreprise d'insertion PASREL.

#### **II.5.3.3. Travaux divers**

##### **a) Travaux Téléphone**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12737-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

CRAC 2011 ZRHI BUTOR

Il s'agit des travaux de câblage téléphonique des immeubles Piranhas/Casse Pierre.

***b) Travaux d'espaces verts***

EIE SAINT-BERNARD - Espace Verts - Marché 90/034/079

***c) Travaux de nettoyage et d'entretien des parcelles***

Il s'agit de travaux réalisés de manière ponctuelle.

<b>TOTAL TRAVAUX Tranche 1 :</b> .....	<b>1 522 015 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>0 € HT</b>

**II.5.3.4. Honoraires des techniciens Tranche 1**

Il s'agit des équipes de maîtrise d'œuvre qui ont participé avant le 31 décembre 2004 à l'action des opérations d'aménagement.

<b>TOTAL HONORAIRES Tranche 1 REALISES AU 31/12/2011 :</b> .....	<b>155 410 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>0 € HT</b>

**TRANCHE 2**

La tranche 2 concerne les aménagements restant à engager sur le secteur sur les îlots 1, 3 et 4, au travers des opérations déjà lancées (Comptoirs du Butor) et du schéma d'aménagement.

**II.5.3.5. Travaux Tranche 2**

Une provision de **1 259 310 € HT** est intégrée au bilan financier prévisionnel pour les travaux de desserte et d'aménagement secondaire des îlots 3, 4 et 1.

L'opération des Comptoirs du Butor engagée sur l'îlot 3 nécessitera de démolir en 2012 une case occupée par une association de quartier. Il a été proposé de reloger provisoirement l'association dans le LCR de la résidence du Butor, qui doit toutefois faire l'objet d'une rénovation pour accueillir cette nouvelle fonction. Le montant des travaux de démolition et de rénovation du nouveau local sont estimés à **28 717 € HT** prévus en 2012.

Par ailleurs, la SEDRE a démolie en 2011 la case frappée d'insalubrité implantée sur la parcelle AY 34 (acquise par la SEDRE en 2006), pour un montant de **21 295 € HT**.

**II.5.3.6. Honoraires des techniciens Tranche 2**

Une provision de **179 000 € HT** est intégrée au bilan financier prévisionnel pour les honoraires des techniciens pour l'aménagement des îlots 3, 4 et 1 (maîtrise d'œuvre et CSPS).

L'opération de démolition de la parcelle AY 34 a nécessité la désignation d'un maître d'œuvre et la réalisation d'un diagnostic amiante, effectués en 2010-2011. Le montant de ces prestations s'est élevé à **8 688 € HT** dont **5 968€ HT** dépensés en 2011.

<b>TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES Tranche 2 :</b> .....	<b>1 521 974 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>54 947 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>1 467 027 € HT</b>

<b>TOTAL POSTE TRAVAUX ET HONORAIRES :</b> .....	<b>3 199 399 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2010:</b> .....	<b>1 732 372 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>1 467 027 € HT</b>

## II.5-4 : LES FRAIS FINANCIERS

Ce sont les frais financiers résultant soit de la mise en place d'emprunts moyen terme, soit de la trésorerie négative de l'opération.

### II.5.4.1. Frais financiers sur emprunts

Il s'agit des frais financiers de l'emprunt moyen terme.

➤ Frais financiers de l'emprunt moyen terme de 3 000 000 francs (457 347 euros) contracté par la SEDRE le 27 juillet 1988 (prêt 34 100843 01 V) et entièrement remboursé en 1994.

➤ Frais financiers de l'emprunt moyen terme de 3 000 000 francs contracté par la SEDRE le 12 décembre 1994, sur une durée de 5 années dont 3 ans de différé d'amortissement.

Le montant global des intérêts de :

**Total frais financiers sur Emprunts**..... **344 017 €**

### II.5.4.2. Frais financiers court terme

Le calcul de ces frais s'établit par rapport à la situation annuelle de trésorerie ;

**Montant total des frais estimés à :** ..... **859 967 €**  
**Dont réalisé au 31/12/2011 :** ..... **725 215 €**  
**A prévoir pour les années 2012, 2013 et 2014 :** ..... **134 752 €**

### II.5.4.3. Autres charges financières

Il s'agit d'intérêts moratoires versés à l'entreprise de travaux de la Tranche 1 (SBTPC) lors d'épisodes de trésorerie négative.

**Montant des intérêts moratoires :** ..... **9 231 €**

<b>TOTAL FRAIS FINANCIERS :</b> .....	<b>1 213 215 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>1 078 463 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>134 752 € HT</b>

## II.5-5 : FRAIS GENERAUX (HONORAIRES SEDRE)

### II.5.5.1. La rémunération de gestion de l'opération

Celle-ci résulte de l'application de la convention d'études et de réalisation du 26 septembre 1986 et de son avenant N°1 du 3 avril 1991 (4,5 % HT des dépenses TTC, hors frais financiers, rémunération bureau foncier, honoraires de la SEDRE). Elle s'élève au 31/12/2011 à **326 190 € HT**.

A cette rémunération contractuelle s'ajoute une rémunération pour les prestations d'accompagnement social réalisées pour la livraison des programmes Piranhas/Casse Pierre d'un montant de **37 807 € HT**.

Les prévisions de rémunération de gestion de l'opération jusqu'à 2015 (hors rémunération de commercialisation et hors rémunération de clôture) s'élèvent à : ..... **225 967 € HT**

### II.5.5.2. La rémunération de commercialisation

La Société perçoit une rémunération sur les ventes passées de 2 % HT du prix de vente TTC.

La rémunération prévue de 2012 à 2016 s'élève à ..... **120 167 € HT**

### II.5.5.3. La rémunération de clôture

Enfin, il conviendrait d'intégrer une rémunération de clôture de l'opération à l'instar de toutes les autres conventions d'aménagement. Un avenant à la convention sera proposé dans ce sens au concédant. A cet égard, il est proposé de retenir une rémunération forfaitaire de 40 000 € TTC réévaluée, équivalente à celles retenues sur les autres ZAC de Saint-Denis,

Soit provisionné à ce jour : ..... **40 000 € HT**

L'ensemble des frais généraux s'élèvent à :

<b>TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX :</b> .....	<b>750 132 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>363 997 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>386 135 € HT</b>

## II.5-6 : AUTRES DEPENSES

Il s'agit de dépenses de toutes natures (tirages, reproductions de documents, frais d'appel d'offres,.....) liées à la gestion de l'opération pour un montant de 109 812 € HT, mais également les aides au loyer ou d'accompagnement social réalisées lors de la première tranche de relogements (RHI) pour un montant de **51 902 € HT**.

**Au 31/12/2011, le montant des autres dépenses s'élevait à 149 744 € HT.**

**Une provision de 11 971 € HT est prévue au bilan pour les années 2012 à 2016.**

<b>TOTAL AUTRES DEPENSES :</b> .....	<b>161 714 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>149 744 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>11 970 € HT</b>

**TOTAL GENERAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES :..... 12 005 724 € HT**

**dont total réalisé au 31/12/2011 : ..... 7 731 388 € HT  
(soit 64,4 % du total)**

**Total du reste à réaliser (35,6%): ..... 4 274 336 € HT**

# RECETTES

## II.5-7 : CESSIONS DE TERRAINS ET DE CHARGES FONCIERES

### II.5-7.1. Cession de terrain à la Collectivité

Dans le cadre de l'aménagement du Séchoir à tabac (La FABRIK) la parcelle AY 61 (terrain SERCA - 2 250 m<sup>2</sup>) a été cédée à la Commune par acte du 21/03/06,  
pour un montant total de : ..... **376 000 € HT**

Concernant l'**îlot 5**, la cession des terrains SEDRE (3.100 m<sup>2</sup>) à la Commune s'effectuera sans doute en 2013. L'hypothèse présentée est celle d'une rétrocession au prix des Domaines, soit une provision de **250 000 € HT**.

*Il convient de noter que la Commune a cédé directement un terrain de l'îlot 5 à la SCI Eugénie, sur l'emprise comprise entre le Boulevard Lancastel et la rue Léopold Rambaud (parcellaire 580 m<sup>2</sup>, SHON 734 m<sup>2</sup>, prix de cession 53 357 euros). Cette recette n'est pas prise en compte au bilan de l'opération.*

Enfin les **voies publiques** seront rétrocédées à **1 €** symbolique conformément au cahier des charges de concession, notamment en 2009 une emprise du mail réalisé par la Ville en bordure du Séchoir à tabac.

<b>TOTAL CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE :</b> .....	<b>626 002 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>376 000 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>250 002 € HT</b>

### II.5-7.2. Cessions de terrains à des promoteurs

#### TRANCHE 1

Charges foncières perçues au 31/12/2011 : ..... **889 576 € HT**  
(opérations de logements locatifs SEDRE, Piranhas / Casse Pierre / Butor)

#### TRANCHE 2

**ILOT 1 :** Il est prévu de céder environ 6 000 m<sup>2</sup> de foncier à des promoteurs pour y réaliser des opérations mixtes de bureaux / logements sur la base de 600 € HT/m<sup>2</sup> terrain (estimation des Domaines),  
soit : ..... **3 700 000 € HT**  
Les cessions sont prévues en 2014, 2015 et 2016.

**ILOT 3 :** La cession d'environ 2000 m<sup>2</sup> de foncier à la SEDRE constructeur est engagée à travers la réalisation de l'opération « Les Comptoirs du Butor » de 41 logements locatifs très sociaux et 250 m<sup>2</sup> de commerces, dont environ 20 logements permettant de répondre aux besoins de relogement de certains habitants de Piranhas et Casse-Pierre après réhabilitation.  
Le montant prévisionnel de charges foncières prévu en 2012 est de : ..... **498 162 € HT**

**ILOT 4 :** La valorisation du foncier à travers des opérations immobilières devrait permettre d'envisager des recettes d'environ (logements + commerces) : ..... **1 104 500 € HT**

<b>TOTAL CESSION DE CHARGES FONCIERES A DES PROMOTEURS :</b> .....	<b>6 427 237 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>889 576 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>5 537 661 € HT</b>

<b>TOTAL RECETTES DE CESSIONS :</b> .....	<b>7 053 238 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>1 265 576 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>5 787 662 € HT</b>

Accuse de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12737-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012  
CRAC 2011 ZRHI BUTOR



## II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

### II.5-8.1. Subventions

#### ...> Au titre des études préalables

Une subvention d'un montant de 24 392 € HT a été attribuée à la Commune par arrêté préfectoral N°3953 SG/DEC/1 du 31 décembre 1985. Cette participation n'est rappelée ici que pour mémoire, ce poste n'étant pas repris au bilan de l'opération.

#### ...> Au titre de la Résorption de l'habitat insalubre

Subvention d'un montant de ..... **445 827 € HT**  
attribuée à la Commune par arrêté préfectoral N°431 4 SG/DEC/1 du 31 décembre 1986.

#### ...> Au titre de l'opération "Banlieue 89"

Subvention d'un montant de : ..... **94 518 € HT**  
octroyée à la Commune par arrêtés préfectoraux N°36 13 SG/DEC/1 du 30 novembre 1990 et 3762 SG/DEC/1 du 10 décembre 1990.

La SEDRE a par ailleurs établi le rapport final de cette opération de traitement qualitatif des espaces extérieurs en juillet 1993, pour obtenir le versement de la totalité de la subvention. Les factures de reversement de subvention ont été adressées à la Commune à la même date et la subvention a entièrement été reversée.

#### ...> Au titre de l'étude "Convention de Quartier"

Une subvention d'un montant de 17 532 € a été allouée à la Ville de Saint-Denis par arrêté préfectoral N° 3612 SG/DEC/1 du 30 novembre 1990. Cette subvention n'est rappelée que pour mémoire, cette étude n'étant pas reprise au bilan de l'opération.

#### ...> Au titre de la réalisation des voies primaires

Cette aide de la Région porte sur la rue Mérencienne qui assure le raccordement entre la rue Léopold Rambaud (RN2 A) et l'Avenue Maréchal De Lattre de Tassigny (CD42).

Cette aide est accordée à la Commune au titre de :

- \* Convention DST/90-417 pour : 152 449 € HT
- \* Convention DST/90-02 pour : 101 683 € HT

**Soit au total : 254 132 € HT**

Ce montant a été entièrement reversé par la Commune à la SEDRE : ..... **254 132 € HT**

#### ...> Au titre de la MOUS

Une subvention d'un montant de : ..... **33 081 € HT**  
a été attribuée à la Ville de Saint-Denis par arrêté DDE n°980906 du 12 janvier 1999

#### ...> Autres subventions

Autres subventions perçues au 31/12/2011 : ..... **180 548 € HT**

Enfin il est proposé de faire porter le foncier des îlots 3 et 4 destinés à des projets immobiliers (incluant du logement social) par l'EPFR, ce qui permettrait de solliciter une subvention auprès de la CINOR à hauteur de 20% du prix d'acquisition du foncier porté. Une subvention prévisionnelle totale de **391 067 € HT** a ainsi été intégrée au bilan, soit 224 373 € HT prévus en 2015 et 166 693 € HT prévus en 2016.

<b>TOTAL SUBVENTIONS :</b> .....	<b>1 399 173 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>1 008 106 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>391 067 € HT</b>

## II.5-8.2. Participations de la Commune

Celle-ci résulte du bilan prévisionnel et correspond à l'équilibre de postes dépenses et recettes, compte tenu de l'ensemble des postes décrits précédemment.

Cette participation a été versée au 31/12/2011 à hauteur de : ..... 3 255 932 € HT  
ajoutée à 66 163 € HT au titre de la MOUS.

<b>TOTAL PARTICIPATIONS :</b> .....	<b>3 255 932 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>3 255 932 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>0 € HT</b>

A noter qu'une avance de trésorerie a été consentie par la Ville à l'opération en février 2009, pour un montant de 500 000 €, reversée à la Collectivité dès que la trésorerie de l'opération le permettra, soit prévisionnellement en 2016.

<b>TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :</b> .....	<b>4 721 268 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>4 330 201 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>391 067 € HT</b>

## II.5-9 : AUTRES RECETTES

### II.5-9.1. Produits financiers

La trésorerie positive de l'opération en 1990 - 1991 et 1995 a permis de générer des produits financiers pour : ..... 68 242 € HT

### II.5-9.2. Revenus fonciers

Il s'agit des loyers perçus par la SEDRE pour la location de la parcelle AY 61 (SERCA) et la pose de panneaux publicitaires.

**Loyers et remboursements de travaux effectivement perçus au 31/12/11** ..... 97 541 € HT

La signature de nouvelles conventions permet de prévoir des recettes de 31 676 € jusqu'au terme de l'utilisation des terrains.

Enfin, il est prévu que le contentieux SEDRE / M. HAMEAU s'achève en 2013 avec le paiement des arriérés à la SEDRE (environ 11 000 €).

<b>TOTAL AUTRES RECETTES :</b> .....	<b>231 217 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2010 :</b> .....	<b>188 541 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>42 676 € HT</b>

**TOTAL PREVISIONNEL DES RECETTES : ..... 12 005 724 € HT**

**dont total réalisé au 31/12/2011 : ..... 5 784 318 € HT  
(soit 48 % du total)**

**Total du reste à réaliser : ..... 6 221 406 € HT**

### **III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011**

### III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Prix de cession	
				€ HT	€ TTC
-	-	-	-	-	-

### III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Prix de cession	
				€ HT	€ TTC
-	-	-	-	-	-

# **ANNEXES :**

## **FICHES FINANCIERES DE DETAIL**



## 2/ TERRAINS

### Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté (dont lot 1 : 900000€) prévisionnel soutte lot 1 avec Commune terrain "IVA" auprès du Département	2 806 955	2 806 955	2 806 955		2 806 955						
ILOT 3	337 867	337 867									337 867
Terrains communaux	710 000	710 000	710 000		710 000						
ILOT 4	1 829 967	1 835 978				218 511			1 121 867		495 600
ILOT 1											
Total Acquisitions	5 684 789	5 690 800	3 516 955	0	3 516 955	218 511	0	0	1 121 867	833 467	0

### Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté											
<b>Prévisionnel</b>											
Frais Annexes	131 007	126 967	87 460	400	87 860			22 437	16669		
taxes foncières	341 841	322 821	281 841	4 980	286 821	6 000	10 000	10 000	5 000	5 000	
frais de justice	18 000	10 000				0	5 000	5 000			
Bureau Foncier SEDRE	5 886	5 886	5 886		5 886						
Total Frais Annexes	496 734	465 674	375 187	5 380	380 567	6 000	15 000	37 437	21 669	5 000	0

### Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	264 302	264 302	264 302		264 302						
Divers frais fonciers	7 523	9 023	7 523		7 523	1 500					
Avances avocats	1 248	1 248	1 248		1 248						
Total Evictions	273 073	274 573	273 073	0	273 073	1 500	0	0	0	0	0

### Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
1ère TRANCHE Géomètre											
2ème TRANCHE Géomètre											
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Terrains	6 454 596	6 431 046	4 165 215	5 380	4 170 595	226 011	15 000	37 437	1 143 536	838 467	0



### 3/ TRAVAUX

#### Travaux

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
		HT										
constaté	1 522 015	1 522 015 24 964	1 522 015		1 522 015 24 964							
prévisionnel					0							
<b>Autres travaux</b>					0							
Comptoirs du Butor					0							
<b>Secondaire</b>					0							
ILOTS 1	600 000	859 310			0		0	400 000	459 310			
ILOT 3 ET 4	400 000	400 000			0	0	200 000	200 000				
Démolition AY 34	17 427	21 295		21 295	21 295							
<b>Maison de quartier</b>	30 000	28 717			0	28 717						
<b>Total Travaux</b>	<b>2 569 442</b>	<b>2 856 301</b>	<b>1 522 015</b>	<b>46 259</b>	<b>1 568 274</b>	<b>28 717</b>	<b>200 000</b>	<b>600 000</b>	<b>459 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Rémunération de techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
		HT										
Honoraires BET second	155 410	155 410	155 410		155 410							
<b>Démolition AY34</b>					0							
Diagnostics	5 720	220	220		220							
MOE		8 468	2 500	5 968	8 468							
<b>TRANCHE 2</b>					0							
Honoraires MOE	172 000	172 000			0	22 000	50 000	50 000	50 000			
ILOT 1,3,4,6,7					0							
Honoraires SPS	7 000	7 000			0	0	3 000	2 000	2 000			
<b>Total Rémunération de tech</b>	<b>340 130</b>	<b>343 098</b>	<b>158 130</b>	<b>5 968</b>	<b>164 098</b>	<b>22 000</b>	<b>53 000</b>	<b>52 000</b>	<b>52 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
		HT										
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total 0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
		HT										
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total .</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
		HT										
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total .</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
		HT										
<b>Total Travaux</b>	<b>2 909 572</b>	<b>3 199 398</b>	<b>1 680 145</b>	<b>52 227</b>	<b>1 732 372</b>	<b>50 717</b>	<b>253 000</b>	<b>652 000</b>	<b>511 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

















## 12/ EMPRUNTS

### Avance de trésorerie

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
			à nouveau	mouvement	solde						
		HT									
			500 000		500 000			0		-500 000	
Total Avance de t	0	0	500 000	0	500 000	0	0	0	0	-500 000	0

### Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation juillet 1905	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
				à nouveau	mouvement	solde					
		HT									
Total Frais Annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation juillet 1905	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
				à nouveau	mouvement	solde					
		HT									
Total Evictions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation juillet 1905	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
				à nouveau	mouvement	solde					
		HT									
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation juillet 1905	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
				à nouveau	mouvement	solde					
		HT									
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bilan Initial novembre 2011	Bilan Révisé janvier 2012	Réalisation 2 011			2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
			à nouveau	mouvement	solde						
Total	0	0	500 000	0	500 000	0	0	0	0	-500 000	0