

OBJET    ZRHI DU BUTOR  
          CRAC 2012

---

## 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 31/12/2012

### 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	372 617	122 400	Intégration des études urbaines dans ce poste
Terrains et frais annexes	6 431 047	6 434 576	3 529	
Travaux et honoraires	3 199 399	3 062 551	-136 848	Transfert études urbaines dans le poste Etudes générales
Frais financiers	1 213 215	1 329 983	116 768	Frais financiers liés à l'emprunt à contracter en 2014
Frais généraux	750 131	685 239	- 64 892	Ajustement des frais généraux/CRAC 2011
Autres dépenses	161 714	163 125	1 411	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>12 005 724</b>	<b>12 048 092</b>	<b>42 369</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	7 053 239	7 053 238	-1	
Subventions et participations	4 721 268	4 721 564	296	
Autres recettes	231 217	273 289	42 072	Prolongation des locations (maison et affichages /CRAC 2011)
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>12 005 724</b>	<b>12 048 092</b>	<b>42 368</b>	

Par rapport au CRAC 2011 validé, le CRAC 2012 présente un bilan financier prévisionnel stable, en dépenses et en recettes (soit + 0,35 %).

### **III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2012**

Les principales interventions menées en 2012 sur la ZHRI Butor ont consisté dans :

- l'acquisition de la parcelle AY 284 et le transfert du bail locatif existant à la SEDRE ;
- la signature des marchés et le lancement des études urbaines pour la restructuration urbaine du Butor ;
- La mise en état du terrain d'assiette de l'opération de logements locatifs très sociaux et commerces (démolition de l'ancienne maison de quartier et relogement de l'association occupant le local dans le LCR de la résidence Butor) ;
- La cession de l'emprise foncière correspondante à la SEDRE constructeur.

#### **Les dépenses réalisées au 31 décembre 2012**

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31 décembre 2012, s'élèvent à 8 088 737 € HT.

#### **Les recettes réalisées au 31 décembre 2012**

Les recettes réalisées, en cumulé au 31 décembre 2012, s'élèvent à 6 296 347 € HT.

### **IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2013**

Les perspectives de la ZRHI BUTOR en 2013 se déclinent ainsi :

- décision sur le devenir de Piranhas - Casse Pierre (réhabilitation ou démolition/reconstruction) ;
- poursuite de la démarche urbaine entreprise avec les prestataires retenus (validation du programme et du schéma d'organisation urbaine);
- poursuite de la concertation engagée avec les acteurs du quartier.

#### **Les dépenses prévisionnelles en 2013**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2013 sont principalement liées à la réalisation des travaux de requalification de la ruelle Sanisal et au marché de maîtrise d'œuvre correspondant. Elles s'élèvent à 278 450 € HT.

#### **Les recettes prévisionnelles en 2013**

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2013, liées principalement aux locations d'emplacements publicitaires et au transfert de bail de la parcelle AY 284, s'élèvent à 20 880 € HT.

## Rapport n°13/7-28

### Trésorerie 2013

En 2013, l'opération présentera un déficit de trésorerie s'élevant à – 1 792 390 € 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).

Il apparaît donc souhaitable qu'un emprunt soit envisagé dès 2014 en attente de la rentrée des recettes.

### Participation de la Commune

Pour l'année 2013, 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 2011 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 12 048 092 € HT dont une participation communale de 3 255 932 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2012 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2013 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2013, les dépenses et les recettes afférentes.

**NB** Le CRAC 2012 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  
974-219740115-20131216-13728-1A-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
18/12/2013



Gilbert ANNETTE

OBJET    ZRHI DU BUTOR  
          CRAC 2012

---

**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 ;

Vu la Délibération n° 12/7-37 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012 portant approbation du CRAC 2011 ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-28 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 LA MAJORITE**

*4 voix contre  
(dont 1 vote par procuration)*

*pour*

<i>Monsieur FOURNEL Dominique, Monsieur VICTORIA René-Paul et Madame CHEFIARE Claudine</i>	<i>autres élus présents et mandatés</i>
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2012 de la ZRHI DU BUTOR, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 12 048 092 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2012 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2013 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2013, les dépenses et les recettes afférentes.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**ARTICLE 3**

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous l'article 2042 et la fonction 824.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-1B-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
19/12/2013



Gilbert ANNETTE

**LE BUTOR – Périmètre de la concession**



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-2-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

Gilbert ANNETTE



# ZRHI BUTOR

\*\*\*\*

**COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT**

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

**ANNÉE 2012**

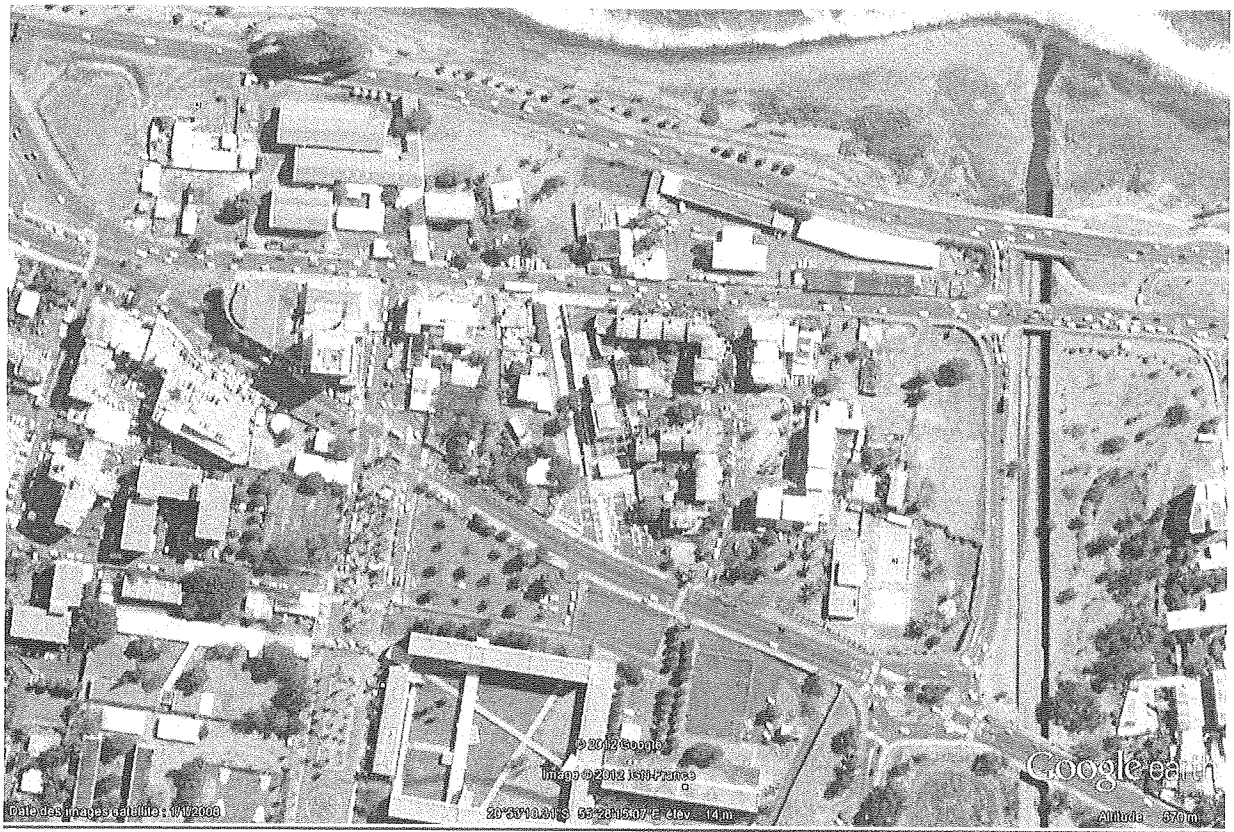
**SEDRE**



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>I – COMPTE-RENDU GENERAL</b> .....	<b>3</b>
I.1- PRESENTATION DE L'OPERATION .....	5
I.1-1 : Plan de situation et périmètre de l'opération .....	5
I.1-2 : Rappel du projet .....	5
I.1-3 : Présentation du CRAC 2012 .....	6
I.2- SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION .....	7
I.2-1 : Etudes et D.U.P. ....	7
I.2-2 : Concession d'aménagement .....	7
I.2-3 : Accompagnement social .....	8
I.2-4 : Approbation des CRAC .....	8
I.3- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	10
I.3-1 : Le programme d'aménagement.....	10
I.3-2 : Le programme de construction .....	12
<b>II – COMPTE-RENDU FINANCIER</b> .....	<b>13</b>
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2012.....	15
II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1 <sup>er</sup> JANVIER 2013.....	16
II.3 – ANALYSE DES ECARTS.....	17
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2013 .....	18
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER .....	20
II.5-1 : ETUDES.....	20
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES .....	21
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS .....	23
II.5-4 : LES FRAIS FINANCIERS.....	25
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (HONORAIRES SEDRE) .....	26
II.5-6 : AUTRES DEPENSES .....	26
II.5-7 : CESSIONS DE TERRAINS ET DE CHARGES FONCIERES .....	29
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS .....	30
II.5-9 : AUTRES RECETTES .....	31
<b>III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012</b> .....	<b>34</b>
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012.....	35
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012.....	35
<b>ANNEXES : FICHES FINANCIERES DE DETAIL</b> .....	<b>37</b>

# I – COMPTE-RENDU GENERAL



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-3-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013  
CRAC 2012 ZRHI BUTOR

# I.1- PRESENTATION DE L'OPERATION

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

(Cf. plan ci-contre)

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-3-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

CRAC 2012 ZRHI BUTOR

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

## 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**).

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.

Enfin, une étude urbaine a été lancée par la SEDRE en 2012

### I.1-3 : PRESENTATION DU CRAC 2012

Le CRAC 2012 est le reflet de la situation de l'opération au 31 décembre 2012, que ce soit en réalisations comme en prévisions.

La RHI menée sur le bidonville 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)
- ☞ **Avenant n° 7 (19 juin 2013) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au ..... 23 mars 2016**  
(DCM du 27/04/2013 reçue en Préfecture le 08/07/2013)

### 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 reçu en Préfecture le ..... 7/07/1998
- ☞ Approbation du CRAC année 2000 suivant délibération du Conseil Municipal ..... du 17/12/2001 reçu 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.
  
- Approbation du CRAC année 2011 suivant délibération du Conseil Municipal du 15/12/2012  
reçue en Préfecture le ..... 27 décembre 2012



## 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.

**Un préalable reste toutefois à clarifier par la Commune de Saint-Denis : le devenir des résidences Casse Pierre et Piranhas (Réhabilitation ou Démolition-Reconstruction).**

### 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 une probable 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 jamais été engagée par la Commune. 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 a 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 voue.

La décision sur le devenir des résidences Casse Pierre et Piranhas (Réhabilitation ou Démolition-Reconstruction) est évidemment essentielle pour aborder l'aménagement de l'îlot 2.

#### ▪ 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 De Lattre 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 de familles issue des immeubles Casse-Pierre et Piranhas.

Sur l'îlot 4, les démarches foncières doivent se poursuivre, avec notamment l'acquisition de la parcelle AY 284 en 2012.

#### ▪ 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 îlot sera précisée à l'issue de l'étude urbaine, et permettra d'engager les discussions avec les investisseurs potentiels.

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 la 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 a été notifiée en juillet 2012 et la mission engagée avec :

- Lot n°1 : « **diagnostic et programmation urbaine** » confié à ZONE UP/INEXIA-MENIGHETTI/CYATHEA,
- Lot n°2 : « **Maîtrise d'œuvre infrastructures** » confié à GINGER
- Lot n°3 : « **Animation de la démarche participative** » confié à TECHNE CITE.

**Lot n°1** : un OS de démarrage de la mission a été signé le 14/09/2012. Les démarches engagées par le prestataire ont été formalisées dans un rapport (volet 1- Programme et Schéma d'organisation urbaine du quartier du BUTOR) en décembre 2012. Ce rapport devait être croisé avec les données du lot n°3 pour permettre d'engager les scénarii d'organisations urbaines.

**Lot n°2** : un OS de démarrage de la mission a été signé le 14/09/2012. En l'absence de réponse de GINGER, en cours de rachat, et face aux exigences de planning de réalisation de la restructuration de la ruelle SANISAL, le marché a été résilié début 2013.

**Lot n°3** : un OS de démarrage de la mission a été signé le 20/08/2012. Dix premiers entretiens individuels ont été menés avec des acteurs locaux impliqués dans le projet complétés par des analyses sociales et l'observation des usages sur le quartier. Deux séances de workshop avec les acteurs locaux ont été organisées les 20 novembre et 17 décembre 2012. Une troisième séance a eu lieu le 14 février 2013.

La restitution de ce travail en 2013 devait intégrer la décision de la Ville sur la réhabilitation ou la démolition reconstruction de Piranhas Casse-Pierre, ainsi que l'organisation de la concertation avec les habitants.

## 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 2012**

**II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2013**

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

**II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013**

**II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013**

## II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2012

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
1/ Frais d'études	258 577 €	7/ Cessions de terrains	1 763 737 €
2/Terrains	4 395 625 €	8/ Subventions et participations	4 330 201 €
3/Travaux	1 761 036 €	- <i>Subventions</i>	1 008 106 €
4/ Frais Financiers	1 145 375 €	- <i>Participations Collectivité</i>	3 255 932 €
5/ Frais Généraux	377 096 €	- <i>Autres participations</i>	66 163 €
6/ Autres dépenses	151 027 €	9/ Autres recettes	202 409 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>8 088 737 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>6 296 347 €</b>
TVA SUR DEPENSES	1 907 €	TVA SUR RECETTES	1 443 €
COMPTE DE TIERS	242 €	COMPTE DE TIERS	24 357 €
		AVANCE DE TRESORERIE	500 000 €
COMPTE DE LIAISON	- €	COMPTE DE LIAISON	1 268 738 €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>8 090 885 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>8 090 885 €</b>

## II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013

COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE déc-12	BILAN ACTUALISE janv-13	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2012	PREVISIONS
-----------------------------------------	----------------------------------------	-------------------------------	------------------------------------------------	------------

### DEPENSES

1/ FRAIS D'ETUDES	250 217 €	372 617 €	258 577 €	114 040 €
2/ TERRAINS	6 431 047 €	6 434 576 €	4 395 625 €	2 038 951 €
3/ TRAVAUX	3 199 399 €	3 062 551 €	1 761 036 €	1 301 515 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 213 215 €	1 329 983 €	1 145 375 €	184 608 €
5/ FRAIS GENERAUX	750 131 €	685 239 €	377 096 €	308 143 €
6/ AUTRES DEPENSES	161 714 €	163 125 €	151 027 €	12 098 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>12 048 092 €</b>	<b>8 088 737 €</b>	<b>3 959 355 €</b>

### RECETTES

7/ CESSIONS DE TERRAINS	7 053 239 €	7 053 238 €	1 763 737 €	5 289 501 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	4 721 268 €	4 721 564 €	4 330 201 €	391 363 €
<i>Subventions</i>	<i>1 399 173 €</i>	<i>1 399 469 €</i>	<i>1 008 106 €</i>	<i>391 363 €</i>
<i>Participations Collectivité</i>	<i>3 322 095 €</i>	<i>3 322 095 €</i>	<i>3 322 094 €</i>	<i>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	231 217 €	273 289 €	202 409 €	70 880 €
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>12 048 092 €</b>	<b>6 296 347 €</b>	<b>5 751 744 €</b>

## II.3 – ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILANAU 01-01-2012 (CRAC 2011 validé) (€ HT)	BILANAU 01-01-2013 (CRAC 2012) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	250 217	372 617	122 400	Intégration des études urbaines dans ce poste (en Travaux et honoraires dans le CRAC 2011)
Terrains et frais annexes	6 431 047	6 434 576	3 529	
Travaux et honoraires	3 199 399	3 062 551	-136 848	Transfert études urbaines dans le poste Etudes générales
Frais financiers	1 213 215	1 329 983	116 768	Frais financiers liés à l'emprunt à contracter en 2014
Frais généraux	750 131	685 239	-64 892	Ajustement des frais généraux/CRAC 2011
Autres dépenses	161 714	163 125	1 411	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>12 005 724</b>	<b>12 048 092</b>	<b>42 368</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	7 053 239	7 053 238	-1	
Subventions et participa- -tions	4 721 268	4 721 564	296	
Autres recettes	231 217	273 289	42 072	Prolongation des locations (maison et affichages / CRAC 2011)
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>12 005 724</b>	<b>12 048 092</b>	<b>42 368</b>	



## II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2013

date : 1er JANVIER 2012		II - 4 PLAN DE FINANCEMENT RHI DU BUTOR								
opération: 034										03/12/2013
COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	NOUVEAU BILAN ACTUALISE	Total des réalisations au 31 déc 2012	PREVISIONS 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS au delà	
	31/12/2011	1er JANVIER 2013								
DEPENSES	En euros HT									
<b>1/ FRAIS D'ETUDES</b>										
Etudes Générales	49 525 €	176 925	71 885	13 250	91 790	0	0	0	0	
Honoraires	147 953 €	147 953	147 953	0	0	0	0	0	0	
Géomètre	52 449 €	47 739	38 739	0	3 000	3 000	3 000	0	0	
<b>S-total Etudes</b>	<b>250 217 €</b>	<b>372 617</b>	<b>258 577</b>	<b>13 250</b>	<b>94 790</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>2/ TERRAINS</b>										
Acquisitions	5 690 800 €	5 689 981	3 733 166	0	300 000	833 467	823 348	0	0	
Frais Annexes	465 674 €	467 366	385 230	11 000	17 000	27 669	21 467	5 000	0	
Evictions	274 573 €	277 229	277 229	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Terrains</b>	<b>6 431 047 €</b>	<b>6 434 576</b>	<b>4 395 625</b>	<b>11 000</b>	<b>317 000</b>	<b>861 136</b>	<b>844 815</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	
<b>3/ TRAVAUX</b>										
Travaux	2 856 301 €	2 824 870	1 602 856	173 600	30 000	500 000	300 000	218 415	0	
Rémunération de techniciens	343 098 €	243 598	164 098	14 500	0	32 000	22 000	11 000	0	
<b>S-total Travaux</b>	<b>3 199 399 €</b>	<b>3 062 551</b>	<b>1 761 036</b>	<b>188 100</b>	<b>30 000</b>	<b>532 000</b>	<b>322 000</b>	<b>229 415</b>	<b>0</b>	
<b>4/ FRAIS FINANCIERS</b>										
Moyen terme	344 017 €	422 767	344 017	0	31 500	31 500	15 750	0	0	
Court terme	859 967 €	897 985	792 127	42 275	53 080	10 503	0	0	0	
Autres charges financières	9 231 €	9 231	9 231	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Frais Financiers</b>	<b>1 213 215 €</b>	<b>1 329 983</b>	<b>1 145 375</b>	<b>42 275</b>	<b>84 580</b>	<b>42 003</b>	<b>15 750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>5/ FRAIS GENERAUX</b>										
Rémunération SEDRE	710 131 €	645 239	377 096	21 717	68 313	93 382	52 181	32 550	0	
Rémunération de clôture	40 000 €	40 000	0	0	0	0	0	40 000	0	
<b>S-total Frais généraux</b>	<b>750 131 €</b>	<b>685 239</b>	<b>377 096</b>	<b>21 717</b>	<b>68 313</b>	<b>93 382</b>	<b>52 181</b>	<b>72 550</b>	<b>0</b>	
<b>6/ AUTRES DEPENSES</b>										
Frais divers	50 641 €	48 641	44 651	0	1 000	1 000	1 000	990	0	
Autres frais	111 073 €	114 484	106 376	2 108	2 000	2 000	2 000	0	0	
Bonus Excédent	- €	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Autres dépenses</b>	<b>161 714 €</b>	<b>163 125</b>	<b>151 027</b>	<b>2 108</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>990</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL DES DEPENSES (H.T.)</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>12 048 092 €</b>	<b>8 088 737 €</b>	<b>278 450 €</b>	<b>597 682 €</b>	<b>1 534 521 €</b>	<b>1 240 746 €</b>	<b>307 955 €</b>	<b>0 €</b>	
<b>RECETTES</b>	En euros HT									
<b>7/ CESSIONS DE TERRAIN</b>										
Cessions constructeurs	6 427 237 €	6 427 237	1 387 737	0	0	1 664 500	1 875 000	1 500 000	0	
Cessions à la commune	626 002 €	626 001	376 000	0	250 000	0	1	0	0	
<b>S-total Cessions Terrains</b>	<b>7 053 239 €</b>	<b>7 053 238</b>	<b>1 763 737</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>1 664 500</b>	<b>1 875 001</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	
<b>8/ SUBVENTIONS ET PART</b>										
Subventions	1 399 173 €	1 399 469	1 008 106	0	60 000	166 693	164 670	0	0	
Part. Colect.	3 255 932 €	3 255 932	3 255 932	0	0	0	0	0	0	
Autres participations	66 163 €	66 163	66 163	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Subventions/participati</b>	<b>4 721 268 €</b>	<b>4 721 564</b>	<b>4 330 201</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>	<b>166 693</b>	<b>164 670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>9/ AUTRES RECETTES</b>										
Produits financiers	68 242 €	68 242	68 242	0	0	0	0	0	0	
Produits divers	140 217 €	182 289	111 409	20 880	33 000	17 000	0	0	0	
Participations privées	22 758 €	22 758	22 758	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Autres recettes</b>	<b>231 217 €</b>	<b>273 289</b>	<b>202 409</b>	<b>20 880</b>	<b>33 000</b>	<b>17 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL DES RECETTES (H.T.)</b>	<b>12 005 724 €</b>	<b>12 048 092 €</b>	<b>6 296 347 €</b>	<b>20 880 €</b>	<b>343 000 €</b>	<b>1 848 193 €</b>	<b>2 039 671 €</b>	<b>1 500 000 €</b>	<b>0 €</b>	
<b>RESULTATS (H.T.)</b>			2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
Solde annuel			-1 792 390	-257 570	-254 682	313 672	798 924	1 192 045	0	
Solde cumulé			-1 792 390	-2 049 959	-2 304 642	-1 990 970	-1 192 045	0	0	

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-3-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013  
CRAC 2012 ZRHI BUTOR

DATE : 1er JANVIER 2012

opération: 034

**PLAN DE TRESORERIE  
RHI DU BUTOR**

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2012	PREVISIONS 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS au delà
	En euros HT						
Solde annuel (H.T.)	-1 792 390	-257 570	-254 682	313 672	798 924	1 192 045	0
Solde cumulé (H.T.)	-1 792 390	-2 049 959	-2 304 642	-1 990 970	-1 192 045	0	0
TVA sur Dépenses	1 907	19 140	16 669	53 667	32 315	25 751	0
TVA sur Recettes	1 443	1 775	24 055	142 928	159 375	127 500	0
Différentiel TVA						<b>-307 626</b>	
<b>Emprunts obtenus</b>							
Encaissements:	500 000		1 500 000				
Remboursements:					-750 000	-500 000	
Endettement (Capital restant)	500 000	500 000	2 000 000	2 000 000	1 250 000	0	
<b>Trésorerie après emprunts (T.T.C.)</b>							
Solde annuel	-1 292 854	-274 935	1 252 704	402 932	175 984	43 794	0
Solde cumulé	-1 292 854	-1 567 788	-315 084	87 848	263 832	0	0
Compte de Tiers	24 599	-24 599	0	0	0	0	0
<b>TRESORERIE REELLE</b>	<b>-1 268 254 €</b>	<b>-1 592 388 €</b>	<b>-315 084 €</b>	<b>87 848 €</b>	<b>263 832 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Trésorerie après emprunts (H.T.)</b>							
Solde annuel	-1 292 390	-257 570	1 245 318	313 672	48 924	-57 955	0
Solde cumulé	-1 292 390	-1 549 959	-304 642	9 030	57 955	0	0

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-3-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

## 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 est de définir la programmation urbaine et le schéma d'aménagement pour le quartier. Deux marchés ont été signés en 2012 avec :

- Le groupement Zone UP/Cyathéa/Inexia-Menighetti (**études urbaines**) pour un montant de 87 100 € HT, dont 28 360 € HT réalisés en **2012**,
- TECHNÉ-CITE (**animation de la démarche participative**) pour un montant de 38 000 € HT, dont 0 € HT réalisés en **2012**.

En plus de ces marchés, en cours et qui s'étaleront également sur 2013 e 2014, des interventions de géomètre sont prévues en 2014, 2015 et 2016 pour un montant de 9 000 € HT.

<b>TOTAL ETUDES</b> : .....	<b>372 617 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2012</b> .....	<b>258 577 € HT</b>
<b>A réaliser</b> .....	<b>114 040 € HT</b>
<b>Coût ETUDES réalisées en 2012</b> .....	<b>22 360 € 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 2**

La cession des emprises foncières de la rue Mérencienne à la Commune, à l'euro symbolique, a été suspendue en attente de schéma d'aménagement dd secteur (notamment au regard du choix sur le devenir de Piranhas - Casse Pierre.

#### **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.

**Ce poste « Tranche 1 » représente au 31/12/2012 une dépense totale réalisée de 3 733 166 € 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> 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 réalisée en **2012** pour un montant de 197 500 € HT et 18 712 € HT de frais annexes.

Le bien est occupé par un locataire bénéficiant d'un bail locatif en cours.

→ **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 2 173 026 € HT.**

Enfin, le poste « **frais annexes** » est provisionné pour répondre au paiement des taxes foncières, des frais de notaires et des frais de justice pour éviction, à hauteur de **86 799 € HT** (dont 4 669 €HT).

TOTAL foncier .....	6 434 576 € HT
dont réalisé au 31/12/2012 .....	4 170 595 € HT
A réaliser .....	2 263 981 € HT
Coût foncier réalisé en 2012.....	225 030 € HT

## 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*

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 REALISES AU 31/12/2012 :</b> .....	<b>1 541 062 € 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 31/12/2012 :</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 1 277 892 € HT** est intégrée au bilan financier prévisionnel pour les travaux de desserte et d'aménagement secondaire des îlots 3, 4 et 1. De cette provision ont déjà été engagées les actions suivantes :

- la SEDRE a démolit 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**.
- L'opération des Comptoirs du Butor engagée sur l'îlot 3 a généré des travaux préparatoires en **2012** (démolitions de la case occupée par une association de quartier, enlèvement des réseaux). L'association a été relocalisée dans le LCR de la résidence du Butor, qui a l'objet d'une rénovation pour accueillir cette nouvelle fonction. Le montant des travaux de démolition et de rénovation du nouveau local se sont élevés à **34 582 € HT** en **2012**.

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

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**.

Un premier contrat de maîtrise d'œuvre sera engagé en 2013 pour la requalification de la ruelle Sanisal et la raccordement de l'opération Comptoirs du Butor.

Une provision de **79 500 € 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).

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20131216-13728-3-DE Date de réception préfecture : 19/12/2013 ORAC 2012 ZRHI BUTOR
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES Tranche 2 :</b> .....	<b>1 366 080 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2012 :</b> .....	<b>64 565 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>1 301 515 € HT</b>

<b>TOTAL POSTE TRAVAUX ET HONORAIRES :</b> .....	<b>3 062 551 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2012</b> .....	<b>1 761 036 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>1 301 515 € HT</b>
<b>Coût des travaux et honoraires réalisés en 2012</b> .....	<b>34 582 € 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 échus**..... **344 017 €**

Il est proposé de mettre e place un nouvel emprunt d'un montant de 1 500 000 € en 2014 pour combler les périodes de trésorerie négative en attente de rentrées des recettes. L'hypothèse prise s'appuie sur un différé d'amortissement de 2 ans.

**Total frais financiers sur Emprunt à contracter**..... **78 750 €**

### II.5.4.2. Frais financiers court terme

Le calcul de ces frais s'établit par rapport à la situation annuelle de trésorerie ;  
En 2012, les frais financiers à court terme s'élèvent à 66 912 €.

**Montant total des frais financiers à :** ..... **897 985 €**  
**Dont réalisé au 31/12/2012 :** ..... **725 215 €**  
**A prévoir pour les années 2013, 2014 et 2015 :** ..... **105 858 €**

### 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 €**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-3-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013  
CRAC 2012 ZRHI BUTOR



<b>TOTAL FRAIS FINANCIERS :</b> .....	<b>1 329 983 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2012 :</b> .....	<b>1 145 375 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>184 608 € HT</b>
<b>Coût des frais financiers réalisés en 2012</b> .....	<b>66 912 € 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 31/12/2012 à **377 096 € 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 2017 (hors rémunération de commercialisation et hors rémunération de clôture) s'élèvent à : ..... **158 786 € 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 2013 à 2017 s'élève à ..... **109 357 € 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>685 239 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>377 096 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>308 143 € HT</b>
<b>Frais généraux réalisés en 2012</b> .....	<b>13 098 € HT</b>

## II.5-6 : AUTRES DEPENSES

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20131216-13728-3-DE Date de réception préfecture : 19/12/2013 CRAC 2012 ZRHI BUTOR
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**Au 31/12/2012, le montant des autres dépenses s'élevait à 151 027 € HT.**

**Une provision de 12 098 € HT est prévue au bilan pour les années 2013 à 2017.**

<b>TOTAL AUTRES DEPENSES :</b> .....	<b>163 125 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>151 027 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>12 098 € HT</b>
<b>Autres dépenses réalisées en 2012</b> .....	<b>1 284 € HT</b>

**TOTAL GENERAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES :..... 12 048 092 € HT**

**dont total réalisé au 31/12/2012 :..... 8 088 797 € HT  
(soit 67,1 % du total)**

**Total du reste à réaliser (32,9%):..... 3 959 355 € 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>626 001 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2012 :</b> .....	<b>376 000 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>250 001 € 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 était prévu dans le CRAC 2011 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 études urbaines en cours à travers le programme et le schéma d'aménagement préciseront le potentiel réel des recettes. En l'absence de finalisation de cette phase à ce jour, nous avons maintenu les hypothèses approuvées dans le CRAC 2011.**

Dès lors, les cessions sont prévues en 2015, 2016 et 2017.

**ILOT 3** : La cession d'environ 2000 m<sup>2</sup> de foncier à la SEDRE constructeur à été actée en **2012** pour la réalisation de l'opération « Les Comptoirs du Butor » comprenant 41 Logements Locatifs Très Sociaux et 250 m<sup>2</sup> de commerces, dont une partie destinée à répondre aux besoins de relogement de certains habitants de Piranhas et Casse-Pierre.  
Le montant prévisionnel de charges foncières réalisé 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>
--------------------------------------------------------------------	-----------------------

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-3-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013  
CRAC 2012 ZRHI BUTOR

Dont réalisé au 31/12/2012 : .....	1 387 737 € HT
A réaliser : .....	5 039 500 € HT

<b>TOTAL RECETTES DE CESSIONS :</b> .....	<b>7 053 238 € HT</b>
Dont réalisé au 31/12/2012 : .....	1 763 737 € HT
A réaliser : .....	5 289 501 € HT
Cessions réalisées en 2012 .....	498 162 € HT

## 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°4314 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°3613 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 31/12/2012 : ..... **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 **391 363 € HT** a ainsi été intégrée au bilan, soit 60 000 € HT prévus en 2014, 166 693 € HT prévus en 2015 et 164 670 € HT prévus en 2016.

<b>TOTAL SUBVENTIONS :</b> .....	<b>1 399 469 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2012 :</b> .....	<b>1 008 106 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>391 363 € 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>3 322 094 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2012 :</b> .....	<b>3 322 094 € 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 € et sera reversée à la Collectivité dès que la trésorerie de l'opération le permettra, soit prévisionnellement en 2017.

<b>TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :</b> .....	<b>4 721 564 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2012 :</b> .....	<b>4 330 201 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>391 363 € HT</b>
<b>Subventions et participations réalisées en 2012</b> .....	<b>0 € 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, d'une part, dans les années 90 pour la location de la parcelle AY 61 (SERCA) et d'autre part, depuis plusieurs années par la location d'emplacements publicitaires. Enfin, à partir du début de l'année **2012**, les occupants de la maison située sur la parcelle AY 284 verse un loyer d'habitation.

**Loyers effectivement perçus au 31/12/12**..... **111 409 € HT**

La signature de ces conventions permet de prévoir des recettes de **59 880 €** jusqu'au terme de l'utilisation des terrains.

Enfin, il est prévu que le contentieux SEDRE / M. HAMEAU s'achève en 2014 avec le paiement des arriérés à la SEDRE (environ 11 000 €).

<b>TOTAL AUTRES RECETTES :</b> .....	<b>273 289 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2012 :</b> .....	<b>202 409 € HT</b>
<b>A réaliser :</b> .....	<b>70 880 € HT</b>
<b>Autres recettes réalisées en 2012</b> .....	<b>13 868 € HT</b>

<b>TOTAL PREVISIONNEL DES RECETTES : .....</b>	<b>12 048 092 € HT</b>
<b>dont total réalisé au 31/12/2011 : .....</b>	<b>6 296 347 € HT</b>
<b>(soit 52,3 % du total)</b>	
<b>Total du reste à réaliser (soit 47,7 % du total): .....</b>	<b>5 751 744 € HT</b>



### **III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012**

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

Date	Désignation vendeur	Références cadastrales	Destination	Prix de cession	
				€ HT	€ TTC
17/02/2012	CTS FRASSINELLI	AY 284	Programme immobilier	197 500	197 500

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

Date	Désignation acquéreur	Références cadastrales	Destination	Prix de cession	
				€ HT	€ TTC
31/10/2012	SEDRE	AY 67,282,317,334,449,451,455	Opération Comptoirs du Butor	498 161,5 0	498 161,5 0

## ANNEXES :

# FICHES FINANCIERES DE DETAIL

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13728-3-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

CRAC 2012 ZRHI BUTOR

**1/ FRAIS D'ETUDES**

**Etudes Générales**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					0							
Honoraires architectes	17 752	17 752	17 752		17 752							
Etudes de sols	8 733	8 733	8 733		8 733							
Autres études secondaires	15 418	15 418	15 418		15 418							
Etudes SEDRE	7 622	7 622	7 622		7 622							
<b>ETUDES PREALABLES</b>					0							
Secteurs 1,2,3,4,5,6,7					0							
Techné-Cité		38 800			0	13 250	25 550					
Cousin		87 100		22 360	22 360			64 740				
Révisions de Prix		1 500			0			1 500				
<b>Total Etudes Générales</b>	<b>49 525</b>	<b>176 925</b>	<b>-49 525</b>	<b>22 360</b>	<b>71 805</b>	<b>13 250</b>	<b>91 790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Honoraires**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					0							
Honoraires archi second	73 189	73 189	73 189		73 189							
Honoraires urbanistes	74 764	74 764	74 764		74 764							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total Honoraires</b>	<b>147 953</b>	<b>147 953</b>	<b>147 953</b>	<b>0</b>	<b>147 953</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Géomètre**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					0							
	290	290	290		290							
<b>prévisionnel</b>					0							
	52 449	47 449	38 449		38 449	0	3 000	3 000	3 000			
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total Géomètre</b>	<b>52 739</b>	<b>47 739</b>	<b>38 739</b>	<b>0</b>	<b>38 739</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Concertation**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total Concertation</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	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					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	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	2 012			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					0							
					0							
					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>13 250</b>	<b>94 790</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Accusé de réception en préfecture  
 07/02/2013 14:15:20  
 Date de réception préfecture : 19/12/2013  
 CRAC 2012 ZRHI BUTOR

2/ TERRAINS											
Acquisitions											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	2 806 955	2 806 955	2 806 955		2 806 955						
(dont lot 1 : 900000€)											
prévisionnel											
soulte lot 1 avec Commune											
terrain "NVA" auprès du Département											
ILOT 3	337 867	337 867						337 867			
Terrains communaux	710 000	710 000	710 000		710 000						
ILOT 4	1 835 978	1 835 978		216 211	216 211		300 000	495 000	823 348		
ILOT 1											
Total Acquisitions	5 890 800	5 889 981	3 516 955	216 211	3 733 166	0	300 000	833 467	823 348	0	0
Frais Annexes											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté											
Prévisionnel											
Frais Annexes	126 996	126 996	87 860		87 860		6 000	16 669	16 467		
taxes foncières	322 821	316 484	286 821	4 663	291 484	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
frais de justice	10 000	18 000				6 000	6 000	6 000			
Bureau Foncier	5 886	5 886	5 886		5 886						
SEGRE											
Total Frais Annexes	465 674	467 366	380 567	4 663	385 230	11 000	17 000	27 669	21 467	5 000	0
Evictions											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	264 302	264 302	264 302		264 302						
Divers frais fonciers (LC)	9 023	11 679	7 523	4 156	11 679						
Avances avocats	1 248	1 248	1 248		1 248						
Total Evictions	274 573	277 229	273 073	4 156	277 229	0	0	0	0	0	0
Géomètre											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		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
Total											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Prévisions											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Prévisions	0	0	0	0	0	11 000	317 000	861 136	844 815	5 000	0

Accusé de réception en préfecture  
 0742107404152013121815283 DE  
 Date de réception préfecture : 19/12/2013

### 3/ TRAVAUX

Travaux												
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT		HT
constaté	1 522 015	1 522 015	1 522 015		1 522 015							
prévisionnel	24 964	24 964	24 964		24 964							
<b>Auters travaux</b>					0							
<b>Secondaire</b>					0							
ILOTS 1	859 310	818 415			0			300 000	300 000	218 415		
ILOT 3 ET 4	400 000	435 368		32 368	32 368	173 000	30 000					
Démolition AY 34	21 295	21 295	21 295		21 295							
<b>Maison de quartier</b>					0							
Maison de quartier	78 717	2 814		-75 903	-75 903	600		500 000	300 000			
<b>Total Travaux</b>	<b>2 856 301</b>	<b>2 824 870</b>	<b>1 569 274</b>	<b>34 582</b>	<b>1 602 856</b>	<b>173 600</b>	<b>30 000</b>	<b>500 000</b>	<b>300 000</b>	<b>218 415</b>		0

### Rémunération de techniciens

Rémunération de techniciens												
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT		HT
Honoraires BET second	155 410	155 410	155 410		155 410							
Démolition AY34					0							
Diagnostics	220	220	220		220							
MOE	8 468	8 468	8 468		8 468							
<b>TRANCHE 2</b>					0							
Honoraires MOE	172 000	74 500			0	14 500	0	30 000	20 000	10 000		
ILOT 1,3,4,6,7					0							
Honoraires SPS	7 000	5 000			0	0	0	2 000	2 000	1 000		
<b>Total Rémunération de tech</b>	<b>343 098</b>	<b>243 598</b>	<b>164 098</b>	<b>0</b>	<b>164 098</b>	<b>14 500</b>	<b>0</b>	<b>32 000</b>	<b>22 000</b>	<b>11 000</b>		0

Total 0												
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT		HT
					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>

Total												
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT		HT
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-5 917</b>	<b>-5 917</b>	<b>0</b>	<b>-5 917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

Total												
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						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>

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT		HT
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
<b>Total</b>	<b>1 761 056</b>	<b>1 761 056</b>	<b>1 761 056</b>	<b>0</b>	<b>1 761 056</b>	<b>188 100</b>	<b>30 000</b>	<b>532 000</b>	<b>322 000</b>	<b>229 415</b>		<b>0</b>

Accusé de réception en préfecture  
 077219740115-20131216-13720-3 DE  
 Date de réception : 19/12/2013  
 ORAC 2012 ZRHI BUTOR

4/ FRAIS FINANCIERS

Moyen terme

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Charges fin sur emprunts prévisionnel	344 017	344 017 78 750	344 017		344 017		31 500	31 500	15 750			
Total Moyen terme	344 017	422 767	344 017	0	344 017	0	31 500	31 500	15 750	0		0

Court terme

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
constaté	725 215	725 215	725 215		725 215							
Calcul auto des intérêts	134 752	172 770		66 912	66 912	42 275	53 080	10 503	0	0		0
Total Court terme	859 967	897 985	725 215	66 912	792 127	42 275	53 080	10 503	0	0		0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Autres charges financière	9 231	9 231	9 231		9 231							
Total 0	9 231	9 231	9 231	0	9 231	0	0	0	0	0		0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013	Réalisation 2 012			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
						HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Total	1 078 463	1 372 983	1 078 463	66 912	1 145 375	42 275	84 580	42 003	15 750	0		0

Accusé de réception en préfecture  
074 210740115 20130216 137283 DE

Date de réception préfecture : 19/12/2013

CRAC 2012 ZRHI BUTOR







**7/ CESSIONS DE TERRAINS**

**Cessions constructeurs**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	889 575	889 575	889 575	0	889 575						
prévisionnel											
LOT 1 (5085 m <sup>2</sup> )	3 700 000	3 700 000					0	1 200 000	1 200 000	1 300 000	
LOT 3 Rambault	235 000	235 000									
LOT 3 Legls	410 000	410 000	410 000		-110 000			35 000	200 000		
LLS											
Libres											
Commerces	88 162	88 162			88 162						
LOT 4 (Logls)	800 000	800 000						300 000	300 000	200 000	
Commerces	304 500	304 500						129 500	175 000	0	
<b>Total Cessions construc</b>	<b>6 427 232</b>	<b>6 427 232</b>	<b>889 575</b>	<b>-498 162</b>	<b>1 387 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 664 500</b>	<b>1 875 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

**Cessions à la commune**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté											
Equilibre comptable											
prévisionnel											
terrains SERCA (2.400.000 F HT)	376 000	376 000	376 000		376 000						
terrain TURBY (1.160.000 F HT)											
lot 5 (3.100 m <sup>2</sup> )	250 000	250 000					250 000				
CESSIONS ESP.PUB.	2	1				0	0	0	1		
LOTS 3 ET 4											
LOT 1											
<b>Total Cessions à la comm</b>	<b>626 002</b>	<b>626 001</b>	<b>376 000</b>	<b>0</b>	<b>376 000</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
<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>

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
<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>

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
<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>

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
<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>

Accusé de réception en préfecture  
 074219740115 2013-12-10 15:28 3 DE  
 Date de réception préfecture : 19/12/2013  
 CRAC 2012 ZRHI BUTOR

8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS											
Subventions											
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013 HT	Réalisation 2 012			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 013 HT	2 014 HT	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	au delà HT
constaté	1 008 106	1 008 106	1 008 106		0						
prévisionnel					0						
Subvention CINOR (portage EPRF)	391 067	391 363			0	60 000	166 693	164 670		0	0
Total Subventions	1 399 173	1 399 469	1 008 106	0	1 008 106	0	60 000	166 693	164 670	0	0
Part. Collec.											
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013 HT	Réalisation 2 012			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 013 HT	2 014 HT	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	au delà HT
	3 255 932	3 255 932	3 255 932		0						
Calcul auto participations					0						0
Total Part. Collec.	3 255 932	3 255 932	3 255 932	0	3 255 932	0	0	0	0	0	0
Autres participations											
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013 HT	Réalisation 2 012			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 013 HT	2 014 HT	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	au delà HT
Participation Ville sur MOUS	66 163	66 163	66 163		0						
Total	66 163	66 163	66 163	0	66 163	0	0	0	0	0	0
0					0						
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013 HT	Réalisation 2 012			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 013 HT	2 014 HT	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	au delà HT
					0						
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013 HT	Réalisation 2 012			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 013 HT	2 014 HT	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	au delà HT
					0						
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013 HT	Réalisation 2 012			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 013 HT	2 014 HT	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	au delà HT
					0						
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé janvier 2013 HT	Réalisation 2 012			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 013 HT	2 014 HT	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	au delà HT
					0						
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture  
07-219720145-2013-1216-13728-339-01  
Date de réception préfecture : 19/12/2013  
CRAC 2012 ZRHI BUTOR

9/ AUTRES RECETTES												
Produits financiers												
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
	HT	HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT	
constaté	68 242	68 242	68 242		0							
prévisionnel												
Total Produits financiers	68 242	68 242	68 242	0	68 242	0	0	0	0	0	0	
Produits divers												
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
	HT	HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT	
constaté	18 294	18 294	18 294		0							
	36 341	36 341	36 341		18 294							
					36 341							
prévisionnel (contenbeu	11 000	11 000			0		11 000					
Affichage	58 192	76 991	42 906	0 036	50 942	10 043	11 000	5 000				
Loyer 16 rue de SANISA	16 300	41 807		7 976	7 976	10 532	11 000	12 000				
		-2 144		-2 144	-2 144							
Total Produits divers	140 217	182 289	97 541	13 868	111 409	20 880	33 000	17 000	0	0	0	
Participations privées												
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
	HT	HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT	
redevance d'équipement	22 758	22 758	22 758		0							
					22 758							
Total Participations privées	22 758	22 758	22 758	0	22 758	0	0	0	0	0	0	
Total												
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
	HT	HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total												
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
	HT	HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT	
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	mouvement	solde	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
	HT	HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total	13 868	13 868	13 868		0	20 880	33 000	17 000	0	0	0

Accusé de réception en préfecture  
0974 219740115 2013121673928 9396  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

CRAC 2012 ZRHI BUTOR



<b>11/ TVA</b>							
<b>TVA sur Dépenses</b>							
Rubriques	2 012	PREVISIONS					
		2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
TVA récupérable (44566)	0						
TVA à régler (44585)	1906,67						
<b>1/ Frais d'études</b>		1126,25	8057,15	255	255	0	0
<b>3/ Travaux</b>		15988,5	2550	45220	27370	19500,27052	0
<b>5/ Frais généraux</b>		1845,934099	5806,590703	7937,498936	4435,397457	6166,75	0
<b>6/ Autres dépenses</b>		179,18	255	255	255	84,15	0
<b>TOTAL TVA Dépenses</b>	<b>1906,67</b>	<b>19139,864</b>	<b>16668,741</b>	<b>53667,499</b>	<b>32315,397</b>	<b>25751,171</b>	<b>0</b>
<b>TVA sur Recettes</b>							
Rubriques	2 012	PREVISIONS					
		2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
CPTÉ 44571 CPTÉ 44567	1443						
<b>Cessions de Terrains</b> TVA taux normal TVA taux réduit TVA sur marge		0	21250	141482,5	159375,085	127500	0
<b>Autres recettes (produits divers)</b>		1774,834	2805	1445	0	0	0
<b>TOTAL TVA Recettes</b>	<b>1443</b>	<b>1774,834</b>	<b>24055</b>	<b>142927,5</b>	<b>159375,09</b>	<b>127500</b>	<b>0</b>

**12/ EMPRUNTS**

**Emprunt et Avance de trésorerie**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation		2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà	
	décembre 2012	janvier 2013	à nouveau	2 012							solde
Avance de trésorerie				500 000	500 000			0		-500 000	
Emprunt						1 500 000		-750 000		-750 000	
<b>Total Emprunt et</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	<b>-750 000</b>	<b>-1 250 000</b>	<b>0</b>

**Frais Annexes**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
	décembre 2012	janvier 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement						
<b>Total Frais Annex</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>

**Evictions**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
	décembre 2012	janvier 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement						
<b>Total Evictions</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>

**Géomètre**

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
	décembre 2012	janvier 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement						
<b>Total Géomètre</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	Bilan Révisé	Réalisation			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
	décembre 2012	janvier 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement						
<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>

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
	décembre 2012	janvier 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement						
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	<b>-750 000</b>	<b>-1 250 000</b>

Accusé de réception en préfecture  
 074-219740115-20131216-13728-3-DE  
 Date de réception préfecture : 19/12/2013  
 CRAC 2012 ZRHI BUTOR



**OBJET            GARANTIE D'EMPRUNT A LA SHLMR  
                      POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION « PINARELLO 1 et 2"  
                      DE 91 LLS SITUEE RUE DU STADE, A MONTGAILLARD  
                      SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS (PRET FONCIER)**

**ANNULATION ET REMPLACEMENT  
DE LA DELIBERATION N°13/2-27 DU 27 AVRIL 2013**

---

**CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

Par Délibération n° 13/2-27 du 27 avril 2013, la Commune de Saint-Denis a accordé sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3 543 805,00 euros souscrit par la SHLMR auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'opération citée en objet.

La quotité garantie étant de 85 %, il convient d'annuler la Délibération n° 13/2-27 du 27 avril 2013 et de la remplacer par la présente.

*L'assemblée délibérante de la Commune de Saint-Denis accorde sa garantie à hauteur de 85 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3 543 805,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.*

Ce prêt PLUS Foncier (Prêt Locatif à Usage Social) est destiné à financer l'opération « Pinarello – 91 LLS (Logements Locatifs Sociaux) », située rue du Stade, à Montgaillard, sur la commune de Saint-Denis.

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

## Rapport n° 13/7-29

<i>Montant du prêt</i>	<i>3 543 805,00 euros</i>
<i>Durée de la période de préfinancement</i>	<i>de 3 à 24 mois</i>
<i>Durée de la période d'amortissement</i>	<i>50 ans</i>
<i>Périodicité des échéances</i>	<i>annuelle</i>
<i>Index</i>	<i>Livret A</i>
<i>Taux d'intérêt actuariel annuel</i>	<i>taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb</i>  <i>révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
<i>Modalité de révision</i>	<i>double révisabilité limitée (DL)</i>
<i>Taux de progressivité des échéances</i>	<i>de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)</i>  <i>révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %</i>

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, jusqu'au complet remboursement de celui-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

La Commune de Saint-Denis ayant la capacité financière de garantir cet emprunt, je vous demande de vous prononcer sur cette affaire et, dans l'affirmative :

## Rapport n° 13/7-29

- sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;

il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période ;

- de prendre l'engagement pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131216-13729-1-DE  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
18/12/2013

  
Gilbert ANNETTE