

OBJET ZRHI DU BUTOR
 CRAC 2013

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 délibération 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 mettre à jour la définition du programme et de l'organisation urbaine de l'ensemble du périmètre de la concession.

Des études en ce sens ont permis de montrer le potentiel de développement de la zone et de définir des scénarios d'aménagement. Le scénario qui sera retenu par la Ville pour l'élaboration du schéma d'aménagement urbain sur la ZHRI Butor permettra ainsi d'encadrer l'ensemble des interventions à mener sur le secteur.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Bilan financier général actualisé au 31/12/2013

ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILANAU 01-01-2013 (CRAC 2012 validé) (€ HT)	BILANAU 01-01-2014 (CRAC 2013) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	372 617	427 217	54 600	Réalisation de 4 scénarios pour le schéma d'aménagement urbain Etudes pour la vente de l'îlot 1 (Réseaux, géotechnique, pollution)
Terrains et frais annexes	6 434 576	8 224 735	1 790 159	Acquisition de plus de terrains privés dans le cadre de la mise en œuvre du scénario d'aménagement retenu et réévaluation des Domaines
Travaux et honoraires	3 062 552	4 137 371	1 074 819	Augmentation des travaux d'aménagement des îlots 1 à 4 dans le cadre de la mise en œuvre du scénario d'aménagement retenu
Frais financiers	1 329 983	1 309 847	-20 136	Meilleure trésorerie par l'optimisation des acquisitions/ventes de terrains
Frais généraux	685 239	924 298	239 059	Proportionnels aux autres postes
Autres dépenses	163 126	1 051 046	887 920	Bonus - excédant
TOTAL DEPENSES	12 048 091	16 074 514	4 026 423	
RECETTES				
Cessions de terrains	7 053 238	11 025 143	3 971 905	Augmentation des surfaces de cession des terrains au regard du scénario d'aménagement retenu et meilleure valorisation des Domaines
Subventions et participa- - tions	4 721 564	4 755 201	33 637	Augmentation de la subvention de la CINOR pour le portage par l'EPFR des terrains acquis
Autres recettes	273 289	294 170	20 881	Prolongation de la durée prévisionnelle des locations (maison et affichages)
TOTAL RECETTES	12 048 091	16 074 514	4 026 423	

Par rapport au CRAC 2012 validé, le CRAC 2013 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation, en dépenses et en recettes (soit + 33 %), du principalement :

- en dépenses, à l'augmentation du coût des acquisitions foncières, telles qu'estimées par France Domaines ;
- en recettes, à l'augmentation des cessions envisagées permettant de compenser l'augmentation des dépenses d'acquisitions foncières.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2013

Les principales interventions menées en 2013 sur la ZHRI Butor ont concerné :

- le démarrage des études urbaines pour la restructuration urbaine du Butor ;
- la réalisation des travaux d'aménagement de la ruelle Sanisal ;
- le démarrage d'un chantier d'insertion pour l'amélioration des espaces publics.

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2013

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31 décembre 2013, s'élèvent à 8 397 107 € HT.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2013

Les recettes réalisées, en cumulé au 31 décembre 2013, s'élèvent à 6 317 228 € HT.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2014

Les perspectives de la ZRHI BUTOR en 2014 se déclinent ainsi :

- décision sur le devenir des opérations 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 des discussions avec des partenaires potentiels pour des projets sur les parcelles libres de l'îlot 1 ;
- réalisation des études techniques pour la commercialisation de l'îlot 1.

Les dépenses prévisionnelles en 2014

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2014 sont principalement liées à la réalisation des études de programmation urbaine et d'études techniques sur l'îlot 1.

Le solde des dépenses liées au chantier d'insertion et à la fin des travaux de la ruelle Sanisal interviendra également en 2014.

Le total des dépenses prévues pour 2014 s'élève à 231 339 € HT.

Les recettes prévisionnelles en 2014

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2014 sont principalement liées à la vente de parcelles sur l'îlot 5 à la Cinor, ainsi qu'à des locations d'emplacement publicitaires.

Le total des recettes s'élève à 152 880 € HT.

Trésorerie 2014

En 2014, l'opération présentera un déficit de trésorerie s'élevant à – 2 158 338 € 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).

Des recettes potentielles liées à la vente de terrains sur l'îlot 1 et l'îlot 5 en 2015 reportent la possibilité qu'un emprunt soit envisagé.

Participation de la Commune

Pour l'année 2014, il n'est pas prévu de participation complémentaire de la commune, ni jusqu'à la clôture de l'opération.

La participation communale reste donc inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2012 approuvé, soit 3 255 932 € HT.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2013 de la ZRHI du Butor, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 074 514 € HT;
- les dépenses et recettes de l'année 2013 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2014 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2014, les dépenses et les recettes afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2013 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
974-219740115-20141213-14830-A1-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014



Gilbert ANNETTE

OBJET ZRHI DU BUTOR
 CRAC 2013

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 ;

Vu la Délibération n° 13/7-28 du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2013 portant approbation du CRAC 2012 ;

Sur le RAPPORT N° 14/8- 30 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2013 de la ZRHI BUTOR notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 074 514 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2013 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2014 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2014, les dépenses et les recettes afférentes.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-A2-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014



Gilbert ANNETTE

LE BUTOR – Périmètre de la concession



Signé et approuvé par :
Antoine 57616 Maire
18/12/2014

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-B-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014



ZRHI BUTOR

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2013

SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

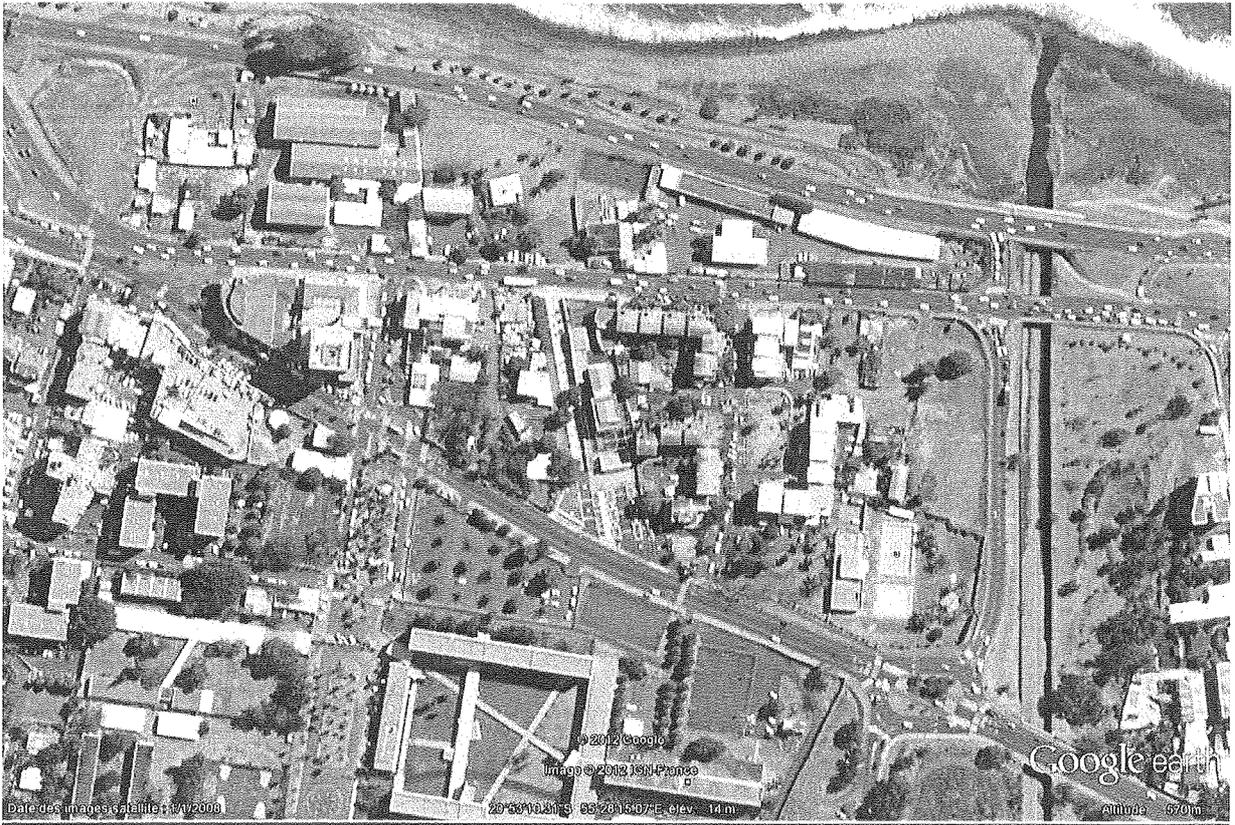
SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I – COMPTE-RENDU GENERAL	3
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 2013	6
I.2- SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L’OPERATION	8
I.2-1 : Etudes et D.U.P.	8
I.2-2 : Concession d’aménagement	8
I.2-3 : Accompagnement social.....	9
I.2-4 : Approbation des CRAC	9
I.3- ETAT D’AVANCEMENT DE L’OPERATION	11
I.3-1 : Le programme d’aménagement.....	11
I.3-2 : Le programme de construction	13
II – COMPTE-RENDU FINANCIER	14
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2013	16
II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1 ^{er} JANVIER 2014.....	17
II.3 – ANALYSE DES ECARTS.....	18
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1 ^{er} JANVIER 2014	19
II.5 – Commentaires du bilan financier.....	21
II.5-1 : ETUDES	21
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES	22
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS	24
II.5-4 : LES FRAIS FINANCIERS	26
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (HONORAIRES SEDRE)	27
II.5-6 : AUTRES DEPENSES	28
II.5-7 : CESSIONS DE TERRAINS ET DE CHARGES FONCIERES	30
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	31
II.5-9 : AUTRES RECETTES	32
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013	33
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013.....	36
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013	36
FICHES FINANCIERES DE DETAIL.....	37

I – COMPTE-RENDU GENERAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014
CRAC 2013 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 ») pouvaient bénéficier de l'ANRU, à condition d'engager les travaux avant mi-2013.

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 d'amener une meilleure mixité sociale avec l'arrivée de populations issues d'autres quartiers.

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
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

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 de 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** seraient 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 social (**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 sur le périmètre étendu de la concession a été lancée par la SEDRE en 2012 dans l'optique de disposer d'un schéma d'aménagement complet sur le secteur.

I.1-3 : PRESENTATION DU CRAC 2013

Le **CRAC 2013** est le reflet de la situation de l'opération au **31 décembre 2013**, 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.

En 2012, une étude urbaine a été lancée afin de redéfinir un schéma d'organisation urbaine 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.**

En 2013, Les premiers résultats de cette étude ont permis de mettre en avant le potentiel de développement du quartier en le ré-amarrant à son environnement, en travaillant sur son fonctionnement, ses volumes et sur l'utilisation des façades sur les voies principales.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20141213-14830-C-DE Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

A la suite de ces premiers résultats, l'étude a été interrompue afin d'étudier l'émergence d'une possibilité de conventionnement dans le cadre du programme ANRU 2 et les interrogations quant au maintien des programmes de logements sociaux Piranhas et Casse Pierre.

Le choix par la commune de Saint-Denis d'un scénario d'aménagement permettra d'engager la mise en œuvre d'une procédure de DUP foncière.

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 du21 septembre 1982
 - ☞ Déclaration d'utilité publique pour les acquisitions foncières par arrêté préfectoral du29 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 du26 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 du24 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 le26 septembre 1986
reçue à la Préfecture le24 mars 1987
- ☞ Extension de principe du périmètre de la RHI par délibération du Conseil Municipal du16 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 du16 mars 1991
 - ☞ Avenant N°1 à la convention d'études et de réalisation sur le périmètre étendu, signé le3 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 du11 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'au23 mars 2001
 - ☞ Prorogation DUP jusqu'au 11 septembre 2001 par arrêté préfectoral 96-2278 du2 septembre 1996
 - ☞ Avenant n°4 (13 juillet 2001) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au23 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 œuvre d'un volet "insertion professionnelle"
Convention intervenue entre la SEDRE et l'ADEPS le 3 Janvier 1991
Suivant accord de la Ville du 17 Juillet 1990.
- ☞ Cahier des charges pour la mise en place d'une MOUS d'une durée de 2 ans
- coût total : 400 000 F
dont 50% financement Etat : Arrêté n°980906/DDE du : 12/01/1999

I.2-4 : APPROBATION DES CRAC

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

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20141213-14830-C-DE Date de réception en préfecture : 22/12/2014 CRAC 2013 ZRHI BUTOR
--

- 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
 - ☞ Approbation du CRAC année 2012 suivant délibération du Conseil Municipal du 16/12/2013
reçue en Préfecture le 19 décembre 2013

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'ayant pu être engagée par la Commune, 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.

La démarche engagée sur le Butor s'appuie 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 engagé en 2011 **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 doit s'accompagner 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 ont été 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

Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

permettre d'engager les scénarii d'organisations urbaines. Cette mission ayant été interrompue dans l'attente d'une décision sur le devenir des groupes Piranhas et Casse-pierre, les résultats n'ont pas été intégrés au premier rendu. Fin 2013, l'opportunité d'étudier plusieurs scénarios de schéma urbain, en fonction de la démolition-reconstruction ou de la rénovation de ces logements, a amené la SEDRE à prévoir un avenant à cette mission. Cette étape intermédiaire se déroulera en 2014.

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, puis 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. Cette mission a été interrompue pour les raisons évoquées ci-dessus.

Les travaux et commercialisations qui découlent de ces études se déclinent de la manière suivante :

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

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

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

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

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

La 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 avait proposé 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 m² de locaux commerciaux de services en rez-de-chaussée. Une partie des logements a été affectée au relogement de familles issues des immeubles Casse-pierre et Piranhas. La SEDRE Aménagement a procédé aux travaux de réfection et de viabilisation totale de la ruelle Sanisal, terminés en mai 2013.

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

▪ **ILOT 1**

l'îlot 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. Toutefois, fin 2013, la SEDRE a été sollicitée par un promoteur

Accusé de réception en préfecture
N°74213540113-20141213-14830-C-DE
www.parcourspublics.fr
CRAC 2013 ZRHI BUTOR

intéressé par les terrains disponibles sur l'îlot 1 afin d'y réaliser un projet commercial, alors que l'étude pour la structuration urbaine identifiait l'intérêt de valoriser la façade commerciale à cet emplacement.

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 m² de commerces en rez-de-chaussée, répartis en 2 bâtiments collectifs. Achevée en mai 2013, cette opération a permis d'accueillir quelques habitants du Butor.

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2013

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2014

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1^{ER} JANVIER 2014

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 1^{ER} JANVIER 2014

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2013

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	271 827 €	7/ Cessions de terrains	1 763 737 €
2/Terrains	4 399 285 €	8/ Subventions et participations	4 330 201 €
3/Travaux	1 958 365 €	- Subventions	1 008 106 €
4/ Frais Financiers	1 200 695 €	- Participations Collectivité	3 255 932 €
5/ Frais Généraux	388 153 €	- Autres participations	66 163 €
6/ Autres dépenses	178 782 €	9/ Autres recettes	223 290 €
TOTAL DES DEPENSES HT	8 397 107 €	TOTAL DES RECETTES HT	6 317 228 €
TVA SUR DEPENSES	19 805 €	TVA SUR RECETTES	2 297 €
COMPTE DE TIERS	1 683 €	COMPTE DE TIERS	39 921 €
		AVANCE DE TRESORERIE	500 000 €
COMPTE DE LIAISON	- €	COMPTE DE LIAISON	1 559 149 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	8 418 595 €	TOTAL DES RECETTES TTC	8 418 595 €

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2014

COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE déc-12	BILAN ACTUALISE déc-13	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2013	PREVISIONS
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	372 617 €	427 217 €	271 827 €	155 390 €
2/ TERRAINS	6 434 576 €	8 224 735 €	4 399 285 €	3 825 450 €
3/ TRAVAUX	3 062 549 €	4 137 371 €	1 958 365 €	2 179 006 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 329 983 €	1 309 847 €	1 200 695 €	109 152 €
5/ FRAIS GENERAUX	685 239 €	924 298 €	388 153 €	536 145 €
6/ AUTRES DEPENSES	163 126 €	1 051 046 €	178 782 €	872 264 €
TOTAL DES DEPENSES	12 048 091 €	16 074 514 €	8 397 107 €	7 677 407 €
RECETTES				
7/ CESSIONS DE TERRAINS	7 053 238 €	11 025 143 €	1 763 737 €	9 261 406 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTI	4 721 564 €	4 755 201 €	4 330 201 €	425 000 €
<i>Subventions</i>	<i>1 399 469 €</i>	<i>1 433 106 €</i>	<i>1 008 106 €</i>	<i>425 000 €</i>
<i>Participations Collectivité</i>	<i>3 322 095 €</i>	<i>3 322 094 €</i>	<i>3 322 094 €</i>	<i>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	273 289 €	294 170 €	223 290 €	70 880 €
TOTAL DES RECETTES	12 048 091 €	16 074 514 €	6 317 228 €	9 757 286 €

II.3 – ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2013 (CRAC 2012 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2014 (CRAC 2013) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	372 617	427 217	54 600	Réalisation de 4 scénarios pour le schéma d'aménagement urbain Etudes pour la vente de l'îlot 1 (Réseaux, géotechnique, pollution)
Terrains et frais annexes	6 434 576	8 224 735	1 790 159	Acquisition de plus de terrains privés dans le cadre de la mise en œuvre du scénario d'aménagement retenu et réévaluation des Domaines
Travaux et honoraires	3 062 552	4 137 371	1 074 819	Augmentation des travaux d'aménagement des îlots 1 à 4 dans le cadre de la mise en œuvre du scénario d'aménagement retenu
Frais financiers	1 329 983	1 309 847	-20 136	Meilleure trésorerie par l'optimisation des acquisitions/ventes de terrains
Frais généraux	685 239	924 298	239 059	Proportionnels aux autres postes
Autres dépenses	163 126	1 051 046	887 920	Bonus - excédant
TOTAL DEPENSES	12 048 091	16 074 514	4 026 423	
RECETTES				
Cessions de terrains	7 053 238	11 025 143	3 971 905	Augmentation des surfaces de cession des terrains au regard du scénario d'aménagement retenu et meilleure valorisation des Domaines
Subventions et participa- - tions	4 721 564	4 755 201	33 637	Augmentation de la subvention de la CINOR pour le portage par l'EPFR des terrains acquis
Autres recettes	273 289	294 170	20 881	Prolongation de la durée prévisionnelle des locations (maison et affichages)
TOTAL RECETTES	12 048 091	16 074 514	4 026 423	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2014

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 31/12/2012	NOUVEAU BILAN ACTUALISE 1er JANVIER 2014	Total des réalisations au 31 déc 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS au delà
DEPENSES									
En euros HT									
1/ FRAIS D'ETUDES									
Etudes Générales	176 925 €	225 525	85 135	74 240	25 550	20 300	20 300	0	0
Honoraires	147 953 €	147 953	147 953	0	0	0	0	0	0
Géomètre	47 449 €	53 739	38 739	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	0
S-total Etudes	372 617 €	427 217	271 827	77 240	28 550	23 300	23 300	3 000	0
2/ TERRAINS									
Acquisitions	5 689 981 €	7 268 166	3 733 166	0	0	1 000 000	1 725 000	810 000	0
Frais Annexes	467 366 €	679 340	388 890	11 000	11 000	81 000	125 750	61 700	0
Evictions	277 229 €	277 229	277 229	0	0	0	0	0	0
S-total Terrains	6 434 576 €	8 224 735	4 399 285	11 000	11 000	1 081 000	1 850 750	871 700	0
3/ TRAVAUX									
Travaux	2 818 951 €	3 819 956	1 786 284	37 471	350 000	800 000	846 201	0	0
Rémunération de techniciens	243 598 €	323 332	177 998	600	26 500	58 000	60 234	0	0
S-total Travaux	3 062 549 €	4 143 371	1 958 365	38 071	376 500	858 000	906 435	0	0
4/ FRAIS FINANCIERS									
Moyen terme	422 767 €	344 017	344 017	0	0	0	0	0	0
Court terme	897 985 €	956 598	847 447	51 972	57 180	0	0	0	0
Autres charges financières	9 231 €	9 231	9 231	0	0	0	0	0	0
S-total Frais Financiers	1 329 983 €	1 309 847	1 200 695	51 972	57 180	0	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX									
Rémunération SEDRE	645 239 €	884 298	388 153	23 325	221 846	158 754	74 861	17 360	0
Rémunération de clôture	40 000 €	40 000	0	0	0	0	0	40 000	0
S-total Frais généraux	685 239 €	924 298	388 153	23 325	221 846	158 754	74 861	57 360	0
6/ AUTRES DEPENSES									
Frais divers	48 641 €	48 641	44 651	0	1 000	1 000	1 000	990	0
Autres frais	114 485 €	171 863	134 131	29 732	2 000	2 000	2 000	2 000	0
Bonus Excédent	- €	830 542	0	0	0	0	830 542	0	0
S-total Autres dépenses	163 126 €	1 051 046	178 782	29 732	3 000	3 000	833 542	2 990	0
OTAL DES DEPENSE (H.T.)	12 048 091 €	16 074 514 €	8 397 107 €	231 339 €	698 076 €	2 124 054 €	3 688 888 €	935 050 €	0 €
RECETTES									
En euros HT									
7/ CESSIONS DE TERRAIN									
Cessions constructeurs	6 677 237 €	10 649 142	1 387 737	132 000	5 801 405	1 053 000	1 475 000	800 000	0
Cessions à la commune	376 001 €	376 001	376 000	0	0	0	0	0	0
S-total Cessions Terrains	7 053 238 €	11 025 143	1 763 737	132 000	5 801 405	1 053 000	1 475 001	800 000	0
8/ SUBVENTIONS ET PART									
Subventions	1 399 469 €	1 433 106	1 008 106	0	0	200 000	145 000	80 000	0
Part. Collec.	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
otal Subventions/participati	4 721 564 €	4 755 201	4 330 201	0	0	200 000	145 000	80 000	0
9/ AUTRES RECETTES									
Produits financiers	68 242 €	68 242	68 242	0	0	0	0	0	0
Produits divers	182 289 €	203 170	132 289	20 880	33 000	17 000	0	0	0
Participations privées	22 758 €	22 758	22 758	0	0	0	0	0	0
S-total Autres recettes	273 289 €	294 170	223 290	20 880	33 000	17 000	0	0	0
OTAL DES RECETTE (H.T.)	12 048 091 €	16 074 514 €	6 317 228 €	152 880 €	5 834 405 €	1 270 000 €	1 620 001 €	880 000 €	0 €
RESULTATS (H.T.)			2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
Solde annuel			-2 079 879	-78 459	5 136 329	-854 054	-2 068 887	-55 050	0
Solde cumulé			-2 079 879	-2 158 338	2 977 991	2 123 937	55 050	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT		Total des réalisations au 31 déc 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS au delà
	En euros HT							
Solde annuel (H.T.)		-2 079 879	-78 459	5 136 329	-854 054	-2 068 887	-55 050	0
Solde cumulé (H.T.)		-2 079 879	-2 158 338	2 977 991	2 123 937	55 050	0	0
TVA sur Dépenses		19 805	14 311	53 541	88 660	85 646	5 385	0
TVA sur Recettes		2 297	12 995	495 924	90 950	125 375	68 000	0
Différentiel TVA							-528 194	
Emprunts obtenus								
Encaissements:		500 000		0				
Remboursements:							-500 000	
						0	0	
Endettement (Capital restant)		500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	0	
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)								
Solde annuel		-1 597 387	-79 775	5 578 712	-851 763	-2 029 157	-492 435	0
Solde cumulé		-1 597 387	-1 677 163	3 901 549	3 049 786	1 020 629	0	0
Compte de Tiers		38 238	-38 238	0	0	0	0	0
TRÉSORERIE REELLE		-1 559 149 €	-1 715 401 €	3 901 549 €	3 049 786 €	1 020 629 €	0 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)								
Solde annuel		-1 579 879	-78 459	5 136 329	-854 054	-2 068 887	-555 050	0
Solde cumulé		-1 579 879	-1 658 338	3 477 991	2 623 937	555 050	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

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 € 9HT) 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, révisé en tenant compte de l'élaboration de scénarios, de 99 100 € HT, dont 0 € HT réalisés en **2013**,
- **TECHNE-CITE (animation de la démarche participative)** pour un montant de 38 800 € HT, dont 13 250 € HT réalisés en **2013**.

En vue de la commercialisation de l'îlot 1 en 2015, des études de faisabilité en réseaux et voiries, géotechnique et de pollution des sols sont prévues en 2014 pour un montant de 36 600 € HT

En plus de ces marchés, en cours et qui s'étaleront également de 2014 à 2017, des interventions de géomètre sont prévues en 2014 à 2018 pour un montant de 3 000 € HT par an.

TOTAL ETUDES :	427 217 € HT
dont réalisé au 31/12/2013	271 827 € HT
A réaliser	155 390 € HT
Coût ETUDES réalisées en 2013	13 250 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES

Globalement, la **SEDRE** a acquis 23 796 m² sur les îlots 1, 2, 3 et 5 dont :

- 8 016 m² sur l'îlot 1
- 3 404 m² sur l'îlot 2 pour l'opération BUTOR (69 LLS)
- 6 094 m² pour Casse-pierre et Piranhas,
- 3 139 m² sur l'îlot 3
- 3 143 m² 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 m² à un prix de 160 € HT le m² (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** ou à la **CINOR** pour lui permettre de poursuivre l'aménagement à venir de la frange littorale (classement UV au PLU de St Denis).

Ce poste « Tranche 1 » représente au 31/12/2013 une dépense totale réalisée de 3 733 166 € H.T.

TRANCHE 2

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement, l'acquisition des terrains privés est prévue. Des démarches foncières seront menées dans le cadre d'une nouvelle DUP ou à l'amiable auprès des occupants restant sur le périmètre, appuyées par une mise à jour de l'évaluation des biens par les Domaines.

ILOT 1

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement, 6 parcelles privées restent occupées dont une le long de la rue Léopold Rambaud (AY 45). La maîtrise de ces parcelles permettrait de réaliser des opérations de commerces/bureaux en façade et de logement en retrait en évitant d'enclaver des habitations individuelles. Le montant des acquisitions de 6 parcelles privées (AY 45-38-347-346-27-28) serait de :

1 410 000 € HT

ILOT 2

Dans l'attente de la décision sur l'avenir des groupes d'habitations Piranhas et Casse-pierre, il n'est pas prévu de faire l'acquisition des deux parcelles privées (AY 453-454). En cas de réhabilitation, l'acquisition de ces terrains n'est pas souhaitable. En cas de démolition-reconstruction, une nouvelle organisation de l'îlot 2 pourrait amener à considérer l'acquisition de ces parcelles.

ILOT 3

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement, des projets de commerces/bureaux et de logements permettraient de donner plus de cohérence au fonctionnement de l'îlot 3. Il est donc envisagé de réaliser l'acquisition des parcelles privées restantes. Le montant des acquisitions de 2 parcelles privées (AY63-316) serait de : **1 125 000 € HT**

Accusé de réception en préfecture
ILOT 4
974 219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

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 les parcelles de l'îlot 4, en parallèle des discussions à l'amiable.

→ **Parcelles privées** appelées à muter et pour lesquelles des démarches seront entreprises auprès des propriétaires : AY 329, AY 333, AY 71, AY 283, AY 284 pour une surface totale de 1 609 m².

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.

Le montant des parcelles restant à maîtriser sur l'îlot 4 (AY71-283-329-333) dont l'évaluation est en cours par les Domaines, serait de : **1 000 000 € HT**

→ **Parcelles communales** dont les mutations dépendront des discussions avec les propriétaires privés : AY 330 (207 m²) ; AY 72 (399 m²), soit 606 m²

Ce poste « Tranche 2 » représente un montant d'acquisition prévisionnel restant à réaliser de 3 535 000 € 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 **290 450 € HT**.

Les dépenses réalisées en **2013** sur le foncier ne comprennent que les taxes foncières, soit **3 660 € HT**.

TOTAL foncier	8 224 735 € HT
dont réalisé au 31/12/2013	4 399 285 € HT
A réaliser	3 825 450 € HT
Coût foncier réalisé en 2013	3 660 € 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.

TOTAL TRAVAUX Tranche 1 REALISES AU 31/12/2013 :	1 546 979 € HT
Reste à réaliser :	0 € HT

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.

TOTAL HONORAIRES Tranche 1 REALISES AU 31/12/2013 :	155 410 € HT
Reste à réaliser :	0 € HT

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 **1 996 201 € HT** est intégrée au bilan financier prévisionnel pour les travaux de desserte et d'aménagement secondaire des îlots 3, 4 et 1.

Sur ces îlots ont déjà été engagées les actions suivantes :

- la SEDRE a été démolie en 2011 la case frappée d'insalubrité implantée sur la parcelle AY 34 (acquise par la SEDRE en 2006), pour un montant de **21 295 € HT**.
- 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**.
- L'aménagement provisoire de la ruelle Sanisal, comprenant des travaux de démolition et de terrassement généraux, le raccordement des réseaux, des travaux de traitement de surface et le génie civil d'un poste transformateur, pour un montant total de **220 299 € HT**, dont **183 428 € HT réalisés en 2013**.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20141213-14830-C-DE Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

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 a été engagé en 2013 pour la requalification de la ruelle Sanisal et le raccordement de l'opération Comptoirs du Butor, d'un montant de **14 500 € HT dont 13 900 € HT réalisés en 2013**.

Une provision de **144 734 € 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).

TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES Tranche 2 :	2 440 899 € HT
dont réalisé au 31/12/2013 :	261 893 € HT
Reste à réaliser :	2 179 006 € HT

TOTAL POSTE TRAVAUX ET HONORAIRES :	4 137 371 € HT
dont réalisé au 31/12/2013	1 958 365 € HT
Reste à réaliser :	2 179 006 € HT
Coût des travaux et honoraires réalisés en 2013	197 328 € HT

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 avait été envisagé en 2012 de mettre en 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. Toutefois, les perspectives de rentrées de trésorerie liées à la vente des parcelles de l'îlot 5 à la CINOR et de l'îlot 1 à un promoteur reportent la question.

Total frais financiers sur Emprunt à contracter..... **0 €**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

II.5.4.2. Frais financiers court terme

Le calcul de ces frais s'établit par rapport à la situation annuelle de trésorerie ;
En 2013, les frais financiers à court terme s'élèvent à 55 320 €.

Montant total des frais financiers à court terme:	956 598 €
Dont réalisé au 31/12/2013 :	847 447 €
A prévoir pour les années 2014, 2015 et 2016 :	109 152 €

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 €

TOTAL FRAIS FINANCIERS :	1 309 847 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	1 200 695 € HT
A réaliser :	109 152 € HT
Coût des frais financiers réalisés en 2013	55 320 € HT

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 31/12/2013 à **339 264 € 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 : **295 173 € 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 2014 à 2018 s'élève à **200 972 € 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 :

TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX :	924 298 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	388 153 € HT
A réaliser :	536 145 € HT
Frais généraux réalisés en 2013	11 056 € HT

II.5-6 : AUTRES DEPENSES

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

En 2013, la SEDRE a également subventionné un chantier d'insertion sur le groupe d'habitations Piranhas et Casse-pierre afin d'associer les habitants à réalisation d'espaces de jardin au bas des bâtiments. L'opération a donné lieu à la signature d'une convention pour un montant total de **55 379 € HT** dont **27 755 € HT réalisés en 2013**.

Au 31/12/2013, le montant des autres dépenses s'élevait à **178 782 € HT**.

Une provision de **830 142 € HT** est prévue au bilan pour les années **2014 à 2018**, correspondant à l'excédant de l'opération.

TOTAL AUTRES DEPENSES :	1 051 046 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	178 782 € HT
A réaliser :	872 264 € HT
Autres dépenses réalisées en 2013	27 755 € HT

TOTAL GENERAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES :.... 16 074 514 € HT

**dont total réalisé au 31/12/2013 : 8 397 107 € HT
(soit 52.2 % du total)**

Total du reste à réaliser (47,8 %): 7 677 407 € HT

RECETTES

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

II.5-7.1. Cession de terrain au Concédant

Dans le cadre de l'aménagement du Séchoir à tabac (La FABRIK) la parcelle AY 61 (terrain SERCA - 2 250 m²) a été cédée à la Commune par acte du 21/03/06, pour un montant total de : **376 000 € 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 m², SHON 734 m², prix de cession 53 357 euros). Cette recette n'est pas prise en compte au bilan de l'opération.

Enfin les **voies publiques** sont ou 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.

TOTAL CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE :	376 001 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	376 000 € HT
A réaliser :	1 € HT

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

TRANCHE 1

Charges foncières perçues au 31/12/2011 : **889 575 € HT**
(opérations de logements locatifs SEDRE, Piranhas / Casse Pierre / Butor)

TRANCHE 2

ILOT 1 : Il est prévu de céder environ 8000 m² de foncier à des promoteurs pour y réaliser des opérations mixtes de bureaux / logements sur la base de 705 € HT/m² terrain (estimation des Domaines) dont une première partie dans le cadre d'un projet commercial qui pourrait se concrétiser en 2015, le reste à la suite de l'acquisition des parcelles privées de l'îlot 1, soit : **5 647 405 € HT**

Les études urbaines en cours à travers le programme et le schéma d'aménagement préciseront le potentiel réel des recettes. D'une part les premiers résultats de l'étude confirment qu'un projet tertiaire sur cet îlot est envisageable, d'autre part la SEDRE a été sollicitée par un promoteur pour y réaliser ce type de projet à cet emplacement.

Dès lors, les cessions sont prévues de 2015 à 2018.

ILOT 3 : La cession d'environ 2000 m² 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 m² de commerces, dont une partie destinée à répondre aux besoins de relogement de certains habitants de Piranhas et Casse-pierre.

Le montant de charges foncières réalisé en 2012 est de : **498 162 € HT**

En 2013, aucune cession n'a été effectuée sur l'îlot 3.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma d'organisation urbaine sur la ZRHI du Butor, l'îlot 3 pourrait accueillir des **bureaux et commerces en façade de la rue Léopold Rambaud** sur une emprise d'environ 625 m² commercialisée à 800 €/m², **soit 500 000 € HT**, afin de tenir compte des travaux d'aménagement nécessaires. En retrait de la rue, une **opération de logements** pourrait être intégrée, apportant une recette

de **123 500 € HT**.
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

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**

ILOT 5 :

Concernant l'Ilot 5, la cession des terrains SEDRE (3 146 m²) à la CINOR s'effectuera sans doute en 2015. L'hypothèse présentée est celle d'une cession à la CINOR au prix des Domaines, soit un montant estimé à **1 886 600 € HT**. Dès 2014, les parcelles AY 11 et AY 12 pourront être cédées à la CINOR pour un montant de **132 000 € HT**.

TOTAL CESSION DE CHARGES FONCIERES A DES PROMOTEURS :	10 649 142 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	1 387 737 € HT
A réaliser :	9 261 405 € HT

TOTAL RECETTES DE CESSIONS :	11 025 143 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	1 763 737 € HT
A réaliser :	9 261 406 € HT
Cessions réalisées en 2013	0 € 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°431 4 SG/DEC/1 du 31 décembre 1986.

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

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

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

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

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

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

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

Cette aide est accordée à la Commune au titre de :

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

Soit au total :	254 132 € HT
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20141213-14830-C-DE Ce montant a été entièrement reversé par la Commune à la SEDRE :	254 132 € HT
CRAC 2013 ZRHI BUTOR	

➤ 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 31/12/2013 : **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 **425 000 € HT** a ainsi été intégrée au bilan, soit 200 000 € HT prévus en 2016, 145 000 € HT prévus en 2017 et 80 000 € HT prévus en 2018.

TOTAL SUBVENTIONS :	1 433 106 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	1 008 106 € HT
A réaliser :	425 000 € HT

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 31/12/2013 à hauteur de : **3 255 932 € HT**
ajoutée à **66 163 € HT** au titre de la MOUS.

TOTAL PARTICIPATIONS :	3 322 094 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	3 322 094 € HT
A réaliser :	0 € HT

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 en 2017.

TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :	4 755 201 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	4 330 201 € HT
A réaliser :	425 000 € HT
Subventions et participations réalisées en 2013	0 € HT

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, depuis le début de l'année **2012**, les occupants de la maison située sur la parcelle AY 284 verse un

loyer d'habitation en préfecture
974-219/40115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

CRAC 2013 ZRHI BUTOR

Loyers effectivement perçus au 31/12/13.....132 289 € HT

La signature de ces conventions permet de prévoir des recettes de **70 880 €** jusqu'au terme de l'utilisation des terrains.

Enfin, il est prévu que le contentieux SEDRE / M. HAMEAU s'achève en 2015 avec le paiement des arriérés à la SEDRE (environ 11 000 €).

TOTAL AUTRES RECETTES :	294 170 € HT
Dont réalisé au 31/12/2013 :	223 290 € HT
A réaliser :	70 880 € HT
Autres recettes réalisées en 2013	20 880 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

TOTAL PREVISIONNEL DES RECETTES :	16 074 514 € HT
dont total réalisé au 31/12/2013 : (soit 39,2 % du total)	6 317 228 € HT
Total du reste à réaliser (soit 60,8 % du total):	9 757 286 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013

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

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013

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

ANNEXES :
FICHES FINANCIERES DE DETAIL

2/ TERRAINS

Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	2 806 955	2 806 955	2 806 955		0						
(dont ilot 1 : 900000€)					0						
prévisionnel					0						
soulte ilot 1 avec Commune					0						
terrain "TVA" auprès du Département					0						
ILOT 3	337 867	1 125 000			0			700 000	425 000		
Terrains communaux	710 000	710 000	710 000		710 000						
ILOT 4	1 835 159	1 216 211	216 211		216 211			300 000	300 000	400 000	
ILOT 1		1 410 000			0				1 000 000	-10 000	
ILOT 2					0						
Total Acquisitions	5 689 981	7 268 166	3 733 166	0	3 733 166	0	0	1 000 000	1 725 000	810 000	0

Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté					0						
Prévisionnel					0						
Frais Annexes	126 996	335 310	87 860		87 860			70 000	120 250	55 200	
taxes foncières	316 484	320 144	291 484	3 660	295 144	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
frais de justice	18 000	18 000			0	6 000	6 000	6 000			
Bureau Foncier SEDRE	5 886	5 886	5 886		5 886						
Total Frais Annexes	467 366	679 340	385 230	3 660	388 890	11 000	11 000	81 000	125 750	61 700	0

Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	264 302	264 302	264 302		264 302						
Divers frais fonciers (L.C.)	11 679	11 679	11 679		11 679						
Avances avocats	1 248	1 248	1 248		1 248						
Total Evictions	277 229	277 229	277 229	0	277 229	0	0	0	0	0	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
1ère TRANCHE Géomètre					0						
2ème TRANCHE Géomètre					0						
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total	6 434 576	8 224 735	4 395 625	3 660	4 399 285	11 000	11 000	1 081 000	1 850 750	871 700	0

Accusé de réception en préfecture

074 210740415 20141213 148305 DE

Date de réception préfecture : 22/12/2014

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Terrains	6 434 576	8 224 735	4 395 625	3 660	4 399 285	11 000	11 000	1 081 000	1 850 750	871 700	0

4/ FRAIS FINANCIERS

Moyen terme

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Charges fin sur emprunts prévisionnel	344 017 78 750	344 017	344 017		344 017		0	0	0		
Total Moyen terme	422 767	344 017	344 017	0	344 017	0	0	0	0	0	0

Court terme

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	725 215	780 535	725 215	55 320	780 535						
Calcul auto des intérêts	172 770	176 064	66 912		66 912	51 972	57 180	0	0	0	0
Total Court terme	897 985	956 598	792 127	55 320	847 447	51 972	57 180	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Autres charges financières	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 décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
		HT				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 décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Accusé de réception en préfecture 974-219740115/20141213_14830_C-DE Date de réception préfecture 02/12/2014		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
		HT				HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Frais Financiers	1 329 983	1 309 847	1 145 375	55 320	1 200 695	51 972	57 180	0	0	0	0

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013	PREVISIONS					
				2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
Récap Fournisseurs rémunérable		0	39921	-39921	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	0	0	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	-1683	1683	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	0,00	0,00	0	0	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		0	38238	-38238	0	0	0	0	0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs rémunérable Compte n°40	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013	PREVISIONS					
				2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
40110			39921	0					
				-39921					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total Rémunérable	0	0	39921	-39921	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémunérable Compte n°46	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013	PREVISIONS					
				2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013	PREVISIONS					
				2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
Clients acquisitions			-1683	1683					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total rémunérable	0	0	-1683	1683	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°41	Bilan Initial décembre 2012	Bilan Révisé décembre 2013	Réalisation 2 013	PREVISIONS					
				2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
clients divers				0					
= + créances (compte 46)				0					
Balance				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

12/ EMPRUNTS

Emprunt et Avance de trésorerie

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
	décembre 2012	décembre 2013	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Avance de trésorerie			500 000		500 000			0	-500 000		
Emprunt											
Total Emprunt et	0	0	500 000	0	500 000	0	0	0	-500 000	0	0

Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
	décembre 2012	décembre 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Frais Annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
	décembre 2012	décembre 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Evictions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
	décembre 2012	décembre 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
	décembre 2012	décembre 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture

074 246740315 20141213 14930 C DE

Date de réception préfecture : 22/12/2014

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
	décembre 2012	décembre 2013	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total	0	0	500 000	0	500 000	0	0	0	-500 000	0	0

11/ TVA

TVA sur Dépenses

Rubriques	PREVISIONS						
	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
TVA récupérable (44566)	0						
TVA à régler (44585)	19805						
1/ Frais études		6565,4	2426,75	1980,5	1980,5	255	0
3/ Travaux		3236,05455	32002,5	72930	77046,9832	0	0
5/ Frais généraux		1982,583881	18856,93219	13494,06959	6363,160711	4875,6	0
6/ Autres dépenses		2527,22	255	255	255	254,15	0
TOTAL TVA Dépenses	19805	14311,2584	53541,1822	88659,5696	85645,6439	5384,75	0

TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS						
	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	au delà
CPTÉ 44571 CPTÉ 44567	2297						
Cessions de Terrains TVA taux normal TVA taux réduit TVA sur marge		11220	493119,425	89505	125375,085	68000	0
Autres recettes (produits divers)		1774,834	2805	1445	0	0	0
TOTAL TVA Recettes	2297	12994,834	495924,425	90950	125375,085	68000	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14830-C-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014