

OBJET ZRHI DU BUTOR

CRAC 2014 ET AVENANT N°8
A LA CONVENTION D'ETUDES ET DE REALISATION
(prolongation de la durée de validité de la concession)

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

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

OBJECTIFS DE L'OPERATION

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

Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée en 1986, 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.

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

En juillet 1988, le premier immeuble Piranhas est terminé et accueille 24 familles, 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 s'est poursuivi avec des opérations immobilières, dont 41 logements locatifs très sociaux et commerces réalisés en 2013 par la SEDRE à travers l'opération « Les Comptoirs du Butor ». Cette dernière permet notamment le relogement de quelques familles issues de Piranhas et Casse-pierre.

PROGRAMME PREVISIONNEL

D'une part, l'aménagement de la ZRHI du Butor n'est pas entièrement achevé et, d'autre part, le périmètre de la ZRHI fait partie du projet PRUNEL (Programme de Renouvellement Urbain Nord Est Littoral), préfiguratif de la participation de la Ville au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Rapport n°15/6-18

Il convient donc de définir précisément le programme et l'organisation urbaine de l'ensemble du périmètre de la concession, grâce aux études de programmation en cours et en fonction des enjeux du périmètre étendu de PRUNEL.

Les études menées ont permis de montrer le potentiel de développement de la zone et de définir des scénarios d'aménagement. Le scénario que la Ville de Saint-Denis retiendra pour l'élaboration du schéma d'aménagement urbain sur la ZRHI du Butor permettra ainsi d'encadrer l'ensemble des interventions à mener sur le secteur.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan 2013 validé (€ HT)	Bilan 2014 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	427 217 €	390 755 €	- 36 462 €	Baisse des coûts des études techniques sur l'îlot 1
Terrains et frais annexes	8 224 735 €	8 228 423 €	3 688 €	Taxes foncières
Travaux et honoraires	4 137 371 €	4 140 037 €	2 666 €	Ajustement du coût des travaux sur la ruelle Sanisal
Frais financiers	1 309 847 €	1 364 389 €	54 543 €	Frais financiers liés au report des prévisions de commercialisation des terrains, principalement sur les îlots 1 et 5
Frais généraux	924 298 €	925 167 €	869 €	Proportionnels aux autres postes
Autres dépenses	1 051 046 €	1 063 477 €	12 431 €	Bonus - excédant
Total dépenses	16 074 514 €	16 112 248 €	37 734 €	

RECETTES	Bilan 2013 validé (€ HT)	Bilan 2014 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	11 025 143 €	11 025 143 €	- €	-
Subventions et participations	4 755 201 €	4 755 201 €	- €	-
Autres recettes	294 170 €	331 904 €	37 734 €	Prolongement de la durée prévisionnelle des locations (maison et affichages)
Total recettes	16 074 514 €	16 112 248 €	37 734 €	

Par rapport au CRAC 2013 validé, le CRAC 2014 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation, en dépenses et en recettes (soit + 0,2 %), du principalement :

- en dépenses, à l'augmentation des frais financiers courts termes liée au report des prévisions de commercialisation des terrains qui engendre la poursuite du déficit de trésorerie jusqu'en 2016 ;
- en recettes, à l'augmentation des recettes locatives du fait du prolongement de la durée des locations.

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2013 approuvé soit 3 255 932 € HT.

Le boni prévu en clôture d'opération est en augmentation de 10 533 € et s'élève à 841 075 €.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2014

	Réalisé au 31/12/2013	Bilan prévisionnel 2014	Réalisé au 31/12/2014	%
DEPENSES				
Frais d'études	271 827 €	390 755 €	297 487 €	76%
Acquisitions et frais sur acquisitions	4 104 141 €	7 908 279 €	4 104 141 €	52%
Participations et taxes	295 144 €	320 144 €	298 832 €	93%
Travaux principaux	1 958 365 €	4 140 037 €	1 994 879 €	48%
Frais financiers sur emprunt	353 248 €	353 248 €	353 248 €	100%
Frais et Produits fin CT	847 447 €	1 011 141 €	911 231 €	90%
Autres dépenses rémunérées	178 782 €	1 063 477 €	208 412 €	20%
Sous Total	8 008 954 €	15 187 081 €	8 168 230 €	54%
Rémunération prestataire	388 153 €	885 167 €	393 908 €	45%
Honoraires société clôture opération	- €	40 000 €	- €	0%
Sous Total honoraires	388 153 €	925 167 €	393 908 €	43%
TOTAL DEPENSES	8 397 107 €	16 112 248 €	8 562 139 €	53%
RECETTES				
Cessions à la collectivité	376 000 €	376 001 €	376 000 €	100%
Cessions	1 387 737 €	10 649 142 €	1 519 737 €	14%
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	-
Participation ville	3 322 094 €	3 322 095 €	3 322 094 €	100%
Subventions Etat	- €	- €	- €	-
Subventions	1 008 106 €	1 433 106 €	1 008 106 €	70%
Autres participations	22 758 €	22 758 €	22 758 €	100%
Produits financiers	68 242 €	72 394 €	68 242 €	94%
Produits divers	132 289 €	236 752 €	155 227 €	66%
TOTAL RECETTES	6 317 228 €	16 112 248 €	6 472 165 €	40%

Les principales interventions menées en 2014 sur la ZHRI Butor ont concerné :

- l'achèvement des travaux de requalification de la ruelle Sanisal ;
- le financement de l'atelier chantier d'insertion (ACI) pour la création, la rénovation et l'amélioration des espaces publics ;
- la réalisation de compléments d'études pour la définition de scénarios d'aménagement sur le Butor ;
- la commercialisation de partie des parcelles AY 11 et AY 12, situées sur l'îlot 5, à la CINOR pour un montant de 132 000 € HT

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2015

	Prévisions 2015	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019
DEPENSES					
Frais d'études	32 025 €	32 663 €	23 300 €	3 000 €	2 280 €
Acquisitions et frais sur acquisitions	6 000 €	6 000 €	1 076 000 €	1 845 750 €	866 700 €
Participations et taxes	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Travaux principaux	28 723 €	408 000 €	861 234 €	847 201 €	- €
Frais financiers sur emprunt	- €	- €	- €	- €	- €
Frais et Produits fin CT	47 724 €	52 186 €	- €	- €	- €
Autres dépenses rémunérées	2 000 €	3 000 €	3 000 €	844 075 €	2 990 €
Sous Total	121 472 €	506 849 €	1 968 534 €	3 545 026 €	876 970 €
Rémunération prestataire	22 199 €	222 004 €	154 871 €	74 826 €	17 360 €
Honoraires société clôture opération	- €	- €	- €	- €	40 000 €
Sous Total honoraires	22 199 €	222 004 €	154 871 €	74 826 €	57 360 €
TOTAL DEPENSES	143 671 €	728 853 €	2 123 405 €	3 619 851 €	934 330 €
RECETTES					
Cessions à la collectivité	- €	- €	- €	1 €	- €
Cessions	- €	5 801 405 €	1 053 000 €	1 475 000 €	800 000 €
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	- €	- €
Participation ville	- €	- €	- €	- €	- €
Subventions Etat	- €	- €	- €	- €	- €
Subventions	- €	- €	200 000 €	145 000 €	80 000 €
Autres participations	- €	- €	- €	- €	- €
Produits financiers	- €	- €	2 030 €	1 581 €	540 €
Produits divers	23 025 €	23 500 €	24 000 €	- €	11 000 €
TOTAL RECETTES	23 025 €	5 824 905 €	1 279 030 €	1 621 582 €	891 540 €

Les dépenses prévisionnelles en 2015

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2015 sont principalement liées

- à la réalisation des études de sol sur l'îlot 1 (pollution et géotechnique) ;
- à la poursuite des études urbaines sur le Butor ;
- à la réalisation de frais financiers ;
- à la réalisation de provisions pour des études de maîtrise d'œuvre.

Les recettes prévisionnelles en 2015

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2015 sont principalement liées à la location d'emplacements publicitaires sur l'îlot 1 et d'une habitation sur l'îlot 4.

V AVENANT N°8 A LA CONVENTION D'ETUDES ET DE REALISATION DE LA RHI DU BUTOR

Dans le cadre de l'aménagement de la RHI BUTOR, une convention d'études et de réalisation définissant les droits et obligations respectifs du concédant et du concessionnaire, a été signée en date du 26 Septembre 1986.

Par avenants successifs dont le dernier, l'avenant n°7 approuvé par le Conseil Municipal du 27 avril 2013, la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 23 mars 2016.

La prolongation de la validité de la concession est nécessaire afin de permettre à la SEDRE de réaliser le second volet d'aménagement sur le périmètre restant, dont la programmation est en cours de définition.

Cette prolongation est de 3 ans et s'achèvera le 23 mars 2019.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver :

- le CRAC 2014 de la ZHRI Butor, notamment les éléments suivants :
 - le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 112 248 € HT;
 - les dépenses et recettes de l'année 2014 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2015 ;
 - les objectifs opérationnels de l'année 2015, les dépenses et les recettes afférentes ;
- l'avenant n°8 à la convention d'études et de réalisation RHI du Butor relative à la prorogation de la convention de 3 ans, soit jusqu'au 23 mars 2019 ;
- de m'autoriser à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2014 de la ZRHI Butor peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-1-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015



Gilbert ANNETTE

OBJET ZRHI DU BUTOR

CRAC 2014 ET AVENANT N°8
A LA CONVENTION D'ETUDES ET DE REALISATION
(prolongation de la durée de validité de la concession)

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 approbation de l'avenant n° 5 à la convention d'études et de la réalisation de la RHI du Butor relative à la prolongation de la convention 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° 10/1-33 du Conseil Municipal en séance du 27 février 2010 portant approbation de l'avenant n° 6 à la convention d'études et de la réalisation de la RHI du Butor relative à la prolongation de la convention jusqu'au 23 mars 2013 ;

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 ;

Délibération n° 15/6-18

Vu la Délibération n° 13/2-45 du Conseil Municipal en séance du 27 avril 2013 portant approbation de l'avenant n° 7 à la convention d'études et de la réalisation de la RHI du Butor relative à la prolongation de la convention jusqu'au 23 mars 2016 ;

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

Vu la Délibération n° 14/8-30 du Conseil Municipal en séance du 13 décembre 2014 portant approbation du CRAC 2013 ;

Sur le RAPPORT N° 15/6-18 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2014 de la ZRHI BUTOR notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 112 248 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2014 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2015 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2015, les dépenses et les recettes afférentes.

ARTICLE 2

Approuve l'avenant n°8 à la convention d'études et de réalisation de la RHI du Butor relative à la prorogation de la convention de 3 ans, soit jusqu'au 23 mars 2019.

ARTICLE 3

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

ARTICLE 4

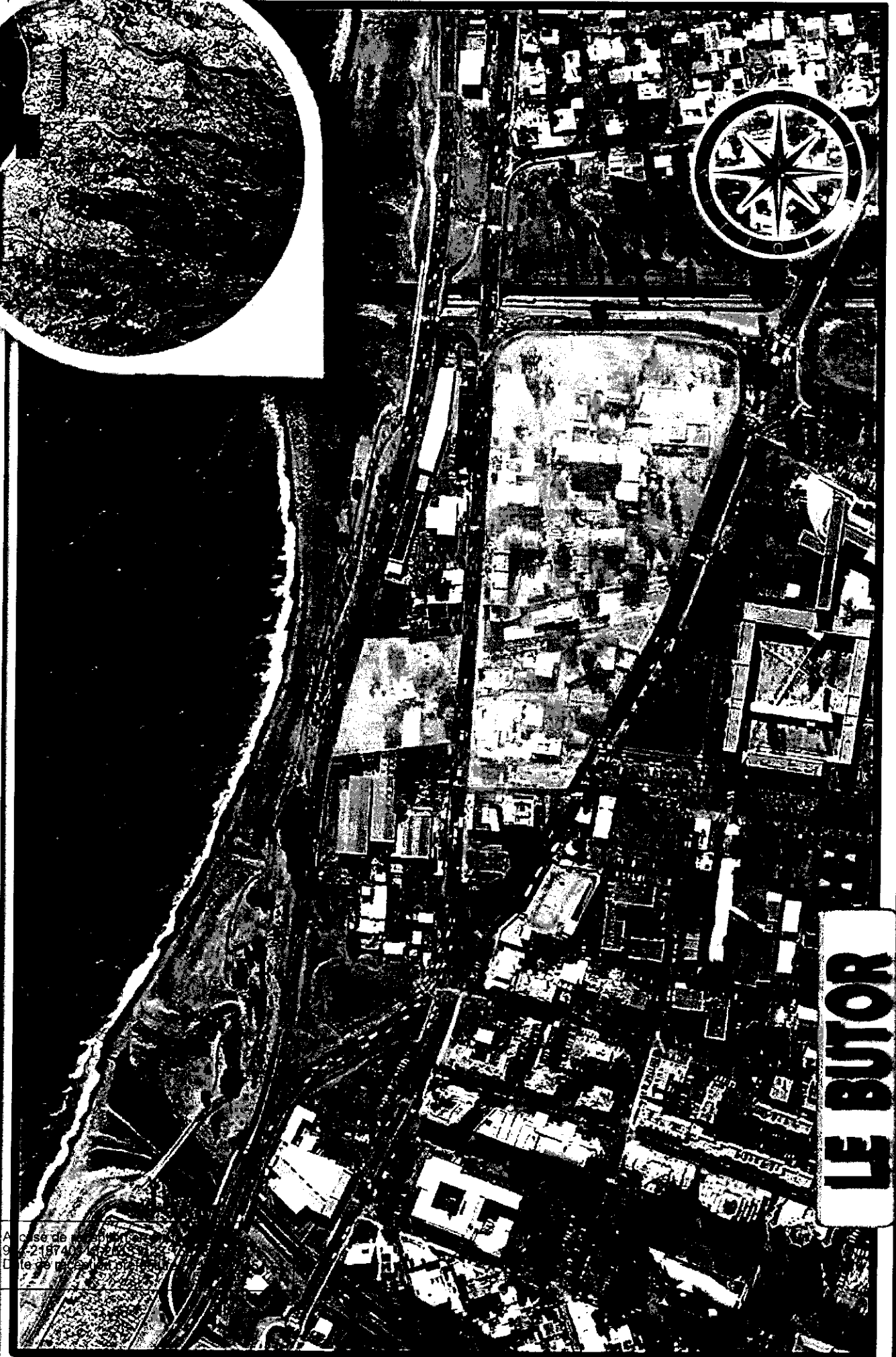
Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous l'article 2042 et la Fonction 824.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-2-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015



Gilbert ANNETTE



LE BUTOR

A case de...
9-21874...
D le 29 mai...



ZRHI BUTOR

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2014

SEDRE

Accusé de réception en préfecture
874-21974015-20151123-156184-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

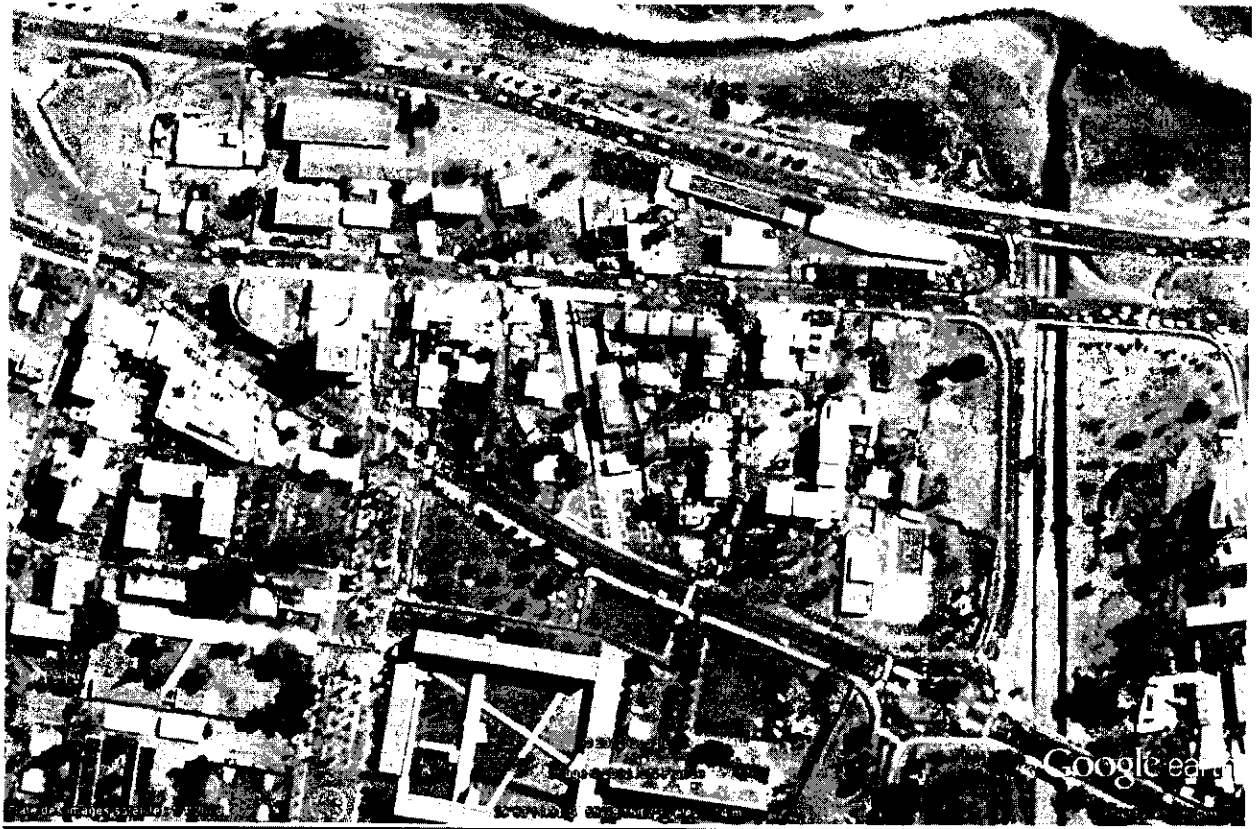
SOMMAIRE

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

I – COMPTE-RENDU GENERAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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
40 LLS SEDRE - Casse-pierre	livrés en 1989
69 logements locatifs LLTS- Butor	livrés en 2002

Accusé de réception en préfecture : 974-219740115-20151123_16618-4-DE
Date de réception préfecture : 07/12/2015

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 2014

Le **CRAC 2014** est le reflet de la situation de l'opération au **31 décembre 2014**, 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.

974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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.

D'autre part, un avenant de prorogation sera soumis au conseil municipal fin 2015 afin de prolonger la validité de la convention de 3 ans.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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'au.....23 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)

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

- ☞ Avenant n° 5 (15 mai 2007) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au23 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 dudu 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 le20 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 Municipaldu 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 le8 juillet 1994
- ☞ Approbation du CRAC année 1995
suivant délibération du Conseil Municipaldu 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 Municipaldu 26/06/1998
reçue en Préfecture le7/07/1998
- ☞ 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
974-219740116
Date de réception préfecture : 01/12/2015

- ☞ 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
- ☞ Approbation du CRAC année 2012 suivant délibération du Conseil Municipal du 16/12/2013
reçue en Préfecture le 19 décembre 2013
- ☞ Approbation du CRAC année 2013 suivant délibération du Conseil Municipal du 13/12/2014
reçue en Préfecture le 22 décembre 2014

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

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

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

I.3-1 : LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT

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

Date de réception en préfecture : 01/12/2015

cette mission. **En 2014 l'équipe de maîtrise d'œuvre a réalisé l'élaboration des scénarios et la présentation de ce travail a été faite à la Ville mi 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 Ville a confirmé par courrier en date du 31 mai 2013, le choix de la démolition-reconstruction qui devra être réaffirmé au regard du projet PRUNEL et de sa déclinaison dans l'ANRU 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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

▪ ILOT 1

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

La programmation de cet ilot sera précisée à l'issue de l'étude urbaine, et permettra d'engager les discussions avec les investisseurs potentiels. Toutefois, fin 2013, la SEDRE a été sollicitée par un promoteur intéressé par les terrains disponibles sur l'ilot 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.

En 2014 les discussions avec le promoteur se sont poursuivies et un projet au niveau esquisse a été élaboré, en concertation avec la SEDRE et les services de la Ville, pour être présenté en Mairie.

A la suite de cette présentation le promoteur n'a pas souhaité poursuivre son projet sur ce site pour lui préférer un autre emplacement sur la Commune. Néanmoins, ce travail a permis de soulever des points réglementaires essentiels pour l'élaboration des scénarios d'aménagement sur le Butor et a alimenté la réflexion sur le plan urbain.

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.

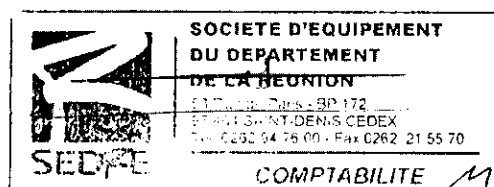
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2014

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	297 487 €	7/ Cessions de terrains	1 895 737 €
2/Terrains	4 402 973 €	8/ Subventions et participations	4 330 201 €
3/Travaux	1 994 879 €	- Subventions	1 008 106 €
4/ Frais Financiers	1 264 479 €	- Participations Collectivité	3 255 932 €
5/ Frais Généraux	393 908 €	- Autres participations	66 163 €
6/ Autres dépenses	208 412 €	9/ Autres recettes	246 227 €
TOTAL DES DEPENSES HT	8 562 139 €	TOTAL DES RECETTES HT	6 472 165 €
TVA SUR DEPENSES	12 243 €	TVA SUR RECETTES	- €
COMPTE DE TIERS	1 377 €	COMPTE DE TIERS	12 800 €
		AVANCE DE TRESORERIE	500 000 €
COMPTE DE LIAISON	- €	COMPTE DE LIAISON	1 590 794 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	8 575 759 €	TOTAL DES RECETTES TTC	8 575 759 €



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20151123-15618-4-DE
 Date de réception préfecture : 01/12/2015

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2014

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2015

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1^{ER} JANVIER 2015

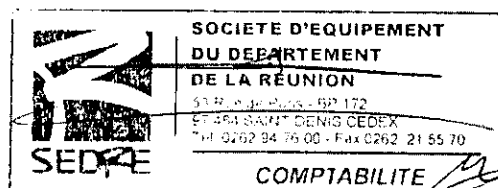
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 1^{ER} JANVIER 2015

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2015

COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE déc-14	BILAN ACTUALISE janv-15	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2014	PREVISIONS
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	427 217 €	390 755 €	297 487 €	93 268 €
2/ TERRAINS	8 224 735 €	8 228 423 €	4 402 973 €	3 825 450 €
3/ TRAVAUX	4 137 371 €	4 140 037 €	1 994 879 €	2 145 158 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 309 847 €	1 364 389 €	1 264 479 €	99 910 €
5/ FRAIS GENERAUX	924 298 €	925 167 €	393 908 €	531 259 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 051 046 €	1 063 477 €	208 412 €	855 065 €
TOTAL DES DEPENSES	16 074 514 €	16 112 248 €	8 562 139 €	7 550 110 €
RECETTES				
7/ CESSIONS DE TERRAINS	11 025 143 €	11 025 143 €	1 895 737 €	9 129 406 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTI	4 755 201 €	4 755 201 €	4 330 201 €	425 000 €
<i>Subventions</i>	<i>1 433 106 €</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>3 322 095 €</i>	<i>3 322 094 €</i>	<i>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	294 170 €	331 904 €	246 227 €	85 677 €
TOTAL DES RECETTES	16 074 514 €	16 112 248 €	6 472 165 €	9 640 083 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015



II.3 – ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 13-12-2014 (CRAC 2013 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2015 (CRAC 2014) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	427 217	390 755	-36 462	Baisse des coûts des études techniques sur l'lot 1
Terrains et frais annexes	8 224 735	8 228 423	3 688	Taxes foncières
Travaux et honoraires	4 137 371	4 140 037	2 666	Ajustement du coût des travaux sur la ruelle Sansal
Frais financiers	1 309 847	1 364 389	54 543	Frais financiers liés au report des prévisions de commercialisation des terrains, principalement sur les lots 1 et 5
Frais généraux	924 298	925 167	869	Proportionnels aux autres postes
Autres dépenses	1 051 046	1 063 477	12 431	Bonus - excédant
TOTAL DEPENSES	16 074 514	16 112 248	37 734	
RECETTES				
Cessions de terrains	11 025 143	11 025 143	0	
Subventions et participations	4 755 201	4 755 201	0	
Autres recettes	294 170	331 904	37 734	Prolongement de la durée prévisionnelle des locations (maison et affichages)
TOTAL RECETTES	16 074 514	16 112 248	37 734	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 107 662,50 € HT, dont 46 500 € HT réalisés en **2014**,
- TECHNE-CITE (**animation de la démarche participative**) pour un montant de 38 800 € HT, dont 13 250 € HT réalisés en **2014**. **Suite à l'arrêt de la mission en 2013 et afin de ne pas être redondant avec les démarches participatives menées dans le cadre de PRUNEL, ce marché sera clôturé en 2015 sans achever la mission prévue.**

En vue de la commercialisation de l'îlot 1 en 2016, une étude de faisabilité en réseaux et voiries pour un montant de 1 600 € HT a été démarrée en 2014 avec SOCETEM et sera poursuivie en fonction d'un futur projet. D'autre part, des études géotechniques et de pollution des sols sont prévues en 2015 pour un montant de 15 525 € HT

En plus de ces marchés, en cours et qui s'étaleront également de 2015 à 2018, des interventions de géomètre sont prévues en 2015 à 2019 pour un montant de 3 000 € HT par an.

TOTAL ETUDES :	390 755 € HT
dont réalisé au 31/12/2014	297 487 € HT
à réaliser	93 268 € HT
Coût ETUDES réalisées en 2014	25 660 € HT

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 31/12/2014 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, l'acquisition des deux parcelles privées (AY 453-454) n'est pas prévu au bilan financier prévisionnel. 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 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 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 des parcelles privés adjacentes : AY 330 (207 m²) ; AY 72 (399 m²), soit 606 m², estimées à 427 230 € HT.

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 **2014** sur le foncier ne comprennent que les taxes foncières, soit **3 688 € HT**.

TOTAL foncier	8 228 423 € HT
dont réalisé au 31/12/2014	4 402 973 € HT
A réaliser	3 825 450 € HT
Coût foncier réalisé en 2014	3 688 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 31/12/2014 :	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 31/12/2014 :	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 démoli 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 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 **255 333 € HT**, dont **251 710 € HT réalisés en 2014**.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 terminé en 2014**.

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 :	2 443 565 € HT
dont réalisé au 31/12/2014 :	298 407 € HT
Reste à réaliser :	2 145 158 € HT

TOTAL POSTE TRAVAUX ET HONORAIRES :	4 140 037 € HT
dont réalisé au 31/12/2014	1 994 879 € HT
Reste à réaliser :	2 145 158 € HT
Coût des travaux et honoraires réalisés en 2014	36 514 € 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 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015

II.5.4.2. Frais financiers court terme

Le calcul de ces frais s'établit par rapport à la situation annuelle de trésorerie ;
En 2014, les frais financiers à court terme s'élèvent à 63 784 € HT.

Montant total des frais financiers à court terme: 1 011 141 €
Dont réalisé au 31/12/2014 : 911 231 €
A prévoir pour les années 2015 et 2016: 99 910 €

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 :	1 364 389 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	1 264 479 € HT
A réaliser :	99 910 € HT
Coût des frais financiers réalisés en 2014	63 784 € 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 31/12/2014 à 345 020 € 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 2019 (hors rémunération de commercialisation et hors rémunération de clôture) s'élèvent à : 293 151 € 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 2015 à 2019 s'élève à 198 108 € 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

L'ensemble des frais généraux s'élèvent à :

TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX :	925 167 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	393 908 € HT
A réaliser :	531 259 € HT
Frais généraux réalisés en 2014	5 756 € 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 **27 624 € HT réalisés en 2014**.

Au 31/12/2014, le montant des autres dépenses s'élevait à 208 412 € HT.

Une provision de 855 065 € HT est prévue au bilan pour les années 2015 à 2019, comprenant notamment l'excédant de l'opération pour un montant de 841 075 € HT

TOTAL AUTRES DEPENSES :	1 063 477 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	208 412 € HT
A réaliser :	855 065 € HT
Autres dépenses réalisées en 2014	29 630 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

TOTAL GENERAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES : ...	16 112 248 € HT
dont total réalisé au 31/12/2014 :	8 562 139 € HT
(soit 53.1 % du total)	
Total du reste à réaliser (46,9 %) :	7 550 109 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 31/12/2014 :	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 2016 à 2019.

ILOT 3 : La cession d'environ 2000 m² de foncier à la SEDRE constructeur a 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 2014, 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 outre, la réalisation de la rue, une opération de logements pourrait être intégrée, apportant une recette de **129 500 € HT**.

nécessaires. En outre, la réalisation de la rue, une opération de logements pourrait être intégrée, apportant une recette de **129 500 € HT**.
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 pourrait s'effectuer en 2016. L'hypothèse présentée est celle d'une cession à la CINOR au prix des Domaines, soit un montant estimé à 1 754 000 € HT. En 2014, les parcelles AY 11 et AY 12 ont été 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 31/12/2014 :	1 519 737 € HT
A réaliser :	9 129 405 € HT

TOTAL RECETTES DE CESSIONS :	11 025 143 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	1 895 737 € HT
A réaliser :	9 129 406 € HT
Cessions réalisées en 2014	132 000 € 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception en préfecture : 01/12/2015

254 132 € HT

Ce montant a été entièrement reverse 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 31/12/2014 : **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 2017, 145 000 € HT prévus en 2018 et 80 000 € HT prévus en 2019.

TOTAL SUBVENTIONS :	1 433 106 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	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 31/12/2014 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 31/12/2014 :	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 lorsque la trésorerie de l'opération le permettra, soit prévisionnellement dans le présent CRAC en 2017.

TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :	4 755 201 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	4 330 201 € HT
A réaliser :	425 000 € HT
Subventions et participations réalisées en 2014	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**

Le passage à une trésorerie positive en fin d'année 2016 permet d'envisager à nouveau des produits financiers à partir de 2017 et jusqu'à 2019 pour un montant prévisionnel de 4152 €.

II.5-9.2. Revenus fonciers

Accusé de réception en préfecture
le 15/01/2015 à 15h09
Bureau de réception préfecture : 01/12/2015

Il s'agit des loyers perçus par le 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.

Loyers effectivement perçus au 31/12/14.....155 227 € HT

La signature de ces conventions permet de prévoir des recettes de **81 525 €** 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 :	331 904 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	246 227 € HT
A réaliser :	85 677 € HT
Autres recettes réalisées en 2014	22 938 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

TOTAL PREVISIONNEL DES RECETTES :..... 16 112 248 € HT

dont total réalisé au 31/12/2014 :..... 6 472 165 € HT
(soit 40,2 % du total)

Total du reste à réaliser (soit 59,8 % du total):..... 9 640 083 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014

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

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014

Date	Désignation acquéreur	Références cadastrales	Destination	Prix de cession	
				€ HT	€ TTC
20/03/2014-	-CINOR	-AY 521 AY 523 (AY 11p, AY 12p)	Parcelles Ilot 5 BUTOR-	132 000-	141 534,73-

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

ANNEXES :

FICHES FINANCIERES DE DETAIL

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

2/ TERRAINS

Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015 HT	Réalisation 2 014			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	2 018 HT	2 019 HT	au delà HT	
constaté (dont lot 1 : 900000€) prévisionnel soutte lot 1 avec Commune terrain "IVA" auprès du Département	2 806 955	2 806 955	2 806 955		2 806 955							
ILOT 3	1 125 000	1 125 000						500 000	425 000			
Terrains communaux	710 000	710 000	710 000		710 000							
ILOT 4	1 216 211	1 216 211	216 211		216 211			500 000	300 000	400 000		
ILOT 1	1 410 000	1 410 000							1 000 000	410 000		
ILOT 2												
Total Acquisitions	7 268 166	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 2014	Bilan Révisé janvier 2015 HT	Réalisation 2 014			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	2 018 HT	2 019 HT	au delà HT	
constaté Prévisionnel												
Frais Annexes taxes fonciers	335 310 320 144	335 310 323 832	87 860 295 144	3 688	87 860 298 832	5 000	5 000	5 000	100 750	5 000	5 000	
frais de justice	18 000	18 000				6 000	6 000	6 000				
Bureau Foncier SEGRE	5 886	5 886	5 886		5 886							
Total Frais Annexes	679 340	683 028	389 890	3 688	392 578	11 000	11 000	81 000	125 750	61 700		0

Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015 HT	Réalisation 2 014			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	2 018 HT	2 019 HT	au delà HT	
constaté	264 302	264 302	264 302		264 302							
Divers frais fonciers (LC)	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 2014	Bilan Révisé janvier 2015 HT	Réalisation 2 014			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	2 018 HT	2 019 HT	au delà HT	
1ère TRANCHE Géomètre												
2ème TRANCHE Géomètre												
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015 HT	Réalisation 2 014			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	2 018 HT	2 019 HT	au delà HT	
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015												
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0

	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015 HT	Réalisation 2 014			PREVISIONS						
			à nouveau	mouvement	solde	2 015 HT	2 016 HT	2 017 HT	2 018 HT	2 019 HT	au delà HT	
Total Terrains	8 224 735	8 228 423	4 399 285	3 688	4 402 973	11 000	11 000	1 081 000	1 850 750	871 700		0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

Subventions

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS							
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà		
						HT	HT	HT	HT	HT	HT		
constaté	1 008 106	1 008 106	1 008 106		1 008 106								
previsionnel													
Subvention CINCR (portage EPPR)	425 000	425 000					0	200 000	145 000	80 000			0
Total Subventions	1 433 106	1 433 106	1 008 106	0	1 008 106	0	0	200 000	145 000	80 000			0

Part. Collec.

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS							
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà		
						HT	HT	HT	HT	HT	HT		
	3 255 932	3 255 932	3 255 932		3 255 932								
Calcul auto participations		-0						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 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS							
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà		
						HT	HT	HT	HT	HT	HT		
Participation Ville sur MOUS	66 163	66 163	66 163		66 163								
Total	66 163	66 163	66 163	0	66 163	0	0	0	0	0			0

C

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS							
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà		
						HT	HT	HT	HT	HT	HT		
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS							
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà		
						HT	HT	HT	HT	HT	HT		
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015													
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS							
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà		
						HT	HT	HT	HT	HT	HT		
Total Subventions et partici	4 755 201	4 755 201	4 330 201	0	4 330 201	0	0	200 000	145 000	80 000			0

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
Récap Fournisseurs rémunérable		0	12799,97	-12799,97	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	0	0	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	-129,31	129,31	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-1248,18	1248,18	0	0	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		0	11422,48	-11422,48	0	0	0	0	0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs rémunérable Compte n°40	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
				0					
40110			96,84	-96,84					
40170			11331,08	-11331,08					
16500 (dépôt et cautionnement)			1372,05	-1372,05					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total Rémunérable	0	0	12799,97	-12799,97	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémunéré Compte n°46	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
				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 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
Clients acquisitions			129,31	129,31					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total rémunérable	0	0	-129,31	129,31	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°41	Bilan Initial décembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
clients divers				0					
= + créances (compte 46)			-1248,18	1248,18					
Balance				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total non-rémunérable			0	-1248,18	1248,18	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974 219740115 20151123 15618 4 DE
Date de réception préfecture - 01/12/2015

12/ EMPRUNTS

Emprunt et Avance de trésorerie

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
	décembre 2014	janvier 2015	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Avance de trésorerie			500 000		500 000			0 -500 000			
Emprunt											
Total Emprunt et	C	C	500 000	C	500 000	C	C	-500 000	C	C	C

Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
	décembre 2014	janvier 2015	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Frais Annexes	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
	décembre 2014	janvier 2015	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Evictions	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
	décembre 2014	janvier 2015	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Géomètre	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
	décembre 2014	janvier 2015	juillet 1905	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15618-4-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015												
Total	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
	décembre 2014	janvier 2015	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total	C	C	500 000	C	500 000	C	C	-500 000	C	C	C

11/ TVA

TVA sur Dépenses

Rubriques	PREVISIONS						
	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
TVA récupérable (44566)	0						
TVA à régler (44585)	893,76						
CPTÉ 44567 débiteur	11348,91						
1/ Frais études		2722,125	2776,3125	1980,5	255	193,8	0
3/ Travaux		2441,489	34680	73204,89	72012,0871	0	0
5/ Frais généraux		1886,906208	18870,35369	13163,99325	6360,172621	4875,6	0
6/ Autres dépenses		170	255	255	255	254,15	0
TOTAL TVA Dépenses	12242,67	7220,52021	56581,6662	88604,3832	78882,2597	5323,55	0

TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS						
	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
CPTÉ 44571 CPTÉ 44567 créditeur	0						
Cessions de Terrains TVA taux normal TVA taux réduit TVA sur marge		0	493119,425	89505	125375,085	68000	0
Autres recettes (produits divers)		1957,125	1997,5	2040	0	935	0
TOTAL TVA Recettes	0	1957,125	495116,925	91545	125375,085	68935	0

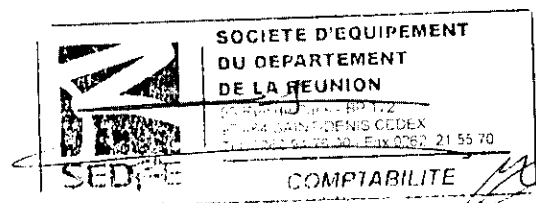
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

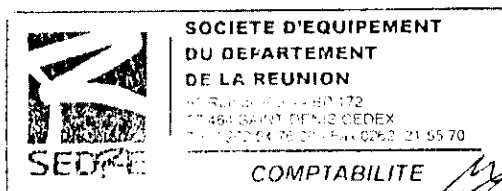
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2015

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 13/12/2014	NOUVEAU BILAN ACTUALISE 1er JANVIER 2015	Total des réalisations au 31 déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS au delà
DEPENSES									
En euros HT									
1/ FRAIS D'ETUDES									
Etudes Générales	225 525 €	189 062	110 075	29 025	29 663	20 300	0	0	0
Honoraires	147 953 €	147 953	147 953	0	0	0	0	0	0
Géomètre	53 739 €	53 739	39 459	3 000	3 000	3 000	3 000	2 280	0
S-total Etudes	427 217 €	390 755	297 487	32 025	32 663	23 300	3 000	2 280	0
2/ TERRAINS									
Acoustons	7 268 166 €	7 268 166	3 733 166	0	0	1 000 000	1 725 000	810 000	0
Frais Annexes	683 028	683 028	392 578	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	8 224 735 €	8 228 423	4 402 973	11 000	11 000	1 081 000	1 850 750	871 700	0
3/ TRAVAUX									
Travaux	3 814 039 €	3 316 705	1 816 281	4 223	350 000	800 000	846 201	0	0
Rémunération de techniciens	323 332 €	323 332	178 598	24 500	58 000	61 234	1 000	0	0
S-total Travaux	4 137 371 €	4 140 037	1 994 879	28 723	408 000	861 234	847 201	0	0
4/ FRAIS FINANCIERS									
Moyen terme	344 017 €	344 017	344 017	0	0	0	0	0	0
Court terme	956 598 €	1 011 141	911 231	47 724	52 186	0	0	0	0
Autres charges financières	9 231 €	9 231	9 231	0	0	0	0	0	0
S-total Frais Financiers	1 309 847 €	1 364 389	1 264 479	47 724	52 186	0	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX									
Rémunération SEDRE	884 298 €	885 167	393 908	22 199	222 004	154 871	74 826	17 360	0
Rémunération de clôture	40 000 €	40 000	0	0	0	0	0	40 000	0
S-total Frais généraux	924 298 €	925 167	393 908	22 199	222 004	154 871	74 826	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	171 863 €	173 761	163 761	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	0
Bonus Excédent	830 542 €	841 075	0	0	0	0	841 075	0	0
S-total Autres dépenses	1 051 046 €	1 063 477	208 412	2 000	3 000	3 000	844 075	2 990	0
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	16 074 514 €	16 112 248 €	8 562 139 €	143 671 €	728 853 €	2 123 405 €	3 619 851 €	934 330 €	0 €
RECETTES									
En euros HT									
7/ CESSIONS DE TERRAIN									
Cessions constructeurs	10 649 142 €	10 649 142	1 519 737	0	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	11 025 143 €	11 025 143	1 895 737	0	5 801 405	1 053 000	1 475 001	800 000	0
8/ SUBVENTIONS ET PART.									
Subventions	1 433 106 €	1 433 106	1 008 106	0	0	200 000	145 000	80 000	0
Part. Collec.	3 258 932 €	3 258 932	3 258 932	0	0	0	0	0	0
Autres participations	66 163 €	66 163	66 163	0	0	0	0	0	0
S-total Subventions/participat.	4 755 201 €	4 755 201	4 330 201	0	0	200 000	145 000	80 000	0
9/ AUTRES RECETTES									
Produits financiers	68 242 €	72 394	68 242	0	0	2 030	1 581	540	0
Produits divers	203 170 €	236 752	155 227	23 025	23 500	24 000	0	11 000	0
Participations privées	22 758 €	22 758	22 758	0	0	0	0	0	0
S-total Autres recettes	294 170 €	331 904	246 227	23 025	23 500	26 030	1 581	11 540	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	16 074 514 €	16 112 248 €	6 472 165 €	23 025 €	5 824 905 €	1 279 030 €	1 621 582 €	891 540 €	0 €
RESULTATS (H.T.)			2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
Solde annuel			-2 089 973	-120 646	5 096 052	-844 374	-1 998 269	-42 790	0
Solde cumulé			-2 089 973	-2 210 620	2 885 432	2 041 058	42 789	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015



COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS au delà
En euros HT							
Solde annuel (H.T.)	-2 089 973	-120 646	5 096 052	-844 374	-1 998 269	-42 790	0
Solde cumulé (H.T.)	-2 089 973	-2 210 620	2 885 432	2 041 058	42 789	0	0
TVA sur Dépenses	12 243	7 221	56 582	88 604	78 882	5 324	0
TVA sur Recettes	0	1 957	495 117	91 545	125 375	68 935	0
Différentiel TVA						-534 074	
Emprunts obtenus							
Encaissements:	500 000		0				
Remboursements:				-500 000	0	0	
Endettement (Capital restant)	500 000	500 000	500 000	0	0	0	
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)							
Solde annuel	-1 602 216	-125 910	5 534 587	-841 434	-1 951 776	-479 178	0
Solde cumulé	-1 602 216	-1 728 126	3 806 462	2 965 028	1 013 252	0	0
Compte de Tiers	11 422	-11 422	0	0	0	0	0
TRESORERIE REELLE	-1 590 794 €	-1 739 548 €	3 806 462 €	2 965 028 €	1 013 252 €	0 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)							
Solde annuel	-1 589 973	-120 646	5 096 052	-844 374	-1 998 269	-542 790	0
Solde cumulé	-1 589 973	-1 710 620	3 385 432	2 541 058	542 789	0	0



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015



Z.R.H.I. BUTOR

AVENANT N° 8

**A LA CONVENTION D'ETUDES
ET DE REALISATION DE LA R.H.I. DU BUTOR
ET DE SON EXTENSION**



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-5-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

- Aout 2015 -

ENTRE :

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2014 désignée ci-après par le terme "la Commune",

D'une part,

ET :

La Société d'Équipement du Département de la Réunion, (SEDRE), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2.400.000 euros, dont le siège social est à Saint-Denis, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Saint-Denis sous le n° 73 B 49, représentée par Monsieur Philippe LAPIERRE, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 30/05/2007, et désignée dans ce qui suit par le terme «la SEDRE»

D'autre part.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune de Saint Denis a confié à la SEDRE par convention du 26 septembre 1986, reçue en Préfecture le 24 mars 1987, les études et la réalisation pour la ZRHI du Butor.

- Par avenant n°1 du 3 avril 1991, reçu en Préfecture le 4 avril 1991, le périmètre de la convention a été modifié et élargi; cette extension du périmètre devait permettre la prise en compte dans l'aménagement du quartier, des enjeux d'urbanisme majeurs affectant le secteur et les quartiers riverains.
- Par avenant n°2 du 18 octobre 1994, reçu en Préfecture le 19 octobre 1994, la convention d'études a été prorogée d'une durée de 6 ans.
- Par avenant n°3 du 13 juillet 2001, reçu en Préfecture le même jour, la convention d'études a été prorogée d'une durée de 3 ans pour permettre la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement.
- Par avenant n° 4 du 30/09/2003, reçu en Préfecture le 25/10//2003, la convention d'études a été prorogée d'une durée de 3 ans et le montant de la participation financière communale a été précisé.
- Par avenant n° 5 du 22/03/2007, reçu en Préfecture le 04/04/2007, la convention d'études a été prorogée d'une durée de 3 ans.
- Par avenant n° 6 du 28/04/2010, reçu en préfecture le 29/04/2010, la convention d'études a été prorogée d'une durée de 3 ans.
- Par avenant n° 7 du 27/04/2013, reçu en préfecture le 02/05/2013, la convention d'études a été prorogée d'une durée de 3 ans.

A ce jour, la mise en œuvre des opérations d'aménagement n'étant pas achevée (programmation des secteurs restant à aménager en cours de définition), la validité de la convention d'études et de réalisation nécessite une nouvelle prorogation pour une durée de trois ans supplémentaires.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : Prorogation de la Concession

La convention d'études et de réalisation du 26 septembre 1986, modifiée par les avenants 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 est prorogée pour une durée de trois ans à compter du 23 mars 2013, soit jusqu'au **23 mars 2019**.

Fait à Saint-Denis, le
en 2 exemplaires, dont un pour chacune des parties

**Pour la S.E.D.R.E.
Le Directeur Général**

Pour la Commune

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15618-5-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015



Gilbert ANNETTE