

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le VENDREDI 21 SEPTEMBRE, à 17 h 04, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 03).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique (arrivée à 17 h 28 au Rapport n° 18/4-008) / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte (arrivée à 17 h 18 au Rapport n° 18/4-003) / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole (arrivée à 17 h 15 au Rapport n° 18/4-002) / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka (arrivée à 17 h 19 au Rapport n° 18/4-003) / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 47 au Rapport n° 18/4-016) / ANILHA Fernande / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004) / LATRA Sylvie / VITRY Faouzia / HO-SHING Cynthia (arrivée à 17 h 13 au Rapport n° 18/4-001)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

FRANÇOISE Gérard

CLAIN Claudette

CHOPINET Gérard

VOLIA-GARNIER Laetitia

par FONTAINE Gabrielle

par CADJEE Ibrahim

par SILOTIA William

par LOWINSKY Jacques

À partir de son départ à 18 h 42 au Rapport n° 18/4-031

JAVEL François

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

DUCHEMANN Yvette

LOYHER Jeanne

ALI Laïnati

par HOAREAU Jean-François

par MAILLOT Gérald

par ARLANDON Corine

À l'arrivée de son mandataire à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Serge

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 43 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition du Maire, le Rapport n° 18/4-066 relatif à des changements de dénominations de voies a été inscrit en ordre du jour de séance complémentaire.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

| | | | |
|-----------------------|--------------------------|---|---------------------|
| ANNETTE Gilbert | (Président) | au titre du CCAS de Saint-Denis | Rapport n° 18/4-021 |
| ANDAMAYE Marie-Annick | (délégués / Ville) | | |
| BOMMALAIS Geneviève | | | |
| FONTAINE Gabrielle | | | |
| HOAREAU Jean-François | | | |
| LESCAT Michel | | | |
| MAMODE Nourjhan | | | |
| VITRY Faouzia | | | |
| HUBERT Richenel | | | |
| ASSABY Maximilien | (lien de parenté) | au titre de RUN Action | |
| EUPHRASIE Didier | (délégués / Ville) | au titre du SIDÉO | Rapport n° 18/4-042 |
| MARCHAU Jean-Pierre | | | |
| LOWINSKY Jacques | - titulaires - | | |
| MAILLOT Gérald | | | |
| KICHENIN Virgile | | | |
| BOMMALAIS Geneviève | - suppléants - | | |
| NAILLET Philippe | (élu délégué) | au titre du PRUNEL | Rapport n° 18/4-045 |
| KICHENIN Virgile | (délégué / Ville) | au titre du CAUE | |
| KICHENIN Virgile | (délégué / Ville) | au titre de la SIDR | Rapport n° 18/4-046 |
| (1) ARMAND Alain | (délégué / Département) | | |
| BELDA David | (délégué / Ville) | au titre de la SÉDRÉ | Rapport n° 18/4-047 |
| BELDA David | (délégué / Ville) | au titre de la SÉDRÉ | Rapport n° 18/4-048 |
| BELDA David | (délégué / Ville) | au titre de la SÉDRÉ | Rapport n° 18/4-049 |
| KICHENIN Virgile | (délégué / Ville) | au titre de la SIDR | Rapport n° 18/4-051 |
| (1) ARMAND Alain | (délégué / Département) | | |
| MAILLOT Gérald | (lien de parenté) | terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne | Rapport n° 18/4-057 |
| NAILLET Philippe | (élu délégué) | au titre du PRUNEL | Rapport n° 18/4-058 |
| (2) DUCHEMANN Yvette | (déléguée / Département) | au titre de l'ÉPFR | |
| NAILLET Philippe | (délégués / CINOR) | | |
| (3) LOYHER Jeanne | | | |
| (4) FRANÇOISE Gérard | | | |
| (5) HOARAU Serge | | | |
| NAILLET Philippe | (élu délégué) | au titre du PRUNEL | Rapport n° 18/4-059 |
| (2) DUCHEMANN Yvette | (déléguée / Département) | au titre de l'ÉPFR | |
| NAILLET Philippe | (délégués / CINOR) | | |
| (3) LOYHER Jeanne | | | |
| (4) FRANÇOISE Gérard | | | |
| (5) HOARAU Serge | | | |
| BELDA David | (délégué / Ville) | au titre de la SÉDRÉ | |
| (2) DUCHEMANN Yvette | (déléguée / Département) | au titre de l'ÉPFR | Rapport n° 18/4-063 |
| NAILLET Philippe | (délégués / CINOR) | | |
| (3) LOYHER Jeanne | | | |
| (4) FRANÇOISE Gérard | | | |
| (5) HOARAU Serge | | | |
| BELDA David | (délégué / Ville) | au titre de la SÉDRÉ | |

CCAS... Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis
PRUNEL Projet de Rénovation urbaine Nord-Est-Littoral
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

SIDÉO Syndicat d'Exploitation d'Eau océanique
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion
CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

(1) à (5) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

| Élus | Horaires | Remarques |
|-----------------------|-----------------------------|---|
| DOKI-THONON Lisianne | arrivée à 17 h 13 | au Rapport n° 18/4-001 |
| HO-SHING Cynthia | arrivée à 17 h 13 | au Rapport n° 18/4-001 |
| HUMBLOT Nicole | arrivée à 17 h 15 | au Rapport n° 18/4-002 |
| HOARAU Brigitte | arrivée à 17 h 18 | au Rapport n° 18/4-003 |
| BAREIGTS Éricka | arrivée à 17 h 19 | au Rapport n° 18/4-003 |
| MOREL Jean-Jacques | arrivé à 17 h 21 | au Rapport n° 18/4-004 |
| ORPHÉ Monique | arrivée à 17 h 28 | au Rapport n° 18/4-008 |
| FOURNEL Dominique | arrivé à 17 h 47 | au Rapport n° 18/4-016 |
| ANILHA Fernande | sortie de 18 h 20 à 18 h 22 | du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-023 |
| ARLONDON Corine | sortie de 18 h 20 à 18 h 27 | du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-024 |
| BAREIGTS Éricka | sortie de 18 h 21 à 19 h 29 | du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-044 |
| HO-SHING Cynthia | sortie de 18 h 42 à 18 h 59 | du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/3-035 |
| HUBERT Richenel | sorti de 18 h 42 à 19 h 02 | du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036 |
| TÉCHER Régis | sorti de 18 h 42 à 19 h 02 | du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036 |
| LOWINSKY Jacques | sorti de 18 h 44 à 18 h 54 | du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-033 |
| CADJEE Ibrahim | sorti de 18 h 53 à 18 h 56 | du Rapport n° 18/4-032 au Rapport n° 18/4-034 |
| ANILHA Fernande | sortie de 18 h 56 à 19 h 01 | du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-036 |
| LATRA Sylvie | sortie de 18 h 57 à 19 h 03 | du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-037 |
| CADJEE Ibrahim | sorti de 19 h 00 à 19 h 03 | du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/4-038 |
| ARLONDON Corine | sortie de 19 h 00 à 19 h 12 | du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-041 |
| BARDINOT Sonia | sortie de 19 h 05 à 19 h 20 | du Rapport n° 18/4-039 au Rapport n° 18/4-043 |
| BELDA David | sorti de 19 h 07 à 19 h 24 | du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044 |
| MÉLADE Thierry | sorti de 19 h 07 à 19 h 24 | du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044 |
| ANDAMAYE Marie-Annick | sortie de 19 h 07 à 19 h 30 | du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-045 |
| ADAME Brigitte | sortie de 19 h 18 à 19 h 22 | du Rapport n° 18/4-042 au Rapport n° 18/3-044 |
| JAVEL François | parti à 18 h 42 | au Rapport n° 18/4-031 (procuration à LESCAT Michel) |
| HUBERT Richenel | parti à 19 h 26 | au Rapport n° 18/4-044 |

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 43 sur 55.

OBJET **ZHRI du Butor**
 CRAC 2016-2017

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 14 de la convention d'études et de réalisation approuvée par le Conseil municipal le 24 septembre 1986, signée le 26 septembre 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).

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

La convention d'étude et de réalisation de la ZHRI Butor qui expire le 23 mars 2019 ne sera pas prorogée. La ZRHI Butor étant située dans le périmètre du projet PRUNEL (Programme de Renouvellement Urbain Nord Est Littoral), les études en cours détermineront le programme d'actions restant à mener sur le secteur.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

| RUBRIQUES | BILAN AU 01-01-2016 (CRAC 2015 validé) (€ HT) | BILAN AU 01-01-2018 (CRAC 2016-2017) (€ HT) | ECARTS (€ HT) |
|-------------------------------|--|--|--------------------------|
| DEPENSES | | | |
| Etudes générales | 421 475 | 340 415 | -81 059 |
| Terrains et frais annexes | 8 227 165 | 4 417 457 | -3 809 708 |
| Travaux et honoraires | 5 925 205 | 1 998 502 | -3 926 703 |
| Frais financiers | 1 434 890 | 1 392 378 | -42 512 |
| Frais généraux | 1 014 012 | 475 184 | -538 828 |
| Autres dépenses | 220 413 | 213 852 | -6 561 |
| TOTAL DEPENSES | 17 243 160 | 8 837 789 | -8 405 370 |
| RECETTES | | | |
| Cessions de terrains | 10 962 143 | 4 131 279 | -6 830 864 |
| Subventions et participations | 5 930 201 | 4 330 201 | -1 600 000 |
| Autres recettes | 350 815 | 376 310 | 25 494 |
| TOTAL RECETTES | 17 243 160 | 8 837 789 | -8 405 370 |

Par rapport au CRAC 2015 validé, le CRAC 2016/2017 présente un bilan financier prévisionnel en diminution, en dépenses et en recettes (soit -49%) ; cela est principalement lié à la non prorogation de l'opération.

L'équilibre de l'opération est réalisé par la cession des terrains sous maîtrise SEDRE à la Commune.

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2015 approuvé soit 3 322 094€ HT.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2016 et 2017

| | Réalisé au 31/12/2015 | Bilan révisé en janvier 2018 | Variation en valeur | Réalisé au 31/12/2017 | % |
|---|--------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|------------|
| DEPENSES | | | | | |
| Frais d'études | 321 575 | 340 415 | - 81 059 | 334 975 | 98% |
| Acquisitions et frais sur acq | 4 406 715 | 4 417 457 | - 3 809 708 | 4 413 457 | 100% |
| Travaux RHI | 1 998 502 | 1 998 502 | - 3 926 703 | 1 998 502 | 100% |
| Frais financiers | 1 327 706 | 1 392 378 | - 42 512 | 1 392 378 | 100% |
| Autres dépenses rémunéré | 208 412 | 213 852 | - 6 561 | 208 852 | 98% |
| Boni excédent | | | | - | |
| Sous total | 8 262 910 | 8 362 604 | - 7 866 543 | 8 348 164 | 51% |
| Rém SEDRE | 395 940 | 435 184 | - 538 828 | 435 135 | 100% |
| Honoraires sté clôture opération | | 40 000 | - | - | 0% |
| Sous total honoraires | 395 940 | 475 184 | | 435 135 | 92% |
| TOTAL DEPENSES | 8 658 850 | 8 837 788 | - 8 405 372 | 8 783 300 | 99% |
| RECETTES | | | | | |
| Cessions à la collectivité | 376 000 | 839 742 | - 1 308 059 | 376 000 | 45% |
| Cessions promoteurs | 1 519 737 | 3 291 537 | - 5 522 805 | 3 291 537 | 100% |
| Participation Ville | 3 255 932 | 3 255 932 | - 0 | 3 255 932 | 100% |
| Subvention | 1 008 106 | 1 008 106 | - 1 600 000 | 1 008 106 | 100% |
| Autres participations (Ville pour MOUS) | 66 163 | 66 163 | - | 66 163 | 100% |
| Produits financiers | 68 242 | 68 363 | - 114 | 68 242 | 100% |
| Produits divers | 178 055 | 285 188 | 25 608 | 240 521 | 84% |
| Participations privées | 22 758 | 22 758 | - | 22 758 | 100% |
| TOTAL RECETTES | 6 494 993 | 8 837 789 | - 8 405 370 | 8 329 259 | 94% |

Les principales interventions menées en 2016 et 2017 sur la ZHRI Butor ont concerné :

- la réalisation de compléments d'études,
- des prestations de géomètre afin de procéder à la cession de l'ilot 5 à la Commune.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION

| | Prévision 2018 | Prévision 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| DEPENSES | | |
| Frais d'études | 5 440 | 0 |
| Acquisitions et frais sur acq | 3 000 | 1 000 |
| Travaux RHI | - | 0 |
| Frais financiers | - | 0 |
| Autres dépenses rémunéré | 5 000 | 0 |
| Boni excédent | | - |
| Sous total | 13 440 | 1 000 |
| Rém SEDRE | 49 | 0 |
| Honoraires sté clôture opération | | 40 000 |
| Sous total honoraires | 49 | 40 000 |
| TOTAL DEPENSES | 13 489 | 41 000 |
| RECETTES | | |
| Cessions à la collectivité | | 463 742 |
| Cessions promoteurs | | - |
| Participation Ville | | - |
| Subvention | 0 | 0 |
| Autres participations (Ville pour MOUS) | | - |
| Produits financiers | - | 0 |
| Produits divers | 35 084 | 9 704 |
| Participations privées | | - |
| TOTAL RECETTES | 35 084 | 473 446 |

Les dépenses prévisionnelles en 2018

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 sont principalement liées :

- à des régularisations foncières ;
- au paiement des taxes foncières.

Les recettes prévisionnelles en 2018

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2018 sont principalement liées à des recettes locatives.

Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver le CRAC 2016/2017 de la ZHRI Butor, notamment les éléments suivants :
 - le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 8 837 789 € HT ;
 - les dépenses et recettes des années 2016 et 2017 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2018 ;
 - les objectifs opérationnels de l'année 2018, les dépenses et les recettes afférentes ;
- de m'autoriser (ou mon représentant) à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

OBJET **ZHRI du Butor**
 CRAC 2016-2017

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 ;

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 ;

Vu la Délibération n° 15/6-18 du Conseil municipal en séance du 23 novembre 2015 portant approbation du CRAC 2014 et de l'avenant n° 8 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 2019 ;

Vu la Délibération n° 16/4-25 du Conseil municipal en séance du 25 juin 2016 portant approbation du CRAC 2015 ;

Vu le RAPPORT N°18/4-047 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique 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 2016-2017 de la ZRHI BUTOR notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 8 837 789 € HT ;
- la participation de la ville qui reste inchangée ;
- les dépenses et recettes des années 2016 et 2017 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2018 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2018, les dépenses et les recettes afférentes.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

ARTICLE 3 Autorise le Maire (ou son représentant) à signer tous les documents relatifs 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
974-213740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

LE BUTOR



ZRHI BUTOR

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2016-2017

SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

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 2016-2017..... | 6 |
| 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 2016..... | 15 |
| II.2 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2017..... | 16 |
| II.3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1 ^{er} JANVIER 2018 | 17 |
| II.4 – ANALYSE DES ECARTS..... | 18 |
| II.5 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1 ^{ER} JANVIER 2018..... | 19 |
| II.6 – 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..... | 23 |
| II.5-4 : LES FRAIS FINANCIERS | 25 |
| II.5-5 : FRAIS GENERAUX (HONORAIRES SEDRE) | 25 |
| II.5-6 : AUTRES DEPENSES | 26 |
| II.5-7 : CESSIONS DE TERRAINS ET DE CHARGES FONCIERES..... | 28 |
| II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS | 29 |
| II.5-9 : AUTRES RECETTES | 30 |
| III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016/2017 | 32 |
| III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016-2017..... | 32 |
| III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016-2017..... | 32 |
| FICHES FINANCIERES DE DETAIL | 33 |

I – COMPTE-RENDU GENERAL



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

CRAC 2016-2017 ZRH BUTOR

I.1- PRESENTATION DE L'OPERATION

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

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.

Dans le cadre du PNRU2, le périmètre large sur lequel s'étend ce projet inclue le périmètre de la concession d'aménagement de la ZRHI du BUTOR concédée à la SEDRE.

I.1-2 : RAPPEL DU PROJET

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

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

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

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

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

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

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

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

Une troisième opération de logements locatifs sociaux (**BUTOR 69 LLTS**) est venue compléter l'offre sur le secteur et a permis à plusieurs familles issues des premières opérations PIRANHAS et CASSE-PIERRE de muter vers des logements plus récents donc plus confortables. Ces mutations ont également permis d'amener une meilleure mixité sociale avec l'arrivée de populations issues d'autres quartiers.

Programme de construction :

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

CRAC 2016-2017 ZRHI BUTOR

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

B) Les enjeux de l'aménagement du BUTOR

La **restructuration urbaine** du **Butor**, site inclus dans le périmètre du PNRU 2 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.
- 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. En 2015, une étape intermédiaire a été intégrée à l'étude afin d'élaborer quatre scénarios d'organisation urbaine : Un scénario complémentaire sur la réalisation d'un projet commercial sur l'îlot 1 a été ajouté.

I.1-3 : PRESENTATION DU CRAC 2016-2017

La situation avant 2016-2017 :

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 cours d'élaboration, le déroulement de cette mission a été adapté afin d'intégrer des opportunités commerciales, de nouveaux éléments de programmation fort et permettre ainsi à la Ville de disposer de plusieurs scénarios d'aménagements reposant sur :

- Le choix de démolir-reconstruire ou réhabiliter les groupes d'habitations « Piranhas et Casse-pierre » ;
- La possibilité d'intégrer à court terme un projet d'envergure sur les parcelles libres de l'îlot 1 ;
- La prise en compte des grands projets en cours (Cœur Vert Familial, Cités des Arts) et de l'environnement du quartier ;
- La cohérence des réflexions à l'échelle du quartier du Butor avec celles plus larges menées dans le

Ces propositions de scénarios ont été présentées à la Commission aménagement en Marie le 19 juin 2015.

Le CRAC 2016-2017 est le reflet de la situation de l'opération au 31 décembre 2016 et également au 31 décembre 2017, que ce soit en réalisations comme en prévisions.

La situation en 2016 :

En 2016, la Ville s'est prononcée en faveur du scénario n°2 « l'affirmation d'une continuité » avec conservation et réhabilitation des opérations Casse-Pierre et Piranha, permettant d'engager la dernière phase de l'élaboration du schéma d'organisation urbaine.

La situation en 2017 :

Les études de PRUNEL, qui englobe le périmètre de la ZRHI du Butor ont démarré.

Dans l'attente du positionnement de la Commune de Saint-Denis sur la stratégie opérationnelle de PRUNEL et de la suite à donner à la concession d'aménagement du Butor, dont la convention expire le 23 mars 2019.

Par courrier du 16/04/2018, la SEDRE a sollicité la Commune de Saint-Denis pour intégrer dans les actions de la concession d'aménagement, la réalisation de travaux préalables, portant sur l'accès et le stationnement de la piscine du Butor.

N'ayant pas reçu de réponse de la Commune, ces travaux n'ont pas été intégré dans le présent CRAC 2017.

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

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

- ☞ Déclaration d'insalubrité du bidonville du BUTOR par arrêté préfectoral du21 septembre 1982
- ☞ Déclaration d'utilité publique pour les acquisitions foncières par arrêté préfectoral du29 mars 1984
Bénéficiaire de la DUP : Département de la Réunion, SEDRE mandataire du Département.
- ☞ Convention d'études RHI confiée par la Ville à la SEDRE par délibération du Conseil Municipal du26 septembre 1985
Coût de l'étude : 200 000 F HT
NOTA : cette étude n'est pas intégrée au bilan de l'opération

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

I.2-2 : CONCESSION D'AMENAGEMENT

- ☞ Réalisation de la RHI confiée par la Ville à la SEDRE par délibération du Conseil Municipal du24 septembre 1986

La convention entre la Ville et la SEDRE portant sur les études et la réalisation de la Résorption de l'Habitat Insalubre du Butor est signée le26 septembre 1986
reçue à la Préfecture le24 mars 1987
- ☞ Extension de principe du périmètre de la RHI par délibération du Conseil Municipal du16 décembre 1989
et demande d'acquisitions foncières (avenant à la convention cadre SEDRE-VILLE).
- ☞ Demande de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération RHI Butor et réalisation de la RHI par la SEDRE, suivant le périmètre élargi par délibération du Conseil Municipal du16 mars 1991
- ☞ Avenant N°1 à la convention d'études et de réalisation sur le périmètre étendu, signé le3 avril 1991
Reçu en Préfecture le :4 avril 1991
- ☞ Déclaration d'Utilité Publique des opérations de l'extension de la ZRHI Butor par arrêté préfectoral 91-2882/DR1 du11 septembre 1991
- ☞ Avenant n°2 à la convention d'études et de réalisation de la RHI Butor et de son extension, signé le :18 octobre 1994
Reçu en Préfecture le :19 octobre 1994
- ☞ Avenant n° 3 (13 juillet 2001) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au23 mars 2001
- ☞ Prorogation DUP jusqu'au 11 septembre 2001 par arrêté préfectoral 96-2278 du2 septembre 1996
- ☞ Avenant n° 4 (13 juillet 2001) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au23 mars 2007
(DCM du 30/09/2003 reçue en Préfecture le 25/10/2003)
- ☞ Avenant n° 5 (15 mai 2007) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au23 mars 2010
(DCM du 12/03/2007 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)
- ☞ **Avenant n° 8 (27 novembre 2015) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au 23 mars 2019**
(DCM du 23/11/2015 reçue en Préfecture le 01/12/2015)

I.2-3 : ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

- ☞ Elaboration de la convention de quartier du Butor
suivant délibération du Conseil Municipal du du 4 août 1990
et demande de subvention auprès de l'Etat.

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

I.2-4 : APPROBATION DES CRAC

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-784047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

- ☞ 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
- ☞ Approbation du CRAC année 2014 suivant délibération du Conseil Municipal du 23/11/2015
Reçue en Préfecture le 01 décembre 2014
- ☞ Approbation du CRAC année 2015 suivant délibération du Conseil Municipal du 25/06/2016
Reçue en Préfecture le 04 juillet 2016

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 soutenus 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 avait pour objectif, sur la base d'un diagnostic préalable, de définir les orientations d'aménagement retenue pour la requalification du secteur. **Elle a débouché sur la définition de deux scénarios dont celui permettant la prolongation du cœur vert et la préservation e l'ilot 1 a été retenu par le concédant.**

Enfin cette étude s'est accompagnée d'une **démarche participative** associant les acteurs locaux au projet d'aménagement, et ce dès la phase de programmation urbaine. 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.

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. Celle-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 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. **Le scénario n°2 a été validé en 2016.**

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 voue.

▪ **LA FABRIK**

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

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

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

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

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

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

La SEDRE (constructeur) a alors engagé une opération de construction de logements sociaux, les « Comptoirs du Butor » implantée à l'angle de la ruelle Sanisal et de l'avenue De Lattre de Tassigny. Elle comprend 41 Logements Locatifs Très Sociaux, ainsi qu'environ 250 m² de locaux commerciaux de services en rez-de-chaussée. Une partie des logements a été affectée au relogement de familles issues des immeubles Casse-pierre et Piranhas. La SEDRE Aménagement a procédé aux travaux de réfection et de viabilisation totale de la ruelle Sanisal, terminés en mai 2013.

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

▪ **ILOT 1**

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

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

I.3-2 : LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Résidence « Le Butor »

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

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

Résidence « Les Comptoirs du Butor »

La **SEDRE** a engagé en 2009 la réalisation d'une nouvelle opération de logements locatifs, à l'angle de l'avenue Maréchal Delattre de Tassigny et de la ruelle Sanisal. Celle-ci compte 41 LLS, un LCR et près de 250 m² de commerces en rez-de-chaussée, répartis en 2 bâtiments collectifs. Achevée en mai 2013, cette opération a permis d'accueillir quelques habitants du Butor.

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2016

II.2 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2017

II.3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2018

II.4 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS

II.5 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1^{ER} JANVIER 2018

II.6 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 1^{ER} JANVIER 2018

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2016

| RHI DU BUTOR | | | |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| II - 1 BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2 016 | | | |
| | | | 06/09/2018 |
| DEPENSES | | RECETTES | |
| 1/ Frais d'études | 333 575 € | 7/ Cessions de terrains | 3 667 537 € |
| 2/Terrains | 4 410 532 € | 8/ Subventions et participations | 4 330 201 € |
| 3/Travaux | 1 998 502 € | <i>- Subventions</i> | <i>1 008 106 €</i> |
| 4/ Frais Financiers | 1 390 406 € | <i>- Participations Collectivité</i> | <i>3 255 932 €</i> |
| 5/ Frais Généraux | 434 779 € | <i>- Autres participations</i> | <i>66 163 €</i> |
| 6/ Autres dépenses | 208 412 € | 9/ Autres recettes | 293 334 € |
| TOTAL DES DEPENSES | 8 776 207 € | TOTAL DES RECETTES | 8 291 072 € |
| TVA SUR DEPENSES | 278 € | TVA SUR RECETTES | 126 914 € |
| COMPTE DE TIERS | 1 915 611 € | COMPTE DE TIERS | 4 940 € |
| | | AVANCE DE TRESORERIE | 500 000 € |
| COMPTE DE LIAISON | | COMPTE DE LIAISON | 1 769 170 € |
| TOTAL GENERAL | 10 692 096 € | TOTAL GENERAL | 10 692 096 € |

II.2 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2017

| RHI DU BUTOR | | | |
|--|--------------------|--------------------------------------|--------------------|
| | | | |
| II - 1 BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2 017 | | | |
| | | | |
| | | 06/09/2018 | |
| DEPENSES | | RECETTES | |
| 1/ Frais d'études | 334 975 € | 7/ Cessions de terrains | 3 667 537 € |
| 2/Terrains | 4 413 457 € | 8/ Subventions et participations | 4 330 201 € |
| 3/Travaux | 1 998 502 € | <i>- Subventions</i> | <i>1 008 106 €</i> |
| 4/ Frais Financiers | 1 392 378 € | <i>- Participations Collectivité</i> | <i>3 255 932 €</i> |
| 5/ Frais Généraux | 435 135 € | <i>- Autres participations</i> | <i>66 163 €</i> |
| 6/ Autres dépenses | 208 852 € | 9/ Autres recettes | 331 521 € |
| TOTAL DES DEPENSES | 8 783 300 € | TOTAL DES RECETTES | 8 329 259 € |
| TVA SUR DEPENSES | 43 € | TVA SUR RECETTES | 128 825 € |
| COMPTE DE TIERS | 18 430 € | COMPTE DE TIERS | 1 946 € |
| | | AVANCE DE TRESORERIE | 500 000 € |
| COMPTE DE LIAISON | 158 257 € | COMPTE DE LIAISON | - € |
| TOTAL GENERAL | 8 960 030 € | TOTAL GENERAL | 8 960 030 € |

II.3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2018

RHI DU BUTOR II - 2 BILAN SYNTHETIQUE

| COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT | DERNIER BILAN APPROUVE | BILAN ACTUALISE | TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2016 | TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2017 | PREVISIONS |
|---|------------------------------|--------------------|---|---|------------------|
| | août-16 | janv-18 | | | |
| DEPENSES | | | | | |
| 1/ FRAIS D'ETUDES | 421 475 € | 340 415 € | 333 575 € | 334 975 € | 5 440 € |
| 2/ TERRAINS | 8 227 165 € | 4 417 457 € | 4 410 532 € | 4 413 457 € | 4 000 € |
| 3/ TRAVAUX | 5 925 205 € | 1 998 502 € | 1 998 502 € | 1 998 502 € | 0 € |
| 4/ FRAIS FINANCIERS | 1 434 890 € | 1 392 378 € | 1 390 406 € | 1 392 378 € | 0 € |
| 5/ FRAIS GENERAUX | 1 014 012 € | 475 184 € | 434 779 € | 435 135 € | 40 049 € |
| 6/ AUTRES DEPENSES | 220 413 € | 213 852 € | 208 412 € | 208 852 € | 5 000 € |
| TOTAL DES DEPENSES | 17 243 160 € | 8 837 789 € | 8 776 207 € | 8 783 300 € | 54 489 € |
| RECETTES | | | | | |
| 7/ CESSIONS DE TERRAINS | 10 962 143 € | 4 131 279 € | 3 667 537 € | 3 667 537 € | 463 742 € |
| 8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS | 5 930 201 € | 4 330 201 € | 4 330 201 € | 4 330 201 € | 0 € |
| <i>Subventions</i> | <i>2 608 106 €</i> | <i>1 008 106 €</i> | <i>1 008 106 €</i> | <i>1 008 106 €</i> | <i>0 €</i> |
| <i>Participations Collectivité</i> | <i>3 322 095 €</i> | <i>3 322 094 €</i> | <i>3 322 094 €</i> | <i>3 322 094 €</i> | <i>0 €</i> |
| 9/ AUTRES RECETTES | 350 815 € | 376 310 € | 293 334 € | 331 521 € | 44 789 € |
| TOTAL DES RECETTES | 17 243 160 € | 8 837 789 € | 8 291 072 € | 8 329 259 € | 508 531 € |

II.4 – ANALYSE DES ECARTS

| II-3 ANALYSE DES ECARTS | | | | |
|--------------------------------|---|---|--------------------------|---|
| RUBRIQUES | BILANAU 01-01-2016 (CRAC 2015 validé) (€ HT) | BILANAU 01-01-2018 (CRAC 2016-2017) (€ HT) | ECARTS (€ HT) | COMMENTAIRES |
| DEPENSES | | | | |
| Etudes générales | 421 475 | 340 415 | -81 059 | <i>Dans le cadre de ce bilan , il y a une diminution des dépenses entre le CRAC 2015 et le CRAC 2016-2017, dans l'hypothèse de la fin de la concession d'aménagement.</i> |
| Terrains et frais annexes | 8 227 165 | 4 417 457 | -3 809 708 | |
| Travaux et honoraires | 5 925 205 | 1 998 502 | -3 926 703 | |
| Frais financiers | 1 434 890 | 1 392 378 | -42 512 | |
| Frais généraux | 1 014 012 | 475 184 | -538 828 | |
| Autres dépenses | 220 413 | 213 852 | -6 561 | |
| TOTAL DEPENSES | 17 243 160 | 8 837 789 | -8 405 370 | |
| RECETTES | | | | |
| Cessions de terrains | 10 962 143 | 4 131 279 | -6 830 864 | <i>Dans le cadre de ce bilan , il y a une diminution des dépenses entre le CRAC 2015 et le CRAC 2016-2017, dans l'hypothèse de la fin de la concession d'aménagement.</i> |
| Subventions et participations | 5 930 201 | 4 330 201 | -1 600 000 | |
| Autres recettes | 350 815 | 376 310 | 25 494 | |
| TOTAL RECETTES | 17 243 160 | 8 837 789 | -8 405 370 | |

II.5 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2018

| janv-18 | | II - 4 PLAN DE FINANCEMENT RHI DU BUTOR | | | | |
|---|------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| opération: 034 | | | | | | |
| COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT | DERNIER BILAN APPROUVE | NOUVEAU BILAN ACTUALISE | Total des réalisations au 31 déc 2016 | Total des réalisations au 31 déc 2017 | PREVISIONS 2018 | PREVISIONS 2019 |
| | 23/11/2015 | 1er JANVIER 2018 | | | | |
| DEPENSES | | En euros HT | | | | |
| 1/ FRAIS D'ETUDES | | | | | | |
| Etudes Générales | 219 062 € | 146 603 | 146 163 | 146 163 | 440 | 0 |
| Honoraires | 147 953 € | 147 953 | 147 953 | 147 953 | 0 | 0 |
| Géomètre | 54 459 € | 45 859 | 39 459 | 40 859 | 5 000 | 0 |
| S-total Etudes | 421 475 € | 340 415 | 333 575 | 334 975 | 5 440 | 0 |
| 2/ TERRAINS | | | | | | |
| Acquisitions | 7 268 166 € | 3 733 166 | 3 733 166 | 3 733 166 | 0 | 0 |
| Frais Annexes | 681 770 € | 407 062 | 400 137 | 403 062 | 3 000 | 1 000 |
| Evictions | 277 229 € | 277 229 | 277 229 | 277 229 | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| S-total Terrains | 8 227 165 € | 4 417 457 | 4 410 532 | 4 413 457 | 3 000 | 1 000 |
| 3/ TRAVAUX | | | | | | |
| Travaux | 5 552 914 € | 1 819 904 | 1 819 904 | 1 819 904 | 0 | 0 |
| Rémunération de techniciens | 372 291 € | 178 598 | 178 598 | 178 598 | 0 | 0 |
| S-total Travaux | 5 925 205 € | 1 998 502 | 1 998 502 | 1 998 502 | 0 | 0 |
| 4/ FRAIS FINANCIERS | | | | | | |
| Moyen terme | 344 018 € | 344 017 | 344 017 | 344 017 | 0 | 0 |
| Court terme | 1 081 641 € | 1 039 130 | 1 037 158 | 1 039 130 | 0 | 0 |
| Autres charges financières | 9 231 € | 9 231 | 9 231 | 9 231 | 0 | 0 |
| S-total Frais Financiers | 1 434 890 € | 1 392 378 | 1 390 406 | 1 392 378 | 0 | 0 |
| 5/ FRAIS GENERAUX | | | | | | |
| Rémunération SEDRE | 974 012 € | 435 184 | 434 779 | 435 135 | 49 | 0 |
| Rémunération de clôture | 40 000 € | 40 000 | 0 | 0 | 0 | 40 000 |
| S-total Frais généraux | 1 014 012 € | 475 184 | 434 779 | 435 135 | 49 | 40 000 |
| 6/ AUTRES DEPENSES | | | | | | |
| Frais divers | 48 652 € | 47 651 | 44 651 | 44 651 | 3 000 | 0 |
| Autres frais | 171 761 € | 166 201 | 163 761 | 164 201 | 2 000 | 0 |
| Bonus Excédent | - € | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| S-total Autres dépenses | 220 413 € | 213 852 | 208 412 | 208 852 | 5 000 | 0 |
| TOTAL DES DEPENSES (H.T.) | 17 243 160 € | 8 837 789 € | 8 776 207 € | 8 783 300 € | 13 489 € | 41 000 € |
| RECETTES | | | | | | |
| En euros HT | | | | | | |
| 7/ CESSIONS DE TERRAINS | | | | | | |
| Cessions constructeurs | 10 586 142 € | 3 291 537 | 3 291 537 | 3 291 537 | 0 | 0 |
| Cessions à la commune | 376 001 € | 839 742 | 376 000 | 376 000 | 0 | 463 742 |
| S-total Cessions Terrains | 10 962 143 € | 4 131 279 | 3 667 537 | 3 667 537 | 0 | 463 742 |
| 8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS | | | | | | |
| Subventions | 2 608 106 € | 1 008 106 | 1 008 106 | 1 008 106 | 0 | 0 |
| Part. Collec. | 3 255 932 € | 3 255 932 | 3 255 932 | 3 255 932 | 0 | 0 |
| Autres participations | 66 163 € | 66 163 | 66 163 | 66 163 | 0 | 0 |
| total Subventions/participations | 5 930 201 € | 4 330 201 | 4 330 201 | 4 330 201 | 0 | 0 |
| 9/ AUTRES RECETTES | | | | | | |
| Produits financiers | 68 477 € | 68 363 | 68 242 | 68 242 | 84 | 37 |
| Produits divers | 259 580 € | 285 188 | 202 334 | 240 521 | 35 000 | 9 667 |
| Participations privées | 22 758 € | 22 758 | 22 758 | 22 758 | 0 | 0 |
| S-total Autres recettes | 350 815 € | 376 310 | 293 334 | 331 521 | 35 084 | 9 704 |
| TOTAL DES RECETTES (H.T.) | 17 243 160 € | 8 837 789 € | 8 291 072 € | 8 329 259 € | 35 084 € | 473 446 € |
| RESULTATS (H.T.) | | | 2 016 | 2 017 | 2 018 | 2 019 |
| Solde annuel | | | | 31 094 | 21 596 | 432 446 |
| Solde cumulé | | | -485 135 | -454 041 | -432 446 | 0 |

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

CRAC 2016-2017 ZRH BUTOR

| COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT | | Total des réalisations au 31 déc 2016 | Total des réalisations au 31 déc 2017 | PREVISIONS 2018 | PREVISIONS 2019 |
|---|-------------|---|---|-----------------|--------------------|
| | | | | | |
| | En euros HT | | | | |
| Solde annuel (H.T.) | | | | 21 596 | 432 446 |
| Solde cumulé (H.T.) | | -485 135 | -454 041 | -432 446 | 0 |
| TVA sur Dépenses | | 278 | 43 | 892 | 3 400 |
| TVA sur Recettes | | 126 914 | 128 826 | 2 975 | 40 240 |
| Différentiel TVA | | | | | -294 342 |
| Emprunts obtenus | | | | | |
| Encaissements: | | 500 000 | 500 000 | 500 000 | |
| | | | | 0 | |
| Remboursements: | | | | | -500 000 |
| | | | | | |
| Endettement (Capital restant) | | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 0 |
| Trésorerie après emprunts (T.T.C.) | | 141 501 | 174 741 | 69 638 | |
| Solde annuel | | | | 21 596 | 432 446 |
| Solde cumulé | | 0 | 0 | -432 446 | 0 |
| Compte de Tiers | | 1 910 671 | 16 484 | 0 | 0 |
| TRESORERIE REELLE | | -1 769 170 € | 158 257 € | 69 638 € | 0 € |
| Trésorerie après emprunts (H.T.) | | | | | |
| Solde annuel | | | | 21 596 | -67 554 |
| Solde cumulé | | 14 865 | 45 959 | 67 554 | 0 |

II.6 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

Dans l'attente du positionnement de la Commune de Saint-Denis sur la stratégie opérationnelle de PRUNEL et de la suite donnée à la concession d'aménagement du Butor, dont la convention expire le 23 mars 2019, le CRAC présenté intègre des actions (dépenses et recettes) compatibles avec cette date contractuelle.

DEPENSES

II.5-1 : ETUDES

TRANCHE 1

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

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

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

TRANCHE 2

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

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

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

Celle-ci n'ayant pas été réalisée, la SEDRE a proposé en 2010 de lancer une mission de maîtrise d'œuvre urbaine globale incluant une phase d'étude préalable, dont l'objet est de définir la programmation urbaine et le schéma d'aménagement pour le quartier. Deux marchés ont été signés en 2012 avec :

- Le groupement Zone UP/Cyathéa/Inexia-Menighetti (études urbaines) pour un montant, révisé en tenant compte de l'élaboration de scénarios, de 107 662,50 € HT, dont 55 063 € HT réalisés en 2015,
- 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 2016 sans achever la mission prévue.

Une étude de faisabilité en réseaux et voiries pour un montant de 1 600 € HT a été démarrée en 2014 avec SOCETEM.

En 2015 des études géotechniques et de pollution des sols ont été réalisées, pour un montant de 15 525 € HT.

En 2016, les honoraires de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration des scénarios d'orientations urbaines ont été réglés pour un montant de 12 000 € HT.

En 2017, des prestations de géomètre ont été réglées pour un montant de 1 400 € HT afin de procéder à la cession de l'îlot 5 à la Commune.

Jusqu'à la date de fin de la concession, un travail de régularisation foncière doit être effectué. Une provision d'environ 5 440 € HT est intégré au bilan à cet effet.

| | |
|---|---------------------|
| TOTAL ETUDES : | 340 415 € HT |
| dont réalisé au 31/12/2016 : | 333 575 € HT |
| dont réalisé au 31/12/2017 : | 334 975 € HT |
| A réaliser : | 5 440 € HT |
| ETUDES réalisés en 2016 : | 12 000 € HT |
| ETUDES réalisés en 2017 : | 1 400 € 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 du secteur (notamment au regard du choix sur le devenir de Piranhas - Casse Pierre).

ILOT 5

L'îlot 5 a été cédé à la Commune en 2016.

Ce poste « Tranche 1 » représente au 31/12/2015 une dépense totale réalisée de 3 733 166 € H.T.

TRANCHE 2

Les acquisitions foncières sont suspendues en attente du plan guide et de la stratégie opérationnelle qui seront actés sur le NPNRU. Dans le délai de validité de la convention de concession, il n'y aura pas d'acquisitions foncières, faute également de financements qui auraient permis d'anticiper sur l'aménagement de la zone.

Les dépenses réalisées en **2016** sur le foncier ne comprennent que les frais annexes, soit **3 817 € HT**.

En **2017**, des taxes foncières ont été réglées pour un montant de **2 925 € HT**.

Le poste « **frais annexes** » est provisionné pour répondre au paiement des taxes foncières à hauteur de 4 000 € HT pour 2018 et 2019.

| | |
|---|-----------------------|
| TOTAL FONCIER : | 4 417 457 € HT |
| dont réalisé au 31/12/2016 : | 4 410 532 € HT |
| dont réalisé au 31/12/2017 : | 4 413 457 € HT |
| A réaliser | 4 000 € HT |
| FONCIER réalisé en 2016 : | 3 817 € HT |
| FONCIER réalisé en 2017 : | 2 925 € HT |

II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS

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

TRANCHE 1

II.5.3.1. Travaux secondaires

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

Il s'agit de :

a) Travaux de la 1ère phase

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

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

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

→ Travaux d'eau potable :
Viabilisation tertiaire de l'immeuble "Les Piranhas I".
Opérations de réception de septembre 1988.

b) Travaux VRD - 2ème phase

Lot 1 : GTOI -terrassements - VRD - Marché N°88/034/219
Opérations de réception d'octobre 1989.

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

Lot 3 : SIR - Enrobés - Marché N°89/034/229
Opération de réception de juillet 1990

c) Travaux VRD - 3ème phase

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

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

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

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

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

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

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

II.5.3.3. Travaux divers

a) Travaux Téléphone

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

b) Travaux d'espaces verts

EIE SAINT-BERNARD - Espaces 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/ 2016 et 31/12/2017 :..... | 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 31/12/2016 et 31/12/2017 :.... | 155 410 € HT |
| Reste à réaliser : | 0 € HT |

II.5.3.5. Travaux Tranche 2

La tranche 2 concernait les aménagements restant à engager sur les îlots 1, 3 et 4.

Sur ces îlots ont déjà été engagées les actions suivantes :

- La démolition en 2011 de 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 fait l'objet d'une rénovation pour accueillir cette nouvelle fonction. De plus, l'aménagement de la ruelle Sanisal a demandé la réalisation de travaux de démolition et de viabilisation. L'ensemble pour un montant total de **251 710 € HT**.

Par courrier du 16/04/2018, la SEDRE a sollicité la Commune de Saint-Denis pour intégrer dans les actions de la concession d'aménagement, la réalisation de travaux préalables à la signature de la convention avec ANRU comme prévoit le niveau Règlement Général de l'ANRU.

Ces travaux, estimés à environ 2 000 000 € HT, portaient sur :

- Le square Mérencienne
- Les ouvrages de désertes publics :
 - o Voies de liaison rue Mérencienne/Ilot 1,
 - o Les accès et stationnement du Butor.

N'ayant pas reçu de réponse de la Commune, ces travaux n'ont pas été intégré dans le présent CRAC 2017.

II.5.3.6. Honoraires des techniciens Tranche 2

| | |
|--|----|
| <p>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.</p> <p>Accusé de réception en préfecture 9742 un diagnostic amiante, effe Date de télétransmission : 01/10/2018 Date de réception en préfecture : 01/10/2018</p> <p>CRAC 2016-2017 ZRH1 BUTOR</p> | 24 |
|--|----|

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**.

| | |
|---|-----------------------|
| TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES : | 1 998 502 € HT |
| dont réalisé au 31/12/2016 et 31/12/2017 : | 1 998 502 € HT |
| Reste à réaliser : | 0 € HT |
| TRAVAUX ET HONORAIRES réalisés en 2016 et 2017 : | 0 € 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.

Total frais financiers sur Emprunts échus..... 344 018 €

II.5.4.2. Frais financiers court terme

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

| | |
|---|--------------------|
| Montant total des frais financiers à court terme : | 1 050 944 € |
| Dont réalisé au 31/12/2016 : | 1 037 158 € |
| Dont réalisé au 31/12/2017 : | 1 039 130 € |
| A prévoir pour les années 2018 et 2019 : | 11 814 € |

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 : | 1 392 378 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 : | 1 390 406 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2017 : | 1 392 378 € HT |
| A réaliser : | 0 € HT |
| FRAIS FINANCIERS réalisés en 2016 : | 62 701 € HT |
| FRAIS FINANCIERS réalisés en 2017 : | 1 972 € 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 **31/12/2017 à 435 135 € HT**.

Accusé de réception du greffier
974 219740115-20180923-01495-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfectorale : 01/10/2018
CRAC 2016-2017 ZRH BUTOR

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 2018 (hors rémunération de commercialisation et hors rémunération de clôture) s'élèvent à **40 049 € 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 de commercialisation déjà perçue au 31/12/2017 s'élève à **11 081 € 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.

| | |
|--|---------------------|
| TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX : | 475 184 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 : | 434 779 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2017 : | 435 135 € HT |
| A réaliser : | 40 049 € HT |
| FRAIS GENERAUX réalisés en 2016 : | 38 840 € HT |
| FRAIS GENERAUX réalisés en 2017 : | 356 € HT |

II.5-6 : AUTRES DEPENSES

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

En 2013, la SEDRE a 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.

| | |
|---|---------------------|
| TOTAL AUTRES DEPENSES : | 213 852 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 : | 208 412 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2017: | 208 852 € HT |
| A réaliser : | 5 000 € HT |
| AUTRES DEPENSES réalisées en 2016: | 0 € HT |
| AUTRES DEPENSES réalisées en 2017: | 440 € HT |

TOTAL GENERAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES :..... 8 837 789 € HT

dont total réalisé au 31/12/2016 : 8 776 207 € HT

dont total réalisé au 31/12/2017 : 8 783 300 € HT

Total du reste à réaliser : 54 489 € HT

RECETTES

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

II.5-7.1. Cession de terrain au Concédant

Dans le cadre de l'aménagement du Séchoir à tabac (La FABRIK) la parcelle AY 61 (terrain SERCA - 2 250 m²) a été cédée à la Commune par acte du 21/03/06,

Pour un montant total de : **376 000 € HT**

L'ilot 5 a été cédé à la Commune en décembre 2016 pour un montant de..... 1 771 800 € HT.

Il convient de noter que la Commune a cédé directement un terrain de l'ilot 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.

Conformément au contrat de concession, les terrains maîtrisés par la SEDRE sont cédés à la Collectivité pour un montant de..... 463 742 € HT.

Ce montant de cession est le résultat de la différence entre :

- *le prix de vente prévisionnel des terrains (d'une superficie d'environ 8 600 m²), évalués sur la base de la dernière estimation des Domaines sur le secteur en 2018 (environ 900 € HT/m²), soit un montant total d'environ 7 740 000 € HT,*
- *Et le boni qui serait à reverser par la SEDRE au Concédant, en fin de concession, serait de 7 276 258 € HT.*

Enfin les voies publiques sont ou seront rétrocédées à l'euro symbolique conformément au cahier des charges de concession.

| | |
|--|-----------------------|
| TOTAL CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE : | 4 131 279 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 et au 31/12/2017 : | 2 147 800€ HT |
| A réaliser : | 463 742 € HT |
| CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE réalisés en 2016 : | 1 771 800 € HT |
| CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE réalisés en 2017 : | 0 € 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 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**

ILOT 5

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 : | 1 519 737 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 et au 31/12/2017 : | 1 519 737 € HT |
| A réaliser : | 0 € HT |

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

CRAC 2016-2017 ZRH BUTOR

| | |
|---|-----------------------|
| TOTAL RECETTES DE CESSIONS : | 4 131 279 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 et 31/12/2017 : | 3 667 537 € HT |
| A réaliser : | 463 742 € HT |
| Cessions réalisées en 2016 : | 1 771 800 € HT |
| Cessions réalisées en 2017 : | 0 € HT |

II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

II.5-8.1. Subventions

...> Au titre des études préalables

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

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

Subvention d'un montant de **445 827 € HT**
 Attribuée à la Commune par arrêté préfectoral N°4314 SG/DEC/1 du 31 décembre 1986.

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

Subvention d'un montant de : **94 518 € HT**
 Octroyée à la Commune par arrêtés préfectoraux N°3613 SG/DEC/1 du 30 novembre 1990 et 3762 SG/DEC/1 du 10 décembre 1990.

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

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

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

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

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

Cette aide est accordée à la Commune au titre de :

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

Soit au total : 254 132 € HT

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

...> Au titre de la MOUS

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

...> Autres subventions

Autres subventions perçues au 31/12/2014 : **180 548 € HT**

Afin de réaliser des espaces publics structurants autour du projet de renouvellement urbain sur le quartier du Butor la SEDRE propose à la Commune par courrier du 16/04/2018 de solliciter une subvention européenne (ITI) sur le POE FEDER 2014-2020 pour le montant suivant : **1 600 000 € HT**.

Aucune réponse de la Commune n'ayant été reçue, la subvention n'est pas intégrée au CRAC 2017.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20180921-184047-DE
 Date de télétransmission : 01/10/2018
 Date de réception en préfecture : 01/10/2018

| | |
|---|-----------------------|
| TOTAL SUBVENTIONS : | 1 008 106 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 et 31/12/2017 : | 1 008 106 € HT |
| A réaliser : | 0 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 31/12/2016 et 31/12/2017 : | 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 à la fin de la concession, soit en 2019.

| | |
|--|-----------------------|
| TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS : | 4 330 201 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 et 21/12/2017 : | 4 330 201 € HT |
| A réaliser : | 0 € HT |
| Subventions et participations réalisées en 2016 et 2017 : | 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 :..... **68 158 € HT**

II.5-9.2. Revenus fonciers

Il s'agit des loyers perçus par la SEDRE, d'une part, dans les années 90 pour la location de la parcelle AY 61 (SERCA) et d'autre part, depuis plusieurs années par la location d'emplacements publicitaires.
Enfin, depuis le début de l'année 2012, les occupants de la maison située sur la parcelle AY 284 verse un loyer d'habitation.

Loyers perçus au 31/12/16.....202 334 € HT
Loyers perçus au 31/12/17.....240 521 € HT

La signature de ces conventions permet de prévoir des recettes de **44 667 €** jusqu'au terme de la concession.

| | |
|--|---------------------|
| TOTAL AUTRES RECETTES : | 376 310 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2016 : | 293 334 € HT |
| Dont réalisé au 31/12/2017 : | 331 521 € HT |
| A réaliser : | 44 789 € HT |
| AUTRES RECETTES réalisées en 2016 : | 24 279 € HT |
| AUTRES RECETTES réalisées en 2017 : | 38 187 € HT |

TOTAL PREVISIONNEL DES RECETTES : 8 837 789 € HT

dont total réalisé au 31/12/2016 : 8 291 072 € HT

dont total réalisé au 31/12/2017 : 8 329 259 € HT

Total du reste à réaliser : 508 531 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016-2017

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016-2017

Aucune acquisition n'a été réalisé en 2016 et 2017.

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016-2017

| Date | Désignation acquéreur | Références cadastrales | Destination | Prix de cession |
|------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|
| | | | | € HT |
| Décembre 2016 | Commune | Ilot 5 | Aménagement frange littorale | 1 771 800 |

ANNEXES :

1-Fiches financières de détail

2-Courrier de la SEDRE à la Commune de Saint-Denis du 06/04/2018 relatif au programme ITI proposé

ANNEXES 1-Fiches financières de détail

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTEGRE DOSSIER DE DEMANDE

INTITULE DU PROJET : **ZRHI BUTOR : Aménagement des espaces publics**

COUT TOTAL DU PROJET : **1 119 000 € HT**

MONTANT DE SUBVENTION SOLLICITE : **895 200 € HT**

TOTAL DES AUTRES AIDES PUBLIQUES SOLLICITEES :

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE PORTEUR DE PROJET

RAISON SOCIALE : **SEDRE**

FORME JURIDIQUE : **Société d'économie mixte d'aménagement et de construction**

ADRESSE : **53 rue de Paris – 97400 SAINT-DENIS**

ACTIVITE, objet social : **AMENAGEMENTS-CONSTRUCTIONS-LOCATIONS DE LOGEMENTS**

N° SIRET : **31086337800025**

N° NAF : **6820A**

N° d'enregistrement à la Préfecture, le cas échéant (associations) : **NEANT**

Régime TVA : **Assujetti** Non assujetti

Pour les entreprises : - L'entreprise appartient-elle à un groupe ? Non

- Effectifs salariés actuels (en Equivalent Temps Plein) : **102**

- Chiffre d'affaires 2016 : **42 035 538€**

- Total bilan 2016 : **480 318 226€**

- Eléments comptables au 31.12.N-1 (si la subvention est inférieure ou égale à 50 000€, en remplacement de la liasse fiscale) :

- Chiffre d'affaires 2015 : **41 788 448€**

- Total bilan 2016 : **493 014 111€**

REPRESENTANT LEGAL :

Fonction : **Directeur Général**

Identité : **Philippe LAPIERRE**

Coordonnées : Tel : **0262 94 76 02** Fax : **0262 21 55 70**

Adresse électronique : **philippe.lapierre@sedre.fr**

RESPONSABLE A CONTACTER POUR LE PROJET (s'il diffère du représentant légal)

Identité : **Claire MACE DURANTON**

Coordonnées : Tel : **0262 94 76 33** Fax : **0262 21 55 70**

Adresse électronique : **claire.mace-duranton@sedre.fr**

Je soussigné, en qualité de représentant légal de la SEDRE ayant qualité pour l'engager juridiquement, sollicite une subvention européenne pour le montant indiqué ci-dessus pour la réalisation du projet précité et décrit en annexe.

Je certifie l'exactitude des renseignements indiqués dans le présent dossier.

J'atteste sur l'honneur la régularité de la situation fiscale et sociale de l'organisme que je représente.

J'ai sollicité les aides publiques indiquées au plan de financement du projet détaillé ci-après.

J'ai pris connaissance des informations et m'engage à respecter les obligations indiquées dans la fiche d'information du porteur de projet bénéficiaire pour le bon déroulement du dossier si l'aide m'est attribuée.

13/04/2018



PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

La SEDRE est concessionnaire d'aménagement pour la Ville de SAINT-DENIS sur la ZRHI du BUTOR.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Réaliser des espaces publics structurants autour du projet de renouvellement urbain (PRUNEL) sur le quartier du Butor.

DESCRIPTION DU PROJET :

ZRHI BUTOR : Aménagement des espaces publics

La SEDRE concessionnaire d'aménagement de la RHI du Butor, a lancé en 2012 une étude de définition du schéma d'organisation urbaine sur le quartier.

En parallèle la commune travaille sur la définition du projet urbain « PRUNEL » dans le cadre du deuxième programme de renouvellement urbain.

Le quartier du Butor est au centre de ces deux approches et nécessite un réaménagement conséquent des espaces publics sur le périmètre.

LIEU DE REALISATION :

Quartier du Butor à Saint-Denis

IMPACTS ATTENDUS :

- sur l'emploi et sur la formation :

L'entretien de l'espace public nécessitera l'emploi de personnel et pourra être générateur d'activité pour le quartier.

- sur l'environnement :

Aménagements urbains et paysagers privilégiant les espaces piétons pour les habitants du quartier.

- sur l'égalité des chances hommes/femmes :

- sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC)

CALENDRIER PREVISIONNEL

DUREE : 2 ans

COMMENCEMENT EXECUTION : 3ème trimestre 2018

FIN D'EXECUTION PREVUE : Début 2020

PROJET DONT LA REALISATION EST SUPERIEURE A UN AN : préciser ci-dessous l'état prévisionnel de réalisation des dépenses par exercice

| | | |
|---------|---------|-----------|
| 2018 | 2019 | Total |
| 145 000 | 974 000 | 1 119 000 |

Cf planning en annexe si disponible

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DU PROJET

Coût prévisionnel de l'opération

| | | |
|---------------------------|------------------|----------------------------|
| COUT DE TRAVAUX HT | ETUDES HT | COUT D'OPERATION HT |
| 974 000 € | 145 000 € | 1 119 000 € |

PLAN DE FINANCEMENT

| DEPENSES (€ HT) | | RECETTES (€ HT) | |
|---------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Travaux (estimation MO) | 974 000 | Subventions (80%) | 895 200 |
| Honoraires MOE/ CSPS / Géomètre | 145 000 | Autres financements (20%) | 223 800 |
| | 1 119 000 | | 1 119 000 |

(2) : à détailler

NB : les dépenses sont, le cas échéant, présentées par « sous-projet ».

INDICATEURS DE REALISATION PREVISIONNELS (nécessaires au service instructeur pour l'évaluation de l'ensemble du programme. (cf. la liste des indicateurs ci-jointe à renseigner selon la nature de l'opération)

| Libellé indicateur | Valeur prévue |
|---|---------------|
| Indicateurs du PO | |
| | |
| Indicateurs spécifiques au cadre d'intervention | |
| | |

13/04/2018

M. Philippe LAPIERRE



ANNEXES 2-Courrier de la SEDRE à la Commune de Saint-Denis du 06/04/2018 relatif au programme ITI proposé



Saint-Denis, le 16 AVR 2018

Monsieur le Maire de Saint-Denis
Hôtel de Ville
14, Rue de Paris
97400 SAINT-DENIS

A l'attention de F. DESNOST
- Direction PRUNEL -

9 DASEN – DD/ n° 2018/148
Affaire suivie par : D. DESHAYES
Tél. : 0262 94 76 04

OBJET : PRUNEL
Financement ITI

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la réunion du 13 Mars 2018 à la **CINOR** en présence de la **REGION**, gestionnaire des fonds européens, et aux messages transmis aux opérateurs pour la mobilisation des financements **ITI**, notamment sur les secteurs **ANRU**, nous avons travaillé avec l'équipe **PRUNEL** pour identifier les projets pouvant être présentés à la **CINOR** et à la **REGION**.

Pour rappel, la **SEDRE** et la **Commune de Saint-Denis** avaient proposé à la **CINOR** en 2016, une fiche **ITI** pour le **financement d'aménagement d'espaces urbains sur la ZRHI du BUTOR**, concession d'aménagement incluse dans le périmètre **PRUNEL**.

Le plan guide actuel, établi par la Maîtrise d'œuvre **PRUNEL**, permet d'identifier **2 secteurs d'espaces publics urbains (square Mérencienne, voie de desserte et parking de la piscine du BUTOR)** entrant potentiellement dans les conditions de financement **ITI** suivantes :

- Une **maîtrise foncière** complète par la **SEDRE**,
- Une **maîtrise d'ouvrage opérationnelle** de la **SEDRE** dans son rôle de concessionnaire d'aménagement de la ZRHI du BUTOR,
- Une **mise en œuvre immédiate** permettant de satisfaire la règle instituée par la **REGION** : « premier arrivé, premier servi »

Le financement **ITI** couvrirait **70 % de l'investissement** (+ 5% ETAT et 5% REGION) et permettrait d'anticiper sur le programme **PRUNEL** à venir, tout en n'émergeant pas sur l'enveloppe ANRU.

Potentiellement, ces ouvrages permettront également de créer des îlots commercialisables et donc des recettes.

Ce dernier point est d'autant plus intéressant que le bilan financier prévisionnel de la concession actuel, hors cessions foncières à des promoteurs, générerait une rétrocession des terrains non commercialisés à la Commune pour un montant d'environ 1 000 K€ HT.

En cas de recettes de cessions commerciales, la rétrocession à la Commune des terrains non commercialisés pourrait s'envisager à l'euro symbolique.

C'est pourquoi, nous vous proposons :

- Que la **Commune de Saint-Denis** intègre ces projets d'espaces publics urbains dans les **demandes ITI** auprès de la **CINOR**,
- Que la **SEDRE** engage, dès confirmation de l'accord de principe de la **CINOR** sur ces propositions, les **études de maîtrise d'œuvre** afin de garantir un **conventionnement FEDER en 2018** et des travaux en 2018 ou 2019

A cet effet, vous trouverez, ci-joint, la **fiche ITI** sur laquelle la **CINOR** pourra être sollicitée.

S O C I E T E D ' E Q U I P E M E N T D U D E P A R T E M E N T D E L A R E U N I O N

53 rue de Paris - BP 40172 - 97464 Saint-Denis Cedex - Tél : 02 62 94 76 00 - Fax : 02 62 21 55 70 - www.sedre.fr

Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2 400 000 Euros - R.C. Saint-Denis : 73 B 49 - SIRET n° 310 863 378 00025 - Code APE 6820 A

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184047-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

CRAC 2016-2017 ZRHI BUTOR