

L'an DEUX MIL VINGT, le SAMEDI 15 FÉVRIER, à 09 h 13, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en première séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 10 h 16).

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

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique/ FRANÇOISE Gérard/ ADAME Brigitte/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ KICHENIN Virgile/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien/ MARCHAU Jean-Pierre/ MAMODE Nourjhan/ HUMBLOT Nicole/ JAVEL François/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ BAREIGTS Éricka/ ARLANDON Corine/ MÉLADE Thierry/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique/ ANILHA Fernande/ HOARAU Serge/ DOKI-THONON Lisianne/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe/ HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Pour toute la durée de la séance

MAILLOT Gérald

par KICHENIN Virgile

VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini

par HOAREAU Jean-François

VOLIA-GARNIER Laetitia

par LOWINSKY Jacques

LOYHER Jeanne

par JAVEL François

À son départ (10 h 10 / Rapport n° 20/1-026)

BAREIGTS Éricka

par ASSABY Maximilien

Les membres présents, au nombre de 40 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

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.

MÉLADE Thierry	(lien de parenté)	bénéficiaire de bourse de voyage	Rapport n° 20/1-004
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 20/1-005
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 20/1-007

SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

ÉLUS INTÉRESSÉS

(suite)

ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 20/1-008
ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 20/1-014

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

HUBERT Richenel	sorti de 09 h 27	du Rapport n° 20/1-002
	à 09 h 43	au Rapport n° 20/1-011
BAREIGTS Éricka	partie à 10 h 10	au Rapport n° 20/1-026

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 LUNDI 24 FÉVRIER 2020 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 40 sur 55.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

OBJET **ZHRI du Butor**
 CRAC 2018

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 en séance du 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 du 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 « Les Comptoirs du Butor ». Cette dernière opération a permis notamment le relogement de quelques familles issues des opérations « Piranhas » et « Casse-Pierre ».

La convention confiée à la SEDRE doit s'achever le 23 mars 2020. Les actions qui restent à mener sur le secteur se feront dans le cadre du projet PRUNEL (Programme de Renouvellement urbain Nord Est Littoral).

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

ANALYSE DES ECARTS				
RUBRIQUES	BILANAU	BILANAU	ECARTS	COMMENTAIRES
	01/01/2018	31-12-2018		
	(CRAC 2016-2017)	(CRAC 2018) (€ HT)	(€ HT)	
	(€ HT)			
DEPENSES				
Etudes générales	340 415	351 775	11 360	<i>Dans le cadre de ce bilan , il y a une augmentation des dépenses liée au boni d'opération dégagé avec la cession à la commune des terrains non commercialisés en fin de concession.</i>
Terrains et frais annexes	4 417 457	4 426 627	9 170	
Travaux et honoraires	1 998 502	1 998 502	0	
Frais financiers	1 392 379	1 392 378	-1	
Frais généraux	475 184	475 665	481	
Autres dépenses	213 852	7 222 307	7 008 455	
TOTAL DEPENSES	8 837 789	15 867 254	7 029 466	
RECETTES				
Cessions de terrains	4 131 279	11 149 537	7 018 258	<i>Dans le cadre de ce bilan , il y a une augmentation des recettes dues aux cessions de terrains au concédant en fin de concession.</i>
Subventions et participations	4 330 201	4 330 201	0	
Autres recettes	376 310	387 516	11 206	
TOTAL RECETTES	8 837 789	15 867 254	7 029 467	

Entre le CRAC 2017 validé et le CRAC 2018, les dépenses et les recettes sont en hausse de 7 029 465 € HT.

Cette augmentation est due à une présentation différente du bilan intégrant la cession à la commune en fin d'opération des terrains maîtrisés par la SEDRE qui n'ont pas été commercialisés.

Le prix de cession évalué à 7 482 000 € HT dans le CRAC 2018 (sur la base d'une estimation des domaines de 2018 (à hauteur de 870 €/m²) génère un boni provisoire de 7 008 455 €. Le montant définitif du prix de cession sera déterminé en fonction de l'avis des domaines et de la surface exacte à céder qui sera précisée dans le cadre des régularisations foncières.

Cette présentation d'ordre fiscale n'entraîne pas d'autres incidences pour l'opérateur et le concédant.

La participation communale reste donc inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2016-2017 approuvé soit 3 322 094 € HT.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2018

RHI DU BUTOR BILAN SYNTHETIQUE				
COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	BILAN ACTUALISE	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2018	PREVISIONS
	janv-18	déc-18		
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	340 415 €	351 775 €	334 975 €	16 800 €
2/ TERRAINS	4 417 457 €	4 426 627 €	4 417 827 €	8 800 €
3/ TRAVAUX	1 998 502 €	1 998 502 €	1 998 502 €	0 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 392 379 €	1 392 378 €	1 392 378 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	475 184 €	475 665 €	435 352 €	40 312 €
6/ AUTRES DEPENSES	213 852 €	7 222 307 €	208 852 €	7 013 455 €
TOTAL DES DEPENSES	8 837 789 €	15 867 254 €	8 787 887 €	7 079 367 €
RECETTES				
7/ CESSIONS DE TERRAINS	4 131 279 €	11 149 537 €	3 667 537 €	7 482 000 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	4 330 201 €	4 330 201 €	4 330 201 €	0 €
<i>Subventions</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>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	376 310 €	387 516 €	342 650 €	44 867 €
TOTAL DES RECETTES	8 837 789 €	15 867 254 €	8 340 388 €	7 526 867 €

En prévision de la clôture de l'opération, l'année 2018 a fait l'objet de très peu de mouvements financiers.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2019 et 2020

	Prévisions N+1	Prévisions N+2
DEPENSES		
Frais d'études	16 800 €	- €
Acquisitions et frais sur acquisitions	- €	- €
Participations et taxes	4 400 €	4 400 €
Travaux principaux	- €	- €
Frais financiers sur emprunt	- €	- €
Frais et Produits fin CT	- €	- €
Autres dépenses rémunérées	3 000 €	7 010 455 €
Sous Total	24 200 €	7 014 855 €
Rémunération prestataire	312 €	- €
Honoraires société clôture opération	- €	40 000 €
Sous Total honoraires	312 €	40 000 €
TOTAL DEPENSES	24 512 €	7 054 855 €
RECETTES		
Cessions à la collectivité	- €	7 482 000 €
Cessions	- €	- €
Apport en nature foncier ville	- €	- €
Participation ville	- €	- €
Subventions Etat	- €	- €
Subventions	- €	- €
Autres participations	- €	- €
Produits financiers	97 €	103 €
Produits divers	35 000 €	9 667 €
TOTAL RECETTES	35 097 €	7 491 770 €

Les dépenses prévisionnelles

Elles sont principalement liées au boni d'opération versé au concédant en fin d'opération.

Les recettes prévisionnelles

Elles sont principalement liées à la cession à la collectivité en fin de concession du foncier SEDRE aménagé dans le cadre de la concession et non commercialisé.

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

1° le CRAC 2018 de la ZHRI du Butor, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et recettes à 15 867 254 € HT ;
- la participation de la Ville qui reste inchangée ;
- les dépenses et recettes de l'année 2018 ainsi que le prévisionnel pour 2019 et 2020 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2019, les dépenses et recettes afférentes ;

2° de m'autoriser à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

OBJET **ZHRI du Butor**
CRAC 2018

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 la Délibération n° 18/4-47 du Conseil municipal en séance du 21 septembre 2018 portant approbation du CRAC 2016-2017 ;

Vu la Délibération n° 19/1-18 du Conseil municipal en séance du 22 février 2019 portant approbation de l'avenant n° 9 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 2020 et à l'intégration d'une rémunération de clôture ;

Vu le RAPPORT N°20/1-007 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique - 2ème adjointe 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 2018 de la ZRHI du Butor, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 15 867 254 € HT ;
- la participation de la Ville qui reste inchangée ;
- les dépenses et recettes de l'année 2018 ainsi que le prévisionnel pour 2019 et 2020 ;
- les objectifs opérationnels des années 2019 et 2020, les dépenses et les recettes afférentes.

ARTICLE 2

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201607-05
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

LE BUTOR



ZRHI BUTOR

Compte-rendu Annuel au Cœncédant

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2018 (N)

SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I – COMPTE-RENDU GENERAL	3
I.1- PRESENTATION DE L'OPERATION.....	3
I.1-1 : Plan de situation et périmètre de l'opération.....	4
I.1-2 : Rappel du projet.....	4
I.1-3 : Présentation du CRAC.....	6
I.2-1 : Etudes et D.U.P.....	6
I.2-2 : Concession d'aménagement.....	7
I.2-3 : Accompagnement social.....	7
I.2-4 : Approbation des CRAC.....	9
I.3- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION.....	9
I.3-1 : Le programme d'aménagement.....	9
I.3-2 : Le programme de construction.....	10
II – COMPTE-RENDU FINANCIER	11
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE ANNEE N.....	12
II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE.....	13
II.3 – ANALYSE DES ECARTS.....	14
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE.....	15
II.5 – Commentaires du bilan financier.....	17
II.5-1 : ETUDES.....	17
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES.....	18
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS.....	19
II.5-4 : LES FRAIS FINANCIERS.....	21
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (HONORAIRES SEDRE).....	21
II.5-6 : AUTRES DEPENSES.....	22
II.5-7 : CESSIONS DE TERRAINS ET DE CHARGES FONCIERES.....	23
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS.....	23
II.5-9 : AUTRES RECETTES.....	24
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES ANNEE N.	26
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES.....	26
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES.....	26
FICHES FINANCIERES DE DETAIL	27

I – COMPTE-RENDU GENERAL



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception en préfecture : 20/02/2020

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

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CRAC 2018 (ANNEE N) ZRHI BUTOR

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 déconstruction ou la réhabilitation / 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.

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 cadre du projet PRUNEL.

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

En 2017, les études de PRUNEL, qui englobe le périmètre de la ZRHI du Butor ont démarré.

Parallèlement, l'ETAT et la Commune de SAINT-DENIS ont statué, en 2018/2019 sur un programme de démolition de Piranhas / Casse-Pierre.

La clôture de l'opération d'aménagement au 23 mars 2020 a donc été actée.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

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 le 26 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 27/03/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020
GRAC 2018 (ANNEE N) ZRHI BUTOR

- ☞ 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)
- ☞ Avenant n° 9 (27 février 2019) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au 23 mars 2020
(DCM du 01/04/2019)

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
reçu en Préfecture le 7/07/1998

Accusé de réception en Préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

- ☞ Approbation du CRAC année 2000
suivant délibération du Conseil Municipal.....du 17/12/2001
reçue en Préfecture le27/12/2001
- ☞ Approbation du CRAC année 2002
suivant délibération du Conseil Municipal.....du 30/07/2003
reçue en Préfecture le 15/10/2003
- ☞ CRAC 2003 et CRAC 2004 déposés en Mairie par la SEDRE mais non présentés au Conseil Municipal.
- ☞ Approbation du CRAC année 2005 suivant délibération du Conseil Municipaldu 22/06/2006
reçue en Préfecture le4/07/2006
- ☞ Approbation du CRAC année 2006 suivant délibération du Conseil Municipaldu 14/12/2007
reçue en Préfecture le28/12/2007
- ☞ Approbation du CRAC année 2007 suivant délibération du Conseil Municipaldu 13/12/2008
reçue en Préfecture le17/12/2008
- ☞ Approbation du CRAC année 2008 suivant délibération du Conseil Municipaldu 14/11/2009
reçue en Préfecture le25/11/2009
- ☞ Approbation du CRAC année 2009 suivant délibération du Conseil Municipaldu 20/11/2010
reçue en Préfecture le 3 décembre 2010
- ☞ Approbation du CRAC année 2010 suivant délibération du Conseil Municipaldu 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 le27 décembre 2012
- ☞ Approbation du CRAC année 2012 suivant délibération du Conseil Municipal du 16/12/2013
reçue en Préfecture le19 décembre 2013
- ☞ Approbation du CRAC année 2013 suivant délibération du Conseil Municipal du 13/12/2014
reçue en Préfecture le22 décembre 2014
- ☞ Approbation du CRAC année 2014 suivant délibération du Conseil Municipal du 23/11/2015
Reçue en Préfecture le01 décembre 2014
- ☞ Approbation du CRAC année 2015 suivant délibération du Conseil Municipal du 25/06/2016
Reçue en Préfecture le04 juillet 2016
- ☞ Approbation du CRAC année 2016-2017 suivant délibération du Conseil Municipal du 25/06/2017
Reçue en Préfecture le04 juillet 2017

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 de l'ilot 1 a été retenu par le concédant.

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 ilot 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.

974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CRAC 2018 (ANNEE N) ZRHI BUTOR

Le traitement de la rue Mérencienne, à double sens aux deux bouts, et en giratoire autour d'une place, lui confère un caractère résidentiel, avec un plateau à priorité piéton qui prolonge le square vers les programmes Piranhas et Casse-pierre. Le square est principalement destiné aux jeunes enfants, qui ne disposent pas à proximité d'un lieu adapté à leurs jeux. Pour constituer un lieu de mémoire pour les familles de la RHI du Butor, le vocabulaire d'aménagement minéral et végétal a été décliné sur le thème de la mer, avec des enrochements de galets, des plantations de vacoas, de songes, la réalisation de structures de proue de bateaux et la représentation d'une vouve.

▪ LA FABRIK

La création de l'espace culturel « La Fabrik » dans l'ancien Séchoir à tabac apporte dans l'image et le fonctionnement, un élément structurant et valorisant. La livraison de l'équipement a été faite en 2007. Le projet social associé au fonctionnement de la Fabrik implique également les habitants du quartier.

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

L'étude lancée en 2002 sur l'îlot 3-4 de la ZRHI du Butor 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 réflexion sur le plan urbain.

Enfin, le programme d'aménagement du BUTOR a été repris dans le cadre des études préalables menées sur PRUNEL.

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 ANNEE N

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER ANNEE N+1

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS

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

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE ANNEE N

RHI DU BUTOR			
II - 1 BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2 018			
			07/08/2019
DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	334 975 €	7/ Cessions de terrains	3 667 537 €
2/Terrains	4 417 827 €	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	435 352 €	<i>- Autres participations</i>	<i>66 163 €</i>
6/ Autres dépenses	208 852 €	9/ Autres recettes	342 650 €
TOTAL DES DEPENSES	8 787 887 €	TOTAL DES RECETTES	8 340 388 €
TVA SUR DEPENSES	6 €	TVA SUR RECETTES	128 788 €
COMPTE DE TIERS	1 249 €	COMPTE DE TIERS	1 469 €
		AVANCE DE TRESORERIE	500 000 €
COMPTE DE LIAISON	181 503 €		- €
TOTAL GENERAL	8 970 645 €	TOTAL GENERAL	8 970 645 €

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE

COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	BILAN ACTUALISE	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2018	PREVISIONS
	janv-18	déc-18		
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	340 415 €	351 775 €	334 975 €	16 800 €
2/ TERRAINS	4 417 457 €	4 426 627 €	4 417 827 €	8 800 €
3/ TRAVAUX	1 998 502 €	1 998 502 €	1 998 502 €	0 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 392 379 €	1 392 378 €	1 392 378 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	475 184 €	475 665 €	435 352 €	40 312 €
6/ AUTRES DEPENSES	213 852 €	7 222 307 €	208 852 €	7 013 455 €
TOTAL DES DEPENSES	8 837 789 €	15 867 254 €	8 787 887 €	7 079 367 €
RECETTES				
7/ CESSIONS DE TERRAINS	4 131 279 €	11 149 537 €	3 667 537 €	7 482 000 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	4 330 201 €	4 330 201 €	4 330 201 €	0 €
<i>Subventions</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>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	376 310 €	387 516 €	342 650 €	44 867 €
TOTAL DES RECETTES	8 837 789 €	15 867 254 €	8 340 388 €	7 526 867 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

II.3 – ANALYSE DES ECARTS

ANALYSE DES ECARTS				
RUBRIQUES	BILANAU	BILANAU	ECARTS	COMMENTAIRES
	01/01/2018	31-12-2018		
	(CRAC 2016-2017)	(CRAC 2018) (€ HT)	(€ HT)	
	(€ HT)			
DEPENSES				
Etudes générales	340 415	351 775	11 360	<i>Dans le cadre de ce bilan , il y a une augmentation des dépenses liée au boni d'opération dégagé avec la cession à la commune des terrains non commercialisés en fin de concession.</i>
Terrains et frais annexes	4 417 457	4 426 627	9 170	
Travaux et honoraires	1 998 502	1 998 502	0	
Frais financiers	1 392 379	1 392 378	-1	
Frais généraux	475 184	475 665	481	
Autres dépenses	213 852	7 222 307	7 008 455	
TOTAL DEPENSES	8 837 789	15 867 254	7 029 466	
RECETTES				
Cessions de terrains	4 131 279	11 149 537	7 018 258	<i>Dans le cadre de ce bilan , il y a une augmentation des recettes dues aux cessions de terrains au concédant en fin de concession.</i>
Subventions et participations	4 330 201	4 330 201	0	
Autres recettes	376 310	387 516	11 206	
TOTAL RECETTES	8 837 789	15 867 254	7 029 467	

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	NOUVEAU BILAN ACTUALISE	Total des réalisations au 31 déc 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS
	2016/2017	31/12/2018				
DEPENSES	En euros HT					
1/ FRAIS D'ETUDES						
Etudes Générales	146 603 €	146 163	146 163	0	0	0
Honoraires	147 953 €	147 953	147 953	0	0	0
Géomètre	45 859 €	57 659	40 859	16 800	0	0
S-total Etudes	340 415 €	351 775	334 975	16 800	0	0
2/ TERRAINS						
Acquisitions	3 733 166 €	3 733 166	3 733 166	0	0	0
Frais Annexes	407 062 €	416 232	407 432	4 400	4 400	0
Evictions	277 229 €	277 229	277 229	0	0	0
		0	0	0	0	0
S-total Terrains	4 417 457 €	4 426 627	4 417 827	4 400	4 400	0
3/ TRAVAUX						
Travaux	1 819 904 €	1 819 904	1 819 904	0	0	0
Rémunération de techniciens	178 598 €	178 598	178 598	0	0	0
S-total Travaux	1 998 502 €	1 998 502	1 998 502	0	0	0
4/ FRAIS FINANCIERS						
Moyen terme	344 018 €	344 017	344 017	0	0	0
Court terme	1 039 130 €	1 039 130	1 039 130	0	0	0
Autres charges financières	9 231 €	9 231	9 231	0	0	0
S-total Frais Financiers	1 392 379 €	1 392 378	1 392 378	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX						
Rémunération SEDRE	435 184 €	435 665	435 352	312	0	0
Rémunération de clôture	40 000 €	40 000	0	0	40 000	0
S-total Frais généraux	475 184 €	475 665	435 352	312	40 000	0
6/ AUTRES DEPENSES						
Frais divers	47 651 €	47 651	44 651	3 000	0	0
Autres frais	166 201 €	166 201	164 201	0	2 000	0
Bonus Excédent	- €	7 008 455	0	0	7 008 455	0
S-total Autres dépenses	213 852 €	7 222 307	208 852	3 000	7 010 455	0
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	8 837 789 €	15 867 254 €	8 787 887 €	24 512 €	7 054 855 €	0 €
RECETTES	En euros HT					
7/ CESSIONS DE TERRAINS						
Cessions constructeurs	3 291 537 €	3 291 537	3 291 537	0	0	0
Cessions à la commune	839 742 €	7 858 000	376 000	0	7 482 000	0
S-total Cessions Terrains	4 131 279 €	11 149 537	3 667 537	0	7 482 000	0
8/ SUBVENTIONS ET PARTI						
Subventions	1 008 106 €	1 008 106	1 008 106	0	0	0
Part. Colec.	3 255 932 €	3 255 932	3 255 932	0	0	0
Autres participations	66 163 €	66 163	66 163	0	0	0
total Subventions/participatio	4 330 201 €	4 330 201	4 330 201	0	0	0
9/ AUTRES RECETTES						
Produits financiers	68 364 €	68 442	68 242	97	103	0
Produits divers	285 188 €	296 316	251 649	35 000	9 667	0
Participations privées	22 758 €	22 758	22 758	0	0	0
S-total Autres recettes	376 310 €	387 516	342 650	35 097	9 770	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	8 837 789 €	15 867 254 €	8 340 388 €	35 097 €	7 491 770 €	0 €
RESULTATS (H.T.)			2 018	2 019	2 020	0
Solde antérieur			-	10 584	436 915	0
Solde finale			-447 500	-436 916	0	0

janv-18

opération: 034

PLAN DE TRESORERIE RHI DU BUTOR

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS	PREVISIONS
	En euros HT				
Solde annuel (H.T.)		10 584	436 915		
Solde cumulé (H.T.)	-447 500	-436 916	0		
TVA sur Dépenses	6	1 683	170	0	0
TVA sur Recettes	128 788	2 975	41 073	0	0
Différentiel TVA			-170 977		
Emprunts obtenus					
Encaissements:	500 000	500 000			
		0			
Remboursements:			-500 000	0	0
				0	0
Endettement (Capital restant)	500 000	500 000	-500 000	0	0
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)	181 283	193 159	0		
Solde annuel			436 915		
Solde cumulé	181 283	193 159	0		
Compte de Tiers	220	-220	0	0	0
TRESORERIE REELLE	181 503 €	192 939 €	0 €	0 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)					
Solde annuel		0	0	0	0
Solde cumulé	181 503	192 939	0	0	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

Le CRAC présenté intègre des actions (dépenses et recettes) compatibles avec la date de fin contractuelle de la concession d'aménagement au 23 mars 2020.

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 réglé 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 16 800 € HT est intégré au bilan à cet effet.

Total du poste « Etudes générales » (2.2% du bilan total) :	351 775 € HT
Dont réalisé au 31 décembre de l'année N (95.2%) :	334 975 € HT
Dont reste à réaliser (4.8%) :	16 800 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

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.

TRANCHE 2

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.

En 2018, des taxes foncières ont été réglées pour un montant de 4 370 € HT.

Le poste est provisionné pour répondre au paiement des taxes foncières à hauteur de 4 400 € HT pour chaque année 2019 et 2020.

L'ensemble du poste « Terrains et frais annexes » représente un	
Montant de (27.9 % du bilan total) :	4 426 627 € HT
Dont réalisé au 31 décembre de l'année N (99.8 %) :	4 417 827 € HT
Dont reste à réaliser (0.2 %) :	8 800 € 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 31/12/2018 :	1 546 979 € HT
Reste à réaliser :	0 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

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 31/12/2018 :	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.

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.

Pour suivre les travaux prévisionnels d'aménagement, une provision d'un montant de 100 000 € HT pour les honoraires de maîtrise d'œuvre est comprise au bilan.

TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES Tranche 2 :	2 296 193 € HT
Reste à réaliser :	2 100 000 € HT

Aucune autre dépense d'honoraires ou de travaux n'est envisagée jusqu'à la clôture de l'opération.

L'ensemble du poste « Travaux et Honoraires Techniciens » est à (12.6 % du bilan total) :	
.....	1 998 502 € HT
dont réalisé au 31 décembre de l'année N (100%) :	1 998 502 € HT
dont reste à réaliser (0%) :	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 : 1 039 130 €

La trésorerie prévisionnelle de l'opération, positive jusqu'en fin de concession, ne générera pas de frais financiers supplémentaires.

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 du poste FRAIS FINANCIERS (8.8% du bilan total) :	1 392 378 € HT
dont réalisés au 31 décembre de l'année N (100%) :	1 392 378 € HT
dont reste à réaliser (0%) :	0 € 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 386 247 € 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.

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.

II.5.5.3. La rémunération de clôture

Une rémunération de clôture de l'opération a été actée par avenant n°9 à la convention de concession, pour un montant forfaitaire de 40 000 € HT.

L'ensemble du poste « Frais généraux » (3.0% du bilan total) :	475 665 € HT
dont réalisé au 31 décembre de l'année N (91.5%) :	435 352 € HT
dont reste à réaliser (y compris rém. de clôture) (8.5%) :	40 312 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

II.5-6 : AUTRES DEPENSES

Ce poste est constitué par :

- Le boni d'opération,
- Les dépenses diverses,

Le boni d'opération : la cession foncière par la SEDRE de terrains non commercialisés, à la Commune, évalués prévisionnellement à 7 482 000 euros (cf II.5.7), génère un boni d'opération de 7 008 455 euros qui sera versé au concédant à la clôture de l'opération.

Les dépenses diverses : 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.

Une provision de 3 000 € HT est prévue au bilan pour 2019 et de 2 000 € HT en 2020.

L'ensemble du poste « Autres dépenses » (45.5% du bilan total) :	7 222 307 € HT
dont réalisé au 31 décembre de l'année N (2.9%) :	208 852 € HT
dont reste à réaliser (y compris l'excédent d'opération) (97.1%) :	7 013 455 € HT

SUR CES BASES, L'ENSEMBLE DES DEPENSES D'OPERATION S'ELEVE A :

REALISE AU 31 DECEMBRE de l'année N :8 787 887 € HT

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER :7 079 367 € HT

TOTAL DES DEPENSES15 867 254 € 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 sur la base d'un prix de vente prévisionnel (d'une superficie d'environ 8 600 m²), évalués sur la base de la dernière estimation des Domaines sur le secteur en 2018 (870 € HT/m²), soit un montant total d'environ 7 482 000 € HT, Enfin les voies publiques sont ou seront rétrocédées à l'euro symbolique conformément au cahier des charges de concession.

Le montant définitif du prix de cession découlera de la surface exacte qui sera déterminé par le géomètre missionné par l'aménageur et de l'avis des domaines sollicité par le concédant dès finalisation du travail du géomètre.

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 logement de certains habitants de Piranhas et Casse-pierre. Le montant de charges foncières réalisé 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.

L'ensemble du poste « Cessions » (70.3% du bilan total) :	11 149 537 € HT
dont réalisé au 31 décembre de l'année N (32.9%) :	3 667 537 € HT
dont reste à réaliser (67.1%).....	7 482 000 € 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.

Accuse de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CRAC 2018 (ANNEE N) ZRHI BUTOR

➤ 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.

➤ 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

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.

Enfin, une avance de trésorerie a été consentie par la Ville à l'opération en février 2009, pour un montant de 500 000 € et sera remboursée à la Collectivité à la fin de la concession, en 2020.

L'ensemble du poste « Subventions et Participations » est à (27.3% du bilan total) :	
.....	4 330 201 € HT
dont réalisé au 31 décembre de l'année N (100%) :	4 330 201 € HT
dont reste à réaliser (0%) :	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

En 2019 et 2020, la trésorerie positive de l'opération génèrera prévisionnellement 181 € de produits financiers.

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 2008 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.
Recettes perçues au 31/12/18.....268 279 € HT

L'ensemble du poste « Autres recettes » (2,4% du bilan total) :	387 516 € HT
dont réalisé au 31 décembre de l'année N (85.6%) :	342 650 € HT
dont reste à réaliser (11.6%) :	44 867 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

SUR CES BASES, L'ENSEMBLE DES RECETTES D'OPERATION S'ELEVE A:

REALISE AU 31 DECEMBRE de l'année N :8 340 388 € HT

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER :7 526 867 € HT

TOTAL DES RECETTES15 867 254 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES ANNEE N

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES

Néant.

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES

Néant.

ANNEXES :

FICHES FINANCIERES DE DETAIL

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2/ TERRAINS

Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	2 018							
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	0	0	0	0	0					
constaté (dont lot 1 : 900000€)	2 806 955	2 806 955	2 806 955		2 806 955					
prévisionnel	0	0	0	0	0					
souite lot 1 avec Comm	0	0	0	0	0					
terrain "IVA" auprès du	0	0	0	0	0					
LOT 3	0	0	0	0	0					
Terrains communaux	710 000	710 000	710 000		710 000					
LOT 4	216 211	216 211	216 211		216 211					
LOT 1	0	0	0	0	0					
Total Acquisitions	3 733 166	3 733 166	3 733 166	0	3 733 166	0	0	0	0	0

Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	2 018							
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	0	0	0	0	0					
Prévisionnel	0	0	0	0	0					
Frais Annexes	91 677	91 677	91 677		91 677	0	0	0	0	
taxes foncières	309 499	318 669	305 499	4 370	309 869	4 400	4 400			
frais de justice	0	0	0	0	0					
Bureau Foncier	5 886	5 886	5 886		5 886					
SEDRE	0	0	0	0	0					
Total Frais Annexes	407 062	416 232	403 062	4 370	407 432	4 400	4 400	0	0	0

Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	2 018							
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	0	0	0	0	0					
Divers frais fonciers (LC)	264 302	264 302	264 302		264 302					
Avances avocats	11 679	11 679	11 679		11 679					
	1 248	1 248	1 248		1 248					
Total Evictions	277 229	277 229	277 229	0	277 229	0	0	0	0	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	2 018							
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
1ère TRANCHE Géomètre	0	0	0	0	0					
2ème TRANCHE Géomètre	0	0	0	0	0					
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	2 018							
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	2 018							
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Terrains	4 417 457	4 426 627	4 413 457	4 370	4 417 827	4 400	4 400	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200220-201007-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

9/ AUTRES RECETTES

Produits financiers

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
	0	HT								
	0									
constaté	68 242	68 242	68 242		68 242					
prévisionnel	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	122	200				97	103	0	0	0
Total Produits financiers	68 364	68 442	68 242	0	68 242	97	103	0	0	0

Produits divers

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
	0	HT								
	18 294	18 294	18 294		18 294					
constaté	36 341	36 341	36 341		36 341					
prévisionnel (contenu)	0	14 167				11 500	2 667			
Affichage	132 890	132 890	117 890		117 890	12 000	3 000			
Loyer Martin	64 317	50 150	50 150	11 128	31 118	11 500	4 000			
	35 490	46 618	19 990		2 144					
	-2 144	-2 144	-2 144		-2 144					
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
Total Produits divers	285 188	296 316	240 521	11 128	251 649	35 000	9 667	0	0	0

Participations privées

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
	0	HT								
redevance d'équipement	22 758	22 758	22 758		22 758					
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
Total Participations priv	22 758	22 758	22 758	0	22 758	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
	0	HT								
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
	0	HT								
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
	0									
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	0	0	0
	janvier 2018	décembre 2018	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Autres recettes	376 310	387 539	240 521	11 128	342 650	35 097	9 770	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200220-201007-24
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation 2 018	PREVISIONS					
				2 019	2 020	0	0	0	0
Récap Fournisseurs rémunérable		0	1469,05	-1469,05	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	0	0	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	0	0	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-1249,18	1249,18	0	0	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		0	219,87	-219,87	0	0	0	0	0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs rémunérables Compte n°40	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation 2 018	PREVISIONS					
				2 019	2 020	0	0	0	0
40110			97	-97					
40170			0	0					
16500 (dépôt et cautionnement)			1372,05	-1372,05					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total Rémunérable	0	0	1469,05	-1469,05	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémunérables Compte n°46	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation 2 018	PREVISIONS					
				2 019	2 020	0	0	0	0
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérables Compte n°41	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation 2 018	PREVISIONS					
				2 019	2 020	0	0	0	0
Clients acquisitions			0	0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total rémunérable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérables Compte n°41	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation 2 017	PREVISIONS					
				2 019	2 020	0	0	0	0
clients divers				0					
= + créances (compte 46)			-1248,18	1248,18					
Balance			-1	1					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
				0					
Sous-total non-rémunérable	0	0	-1249,18	1249,18	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
 07-20200220-201001-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

11/ TVA
TVA sur Dépenses

Rubriques	PREVISIONS					
	2 018	2 019	2 020	0	0	0
TVA récupérable (44566)	0					
TVA à régler (44585)	6					
Cpte 44567 débiteur	0					
1/ Frais études		1428	0	0	0	0
3/ Travaux		0	0	0	0	0
5/ Frais généraux		0	0	0	0	0
6/ Autres dépenses		255	170	0	0	0
TOTAL TVA Dépenses	6	1683	170	0	0	0

TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS					
	2 018	2 019	2 020	0	0	0
Cpte 44571	0					
Cpte 44567 créditeur	128788					
Cessions de Terrains						
TVA taux normal	0	0	635970,00	0	0	0
TVA taux réduit						
TVA sur marge						
Autres recettes (produits divers)	0	2975	821,70	0	0	0
TOTAL TVA Recettes	128788	2975	636791,7	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200220-201007-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

12/ EMPRUNTS

Emprunt et Avance de trésorerie

RUBRIQUE	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation #REF!			2 019 HT	2 020 HT	0 HT	0 HT	0 HT
			à nouveau	mouvement	solde					
		HT								
Avance de trésorerie			500 000		500 000		0 -500 000			
Emprunt										
Total Emprunt et	0	0	500 000	0	500 000	0	-500 000	0	0	0

Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation #REF!			2 019 HT	2 020 HT	0 HT	0 HT	0 HT
			à nouveau	mouvement	solde					
		HT								
Total Frais Annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation #REF!			2 019 HT	2 020 HT	0 HT	0 HT	0 HT
			à nouveau	mouvement	solde					
		HT								
Total Evictions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation #REF!			2 019 HT	2 020 HT	0 HT	0 HT	0 HT
			à nouveau	mouvement	solde					
		HT								
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation #REF!			2 019 HT	2 020 HT	0 HT	0 HT	0 HT
			à nouveau	mouvement	solde					
		HT								
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial janvier 2018	Bilan Révisé décembre 2018	Réalisation #REF!			2 019 HT	2 020 HT	0 HT	0 HT	0 HT
			à nouveau	mouvement	solde					
Total	0	0	0	0	500 000	0	-500 000	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200620-2020067-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200220-201007-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020