

OBJET ZRHI DU BUTOR
CRAC 2015

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

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

OBJECTIFS DE L'OPERATION

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

Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée en 1986, 86 familles à reloger ont été recensées.

Pour ce faire, la SEDRE a acquis le foncier et a élaboré le projet social de relogement en étroite relation avec la population du quartier.

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

En juillet 1988, le premier immeuble Piranhas est terminé et accueille 24 familles, suivi par les autres immeubles Piranhas (24 logements) et Casse-pierre (42 logements).

Une troisième opération de logements locatifs sociaux (Butor – 69 LLTS), également réalisée par la SEDRE en 2001, est venue compléter l'offre sur le secteur.

Cette première phase RHI étant terminée, il convenait de poursuivre l'urbanisation du secteur. C'est ce qui a été engagé avec la réhabilitation du Séchoir à tabac et qui s'est poursuivi avec des opérations immobilières, dont 41 logements locatifs très sociaux et commerces réalisés en 2013 par la SEDRE à travers l'opération « Les Comptoirs du Butor ». Cette dernière permet notamment le relogement de quelques familles issues de Piranhas et Casse-pierre.

PROGRAMME PREVISIONNEL

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

Rapport n°16/4-25

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

Les études menées ont permis de montrer le potentiel de développement de la zone et de définir des scénarios d'aménagement. Le scénario que la Ville de Saint-Denis a retenu pour l'élaboration du schéma d'aménagement urbain sur la ZRHI du Butor permettra ainsi d'encadrer l'ensemble des interventions à mener sur le secteur, notamment les démarches d'acquisition foncières à l'amiable en parallèle du montage d'un dossier de DUP afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la bonne réalisation du scénario retenu.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan 2014 validé (€ HT)	Bilan 2015 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	390 755 €	421 475 €	30 720 €	Augmentation des coûts des études techniques sur l'lot 1
Terrains et frais annexes	8 228 423 €	8 227 165 €	- 1 258 €	Baisse des taxes foncières
Travaux et honoraires	4 140 037 €	5 925 338 €	1 785 301 €	Ajustement du coût des travaux au scénario retenu et prise en compte des travaux prévisionnels (2017-2018) liés à l'aménagement urbain sous réserve de l'obtention des subventions FEDER ITI sur le POE 2014-2020.
Frais financiers	1 364 389 €	1 434 752 €	70 362 €	Frais financiers liés au report des prévisions de commercialisation des terrains, principalement sur les flots 1 et 5
Frais généraux	925 167 €	1 014 019 €	88 851 €	Proportionnels aux autres postes
Autres dépenses	1 063 477 €	220 412 €	- 843 065 €	Diminution de l'excédent liée à l'évolution du programme retenu
Total dépenses	16 112 248 €	17 243 160 €	1 130 912 €	
RECETTES	Bilan 2013 validé (€ HT)	Bilan 2014 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	11 025 143 €	10 962 143 €	- 63 000 €	Diminution liée à l'évolution du prix de cession de l'lot 5
Subventions et participations	4 755 201 €	5 930 201 €	1 175 000 €	Intégration des subventions FEDER ITI - POE 2014-2020 sollicitées auprès de la Région Réunion, par l'intermédiaire de la CINOR
Autres recettes	331 904 €	350 816 €	18 912 €	Prolongement de la durée prévisionnelle des locations (maison et affichages)
Total recettes	16 112 248 €	17 243 160 €	1 130 912 €	

Par rapport au CRAC 2014 validé, le CRAC 2015 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation, en dépenses et en recettes (soit + 7,02 %), dû principalement :

- en dépenses, à l'ajustement du coût des travaux du programme retenu ;
- en recettes, à l'obtention des subventions du Programme Opérationnel Européen (POE) FEDER 2014-2020 et à la prolongation de la durée prévisionnelle des locations ;

La participation communale reste inchangée soit 3 222 094 € HT.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2015

	Réalisé au 31/12/2014	Bilan prévisionnel 2015	Réalisé au 31/12/2015	%
DEPENSES				
Frais d'études	271 827 €	421 475 €	321 575 €	76%
Acquisitions et frais sur acquisitions	4 104 141 €	7 903 333 €	4 104 141 €	52%
Participations et taxes	295 144 €	323 832 €	302 574 €	93%
Travaux principaux	1 958 365 €	5 925 338 €	1 998 502 €	34%
Frais financiers sur emprunt	353 248 €	353 248 €	353 248 €	100%
Frais et Produits fin CT	847 447 €	1 081 503 €	974 457 €	90%
Autres dépenses rémunérées	178 782 €	220 412 €	208 412 €	95%
Sous Total	8 008 954 €	16 229 142 €	8 262 910 €	51%
Rémunération prestataire	388 153 €	974 019 €	395 940 €	41%
Honoraires société clôture opération	- €	40 000 €	- €	0%
Sous Total honoraires	388 153 €	1 014 019 €	395 940 €	39%
TOTAL DEPENSES	8 397 107 €	17 243 160 €	8 658 849 €	50%
RECETTES				
Cessions à la collectivité	376 000 €	376 001 €	376 000 €	100%
Cessions	1 387 737 €	10 586 142 €	1 519 737 €	14%
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	-
Participation ville	3 322 094 €	3 322 095 €	3 322 094 €	100%
Subventions Etat	- €	- €	- €	-
Subventions	1 008 106 €	2 608 106 €	1 008 106 €	39%
Autres participations	22 758 €	22 758 €	22 758 €	100%
Produits financiers	68 242 €	68 478 €	68 242 €	100%
Produits divers	132 289 €	259 580 €	178 055 €	69%
TOTAL RECETTES	6 317 228 €	17 243 160 €	6 494 993 €	38%

Les principales interventions menées en 2015 sur la ZHRI Butor ont concerné :

- la réalisation d'études géotechniques et de pollution de sol en vue de la commercialisation de l'îlot 1 ;
- la réalisation de compléments d'études pour la définition de scénarios d'aménagement sur le Butor.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2016

	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Prévisions 2020
DEPENSES					
Frais d'études	30 400 €	33 250 €	33 250 €	3 000 €	- €
Acquisitions et frais sur acquisitions	6 000 €	1 008 339 €	1 556 082 €	1 230 029 €	- €
Participations et taxes	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	- €
Travaux principaux	4 477 €	212 000 €	1 399 500 €	1 083 500 €	1 227 359 €
Frais financiers sur emprunt	- €	- €	- €	- €	- €
Frais et Produits fin CT	49 940 €	28 034 €	29 071 €	- €	- €
Autres dépenses rémunérées	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	- €
Sous Total	98 817 €	1 289 623 €	3 025 904 €	2 324 529 €	1 227 359 €
Rémunération prestataire	79 934 €	164 679 €	177 449 €	130 520 €	25 498 €
Honoraires société clôture opération	- €	- €	- €	40 000 €	- €
Sous Total honoraires	79 934 €	164 679 €	177 449 €	170 520 €	25 498 €
TOTAL DEPENSES	178 751 €	1 454 301 €	3 203 353 €	2 495 050 €	1 252 857 €
RECETTES					
Cessions à la collectivité	- €	- €	- €	1 €	- €
Cessions	845 000 €	846 000 €	2 947 203 €	3 253 203 €	1 175 000 €
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	- €	- €
Participation ville	- €	- €	- €	- €	- €
Subventions Etat	- €	- €	- €	- €	- €
Subventions	- €	500 000 €	500 000 €	600 000 €	- €
Autres participations	- €	- €	- €	- €	- €
Produits financiers	- €	- €	- €	- €	236 €
Produits divers	23 025 €	23 500 €	24 000 €	- €	11 000 €
TOTAL RECETTES	868 025 €	1 369 500 €	3 471 203 €	3 853 204 €	1 186 236 €

Les dépenses prévisionnelles en 2016

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées

- à la réalisation des études de réseaux ;
- à la poursuite des études urbaines sur le Butor ;
- aux études de géomètre et de maîtrise d'œuvre complémentaires pour le chiffrage des travaux VRD.

Les recettes prévisionnelles en 2016

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées à la cession de l'îlot 5 à la Ville de Saint-Denis.

Rapport n° 16/4-25

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

- le CRAC 2015 de la ZHRI Butor, notamment les éléments suivants :
 - le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 17 243 160 € HT;
 - la participation de la ville qui reste inchangée ;
 - les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
 - les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et les recettes afférentes ;

- de m'autoriser à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2015 de la ZRHI Butor peut être consulté auprès de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité / Hôtel de Ville - 35 - télécopieur 0262 40 05 29.



auprès de la Direction
téléphone 0262 40 04

Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12

Rapport n° 16/4-25

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

- le CRAC 2015 de la ZHRI Butor, notamment les éléments suivants :
 - le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 17 243 160 € HT;
 - la participation de la ville qui reste inchangée ;
 - les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
 - les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et les recettes afférentes ;

- de m'autoriser à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2015 de la ZRHI Butor peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

OBJET ZRHI DU BUTOR
CRAC 2015

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 ;

Délibération n° 16/4-25

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 ;

Sur le RAPPORT N° 16/4-25 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2015 de la ZRHI BUTOR, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 17 243 160 € HT ;
- la participation de la ville qui reste inchangée ;
- les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et les recettes afférentes.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

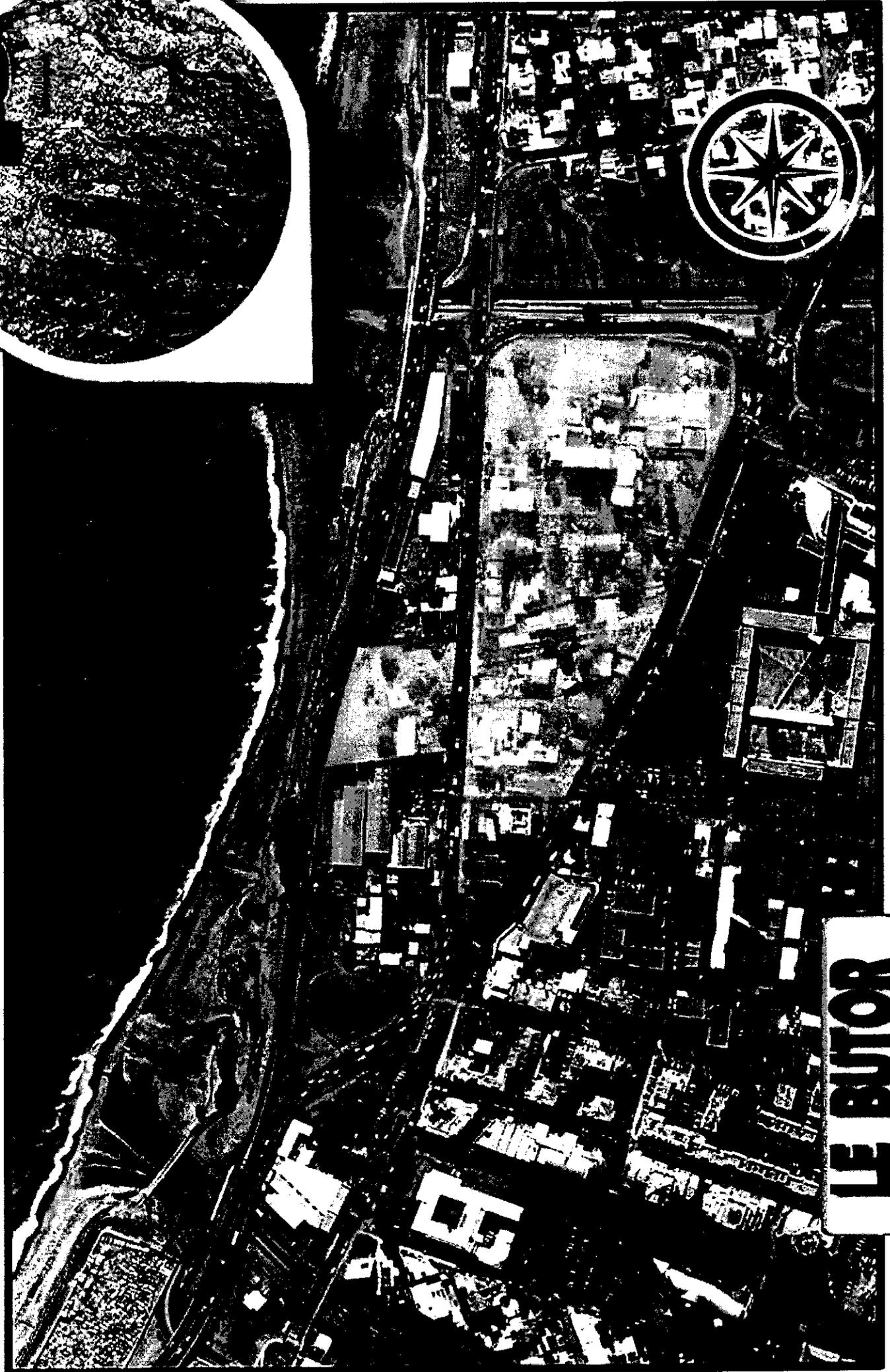


Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16425-DE
en date du 04/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16425



LE BUTOR



ZRHI BUTOR

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(G.R.A.C.)

ANNÉE 2015

SEDRE

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 2015	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	10
I.3-1 : Le programme d'aménagement	10
I.3-2 : Le programme de construction	12
II – COMPTE-RENDU FINANCIER	13
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2015	15
II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1 ^{er} JANVIER 2016.....	16
II.3 – ANALYSE DES ECARTS	17
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2016	18
II.5 – Commentaires du bilan financier	20
II.5-1 : ETUDES	20
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES	21
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS	22
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	27
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	28
II.5-9 : AUTRES RECETTES	29
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015	31
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015.....	31
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015	31
FICHES FINANCIERES DE DETAIL	32

I – COMPTE-RENDU GENERAL



I.1- PRESENTATION DE L'OPERATION

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

(Cf. plan ci-contre)

Le périmètre initial de la RHI (1986) comportait les terrains de part et d'autre de la rue Léopold Rambaud correspondant aux îlots 1, 2 et 5, et à l'opération Piranhas/Casse-pierre. Il y a été ajouté en 1989 une emprise complémentaire comprenant les terrains délimités par la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny et la rue du Dancing correspondant aux îlots 3 et 4.

Par ailleurs, il a été convenu en 2002 entre la Ville et la SEDRE de mener sur les îlots 3 et 4 une réflexion sur leur restructuration urbaine. Celle-ci a été menée sous la forme d'un mandat d'études.

L'îlot 5 a été classé au nouveau PLU en emplacement réservé au bénéfice de la CINOR, pour l'extension de la Cité des Arts.

En 2006, le secteur du Butor a été intégré au dossier présenté par la Commune de Saint-Denis auprès de l'ANRU, avec les quartiers de Camélias – Vauban et Maréchal Leclerc / St Jacques.

La convention de rénovation urbaine de Saint-Denis, signée en novembre 2009 n'a pas retenu le BUTOR dans le secteur prioritaire d'intervention de l'ANRU. Dès lors, seules les opérations déjà prises en compte dans le protocole (réhabilitation des 90 logements du groupe Piranhas/Casse-pierre financée par la LBU et la réhabilitation de l'équipement « Séchoir à tabac ») pouvaient bénéficier de l'ANRU, à condition d'engager les travaux avant mi-2013.

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.

B) Les enjeux de l'aménagement actuel 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.

La mission d'étude a été interrompue à l'initiative du maître d'ouvrage en décembre 2012.

En 2015 afin de poursuivre les réflexions d'aménagement sur le BUTOR, 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.

Le choix d'un scénario dès 2016 permettra d'achever l'élaboration du schéma d'organisation urbaine.

I.1-3 : PRESENTATION DU CRAC 2015

Le **CRAC 2015** est le reflet de la situation de l'opération au 31 décembre 2015, que ce soit en réalisations comme en prévisions.

La RHI menée sur le bidonville du Butor étant terminée, les enjeux pour l'aménagement des espaces restants dans une logique de quartier avaient été engagés en 2007, mais n'ont pu déboucher que partiellement sur des actions opérationnelles, le contexte immobilier privé ayant stoppé les projets envisagés.

En 2012, une étude urbaine a été lancée afin de redéfinir un schéma d'organisation urbaine à engager sur le quartier à travers :

- **La formalisation d'un schéma d'aménagement ;**
- **L'accompagnement des projets immobiliers émergents ;**
- **Une concertation accrue avec les acteurs de quartier.**

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

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

Le choix en 2016 par la commune de Saint-Denis d'un scénario d'aménagement permettra d'engager la mise en œuvre d'une procédure de DUP foncière.

D'autre part, un avenant n°8 à la convention d'études et de réalisation de la RHI du BUTOR et de son extension, a été signé par la ville dans le but de la proroger la date de fin de la concession pour une durée de trois ans à compter du 23 mars 2016, soit jusqu'au 23 mars 2019.

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

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

- ☞ Déclaration d'insalubrité du bidonville du BUTOR par arrêté préfectoral du 21 septembre 1982
- ☞ Déclaration d'utilité publique pour les acquisitions foncières par arrêté préfectoral du 29 mars 1984
Bénéficiaire de la DUP : Département de la Réunion, SEDRE mandataire du Département.
- ☞ Convention d'études RHI confiée par la Ville à la SEDRE par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 1985
Coût de l'étude : 200 000 F HT
NOTA : cette étude n'est pas intégrée au bilan de l'opération

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

I.2-2 : CONCESSION D'AMENAGEMENT

- ☞ Réalisation de la RHI confiée par la Ville à la SEDRE par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 1986

La convention entre la Ville et la SEDRE portant sur les études et la réalisation de la Résorption de l'Habitat Insalubre du Butor est signée le 26 septembre 1986
reçue à la Préfecture le 24 mars 1987
- ☞ Extension de principe du périmètre de la RHI par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 1989
et demande d'acquisitions foncières (avenant à la convention cadre SEDRE-VILLE).
- ☞ Demande de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération RHI Butor et réalisation de la RHI par la SEDRE, suivant le périmètre élargi par délibération du Conseil Municipal du 16 mars 1991
- ☞ Avenant N°1 à la convention d'études et de réalisation sur le périmètre étendu, signé le 3 avril 1991
Reçu en Préfecture le : 4 avril 1991
- ☞ Déclaration d'Utilité Publique des opérations de l'extension de la ZRHI Butor par arrêté préfectoral 91-2882/DR1 du 11 septembre 1991
- ☞ Avenant n°2 à la convention d'études et de réalisation de la RHI Butor et de son extension, signé le : 18 octobre 1994
Reçu en Préfecture le : 19 octobre 1994
- ☞ Avenant n°3 (13 juillet 2001) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au 23 mars 2001
- ☞ Prorogation DUP jusqu'au 11 septembre 2001 par arrêté préfectoral 96-2278 du 2 septembre 1996
- ☞ Avenant n°4 (13 juillet 2001) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au 23 mars 2007
(DCM du 30/09/2003 reçue en Préfecture le 25/10/2003)
- ☞ Avenant n°5 (15 mai 2007) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au 23 mars 2010
(DCM du 22/03/2007 reçue en Préfecture le 23/05/2007)
- ☞ Avenant n°6 (28 avril 2010) de prolongation de la convention d'études et de réalisation jusqu'au 23 mars 2013

(DCM du 27/02/2010 reçue en Préfecture le 08/03/2010)

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

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

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

I.3-1 : LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT

D'une manière générale, l'aménagement de la ZRHI du BUTOR doit pouvoir s'appuyer sur un **schéma d'aménagement** garant d'une urbanisation cohérente et support à une probable DUP. La Commune de Saint-Denis avait donc pris l'option en juillet 2008 de lancer, dans le cadre de l'ANRU, une étude urbaine, provisionnée sur le plan financier, et portant sur le secteur large du BUTOR.

Cette étude n'ayant pu être engagée par la Commune, il a été décidé en 2010 de lancer une étude urbaine indépendamment de l'ANRU. Sur la base d'un diagnostic préalable, cette dernière a pour mission de définir les orientations d'aménagement retenue pour la requalification du secteur, qui serviront ensuite à engager les travaux et les projets de commercialisation.

La démarche engagée sur le Butor s'appuie sur les mêmes approches méthodologiques, toute proportion gardée, que celles déployées sur les secteurs soutenues par l'ANRU.

A cet effet, la SEDRE, en accord avec son concédant, a engagé en 2011 **trois missions complémentaires** :

- Une étude urbaine préalable
- Un marché de maîtrise d'œuvre urbaine
- Un marché d'animation de la démarche participative.

L'étude urbaine préalable a pour objectif, sur la base d'un diagnostic préalable, de définir les orientations d'aménagement retenue pour la requalification du secteur, qui serviront ensuite à engager les travaux et les projets de commercialisation. Elle doit déboucher sur la programmation urbaine du quartier et sa traduction dans un schéma d'organisation. L'urbaniste apportera également une assistance à la commercialisation et au suivi des projets.

Le **marché de maîtrise d'œuvre** assurera la conception et la réalisation des infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du programme défini.

Enfin cette restructuration doit s'accompagner d'une **démarche participative** associant les acteurs locaux au projet d'aménagement, et ce dès la phase de programmation urbaine. Dans un premier temps, ceux-ci ont été consultés lors de la phase de diagnostic afin de participer à la définition des éléments de programme qui seront mis en œuvre pour rénover le quartier. L'implication des acteurs locaux pourra ensuite se poursuivre en phase de conception et de réalisation.

Une consultation a été lancée en août 2011 pour engager ces missions dans le cadre d'un marché de maîtrise d'œuvre global composé de trois lots. Celles-ci s'est révélée infructueuse, aussi une nouvelle procédure a été relancée en décembre 2011, proposant cette fois trois marchés distincts. L'attribution de ces marchés a été notifiée en juillet 2012 et la mission engagée avec :

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

Lot n°1 : un OS de démarrage de la mission a été signé le 14/09/2012. Les démarches engagées par le prestataire ont été formalisées dans un rapport (volet 1- Programme et Schéma d'organisation urbaine du quartier du BUTOR) en décembre 2012. Ce rapport devait être croisé avec les données du lot n°3 pour permettre d'engager les scénarii d'organisations urbaines. Cette mission ayant été interrompue dans l'attente d'une décision sur le devenir des groupes Piranhas et Casse-pierre, les résultats n'ont pas été intégrés au premier rendu. Fin 2013, l'opportunité d'étudier plusieurs scénarios de schéma urbain, en fonction de la démolition-reconstruction ou de la rénovation de ces logements, a amené la SEDRE à prévoir un avenant à cette mission. **En 2014 l'équipe de maîtrise d'œuvre a réalisé l'élaboration des scénarios et la présentation de ce travail a été faite à la Ville mi 2014.**

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

Lot n°3 : un OS de démarrage de la mission a été signé le 20/08/2012. Dix premiers entretiens individuels ont été menés avec des acteurs locaux impliqués dans le projet, puis complétés par des analyses sociales et l'observation des usages sur le quartier. Deux séances de workshop avec les acteurs locaux ont été organisées les 20 novembre et 17 décembre 2012. Une troisième séance a eu lieu le 14 février 2013. La restitution de ce travail en 2013 devait intégrer la décision de la Ville sur la réhabilitation ou la démolition reconstruction de Piranhas Casse-pierre, ainsi que l'organisation de la concertation avec les habitants. Cette mission a été interrompue pour les raisons évoquées ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

▪ **LA 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.

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 2015

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2016

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1^{ER} JANVIER 2016

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 1^{ER} JANVIER 2016

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2015

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	321 575 €	7/ Cessions de terrains	1 895 737 €
2/Terrains	4 406 715 €	8/ Subventions et participations	4 330 201 €
3/Travaux	1 998 502 €	- Subventions	1 008 106 €
4/ Frais Financiers	1 327 706 €	- Participations Collectivité	3 255 932 €
5/ Frais Généraux	395 940 €	- Autres participations	66 163 €
6/ Autres dépenses	208 412 €	9/ Autres recettes	269 056 €
TOTAL DES DEPENSES HT	8 658 849 €	TOTAL DES RECETTES HT	6 494 993 €
TVA SUR DEPENSES	13 781 €	TVA SUR RECETTES	184 €
COMPTE DE TIERS	3 732 €	COMPTE DE TIERS	1 469 €
		AVANCE DE TRESORERIE	500 000 €
COMPTE DE LIAISON	- €	COMPTE DE LIAISON	1 679 715 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	8 676 362 €	TOTAL DES RECETTES TTC	8 676 362 €

II.2 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2016

COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE août-15	BILAN ACTUALISE janv-16	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2015	PREVISIONS
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	390 755 €	421 475 €	321 575 €	99 900 €
2/ TERRAINS	8 228 423 €	8 227 165 €	4 406 715 €	3 820 450 €
3/ TRAVAUX	4 140 037 €	5 925 205 €	1 998 502 €	3 926 703 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 364 389 €	1 434 890 €	1 327 706 €	107 184 €
5/ FRAIS GENERAUX	925 167 €	1 014 012 €	395 940 €	618 073 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 063 477 €	220 412 €	208 412 €	12 000 €
TOTAL DES DEPENSES	16 112 248 €	17 243 159 €	8 658 849 €	8 584 310 €
RECETTES				
7/ CESSIONS DE TERRAINS	11 025 143 €	10 962 143 €	1 895 737 €	9 066 406 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTI	4 755 201 €	5 930 201 €	4 330 201 €	1 600 000 €
<i>Subventions</i>	<i>1 433 106 €</i>	<i>2 608 106 €</i>	<i>1 008 106 €</i>	<i>1 600 000 €</i>
<i>Participations Collectivité</i>	<i>3 322 095 €</i>	<i>3 322 095 €</i>	<i>3 322 094 €</i>	<i>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	331 904 €	350 815 €	269 056 €	81 760 €
TOTAL DES RECETTES	16 112 248 €	17 243 159 €	6 494 993 €	10 748 165 €

II.3 – ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-08-2015 (CRAC 2014 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2016 (CRAC 2015) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	390 755	421 475	30 720	Augmentation des coûts des études techniques sur l'ilot 1
Terrains et frais annexes	8 228 423	8 227 165	-1 258	Baisse des taxes foncières
Travaux et honoraires	4 140 037	5 925 205	1 785 168	Ajustement du coût des travaux au scénario retenu et prise en compte des travaux prévisionnels (2017-2018) liés à l'aménagement urbain sous réserve de l'obtention des subventions FEDER ITI sur le POE 2014-2020.
Frais financiers	1 364 389	1 434 890	70 500	Frais financiers liés au report des prévisions de commercialisation des terrains, principalement sur les ilots 1 et 5
Frais généraux	925 167	1 014 012	88 845	Proportionnels aux autres postes
Autres dépenses	1 063 477	220 412	-843 065	Diminution de l'excédent liée à l'évolution du programme retenu
TOTAL DEPENSES	16 112 248	17 243 159	1 130 911	
RECETTES				
Cessions de terrains	11 025 143	10 962 143	-63 000	Diminution liée à l'évolution du prix de cession de l'ilot 5
Subventions et participations	4 755 201	5 930 201	1 175 000	Intégration des subventions FEDER ITI - POE 2014-2020 sollicitées auprès de la Région Réunion, par l'intermédiaire de la CINOR
Autres recettes	331 904	350 815	18 911	Prolongement de la durée prévisionnelle des locations (maison et affichages)
TOTAL RECETTES	16 112 248	17 243 159	1 130 911	

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 1ER JANVIER 2016

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 23/11/2015	NOUVEAU BILAN ACTUALISE 1er JANVIER 2016	Total des réalisations au 31 déc 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS au delà
DEPENSES									
En euros HT									
1/ FRAIS D'ETUDES									
Etudes Générales	189 062 €	219 062	134 162	26 400	29 250	29 250	0	0	0
Honoraires	147 953 €	147 953	147 953	0	0	0	0	0	0
Géomètre	53 739 €	54 459	39 459	4 000	4 000	4 000	3 000	0	0
S-total Etudes	390 755 €	421 475	321 575	30 400	33 250	33 250	3 000	0	0
2/ TERRAINS									
Acquisitions	7 268 166 €	7 268 166	3 733 166	0	936 765	1 448 675	1 149 560	0	0
Frais Annexes	683 028 €	681 770	396 320	11 000	76 574	112 407	85 469	0	0
Evictions	277 229 €	277 229	277 229	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0
S-total Terrains	8 228 423 €	8 227 165	4 406 715	11 000	1 013 339	1 561 082	1 235 029	0	0
3/ TRAVAUX									
Travaux	3 816 705 €	5 552 915	1 819 904	4 223	200 000	1 330 000	1 030 000	1 168 787	0
Rémunération de techniciens	323 332 €	372 291	178 598	253	12 000	69 500	53 500	58 439	0
S-total Travaux	4 140 037 €	5 925 205	1 998 502	4 477	212 000	1 399 500	1 083 500	1 227 226	0
4/ FRAIS FINANCIERS									
Moyen terme	344 017 €	344 017	344 017	0	0	0	0	0	0
Court terme	1 011 141 €	1 081 642	974 457	50 391	27 678	29 115	0	0	0
Autres charges financières	9 231 €	9 231	9 231	0	0	0	0	0	0
S-total Frais Financiers	1 364 389 €	1 434 890	1 327 706	50 391	27 678	29 115	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX									
Rémunération SEDRE	885 167 €	974 012	395 940	79 934	164 679	177 449	130 514	25 498	0
Rémunération de clôture	40 000 €	40 000	0	0	0	0	40 000	58 439	0
S-total Frais généraux	925 167 €	1 014 012	395 940	79 934	164 679	177 449	170 514	25 498	0
6/ AUTRES DEPENSES									
Frais divers	48 641 €	48 651	44 651	1 000	1 000	1 000	1 000	0	0
Autres frais	173 761 €	171 761	163 761	2 000	2 000	2 000	2 000	0	0
Bonus Excédent	841 075 €	0	0	0	0	0	0	0	0
S-total Autres dépenses	1 063 477 €	220 412	208 412	3 000	3 000	3 000	3 000	0	0
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	16 112 248 €	17 243 159 €	8 658 849 €	179 202 €	1 453 945 €	3 203 397 €	2 495 043 €	1 252 724 €	0 €
RECETTES									
En euros HT									
7/ CESSIONS DE TERRAIN									
Cessions constructeurs	10 649 142 €	10 586 142	1 519 737	845 000	846 000	2 947 203	3 253 203	1 175 000	0
Cessions à la commune	376 001 €	376 001	376 000	0	0	0	1	0	0
S-total Cessions Terrains	11 025 143 €	10 962 143	1 895 737	845 000	846 000	2 947 203	3 253 204	1 175 000	0
8/ SUBVENTIONS ET PART.									
Subventions	1 433 106 €	2 608 106	1 008 106	0	500 000	500 000	600 000	0	0
Part. Collec.	3 255 932 €	3 255 932	3 255 932	0	0	0	0	0	0
Autres participations	66 163 €	66 163	66 163	0	0	0	0	0	0
Total Subventions/participat.	4 755 201 €	5 930 201	4 330 201	0	500 000	500 000	600 000	0	0
9/ AUTRES RECETTES									
Produits financiers	72 394 €	68 477	68 242	0	0	0	0	235	0
Produits divers	236 752 €	259 580	178 055	23 025	23 500	24 000	0	11 000	0
Participations privées	22 758 €	22 758	22 758	0	0	0	0	0	0
S-total Autres recettes	331 904 €	350 815	269 056	23 025	23 500	24 000	0	11 235	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	16 112 248 €	17 243 159 €	6 494 993 €	868 025 €	1 369 500 €	3 471 203 €	3 853 204 €	1 186 235 €	0 €
RESULTATS (H.T.)			2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
Solde annuel			-2 163 856	688 823	-84 445	267 806	1 358 160	-66 489	0
Solde cumulé			-2 163 856	-1 475 032	-1 559 477	-1 291 672	66 489	0	0

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS au delà
	En euros HT						
Solde annuel (H.T.)	-2 163 856	688 823	-84 445	267 806	1 358 160	-66 489	0
Solde cumulé (H.T.)	-2 163 856	-1 475 032	-1 559 477	-1 291 672	66 489	0	0
TVA sur Dépenses	13 781	10 014	35 099	137 122	107 101	106 482	0
TVA sur Recettes	184	73 782	73 908	252 552	276 522	100 810	0
Différentiel TVA						-368 160	
Emprunts obtenus							
Encaissements:	500 000		0				
Remboursements:					-500 000	0	0
Endettement (Capital restant)	500 000	500 000	500 000	500 000	0	0	
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)							
Solde annuel	-1 677 452	752 591	-45 636	383 236	1 027 582	-72 161	0
Solde cumulé	-1 677 452	-924 860	-970 497	-587 261	440 321	0	0
Compte de Tiers	-2 263	2 263	0	0	0	0	0
TRESORERIE REELLE	-1 679 715 €	-922 598 €	-970 497 €	-587 261 €	440 321 €	0 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)							
Solde annuel	-1 663 856	688 823	-84 445	267 806	858 160	-66 489	0
Solde cumulé	-1 663 856	-975 032	-1 059 477	-791 672	66 489	0	0

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DEPENSES

II.5-1 : ETUDES

TRANCHE 1

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

Ces études, dont le coût est rappelé pour mémoire (30 210 € 9HT) ne sont pas intégrées au bilan de l'opération.

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

TRANCHE 2

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

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

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

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

- Le groupement Zone UP/Cyathéa/Inexia-Menighetti (**études urbaines**) pour un montant, révisé en tenant compte de l'élaboration de scénarios, de 107 662,50 € HT, dont 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.**

En vue de la commercialisation de l'îlot 1 en 2016, une étude de faisabilité en réseaux et voiries pour un montant de 1 600 € HT a été démarrée en 2014 avec SOCETEM et sera poursuivie en fonction du projet envisagé.

En 2015 des études géotechniques et de pollution des sols ont été réalisées, pour un montant de 15 525 € HT. En plus de ces marchés, en cours et qui s'étaleront également de 2016 à 2018, des interventions de géomètre sont prévues en 2016 à 2019 pour un montant de 15 000 € HT.

TOTAL ETUDES (2,4%) :	421 475 € HT
dont réalisé au 31/12/2015 (76,3%) :	321 575 € HT
A réaliser (23,7%) :	99 900 € HT
Coût ETUDES réalisées en 2015 :	24 088 € 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 sera cédé à la **Commune** pour lui permettre de poursuivre l'aménagement à venir de la frange littorale (classement UV au PLU de St Denis).

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

TRANCHE 2

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

ILOT 1

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

1 410 000 € HT

ILOT 2

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

ILOT 3

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

1 125 000 € HILOT 4

L'îlot 4 présente différentes situations foncières :

a) Parcelles privées qui, a priori, ne muteront pas :

- * AY 74 – 314 (immeuble d'habitation en R + 3 et station-service en rez-de-chaussée)
- * AY 315 (immeuble d'habitation en R + 3)

b) Parcelles communales ou privées qui seront le support du projet urbain réalisé sur l'îlot 4 :

La première démarche proposée par la SEDRE était d'urbaniser sans expropriation, la DUP n'étant plus valide, en menant des négociations avec les propriétaires privés pour faire émerger un programme urbain passant soit par des acquisitions foncières de la SEDRE, soit, sans acquisitions foncières de la SEDRE.

La conjoncture immobilière ayant fortement évolué, l'initiative privée a peu de chance de s'exprimer. C'est pourquoi, sur la base du plan et du programme d'aménagement urbain qui sera validé, une nouvelle DUP pourrait être envisagée pour s'assurer de maîtriser les parcelles de l'îlot 4, en parallèle des discussions à l'amiable.

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

Parmi ces dernières, l'acquisition de la parcelle AY 284 a été réalisée en **2012** pour un montant de 197 500 € HT et 18 712 € HT de frais annexes.

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

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

→ **Parcelles communales** dont les mutations dépendront des discussions avec les propriétaires des parcelles privés adjacentes : AY 330 (207 m²) ; AY 72 (399 m²), soit 606 m², estimées à 427 230 € HT.

Ce poste « Tranche 2 » représente un montant d'acquisition prévisionnel restant à réaliser de 3 536 000 € HT.

Enfin, le poste « **frais annexes** » est provisionné pour répondre au paiement des taxes foncières, des frais de notaires et des frais de justice pour éviction, à hauteur de **285 520 € HT**.

Les dépenses réalisées en **2015** sur le foncier ne comprennent que les taxes foncières, soit **3 742 € HT**

TOTAL foncier (47,7%) :	8 227 165 € HT
dont réalisé au 31/12/2015 (53,6%) :	4 406 715 € HT
A réaliser (46,4%) :	3 820 450 € HT
Coût foncier réalisé en 2015 :	3 742 € HT

II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS

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

TRANCHE 1

II.5.3.1. Travaux secondaires

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

Il s'agit de :

a) Travaux de la 1ère phase

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

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

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

→ Travaux d'eau potable :

Viabilisation tertiaire de l'immeuble "Les Piranhas I".
Opérations de réception de septembre 1988.

b) Travaux VRD - 2ème phase

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

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

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

c) Travaux VRD - 3ème phase

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

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

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

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

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

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

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

II.5.3.3. Travaux divers

a) Travaux Téléphone

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

b) Travaux d'espaces verts

EIE SAINT-BERNARD - Espace Verts - Marché 90/034/079

c) Travaux de nettoyage et d'entretien des parcelles

Il s'agit de travaux réalisés de manière ponctuelle.

TOTAL TRAVAUX Tranche 1 REALISES AU 31/12/2015 :	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 31/12/2015 :	155 410 € HT
Reste à réaliser :	0 € HT

TRANCHE 2

La tranche 2 concerne les aménagements restant à engager sur le secteur sur les îlots 1, 3 et 4, au travers des opérations déjà lancées (Comptoirs du Butor) et du schéma d'aménagement.

II.5.3.5. Travaux Tranche 2

Une prévision de **3 733 137 € HT** est intégrée au bilan financier prévisionnel pour les travaux de desserte et d'aménagement secondaire des îlots 3, 4 et 1.

Sur ces îlots ont déjà été engagées les actions suivantes :

- la SEDRE a démolie en 2011 la case frappée d'insalubrité implantée sur la parcelle AY 34 (acquise par la SEDRE en 2006), pour un montant de **21 295 € HT**.
- L'opération des Comptoirs du Butor engagée sur l'îlot 3 a généré des travaux préparatoires en 2012 (démolitions de la case occupée par une association de quartier, enlèvement des réseaux). L'association a été relocalisée dans le LCR de la résidence du Butor, qui a l'objet d'une rénovation pour accueillir cette nouvelle fonction. Le montant des travaux de démolition et de rénovation du nouveau local se sont élevés à **34 582 € HT** en 2012.
- L'aménagement de la ruelle Sanisal, comprenant des travaux de démolition et de terrassement généraux, le raccordement des réseaux, des travaux de traitement de surface et le génie civil d'un poste transformateur, pour un montant total de **255 333 € HT**, dont **251 710 € HT réalisés en 2014**.

En 2015 des travaux de traitement de surface ont été réalisés par l'entreprise COLTRAV REUNION, pour un montant de **3 623,40 € 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 terminé en 2014**.

Une prévision de **193 699 € HT** est intégrée au bilan financier prévisionnel pour les honoraires des techniciens pour l'aménagement des îlots 3, 4 et 1 (maîtrise d'œuvre et CSPS).

TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES Tranche 2 :	296 113 € HT
Reste à réaliser :	3 623 € HT

TOTAL POSTE TRAVAUX ET HONORAIRES (34,4%) :	5 925 205 € HT
dont réalisé au 31/12/2015 (33,7%) :	1 998 502 € HT
Reste à réaliser (66,3%) :	3 926 703 € HT
Coût des travaux et honoraires réalisés en 2015 :	3 623 € HT

II.5-4 : LES FRAIS FINANCIERS

Ce sont les frais financiers résultant soit de la mise en place d'emprunts moyen terme, soit de la trésorerie négative de l'opération.

II.5.4.1. Frais financiers sur emprunts

Il s'agit des frais financiers de l'emprunt moyen terme.

➤ Frais financiers de l'emprunt moyen terme de 3 000 000 francs (457 347 euros) contracté par la SEDRE le 27 juillet 1988 (prêt 34 100843 01 V) et entièrement remboursé en 1994.

➤ Frais financiers de l'emprunt moyen terme de 3 000 000 francs contracté par la SEDRE le 12 décembre 1994, sur une durée de 5 années dont 3 ans de différé d'amortissement.

Le montant global des intérêts de :

Total frais financiers sur Emprunts échus..... 344 017 €

Il avait été envisagé en 2012 de mettre en place un nouvel emprunt d'un montant de 1 500 000 € en 2014 pour combler les périodes de trésorerie négative en attente de rentrées des recettes. Toutefois, les perspectives de rentrées de trésorerie liées à la vente des parcelles de l'îlot 5 à la CINOR et de l'îlot 1 à un promoteur reportent la question.

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

II.5.4.2. Frais financiers court terme

Le calcul de ces frais s'établit par rapport à la situation annuelle de trésorerie ;
En 2015, les frais financiers à court terme s'élèvent à 63 226 € HT.

Montant total des frais financiers à court terme :1 081 642 €
Dont réalisé au 31/12/2015 : 974 457 €
A prévoir pour les années 2016 à 2018: 107 184 €

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 (8,3%) :.....	1 434 890 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (92,5%) :.....	1 327 706 € HT
A réaliser (7,5%) :	107 184 € HT
Coût des frais financiers réalisés en 2015 :	63 226 € 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 31/12/2015 à 347 051 € HT.

A cette rémunération contractuelle s'ajoute une rémunération pour les prestations d'accompagnement social réalisées pour la livraison des programmes Piranhas/Casse Pierre d'un montant de 37 807 € HT.

Les prévisions de rémunération de gestion de l'opération jusqu'à 2019 (hors rémunération de commercialisation et hors rémunération de clôture) s'élèvent à : 381 332 € 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 31/12/2015 s'élève à :11 081 € HT

La rémunération prévue de 2016 à 2019 s'élève à 196 741 € HT

II.5.5.3. La rémunération de clôture

Enfin, il conviendrait d'intégrer une rémunération de clôture de l'opération à l'instar de toutes les autres conventions d'aménagement. Un avenant à la convention sera proposé dans ce sens au concédant. A cet égard, il est proposé de retenir une rémunération forfaitaire de 40 000 € TTC réévaluée, équivalente à celles retenues sur les autres ZAC de Saint-Denis,

Soit provisionné à ce jour : 40 000 € HT

L'ensemble des frais généraux s'élèvent à :

TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX (5,9%) :	1 014 012 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (39%) :	395 940 € HT
A réaliser (61%) :	618 072 € HT
Frais généraux réalisés en 2015 :	2031 € HT

II.5-6 : AUTRES DEPENSES

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

En 2013, la SEDRE a également subventionné un chantier d'insertion sur le groupe d'habitations Piranhas et Casse-pierre afin d'associer les habitants à réalisation d'espaces de jardin au bas des bâtiments. L'opération a donné lieu à la signature d'une convention pour un montant total de 55 379 € HT dont 27 624 € HT réalisés en 2014.

Au 31/12/2015, le montant des autres dépenses reste inchangé par rapport à l'année précédente, soit 208 412 € HT.

Une prévision de 12 000 € HT est prévue au bilan pour les années 2016 à 2019.

TOTAL AUTRES DEPENSES (1,3%) :	220 412 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (94,6%) :	208 412 € HT
A réaliser (5,4%) :	12 000 € HT
Autres dépenses réalisées en 2015 :	0 € HT

TOTAL GENERAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES :.... 17 243 159 € HT

dont total réalisé au 31/12/2015 : 8 658 849 € HT
(soit 49,8% du total)

Total du reste à réaliser (50,2%) : 8 584 310 € HT

RECETTES

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

II.5-7.1. Cession de terrain au Concédant

Dans le cadre de l'aménagement du Séchoir à tabac (La FABRIK) la parcelle AY 61 (terrain SERCA - 2 250 m²) a été cédée à la Commune par acte du 21/03/06,
Pour un montant total de : 376 000 € HT

Il convient de noter que la Commune a cédé directement un terrain de l'îlot 5 à la SCI Eugénie, sur l'emprise comprise entre le Boulevard Lancastel et la rue Léopold Rambaud (parcellaire 580 m², SHON 734 m², prix de cession 53 357 euros). Cette recette n'est pas prise en compte au bilan de l'opération.

Enfin les **voies publiques** sont ou seront rétrocédées à 1 € symbolique conformément au cahier des charges de concession, notamment en 2009 une emprise du mail réalisé par la Ville en bordure du Séchoir à tabac.

TOTAL CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE :	376 001 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 :	376 000 € HT
A réaliser :	1 € HT

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

TRANCHE 1

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

TRANCHE 2

ILOT 1 : Il est envisagé de pouvoir céder environ 8000 m² de foncier à des promoteurs pour y réaliser des opérations mixtes de bureaux sur la base de 705 € HT/m² terrain (estimation des Domaines) en fonction des propositions de porteurs de projet potentiels, soit : 5 647 405 € HT

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

Dès lors, les cessions sont prévues à l'horizon 2018-2019.

ILOT 3 : La cession d'environ 2000 m² de foncier à la SEDRE constructeur a été actée en 2012 pour la réalisation de l'opération « Les Comptoirs du Butor » comprenant 41 Logements Locatifs Très Sociaux et 250 m² de commerces, dont une partie destinée à répondre aux besoins de relogement de certains habitants de Piranhas et Casse-pierre.

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

En 2015, aucune cession n'a été effectuée sur l'îlot 3.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma d'organisation urbaine sur la ZRHI du Butor, l'îlot 3 pourrait accueillir des **bureaux et commerces en façade de la rue Léopold Rambaud** sur une emprise d'environ 625 m² commercialisée à 800 €/m², soit 500 000 € HT, afin de tenir compte des travaux d'aménagement nécessaires. En retrait de la rue, une **opération de logements** pourrait être intégrée, apportant une recette de 123 500 € HT.

ILOT 4 : La valorisation du foncier à travers des opérations immobilières devrait permettre d'envisager des recettes d'environ (logements + commerces) : **1 104 500 € HT**

ILOT 5 :

Concernant l'îlot 5, la cession des terrains SEDRE (3 146 m²) à la CINOR s'effectuera en 2016-2017 à la Commune au prix des Domaines, soit un montant estimé à **1 691 000 € HT**. En 2014, les parcelles AY 11 et AY 12 ont été cédées à la CINOR pour un montant de **132 000 € HT**.

TOTAL CESSION DE CHARGES FONCIERES A DES PROMOTEURS :	10 586 142 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 :	1 519 737 € HT
A réaliser :	9 066 405 € HT

TOTAL RECETTES DE CESSIONS (63,6%):	10 962 143 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (17,3%) :	1 895 737 € HT
A réaliser (82,7%) :	9 066 406 € HT
Cessions réalisées en 2015 :	0 € HT

II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

II.5-8.1. Subventions

...> *Au titre des études préalables*

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

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

Subvention d'un montant de **445 827 € HT**
 Attribuée à la Commune par arrêté préfectoral N°431 4 SG/DEC/1 du 31 décembre 1986.

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

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

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

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

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

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

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

Cette aide est accordée à la Commune au titre de :

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

Soit au total : 254 132 € HT

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 sollicite une subvention européenne (ITI) sur le POE FEDER 2014-2020 pour le montant suivant : 1 600 000 € HT.

TOTAL SUBVENTIONS :	2 608 106 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 :	1 008 106 € HT
A réaliser :	1 600 000 € HT

II.5-8.2. Participations de la Commune

Celle-ci résulte du bilan prévisionnel et correspond à l'équilibre de postes dépenses et recettes, compte tenu de l'ensemble des postes décrits précédemment.

Cette participation a été versée au 31/12/2014 à hauteur de : 3 255 932 € HT
Ajoutée à 66 163 € HT au titre de la MOUS.

TOTAL PARTICIPATIONS :	3 255 932 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 :	3 255 932 € HT
A réaliser :	0 € HT

A noter qu'une avance de trésorerie a été consentie par la Ville à l'opération en février 2009, pour un montant de 500 000 € et sera reversée à la Collectivité lorsque la trésorerie de l'opération le permettra, soit prévisionnellement dans le présent CRAC en 2018.

TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS (34,4%) :	5 930 201 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (73%) :	4 330 201 € HT
A réaliser (27%) :	1 600 000 € HT
Subventions et participations réalisées en 2015 :	0 € HT

II.5-9 : AUTRES RECETTES

II.5-9.1. Produits financiers

La trésorerie positive de l'opération en 1990 - 1991 et 1995 a permis de générer des produits financiers
Pour : 68 242 € HT

Le passage à une trésorerie positive en fin d'année 2018 doit permettre le remboursement de l'avance de trésorerie dès 2018, ainsi que des produits financiers à partir de 2019, à percevoir sur 2020, pour un montant prévisionnel de 502 €.

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 effectivement perçus au 31/12/14.....178 055 € HT

La signature de ces conventions permet de prévoir des recettes de **81 525 €** jusqu'au terme de l'utilisation des terrains.

Enfin, il est prévu que le contentieux SEDRE / M. HAMEAU s'achève en 2019 avec le paiement des arriérés à la SEDRE (environ 11 000 €).

TOTAL AUTRES RECETTES (2%) :	350 815 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (76,6%) :	269 056 € HT
A réaliser (23,4%) :	81 760 € HT
Autres recettes réalisées en 2015 :	22 828 € HT

TOTAL PREVISIONNEL DES RECETTES : 17 243 159 € HT

dont total réalisé au 31/12/2015 : 6 494 993 € HT
(soit 62,3 du total)

Total du reste à réaliser (soit 37,7% du total): 10 748 165 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

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

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

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

ANNEXES :
FICHES FINANCIERES DE DETAIL

4/ FRAIS FINANCIERS

Moyen terme

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS									
						2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT			
Charges fin sur emprunts prévisionnel	344 017 0	344 017	344 017		344 017		0	0	0						
Total Moyen terme	344 017	344 017	344 017	0	344 017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Court terme

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS									
						2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT			
constaté Frais financiers 2015	844 319 0	844 319 63 226	844 319	63 226	844 319 63 226										
<i>Calcul auto des intérêts</i>	166 822	174 096	66 912		66 912	50 391	27 678	29 115	0	0					0
Total Court terme	1 011 141	1 081 642	911 231	63 226	974 457	50 391	27 678	29 115	0						

0

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS									
						2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT			
Autres charges financières	9 231	9 231	9 231		9 231										
Total 0	9 231	9 231	9 231	0	9 231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS									
						2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT			
					0										
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS									
						2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT			
					0										
Total .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS									
						2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT			
Total Frais Financiers	1 364 389	1 434 890	1 264 479	63 226	1 327 706	50 391	27 678	29 115	0						

en date du 04/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16425

8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

Subventions

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	1 008 106	1 008 106	1 008 106		0						
prévisionnel					0						
Subvention C/NOR (portage EPRF)	425 000				0						
POE FEDER (FICHE ITI)		1 600 000			0		500 000	500 000	600 000		
Total Subventions	1 433 106	2 608 106	1 008 106	0	1 008 106	0	500 000	500 000	600 000	0	0

Part. Collec.

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
	3 255 932	3 255 932	3 255 932		0						
Calcul auto participations		-0			0			0			0
Total Part. Collec.	3 255 932	3 255 932	3 255 932	0	3 255 932	0	0	0	0	0	0

Autres participations

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Participation Ville sur MOUS	66 163	66 163	66 163		0						
Total	66 163	66 163	66 163	0	66 163	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
					0						
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
					0						
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Subventions et part	4 755 201	5 930 201	4 330 201	0	4 330 201	0	500 000	500 000	600 000	0	0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16425-DE
en date du 04/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16425

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
Récap Fournisseurs rémunérable		0	1468,89	-1468,89	0	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	-2483,59	2483,59	0	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-1248,18	1248,18	0	0	0	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		0	-2262,88	2262,88	0	0	0	0	0	0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs rémunérable Compte n°40	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
				0						
40110			96,84	-96,84						
40170			0	0						
16500 (dépôt et cautionnement)			1372,05	-1372,05						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
Sous-total Rémunérable	0	0	1468,89	-1468,89	0	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémuné Compte n°46	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
				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	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
Clients acquisitions			-2483,59	2483,59						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
Sous-total rémunérable	0	0	-2483,59	2483,59	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°41	Bilan Initial août 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
clients divers				0						
= + créances (compte 46)			-1248,18	1248,18						
Balance				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
Sous-total non-rémunérable	0	0	-1248,18	1248,18	0	0	0	0	0	0

11/ TVA**TVA sur Dépenses**

Rubriques	PREVISIONS						
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
TVA récupérable (44566)	0						
TVA à régler (44585)	6,07						
CPTE 44567 débiteur	13774,65						
1/ Frais d'études		2584	2826,25	2826,25	255	0	0
3/ Travaux		380,52834	18020	118957,5	92097,5	104314,2398	0
5/ Frais généraux		6794,352681	13997,67544	15083,20176	14493,67477	2167,2875	0
6/ Autres dépenses		255	255	255	255	0	0
TOTAL TVA Dépenses	13780,72	10013,881	35098,9254	137121,952	107101,175	106481,527	0

TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS						
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
CPTE 44571	184,41						
CPTE 44567 créditeur	0						
Cessions de Terrains		71825	71910	250512,2125	276522,2975	99875	0
TVA taux normal							
TVA taux réduit							
TVA sur marge							
Autres recettes (produits divers)		1957,125	1997,5	2040	0	935	0
TOTAL TVA Recettes	184,41	73782,125	73907,5	252552,213	276522,298	100810	0

12/ EMPRUNTS

Emprunt et Avance de trésorerie

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
	août 2015	janvier 2016	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Avance de trésorerie			500 000		500 000			0			
Emprunt								-500 000			
Total Emprunt et	0	0	500 000	0	500 000	0	0	-500 000	0	0	0

Frais Annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
	août 2015	janvier 2016	juillet 2015	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Frais Annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Evictions

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
	août 2015	janvier 2016	juillet 2015	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Evictions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
	août 2015	janvier 2016	juillet 2015	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total Géomètre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation	2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
	août 2015	janvier 2016	juillet 2015	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
	août 2015	janvier 2016	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
	0	0	500 000	0	500 000	0	0	-500 000	0	0	0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16425-DE
 en date du 04/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16425