

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 20 JUIN 2016

Délibération n° D-2016-238

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 14/06/2016

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 27/06/2016

Zac Pôle Sports - Convention publique d'aménagement -
Compte Rendu Annuel à la Collectivité (réalisations
2015/prévisions 2016)

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Secrétaire de séance : Simon LAPLACE

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Jacques ARTHUR, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU

Excusés :

Madame Nathalie SEGUIN, Madame Monique JOHNSON.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**Zac Pôle Sports - Convention publique
d'aménagement - Compte Rendu Annuel à la
Collectivité (réalisations 2015/prévisions 2016)**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et à l'article 17 de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Pôle Sports approuvée en Conseil municipal du 24 juin 2005, Deux-Sèvres Aménagement a transmis à la Ville de Niort le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) sur l'opération dont elle est concessionnaire.

Le document qui reprend les éléments financiers fixés au bilan de l'opération comprend :

- la situation juridique et administrative ;
- l'état d'avancement physique et financier de l'opération ;
- les réalisations de l'exercice 2015 et les prévisions 2016 ;
- l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes jusqu'au terme de l'opération ;
- les bilans, plans de financement et de trésorerie prévisionnels ;
- la note de conjoncture présentant l'avancement de l'opération et l'échéancier de réalisation.

Le bilan financier de la ZAC Pôle Sports s'équilibre en dépenses à 37 775 000 € HT et en recettes à 37 906 000 € HT.

Pour l'exercice 2016, les prévisions budgétaires de dépenses s'élèvent à environ 3 192 000 € HT consacrés majoritairement aux acquisitions foncières et aux travaux d'infrastructures de l'avenue de Limoges. En recettes, les prévisions budgétaires s'élèvent à environ 1 979 000 € HT.

Plus spécifiquement, concernant la participation financière de la Ville de Niort, concédante de l'opération, celle-ci reste inchangée à 3 726 000 € HT. Conformément à la décision municipale du 4 avril 2016, cette participation financière de la collectivité prend la forme d'une subvention d'équipement non assujettie à la TVA.

En dépenses 2016 :

- Foncier = 373 000 € HT
 - les acquisitions restantes dans le cadre de la procédure d'expropriation engagée en 2010 et pour lesquelles une ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge représentent un montant de 470 000 € HT.
 - frais d'acquisition : 60 000 € HT
 - des jugements favorables en appel ont permis une baisse de la provision pour actualisation des montants suite aux jugements d'expropriation de - 157 000 € HT
- Travaux = 2 015 000 € HT correspondant essentiellement à l'aménagement de l'avenue de Limoges en 2 x 2 voies et aux travaux de dépollution, démolition et remise en état des sols des terrains à céder prochainement
 - reste à réaliser sur la phase 1 (DCE 1) : 52 000 € HT ;
 - reste à réaliser sur la phase 2 (DCE 2) : 1 247 000 € HT (+ 18 000 € HT de révision) ;
 - une ligne « autres travaux et aléas » de 698 000 € HT.
- Honoraires sur travaux = 83 000 € HT
- Frais financiers = 415 000 € HT
- Frais honoraires de maîtrise d'ouvrage = 195 000 € HT
- Frais divers = 75 000 € HT

- Frais de commercialisation = 36 000 € HT

En recettes 2016 :

- Recettes de locations = 5 000 € HT
- Cession de terrains à des tiers = 449 000 € HT. Ces cessions concernent 2 terrains rue de l'aérodrome (Planet Immobilier et SCI Fernando) et l'acquisition Marcireau en application du protocole d'accord.
- Cession de terrains à la Ville de Niort = 0 € HT. Les dernières acquisitions de terrains équipés ont été faites par la Ville de Niort fin 2013, il n'est plus prévu de cession foncière à la collectivité.
- Autres participations = 1 525 000 € HT. Ces participations correspondent à :
 - versement 2016 de la participation financière de la Ville de Niort : 1 320 000 € HT (payés en avril 2016 sur le BP 2016) ;
 - participation CAN aux arrêts de bus définitifs de l'avenue de Limoges : 25 000 € HT ;
 - participation du CD 79 à la couche de roulement de l'avenue de Limoges : 180 000 € HT.

En terme de financement :

Pour permettre le bon déroulement de l'opération, Deux-Sèvres Aménagement a effectué 4 phases d'emprunts :

- En 2008 : 5 M€ d'emprunts (4 prêts bancaires) remboursés en totalité.
- En 2011-2012 : 9,8 M€ d'emprunts (5 prêts bancaires) dont 6,322 M€ ont d'ores et déjà été remboursés. Il est prévu de rembourser en 2016, le solde de ces emprunts soit 3,428 M€.
- En 2015 : 10 M€ d'emprunts (3 prêts bancaires) dont 711 000 € seront remboursés en 2016. Le reste du remboursement (9,289 M€) sera effectué entre 2017 et 2020.
- En 2016 : 6,25 M€ d'emprunts (2 prêts bancaires) dont le remboursement sera effectué entre 2017 et 2020.

Fin 2016, le capital restant dû des emprunts bancaires s'élèvera à 15,539 M€.

Un découvert de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pourra être sollicité en cas de besoin en 2016.

Il est donc demandé au Conseil municipal, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et après avoir pris connaissance du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la ZAC Pôle Sports concédée à Deux-Sèvres Aménagement, de bien vouloir :

- prendre acte de la communication du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2016 de la ZAC Pôle Sports faisant état des réalisations 2015 et des prévisions 2016 ci-annexé.

Le Conseil municipal a pris acte du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGE
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT

NIORT – ZAC POLE SPORTS



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

-

2015/2016



SOMMAIRE

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L’HISTORIQUE DE LA ZAC POLE SPORTS	3
1.1 - CONTEXTE.....	3
1.2 - CARTE D’IDENTITE DE L’OPERATION.....	4
1.3 - SITUATION	5
1.4 - PHASAGE	6
2. NOTE DE CONJONCTURE	7
2.1 - RAPPEL.....	7
2.2 - EXERCICE 2014.....	11
2.3 - EXERCICE 2015.....	13
3. ETAT D’AVANCEMENT DE L’OPERATION	15
3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERE	15
3.2 - TRAVAUX D’AMENAGEMENT – PHASE 1.....	16
3.3 - TRAVAUX D’AMENAGEMENT – PHASE 2.....	16
4. EVOLUTION DU BILAN DE L’OPERATION	17
4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE.....	17
4.2 - DEPENSES	19
4.3 - RECETTES.....	20
4.4 - FINANCEMENT	22
5. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	26

6. TABLEAU DES EMPRUNTS 27

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTORIQUE DE LA ZAC POLE SPORTS

1.1 - CONTEXTE

Le Conseil Municipal de la Ville de NIORT du 24 Juin 2005 a approuvé la **création** de la ZAC Pôle Sports et a décidé d'en confier la réalisation à Deux-Sèvres Aménagement dans le cadre d'une **convention publique d'aménagement** approuvée le 24 juin 2005 et signée le 12 juillet 2005. Cette convention porte sur une durée initiale de 6 ans prorogée par avenant à 10 ans puis à 15 ans, elle arrivera à **échéance le 25 Juillet 2020**.

Le dossier de **réalisation** de ZAC a été approuvé le 26 janvier 2007. Un arrêté de **Déclaration d'Utilité Publique** a été pris par le Préfet en date du 13 février 2007 pour une durée de 5 ans. Par arrêté du 9 Février 2012, le Préfet des Deux Sèvres en a prolongée la durée de validité de 5 années supplémentaires soit jusqu'au 9 Février 2017.

L'opération d'aménagement est localisée à l'Est de NIORT. La Zone d'Activités Terre de Sport bénéficie d'une accessibilité facilitée depuis les axes majeurs de l'agglomération Niortaise. Grâce à son accès direct au centre-ville de Niort et à l'échangeur autoroutier de l'A10, qui constitue l'accès le plus rapide vers Niort, depuis Paris ou Bordeaux, et à sa proximité avec la RD 611, reliant les routes de Poitiers et La Rochelle et assurant le contournement Sud et Est de NIORT. Le périmètre de la ZAC Pôle Sports comprend 122 hectares, de part et d'autre de l'avenue de Limoges.

Aujourd'hui, la ZAC Pôle Sports s'inscrit dans un nouveau contexte communautaire au regard de la loi NOTRe. En effet, la CAN, à compter du 1^{er} janvier 2017 aura seule compétence pour créer, aménager, gérer et entretenir les Zones d'Activités Economiques (ZAE) situées sur le territoire de ses communes membres.

Ainsi, la question du transfert de la partie économique de la ZAC Pôle Sports est posée. Un travail collaboratif pour sérier les principaux enjeux à court terme sur des aspects juridiques, financiers et fiscaux du transfert de l'opération (sous concession d'aménagement) été engagé entre la Ville et la CAN dès le début de l'année 2016.

Les principaux objectifs de la zone sont les suivants :

- répondre aux besoins de la ville de Niort en termes d'équipements sportifs et d'équipements culturels,
- susciter sur le long terme le développement d'activités sportives et de loisirs grand public,
- favoriser le développement économique,
- valoriser l'attractivité du territoire et l'entrée de ville,
- veiller à une intégration optimale de la zone dans l'environnement,
- requalifier la zone d'activités existante : améliorer son fonctionnement et son image,
- s'inscrire dans une démarche environnementale et assurer l'intégration paysagère de qualité des équipements projetés (notamment en incitant de manière forte les entreprises à respecter un certain nombre de préconisations environnementales s'appliquant à l'ensemble de la ZAC).

Historique

- ⇒ Dossier de création : 24 Juin 2005
- ⇒ Convention publique d'aménagement DSA : 12 Juillet 2005
- ⇒ Déclaration d'utilité publique : 13 Février 2007
- ⇒ Prorogation de la DUP : 9 Février 2012
- ⇒ Dossier de réalisation : 26 Janvier 2007

ZAC Pôle Sports en chiffres

- ⇒ Surface : 122 ha
- ⇒ Surface cessible en activité : 350 000 m²
- ⇒ Surface de plancher : 130 000 m²

⇒ Investissement : 37 M€ HT

1.2 - CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

OP n° : 401

Nom : ZAC "Pole Sports"

Responsable de l'opération : Thomas BEVILLE

Concédant : Ville de NIORT

FORME D'INTERVENTION :	Convention Publique d'Aménagement		
TYPE D'OPERATION :	Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté		
CONTRATS	Délib. C.M. Signature Date d'effet	24/06/2005 12/07/2005 26/07/2005	Convention Publique d'Aménagement
AVENANT N°1	Délib. C.M. Signature Date d'effet	16/12/2005 20/03/2006 01/01/2006	Prestations foncières
AVENANT N°2	Délib. C.M. Signature Date d'effet	21/12/2007 18/01/2008 28/01/2008	Transfert partiel de 3 propriétés Ville de Niort à l'opération
AVENANT N°3	Délib. C.M. Signature Date d'effet	23/05/2008 05/06/2008 30/06/2008	Transfert de 14 propriétés ville de Niort à l'opération
AVENANT N°4	Délib. C.M. Signature Date d'effet	06/07/2009 31/07/2009 10/08/2009	Approbation du bilan révisé durée de la concession fixée à 10 ans
AVENANT N°5	Délib. C.M. Signature Date d'effet	20/06/2011 30/06/2011 25/07/2011	Approbation du bilan révisé Modalités de versement de la rémunération de commercialisation de l'aménageur
AVENANT N°6	Délib. C.M. Signature Date d'effet	20/12/2013 30/12/2013 28/01/2014	Durée de la concession fixée à 15 ans
Date expiration		25/07/2020	
Approbation CRAC 2006/2007		29/06/2007	
Approbation CRAC 2007/2008		11/07/2008	
Approbation CRAC 2008/2009		06/07/2009	
Approbation CRAC 2009/2010		05/07/2010	
Approbation CRAC 2010/2011		20/06/2011	
Approbation CRAC 2011/2012		25/06/2012	
Approbation CRAC 2012/2013		03/06/2013	
Approbation CRAC 2013/2014		24/11/2014	
Approbation CRAC 2014/2015		12/10/2015	

PARAMETRES ADMINISTRATIFS

Concertation	Délib. C.M.	24-juin-05
ZAC Création	Délib. C.M.	24-juin-05
ZAC dossier de Réalisation approuvé le:	Délib. C.M.	26-janv-07
Bilan financier approuvé le:	Délib. C.M.	26-janv-07
DUP	Arrêté Préf	13-févr-07
Prorogation de la DUP	Arrêté Préf	9-févr-12
DEP	Délib. C.C.	24-juin-05

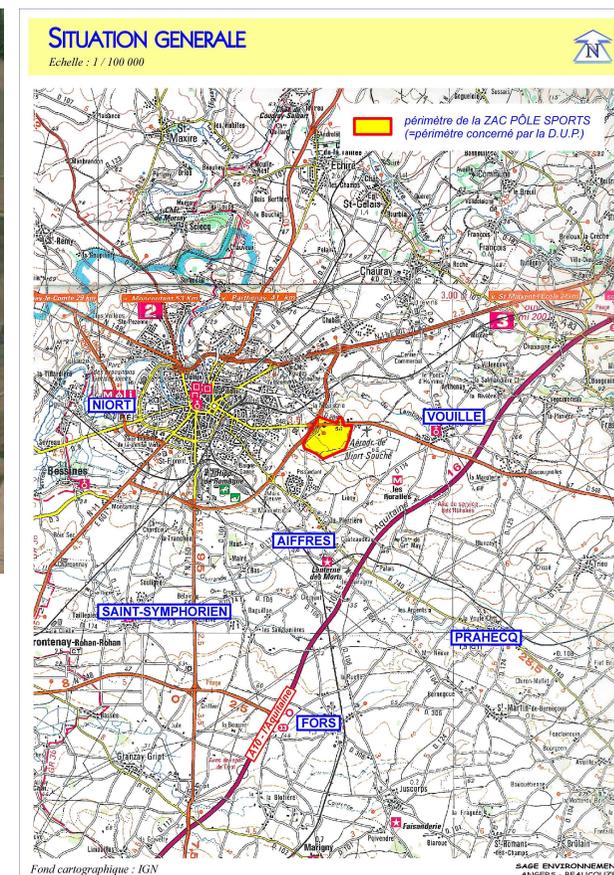
ELEMENTS PHYSIQUES

Surface de la ZAC :	1 220 000 m ²
Emprises publique	60 000 m ²
Surface des terrains cessibles :	1 125 000 m ²
Surface vendue :	822 852 m ²
Reste à vendre :	302 148 m ²

1.3 - SITUATION



Source : Google Earth



1.4 - PHASAGE



2. NOTE DE CONJONCTURE

2.1 - RAPPEL

2.1.1 Foncier :

Accords amiables

Les acquisitions foncières nécessaires au lancement de la première tranche de travaux ont toutes été réalisées à l'amiable. Cependant, pour certains terrains, non encore acquis au démarrage des travaux, des négociations plus poussées ont été menées. Elles ont permis de finaliser les acquisitions nécessaires aux travaux sur 2008. Pour certaines entreprises devant se délocaliser, des accords pour les échanges fonciers ont été engagés depuis 2007.

Sur la totalité du périmètre de ZAC de 1.220.000m² (surface issue du dossier de création), plus de 1.037.361 m² ont été acquis à l'amiable, soit 82% de la superficie. Sur le solde, une partie des terrains n'ont pas pour objectif d'être acquis, le reste a été intégré à la procédure d'expropriation engagée. La nécessité d'acquies ces parcelles fait suite à l'évolution de la commande de la collectivité concédante (formulée en 2009) de requalifier de manière plus importante l'entrée de ville et d'acquies les biens immobiliers en bordure d'avenue de Limoges en vue de valoriser ce foncier.

Enquête parcellaire

Pour les terrains pour lesquels les négociations amiables n'ont pas abouti, une nouvelle enquête parcellaire a été engagée en 2010 en vue d'acquies par voie d'expropriation les emprises encore non acquies et nécessaires à la poursuite de l'opération. Cette enquête (la 3^{ème}) s'est déroulée du 27 Janvier au 12 Février 2010 avec pour objectif d'identifier les propriétaires des biens immobiliers expropriés. Elle concernait 14 parcelles.



Arrêté de Cessibilité

Les parcelles identifiées section II n°10 et 15 ont fait l'objet d'accords amiables à l'issue de l'enquête parcellaire

Après actualisation des états parcellaires, notification de l'ouverture d'enquête, et réception des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur, un arrêté de cessibilité a été sollicité sur 12 parcelles, auprès de Madame la Préfète par courrier du 20 Juillet 2010.

Cet arrêté a été pris par Madame la Préfète en date du 4 Novembre 2010 avec pour objet de rendre cessible les immeubles référencés dans l'état parcellaire qui a été notifié à l'ensemble des expropriés.

Ordonnance d'expropriation

Des accords amiables ont été formalisés sur 2 biens à l'issue de la notification de l'arrêter de cessibilité et avant la prise de l'ordonnance d'expropriation.

Par courrier du 20 Décembre 2010, Madame la Préfète a été sollicitée afin que soit saisi le Juge de l'expropriation en vue d'obtenir la prise des ordonnances d'expropriation qui ont été rendues le 5 Avril 2011 concernant 10 parcelles.

C'est par cette ordonnance que la propriété des biens expropriés a été transférée à Deux Sèvres Aménagement. Elle a été publiée aux Hypothèques et notifiée aux expropriés par courrier du 2 Mai 2011.

Par courrier du 19 Juillet 2011, la cour de cassation a été saisie afin de nous assurer du non pourvois des expropriés. Celui-ci nous a été confirmé par certificat du 20 Juillet 2011.

A l'issue de ce transfert de propriété, un accord de prix a été trouvé à l'amiable avec l'indivision Morin et un traité d'adhésion à l'ordonnance a été signé.

Fixation des indemnités

Un accord amiable sur le prix n'ayant pu être trouvé avec l'ensemble des expropriés le juge a été saisi en vue de faire fixer les indemnités.

- Le juge de l'expropriation a été saisi initialement pour la fixation des indemnités relatives à deux des parcelles. Les montants fixés par le juge en première instance apparaissent comme étant largement supérieurs à l'évaluation des biens fournie par les services fiscaux. En effet, pour les deux biens, la différence entre la provision du bilan assise sur l'évaluation des domaines et le rendu du jugement s'élève à 1 227 K€. DSA a fait appel de la décision qui a été confirmée par la cours d'appel de Poitiers. A l'issue du Pourvoi en cassation formulé par Deux Sèvres Aménagement les décisions ont été confirmées.
- A la demande de l'exproprié, un jugement a été rendu le 28 Juin 2013 sur la parcelle cadastrée section HK n°41 propriété de la société CPO. Ce jugement défavorable (588 448.60€ HT contre 172 925€ HT proposés sur la base de l'estimation de France Domaine) a fait l'objet d'un appel de DSA. Les indemnités fixées en appel ont été revues à la baisse notamment sur la valorisation du foncier. Les sommes ont été versées en 2015 :
 - o total alloué en 1^{ère} instance : 588.449 €
 - o total alloué en appel : 480.006 €
 - o Soit une diminution de 108 443 €

- La fixation de l'indemnité due pour la prise de possession du bien cadastre section HK n°55 a été sollicitée par DSA. L'indemnité fixée par le juge s'élève à 336 598€ contre 162 800€ proposé (cf. évaluation des domaines). Les sommes ont été versées pour permettre la prise de possession et DSA a fait appel de la décision auprès de la cour d'appel de Poitiers. Les indemnités ont été revues à la baisse à l'occasion du jugement en appel.
 - o total allouée en 1^{ère} instance : 336.598 €
 - o total alloué en appel : 167.298 €
 - o Soit une baisse de 169 300€
 - o Une procédure de recouvrement des sommes trop perçues suite au jugement en première instance a été engagée.

- DSA a sollicité la fixation de l'indemnité pour la prise de possession de la parcelle cadastrée section HK n°61. Le jugement en première instance à fixé 631 639.60€. L'estimation des domaines proposait une valorisation du bien à hauteur de 262 000€. Deux Sèvres Aménagement a payé l'indemnité pour permettre la prise de possession et a fait appel de cette décision. Le jugement en appel a été rendu en 2015, le terrain ne peut pas être qualifié de terrain à bâtir (infirmité du jugement sur ce point) et la valeur du terrain fixée n'est pas de 36 €/m2 (retenue par le premier juge), mais de 6 €/m2:
 - o total allouée en 1^{ère} instance : 631 639.60 €
 - o total alloué en appel : 474 415.80€
 - o Soit une baisse de 157 23.80€
 - o Une procédure de recouvrement des sommes trop perçues suite au jugement en première instance a été engagée.

- Un accord amiable a été trouvé avec M JEAU pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section HK n°59, le traité d'adhésion à l'ordonnance a été signé en Juin 2014.

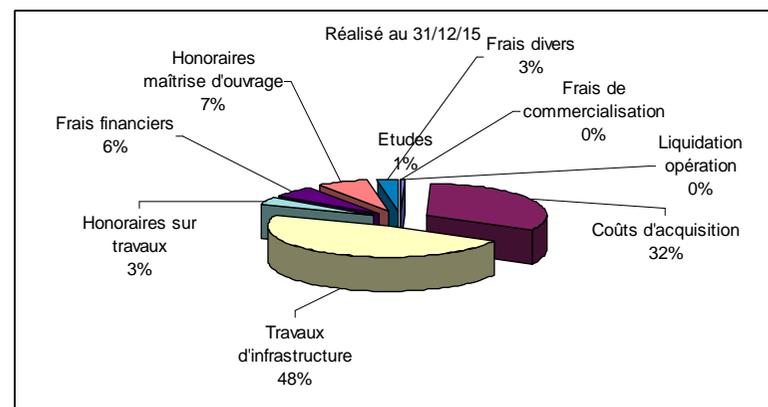
- Un accord amiable a été trouvé avec la propriétaire de la parcelle cadastrée section IK n°23. Un traité d'adhésion a été signé en 2015 moyennant le versement d'une indemnité de 350 000€.

- HK n°39 – SCI Thierry : Le terrain de la SCI THIERRY, est cadastré section HK n° 39 sises 487, Avenue de Limoges à POITIERS, il fait partie des parcelles incluses dans l'ordonnance d'expropriation du 31 janvier 2011.

La SCI THIERRY a formé un recours contre l'arrêté de cessibilité du 14 novembre 2010, et a obtenu son annulation devant le Tribunal administratif de POITIERS, aux termes d'un jugement rendu le 17 avril 2014, du fait de l'exception d'illégalité de la DUP.

La SAEML DEUX SEVRES AMENAGEMENT a formé un appel contre ce jugement devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX, en cours d'instruction.

Depuis lors et en parallèle de la procédure en appel décrite ci-dessus, l'aménageur a informé la collectivité que par un jugement du 9 septembre 2015 du Tribunal de Grande Instance de NIORT, la SCI THIERRY fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.



Dans ce cadre, des négociations ont été engagées par la SAEM DSA auprès du liquidateur judiciaire pour se porter acquéreur de l'actif immobilier susvisé, propriété de la SCI THIERRY.

L'aménageur a proposé un montant de 30 000€ en vue de transiger à l'amiable (28 Janvier 2016). Cette proposition a reçu l'accord du conseil de la SCI Thierry (Maitre Mitard) et du mandataire liquidateur le 6 Avril 2016. Le juge commissaire a été sollicité par le mandataire en vue d'obtenir son accord pour une transaction amiable.

2.1.2 Technique :

La première phase de travaux réalisés en 2007 et 2008 sur la tranche 1 de la ZAC, concerne essentiellement la desserte de l'Acclameur et le Club Acclameur. Pour mémoire, le total marché est de 7.9 millions d'euros [pour une estimation d'environ 8,4 millions d'euros HT]. La durée totale du marché de cette tranche 1 étant de 23 mois.

La seconde phase de travaux (DCE 2) a été engagée en 2010. D'un montant de 5.842K€ HT [pour une estimation d'environ 6.9 millions d'euros HT] elle a pour objectifs de réaliser les travaux suivants : réhabilitation de la rue de l'aérodrome, création de la rue Darwin Est et Ouest et du giratoire Coupe Gorge, requalification de l'Avenue de Limoges ainsi que la réalisation d'un modelé au sud de l'Acclameur par la mise en œuvre des déblais issus de l'opération de la place de la Brèche.

A l'occasion du CRAC 2010 et prévisions 2011, et de la révision du bilan de l'opération, il a été décidé d'ouvrir à la commercialisation une surface de 49 900m² en partie Sud de l'opération. Ces terrains étaient précédemment

destinés à être cédés à la Ville de Niort pour y accueillir le projet de stade de football. La recette prévisionnelle pour cette surface s'élève à 3.244 K€ HT.

Dans le cadre des négociations avec la société Leroy Merlin, une nouvelle étude de trafic a été menée par Deux Sèvres Aménagement, sur la base d'un cahier des charges élaboré en concertation avec les services de la CAN, du CG et de la Ville de Niort. Cette étude réalisée suite à la demande du CG79 de modifier le profil de l'Avenue de Limoges a permis à la collectivité concédante et au conseil général d'opter pour un choix différent quant au profil de voirie de l'Avenue de Limoges. Celui-ci sera un profil à 2X2 voies. Cette solution a engendrée la production d'un nouvel AVP confiée à la société EGIS. Celui-ci a été validé en Mars 2015 et le PRO/DCE validé en Août 2015. L'AAPC relatif au lot éclairage a été mis en ligne le 27 Août 2015. L'entreprise Delaire a été retenue à l'issue de cette consultation.

Le lot VRD a été confié à Eurovia titulaire du marché DCE 2 dont la requalification de l'Avenue de Limoges était une tranche conditionnelle. Cette tranche a donc été affermie.

En parallèle d'importants travaux dépollution désamiantage et démolition ont été engagés sur les parcelles acquises dans le cadre de l'opération.

2.1.3 Financier :

8 Avances de trésorerie ont été consenties par la collectivité concédante de l'opération. Elles ont toutes été remboursées, la dernière de 1 400K€ l'a été en Juillet 2014.

Le financement de l'opération a été assuré par :

- La commercialisation des terrains aménagés
- La mise en place de 3 nouveaux emprunts réalisés en 2015,
 - o 4 500K€ auprès du Crédit Agricole
 - o 1 000K€ auprès du Crédit Mutuel
 - o 4 500K€ auprès de la Caisse d'Épargne
- La mise en place d'une ligne de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts.

2.2 - EXERCICE 2015

Les dépenses réalisées sur l'année 2015 dans le cadre de l'opération Pôle Sports s'élèvent au total à 2 220K€ HT et sont essentiellement représentées par :

- Foncier : 853 K€ HT.
 - o Le versement de l'indemnité fixée en appel par le juge dans le cadre de l'expropriation de la société CPO a été réalisé sur l'exercice pour 483 904.50€ (contre 588 000 en première instance).
 - o Achat du bâtiment exploité par l'entreprise FRAIKIN pour 350 K€
- Travaux d'infrastructure et honoraires : 587K€ HT
 - o 472 K€ HT de travaux réalisés en 2015. Ils portent sur la phase 2 de réalisation des équipements de la ZAC du Pole sports (199 K€) et notamment sur les revêtements de surfaces de la rue de l'aérodrome ainsi que le démarrage des travaux de mise à 2X2 voies de l'Avenue de Limoges.
 - o Mise en état des sols : 233 K€. Des travaux de mise en état des sols se sont poursuivis en 2015 et la dépollution, désamiantage,

démolition a été engagée sur les parcelles cadastrées section HK n°41 (ex CPO) et 55 (SCI SAMA), section IK n°21 (QUITTE) et section II n°6 (Maison)

- o Honoraires sur travaux : 115K€ : Il s'agit des honoraires de Maîtrise d'œuvre, de SPS...
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 201 K€
- Frais divers : 174 K€ représentés par les frais d'annonce légale, impôts fonciers frais de contentieux...
- Frais Financiers : 403K€ générés par les emprunts et lignes de trésorerie mobilisés dans le cadre de l'opération

Avancement de la Commercialisation :

Leroy Merlin :

La société l'immobilière Leroy Merlin France a obtenu le 27 Décembre 2013 une autorisation commerciale en Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Cette décision a fait l'objet de recours devant la CNAC qui a confirmé l'autorisation délivrée par décision du 23 Avril 2014. Cette dernière autorisation a elle aussi fait l'objet de recours qui seront jugés par la cour administrative d'appel de Bordeaux au premier trimestre 2016. Deux hypothèses envisageables à l'issue de ce jugement :

- Jugement favorable : A l'issue de jugement favorable, soit la vente pourra être conclue entre DSA et Leroy une fois le magasin Tollens déménagé et les terrains défrichés. Autre hypothèse, les concurrents déboutés sont en mesure de se pourvoir en cassation.

Afin de mettre en adéquation les engagements contractuels de DSA et Leroy Merlin avec la réalité des recours, un avenant au compromis a été signé trimestre 2015. Il intégrait l'engagement de Leroy Merlin à déposer une demande de permis de construire avant la fin Juin 2015.

Le PC a été déposé le 29 Juin 2015 en Mairie de NIORT et obtenu par arrêté du 5 Novembre 2015, il est purgé de tous recours.

FIPART :

La société ERGA (représentant la société FIPART) a obtenu une autorisation en CDAC du 29 Avril 2014. Elle n'a fait l'objet d'aucun recours. Le permis de construire a aussi été obtenu et purgé. Compte tenu du lien étroit avec le projet Leroy Merlin, notamment en termes d'accès, les 2 projets seront réalisés dans des délais similaires.

Un permis modificatif a été déposé par la société ERGA (en charge de la réalisation). La CDAC s'est prononcée favorablement à ce projet en Décembre 2015. Le PC sera obtenu et purgé en 2016

Les Arches Métropole :

DSA a signé en Juin 2013 un compromis de vente avec la société Les Arches Métropole. Une demande d'autorisation commerciale a été enregistrée le 20 Novembre 2014 en Préfecture. Un accord a été formulé par la CDAC lors de la séance du 17 Décembre 2014.

Suite à cette autorisation un recours a été formulé le 23 Janvier 2015.

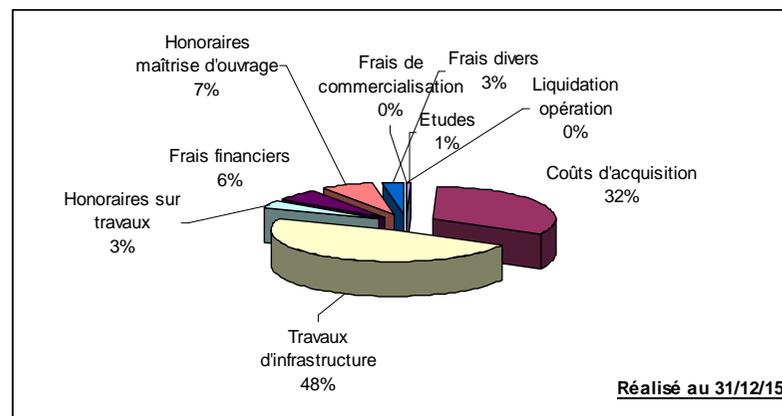
Suivant la décision du 17 Juillet 2015, la CNAC a décidé de refuser l'autorisation commerciale aux Arches Métropole.

→ La société Les Arches Métropole a décidé de mettre un terme à son projet. L'acompte de 313 K€ versé par les arches Métropole a été restitué.

SCI Fernando and Co :

Pour un montant de 120K€ HT, une promesse de vente a été signée avec la société Fernando and Co. Par avenant, la surface de vente a été accrue et portée à 2 441 m² (contre 1 992 m² initialement). Le montant de la vente a réaliser au premier semestre 2016 s'élève à 150 K€ HT. Un acompte de 12 000€ a été perçu en 2014.

Répartition des dépenses de l'année 2015



2.3 EXERCICE 2016

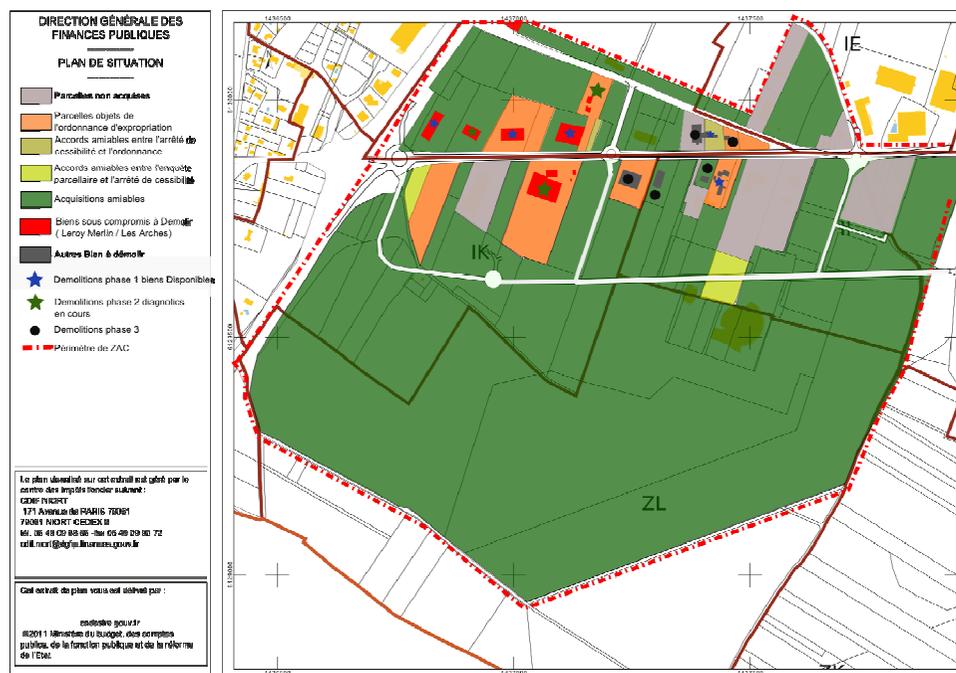
Les prévisions de dépenses 2016 s'élèvent à 3 192K€ HT consacrés majoritairement aux versements d'indemnités dues aux occupants des biens acquis, à la réalisation des travaux de mise à 2X2 voies de l'Avenue de Limoges ainsi qu'aux travaux de mise en état des sols :

- Foncier : 373 K€ HT

- Les acquisitions restant à réaliser en 2016 représentent un montant de 470K€ HT. Il s'agit de l'indemnité à verser au mandataire liquidateur de la SCI Thierry pour la prise de possession du foncier (40 K€) et des indemnités à verser aux occupants des biens acquis.
- Une indemnité sera versée en 2016 pour permettre l'éviction de la société couleur de Tollens afin de rendre disponible le bien nécessaire à l'implantation de Leroy Merlin. La négociation et la saisine du juge sont en cours. Le montant provisionné pour cette indemnité est de 350 K€
- Une indemnité d'éviction sera versée en 2016 à la société Tous Cycles gestionnaire du magasin VTT Import. Le montant provisionné est de 80 K€ HT
- Le jugement en première instance a été nettement défavorable pour l'acquisition de la parcelle identifiée section HK n°61 (indivision LAGOGUEZ), avec un surcoût potentiel fixé initialement à 416 K€. Le jugement en appel a été plus favorable quant à la valorisation foncière du bien et l'indivision Lagoguez devrait restituer en 2016 la somme de 157 K€ au compte de l'opération. Une procédure est engagée en ce sens.

- Travaux : 2 015K€ HT

- Reliquat sur première phase : 52 K€
- Travaux sur phase 2 : 1 247K€ HT relatifs à l'achèvement des travaux : et essentiellement tranche conditionnelle liée à l'aménagement de l'Avenue de Limoges à 2X2 voies suite à validation du profil par la Ville de NIORT, le CD79 et la Communauté d'Agglomération.
 - Travaux de démolition, dépollution et mise en état des sols. Afin de permettre l'accueil des prospects avec lesquels des compromis de vente ont été signés, des travaux de mise en état des sols, de dépollution, de désamiantage et de démolition sont nécessaires. C'est pourquoi, les missions de diagnostics sur les biens bâtis ont été engagées en début 2014 et une équipe de MOE a été nommée.
 - Les travaux de la première phase ont été achevés en 2015 (cf. plan démolitions). Une nouvelle phase a été engagée en 2015 et des travaux de désamiantage complémentaires ont été nécessaires augmentant le coût de la déconstruction. Le montant de mise en état des sols pour l'année 2016 est évalué à 455K€



Plan des démolitions ZAC du Pôle Sports

- Frais financiers : 415K€ liés aux emprunts et ligne de trésorerie mis en place dans le cadre de l'opération.
- Honoraires sur travaux : 83 K€
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 195K€
- Frais divers : 75K€
- Frais de commercialisation : 36K€

IMPLANTEZ VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

TERRE DE SPORT

Parcelles viabilisées disponibles immédiatement

- A partir de 2 000 m²
- Exonération de TA
- Accès direct grands axes et autoroutes

Contact au : **05 17 72 11 07**
terre-de-sport@deux-sevres-amenagement.fr

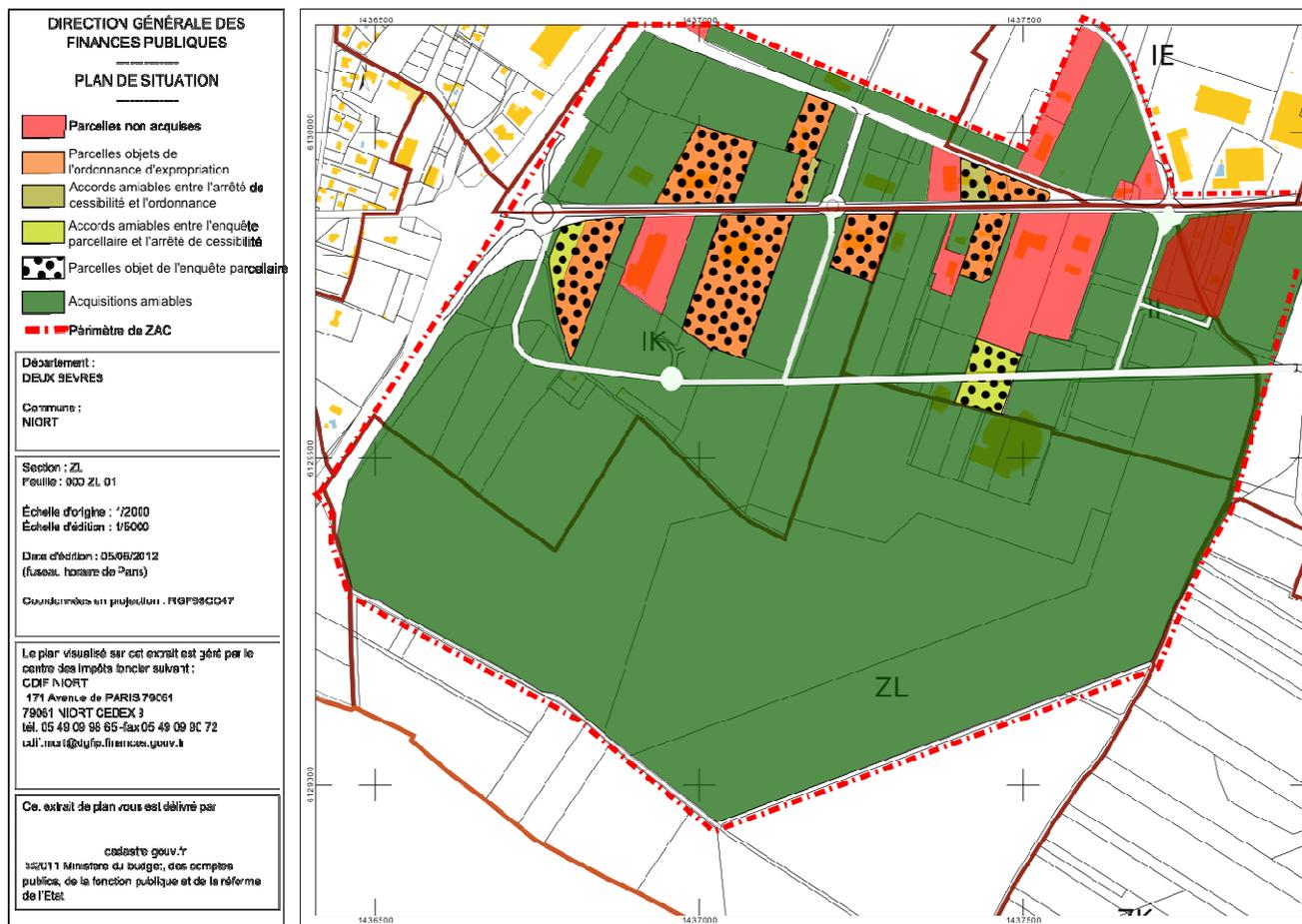
NIORT **DEUX-SÈVRES AMÉNAGEMENT**

Les prévisions de recettes 2016 s'élèvent à environ 1 979K€ HT

- Commercialisation (cession à des tiers) : 449K€ qui correspond à la cession de terrains à la SCI Fernando and co (138k€ restent à percevoir), Marcireau (98K€) et la société Planet Immobilier (213K€ à percevoir)
- Location : 5K€

3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

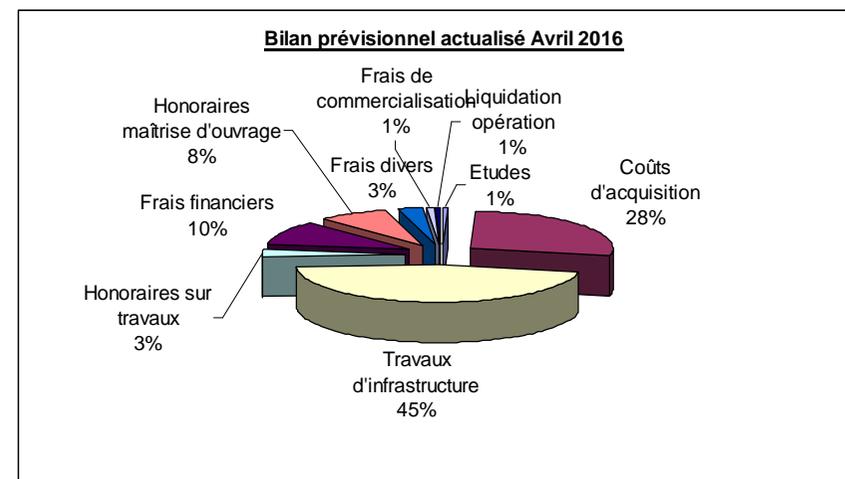
3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES



3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1

Le premier dossier de consultation des entreprises (DCE 1) a été engagé en 2007. Pour un montant total de 7 902 K€ HT (hors révisions). Il a permis de réaliser les travaux suivants :

- Terrassement et plateforme de l'Acclameur
- Voiries permettant l'accès à l'Acclameur
- Parkings de l'Acclameur
- Giratoire Est
- Giratoire Central
- Rue Lamarck



3.3 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 2

Le second dossier de consultation des entreprises (DCE 2) a été engagé en 2010 pour un montant actualisé de 6 176K€ HT le coût de la requalification de l'Avenue de Limoges. Il doit permettre de réaliser les travaux suivants :

Tranche Ferme :	Réhabilitation de la rue de l'aérodrome Création de la rue Darwin Est et Ouest Création du giratoire Coupe Gorge Travaux de plantation
Tranche Conditionnelle 1:	Requalification de l'Avenue de Limoges (en 2014)
Tranche Conditionnelle 2:	Travaux de finition rue de l'aérodrome (en 2013)
Tranche Conditionnelle 3:	Modelé doux de paysage au sud de l'Acclameur

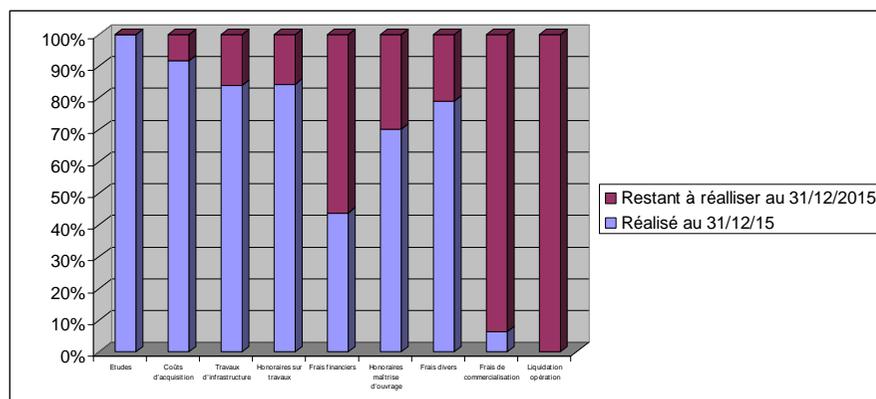
→ A fin 2015, les travaux relatifs à cette phase étaient achevés à 80 % (4 929 K€ HT).

→ Les études de conception pour la requalification de l'Avenue de Limoges ont été réalisées en 2014 et validées début 2015. Les travaux ont été engagés en 2015. Il seront achevés préalablement à l'ouverture des projets Leroy Merlin et FIPART.

4. EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION

4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE

Répartition des dépenses réalisées par poste (cumul à fin 2015)

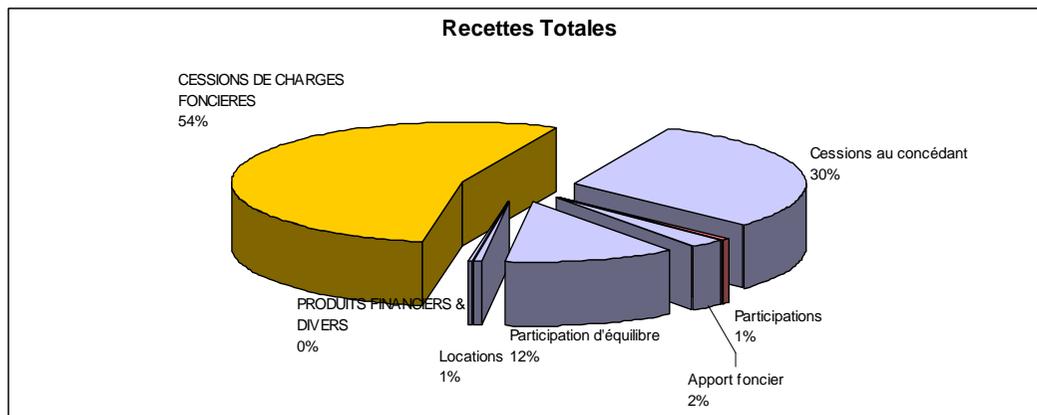


4.1.1 Dépenses : Montant prévisionnel total de 37 775K€ HT

Les dépenses globales de la ZAC Pôle Sports augmentent de 246K€ par rapport au bilan du CRAC 2014-2015. Les évolutions se concentrent sur quelques postes essentiels:

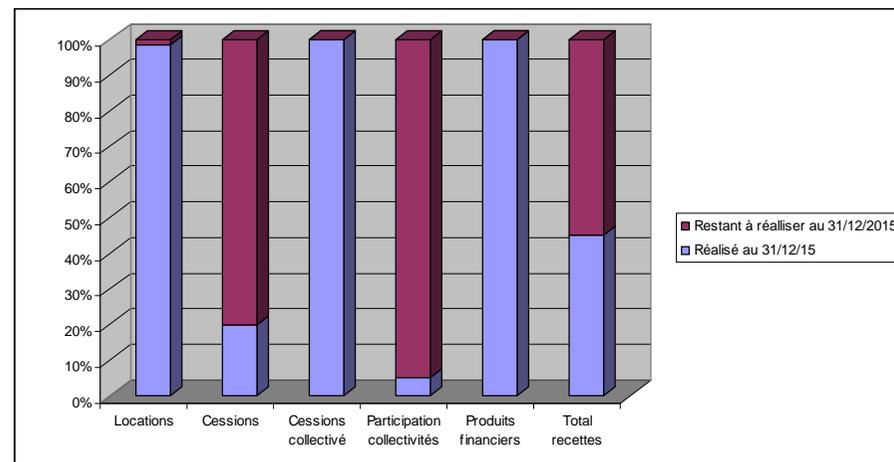
- Etudes : 193 K€. Le montant reste inchangé.
- Coûts d'acquisition foncier : 10 562K€ HT augmente compte tenu de la valorisation des indemnités négociées avec TOLLENS, et VTT Import. Le bilan prévoit aussi les provisions pour acquisition du bien propriété de M DUBOIS et les indemnités d'éviction potentiellement dues à l'entreprise FRAIKIN.
- Travaux d'infrastructure : 17 244 K€ HT. Le montant reste inchangé globalement. Dans le détail, une baisse du montant de travaux sur la seconde phase est à constater (33 K€) suite aux négociations avec les entreprises attributaires sur les travaux de l'Avenue de Limoges.
- Honoraires sur travaux : 1 231 K€ HT. Le montant des honoraires reste inchangé
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 3 029K€ L'évolution du montant des honoraires de MOA prévisionnel est lié à l'évolution du bilan de l'opération.
- Frais de commercialisation : 309 K€ HT. Le montant reste inchangé
- Frais financiers : 3 948 K€. Le montant reste inchangé – Dans le détail, compte tenu des taux pratiqués sur les derniers emprunts mobilisés, une provision de 228 K€ a été prévue afin de souscrire de nouveaux financements suivant les besoins de l'opération.
- Frais divers : 1 020 K€ HT. Le montant augmente de 136 K€ essentiellement compte tenu du montant des impôts fonciers sur les biens acquis dans le cadre de l'opération et du différé de commercialisation.
- Frais de liquidation d'opération : 242K€ - Augmentation de 2 K€ liée à l'évolution du bilan.

4.1.2 Recettes : Montant prévisionnel total de 37 906K€ HT



- Locations : 300 K€. Augmentation de 38 K€ des loyers perçus dans le cadre de l'opération car les biens acquis sont pour partis occupés. Les occupants sont maintenus jusqu'à démolition des biens.
- Cessions de terrains aux tiers : 21 071K€ HT. Baisse de 160 K€ prévisionnelle. Dans le détail :
 - o Baisse de 35 K€ sur l'îlot F lié à une diminution de la surface cessible.
 - o Baisse de 200K€ sur l'îlot L (Hors ZAC) → baisse du prix de vente (il sera cependant proposé dans un premier temps à 550 K€)
 - o Intégration en recette de l'acompte versé par SPP Desjouis et conservé suite à l'arrêt du projet (+ 78K€)

- Cessions de terrains ville : 12 252 K€ HT. Le montant reste inchangé.
 - Participation de la Collectivité : Le montant de la participation d'équilibre versée par le concédant à l'opération reste inchangé à hauteur de 3 726K€.
 - Autres participations : 424 K€. Augmentation de 90 K€ de la participation du Conseil Général sur la réalisation de l'Avenue de Limoges puisqu'il a été convenu que le montant de la subvention (sollicité en 2015 – versé en 2016) serait de 180 K€ pour intégrer une participation de 90 K€ par sens de circulation pour la couche de roulement (suite à préconisation de mise à 2X2 voies).



- Autres recettes : Produits financiers à hauteur de 132 K€ soit une augmentation de 31 K€

4.2 - DEPENSES

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC 2015	Bilan prévisionnel actualisé Avril 2016	Réalisé au 31/12/2014	Réalisé en 2015	Réalisé au 31/12/15	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel reste à réaliser
DEPENSES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
ETUDES	30	193	193	193	0	193					
COÛTS D'ACQUISITION	4098	10511	10562	8778	853	9631	373	558	0	0	0
Acquisitions		8021	10520	6746	551	9323	470	727	0	0	0
Frais d'acquisition		614	368	294		308	60	0	0	0	0
Actualisation suite jugement expro		2153	0	1738	288						
baisse prix en appel		-277	-326		0		-157	-169			
Honoraires d'acquisition et gestion			0								
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	11290	17244	17244	14000	472	14472	2015	307	450	0	0
Travaux marchés DCE1		7902	7903	7845	6	7851	52	0	0	0	0
Revisions sur DCE1		668	669	668	1	669					
Travaux Marchés DCE2		6209	6176	4730	199	4929	1247	0	0	0	0
Revisions sur DCE2		190	190	172	0	172	18				
Autres travaux et aléas		2276	2306	586	265	851	698	307	450	0	0
Mise en état des sols (démolito		940	1155	67	233	300	455	100	300		
Concessionnaires reseaux		408	417	385	9	394	23				
Aménagement paysager			0								
Signalétique		61	22	1	1	2	20				
Divers		217	712	133	22	155	200	207	150		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	2151	1231	1231	923	115	1038	83	53	35	14	8
FRAIS FINANCIERS	0	3948	3948	1327	403	1730	415	523	455	410	415
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE	416	2969	3029	1923	201	2124	195	210	239	136	125
FRAIS DIVERS	0	884	1020	632	174	806	75	45	32	29	33
FRAIS DE COMMERCIALISATION	178	309	309	16	4	20	36	20	119	114	0
LIQUIDATION OPERATION	80	240	242			0	0	0	0	0	242
TOTAL DEPENSES	18243	37529	37775	27793	2220	30013	3192	1716	1330	703	822

4.3 - RECETTES

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC 2015	Bilan prévisionnel actualisé Avril 2016	Réalisé au 31/12/2014	Réalisé en 2015	Réalisé au 31/12/15	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel reste à réaliser
RECETTES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
LOCATIONS	0	262	300	257	38	295	5	0	0	0	0
CESSIONS	3900	21231	21071	4327	-90	4237	449	5029	1260	6052	4044
Ilot A Ouest (Decathlon)		2353	2353	2353	0	2353					
Ilot A Est (Concours promotion)		3130	3130	313	-313			313		2817	
Ilot D sud		410	410	410	0	410					
Ilot G p (La Detente		179	179	179	0	179					
Ilot G Planet Immo		237	237	24	0	24	213				
Ilot B (projet Leroy Merlin)		3124	3124	312	0	312		2811			
Ilot C (Projet Ernst)		1734	1734		0			1734			
Ilot D Nord		171	171		0			171			
Ilot E (Deux Sèvres Loisirs)		332	332	332	0	332					
Ilot E extension		450	450		0					450	
Ilot F (Hotelerie)		945	910		0					910	
Ilot J (Discotheque - Complexe nuit)		1875	1875		0					1875	
Ilot K		1260	1260		0				1260		
Ilot L (Hors ZAC --> PM)		550	350		0						350
Ilot G (Resid West)		109	109	109	0	109					
Ilot G Biardeau		148	146	12	134	146					
Ilot G SCI Fernando		148	150		12	12	138				
Ilots I Nord et Sud		454	450		0						450
Ilot H (Ex stade)		3244	3244		0						3244
SPP Desjouis			78		78	78					
Cession TDS		80	80	80	0	80					
Cession Poirier		79	79	79	0	79					
sci les champs blancs		124	124	124	0	124					
Recette Marcireau		98	98		0		98				
CESSIONS COLLECTIVITE	8775	12252	12252	12252	0	12252	0	0	0	0	0
Cessions en TVA sur marge	8775	11327	11327	11327	0	11327	0				0
Collectivité concédante	8775	11327	11327	11327	0	11327	0				0
Cession exonérée (apport en nature)		925	925	925	0	925					
PARTICIPATION COLLECTIVITES	4583	4060	4150	153	66	219	1525	602	602	601	601
Participation CG Giratoires		108	108	108	0	108					
Participation CAN aux arrêts de bus		136	136	45	66	111	25				
Participation Prévisionnel CG sur avenue de Limoges		90	180				180				
Participation Ville		3726	3726				1320	602	602	601	601
PRODUITS FINANCIERS	0	101	132	102	30	132	0				0
C.D.C.	0	96	96	96	0	96					
Divers	0	5	37	6	31	37					
TOTAL RECETTES	17258	37906	37906	17091	46	17137	1979	5631	1862	6653	4645

4.4 - FINANCEMENT

4.4.1 Financement par avances de la Collectivité

- L'avance (n°4) de 3.500 K€ adossée sur la cession à la Ville de Niort des terrains anciennement destinés à accueillir le stade a été mise en place en mars 2010. Un premier report de son remboursement a été prévu à mars 2012. Compte tenu de la commercialisation de l'îlot H (ex terrains stade), et de l'impact négatif de celle-ci sur la trésorerie de l'opération, un nouveau report du remboursement a été prévu. L'avance a été remboursée au 31 Décembre 2013.
- Une nouvelle avance (n°6) de 1.200 K€ a été mise en place en 2011 dans l'attente du versement du solde dû par la ville de NIORT dans le cadre de la cession des terrains d'assiette de l'Acclameur, CDS et Parkings, elle a été remboursée en 2012, à l'achèvement des travaux du parvis
- Afin de permettre la poursuite de l'opération dans des conditions de trésorerie acceptable, une nouvelle avance (n°7) de 2 000 K€ a été versée et remboursée en 2012.
- Afin de soutenir la trésorerie de l'opération, une nouvelle avance (n°8) a été versée en Juillet 2013 à hauteur de 1 400 K€, elle a été remboursée en Juillet 2014.

Il n'est pas prévu de procéder au versement d'une nouvelle avance de trésorerie suite au remboursement de l'avance n°8. Le financement est assuré par la commercialisation et par la mise en place de nouveaux emprunts mobilisés début 2015 et début 2016.



401-Pôle Sport - Avances de trésorerie

màj

21/04/2015

Montant	Date Délibération	Transmise en préfecture le	Signature Convention	Notification	Versement des fonds	Durée	Remboursement effectué le	Remboursement à effectuer
Convention d'avance n°1	900 000,00 €	03-mars-06	14-mars-06	31-mars-06	07-avr-06	16-juin-06	1 an à compter du versement	21-juin-07
Convention d'avance n°2	4 850 000,00 €	26-janv-07	31-janv-07	02-févr-07	07-févr-07	Le 8 Mars 2007: 2.425.000€ Le 9 Juillet 2007: 2.425.000€	1 an à compter du versement	04-mars-10
<i>Avenant n°1</i>		14-avr-08	21-avr-08	28-avr-08	10-juin-08		1 an	
<i>Avenant n°2</i>		06-juil-09	10-juil-09	31-juil-09	10-août-09		1 an	
Convention d'avance n°3	1 400 000,00 €	06-juil-09	10-juil-09	31-juil-09	10 Aout 2009	03-sept-10	1 an à compter du versement	16-sept-10
Convention d'avance n°4	3 500 000,00 €	07-déc-09	10-déc-09	17-déc-09	21-déc-09	04-mars-10	1 an à compter du versement	
<i>Avenant n°1</i>		28-mars-11		07-avr-11	02-mai-11		1 an	
<i>Avenant n°2</i>		02-avr-12					1 an	31-déc-13
Convention d'avance n°5	3 000 000,00 €	05-juil-10	09-juil-10	21-juil-10	11-août-10	20-août-10	1 an à compter du versement	22-déc-11
Convention d'avance n°6	1 200 000,00 €	28-mars-11	05-avr-11	07-avr-11	02-mai-11	22-juin-11	1 an à compter du versement	22-juin-12
Convention d'avance n°7	2 000 000,00 €	25-juin-12				01-juil-12		31-déc-12
Convention d'avance n°8	1 400 000,00 €	03-juin-13	06-juin-13	07-juin-13		10-juil-13	1 an à compter du versement	11-juil-14
Total	18 250 000,00 €							18 250 000,00 €

4.4.2 Financement par emprunt

Afin de permettre le financement de l'opération, des emprunts ont été mobilisés en 2008 pour un montant de 5 000 K€. Ceux-ci ont été remboursés intégralement entre la fin 2011 et le début 2012. D'autres prêts ont été mobilisés en 2011-2012 pour un montant de 9 800K€

- Un prêt auprès du Crédit Agricole: 1 600 K€
- Un prêt auprès de la Caisse d'Épargne : 1 200 K€
- Un prêt auprès du Crédit Mutuel en 2012 : 1 000 K€
- Un prêt auprès du Crédit Coopératif en 2012 : 3 000 K€
- Un prêt auprès de la Banque Populaire en 2013 : 3 000 K€

D'autres prêts ont été mobilisés pour poursuivre les acquisitions foncières et les travaux nécessaires à l'accueil de l'enseigne Leroy Merlin (Aménagements Avenue de Limoges) ont été mobilisés en 2015 à hauteur de 10 000K€ conformément au CRAC 2014. La collectivité concédante a accordé sa garantie d'emprunt à hauteur de 80% et les emprunts ont été mobilisés au premier trimestre 2015.

- La collectivité concédante a accordé sa garantie d'emprunt à hauteur de 80% et les emprunts ont été mobilisés au premier trimestre 2015.
 - Un prêt auprès du Crédit Agricole: 4 500K€
 - Un prêt auprès de la Caisse d'Épargne : 4 500K€
 - Un prêt auprès du Crédit Mutuel en 2012 : 1 000 K€

→ Le capital restant dû à fin 2015 s'élevait à 13 428 K€

→ En 2015, 4 408K€ ont été remboursés.

- 4 139 K€ seront remboursés en 2016
- Un nouvel emprunt à hauteur de 2 250 000 sera mobilisé début 2016 auprès de la banque Populaire. Un autre financement de 4 000K€ sera mobilisé en 2016 compte tenu des reports de commercialisation. A fin 2016 le capital restant dû s'élèvera à 15 539 K€
- Un découvert de Trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations a été mis en place à hauteur de 2 500 000K€.

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC 2015	Bilan prévisionnel actualisé Avril 2016	Réalisé au 31/12/2014	Réalisé en 2015	Réalisé au 31/12/15	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel reste à réaliser
DEPENSES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
TOTAL DEPENSES	18243	37529	37775	27793	2220	30013	3192	1716	1330	703	822
RECETTES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
TOTAL RECETTES	17258	37906	37906	17091	46	17137	1979	5631	1862	6653	4645
RECETTES - DEPENSES	-985	377	130	-10702	-2174	-12876	-1213	3914	532	5950	3823
MOYENS DE FINANCEMENT											
Emprunts CRCA réal. Encaissés		2000	2000	2000	0	2000					
Emprunts CRCA remboursements		2000	2000	2000	0	2000					
Emprunt DEXIA réal. Encaissement		800	800	800	0	800					
Emprunt DEXIA remboursements		800	800	800	0	800					
Emprunt C.E. réal. Encaissement		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt C.E. remboursements		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt Crédit Mutuel réal. Encaissé		1000	1000	1000	0	1000					
Emprunt Crédit Mutuel remboursements		1000	1000	1000	0	1000					
Emprunt CRCA réal. Encaissé 2011		1600	1600	1600	0	1600					
Emprunt CRCA remboursements		1600	1600	764	408	1172	428				
Emprunt C.E. réal. Encaissement		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt C.E. remboursements		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt CM Mobilisé		1000	1000	1000	0	1000					
Emprunt CM remboursé		1000	1000		1000	1000					
Emprunt Crédit Coopératif mobilisation		3000	3000	3000	0	3000					
Emprunt Crédit Coopératif remboursements		3000	3000		3000	3000					
Emprunt Banque Populaire Mobilisation		3000	3000	3000	0	3000					
Emprunt Banque Populaire remboursements		3000	3000		0		3000				
Emprunt Crédit Agricole mobilisation en 2015			4500		4500	4500					
Emprunt Crédit Agricole Amortissement annuel			4500		0		711	726	741	757	1565
Emprunt Caisse d'Epargne mobilisation 2015			4500		4500	4500					
Emprunt Caisse d'Epargne Mortissement Capital In Fine			4500		0						4500
Emprunt Crédit Mutuel Mobilisation en 2015			1000		1000	1000					
Emprunt Crédit Mutuel Amortissement In Fine			1000		0						1000
Emprunt banque pop Mobilisation en 2016			2250		0		2250				
Emprunt banque pop Amortissement In Fine			2250		0			750	750	750	
Emprunt crédit coop Mobilisation en 2016			4000				4000				
Emprunt banque pop Amortissement Annuel			4000					963	987	1012	1038
Cautions encaissées		4	4	4		4					
Cautions remboursées		4	4								4
Avance 1 reçue de la collectivité		900	900	900		900					
Avance 1 remboursée à la collectivité		900	900	900		900					
Avance 2 reçue de la collectivité		4850	4850	4850		4850					
Avance 2 remboursée à la collectivité		4850	4850	4850		4850					
Avance 3 reçue de la collectivité		1400	1400	1400		1400					
Avance 3 remboursée à la collectivité		1400	1400	1400		1400					
Avance 4 reçue de la collectivité		3500	3500	3500		3500					
Avance 4 remboursée à la collectivité		3500	3500	3500		3500					
Avance 5 reçue de la collectivité		3000	3000	3000		3000					
Avance 5 remboursée à la collectivité		3000	3000	3000		3000					
Avance 6 reçue de la collectivité		1200	1200	1200		1200					
Avance 6 remboursée à la collectivité		1200	1200	1200		1200					
Avance 7 à recevoir		2000	2000	2000		2000					
Avance 7 à rembourser		2000	2000	2000		2000					
Avance 8 à recevoir		1400	1400	1400		1400					
Avance 8 à rembourser		1400	1400	1400		1400					
SOLDE DE TRESORERIE	-985	15	130	-2862	3418	556	898	1475	-1946	3431	-4284
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE		15	0	-3250	168	556	1454	2929	983	4415	130

5. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

ZAC Pôle Sports

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC 2015	Bilan prévisionnel actualisé Avril 2016	Réalisé au 31/12/2014	Réalisé en 2015	Réalisé au 31/12/15	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel reste à réaliser
DEPENSES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
ETUDES	30	193	193	193	0	193					
COÛTS D'ACQUISITION	4098	10511	10562	8778	853	9631	373	558	0	0	0
Acquisitions	8221	16520		6746	561	9323	470	727	0	0	0
Frais d'acquisition	614	368		294		308	60	0	0	0	0
Actualisation suite jugement expro	2153	0		1738	288						
baisses prix en appel	-277	-328		0			-157	-169			
Honoraires d'acquisition et gestion		0									
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	11290	17244	17244	14000	472	14472	2015	307	450	0	0
Travaux marchés DCE1	7992	7993		7845	6	7951	52	0	0	0	0
Revisions sur DCE1	668	669		668	1	669					
Travaux Marchés DCE2	6209	6176		4730	199	4929	1247	0	0	0	0
Revisions sur DCE2	190	190		172	0	172	18				
Autres travaux et aléas	2276	2306		586	265	851	696	307	450	0	0
Mise en état des sols (démolito)	940	1155		87	233	300	655	100	300		
Concessionnaires réseaux	408	417		385	9	394	23				
Aménagement paysager	61	0		1	1	2	30				
Signalétique	217	712		133	22	155	200	207	150		
Divers											
HONORAIRES SUR TRAVAUX	2151	1231	1231	923	115	1038	83	53	35	14	8
FRAIS FINANCIERS	0	3948	3948	1327	403	1730	415	523	455	410	415
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE	416	2969	3029	1923	201	2124	195	210	239	136	125
FRAIS DIVERS	0	884	1020	632	174	806	75	45	32	29	33
FRAIS DE COMMERCIALISATION	178	309	309	16	4	20	36	20	119	114	0
LIQUIDATION OPERATION	80	240	242			0	0	0	0	0	242
Revisions de prix		0									
TOTAL DEPENSES	18243	37529	37775	27793	2220	30013	3192	1716	1330	703	822
RECETTES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
LOCATIONS	0	262	300	257	38	295	5	0	0	0	0
CESSIONS	3900	21231	21071	4327	-90	4237	449	5029	1260	6052	4044
lot A Ouest (Dacathion)		2353	2353	2353	0	2353					
lot A Est (Concours promotion)		3130	3130	313	-313			313		2817	
lot D sud		410	410	410	0	410					
lot G p (La Detente)		179	179	179	0	179					
lot G Planet Immo		237	237	24	0	24	213				
lot B (parcel Lassy Merlin)		3124	3124	312	0	312		2811		1734	
lot C (Projet Ernst)		1734	1734		0						
lot D Nord		171	171		0			171			
lot E (Deux Sèvres Lotisrs)		332	332	332	0	332					
lot E extension		450	450		0					450	
lot F (Houelleux)		945	910		0					910	
lot J (Discotheque - Complexe nuit)		1875	1875		0					1875	
lot K		1260	1260		0				1260		
lot L (Hors ZAC -> PM)		550	350		0						350
lot G (Resid West)		109	109	109	0						
lot G Biarritz		148	146	12	134	148					
lot G SCI Fernando		148	150		12	12	138				
lots Nord et Sud		454	450		0						450
lot H (Ex stade)		3244	3244		0						3244
SPP Desjeux		78	78		78	78					
Cession TDS		80	80	80	0	80					
Cession Poiré		73	73	73	0	73					
sol les champs blancs		124	124	124	0	124					
Recette Mgracieu		98	98		0		98				
CESSIONS COLLECTIVITE	8775	12252	12252	12252	0	12252	0	0	0	0	0
Cessions en TVA normale	8775	11327	11327	11327	0	11327	0				6
Collectivité cessionnaire	8775	11327	11327	11327	0	11327	0				0
Cession exonérée (apport en nature)		925	925	925	0	925	0				0
PARTICIPATION COLLECTIVITES	4583	4060	4150	153	66	219	1525	602	602	601	601
Participation CG Créalères		108	108	108	0	108					
Participation CAJ aux arrêts de bus		138	138	48	68	111	25				
Participation Prévisionnel CG sur avenue de Limoges		90	160			180					
Participation Ville		3726	3726			1320	602	602	601	601	
PRODUITS FINANCIERS	0	101	132	102	38	132	0	0	0	0	0
C.D.C.	0	96	96	96	0	96					
Divers	0	5	37	6	31	37					
TOTAL RECETTES	17258	37906	37906	17091	46	17137	1979	5631	1862	6653	4645
RECETTES - DEPENSES	-985	377	130	-10702	-2174	-12876	-1213	3914	532	5950	3823
MOYENS DE FINANCEMENT											
Emprunts CRCA réal. Encaissés		2000	2000	2000	0	2000					
Emprunts CRCA remboursements		2000	2000	2000	0	2000					
Emprunt DEXIA réal. Encaissement		800	800	800	0	800					
Emprunt DEXIA remboursement		800	800	800	0	800					
Emprunt C.E. réal. Encaissement		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt C.E. remboursement		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt Crédit Mutuel réal. Encaissé		1000	1000	1000	0	1000					
Emprunt Crédit Mutuel remboursement		1000	1000	1000	0	1000					
Emprunt CRCA réal. Encaissé 2011		1600	1600	1600	0	1600					
Emprunt CRCA remboursement		1600	1600	764	408	1172	428				
Emprunt C.E. réal. Encaissement		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt C.E. remboursement		1200	1200	1200	0	1200					
Emprunt CM Mobilisé		1000	1000	1000	0	1000					
Emprunt CM remboursé		1000	1000	1000	1000	1000					
Emprunt Crédit Coopératif mobilisation		3000	3000	3000	0	3000					
Emprunt Crédit Coopératif remboursement		3000	3000	73	3000	3000					
Emprunt Banque Populaire Mobilisation		3000	3000	3000	0	3000					
Emprunt Banque Populaire remboursement		3000	3000		0		3000				
Emprunt Crédit Agricole mobilisation en 2015		4500	4500		4500	4500					
Emprunt Crédit Agricole Amortissement annuel		4500	4500		0		711	726	741	757	1565
Emprunt Caisse d'Épargne mobilisation 2015		4500	4500		4500	4500					
Emprunt Caisse d'Épargne Montissement Capital In Fine		4500	4500		0						4500
Emprunt Crédit Mutuel Mobilisation en 2015		1000	1000		1000	1000					
Emprunt Crédit Mutuel Amortissement In Fine		1000	1000		0						1000
Emprunt banque pop Mobilisation en 2016		2250	2250		0		2250				
Emprunt banque pop Amortissement In Fine		2250	2250		0						
Emprunt/coop coop Mobilisation en 2016		4000	4000		0		4000				
Emprunt banque pop Amortissement Annuel		4300	4300		0			863	887	1012	1038
Caution encaissées		4	4	4		4					
Caution remboursées		4	4								4
Avance 1 reçue de la collectivité		900	900	900		900					
Avance 1 remboursée à la collectivité		900	900	900		900					
Avance 2 reçue de la collectivité		4850	4850	4850		4850					
Avance 2 remboursée à la collectivité		4850	4850	4850		4850					
Avance 3 reçue de la collectivité		1400	1400	1400		1400					
Avance 3 remboursée à la collectivité		1400	1400	1400		1400					
Avance 4 reçue de la collectivité		3500	3500	3500		3500					
Avance 4 remboursée à la collectivité		3500	3500	3500		3500					
Avance 5 reçue de la collectivité		3000	3000	3000		3000					
Avance 5 remboursée à la collectivité		3000	3000	3000		3000					
Avance 6 reçue de la collectivité		1200	1200	1200		1200					
Avance 6 remboursée à la collectivité		1200	1200	1200		1200					
Avance 7 à recevoir		2000	2000	2000		2000					
Avance 7 à rembourser		2000	2000	2000		2000					
Avance 8 à recevoir		1400	1400	1400		1400					
Avance											

6. TABLEAU DES EMPRUNTS

RECAPITULATIF		INTERETS SUR EMPRUNT A.L.T.													TOTAL			
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
REALISATION EMPRUNTS		1 000 000	4 000 000			2 000 000	5 000 000	3 000 000	272 712	1 590 342	4 408 805	4 138 805	2 484 677	2 487 771	2 511 280	7 285 151	790 632	31 098 806
MONTAGEMENT EMPRUNTS		1 000 000	5 000 000	4 000 000	2 000 000	6 800 000	9 427 288	7 836 048	13 428 141	6 530 491	13 074 814	6 580 291	6 075 788				6	31 098 806
CAPIT. RESTANT (D)																		27 145 302
EMPRUNT N° 1 CEECA		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		6,41%																
Durée (échecance au 15 Novembre)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		400 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		400 000																
Intérêts des intérêts		25 224	42 408	67 048														
Annuités pour la période		25 224	42 408	67 048														
EMPRUNT N° 2 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		4,450%																
Durée (échecance au 15 Juin 2011)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		1 200 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		1 200 000																
Intérêts des intérêts		23 200	40 200	57 200														
Annuités pour la période		23 200	40 200	57 200														
EMPRUNT N° 3 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		4,0770%																
Durée (échecance au 5 Janvier)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		1 000 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		1 000 000																
Intérêts des intérêts		29 200	49 200	62 200														
Annuités pour la période		29 200	49 200	62 200														
EMPRUNT N° 4 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		4,1500%																
Durée (échecance au 15 Février)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		2 000 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		2 000 000																
Intérêts des intérêts		66 000	110 400	140 400														
Annuités pour la période		66 000	110 400	140 400														
EMPRUNT N° 5 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		3,2000%																
Durée (échecance au 15 Janvier)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		1 200 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		1 200 000																
Intérêts des intérêts		36 000	76 800	115 200														
Annuités pour la période		36 000	76 800	115 200														
EMPRUNT N° 6 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		4,1500%																
Durée (échecance au 25 Janvier)		48 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		1 000 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		1 000 000																
Intérêts des intérêts		77 800	140 400	175 600														
Annuités pour la période		77 800	140 400	175 600														
EMPRUNT N° 7 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		2,8000%																
Durée (échecance au 31 Décembre)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		1 000 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		1 000 000																
Intérêts des intérêts		19 150	39 000	58 100														
Annuités pour la période		19 150	39 000	58 100														
EMPRUNT N° 8 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		2,8000%																
Durée (échecance au 17 Septembre)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		1 000 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		1 000 000																
Intérêts des intérêts		75 000	150 000	225 000														
Annuités pour la période		75 000	150 000	225 000														
EMPRUNT N° 9 Banque Paribas		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		3,2000%																
Durée (échecance au 15 Janvier)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		3 000 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		3 000 000																
Intérêts des intérêts		76 200	152 400	228 600														
Annuités pour la période		76 200	152 400	228 600														
EMPRUNT N° 10 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		0,10%																
Durée (échecance au 15 Janvier)		72 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		4 500 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		4 500 000																
Intérêts des intérêts		77 800	155 600	233 200														
Annuités pour la période		77 800	155 600	233 200														
EMPRUNT N° 11 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		2,8000%																
Durée (échecance au 15 Mars)		60 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		4 500 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		4 500 000																
Intérêts des intérêts		127 200	254 400	381 600														
Annuités pour la période		127 200	254 400	381 600														
EMPRUNT N° 12 Caisse d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		2,8000%																
Durée (échecance au 15 Décembre)		36 mois																
Montant du principal (capital) de l'emprunt		1 000 000																
Montagement de la dette pour la période																		
Capital restant (D)		1 000 000																
Intérêts des intérêts		25 200	50 400	75 600														
Annuités pour la période		25 200	50 400	75 600														
EMPRUNT N° 13 Banque d'épargne		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Année de souscription de l'emprunt					X													
Taux de l'emprunt		2,8000%																
Durée (échecance au 14 Janvier)		36 mois				</												

