

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2019

Conseillers en exercice : 45

Votants : 40

Convocation du Conseil Municipal :
le 11/12/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 24/12/2019

Délibération n° D-2019-515

ZAC Pôle sports - Convention publique d'aménagement -
Approbation du compte rendu annuel à la collectivité
(Réalizations 2018/Prévisions 2019)

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, 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, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Josiane METAYER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Jacques TAPIN.

Secrétaire de séance : Dominique SIX

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Simon LAPLACE, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Catherine HUVELIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE

Excusés :

Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Pascal DUFORSTEL, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Monique JOHNSON.

Direction Action Coeur de Ville

**ZAC Pôle sports - Convention publique
d'aménagement - Approbation du compte rendu
annuel à la collectivité (Réalizations 2018/Prévisions
2019)**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le secteur Zone d'Activités Economiques (ZAE) de la ZAC (51,27 ha) a été, conformément aux dispositions de l'article 66 de la Loi NOTRe, transféré à la CAN qui est devenue compétente pour créer, aménager, gérer et entretenir les zones d'activités économiques situées sur son territoire.

Sur le fondement de l'article L300-5 du code de l'urbanisme lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le traité de concession précise Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier.

Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis.

Après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

Lors des séances du Conseil municipal du 16 janvier 2017 et du Conseil communautaire du 30 janvier 2017, un protocole d'accord tripartite entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et la SEM Deux-Sèvres Aménagement a été approuvé puis signé le 6 février 2017.

Il prévoit dans son article 3 que le CRAC, comprenant à la fois un état de gestion passée et un état de perspectives pour la durée restant à courir de la Convention Publique d'Aménagement, soit à la fois remis et approuvé par la CAN et par la Ville. C'est l'objet de la présente délibération.

Comme chaque année, le document constituant le CRAC reprend les éléments financiers fixés au bilan de l'opération et comprend :

- la situation juridique et administrative ;
- l'état d'avancement physique et financier de l'opération ;
- les réalisations de l'exercice 2018 et les prévisions 2019 ;
- 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.

Il ressort de ce rapport les éléments principaux suivants :

Bilan 2018 :

Le bilan financier de la ZAC Pôle Sports sur les réalisations 2018 s'établit :

- 35, 558M€ en dépenses dont 33,0607 M€ HT réalisées au 31/12/ 2018 ;
- 35, 592M€ en recettes dont 19, 621M€ HT réalisées au 31/12/2018.

Pour l'exercice 2018, les dépenses se sont élevées à environ 691 000,00 € HT et ont été consacrées :

- aux travaux d'honoraires pour l'essentiels liés à des travaux de (133 000,00 € HT) ;
 - aux frais financiers (294 000,00 € HT) découlant des emprunts mobilisés pour l'opération ;
 - aux honoraires du concessionnaire (198 000,00 € HT) ;
 - aux frais financiers générés par les emprunts en cours et ligne de trésorerie (294 000,00 € HT).
- En recettes, 4 827 248,00 € HT ont été perçus émanant :
- de la perception de loyers (10 268,00 € HT) ;
 - des cessions de terrains en ZAE (4 816 000,00 € HT).

En prévisionnel de dépenses 2019 :

Un total de dépenses de 526 000,00 € HT est programmé au titre de l'exercice 2019 :

- études 14 000,00 € HT ;
- travaux 105 000,00 € HT ;
- honoraires 54 000,00 € HT ;
- remboursement des frais financiers 230 000,00 € ;
- frais divers 56 000,00 €.

En prévisionnel de recettes 2019:

Un total de recettes de 910 000,00 € est escompté pour l'exercice 2018 :

- cession de terrains à des tiers = 910 000,00 € HT ;
 - cession de terrains à la Ville de Niort = 0,00 € HT ;
- Les acquisitions de terrains équipés (zone de loisirs et voiries nouvelles) ont été effectuées par la Ville de Niort fin 2013 puis fin 2016. Il n'est plus prévu de cession foncière à la collectivité. Des opérations de mise à disposition ont été effectuées par la Ville au profit de la CAN pour le périmètre de la ZAE ;
- recettes de locations = 0,00 € HT.

En terme de financement de l'opération :

Le capital restant dû à fin 2018 s'élevait à 10,587M€ HT.

Pour permettre le bon déroulement de l'opération et notamment dans l'attente des recettes de commercialisation de la ZAE pour couvrir les dépenses d'investissement déjà réalisées, Deux-Sèvres Aménagement a procédé à plusieurs phases d'emprunts.

Avec le transfert de la ZAE à la CAN au 1er janvier 2017, les emprunts encore en cours souscrits par l'aménageur et initialement garantis par la Ville de Niort en sa qualité d'autorité concédante à hauteur maximale de 80 %, doivent être garantis par la CAN, nouvelle autorité concédante.

Le Compte rendu annuel à la Collectivité (Crac) transmis appelle les observations suivantes :

- le rappel des éléments de contexte et de l'historique de la ZAC pôle sport, ne fait pas mention du protocole d'accord tripartite entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et DSA, approuvé en CM le 16 janvier 2017 et ayant pour objet les modalités de transfert de la ZAC vers la CAN.

La distinction des deux entités composant la ZAC : la ZAE (51,27 ha) et le foncier à vocation loisirs et sport (71 22ha) mériteraient d'être précisés en soulignant que pour le Crac 2018-2019, seule la ZAE a fait l'objet d'interventions (recettes-dépenses).

On peut noter également que malgré le protocole tripartite, deux emprunts sont toujours garantis par la Ville de Niort.

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 par le concessionnaire du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 de la ZAC Pôle Sports faisant état des réalisations 2018 et des prévisions 2018 ci-annexé et de considérer des observations formulées ;

- approuver les observations formulées ci-dessus dans le cadre du contrôle effectué par le concédant.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	5

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

Signé

Marc THEBAULT

NIORT – ZAC POLE SPORTS



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

-

2018/2019



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	6
2	NOTE DE CONJONCTURE	7
2.1	- EXERCICE 2018	8
2.2	- EXERCICE 2019	9
3	AVANCEMENT DE L'OPERATION.....	11
3.1	- ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES.....	11
3.2	- TRAVAUX D'AMENAGEMENT	17
3.3	- COMMERCIALISATION	19
4	EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION	25
4.1	EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE.....	25
4.1.1	<i>Dépenses : Montant prévisionnel total de 35 558 K€ HT.....</i>	<i>25</i>
4.1.2	<i>Recettes : Montant prévisionnel total de 35 592 K€ HT</i>	<i>26</i>
4.2	DEPENSES	28
4.3	RECETTES	29
4.4	FINANCEMENT	30
4.4.1	<i>Financement par avances de la Collectivité.....</i>	<i>30</i>
4.4.2	<i>Financement par emprunt</i>	<i>31</i>
5	RECETTES - DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL.....	33

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.

Compte tenu de l'évolution du contexte règlementaire, la ZAE a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Niortais au 1^{er} janvier 2017. Pour assurer de manière effective ce transfert et en définir les conditions une convention tripartite a été signée pour l'année 2017.

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 : 35,5 M€ HT

1.2 - CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

OP n° : 401

Nom : ZAC "Pole Sports"

Responsable de l'opération : Pierre LEMASLE

Concédant : Communauté d'Agglomération du Niortais

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
AVENANT N°7	Délib. C.M. Signature Date d'effet	02/02/2015 09/02/2015 09/02/2015	
AVENANT N°8	Délib. C.M. Signature Date d'effet	01/02/2016 08/02/2016 08/02/2016	
AVENANT N°9	Délib. C.M. Signature Date d'effet	04/04/2016 15/04/2016 15/04/2016	

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
Approbation CRAC 2015/2016	24/06/2016
Approbation CRAC 2016/2017	20/11/2017
Approbation CRAC 2017/2018	24/09/2018

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

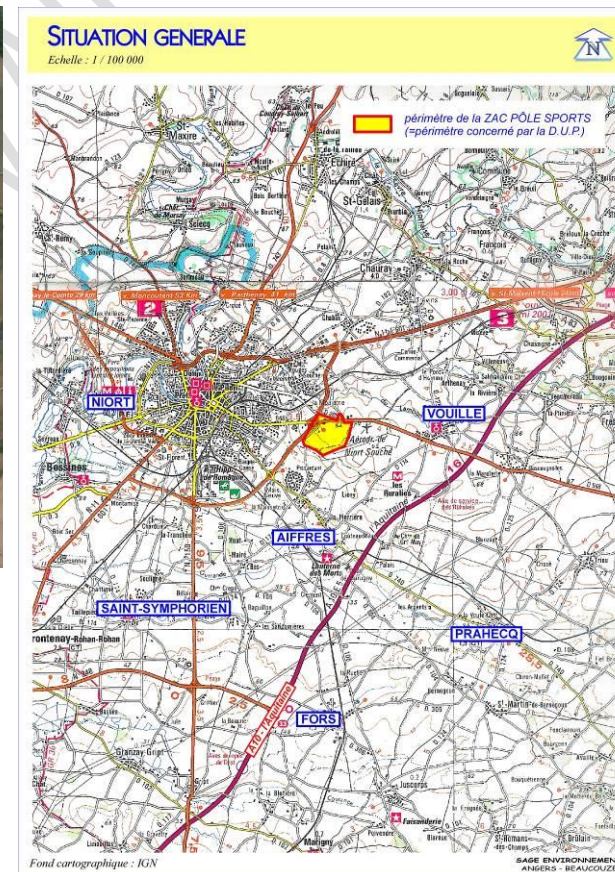
ELEMENTS PHYSIQUES

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 :	926 654 m ²
Reste à vendre :	198 346 m ²

1.3 - SITUATION

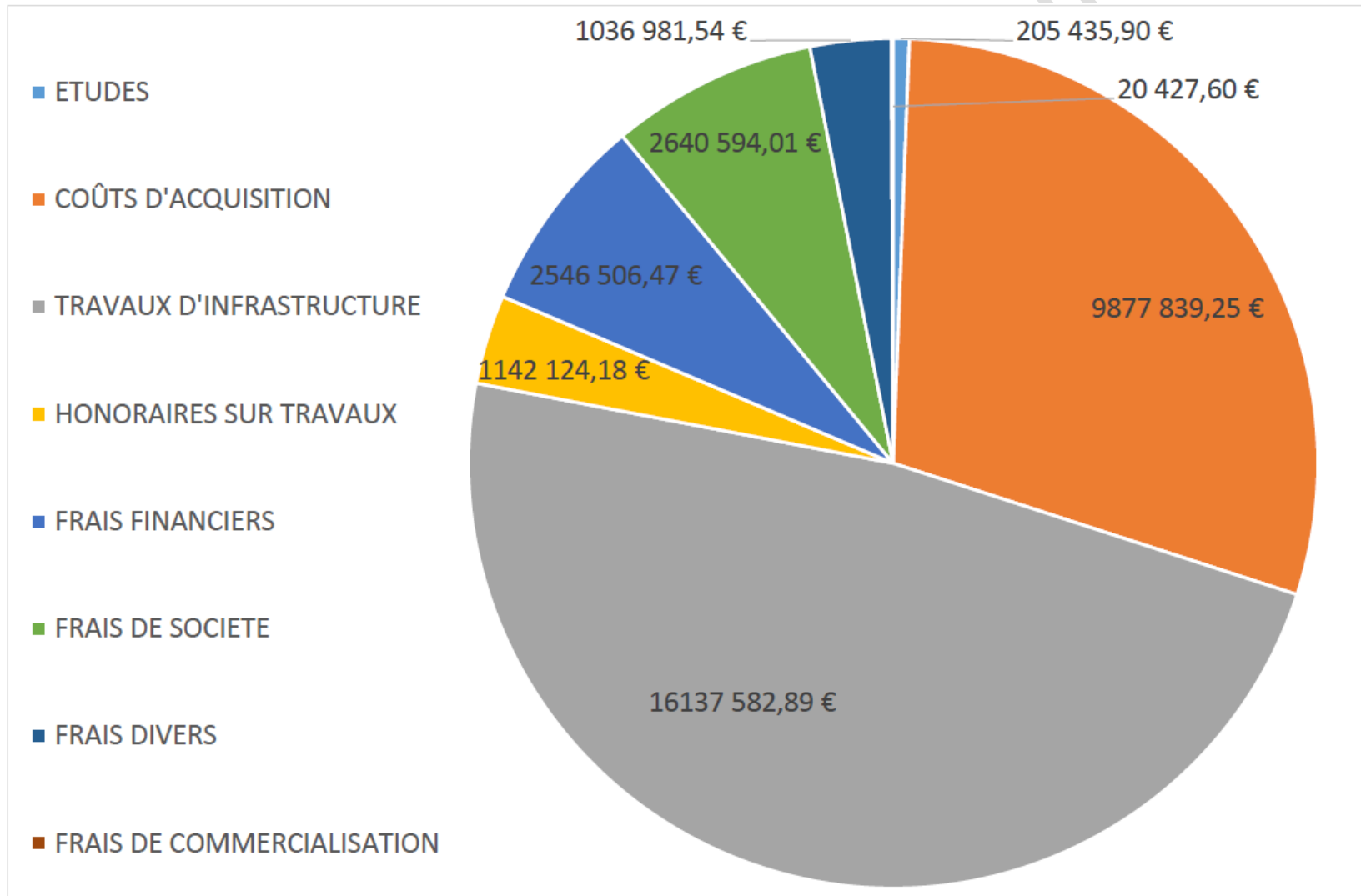


Source : Google Earth



2 NOTE DE CONJONCTURE

Répartition des dépenses au 31/12/2018

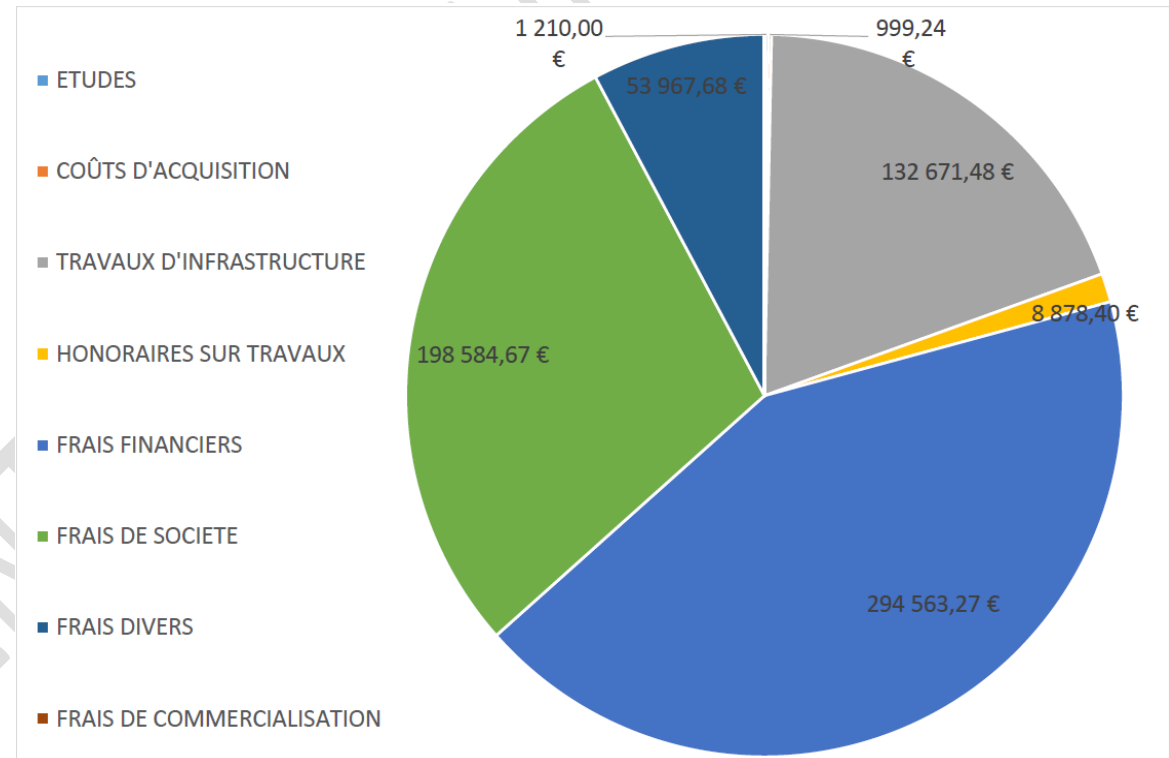


2.1 - EXERCICE 2018

Les dépenses réalisées sur l'année 2018 dans le cadre de l'opération Pôle Sports s'élèvent au total à 691K€ HT :

- Etudes : 1,2 K€ HT
- Foncier : 1 K€ HT liés à des ajustements de frais notariés
- Travaux d'infrastructure et honoraires : 133 K€ HT
 - 112 K€ de démolition et mise en état des sols
 - 12 K€ HT de travaux de terrassements, voiries et assainissement
 - 1,2 K€ HT de frais de concessionnaires (études, consommations, ...)
 - 7K€ HT de travaux divers
- Honoraires : 9 K€ HT : Il s'agit des honoraires de Maîtrise d'œuvre, de SPS...
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 199 K€ HT conformément à la CPA et ses avenants
- Frais divers : 54 K€ HT représentés par les frais d'annonce légale, impôts fonciers frais de contentieux, éviction des gens du voyage...
- Frais Financiers : 295 K€ HT générés par les emprunts et lignes de trésorerie mobilisés dans le cadre de l'opération.

Répartition des dépenses de l'année 2018



Les recettes réalisées sur l'année 2018 dans le cadre de l'opération Pôle Sports s'élèvent au total à 4 827 248,95 € HT :

- Loyers : 10 268,95 € HT relatifs à la location à la société TOLLENS avec son départ des locaux situés sur le terrain destiné à LEROY MERLIN
- Cessions : 4 816 980 € HT relatifs aux ventes de terrains à LEROY MERLIN et ERGA

2.2 - EXERCICE 2019

Les prévisions de dépenses 2019 s'élèvent à 526 K€ HT :

- Etudes : 14 K€ HT
 - Étude de trafic de la ZAC Terre de sport confiée à EGIS.
- Travaux : 105 K€ HT
 - 50 K€ de travaux de VRD, notamment pour le raccordement au réseau d'eau usée du terrain destiné à Fernando & Co.
 - 39 K€ de travaux d'accès voirie, notamment pour les projets ERGA 1 et LBHB.
 - 16 K€ de travaux concessionnaires liés notamment la suppression de coffrets dans le cadre d'un projet ERGA 1 et au raccordement de la parcelle destinée à LBHB.
- Honoraires : 54 K€ HT
 - 20 K€ HT liés aux études de maîtrise d'œuvre pour des travaux d'aménagements : extension rue Darwin, viabilisation terrain destiné à Marcireau et îlot Dubois
 - 5 K€ HT de frais de géomètre dans le cadre de relevés topographique ou de division
 - 5 K€ HT d'études de sols, notamment pour de travaux d'extension de la rue Darwin
 - 5 K€ HT dans le cadre de la mission d'architecte conseil pour les avis sur Permis de Construire
 - 15 K€ de mission d'AMO dans le cadre des travaux de démolition de Fraikin

- 4 K€ d'études diverses, notamment pour les diagnostics avant démolition des bâtiments de Fraikin

- Frais financiers : 230 K€ HT liés aux emprunts et ligne de trésorerie mis en place dans le cadre de l'opération.
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 61 K€ HT pour les missions de gestion administrative et financière, coordination et négociation et commercialisation
- Frais divers : 56 K€ HT
- Frais de commercialisation : 5 K€ HT

Les prévisions de recettes 2019 s'élèvent à 1 000 K€ HT.

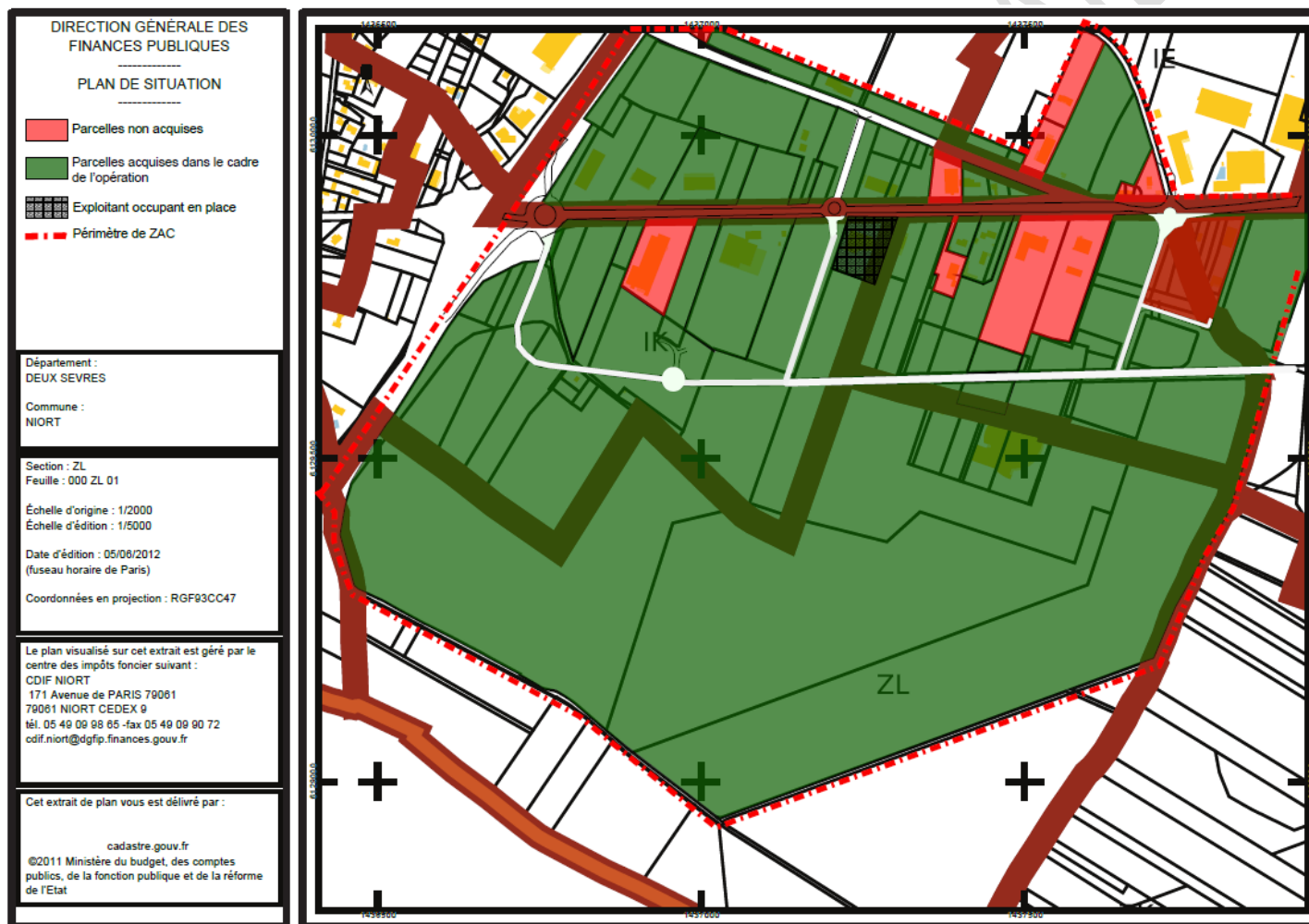
- Commercialisation (cession à des tiers) : 910 K€ HT
 - Signature de la vente à la société BATIMAP, crédit bailleur de LBHB, pour un montant de 85 320 € HT
 - Signature de la vente à la société SODERIF pour 326 430 K€ HT. Un avenant à la promesse de vente initiale vient en effet diminuer la surface de vente à 5 238 m² afin d'adapter l'opération à la commercialisation du programme.
 - Signature de la vente avec la société Marcireau conformément au protocole d'accord signé en 2009, pour un montant de 98 300 € HT

- Signature de la vente à la SCI Fernando & Co pour 399 910 € HT
- Compte tenu d'une signature pour la société PLANET IMMO prévue en toute fin d'année 2019, les sommes issues de cette vente ont été inscrite sur l'année 2020.
Par ailleurs, un avenant à la promesse de vente initiale pourrait être signé afin d'adapter la surface de vente au phasage de l'opération.
- Autres produits : 90 K€
 - Versement du solde de la participation du Conseil Départemental dans le cadre de l'aménagement de l'avenue de Limoges : 90 K€

DOCUMENT DE TRAVAIL

3 AVANCEMENT DE L'OPERATION

3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES



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 1.220.000 m² (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'acquérir 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'acquérir les biens immobiliers en bordure d'avenue de Limoges en vue de valoriser ce foncier.

A ce jour, un dernier terrain situé 90 rue de la Grange Verrines – 517 avenue de Limoges – 79000 NIORT et appartenant à Mr et Mme Dubois fait l'objet d'une négociation amiable.

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'acquérir par voie d'expropriation les emprises encore non acquises 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.

Foncier en cours de négociation



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'arrêté 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 pourvoi 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 :
 - Total alloué en 1^{ère} instance : 588.449 €
 - Total alloué en appel : 480.006 €
 - 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 versés 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 alloué 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. Une négociation est engagée en vue de la restitution des sommes, elles ont été partiellement recouvrées.

 - 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 a 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 (infirmation 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 alloué 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. Les sommes dues ont été restituées en 2016

 - 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 (occupée par la société Fraikin). 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 sise 487, Avenue de Limoges à NIORT, 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.
- 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 SAEML 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.

Durant la procédure de liquidation judiciaire de la société SCI Thierry, une négociation a été engagée avec le mandataire liquidateur et l'avocat. Un protocole amiable a été signé entre les parties. Celui-ci n'éteignant pas la procédure en appel devant la Cour administrative de Bordeaux, l'Audience relative à l'annulation de l'arrêté de Cessibilité s'est tenue le 13 Décembre 2016. A l'occasion de cette audience le rapporteur public a conclu à l'annulation du jugement du 17 avril 2014.

Ces conclusions ont été suivies par l'arrêt rendu le 17 janvier 2017 par la cour administrative d'appel de BORDEAUX qui annule le jugement rendu par le tribunal administratif de POITIERS le 17 avril 2014 à l'issue duquel avait été annulé l'arrêté de cessibilité délivré par le Préfet des DEUX-SEVRES le 4 novembre 2010.

La conséquence de cette décision très favorable à DEUX SEVRES AMENAGEMENT est immédiate : l'arrêté de cessibilité n'est plus annulé. Il n'existe plus de risque d'introduction d'actions en constat de défaut de base légale de l'ordonnance d'expropriation. La SCI THIERRY aurait la possibilité de former un pourvoi devant le Conseil d'Etat pour faire rejurer la solution rendue par la cour administrative d'appel de BORDEAUX. Toutefois, grâce au protocole signé le 8 novembre dernier avec la SCI THIERRY, elle n'a pas la possibilité de poursuivre son activité contentieuse.

Ce faisant, et après paiement de l'indemnité fixée par le protocole amiable (30 000€) en date du 10 Janvier 2017, Tel que confirmé par notre

conseil, nous considérons qu'il n'existe plus de risque contentieux à ce titre sur la ZAC du Pôle Sport.

- HK 99 - Couleur de Tollens Exploitant locataire : La procédure visant à prendre possession du bien occupé par la société Tollens s'est poursuivie en 2017 suite au paiement de l'indemnité.

- Tollens : la négociation a été engagée avec Tollens au premier trimestre 2014. Une réunion a été organisée le 14 Janvier 2014 avec M Calas directeur immobilier et une solution de relogement a été proposée. La solution consistait à reloger provisoirement Tollens dans le bâtiment « ex Fabrix », pour la durée des travaux de Leroy Merlin et Fipart puis définitivement dans le projet FIPART. Nous avons à cette fin loué le bâtiment Fabrix dans le cadre d'un bail précaire pour en assurer la disponibilité. Les solutions imaginées ont été approfondies, et proposées par courrier du 21 Mars 2014 avec pour objectif final un relogement chez FIPART. Par courrier du 26 Aout, nous réitérons notre proposition et précisions :

- Le montant du loyer dû pendant le relogement
- Autoriser leur occupation jusqu'au 31 décembre 2014 (contre le 30 Septembre)
- Que seraient pris en charge par l'opération les frais de déménagement et de réinstallation sur la base de justificatifs.
- Que nous souhaitons engager en parallèle une procédure devant la juridiction de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance

Par courrier confidentiel du 10 Octobre 2014 Tollens nous confirmait son intérêt pour poursuivre la procédure amiable sur la base de la solution de relogement en 2 temps et s'interrogeait sur les conditions de son relogement définitif chez FIPART (surface, prix de location, quel local...).

Un nouveau directeur du développement a été nommé. Celui-ci a refusé la proposition de relogement en 2 temps.

En parallèle nous avons engagé la préparation d'un mémoire à déposer devant le juge, plusieurs échanges et propositions contradictoires ont été formulés entre Tollens et DSA.

Nous avons organisé un rendez-vous de négociation le 28 Mai 2015 dans les locaux de l'avocat de Tollens. Rendez-vous à l'issue duquel des propositions amiables ont à nouveau été formulées par avocats. Nous avons proposé un projet de protocole d'accord sur la base des propositions formulées à l'occasion du rendez-vous.

Un autre rendez-vous a eu lieu à Niort en Septembre 2015 en vue de finaliser le protocole et signer les accords.

Après plusieurs échanges téléphoniques, nos propositions se sont rapprochées mais une divergence restait malgré tout existante sur la prise en charge du différentiel de loyer par DSA (entre leur loyer actuel et leur futur loyer).

Le juge a malgré tout été sollicité par requête de DSA du 15 septembre 2015. Une ordonnance de transport sur les lieux a été fixée au 13 Novembre 2015. Compte tenu que les parties entendaient poursuivre les négociations amiables en vue d'une réinstallation chez Planet immo, un report du jugement a été sollicité par l'ensemble des parties y compris le commissaire du gouvernement.

Les propositions formalisées entre DSA et la société Couleur de Tollens ne pouvant trouver d'issue amiable, le juge été sollicité pour la fixation de l'indemnité.

Il ressort du jugement du 23 Janvier 2017 les éléments suivants :

- Rejet de l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société COULEURS DE TOLLENS.

- Dit qu'il n'y a pas lieu à expertise ;

- Fixation de l'indemnité d'éviction comme suit :

- indemnité principale : 25 000 euros
- frais de réinstallation : 164 780 euros
- trouble commercial : 70 890 euros
- Frais de déménagement : 8 921,70 euros
- frais de communication : 15 884 euros

Il en résulte une indemnité totale de 285 475,70 euros.

Cette réévaluation reste en tout état de cause sans commune mesure avec les prétentions de la partie expropriée avoisinant un million d'euros et est même en deçà des dernières propositions transactionnelles.

Concernant l'exécution du jugement, conformément aux dispositions de l'article L 231-1 du code de l'expropriation, la prise de possession du bien exproprié pourra intervenir dans un délai d'un mois à compter du paiement de l'intégralité des sommes fixées par le jugement.

→ Suite au refus du paiement de l'indemnité via la CARPA, DSA a procédé au règlement par Huissier en date du 4 Août 2017. La prise de possession aurait dû intervenir au 4 Septembre 2017. A cette date, l'exploitant était toujours dans les lieux.

En accord avec la collectivité concédante DSA a engagé une procédure pour constater l'occupation illégale des lieux. Compte tenu de l'engagement des travaux sur le site de planet immobilier, la prise de possession est intervenue le 28 Février 2018.

Deux-Sèvres Aménagement a ensuite procédé à la démolition des anciens locaux de Couleurs de Tollens afin de permettre la vente à Leroy Merlin.

Une négociation amiable est également engagée avec la société FRAIKIN, situé sur l'emprise du terrain sous promesse de vente avec PLANET IMMOBILIER, pour une libération des lieux d'ici fin 2019.

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

→ Marchés réceptionnés sans réserve et soldés

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

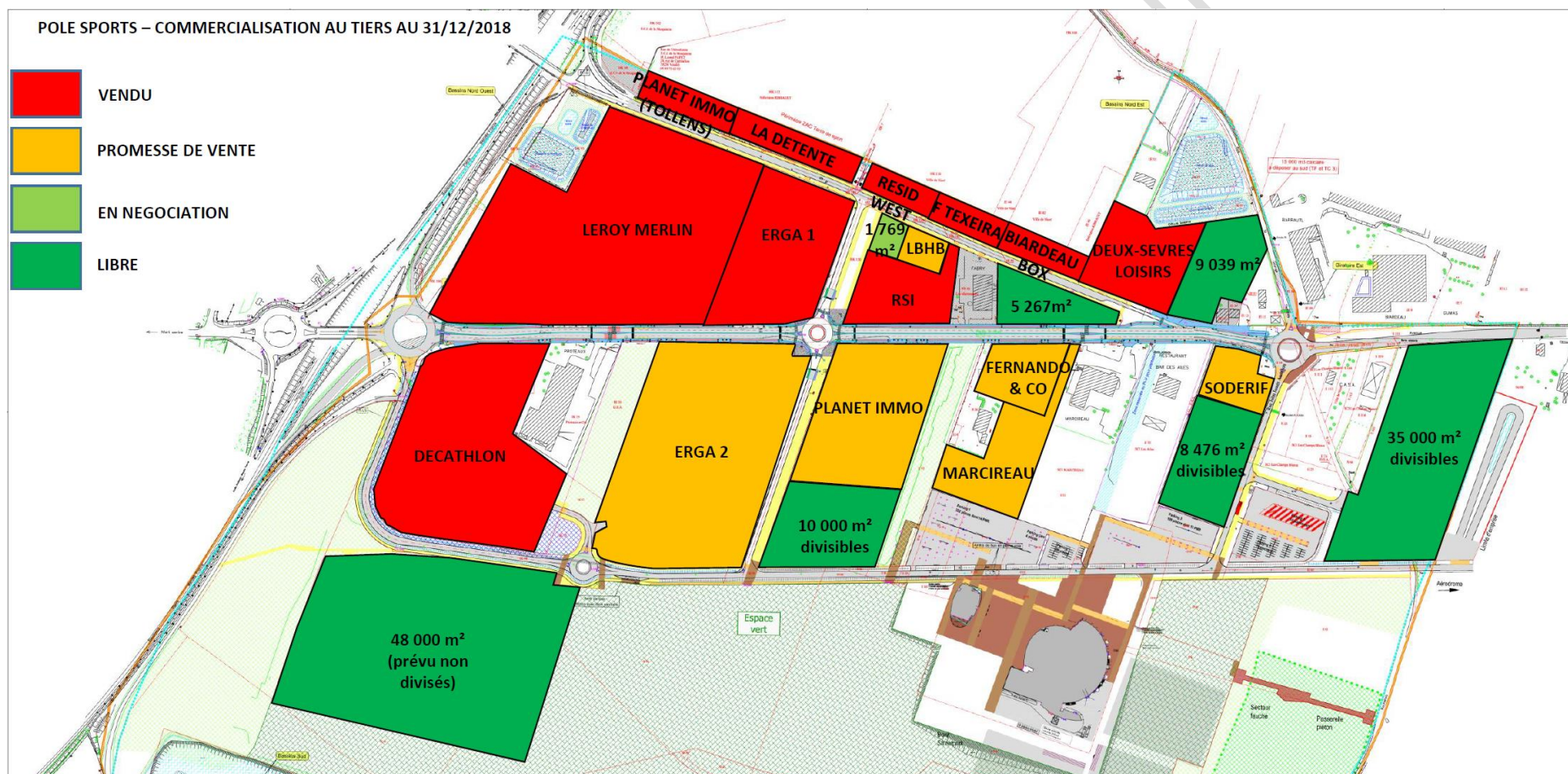
Tranche Conditionnelle 1 : Requalification de l'Avenue de Limoges
Dans le cadre des négociations avec la société Leroy Merlin, une nouvelle étude de trafic a été menée par Deux Sèvres Aménagement, sur la base d'un cahier des charges élaboré en concertation avec les services de la CAN, du CD et de la Ville de Niort. Cette étude a permis à la collectivité concédante et au Conseil Général de définir le profil de voirie de l'Avenue de Limoges (2X2 voies). Cette solution a engendré 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 pour l'adaptation des prestations du lot VRD pour cette tranche conditionnelle et le recrutement d'une entreprise (Delaire) pour le lot éclairage au 3^{ème} trimestre 2015.

Tranche Conditionnelle 2 : Travaux de finition rue de l'aérodrome

Tranche Conditionnelle 3 : Modelé doux de paysage au sud de l'Acclameur

→ A fin 2018, les travaux relatifs à cette phase étaient achevés à 100 %.

3.3 - COMMERCIALISATION



TERRAINS VENDUS

Acquéreur NOM	Terrain		Destination	Surface de plancher autorisée (en m²)	Prix		Compromis de vente		Date de signature de l'acte authentique
	N° Parcelles	Surface m²			Prix de vente m² (en € HT)	Prix total (en € HT)	Date Compromis de vente	Date limite signature acte authentique	
Décathlon		34 604	Commerce sport	6 000	68,00 €	2 353 072,00 €	29/07/2010		07/12/2012
RSI		7 662	Tertiaire / bureaux	2 700	53,50 €	409 917,00 €	18/11/2009		23/01/2010
La Détente		3 574	Bar / restaurant	1 350	50,00 €	178 700,00 €	18/11/2009 et 19/07/2012		22/04/2011 et 26/12/2012
Planet Immobilier		3 950	Commerce / bureaux	2 500	60,00 €	237 000,00 €	12/07/2013		23/12/2016
Résid'West		1 998	Tertiaire / bureaux	1 200	54,34 €	108 570,00 €	15/06/2013		27/02/2014
Fernando & co		2 495	Tertiaire / bureaux	1 200	60,00 €	149 700,00 €	11/07/2014		2016
Biardeau		2 425	Stockage	1 250	60,00 €	145 500,00 €	08/01/2015		24/07/2015
Deux-Sèvres Loisirs		4 752	Commerce camping-car	1 000	69,96 €	332 460,00 €	17/05/2013		30/01/2015
Leroy Merlin		51 719	Commerce bricolage	12 000	59,61 €	3 082 740,00 €	28/06/2013		28/03/2018
ERGA 1		21 678	Commerce	7 650		1 739 040,00 €			20/12/2018
TOTAL VENDU		134 965		29 200		9 021 936,89 €			

PROMESSES SIGNEES

Acquéreur NOM	Terrain		Destination	Surface de plancher	Prix		Compromis de vente		Date de signature de l'acte authentique
	N° Parcelles	Surface m²			Prix de vente m² (en € HT)	Prix total (en € HT)	Date Compromis de vente	Date limite signature acte authentique	
ESPRIT SOMMELIER	HK39 HK41 HK 43	3 036	Cave à vin Métiers de bouche	750	75,00 €	227 700,00 €	17/04/2017	30/09/2018	
SCI LBHB / BATIMAP	HK170	1 422		900	60,00 €	85 320,00 €	15/12/2017	30/06/2018	
SCI FERNANDO & CO	II 6 II 7 p II 8 p	5 713	Bureaux Restauration Profession libérales	3 000	70,00 €	399 910,00 €	23/12/2016	31/12/2019	
PLANET IMMO	IK23 IK28 IK77 p IK99 p	19 726	Bureaux Restauration Profession libérales	15 000	80,00 €	1 578 080,00 €	23/12/2016	31/12/2019	
MARCIREAU (Protocole)	II 33 II49 II102	7 422	Entrepôt et locaux annexes Marcireau	2 000	13,24 €	98 300,00 €			
ERGA 2	IK31 IK76	39 088	Commerce	9 000	80,00 €	3 127 040,00 €	14/06/2010	31/12/2019	
SODERIF	II114p II115	5 233	Bureaux	1 500	62,38 €	326 430,00 €	15/12/2016	01/10/2019	
TOTAL PROMIS		81 640		32 150		5 842 780,00 €			

TERRAINS LIBRES

Acquéreur NOM	Terrain		Destination	Surface de plancher	Prix	
	N° Parcelles	Surface m ²			Prix de vente m ² (en € HT)	Prix total (en € HT)
LIBRE	HK43	2 231		1 116	70,00 €	156 170,00 €
LIBRE	HK169	1 769		885	60,00 €	106 140,00 €
LIBRE	IE13 IE14 IE15 IE62	2 150		1 075	60,00 €	129 000,00 €
LIBRE	IE60 IE61	9 039		4 520	80,00 €	723 120,00 €
LIBRE	IK77 p IK99 p	10 000		5 000	80,00 €	800 000,00 €
LIBRE	IK364 p	48 000		24 000	80,00 €	3 840 000,00 €
LIBRE	II113	3 629		1 815	60,00 €	217 740,00 €
LIBRE	II114p	4 857		2 429	60,00 €	291 420,00 €
LIBRE	II89 II93 S7 S88 S95 p S97 S107 S109 S121 S123 S124 S125 S126 S127 p	35 031		17 516	58,00 €	2 031 798,00 €
TOTAL LIBRE		116 706		58 353		8 295 388,00 €

Leroy Merlin :

La société 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.

Le jugement devant le tribunal administratif d'Appel de Bordeaux suite aux recours formulés contre l'autorisation commerciale délivrée par la CNAC à Leroy Merlin a été rendu favorablement à Leroy Merlin en Avril 2016. 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 en 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 tout recours. Depuis Leroy Merlin a engagé la consultation d'appel d'offres en 2017.

Le Conseil d'Etat s'est prononcé favorablement à Leroy Merlin au dernier trimestre 2017, purgeant ainsi l'autorisation commerciale de Leroy Merlin qui a confirmé sa volonté d'acquérir au plus vite le foncier. L'ensemble des conditions suspensives ont été purgées au 31 décembre 2017 et la signature de l'acte est intervenue le 28 mars 2018, dès la libération des lieux par couleur de Tollens.

ERGA 1 (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.

Une demande modificative a été déposée par la société ERGA (en charge de la réalisation). La CDAC s'est prononcée favorablement à ce projet en décembre 2015. Le modificatif a été purgé du point de vue de l'autorisation commerciale, un PC modificatif a aussi été obtenu et purgé en 2016. La société ERGA en charge de la réalisation a attendu le démarrage du Projet Leroy Merlin pour engager ses travaux. La signature de l'acte de vente est intervenue le 20 décembre 2018.

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 devant la CNAC 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 et la Ville de NIORT ont décidé de mettre un terme à leurs engagements respectifs. L'acompte de 313 K€ versé par les Arches Métropole a été restitué.

ERGA 2 :

En collaboration avec la Ville de Niort, un appel à manifestation d'intérêt a été adressé à 6 Promoteurs ou groupements afin de retenir un projet sur la parcelle de 39 000 m². C'est le projet proposé par la société FIPART, devenue ERGA, qui a été retenu par les élus en septembre 2016. Un compromis de vente a été signé au dernier trimestre 2016. Il a été convenu avec la société ERGA que les 2 projets se succèderont afin de permettre la réalisation rapide de la première phase.

Planet Immobilier projet 1 :

Le projet porté par Planet Immobilier a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Dans le cadre de l'instruction, les services de l'Etat ont exigé une demande d'autorisation commerciale. Celle-ci a été déposée en Mairie le 23 décembre 2015. Elle a été autorisée par la Commission au premier trimestre 2016. Ce projet envisage notamment de reloger l'enseigne Couleur de Tollens, dont le bâtiment doit être détruit pour permettre d'accueillir Leroy Merlin. Une promesse de bail a été signée entre Planet Immobilier et la société Couleur de Tollens le 14 Juin 2017, elle prévoit la livraison du bâtiment au 31 décembre 2017. Les conditions suspensives ayant été levées, l'acte de vente a été signé avec la société Planet immobilier en décembre 2016. Les travaux ont débuté en mai 2017, le clos et couvert a été achevé pour le 31 décembre 2017, les clés ont été remises aux preneurs notamment Tollens afin qu'il démarre ses travaux d'agencement et son déménagement.

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) ... Un acompte

de 12 K€ a été perçu en 2014. L'acte de vente pour 150 K€ HT a été signé en 2016. Le bâtiment a été livré en 2017 conformément aux engagements pris par le preneur. Le bâtiment est partiellement loué au 31 décembre 2017.

Un nouveau compromis a été signé le 23 décembre 2016. Il porte sur la réalisation d'un projet tertiaire et services sur une surface de 5 713 m² (foncier) pour un montant de 400 K€ HT, l'acte de vente devra intervenir avant le 31 décembre 2019.

Planet Immobilier projet 2 :

Un nouveau compromis a été signé avec la société Planet Immobilier sur une surface de 19 726 m². La surface autorisée pour la réalisation d'un projet Service / Tertiaire / Hôtellerie – Restauration est de 15 000 m². Préalablement à la vente, DSA devra déménager la société Fraikin exploitant une des parcelles concernées, l'acte de vente interviendra avant le 31 Décembre 2019.

Soderif :

Un compromis a été signé avec la société SODERIF le 15 Décembre 2016. Le projet porte sur la réalisation de bureaux sur 7 000 m² de plancher et 9 884 m² de foncier pour un montant de 642 163,60€ HT. Le permis de construire de la société SODERIF a été obtenu en décembre 2017. Toutefois, suite à des difficultés de commercialisation de l'ensemble du programme, Deux-Sèvres Aménagement a conclu un avenant :

- diminuant la surface de vente à 5 233 m² et 1 500 m² de surface de plancher afin de permettre la réalisation de l'opération
- prolongeant le délai de signature de l'acte de vente jusqu'au 30 septembre 2019.

BATIMAP / LBHB :

Un compromis a été signé avec la Mr et Mme Boyer le 15 Décembre 2017. Le projet porte sur la réalisation de bureaux sur 900 m² de plancher et 1 422 m² de foncier pour un montant de 85 320€ HT. Mr et Mme Boyer, regroupé au sein de la SCI LBHB ont souhaité avoir recours au Crédit Bailleur BATIMAP (filiale de la caisse d'épargne) pour réaliser leur opération. Le délai de signature de l'acte a été dépassé, notamment suite aux négociations de contrat entre LBHB et BATIMAP. Toutefois, l'ensemble des conditions suspensives ayant été levées, le vente sera reportée en 2019.

ESPRIT SOMMELIER :

Un compromis a été signé avec Esprit Sommelier le 17 avril 2017 pour la réalisation d'une cave vin + activités connexes sur le terrain situé à l'angle de la rue de l'aérodrome. Le délai de signature de l'acte a été dépassé en 2018. Au regard des évolutions des projets d'Esprit Sommelier, notamment sur son magasin existant à Niort, le projet ne devrait pas avoir de suite.

4 EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION

4.1 EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE

4.1.1 Dépenses : Montant prévisionnel total de 35 558 K€ HT

Les dépenses globales de la ZAC Pôle Sports diminuent de 2 134 K€ par rapport au bilan du CRAC 2017-2018.

- Etudes : 219 K€. Le montant prévisionnel augmente de 17 K€ pour intégrer les études trafic complémentaires réalisées par EGIS.
- Coûts d'acquisition foncier : 10 182K€ HT (-388 K€). Ce montant diminue du fait de l'arrêt de la concession en 2020, ce qui ne permettra pas de réaliser l'ensemble des acquisitions, en particulier la parcelle IE62 (Mr Dubois) pour laquelle les négociations sont encore en cours.
- Travaux d'infrastructure : 16 633 K€ HT (-527 K€). Ce montant diminue du fait de l'arrêt de la concession en 2020, ce qui ne permettra pas de réaliser l'ensemble des travaux, en particulier l'extension de la rue Darwin, d'aménagement de l'îlot à l'angle de la rue de l'aérodrome et de la rue de la Grange Verrines, la voirie d'accès au terrain cédé à Marcireau, ainsi que des travaux de raccordement réseaux des terrains en cours de commercialisation.
- Honoraires sur travaux : 1 255 K€ HT (+ 17 K€). Ce montant augmente du fait de relevés et études complémentaires (topographie, divisions, études de sols, maîtrise d'œuvre) nécessaires à l'étude des travaux (extension rue Darwin, îlot Grange Verrines, ...).
- Frais financiers : 3 082 K€ HT (- 448 K€). Ce montant diminue du fait de l'arrêt de la concession en 2020.
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 3 020 K€ HT (- 523 K€). Ce montant diminue du fait de l'arrêt de la concession en 2020.
- Frais divers : 1 137 K€ HT (- 3 K€). Ce montant diminue du fait de l'arrêt de la concession en 2020.
- Frais de commercialisation : 30 K€ HT (- 379 K€). Ce montant diminue du fait de l'arrêt de la concession en 2020 et de l'ajustement des dépenses au regard des exercices précédents

4.1.2 Recettes : Montant prévisionnel total de 35 592 K€ HT

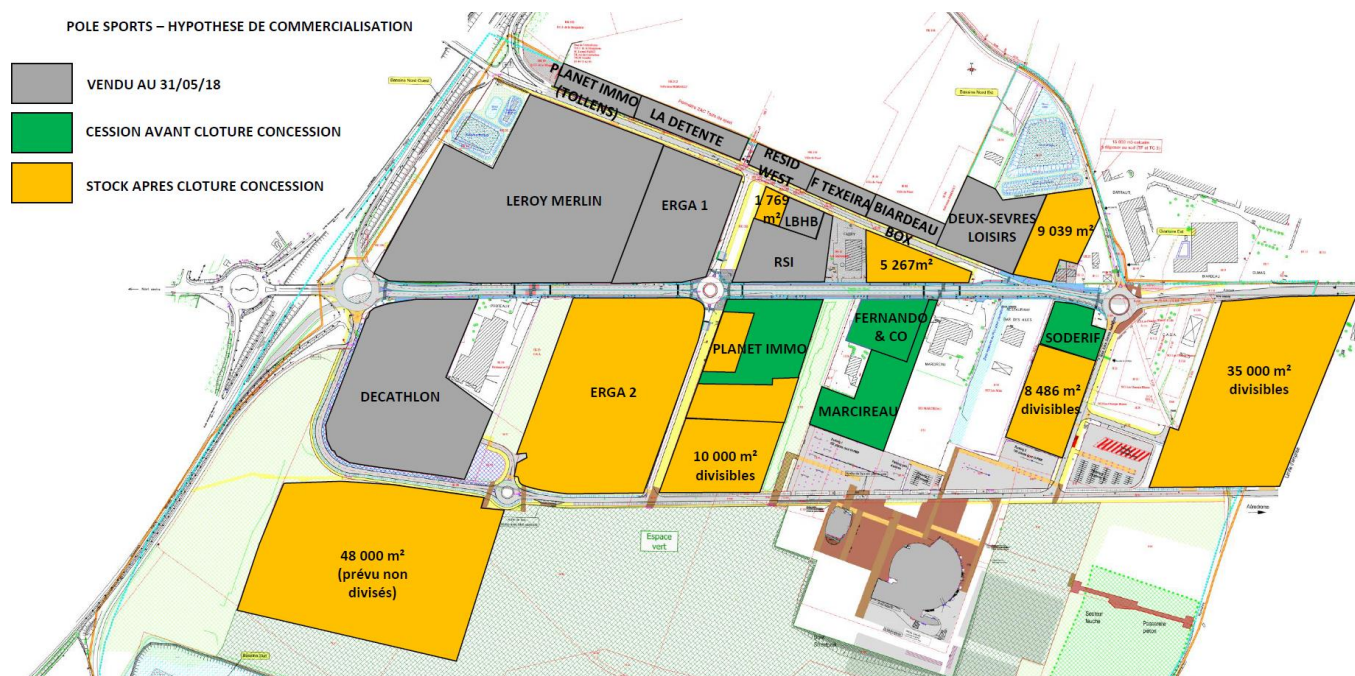
- Cessions de terrains aux tiers : 10 721 K€ HT (- 12 498 K€). Ce montant diminue du fait de l'arrêt de la concession en 2020 ce qui ne permet pas la commercialisation de l'ensemble des terrains prévus à la commercialisation au sein de la ZAC.

Les prévisions de commercialisation à l'échéance de clôture de l'opération sont les suivantes :

- o Signature de la vente à la société BATIMAP, crédit bailleur de LBHB, pour un montant de 85 320 € HT
- o Signature de la vente à la société SODERIF pour 326 430 K€ HT.

Un avenant à la promesse de vente initiale vient en effet diminuer la surface de vente à 5 238 m² afin d'adapter l'opération à la commercialisation du programme.

- o Signature de la vente avec la société Marcireau conformément au protocole d'accord signé en 2009, pour un montant de 98 300 € HT
- o Signature de la vente à la SCI Fernando & Co pour 399 910 € HT
- o Signature de la vente d'une partie du programme PLANET IMMO pour 793 600 € HT



- Locations : 354K€. Le montant reste inchangé
- Cessions de terrains ville : 12 252 K€ HT. Le montant reste inchangé.
- Participation de la Collectivité : 11 670 K€ HT (+ 10 350 K€). Ce montant augmente du fait de l'arrêt de la concession en 2020 ce qui ne permet pas la commercialisation de l'ensemble des terrains prévus à la commercialisation au sein de la ZAC. Ainsi, une participation complémentaire est nécessaire pour venir équilibrer le bilan de l'opération.
- Autres participations : 462 K€. Le montant prévisionnel augmente de 5 K€ pour intégrer le versement d'une indemnité d'assurance par la SCET dans le cadre de l'opération

Autres recettes : Produits financiers à hauteur de 132 K€ restent inchangés.

4.2 DEPENSES

DEPENSES	BILAN CRACL 2017-2018	BILAN ACTUALISE	EVOLUTION SUR BILAN PRECEDANT	Dépenses réalisées au 31/12/17	Dépenses réalisées en 2018	2019	2020	2021
	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	202 480,90 €	219 230,90 €	16 750,00 €	204 225,90 €	1 210,00 €	13 795,00 €	0,00 €	0,00 €
COÛTS D'ACQUISITION	10 580 008,17 €	10 191 839,25 €	-388 168,92 €	9 876 840,01 €	999,24 €	0,00 €	314 000,00 €	0,00 €
Prix principal	9 432 120,79 €	9 103 120,79 €	-329 000,00 €	9 103 120,79 €	0,00 €	0,00 €		
Indemnités	776 966,40 €	776 966,40 €	0,00 €	462 966,40 €	0,00 €	0,00 €	314 000,00 €	
Frais d'expropriation	31 303,03 €	31 303,03 €	0,00 €	31 303,03 €	0,00 €	0,00 €		
Frais notaires	107 000,00 €	97 451,08 €	-9 548,92 €	96 451,84 €	999,24 €	0,00 €		
Frais de contentieux (huissiers, Frais de négociation	7 800,00 €	7 800,00 €	0,00 €	7 800,00 €	0,00 €	0,00 €		
Divers	149 817,95 €	149 817,95 €	0,00 €	149 817,95 €	0,00 €	0,00 €		
	75 000,00 €	25 380,00 €	-49 620,00 €	25 380,00 €	0,00 €	0,00 €		
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	17 159 631,07 €	16 632 698,69 €	-526 932,38 €	16 004 911,41 €	132 671,48 €	105 289,00 €	389 826,80 €	0,00 €
Mise en état des sols (démolitio	1 141 600,00 €	941 600,00 €	-200 000,00 €	531 395,94 €	111 965,31 €	0,00 €	298 238,75 €	
Terrassement / voirie / assainis	13 267 000,00 €	12 909 705,37 €	-357 294,63 €	12 847 660,17 €	12 045,20 €	50 000,00 €		
Réseaux souples / éclairage publ	1 400 000,00 €	1 342 265,19 €	-57 734,81 €	1 342 265,19 €	0,00 €	0,00 €		
Aménagement paysager	630 000,00 €	622 000,00 €	-8 000,00 €	600 411,95 €	0,00 €	0,00 €	21 588,05 €	
Signalétique	25 006,13 €	25 006,13 €	0,00 €	25 006,13 €	0,00 €	0,00 €		
Divers	103 679,01 €	103 679,01 €	0,00 €	103 679,01 €	0,00 €	0,00 €		
Mise en état des sols (démolitio	13 400,00 €	13 400,00 €	0,00 €	13 400,00 €	0,00 €	0,00 €		
Terrassement / voirie / assainis	8 518,00 €	67 343,00 €	58 825,00 €	8 518,00 €	0,00 €	38 825,00 €	20 000,00 €	
Réseaux souples / éclairage publ	8 572,50 €	8 572,50 €	0,00 €	8 572,50 €	0,00 €	0,00 €		
Concessionnaires réseaux publics	425 000,00 €	462 272,06 €	37 272,06 €	395 217,69 €	590,37 €	16 464,00 €	50 000,00 €	
Aménagement paysager	35 020,88 €	35 020,88 €	0,00 €	33 790,88 €	1 230,00 €	0,00 €		
Signalétique	4 669,10 €	4 669,10 €	0,00 €	4 669,10 €	0,00 €	0,00 €		
Divers	97 165,45 €	97 165,45 €	0,00 €	90 324,85 €	6 840,60 €	0,00 €		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 238 000,00 €	1 254 596,35 €	16 596,35 €	1 133 245,78 €	8 878,40 €	54 493,44 €	57 978,73 €	0,00 €
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	827 000,00 €	825 500,00 €	-1 500,00 €	787 891,83 €	2 832,00 €	20 000,00 €	14 776,17 €	
C.S.P.S.	21 000,00 €	22 764,85 €	1 764,85 €	19 113,25 €	651,60 €	0,00 €	3 000,00 €	
Géomètre sur travaux	61 000,00 €	78 500,00 €	17 500,00 €	67 381,76 €	1 904,80 €	5 213,44 €	4 000,00 €	
Etudes de sols	59 000,00 €	65 000,00 €	6 000,00 €	58 020,00 €	0,00 €	5 480,00 €	1 500,00 €	
Assistance architecturale sur PC	51 000,00 €	43 831,50 €	-7 168,50 €	33 031,50 €	0,00 €	4 800,00 €	6 000,00 €	
AMO démolition	40 000,00 €	40 000,00 €	0,00 €		0,00 €	15 000,00 €	25 000,00 €	
Divers	179 000,00 €	179 000,00 €	0,00 €	167 807,44 €	3 490,00 €	4 000,00 €	3 702,56 €	
FRAIS FINANCIERS	3 530 000,00 €	3 081 990,63 €	-448 009,37 €	2 251 943,20 €	294 563,27 €	230 104,42 €	305 379,74 €	0,00 €
Frais financier sur court terme	498 000,00 €	280 031,71 €	-217 968,29 €	197 947,36 €	2 084,35 €	0,00 €	80 000,00 €	
Frais financiers divers	140 000,00 €	107 590,93 €	-32 409,07 €	94 771,04 €	12 209,89 €	610,00 €		
Frais financiers sur emprunt	2 892 000,00 €	2 694 367,99 €	-197 632,01 €	1 959 224,80 €	280 269,03 €	229 494,42 €	225 379,74 €	
FRAIS DE SOCIETE	3 532 198,73 €	3 009 561,84 €	-522 636,89 €	2 442 009,34 €	198 584,67 €	61 011,55 €	307 956,28 €	0,00 €
Rémunération de société	774 000,00 €	734 491,55 €	-39 508,45 €	678 111,96 €	15 703,53 €	14 925,92 €	25 750,15 €	0,00 €
Acquisitions	635 500,00 €	606 039,59 €	-29 460,41 €	590 539,59 €	15 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Commercialisation	1 149 000,00 €	770 822,06 €	-378 177,94 €	504 695,34 €	161 505,63 €	39 975,71 €	64 645,38 €	0,00 €
Gestion locative	33 000,00 €	27 938,04 €	-5 061,96 €	27 087,70 €	850,34 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Liquidation	239 000,00 €	201 798,00 €	-37 202,00 €		0,00 €	0,00 €	201 798,00 €	0,00 €
Etudes	7 500,00 €	7 500,00 €	0,00 €	7 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Coordination et négociation	675 000,00 €	641 773,87 €	-33 226,13 €	614 876,02 €	5 025,17 €	6 109,93 €	15 762,75 €	0,00 €
Divers	19 198,73 €	19 198,73 €	0,00 €	19 198,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FRAIS DIVERS	1 139 966,43 €	1 137 281,54 €	-2 684,89 €	983 013,86 €	53 967,68 €	56 300,00 €	44 000,00 €	0,00 €
Annonces légales, repro, postes, ...	16 000,00 €	14 503,62 €	-1 496,38 €	10 703,62 €	0,00 €	2 400,00 €	1 400,00 €	
Reprographie	13 000,00 €	7 671,69 €	-5 328,31 €	4 071,69 €	0,00 €	1 600,00 €	2 000,00 €	
Assurances	35 000,00 €	30 319,27 €	-4 680,73 €	21 044,15 €	3 075,12 €	3 100,00 €	3 100,00 €	
Impôts fonciers	514 000,00 €	552 260,18 €	38 260,18 €	442 225,18 €	44 035,00 €	36 000,00 €	30 000,00 €	
Taxes diverses	93 000,00 €	56 847,01 €	-36 152,99 €	53 347,01 €	0,00 €	2 000,00 €	1 500,00 €	
Entretien / réparation	8 172,48 €	8 172,48 €	0,00 €	8 172,48 €	0,00 €	0,00 €		
Frais de gestion	2 293,95 €	2 293,95 €	0,00 €	2 293,95 €	0,00 €	0,00 €		
Contentieux	342 000,00 €	352 088,62 €	10 088,62 €	331 306,08 €	5 782,54 €	10 000,00 €	5 000,00 €	
Divers	116 500,00 €	113 124,72 €	-3 375,28 €	109 849,70 €	1 075,02 €	1 200,00 €	1 000,00 €	
FRAIS DE COMMERCIALISATION	309 000,00 €	30 427,60 €	-278 572,40 €	20 427,60 €	0,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	0,00 €
Publicité (panneaux, plaquettes, Divers	220 000,00 €	26 235,00 €	-193 765,00 €	16 235,00 €	0,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	
	89 000,00 €	4 192,60 €	-84 807,40 €	4 192,60 €	0,00 €	0,00 €		
TOTAL DEPENSES	37 691 285,30 €	35 557 626,80 €	-2 133 658,50 €	32 916 617,10 €	690 874,74 €	525 993,41 €	1 424 141,55 €	0,00 €

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C08-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

4.3 RECETTES

	BILAN CRACL 2017-2018	BILAN ACTUALISE	EVOLUTION SUR BILAN PRECEDANT	Dépenses réalisées au 31/12/17	Dépenses réalisées en 2018	2019	2020	2021
RECETTES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC
LOCATIONS	354 174,91 €	354 174,91 €	0,00 €	343 905,96 €	10 268,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Loyers à 19,60 %	322 572,68 €	322 572,68 €	0,00 €	312 303,73 €	10 268,95 €	0,00 €		
Loyers exonérés	31 602,23 €	31 602,23 €	0,00 €	31 602,23 €	0,00 €	0,00 €		
CESSIONS	35 471 487,01 €	22 973 183,90 €	-12 498 303,11 €	16 452 643,90 €	4 816 980,00 €	909 960,00 €	793 600,00 €	0,00 €
Cessions à TVA totale	8 041 747,06 €	8 041 747,06 €	0,00 €	3 224 767,06 €	4 816 980,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Particuliers	152 127,00 €	152 127,00 €	0,00 €	152 127,00 €	0,00 €	0,00 €		
Sociétés	7 889 620,06 €	7 889 620,06 €	0,00 €	3 072 640,06 €	4 816 980,00 €	0,00 €		
Cessions en TVA sur marge	15 177 252,94 €	2 678 949,83 €	-12 498 303,11 €	975 389,83 €	0,00 €	909 960,00 €	793 600,00 €	0,00 €
Sociétés	15 162 640,44 €	2 664 337,33 €	-12 498 303,11 €	960 777,33 €	0,00 €	909 960,00 €	793 600,00 €	
Divers	14 612,50 €	14 612,50 €	0,00 €	14 612,50 €	0,00 €	0,00 €		
Cessions aux concédants	12 252 487,01 €	12 252 487,01 €	0,00 €	12 252 487,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cessions à 19,60 %	11 327 487,01 €	11 327 487,01 €	0,00 €	11 327 487,01 €	0,00 €	0,00 €		
Cessions en TVA sur marge	925 000,00 €	925 000,00 €	0,00 €	925 000,00 €	0,00 €	0,00 €		
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 320 000,00 €	11 670 000,00 €	10 350 000,00 €	1 320 000,00 €	0,00 €	0,00 €	10 350 000,00 €	0,00 €
Participation collectivité	1 320 000,00 €	11 670 000,00 €	10 350 000,00 €	1 320 000,00 €	0,00 €	0,00 €	10 350 000,00 €	
PRODUITS FINANCIERS	132 477,96 €	132 477,96 €	0,00 €	132 477,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C.D.C.	95 953,80 €	95 953,80 €	0,00 €	95 953,80 €	0,00 €	0,00 €		
Divers	36 524,16 €	36 524,16 €	0,00 €	36 524,16 €	0,00 €	0,00 €		
AUTRES PRODUITS	457 319,49 €	462 299,08 €	4 979,59 €	372 299,08 €	0,00 €	90 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Participations collectivités raccordement assainissement	456 119,49 €	456 119,49 €	0,00 €	366 119,49 €	0,00 €	90 000,00 €		
Indemnités assurance		4 979,59 €	4 979,59 €	4 979,59 €	0,00 €	0,00 €		
Divers	1 200,00 €	1 200,00 €	0,00 €	1 200,00 €	0,00 €	0,00 €		
TOTAL RECETTES	37 735 459 €	35 592 135,85 €	-2 143 324 €	18 621 326,90 €	4 827 248,95 €	999 960,00 €	11 143 600,00 €	0,00 €

4.4 FINANCEMENT

4.4.1 Financement par avances de la Collectivité

Au 31 décembre 2018, dix avances de trésorerie ont été consenties par la collectivité concédante de l'opération. Les 8 premières ont été remboursées.

- Conformément à la convention du 7 Décembre 2017, une nouvelle avance (n°9) a été versée par la Communauté d'Agglomération du Niortais. Son remboursement est associé à l'avancement de la commercialisation (15% de chaque produit de vente de terrain). Au regard de l'avancement de la commercialisation et de la trésorerie de l'opération, il serait nécessaire de prolonger la durée de l'avance jusqu'à la clôture de l'opération.
- Enfin, une avance (n°10) de 1,4 M€ a été conclue en 2018 pour équilibrer la trésorerie de l'opération. Au regard de l'avancement de la commercialisation et de la trésorerie de l'opération, il serait nécessaire de prolonger la durée de l'avance jusqu'à la clôture de l'opération.

	Montant	Date délibération	Transmission en préfecture	Signature convention	Notification	Versements des fonds	Durée (à compter du versement)	Montant remboursé au 31/12/2017	Montant remboursé en 2018	Date de règlement final	Reste à remboursé	Modalité de remboursement
Avance n°1	900 000,00 €	3-mars-06	14-mars-06	31-mars-06	7-avr.-06	16-juin-06	1 an	900 000,00 €		21-juin-07	- €	A terme
Avance n°2	4 850 000,00 €	26-janv.-07	31-janv.-07	2-févr.-07	7-févr.-07	08-mars-2007 (50%) 09-juil-2007 (50%)	1 an	4 850 000,00 €		4-mars-10	- €	A terme
<i>Avenant prolongation 1</i>		14-avr.-08	21-avr.-08	28-avr.-08	10-juin-08		+ 1 an					
<i>Avenant prolongation 2</i>		6-sept.-19	10-juil.-09	31-juil.-09	10-août-09		+ 1 an					
Avance n°3	1 400 000,00 €	6-juil.-09	10-juil.-09	31-juil.-09	10-août-09	7-mars-06	1 an	1 400 000,00 €		16-sept.-10	- €	A terme
Avance n°4	3 500 000,00 €	7-déc.-09	10-déc.-09	17-déc.-09	21-déc.-09	4-mars-10	1 an	3 500 000,00 €		31-déc.-13	- €	A terme
<i>Avenant prolongation 1</i>		28-mars-11		7-avr.-11	2-mai-11		+ 1 an					
<i>Avenant prolongation 2</i>		2-avr.-12					+ 1 an					
Avance n°5	3 000 000,00 €	5-juil.-10	9-juil.-10	21-juil.-10	11-août-10	20-août-10	1 an	3 000 000,00 €		22-déc.-11	- €	A terme
Avance n°6	1 200 000,00 €	28-mars-11	5-avr.-11	7-avr.-11	2-mai-11	22-juin-11	1 an	1 200 000,00 €		22-juin-12	- €	A terme
Avance n°7	2 000 000,00 €	25-juin-12				1-juil.-12	1 an	2 000 000,00 €		31-déc.-12	- €	A terme
Avance n°8	1 400 000,00 €	3-juin-13	6-juin-13	7-juin-13		10-juil.-13	1 an	1 400 000,00 €		11-juil.-14	- €	A terme
Avance n°9	2 500 000,00 €		7-déc.-17	7-déc.-17			1,5 an	- €	465 471,00 €		2 034 529,00 €	15% produit vente
Avance n°10	1 400 000,00 €			20-déc.-18	28-janv.-19		1 an	- €			1 400 000,00 €	A terme
TOTAL	22 150 000,00 €							18 250 000,00 €	465 471,00 €		3 434 529,00 €	

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'Epargne : 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) 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.
 - Un prêt auprès du Crédit Agricole : 4 500K€
 - Un prêt auprès de la Caisse d'Epargne : 4 500K€
 - Un prêt auprès du Crédit Mutuel en 2012 : 1 000 K€

 - Deux nouveaux emprunts ont été mobilisés en 2016 :
 - Un prêt auprès de la Banque Populaire à hauteur de 2 250 K€
 - Un prêt auprès du Crédit Coopératif à hauteur de 4 000 K€
 - Aucun nouveau prêt n'a été contracté en 2017
 - Une ligne de trésorerie a été mobilisée en 2018 à hauteur de 1 500 K€ pour permettre d'assurer la trésorerie de l'opération dans l'attente des ventes Leroy Merlin et FIPART.
- Le capital restant dû à fin 2018 s'élevait à 10 587 K€
- En 2018, 3 688 K€ ont été remboursés.
- 2 488 K€ seront remboursés en 2019

A noter qu'avec le transfert de ZAE à la CAN le 1^{er} janvier 2017, et le transfert du contrat de concession qui en découle, les emprunts encore en cours souscrits par l'aménageur et garantis jusqu'en 2016 par la Ville de Niort en sa qualité d'autorité concédante à hauteur du maximal de 80 % sont à garantir par la Communauté d'agglomération du Niortais, nouvelle autorité concédante.

Synthèse des emprunts

EMPRUNTS	Montant	Taux intérêt	Date prêt	Terme	Garantie concédant	Réalisés au 31/12/17	Réalisés en 2018	2 019	2 020	2 021
Emprunts clos										
Encaissement	16 000 000,00 €				0,00 €	14 800 000,00 €	1 200 000,00 €	0,00 €		
Remboursement capital	16 000 000,00 €				0,00 €	14 800 000,00 €	1 200 000,00 €	0,00 €		
Intérêts et frais connexes	1 389 594,19 €					1 365 467,81 €	24 126,38 €	0,00 €		
Caisse d'épargne										
Encaissement	4 500 000,00 €					4 500 000,00 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement	4 500 000,00 €		20/01/2015	24/06/2020	3 600 000,00 €		0,00 €	0,00 €	4 500 000,00 €	
Intérêts et frais connexes	641 901,25 €	2,69%			513 521,00 €	242 100,00 €	121 050,00 €	121 050,00 €	157 701,25 €	
Crédit agricole										
Encaissement	4 500 000,00 €				1 922 294 280,00 €	4 500 000,00 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement	4 500 000,00 €		12/12/2014	15/01/2021	3 600 000,00 €	1 436 365,90 €	741 534,95 €	757 552,11 €	773 915,23 €	790 631,81 €
Intérêts et frais connexes	348 120,82 €	2,16%			278 496,66 €	180 917,11 €	66 174,50 €	50 157,34 €	33 794,22 €	17 077,64 €
Crédit Mutuel										
Encaissement	1 000 000,00 €					1 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement	1 000 000,00 €		15/04/2015	31/12/2020	800 000,00 €		0,00 €	0,00 €	1 000 000,00 €	
Intérêts et frais connexes	150 114,18 €	2,63%			120 091,34 €	71 214,18 €	26 300,00 €	26 300,00 €	26 300,00 €	
Banque Populaire										
Encaissement	2 250 000,00 €					2 250 000,00 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement	2 250 000,00 €		14/01/2016	14/01/2019	1 800 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €		
Intérêts et frais connexes	101 250,00 €	2,25%			81 000,00 €	50 625,00 €	33 750,00 €	16 875,00 €		
Crédit Coopératif										
Encaissement	4 000 000,00 €					4 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement	4 000 000,00 €		30/06/2016	30/06/2020	3 200 000,00 €	988 820,05 €	996 236,20 €	1 003 707,97 €	1 011 235,78 €	
Intérêts et frais connexes	80 465,20 €	0,75%			64 372,16 €	35 185,00 €	22 583,85 €	15 112,08 €	7 584,27 €	
TOTAL ENCAISSEMENT	32 250 000,00 €					31 050 000,00 €	1 200 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL REMBOURSEMENT CAPITAL	32 250 000,00 €				13 000 000,00 €	17 975 185,95 €	3 687 771,15 €	2 511 260,08 €	7 285 151,01 €	790 631,81 €
TOTAL INTERETS	2 711 445,64 €				1 057 481,16 €	1 945 509,10 €	293 984,73 €	229 494,42 €	225 379,74 €	17 077,64 €

DOCUMENT

5 RECETTES - DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

DEPENSES	BILAN CRACL 2017-2018	BILAN ACTUALISE	EVOLUTION SUR BILAN PRECEDANT	Dépenses réalisées au 31/12/17	Dépenses réalisées en 2018	2019	2020	2021
	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	202 480,90 €	219 230,90 €	16 750,00 €	204 225,90 €	1 210,00 €	13 795,00 €	0,00 €	0,00 €
COUTS D'ACQUISITION	10 580 008,17 €	10 191 839,25 €	-388 168,92 €	9 876 840,01 €	999,24 €	0,00 €	314 000,00 €	0,00 €
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	17 159 631,07 €	16 632 698,69 €	-526 932,38 €	16 004 911,41 €	132 671,48 €	105 289,00 €	389 826,80 €	0,00 €
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 238 000,00 €	1 254 596,35 €	16 596,35 €	1 133 245,78 €	8 878,40 €	54 493,44 €	57 978,73 €	0,00 €
FRAIS FINANCIERS	3 530 000,00 €	3 081 990,63 €	-448 009,37 €	2 251 943,20 €	294 563,27 €	230 104,42 €	305 379,74 €	0,00 €
FRAIS DE SOCIETE	3 532 198,73 €	3 009 561,84 €	-522 636,89 €	2 442 009,34 €	198 584,67 €	61 011,55 €	307 956,28 €	0,00 €
FRAIS DIVERS	1 139 966,43 €	1 137 281,54 €	-2 684,89 €	983 013,86 €	53 967,68 €	56 300,00 €	44 000,00 €	0,00 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	309 000,00 €	30 427,60 €	-278 572,40 €	20 427,60 €	0,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	0,00 €
TOTAL DEPENSES	37 691 285,30 €	35 557 626,80 €	-2 133 658,50 €	32 916 617,10 €	690 874,74 €	525 993,41 €	1 424 141,55 €	0,00 €
RECETTES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC	PRIX TOTAL TTC
LOCATIONS	354 174,91 €	354 174,91 €	0,00 €	343 905,96 €	10 268,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CESSIONS	35 471 487,01 €	22 973 183,90 €	-12 498 303,11 €	16 452 643,90 €	4 816 980,00 €	909 960,00 €	793 600,00 €	0,00 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 320 000,00 €	11 670 000,00 €	10 350 000,00 €	1 320 000,00 €	0,00 €	0,00 €	10 350 000,00 €	0,00 €
PRODUITS FINANCIERS	132 477,96 €	132 477,96 €	0,00 €	132 477,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AUTRES PRODUITS	457 319,49 €	462 299,08 €	4 979,59 €	372 299,08 €	0,00 €	90 000,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL RECETTES	37 735 459 €	35 592 135,85 €	-2 143 324 €	18 621 326,90 €	4 827 248,95 €	999 960,00 €	11 143 600,00 €	0,00 €
RECETTES - DEPENSES	44 174,07 €	34 509,05 €	-9 665 €	-14 295 290,20 €	4 136 374,21 €	473 966,59 €	9 719 458,45 €	0,00 €
MOYENS DE FINANCEMENT								
Emprunts								
Encaissement		32 250 000,00 €	32 250 000,00 €	31 050 000,00 €	1 200 000,00 €	0,00 €		
Remboursement		32 250 000,00 €	32 250 000,00 €	17 975 185,95 €	3 687 771,15 €	2 511 260,08 €	7 285 151,01 €	790 631,81 €
Cautions								
Encaissement		3 795,10 €	3 795,10 €	3 795,10 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement		3 795,10 €	3 795,10 €	365,00 €	0,00 €	0,00 €		3 430,10 €
Avances concédant								
Encaissement		22 150 000,00 €	22 150 000,00 €	20 750 000,00 €	1 400 000,00 €	0,00 €		
Remboursement		22 150 000,00 €	22 150 000,00 €	18 250 000,00 €	465 471,00 €	397 350,00 €	3 037 179,00 €	
Consignations								
Encaissement		410 290,80 €	410 290,80 €	410 290,80 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement		410 290,80 €	410 290,80 €	410 290,80 €	0,00 €	0,00 €		
Nantissement								
Encaissement		15 006,00 €	15 006,00 €	15 006,00 €	0,00 €	0,00 €		
Remboursement		15 006,00 €	15 006,00 €	15 006,00 €	0,00 €	0,00 €		
Compte à terme								
Encaissement		1 415 024,25 €	1 415 024,25 €	600 000,00 €	0,00 €	0,00 €	815 024,25 €	
Remboursement		1 415 024,25 €	1 415 024,25 €	1 415 024,25 €	0,00 €	0,00 €		
SOLDE DE TRESORERIE				467 929,70 €	2 583 132,06 €	-2 434 643,49 €	212 152,69 €	-794 061,91 €
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE				467 929,70 €	3 051 061,76 €	616 418,27 €	828 570,95 €	34 509,04 €