

Votants : 77  
Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 15 septembre 2017  
Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 26 septembre 2017

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 25 septembre 2017

### AMENAGEMENT ECONOMIQUE – CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC BATIPOLIS - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL 2016 A LA CAN DE LA SEM DEUX-SEVRES AMENAGEMENT

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGE, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Jacques BILLY, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Claude FRADIN, Jean-Martial FREDON, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Gérard LABORDERIE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Marie-Paule MILLASSEAU, Joël MISBERT, Marcel MOINARD, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Nathalie SEGUIN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER

#### **Titulaires absents ayant donné pouvoir :**

Jeanine BARBOTIN à Luc DELAGARDE, Carole BRUNETEAU à Florent SIMMONET, Marie-Chantal GARENNE à Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Isabelle GODEAU à Monique JOHNSON, Anne-Lydie HOLTZ à Michel PAILLEY, Dominique JEUFFRAULT à Alain BAUDIN, Lucien-Jean LAHOUSSE à Dominique SIX, Rabah LAICHOURE à Florent JARRIAULT, Jacqueline LEFEBVRE à Christelle CHASSAGNE, Sophia MARC à Jacques BILLY, Jean-Pierre MIGAULT à Sophie BROSSARD, Claire RICHECOEUR à Jacques BROSSARD, Sylvette RIMBAUD à Marie-Paule MILLASSEAU, Michel VEDIE à Jean-François SALANON

#### **Titulaires absents suppléés :**

Dany MICHAUD par Jean-Claude CHATELIER

#### **Titulaires absents :**

Marie-Christelle BOUCHERY, Yamina BOUDAHMANI, Robert GOUSSEAU, Guillaume JUIN, Simon LAPLACE, Adrien PROUST, Céline VALEZE

#### **Titulaires absents excusés :**

Jeanine BARBOTIN, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Alain CHAUFFIER, Fabrice DESCAMPS, Marie-Chantal GARENNE, Gérard GIBAUT, Isabelle GODEAU, Anne-Lydie HOLTZ, Dominique JEUFFRAULT, Lucien-Jean LAHOUSSE, Rabah LAICHOURE, Jacqueline LEFEBVRE, Sophia MARC, Jean-Pierre MIGAULT, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Michel VEDIE

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Romain DUPEYROU

## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

**CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 25 SEPTEMBRE 2017**

### **AMENAGEMENT ECONOMIQUE – CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC BATIPOLIS - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL 2016 A LA CAN DE LA SEM DEUX-SEVRES AMENAGEMENT**

Monsieur **Claude ROULLEAU**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Le Conseil de Communauté, par délibération du 19 septembre 2005, a confié la création de la Zone d'Aménagement Concerté BATIPOLIS à la Société d'Economie Mixte Deux-Sèvres Aménagement (SEM DSA) dans le cadre d'une concession publique d'aménagement dont l'échéance est fixée au 3 octobre 2018. A ce stade, l'opération n'étant pas achevée, un renouvellement est envisagé pour une durée de 4 ans.

La SEM DSA est tenue de présenter un rapport annuel à la Communauté d'Agglomération du Niortais comportant un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2016 – prévisions 2017, ci-joint annexé, met en évidence :

- Un montant de dépenses pour 2016 établi à 97 211 € HT dont 67 K € HT liés à une acquisition immobilière dans le cadre d'un échange avec soulte et 16 610 € HT en honoraires de commercialisation incluant la mission d'accompagnement technique de DSA ;
- Un montant de recettes pour 2016 établi à 68 K€ HT – cession de 4 000m<sup>2</sup> dans le cadre d'un échange avec soulte ;
- Un prévisionnel de dépenses pour 2017 établi à 126 553 € HT dont environ 61 K€ HT imputés sur le poste travaux (travaux d'adaptation d'équipements publics liés aux prévisions d'implantation pour 27 K€) ; et 34 K € représentant le solde des fouilles archéologiques réalisées en 2010-2011) et environ 42 K€ en frais de commercialisation ;
- Un prévisionnel de recettes pour 2017 établi à 476 444 € HT correspondant à la cession de 2,8 ha ;
- Un coût global d'opération estimé à 6 088 998 € HT soit un différentiel de 10 319 € HT par rapport au CRAC précédent. Cette augmentation est essentiellement liée à l'ajustement des honoraires de maîtrise d'ouvrage, au provisionnement des frais nécessaires aux impôts fonciers et à des frais de commercialisation ;
- Un total de dépenses prévisionnelles réalisées au 31 décembre 2016 établi à 3 781 230 € HT ;
- Un solde cumulé de trésorerie établi prévisionnellement à 207 465 € HT au 31 décembre 2016.

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Approuver le bilan 2016 et les prévisions 2017 du « Compte-rendu annuel à la Collectivité exercice 2016 - Prévisions 2017 » présenté par la SEM Deux-Sèvres Aménagement dans le cadre de la concession publique d'aménagement relative à la Zone d'Aménagement Concerté BATIPOLIS, ci-annexé.

**Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

Pour : 77  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Non participé : 0

**Claude ROULLEAU**

**Vice-Président Délégué**

# AIFFRES – ZAC BATIPOLIS



## COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

-

2016/2017



Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20170925-C08-09-2017-DE  
Date de télétransmission : 28/09/2017  
Date de réception préfecture : 28/09/2017

## SOMMAIRE

1.	RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTORIQUE DE LA ZAC BATIPOLIS .....	3
1.1 -	HISTORIQUE.....	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 -	EXERCICE 2016.....	7
2.2 -	EXERCICE 2017.....	8
3.	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	9
3.1 -	ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES.....	9
3.2 -	TRAVAUX D'AMENAGEMENT .....	11
3.3 -	COMMERCIALISATION .....	12
3.3.1	<i>Commercialisation réalisée en 2016</i> .....	12
3.3.2	<i>Perspective de commercialisation en 2017</i> .....	13
4.	REALISATIONS DE L'EXERCICE 2016 ET PREVISIONS 2017 .....	15
4.1 -	EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE.....	15
4.1.1	<i>Dépenses</i> .....	15
4.1.2	<i>Recettes</i> .....	16
4.2 -	DEPENSES .....	17
4.3 -	RECETTES .....	18
4.4 -	PARTICIPATIONS ET AVANCES.....	19
4.4.1	<i>Participation de la Collectivité</i> .....	19
4.4.2	<i>Avances de la Collectivité</i> .....	20
5.	BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL .....	21
6.	TABLEAU DES EMPRUNTS.....	23

# 1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTORIQUE DE LA ZAC BATIPOLIS

## 1.1 - HISTORIQUE

Située à Aiffres, l'opération BATIPOLIS est une ZAC d'environ 38 hectares à vocation économique destinée à accueillir :

- les entreprises du secteur industriel ;
- les entreprises et artisans du secteur des bâtiments et des travaux publics ;
- les entreprises ou installations du secteur des énergies renouvelables.

La CAN a approuvé le dossier de création le 30 mai 2005. Le 4 novembre 2005, après appel public à la concurrence, la SEM Deux-Sèvres Aménagement s'est vu confier l'opération, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, pour une durée initiale de 6 ans modifiée à 8 ans par avenant en septembre 2009.

Les enquêtes conjointes déclarant l'utilité publique l'opération et l'enquête parcellaire ont été réalisées du 9 mai au 9 juin 2006. L'arrêté de D.U.P. a été pris le 27 novembre 2006. Le dossier de réalisation a été approuvé le 19 février 2007.

Le 28 juin 2007, la DRAC Poitou-Charentes a pris un arrêté de diagnostic archéologique, qui a été réalisé par l'INRAP du 14 avril au 11 juin 2008. Trois sites (pour une superficie totale de 2,5 ha environs) ont été mis à jour et font l'objet d'un arrêté de fouilles archéologiques. Un site plus important d'environ 15 ha a fait l'objet d'un gel des terrains ce qui a nécessité de revoir le phasage des travaux de viabilisation.

Les acquisitions foncières principales ont été réalisées sur deux exercices : 25 hectares en 2007 et 12 hectares sur 2008. Les exploitants ont reçu les indemnités d'éviction correspondantes.

Un dossier de consultation des entreprises, portant sur une première phase d'environ 10,7 ha, a été élaboré en 2011, en concertation avec l'ensemble des concessionnaires et services de la CAN concernés. Les travaux de cette 1<sup>ère</sup> phase se sont déroulés en 2012/2013.

### Historique

- ⇒ Dossier de création : 30 mai 2005
- ⇒ Convention publique d'aménagement DSA : 4 novembre 2005
- ⇒ Déclaration d'utilité publique : 27 novembre 2006
- ⇒ Dossier de réalisation : 19 février 2007
- ⇒ Arrêté de diagnostic archéologique : 28 juin 2007
- ⇒ Réception phase 1 : 16 décembre 2013

### Bâtipolis en chiffres

- ⇒ Surface globale : 38,2 ha
- ⇒ Surface cessible globale : 298 016 m<sup>2</sup>
- ⇒ Phase 1 : 10,1 ha (dont 6,7 ha cessibles)
- ⇒ Phase 2 : 12,7 ha (dont 9,5 ha cessibles)
- ⇒ Terrains gelés : 15,5 ha
- ⇒ Investissement : 6,1 M€ HT

## 1.2 - CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

FORME D'INTERVENTION :		Convention Publique d'aménagement	
TYPE D'OPERATION :		ZAC d'activités	
CONTRATS	Date d'effet	4-nov.-05	Convention publique d'aménagement (durée: 6 ans)
	Délib. CAN	19-sept-05	
Avenant n°1	Date	05/12/2006	Concerne la rémunération pour les acquisitions
	Délib. CAN	06/11/2006	amicales fixée à 1.750€ par dossier
Avenant n°2	Date	15/10/2009	Concerne la durée de la concession prorogée jusqu'au 3/10/2013, la
	Délib. CAN	21/09/2009	participation de la CAN à hauteur de 1.300.000 € HT et le prix de cession des terrains à 26,63€/m <sup>2</sup>
Avenant n°3	Date	30/05/2013	Concerne la durée de la concession prorogée jusqu'au 3/10/2018 et
	Délib. CAN	27/05/2013	la rémunération annuelle forfaitaire pour la mission de commercialisation
Avenant n°4	Date	05/01/2015	Concerne la participation de la CAN portée à 3 150 000 €, la
	Délib. CAN	15/12/2014	suppression de la mission de commercialisation et la rémunération annuelle forfaitaire pour l'accompagnement technique
Date expiration de la concession d'aménagement		3-oct.-18	(selon avenant n°3)
Approbation CRAC 2005	Date	25/09/2006	
Approbation CRAC 2006	Date	12/11/2007	
Approbation CRAC 2007, 2008 et prévisions 2009	Date	21/09/2009	
Approbation du bilan révisé		21/09/2009	
Approbation du CRAC 2009 et prévisions 2010	Date	07/03/2011	
Approbation du CRAC 2010 et prévisions 2011	Date	26/09/2011	
Approbation du CRAC 2011 et prévisions 2012	Date	24/09/2012	
Approbation du CRAC 2012 et prévisions 2013	Date	27/05/2013	
Approbation du CRAC 2013 et prévisions 2014	Date	15/12/2014	
Approbation du CRAC 2014 et prévisions 2015	Date	28/09/2015	
Approbation du CRAC 2015 et prévisions 2016	Date	26/09/2016	

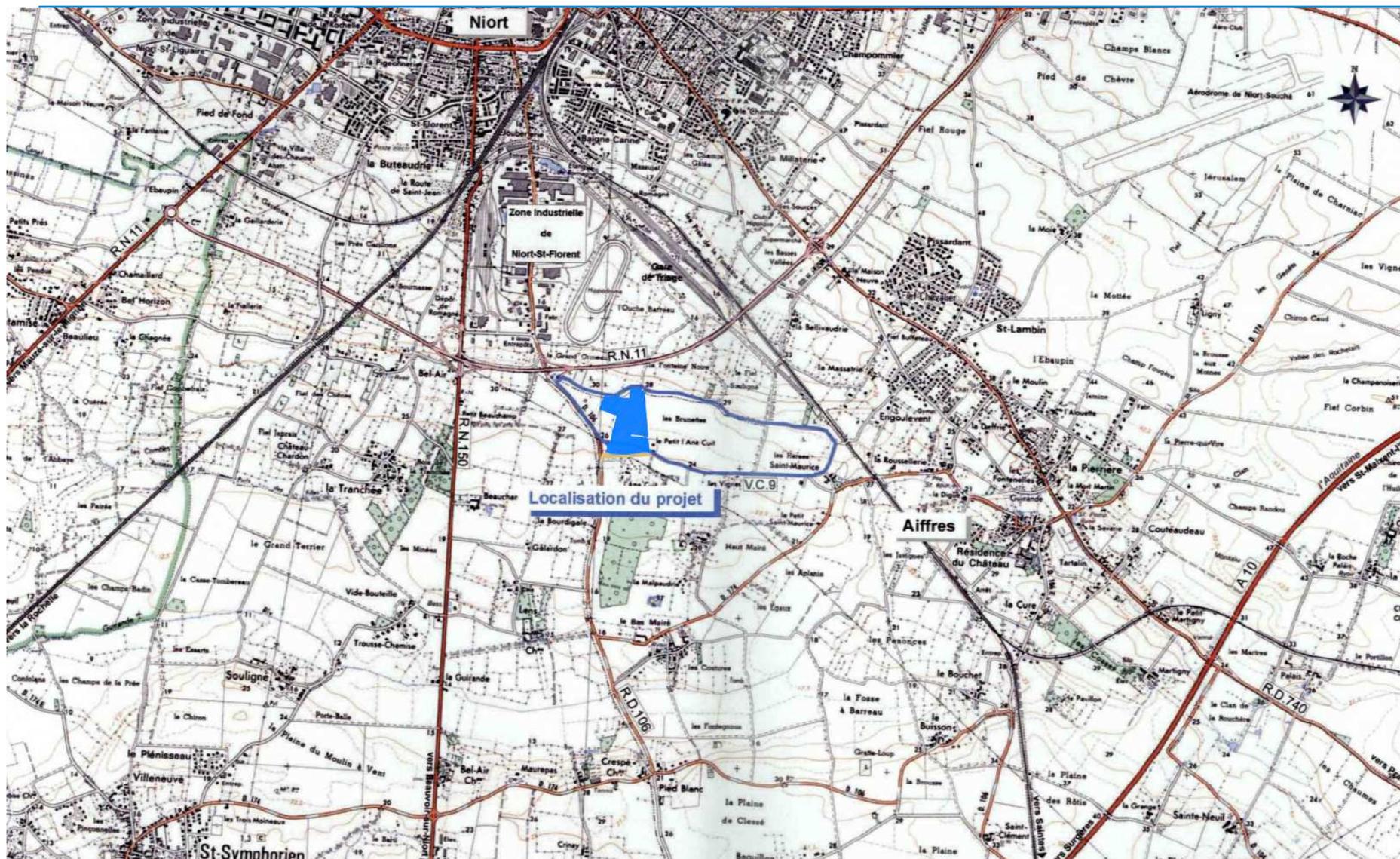
## PARAMETRES ADMINISTRATIFS

Dossier de création de ZAC approuvé le:	30/05/2005
Dossier de réalisation de ZAC approuvé le:	19/02/2007
Bilan financier approuvé au dossier de réalisation le:	19/02/2007
Arrêter de DUP du Préfet en date du:	27/11/2006

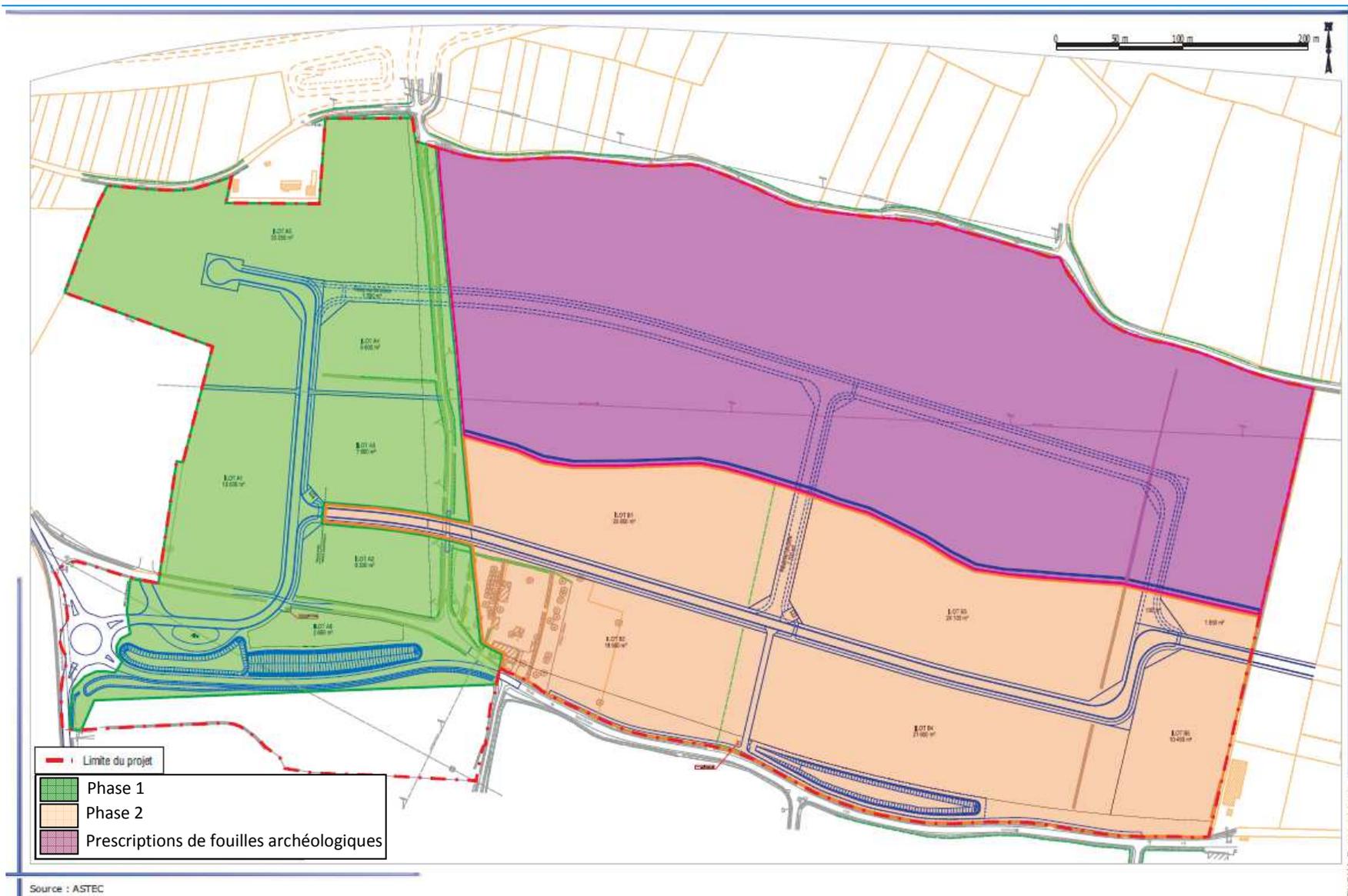
## ELEMENTS PHYSIQUES

	TOTAL	Phase 1	Phase 2	Phase 3 (Terrains gelés)
Surface de l'opération :	38,27 ha	10,13 ha	12,65 ha	15,50 ha
Surface des terrains cessibles	162 770 m <sup>2</sup>	71 072 m <sup>2</sup>	91 698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface des terrains cessibles (prescriptions archéologiques)	155 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	155 000 m <sup>2</sup>
Surface acquise :	380 559 m <sup>2</sup>	105 996 m <sup>2</sup>	119 563 m <sup>2</sup>	155 000 m <sup>2</sup>
Surface des terrains restant à acquérir :	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface non acquise	6 952 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6 952 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface vendue :	4 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reste à vendre :	158 770 m <sup>2</sup>	67072 m <sup>2</sup>	91698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### 1.3 - SITUATION



### 1.4 - PHASAGE



Source : ASTEC

## 2. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1 - EXERCICE 2016

**Les dépenses 2016 de Bâtipolis représentent environ 97 K€ HT.**

Elles ont été réparties de la manière suivante :

- Acquisition : 67 K € correspondant à l'acquisition de la parcelle ZX 184 à la Société Immobilière d'Aytré (propriétaire des terrains loués par la société LNTP) dans le cadre de l'échange avec soulte.
- Travaux : Environ 4 K€ HT correspondant à des travaux d'entretien des équipements et des espaces verts.
- Honoraires maîtrise d'ouvrage : 6 K€ HT
- Frais divers (postes, impôts, entretien, ...) : 4,5 K€ HT pour les frais de postes, les impôts fonciers, l'entretien des terrains à commercialiser.
- Frais de commercialisation : 16,5 K€ HT essentiellement pour la mission d'accompagnement technique confiée à DSA ainsi que les honoraires de commercialisation lié à la vente d'un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> (échange avec soulte) à la société Immobilière d'Aytré.

**Les recettes 2016 de Bâtipolis représentent environ 68 K€ HT** lié à la cession d'un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> à la société Immobilière d'Aytré dans le cadre d'un échange avec soulte.

## 2.2 - EXERCICE 2017

### Les prévisions de dépenses 2017 s'élèvent à environ 127 K€ HT.

- Travaux : 61 K€ HT
  - o Travaux d'adaptation des équipements (raquette de retournement) pour permettre l'installation du bâtiment de la SCI Aiffres Invest (plateforme de distribution de colis) sur un terrain d'environ 2,1 ha et le déplacement d'une borne incendie pour l'installation du bâtiment de la SCI ELIA (Menuiserie) : 27 K€  
NOTA : Les travaux de viabilisation du terrain sont à la charge de l'acquéreur. Mais ce dernier peut demander à DSA de les réaliser contre remboursement des frais correspondants.
  - o Fouilles archéologiques : 34 K€ HT qui correspondent à la remise du rapport d'étude définitif de l'INRAP suite aux fouilles réalisées en 2010-2011. Il sera remis après la réalisation d'une analyse céramique.
- Honoraires sur travaux : 12 K€ HT correspondant aux études de viabilisation du terrain destiné aux Injecteurs Niortais ainsi qu'aux études liées à l'adaptation des ouvrages pour le terrain de la SCI Aiffres Invest.
- Honoraires maîtrise d'ouvrage : 6 K€ HT correspondant au forfait minimum de rémunération annuel pour la gestion administrative et financière de l'opération.
- Frais divers (postes, impôts, entretien, ...) : environ 5 K€ HT pour les frais de postes, les impôts fonciers, l'entretien des terrains à commercialiser.
- Frais de commercialisation : environ 42 K€ HT ;
  - o Communication : 1 K€ HT
  - o Géomètres sur vente : 2 K€ HT
  - o Honoraires de commercialisation : 25 K€ HT
    - Signature d'une promesse de vente et de l'acte de vente avec la SCI Aiffres Invest pour un terrain d'environ 2 ha ;
    - Signature d'une promesse de vente et de l'acte de vente avec la SCI ELIA pour un terrain d'environ 0,2 ha ;
    - Signature d'une promesse de vente avec la SAS Injecteurs Niortais pour un terrain d'environ 2 ha en phase 2.
    - Cession parcelle ZX 184.
  - o Mission d'accompagnement technique DSA dans le cadre des implantations de prospectes : 14 K€ HT.

### Les prévisions de recettes 2017 s'élèvent à environ 476 K€ HT.

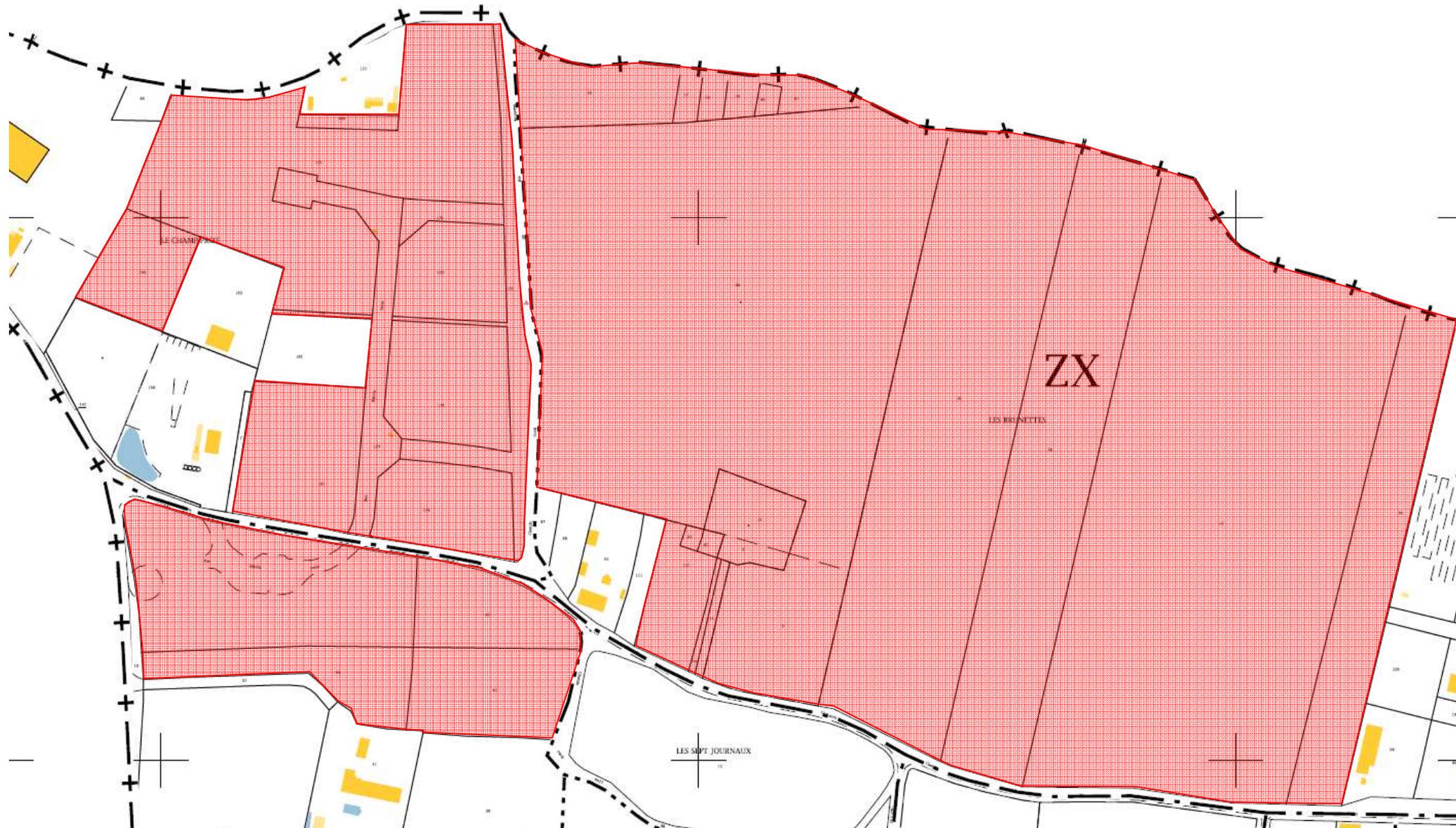
- Vente avec la SCI Aiffres Invest d'un terrain d'environ 2 ha ;
- Vente avec la SCI ELIA d'un terrain d'environ 0,2 ha ;
- Cession de la parcelle ZX 184.

### 3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

#### 3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES

Désignation terrain				Régime fiscal	Réalisation de la vente		Frais d'acte		Indemnités exploitants	
Propriétaire	Adresse	Ref.	Superficie		(principal+rempoi) en € TTC		en € HT		en € TTC	
		cadastrale	en m <sup>2</sup>		Engagé	Régie au 31/12/2016	Engagé	Régie au 31/12/2016	Engagé	Régie au 31/12/2016
Indivision ALBERT (*)	79 270 Saint Symphorien	ZX 8	34 510	art. 1045 CGI	83 351,13	83 351,13	1 393,41	1 393,41	17 953,45	17 953,45
		ZX 13	3 640							
		ZX 55	3 351							
		ZX 62	303							
		ZX 63	207							
		ZX 152	3 757							
<b>TOTAL</b>	<b>45 768</b>	<b>83 351,13</b>	<b>83 351,13</b>	<b>1 393,41</b>	<b>1 393,41</b>	<b>17 953,45</b>	<b>17 953,45</b>			
Indivision BOBINEAU	AIFFRES	ZX 9	1 410	art. 1045 CGI	30 599,71	30 599,71	7522 (NB: en Frais de negociation)	7522 (NB: en Frais de negociation)	6 434,13	6 434,13
		ZX 10	970							
		ZX 11	11 050							
		ZX 54	2 916							
		<b>TOTAL</b>	<b>16 346</b>							
Indivision CHIRON	Les Grenaillères	ZX 16	43 980	art. 1045 CGI	302 809,36	302 809,36	5 590,14	5 590,14	66 104,71	66 104,71
		ZX 17	80 090							
		ZX 36	29 670							
		ZX 38	14 200							
		<b>TOTAL</b>	<b>167 940</b>							
CHOLLET	Parthenay	ZX 5	20 050	art. 1045 CGI	38 938,87	38 938,87	1 009,29	1 009,29	8 208,97	8 208,97
		ZX 52	805							
		<b>TOTAL</b>	<b>20 855</b>							
LEREIN	NIORT	ZX 14	338	art. 1045 CGI	617,76	617,76	900,00	900,00	129,89	129,89
		<b>TOTAL</b>	<b>338</b>							
Indivision LUCAS	AIFFRES	ZX 15	580	art. 1045 CGI	1 692,00	1 692,00	900,00	900,00	0,00	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>580</b>							
MARTIN	CHAURAY	ZX 50	945	art. 1045 CGI	1 769,04	1 769,04	371,89	371,89	371,97	371,97
		<b>TOTAL</b>	<b>945</b>							
GABARD	NIORT	ZX 51	507	art. 1045 CGI	949,10	949,10	334,02	334,02	199,57	199,57
		<b>TOTAL</b>	<b>507</b>							
GRANGE	BOURNEZEAU	ZX 56	5 403	art. 1045 CGI	217 768,38	217 768,38	3 228,50	3 228,50	47 445,89	47 445,89
		ZX 59	638							
		ZX 60	344							
		ZX 61	1 006							
		ZX 69	89 150							
		BN 43	6 019							
		BN 45	17 977							
<b>TOTAL</b>	<b>120 537</b>	<b>217 768,38</b>	<b>217 768,38</b>	<b>3 228,50</b>	<b>3 228,50</b>	<b>47 445,89</b>	<b>47 445,89</b>			
CAN	NIORT	ZX 57	631	art. 1045 CGI	3 248,00	3 248,00	864,44	864,44	0,00	0,00
		ZX 58	626							
		ZX 126	700							
		<b>TOTAL</b>	<b>1 957</b>							
IMMOBILIERE D'AYTRE	L'Herbergement (85)	ZX 184	4 786		75 143,07	75 143,07	2 750,00	2 750,00	0,00	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>4 786</b>							
					<b>756 886,42</b>	<b>756 268,66</b>	<b>17 341,69</b>	<b>17 341,69</b>	<b>146 848,58</b>	<b>146 718,69</b>

Propriétés de Deux-Sèvres Aménagement au 31/12/2016



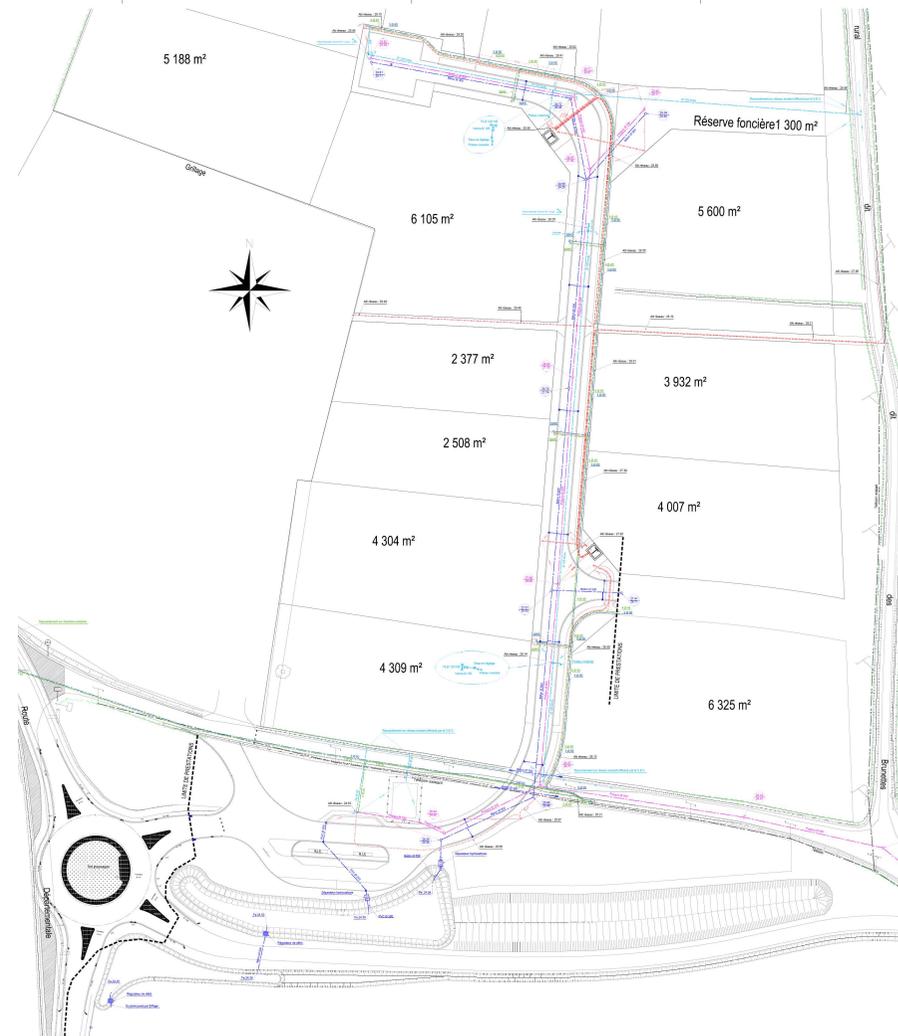
### 3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

A ce jour, l'ensemble des travaux d'aménagement programmés dans le cadre du DCE 1 de la ZAC Bâtipolis et de la convention de participation avec le Conseil Général a été réalisé, à savoir :

- Giratoire d'accès à la RD 106 ;
- Nouvelle voie d'accès au centre d'Aiffres (ex : VC n°9) ;
- Voie d'accès à VM Matériau ;
- Aménagement de la voie phase 1 ;
- Eclairage public ;
- Plantations et aménagement paysagers ;
- Réseaux d'électricité (enfouissement ligne HTA, 2 transformateurs, ...) ;
- Télécom : fourreaux en attente pour réseau télécom et fibre optique ;
- Eau usée (y compris poste de refoulement pour raccordement à la station d'épuration) ;
- Eau pluviale : création des 2 bassins de rétention + réseau ;
- Adduction d'eau potable : raccordement au réseau primaire + réalisation du réseau secondaire ;
- Sécurité incendie : réalisation de 2 bornes et d'une bâche de stockage.

Les branchements propres aux parcelles seront ensuite réalisés par les acquéreurs au fur et à mesure des cessions de terrains .

#### Travaux d'aménagement phase 1





### 3.3.2 Perspective de commercialisation en 2017

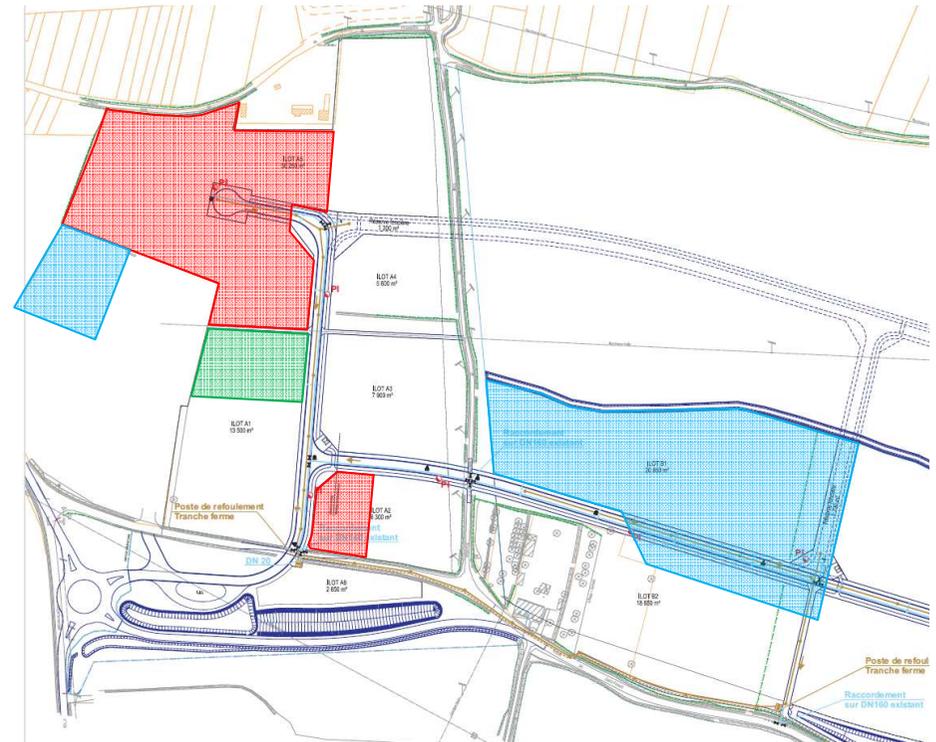
A ce jour, 2 terrains de la phase 1 pourraient être cédés dans l'année :

- Un terrain d'environ 2,1 ha à la SCI Aiffres Invest pour l'installation d'une plateforme de distribution de colis. Une partie de la voirie réalisée lui serait cédée pour permettre son implantation. Une nouvelle raquette de retournement serait alors réalisée par DSA.
- Un terrain de 0,2 ha à la SCI ELIA pour l'installation du siège social et de l'atelier d'une entreprise de menuiserie. Ce découpage laisserait une parcelle d'environ 0,4 ha à l'est du terrain. Le cas échéant, sa commercialisation nécessitera l'allongement de l'amorce de l'accès à la phase 2 pour aménager un accès.

Par ailleurs, d'autres terrains pourraient faire l'objet de promesses de vente, notamment :

- La parcelle ZX 184 ;
- Le terrain destiné aux Injecteurs Niortais, situés en phase 2 de l'opération.

### Perspective de commercialisation 2017



- Terrain vendu au 31/12/2016
- Actes de ventes potentiels en 2017
- Promesses de ventes potentielles en 2017

*Synthèse de l'avancement et du rythme de commercialisation prévisionnel des terrains*

		Avant 2016	2016	2017	2018 et suivants	TOTAL
Phase 1	Surface (en m <sup>2</sup> )		4 000	24 093	39 421	67 514
	Recettes (en € HT)	0,00 €	68 000,00 €	457 300,00 €	788 420,00 €	<b>1 313 720 €</b>
Phase 2	Surface (en m <sup>2</sup> )				91 698	91 698
	Recettes (en € HT)			0,00 €	1 613 960,00 €	<b>1 613 960 €</b>
Autres (ZX 184)	Surface (en m <sup>2</sup> )			4 786		4 786
	Recettes (en € HT)			19 144,00 €		<b>19 144 €</b>
TOTAL	Surface (en m <sup>2</sup> )		4 000	28 879	131 119	163 998
	Recettes (en € HT)	0,00 €	68 000,00 €	476 444,00 €	2 402 380,00 €	<b>2 946 824 €</b>

## 4. REALISATIONS DE L'EXERCICE 2016 ET PREVISIONS 2017

### 4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE

**Le résultat global de la ZAC Bâtipolis diminue légèrement (- 1 K€).**

#### 4.1.1 Dépenses

**Les dépenses globales de la ZAC Bâtipolis augmentent de 10 K€ HT.**

- Etudes – Ce poste reste inchangé.
- Coût d'acquisition foncière - Ce poste augmente d'environ 1,6 K€ HT du fait de l'ajustement de frais de notaires sur l'acquisition de la parcelle ZX 184 (Immobilière d'Aytré).
- Travaux d'infrastructure : Ce poste reste inchangé.  
 Cette enveloppe doit permettre principalement de réaliser les travaux d'aménagement des phases 1 et 2.  
 Par ailleurs, une partie de ces sommes étaient initialement destinées à réaliser les branchements réseaux de chaque acquéreur. Ces derniers sont désormais, à la charge des acquéreurs et ne sont plus compris dans l'enveloppe des travaux. Toutefois, ces sommes sont conservées dans le bilan pour permettre la réalisation d'adaptations nécessaires à l'accueil des entreprises (déplacements d'équipements, adaptations des voiries, travaux d'insertion paysagère, ...).
- Honoraires sur travaux : Ce poste reste inchangé.

- Fonds de concours pour la réalisation du giratoire - Ce poste reste inchangé.
- Frais financier - Ce poste reste inchangé.
- Honoraires de maîtrise d'ouvrage - Ce poste augmente d'environ 1,5 K€ HT du fait de l'ajustement du phasage des dépenses de travaux et de l'assiette de calcul de la rémunération.
- Frais divers : Ce poste augmente d'environ 3,5 K€ afin de provisionner les sommes nécessaires au paiement des impôts fonciers pour 2018.
- Frais de commercialisation - Ce poste reste quasiment inchangé. Les honoraires de commercialisation augmentent d'environ 3,5 K€ du fait de la cession de la parcelle ZX 184, initialement non prévue à l'opération.
- Liquidation de l'opération - Ce poste reste quasiment inchangé car directement indexé sur le montant des dépenses réalisées.

#### 4.1.2 Recettes

##### **Les recettes de la ZAC Bâtipolis augmentent d'environ 9 K €.**

- Cessions : Ce poste augmente d'environ 9 K€ du fait :
  - o de la cession de la parcelle ZX 184 (+ 19 K€)
  - o de la suppression d'une provision pour le remboursement de frais de branchement (- 10 K€).
  
- Participation collectivité : Ce poste reste inchangé.
  
- Produits financiers - Ce poste reste quasiment inchangé.

## 4.2 - DEPENSES

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC Septembre 2016	Bilan prévisionnel actualisé Juin 2017	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/15	Réalisé en 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suivants
DEPENSES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	EN € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>ETUDES</b>	85 000 €	106 070 €	106 070 €	0 €	101 200 €	0 €	0 €	4 870 €
<b>COÛTS D'ACQUISITION</b>	1 082 000 €	993 628 €	995 276 €	1 649 €	928 249 €	67 027 €	0 €	0 €
Acquisitions	1 082 000 €	891 745 €	891 744 €	0 €	828 744 €	63 000 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition	0 €	73 355 €	75 004 €	1 649 €	72 237 €	2 767 €	0 €	0 €
Honoraires d'acquisition	0 €	28 528 €	28 528 €	0 €	27 268 €	1 260 €	0 €	0 €
<b>TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE</b>	2 683 000 €	3 713 742 €	3 713 742 €	0 €	1 868 414 €	3 998 €	60 829 €	1 780 502 €
Travaux marchés	2 556 000 €	2 664 776 €	2 664 776 €	0 €	1 031 454 €	3 560 €	25 000 €	1 604 762 €
Travaux - lettres de commande ou	127 000 €	1 048 966 €	1 048 966 €	0 €	836 960 €	437 €	35 829 €	175 740 €
Fouilles archéologiques	127 000 €	688 116 €	688 116 €	0 €	654 287 €		33 829 €	
Terrassement / voirie / assainis		5 100 €	5 100 €	0 €	5 100 €			
Réseaux souples / éclairage publ		3 750 €	3 750 €	0 €	3 750 €			
Concessionnaires réseaux publics		352 000 €	352 000 €	0 €	173 823 €	437 €	2 000 €	175 740 €
<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>	283 000 €	387 041 €	386 901 €	-140 €	219 470 €	0 €	12 065 €	155 366 €
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	178 000 €	160 000 €	160 000 €	0 €	115 514 €		6 000 €	38 486 €
C.S.P.S.		8 000 €	8 000 €	0 €	2 781 €			5 219 €
Géomètre sur travaux/plan topo	10 000 €	35 000 €	35 000 €	0 €	22 968 €			12 032 €
Etudes de sols		10 000 €	10 000 €	0 €				10 000 €
Assistance architecturale sur PC		30 000 €	30 000 €	0 €	2 400 €		3 600 €	24 000 €
Honoraires réalisation équipements	95 000 €	140 491 €	140 351 €	-140 €	72 258 €	0 €	2 465 €	65 629 €
Honoraires sur archéologie		3 550 €	3 550 €	0 €	3 550 €			
<b>FONDS DE CONCOURS</b>	0 €	224 946 €	224 946 €	0 €	224 946 €	0 €	0 €	0 €
Fonds de concours giratoire RD 106		224 946 €	224 946 €	0 €	224 946 €			
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	201 000 €	106 610 €	106 610 €	0 €	88 702 €	0 €	0 €	17 907 €
Frais financiers sur emprunt	154 000 €	85 610 €	85 610 €	0 €	85 610 €			
Frais financiers sur court terme	47 000 €	21 000 €	21 000 €	0 €	3 093 €			17 907 €
<b>HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE</b>	159 000 €	228 669 €	230 346 €	1 677 €	145 172 €	6 000 €	6 000 €	73 174 €
<b>FRAIS DIVERS</b>	60 000 €	59 000 €	62 695 €	3 695 €	39 220 €	3 576 €	5 300 €	14 599 €
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	184 000 €	231 530 €	235 319 €	3 789 €	68 646 €	16 610 €	42 359 €	107 703 €
Communication (panneaux, plaquettes,	0 €	8 000 €	8 000 €	0 €	6 935 €	90 €	796 €	180 €
Géomètres sur ventes	90 000 €	25 000 €	25 000 €	0 €	5 151 €		2 000 €	17 849 €
Divers		1 000 €	1 000 €	0 €	560 €		440 €	
Honoraires de commercialisation	94 000 €	99 530 €	103 319 €	3 789 €		2 520 €	25 124 €	75 675 €
Mission prospection et communication		42 000 €	42 000 €	0 €	42 000 €			
Accompagnement technique DSA		56 000 €	56 000 €	0 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €
<b>LIQUIDATION OPERATION</b>	21 000 €	27 444 €	27 093 €	-351 €	0 €	0 €	0 €	27 093 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>4 758 000 €</b>	<b>6 078 679 €</b>	<b>6 088 998 €</b>	<b>10 319 €</b>	<b>3 684 019 €</b>	<b>97 211 €</b>	<b>126 553 €</b>	<b>2 181 215 €</b>

## 4.3 - RECETTES

	Bilan originel CRAC 2005	Bilan CRAC Septembre 2016	Bilan prévisionnel actualisé Juin 2017	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/15	Réalisé en 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suivants
DEPENSES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	EN € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>CESSIONS</b>	<b>4 460 000 €</b>	<b>2 937 680 €</b>	<b>2 946 824 €</b>	<b>9 144 €</b>	<b>0 €</b>	<b>68 000 €</b>	<b>476 444 €</b>	<b>2 402 380 €</b>
Sociétés	4 460 000 €	2 937 680 €	2 946 824 €	9 144 €		68 000 €	476 444 €	2 402 380 €
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	<b>330 000 €</b>	<b>3 150 000 €</b>	<b>3 150 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 150 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Participation extérieure (Région, département)	290 000 €	0 €	0 €	0 €				
Participation CAN aux équipements	40 000 €	757 000 €	757 000 €	0 €	757 000 €			
Participation d'équilibre		2 393 000 €	2 393 000 €	0 €	2 393 000 €			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>20 694 €</b>	<b>20 694 €</b>	<b>0 €</b>	<b>20 694 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
C.D.C.	0 €	0 €	0 €	0 €				
Divers	0 €	20 694 €	20 694 €	0 €	20 694 €			
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 790 000 €</b>	<b>6 108 374 €</b>	<b>6 117 518 €</b>	<b>9 144 €</b>	<b>3 170 694 €</b>	<b>68 000 €</b>	<b>476 444 €</b>	<b>2 402 380 €</b>

#### 4.4 - PARTICIPATIONS ET AVANCES

##### 4.4.1 Participation de la Collectivité

Les participations de la Collectivité s'inscrivent dans le cadre de l'article 16.6 de la Convention de Concession. Elles sont destinées à financer les équipements publics ainsi qu'à l'équilibre financier de l'opération.

##### Etat de versement des participations

	Montant HT	Validation de la collectivité	Date de versement
Participation équipements publics	757 000 €	Fixée par avenant à la convention de Concession en date du 15 octobre 2009 - Prévues au bilan révisé	80% le 28-mars-2011
Participation d'équilibre 1	543 000 €	à la même date	13-mai-11
Participation d'équilibre 2	1 850 000 €	Fixée par avenant à la convention de Concession en date du 15 décembre 2014 - Prévues au bilan révisé à la même date	15-déc.-14
<b>Total participations</b>	<b>3 150 000 €</b>		

La participation d'équilibre a été versée en totalité en 2011, comme prévu au CRAC 2010-2011 de Bâtipolis.

La participation d'équilibre 2 a été versée en totalité en 2014, comme prévu au CRAC 2013-2014 de Bâtipolis, à l'avenant n°4 à la convention de concession et l'avenant n°2 à la convention d'avance n°6, par conversion d'une partie de l'avance n°6 (2,6 M €).

757 000 € HT ont été versés au titre de la participation aux équipements publics en 2011. La part correspondant à la TVA (148 372 €), permettant de demander le remboursement de l'intégralité du crédit de TVA, a été versée en 2015. Cette somme peut faire l'objet d'une récupération au titre du F.C.T.V.A. (art. L1615-11 du CGCT).

#### 4.4.2 Avances de la Collectivité

Les avances de la Collectivité s'inscrivent dans le cadre de l'article 16.7 de la Convention de Concession. Elles sont destinées à pallier les insuffisances provisoires de la trésorerie et font l'objet d'un remboursement échelonné.

Une opération nécessite en effet des dépenses très en amont des recettes de commercialisation. L'avance de trésorerie permet de réaliser ces dépenses sans recourir à l'emprunt bancaire qui engendre des frais financiers.

**Toutes les avances sont intégralement remboursées à la collectivité. Elles sont distinctes des participations de la collectivité prévue au bilan.**

*Etat de versement et de remboursement des avances de la collectivité*

	Montant	Date de versement	Durée initiale	Prolongation	Date de remboursement
Avance n°1	125 000 €	14-juin-06	1 an	1 an par avenant du 10 juillet 2008	13-oct.-08
Avance n°2	510 000 €	13-oct.-08	1 an	1 an par avenant 15 octobre 2009	28-mars-11
Avance n°3	1 000 000 €	15-oct.-09	1 an	1 an par avenant du 17 mars 2011	15-oct.-11
Avance n°4	1 100 000 €	28-mars-11	1 an	Non	8-août-12
Avance n°5	400 000 €	6-janv.-12	1 an	Non	21-juin-13
Avance n°6	2 600 000 €	2-août-12	1 an	1 an par avenant du 30 mai 2013 puis illimitée suivant avenant du 15 déc. 2014	Conversion de 1,85 M € en participation d'équilibre par avenant du 15 décembre 2014 Remboursement 750 K € restant suivant avancement commercialisation

L'avance de trésorerie n°6 (2,6 M €) a fait l'objet d'un avenant afin d'en convertir une partie (1,85 M) en participation d'équilibre et de redéfinir l'échéancier de remboursement de la part restante (750 K €) par délibération du 15 décembre 2014.

## 5. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

	Bilan originel CRAC 2005	Bilan CRAC Septembre 2016	Bilan prévisionnel actualisé Juin 2017	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/15	Réalisé en 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suivants
DEPENSES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	EN € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>4 758 000 €</b>	<b>6 078 679 €</b>	<b>6 088 998 €</b>	<b>10 319 €</b>	<b>3 684 019 €</b>	<b>97 211 €</b>	<b>126 553 €</b>	<b>2 181 215 €</b>
RECETTES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	EN € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 790 000 €</b>	<b>6 108 374 €</b>	<b>6 117 518 €</b>	<b>9 144 €</b>	<b>3 170 694 €</b>	<b>68 000 €</b>	<b>476 444 €</b>	<b>2 402 380 €</b>
<b>RECETTES - DEPENSES</b>	<b>32 000 €</b>	<b>29 695 €</b>	<b>28 520 €</b>	<b>-1 175 €</b>	<b>-513 325 €</b>	<b>-29 211 €</b>	<b>349 891 €</b>	<b>221 165 €</b>
MOYENS DE FINANCEMENT								
<b>Emprunt Dexia</b>								
Encaissement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €			
Remboursement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €			
<b>Avance CAN 1</b>								
Encaissement		125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €			
Remboursement		125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €			
<b>Avance CAN 2</b>								
Encaissement		510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €			
Remboursement		510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €			
<b>Avance CAN 3</b>								
Encaissement		1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €			
Remboursement		1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €			
<b>Avance CAN 4</b>								
Encaissement		1 100 000 €	1 100 000 €	0 €	1 100 000 €			
Remboursement		1 100 000 €	1 100 000 €	0 €	1 100 000 €			
<b>Avance CAN 5</b>								
Encaissement		400 000 €	400 000 €	0 €	400 000 €			
Remboursement		400 000 €	400 000 €	0 €	400 000 €			
<b>Avance CAN 6</b>								
Encaissement		750 000 €	750 000 €	0 €	750 000 €			
Remboursement		750 000 €	750 000 €	0 €	750 000 €		19 766 €	730 234 €
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>32 000 €</b>	<b>29 695 €</b>	<b>28 520 €</b>	<b>-1 175 €</b>	<b>236 675 €</b>	<b>-29 211 €</b>	<b>330 125 €</b>	<b>-509 070 €</b>
<b>SOLDE CUMULE DE TRESORERIE</b>					<b>236 675 €</b>	<b>207 465 €</b>	<b>537 590 €</b>	<b>28 520 €</b>

L'avenant n°2 de la convention d'avance n°6 ainsi que l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement ont, sur les 2,6 M € de l'avance n°6, converti 1,85 M € en participation d'équilibre. Le remboursement de l'avance restante (750 K€) est calculé chaque année en fonction des surfaces et recettes de cessions de terrains constatées sur l'année N-1 (entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre). Cette modification a fait l'objet d'un avenant à la convention d'avance n°6. Le rythme de commercialisation prévisionnel des terrains de Bâtipolis est défini dans l'échéancier ci-après. Cet échéancier sera révisé chaque année à l'occasion du CRACL en fonction des surfaces vendues et des perspectives de commercialisation identifiées.

*Hypothèse de commercialisation de la ZAC Bâtipolis*

COMMERCIALISATION		Avant 2016	2016	2017	2018 et suivants	TOTAL
Phase 1	Surface (en m <sup>2</sup> )		4 000	24 093	39 421	67 514
Phase 2	Surface (en m <sup>2</sup> )				91 698	91 698
Autres (ZX 184)	Surface (en m <sup>2</sup> )			4 786		4 786
<b>TOTAL</b>	<b>Surface (en m<sup>2</sup>)</b>		<b>4 000</b>	<b>28 879</b>	<b>131 119</b>	<b>163 998</b>

Calcul du remboursement de l'avance 750 K € :	
2015	Conversion de 1,85 M€ d'avance en participation d'équilibre
Durée de la concession	$\frac{\text{Remboursement total de l'avance} \times ((\text{Surface commercialisée N-1} \times 30) - \text{Recette cessions de terrains N-1})}{((\text{Surface totale à commercialiser} \times 30) - \text{Recettes prévisionnel de commercialisation totale})}$ <p>c'est-à-dire</p> $\frac{750 \text{ K €} \times ((\text{Surface commercialisée N-1} \times 30) - \text{Recette cessions de terrains N-1})}{((162\,770 \times 30) - 2\,946\,824)}$
Clôture concession	Versement du solde

## 6. TABLEAU DES EMPRUNTS

EMPRUNT réaliser DEXIA	
Année de souscription de l'emprunt	2006
Taux Initial de l'emprunt (Euribor 3 mois + 0,25%)	4,806
Taux au 1 /05/2010	0,865
Durée	4 ans
Periodicité amortissement et intérêts	Trimestrielle
Montant du principal ( capital ) de l'emprunt	1 000 000

	Années					TOTAL
	2007	au 31/12/2009	2010	2011	2012	
MOBILISATION EMPRUNTS	1 000 000					1 000 000
MONTANTS REMBOURSES (amortissement + intérêts)		555 000	260 000	271 000		1 086 000
AMORTISSEMENT		476 000	256 000	268 000		1 000 000
INTERETS		79 000	4 000	3 000		86 000
CAPITAL RESTANT DÛ		524 000	268 000	0		0