

AIFFRES – ZAC BATIPOLIS



COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

-

2012/2013

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 2012.....	7
2.2 -	EXERCICE 2013.....	8
3.	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	9
3.1 -	ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERE.....	9
3.2 -	TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1	11
4.	REALISATIONS L'EXERCICE 2012 ET PREVISIONS 2013	12
4.1 -	EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE.....	12
4.1.1	<i>Dépenses</i>	12
4.1.2	<i>Recettes</i>	12
4.2 -	DEPENSES	13
4.3 -	RECETTES	14
4.4 -	PARTICIPATIONS ET AVANCES.....	15
4.4.1	<i>Participation de la Collectivité</i>	15
4.4.2	<i>Avances de la Collectivité</i>	15
5.	BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	16
6.	TABLEAU DES EMPRUNTS	18

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 :

- des entreprises du secteur industriel
- des entreprises et artisans du secteur des bâtiments et des travaux publics ;
- des 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 reçues les indemnités d'éviction correspondantes. (Le solde des acquisitions correspond aux bâtiments occupés par leur propriétaire (Indivision ALBERT).

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^{ère} phase se sont dérouleront du 9 mai au 30 novembre 2012.

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

Bâtipolis en chiffres

- ⇒ Surface : 38 ha
- ⇒ Surface cessible : 298 016 m²
- ⇒ Surface de plancher : 171 000 m²
- ⇒ Investissement : 6,2 M€ HT

1.2 - CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

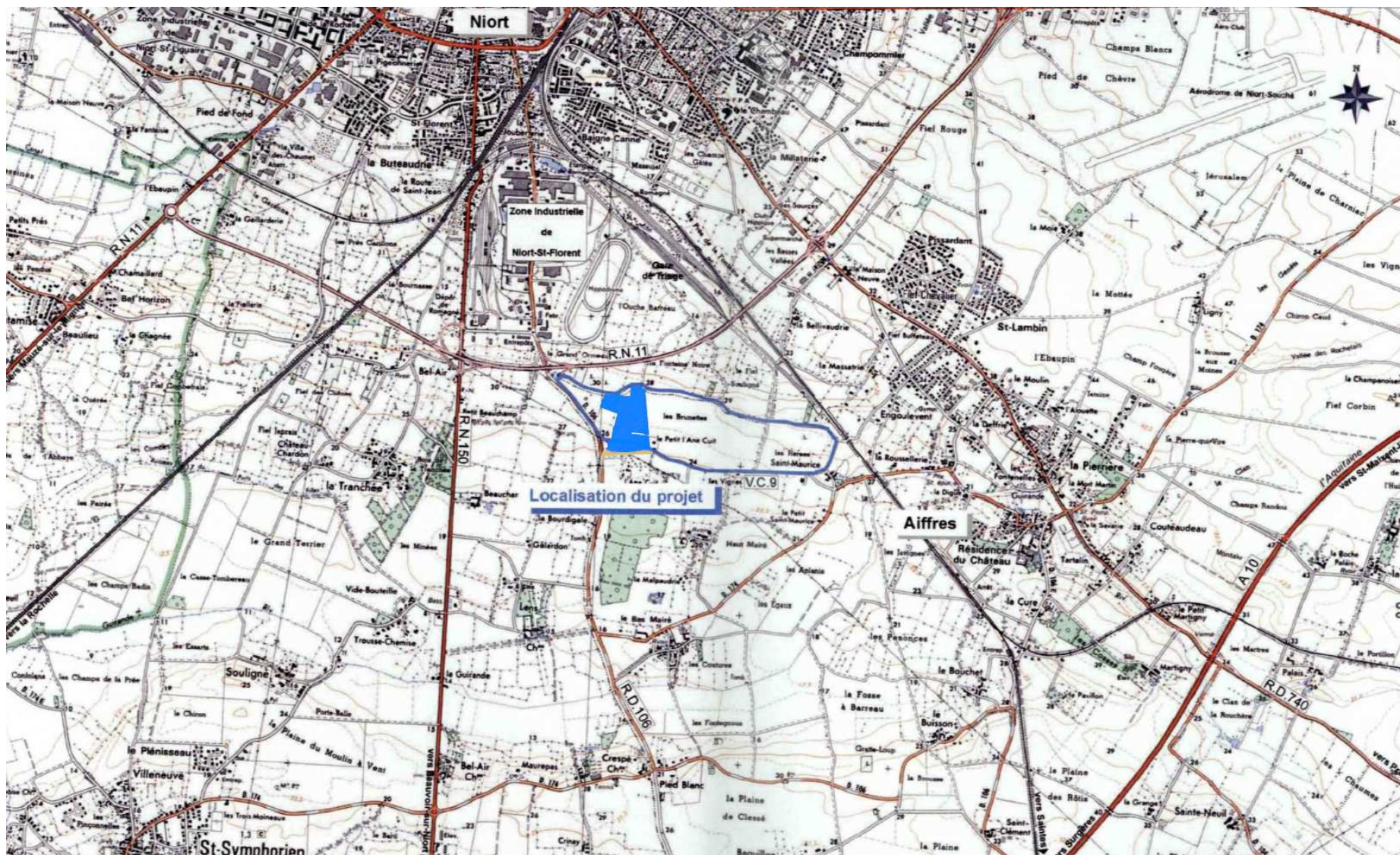
Opération n°403	BATIPOLIS
Responsable d'opération : Pierre LEMASLE	Communauté d'Agglomération de Niort

FORME D'INTERVENTION :		<i>Convention Publique d'aménagement</i>
TYPE D'OPERATION :		<i>ZAC d'activités</i>
CONTRATS	Délib. CAN	19/09/05
	Date de signature	03/10/05
		Convention publique d'aménagement (durée: 6 ans)
Avenant n°1	Délib. CAN	06/11/2006
	Date de signature	05/12/2006
		Concerne la rémunération pour les acquisitions amiables fixée à 1.750€ par dossier
Avenant n°2	Délib. CAN	21/09/2009
	Date de signature	15/10/2009
		Concerne la durée de la concession prorogée jusqu'au 3/10/2013, la participation de la CAN à hauteur de 1.300.000 € HT et le prix de cession des terrains à 26,63€/m ²
Date expiration de la concession d'aménagement		03/10/2013
		(selon avenant n°2)
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	Date	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

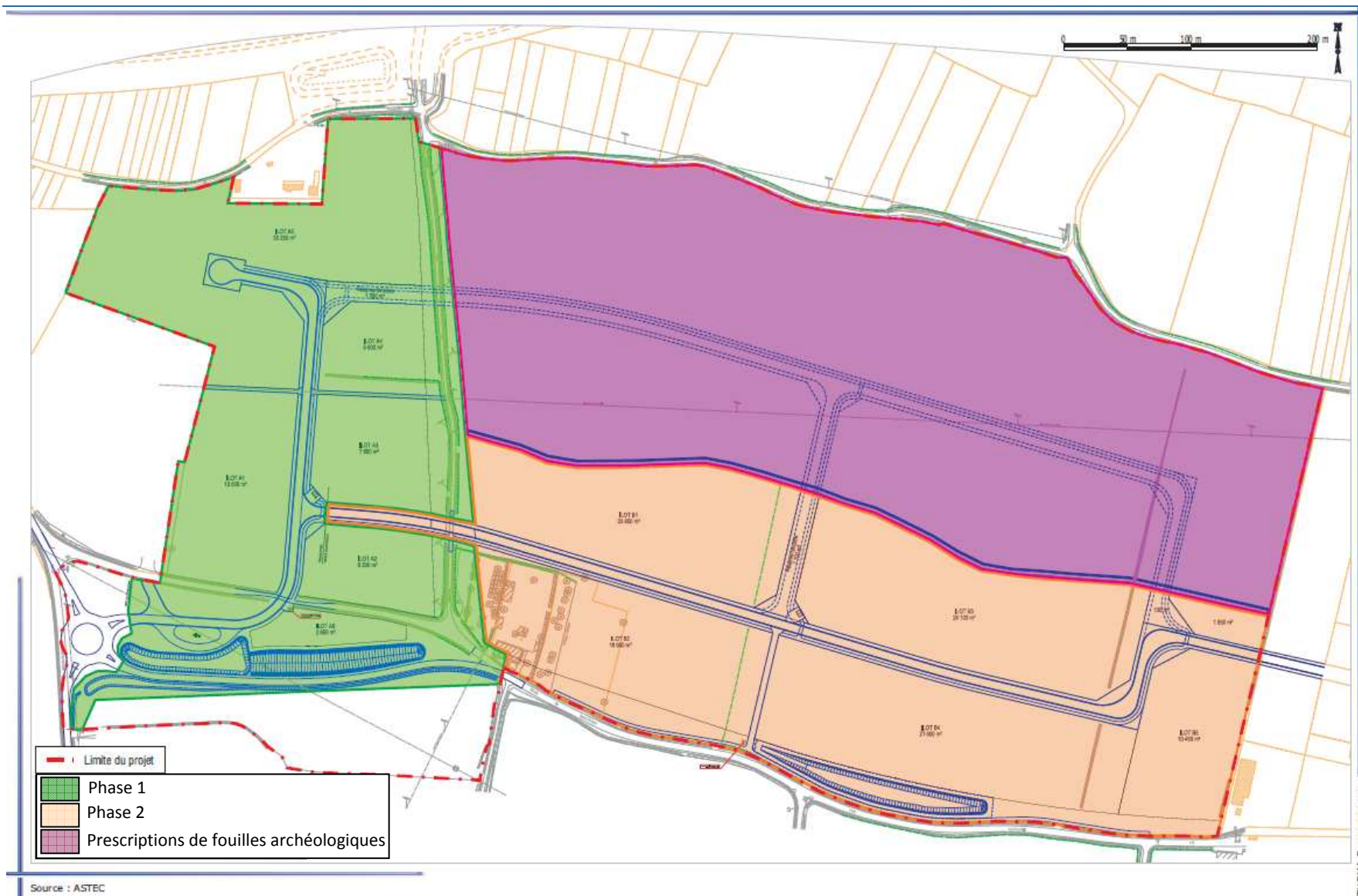
PARAMETRES ADMINISTRATIFS	
Dossier de création de ZAC approuvé le:	30/05/2005
Dossier de réalisation de ZAC approuvé le:	19/02/2007
Bilan financier approuvé au dossier de réalisation le:	19/02/2007
Arrêter de DUP du Préfet en date du:	27/11/2006

ELEMENTS PHYSIQUES		
	TOTAL	PHASE 1
Surface de l'opération :	38,00 ha	10,10 ha
Surface des terrains cessibles	298 016 m ²	65 000 m ²
dont surface non viabilisé (prescriptions archéologiques)	150 000 m ²	
Surface de plancher indicative	171 000 m ²	32 500 m ²
Surface acquise :	374 855 m ²	100 510 m ²
Surface des terrains restant à acquérir :	8 300 m ²	773 m ²
Surface vendue :	0 m ²	0 m ²
Reste à vendre :	298 016 m ²	64 000 m ²

1.3 - SITUATION



1.4 - PHASAGE



2. NOTE DE CONJONCTURE

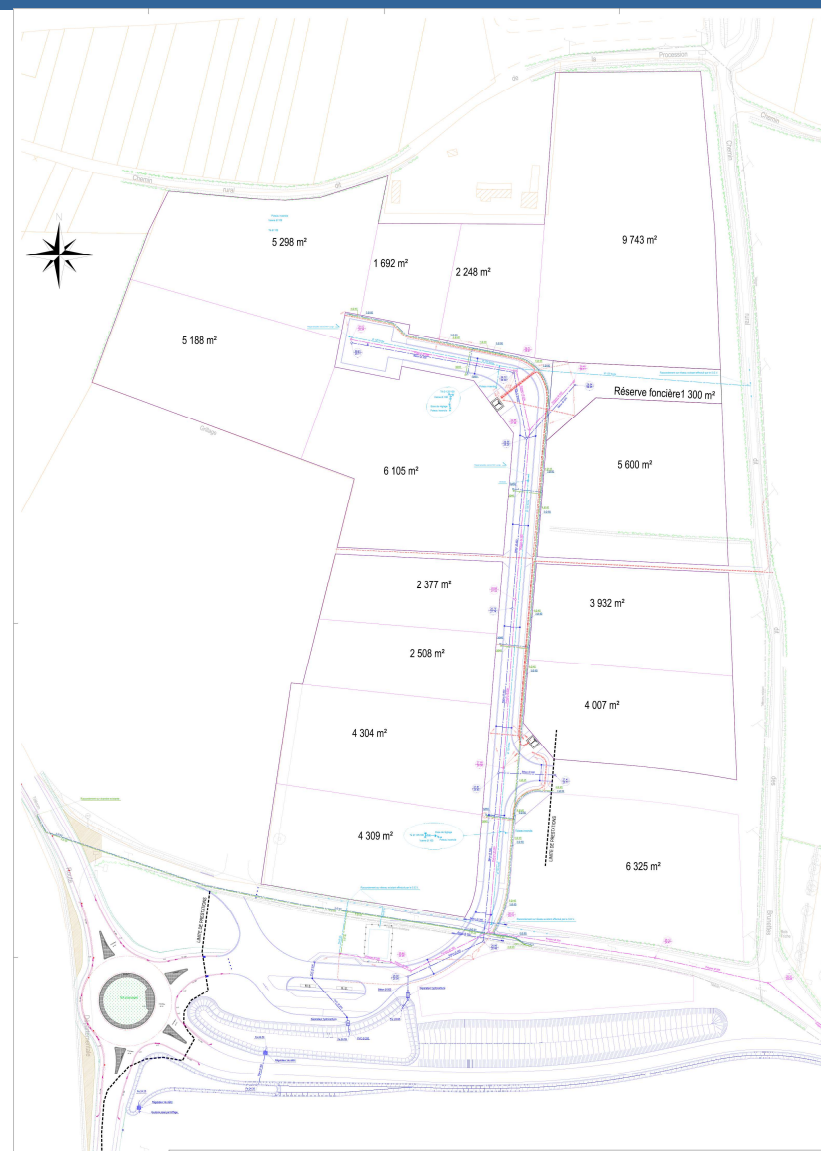
2.1 - EXERCICE 2012

Les dépenses 2012 de Bâtipolis représentent 1 226 817 € HT. Elles concernent essentiellement les travaux d'aménagement de la phase 1 à savoir :

- VRD – Eclairage public – Espaces verts : 838 805 € HT
- Concessionnaires (Séolis et SEV) : 57 913 € HT
- Participation aux travaux du giratoire RD 106 (maîtrise d'ouvrage CG 79) : 212 946 € HT
- Honoraires maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage et SPS : 100 886 € HT

Par ailleurs, un plan de communication et commercialisation a été défini et certaines actions d'ores et déjà engagées :

- Rédaction des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et réalisation d'images de synthèse : 8 000 € HT
- Réalisation de plaquettes de communication et d'une affiche publicitaire : 2 760 € HT ;
- Diffusion de l'information aux professionnels des secteurs de l'industrie, du BTP et de la production d'énergie renouvelables en partenariat avec les chambres consulaires (CCI, CMA) et les fédérations de professionnels (CAPEB, FFB,...) des Deux-Sèvres.



2.2 - EXERCICE 2013

Les prévisions de dépenses 2013 s'élève à environ 429 000 € HT consacrés majoritairement à la fin des travaux de la phase 1 :

- VRD – Eclairage – Espaces verts : 190 000 € HT
- Raccordement électrique de la zone par Séolis : 107 000 € HT
- Honoraires sur travaux et maîtrise d'ouvrage : 44 000 € HT

Par ailleurs, 3 parcelles appartenant aujourd'hui à la Communauté d'Agglomération de Niort vont être acquises (5250 € HT) :

- ZX 126 : parcelle située dans le périmètre de la phase 1 de la ZAC Bâtipolis ;
- ZX 57 et ZX 58 : parcelles situées dans le périmètre de prescriptions de fouilles archéologiques de la DRAC Poitou-Charentes.

Ces deux dernières parcelles se situent dans le périmètre de prescription de fouilles archéologiques (15 ha) de la DRAC Poitou-Charentes. Afin de valoriser ces terrains tout en préservant les vestiges archéologiques, Deux-Sèvres Aménagement travail au développement d'un parc photovoltaïque avec Solaire Direct. Une promesse de bail emphytéotique devrait être signée en 2013. Le bail, d'une durée de 40 ans, par le versement d'une redevance annuelle de 1500 €/ha à partir de la mise en service du parc (hypothèse : 2015), soit un total de 900000 € dont 90000 € pendant la durée de la concession.

Enfin, les actions liées au plan de communication et de commercialisation vont se poursuivre :

- Réalisation de 2 panneaux publicitaires : 5 100 € HT ;
- Publication d'article et de publicité dans les journaux locaux et spécialisés, actions de communication : 10 000 € HT ;
- Mission de prospection et de communication (21 000 € HT) comprenant :

- la communication auprès des professionnels des secteurs de l'industrie, du BTP et de la production d'énergie renouvelables via les chambres consulaires (CCI, CMA) et les fédérations (CAPEB, FFB, MEDEF,...) des Deux-Sèvres et des départements limitrophes (Vendée, Charentes, Charentes-Maritime, Vienne,...).
- la rencontres des notaires, chargés de clientèle banques,... ;
- la prospection des acquéreurs potentiels ;

IMPLANTEZ VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

ici à AIFFRES **bâtipolis**

Parcelles viabilisées disponibles immédiatement (6,4 ha)

- Exonération de TA
- Accès direct grands axes et autoroutes

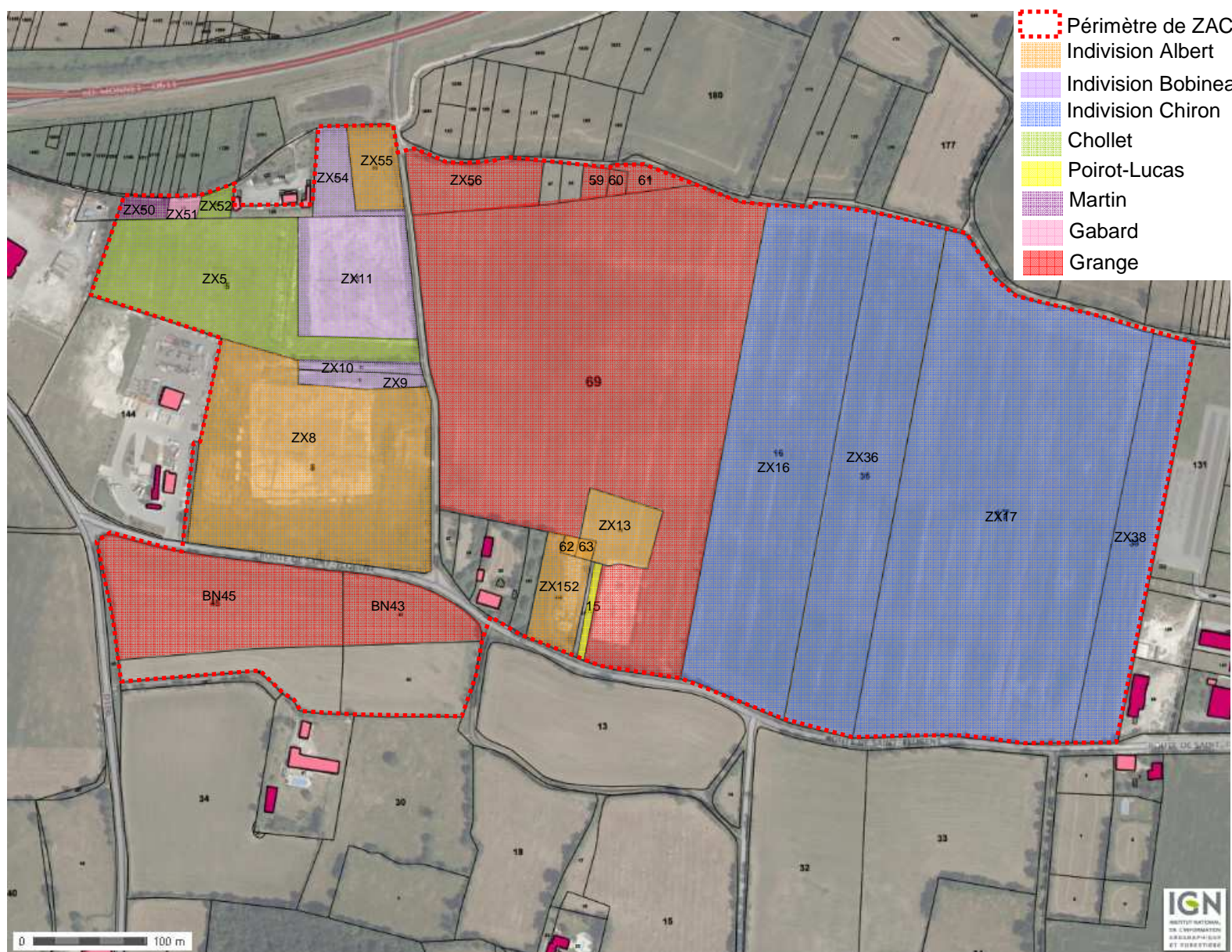
Contact au : **05 17 72 11 07**
batipolis@deux-sevres-amenagement.fr

DEUX-SÈVRES AMÉNAGEMENT

3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERE

Désignation terrain				Régime fiscal	Réalisation de la vente		Frais d'acte		Indemnités exploitants	
Propriétaire	Adresse	Réf. cadastrale	Superficie en m ²		(principal+rempoi)TTC		HT		Engagé	Réglé 2011
					Engagé	Réglé 2011	Engagé	Réglé		
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							
TOTAL	45,768	83,351.13	83,351.13	1,393.41	1,393.41	17,953.45	17,953.45			
Indivision BOBINEAU	AIFRES	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)	1,390.36	1,390.36
		ZX 10	970							
		ZX 11	11,050							
		ZX 54	2,916							
TOTAL	16,346	30,599.71	30,599.71	0.00	0.00	6,434.13	6,434.13			
Indivision CHIRON	Les Grenailles	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							
TOTAL	167,940	302,809.36	302,809.36	5,590.14	5,590.14	66,104.71	66,104.71			
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							
		TOTAL	20,855							
POIROT	AIFRES	ZX 15	580	art. 1045 CGI	1,085.76		0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL	580							
MARTIN	CHAURAY	ZX 50	945	art. 1045 CGI	1,769.04	1,769.04	371.89	371.89	371.97	371.97
		TOTAL	945							
GABARD	NIORT	ZX 51	507	art. 1045 CGI	949.10	949.10	334.02	334.02	199.57	199.57
		TOTAL	507							
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							
TOTAL	120,537	217,768.38	217,768.38	3,228.50	3,228.50	47,445.89	47,445.89			
373,478					677,877.59	677,877.59	11,927.25	11,927.25	146,718.69	146,718.69



3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1

Les travaux d'aménagement de la phase 1 de Bâtipolis ont débuté en mai 2012. Au 31 décembre 2012, les travaux suivants étaient réalisés :

- Equipements publics d'eau pluviale, d'eau usée et d'eau potable
- Fourreaux et chambres de tirage des réseaux d'électricité et de télécommunication ;
- 2 transformateurs électriques ;
- Voiries d'accès à la zone et à VM Matériau (revêtement définitif) ;
- Voirie de desserte interne à Bâtipolis (revêtement provisoire dans l'attente des branchements des acquéreurs)
- Déviation de la voie communale n°9 pour l'accès au centre-ville d'Aiffres.

En parallèle, le Conseil Général des Deux-Sèvres a réalisé le giratoire de la route départementale 106 pour l'accès à la zone d'activités du 27 août au 16 novembre 2012.

Les travaux s'achèveront en 2013 par la réalisation des travaux suivants :

- Eclairage public de Bâtipolis et du giratoire ;
- Plantations et traitements des espaces verts et paysagers de Bâtipolis, du giratoire et de la voie communale ;
- Effacement de la ligne Haute Tension et raccordement électrique de la zone d'activités par Séolis du 25 mars au 5 avril 2013 ;
- Revêtement définitif des trottoirs.

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



4. REALISATIONS L'EXERCICE 2012 ET PREVISIONS 2013

4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE

4.1.1 Dépenses

Les dépenses globales de la ZAC Bâtipolis restent stables par rapport au bilan du CRACL 2011-2012. Toutefois, la répartition entre les postes connaît quelques évolutions :

- Etudes - Le montant reste inchangé ce qui permet de garder une provision d'environ 17 000 € HT pour la réalisation d'études complémentaires, notamment pour l'aménagement de la phase 2.
- Coûts d'acquisition foncier - Ce poste diminue d'environ 51 000 € HT toute en préservant une provision de plus de 231 000 € pour l'acquisition des derniers terrains nécessaires à l'aménagement de la phase 2.
- Travaux d'infrastructure : Ce poste diminue de 120 000 € HT suite à l'appel d'offre favorable de la phase 1. L'enveloppe financière actualisée (3 593 000 € HT) permettra de réaliser les branchements pour les acquéreurs des terrains et d'aménager la phase 2.
- Honoraires sur travaux : Ce poste augmente d'environ 22 000 €. Il intègre une provision de 40 000 € pour une mission d'assistance architecturale (avis sur les permis de construire des acquéreurs) sur les phases 1 et 2 ainsi que des provisions supplémentaires pour le CSPS, le géomètre et les études de sols pour l'aménagement de la phase 2. Ces augmentations sont partiellement compensées par la baisse des honoraires de maîtrise d'œuvre (- 49 000 € HT) et de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'équipements (- 1150 €).
- Fonds de concours pour la réalisation du giratoire - Ce poste diminue d'environ 32 000 € suite à la l'appel d'offre favorable du Conseil Général.

- Honoraires de maîtrise d'ouvrage - Ce poste diminue d'environ 5000 € notamment du fait de la baisse de l'enveloppe affectée aux travaux.
- Frais de commercialisation - Ce poste augmente d'environ 187 000 € HT. L'économie réalisée suite à l'appel d'offre favorable de la phase 1 est réinvestie en direction de la commercialisation. Ce poste intègre une provision de 70 000 € HT pour la communication sur Bâtipolis en direction des potentiels acquéreurs ainsi qu'une provision de 98 000 € HT pour la mission de prospection et communication (mission confiée à Deux-Sèvres Aménagement dans le cadre de l'avenant 3 au contrat de concession).

4.1.2 Recettes

Les recettes globales de la ZAC Bâtipolis évoluent de 67 500 € HT par rapport au bilan du CRACL 2011-2012 auxquels il faut ajouté 832 500 € HT perçus au-delà de la durée de la concession

- Loyers – Deux-Sèvres Aménagement travail à la signature d'une promesse de bail emphytéotique avec un opérateur pour l'exploitation d'un parc photovoltaïque sur les terrains faisant l'objet d'une prescription de fouille archéologique par la DRAC ce qui permet de valoriser des terrains non aménageables. Par conséquent, ce poste augmente de 67 500 € HT ce qui correspond au versement du loyer annuel minimum (22 500 € HT) pendant la durée de la concession. Le bail emphytéotique étant d'une durée de 40 ans, 832 500 € seront perçus par la CAN après la fin de concession.
- Cessions - Le montant reste inchangé.
- Produits financiers - Ce poste augmente d'environ 1000 € suite aux intérêts financiers constatés en 2012.

4.2 - DEPENSES

	Bilan originel CRAC 2005	Bilan CRAC septembre 2012	Bilan prévisionnel actualisé mai 2013	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/11	Réalisé en 2012	Prévisionnel 2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suiv.
DEPENSES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
ETUDES	85 000 €	106 000 €	106 000 €	0 €	80 770 €	8 000 €	0 €	0 €	17 230 €	0 €	0 €	0 €
COÛTS D'ACQUISITION	1 114 000 €	1 208 000 €	1 156 470 €	-51 530 €	919 868 €	0 €	5 248 €	231 354 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acquisitions	1 082 000 €	1 064 000 €	1 043 877 €	-20 123 €	824 596 €	0 €	3 248 €	216 033 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition	0 €	113 000 €	81 022 €	-31 978 €	69 022 €	0 €	1 000 €	11 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires d'acquisition	32 000 €	31 000 €	31 571 €	571 €	26 250 €	0 €	1 000 €	4 321 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	2 683 000 €	3 713 116 €	3 593 116 €	-120 000 €	654 287 €	896 719 €	331 340 €	100 000 €	80 000 €	1 262 173 €	134 000 €	134 598 €
Travaux marchés	2 556 000 €	3 025 000 €	2 605 000 €	-420 000 €	0 €	838 805 €	190 547 €	100 000 €	80 000 €	1 127 050 €	134 000 €	134 598 €
Travaux - lettres de commande ou	127 000 €	688 116 €	988 116 €	300 000 €	654 287 €	57 913 €	140 793 €	0 €	0 €	135 123 €	0 €	0 €
Fouilles archéologiques	127 000 €	688 116 €	688 116 €	0 €	654 287 €		33 829 €					
Concessionnaires réseaux publics			300 000 €	300 000 €		57 913 €	106 964 €			135 123 €		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	283 000 €	361 650 €	383 397 €	21 747 €	136 661 €	57 118 €	30 173 €	17 576 €	26 794 €	77 547 €	17 897 €	19 631 €
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	178 000 €	199 000 €	150 000 €	-49 000 €	83 794 €	21 055 €	13 669 €	4 000 €	3 200 €	13 538 €	5 360 €	5 384 €
C.S.P.S.			8 000 €	8 000 €		1 617 €	1 079 €		1 000 €	4 304 €		
Géomètre sur travaux/plan topo	10 000 €	21 100 €	35 000 €	13 900 €	21 100 €	1 868 €			2 000 €	8 000 €	1 000 €	1 032 €
Etudes de sols			10 000 €	10 000 €					10 000 €			
Assistance architecturale sur PC			40 000 €	40 000 €			3 200 €	9 600 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	8 000 €
Honoraires réalisation équipements	95 000 €	138 000 €	136 847 €	-1 153 €	28 217 €	32 578 €	12 225 €	3 976 €	4 194 €	45 305 €	5 137 €	5 215 €
Honoraires sur archéologie		3 550 €	3 550 €	0 €	3 550 €							
FONDS DE CONCOURS	0 €	245 000 €	212 946 €	-32 054 €	0 €	212 946 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonds de concours giratoire RD 106		245 000 €	212 946 €	-32 054 €		212 946 €						
FRAIS FINANCIERS	201 000 €	106 610 €	106 610 €	0 €	88 678 €	0 €	0 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €
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 €	3 068 €			3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE	159 000 €	223 000 €	218 450 €	-4 550 €	77 968 €	43 768 €	14 454 €	13 853 €	5 556 €	50 263 €	6 307 €	6 281 €
FRAIS DIVERS	60 000 €	53 000 €	53 000 €	0 €	16 742 €	5 507 €	5 231 €	3 931 €	9 587 €	6 517 €	2 431 €	3 054 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	184 000 €	127 000 €	313 918 €	186 918 €	0 €	2 760 €	42 600 €	59 307 €	39 657 €	58 023 €	45 886 €	65 684 €
Communication (panneaux, plaquettes, Géomètres sur ventes	0 €	0 €	70 000 €	70 000 €		2 760 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	10 000 €	7 240 €
Honoraires de commercialisation	90 000 €	25 000 €	25 000 €	0 €			6 600 €	6 400 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	2 400 €
Mission prospection et communication	94 000 €	102 000 €	120 918 €	18 918 €	0 €	0 €	0 €	21 907 €	12 457 €	25 823 €	18 686 €	42 044 €
	0 €	0 €	98 000 €	98 000 €			21 000 €	21 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €
LIQUIDATION OPERATION	21 000 €	28 000 €	27 469 €	-531 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27 469 €
Liquidation opération	21 000 €	28 000 €	27 469 €	-531 €								27 469 €
TOTAL DEPENSES	4 790 000 €	6 171 376 €	6 171 376 €	0 €	1 974 974 €	1 226 817 €	429 046 €	429 608 €	182 411 €	1 458 109 €	210 108 €	260 305 €

4.3 - RECETTES

	Bilan originel CRAC 2005	Bilan CRAC septembre 2012	Bilan prévisionnel actualisé mai 2013	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/11	Réalisé en 2012	Prévisionnel 2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suiv.
DEPENSES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
TOTAL DEPENSES	4 790 000 €	6 171 376 €	6 171 376 €	0 €	1 974 974 €	1 226 817 €	429 046 €	429 608 €	182 411 €	1 458 109 €	210 108 €	260 305 €
RECETTES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
LOCATIONS	0 €	0 €	67 500 €	67 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €
Loyers	0 €	0 €	67 500 €	67 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €
Bail emphytéotique photovoltaïque	0 €	0 €	67 500 €	67 500 €						22 500 €	22 500 €	22 500 €
Loyers hors durée concession	0 €	0 €	832 500 €	832 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	810 000 €
CESSIONS	4 460 000 €	4 858 000 €	4 858 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	593 213 €	593 213 €	779 660 €	889 820 €	2 002 094 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE	330 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	0 €	1 300 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation extérieure (Région, départem	290 000 €	0 €	0 €	0 €								
Participation CAN aux équipements	40 000 €	543 000 €	543 000 €	0 €	543 000 €							
Participation d'équilibre		757 000 €	757 000 €	0 €	757 000 €							
				0 €								
PRODUITS FINANCIERS	0 €	19 212 €	20 282 €	1 070 €	19 212 €	1 070 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Divers	0 €	19 212 €	20 282 €	1 070 €	19 212 €	1 070 €						
TOTAL RECETTES	4 790 000 €	6 177 212 €	6 245 782 €	68 570 €	1 319 212 €	1 070 €	0 €	593 213 €	593 213 €	802 160 €	912 320 €	2 024 594 €

+ 832 500 € hors concession (loyer parc photovoltaïque)

4.4 - PARTICIPATIONS ET AVANCES

4.4.1 Participation de la Collectivité

	Montant	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 à la même date	2011
Participation d'équilibre	543 000 €		2011
Total participations	1 300 000 €		

4.4.2 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	2012
Avance n°5	400 000 €	6-janv.-12	1 an	Non	2013
Avance n°6	2 600 000 €	Prévision 2012	1 an	Prolongation d'1an soumise à l'accord de la CAN au regard des besoins de trésorerie	2014

5. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

DEPENSES	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC septembre 2012	Bilan prévisionnel actualisé mai 2013	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/11	Réalisé en 2012	Prévisionnel 2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suiv.
	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
ETUDES	85 000 €	106 000 €	106 000 €	0 €	80 770 €	8 000 €	0 €	0 €	17 230 €	0 €	0 €	0 €
COÛTS D'ACQUISITION	1 114 000 €	1 208 000 €	1 156 470 €	-51 530 €	919 868 €	0 €	5 248 €	231 354 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acquisitions	1 082 000 €	1 064 000 €	1 043 877 €	-20 123 €	824 596 €	0 €	3 248 €	216 033 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition	0 €	113 000 €	81 022 €	-31 978 €	69 022 €	0 €	1 000 €	11 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires d'acquisition	32 000 €	31 000 €	31 571 €	571 €	26 250 €	0 €	1 000 €	4 321 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	2 683 000 €	3 713 116 €	3 593 116 €	-120 000 €	654 287 €	896 719 €	331 340 €	100 000 €	80 000 €	1 262 173 €	134 000 €	134 598 €
Travaux marchés	2 556 000 €	3 025 000 €	2 605 000 €	-420 000 €	0 €	838 805 €	190 547 €	100 000 €	80 000 €	1 127 050 €	134 000 €	134 598 €
Travaux - lettres de commande ou	127 000 €	688 116 €	988 116 €	300 000 €	654 287 €	57 913 €	140 793 €	0 €	0 €	135 123 €	0 €	0 €
Fouilles archéologiques	127 000 €	688 116 €	688 116 €	0 €	654 287 €	0 €	33 829 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Concessionnaires réseaux publics	0 €	0 €	300 000 €	300 000 €	0 €	57 913 €	106 964 €	0 €	0 €	135 123 €	0 €	0 €
HONORAIRES SUR TRAVAUX	283 000 €	361 650 €	383 397 €	21 747 €	136 661 €	57 118 €	30 173 €	17 576 €	26 794 €	77 547 €	17 897 €	19 631 €
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	178 000 €	199 000 €	150 000 €	-49 000 €	83 794 €	21 055 €	13 669 €	4 000 €	3 200 €	13 538 €	5 360 €	5 384 €
C.S.P.S.	0 €	0 €	8 000 €	8 000 €	0 €	1 617 €	1 079 €	0 €	1 000 €	4 304 €	0 €	0 €
Géomètre sur travaux/plan topo	10 000 €	21 100 €	35 000 €	13 900 €	21 100 €	1 868 €	0 €	0 €	2 000 €	8 000 €	1 000 €	1 032 €
Etudes de sols	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 000 €	0 €	0 €	0 €
Assistance architecturale sur PC	0 €	0 €	40 000 €	40 000 €	0 €	0 €	3 200 €	9 600 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	8 000 €
Honoraires réalisation équipements	95 000 €	138 000 €	136 847 €	-1 153 €	28 217 €	32 578 €	12 225 €	3 976 €	4 194 €	45 305 €	5 137 €	5 215 €
Honoraires sur archéologie	0 €	3 550 €	3 550 €	0 €	3 550 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE CONCOURS	0 €	245 000 €	212 946 €	-32 054 €	0 €	212 946 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonds de concours giratoire RD 106	0 €	245 000 €	212 946 €	-32 054 €	0 €	212 946 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS FINANCIERS	201 000 €	106 610 €	106 610 €	0 €	88 678 €	0 €	0 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €
Frais financiers sur emprunt	154 000 €	85 610 €	85 610 €	0 €	85 610 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers sur court terme	47 000 €	21 000 €	21 000 €	0 €	3 068 €	0 €	0 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €	3 586 €
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE	159 000 €	223 000 €	218 450 €	-4 550 €	77 968 €	43 768 €	14 454 €	13 853 €	5 556 €	50 263 €	6 307 €	6 281 €
FRAIS DIVERS	60 000 €	53 000 €	53 000 €	0 €	16 742 €	5 507 €	5 231 €	3 931 €	9 587 €	6 517 €	2 431 €	3 054 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	184 000 €	127 000 €	313 918 €	186 918 €	0 €	2 760 €	42 600 €	59 307 €	39 657 €	58 023 €	45 886 €	65 684 €
Communication (panneaux, plaquettes,	0 €	0 €	70 000 €	70 000 €	0 €	2 760 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	10 000 €	7 240 €
Géomètres sur ventes	90 000 €	25 000 €	25 000 €	0 €	0 €	0 €	6 400 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	2 400 €
Honoraires de commercialisation	94 000 €	102 000 €	120 918 €	18 918 €	0 €	0 €	0 €	21 907 €	12 457 €	25 823 €	18 686 €	42 044 €
Mission prospection et communication	0 €	0 €	98 000 €	98 000 €	0 €	0 €	21 000 €	21 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €
LIQUIDATION OPERATION	21 000 €	28 000 €	27 469 €	-531 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27 469 €
Liquidation opération	21 000 €	28 000 €	27 469 €	-531 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27 469 €
TOTAL DEPENSES	4 790 000 €	6 171 376 €	6 171 376 €	0 €	1 974 974 €	1 226 817 €	429 046 €	429 608 €	182 411 €	1 458 109 €	210 108 €	260 305 €
RECETTES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
LOCATIONS	0 €	0 €	67 500 €	67 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €
Loyers	0 €	0 €	67 500 €	67 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €
Bail emphytéotique photovoltaïque	0 €	0 €	67 500 €	67 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €
Loyers hors durée concession	0 €	0 €	832 500 €	832 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	810 000 €
CESSIONS	4 460 000 €	4 858 000 €	4 858 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	593 213 €	593 213 €	779 660 €	889 820 €	2 002 094 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE	330 000 €	1 300 000 €	1 300 000 €	0 €	1 300 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation extérieure (Région, départem	290 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation CAN aux équipements	40 000 €	543 000 €	543 000 €	0 €	543 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation d'équilibre	0 €	757 000 €	757 000 €	0 €	757 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS FINANCIERS	0 €	19 212 €	20 282 €	1 070 €	19 212 €	1 070 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Divers	0 €	19 212 €	20 282 €	1 070 €	19 212 €	1 070 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL RECETTES	4 790 000 €	6 171 212 €	6 245 782 €	68 570 €	1 319 212 €	1 070 €	0 €	593 213 €	593 213 €	802 160 €	912 320 €	2 024 594 €

+ 832 500 € hors concession (loyer parc photovoltaïque)

	Bilan origine! CRAC 2005	Bilan CRAC septembre 2012	Bilan prévisionnel actualisé mai 2013	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/11	Réalisé en 2012	Prévisionnel 2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suiv.
DEPENSES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
TOTAL DEPENSES	4 790 000 €	6 171 376 €	6 171 376 €	0 €	1 974 974 €	1 226 817 €	429 046 €	429 608 €	182 411 €	1 458 109 €	210 108 €	260 305 €
RECETTES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
TOTAL RECETTES	4 790 000 €	6 177 212 €	6 245 782 €	68 570 €	1 319 212 €	1 070 €	0 €	593 213 €	593 213 €	802 160 €	912 320 €	2 024 594 €
												+ 832 500 € hors concession (loyer parc photovoltaïque)
RECETTES - DEPENSES	0 €	5 836 €	74 406 €	68 570 €	-655 762 €	-1 225 746 €	-429 046 €	163 605 €	410 802 €	-655 949 €	702 212 €	1 764 290 €
MOYENS DE FINANCEMENT												
Emprunt Dexia												
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 €							
Avance CAN 1												
Encaissement		125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €							
Remboursement		125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €							
Avance CAN 2												
Encaissement		510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €							
Remboursement		510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €							
Avance CAN 3												
Encaissement		1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €							
Remboursement		1 000 000 €	1 000 000 €	0 €		1 000 000 €						
Avance CAN 4												
Encaissement		1 100 000 €	1 100 000 €	0 €	1 100 000 €							
Remboursement		1 100 000 €	1 100 000 €	0 €		1 100 000 €						
Avance CAN 5												
Encaissement		400 000 €	400 000 €	0 €	400 000 €							
Remboursement		400 000 €	400 000 €	0 €			400 000 €					
Avance CAN 6												
Encaissement		2 600 000 €	2 600 000 €	0 €		2 600 000 €						
Remboursement		2 600 000 €	2 600 000 €	0 €				2 600 000 €				
Avance CAN 7												
Encaissement			2 500 000 €	2 500 000 €			2 500 000 €					
Remboursement			2 500 000 €	2 500 000 €				2 500 000 €				
Avance CAN 8												
Encaissement			2 100 000 €	2 100 000 €				2 100 000 €				
Remboursement			2 100 000 €	2 100 000 €					2 100 000 €			
Avance CAN 9												
Encaissement			2 800 000 €	2 800 000 €					2 800 000 €			
Remboursement			2 800 000 €	2 800 000 €						2 800 000 €		
Avance CAN 10												
Encaissement			2 000 000 €	2 000 000 €							2 000 000 €	
Remboursement			2 000 000 €	2 000 000 €								2 000 000 €
SOLDE DE TRESORERIE	0 €	5 836 €	74 406 €		1 844 238 €	-725 746 €	-829 046 €	63 605 €	10 802 €	44 051 €	-97 788 €	-235 710 €
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE					1 844 238 €	1 118 492 €	289 446 €	353 051 €	363 854 €	407 905 €	310 117 €	74 406 €

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	suiv.	
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