

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 19 OCTOBRE 2018**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 40

Convocation du Conseil Municipal :  
le 12/10/2018

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 26/10/2018

**Délibération n° D-2018-383**

**ZAC Pôle Sports - Convention Publique d'Aménagement -  
Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité  
(Réalizations 2017/Prévisions 2018)**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, 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, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Josiane METAYER, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Secrétaire de séance :** Michel PAILLEY

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Simon LAPLACE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Pascal DUFORESTEL, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER

**Excusés :**

Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Monique JOHNSON.

**Direction Développement Urbain et Habitat****ZAC Pôle Sports - Convention Publique d'Aménagement - Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (Réalizations 2017/Prévisions 2018)**

Monsieur le Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et 17 de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Pôle Sports approuvée en Conseil municipal du 24 juin 2005, Deux-Sèvres Aménagement a transmis à la Ville de Niort le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) relatif à l'exercice 2017 sur l'opération dont elle est concessionnaire.

Il convient de rappeler que depuis le 1er 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.

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 2017 et les prévisions 2018 ;
- 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 2017**

Le bilan financier de la ZAC Pôle Sports sur les réalisations 2017 (chiffres actualisés à fin 2018) s'établit en dépenses à 37 691 000 € HT et en recettes à 37 725 000 € HT. A noter qu'au 31/12/17, 32 910 000 € HT des dépenses ont été réalisées (soit 87,3 %) pour 19 149 000 € de recettes perçues (soit 50,7 %).

Pour l'exercice 2017, les dépenses se sont élevées à environ 914 000 € HT et ont été consacrées :

- aux études (9 000 € HT) ;
- aux acquisitions foncières (301 000 € HT), essentiellement liés au versement de l'indemnité d'éviction due à la Société Couleurs de Tollens ;
- aux travaux d'infrastructures et honoraires sur travaux (93 000 € HT) ;
- aux frais financiers (327 000 € HT) découlant des emprunts mobilisés pour l'opération ;
- aux honoraires du concessionnaire (75 000 € HT) ;
- aux frais de commercialisation (28 000 € HT) essentiellement dus aux frais de géomètre ;
- aux frais divers (81 000 € HT).

En recettes, 33 000 € HT ont été perçus en 2017 émanant :

- de la perception de loyers (19 000 € HT) ;
- de cessions de terrains en ZAE (13 000 € HT) pour les ventes à BC Immobilier et à Cave Rambault.

#### En prévisionnel de dépenses 2018 :

Un total de dépenses de 2 004 000 € est programmé au titre de l'exercice 2018 :

- Foncier = 354 000 € HT essentiellement liés au versement de l'indemnité d'éviction à la Société Fraikin ;
- Travaux d'infrastructure = 800 000 € HT notamment pour les démolitions et la remise en état des sols ;
- Honoraires sur travaux = 60 000 € HT ;
- Frais financiers = 451 000 € HT émanant essentiellement des frais financiers sur emprunt et ligne de trésorerie. Ce montant a été optimisé du fait du choix de la CAN de verser en 2017 une avance de trésorerie de 2 500 000 € au compte de l'opération qui a permis d'éviter la mise en place de nouveaux financements sur le moyen terme ;
- Frais honoraires de maîtrise d'ouvrage = 205 000 € HT ;
- Frais de commercialisation = 47 000 € HT pour notamment les frais de géomètre ;
- Frais divers = 86 000 € HT.

#### En prévisionnel de recettes 2018 :

Un total de recettes de 3 646 000 € est escompté pour l'exercice 2018 :

- Cession de terrains à des tiers = 3 556 000 € HT de cessions sous compromis ou sous prospection dont 2 791 000 € HT de vente de terrains à Leroy Merlin, entreprise pour laquelle les travaux ont démarré au printemps 2018 ;
- Cession de terrains à la Ville de Niort = 0 € HT. Les acquisitions de terrains équipés (zone de loisirs et voiries nouvelles) ont été faites par la Ville de Niort fin 2013 puis fin 2016. Il n'est plus prévu de cession foncière à la collectivité ; Des opérations de mises à disposition ont été effectuées par la Ville au profit de la CAN pour le périmètre de la ZAE ;
- Recettes de locations = 0 € HT
- Autres participations = 90 000 € HT. Ces participations correspondent au 2ème versement de 50 % de la participation du Conseil Départemental 79 à la couche de roulement de l'avenue de Limoges.

#### En prévisionnel de clôture :

L'équilibre de l'opération tel que présenté dans le tableau financier remis par le concessionnaire DSA ne montre pas la nécessité du versement d'une nouvelle participation en provenance de l'autorité concédante, notamment du fait des opérations de la ZAE, celles de la zone de loisirs étant terminées et la Ville ayant déjà versé une participation de 1.320.000 € HT. L'avance financière versée par la CAN et le déblocage définitif de plusieurs cessions foncières importantes ont nettement contribué à améliorer l'appréciation de la situation de l'opération.

#### En termes de financement :

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 effectué plusieurs phases d'emprunts :

- En 2008 : 5 M€ d'emprunts (4 prêts bancaires) remboursés en totalité.
- En 2011-2012 : 9,8 M€ d'emprunts (5 prêts bancaires) remboursés en totalité.
- En 2015 : 10 M€ d'emprunts (3 prêts bancaires) dont 711 000 € ont été remboursés en 2016 et 725 000 € en 2017. Le remboursement du solde (8,564 M€) sera effectué entre 2018 et 2020.

➤ En 2016 : 6,25 M€ d'emprunts (2 prêts bancaires) dont 989 000 € ont été remboursés en 2016 et 1 739 000 € en 2017. Le remboursement du solde (4,511 M€) sera effectué entre 2018 et 2020. Pour 2018, plus spécifiquement, 2 488 000 € sont budgétés pour les remboursements 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 désormais être garantis par la CAN, nouvelle autorité concédante. Les avenants avec les prêteurs et les modalités de transfert de ces garanties sont en cours d'élaboration.

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

- prendre acte de la communication du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 de la ZAC Pôle Sports faisant état des réalisations 2017 et des prévisions 2018 ci-annexé.

Le Conseil municipal a pris acte du Compte Rendu.

Le Maire de Niort

Signé

**Jérôme BALOGÉ**

**NIORT – ZAC POLE SPORTS**



**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

2017/2018



**DEUX-SÈVRES**  
A M É N A G E M E N T



## SOMMAIRE

<b>1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTORIQUE DE LA ZAC POLE SPORTS</b> .....	<b>4</b>
1.1- CONTEXTE .....	4
1.2- CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION.....	5
1.3- SITUATION .....	6
1.4- PHASAGE.....	7
<b>2. NOTE DE CONJONCTURE</b> .....	<b>8</b>
2.1- RAPPEL .....	8
2.1.1 Foncier .....	8
2.1.2 Technique : .....	13
2.1.3 Financier : .....	14
2.2 - EXERCICE 2017 .....	15
2.3 EXERCICE 2018 .....	18
<b>3 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION</b> .....	<b>20</b>
3.1 ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES .....	20
3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1.....	21
3.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 2.....	21
<b>4 EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION</b> .....	<b>22</b>
4.1 EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE .....	22
4.1.1 Dépenses : <i>Montant prévisionnel total de 37 691€ HT</i> .....	22
4.1.2 Recettes : <i>Montant prévisionnel total de 37 725 K€ HT</i> .....	23
4.2 DEPENSES.....	25

4.3	RECETTES .....	26
4.4	FINANCEMENT.....	28
4.4.1	<i>Financement par avances de la Collectivité</i> .....	28
4.4.2	<i>Financement par emprunt</i> .....	30
5	<b>RECETTES DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL.....</b>	<b>32</b>
6	<b>TABLEAU DES EMPRUNTS.....</b>	<b>33</b>

## 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.

#### Transfert de compétences :

Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire, la ZAE a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Niortais. Pour assurer de manière effective ce transfert et en définir les conditions une convention tripartite a été signée pour l'année 2017. Il a été convenu que le présent CRAC sera présenté aux deux Conseils (Municipal et d'Agglomération).

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 m<sup>2</sup>
- ⇒ Surface de plancher : 130 000 m<sup>2</sup>
- ⇒ Investissement : 38 M€ HT



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

OP n° : .....401

Responsable de l'opération : ..... Thomas BEVILLE

Nom : ..... ZAC "Pôle Sports"

Concedant : ..... Communauté d'Agglomération du NORTAIS

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 13/07/2005 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 Nort à l'opération
AVENANT N°3	Délib. C.M. Signature Date d'effet	23/05/2008 04/06/2008 30/06/2008	Transfert de 14 propriétés ville de Nort 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 revêtu 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 revêtu 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	

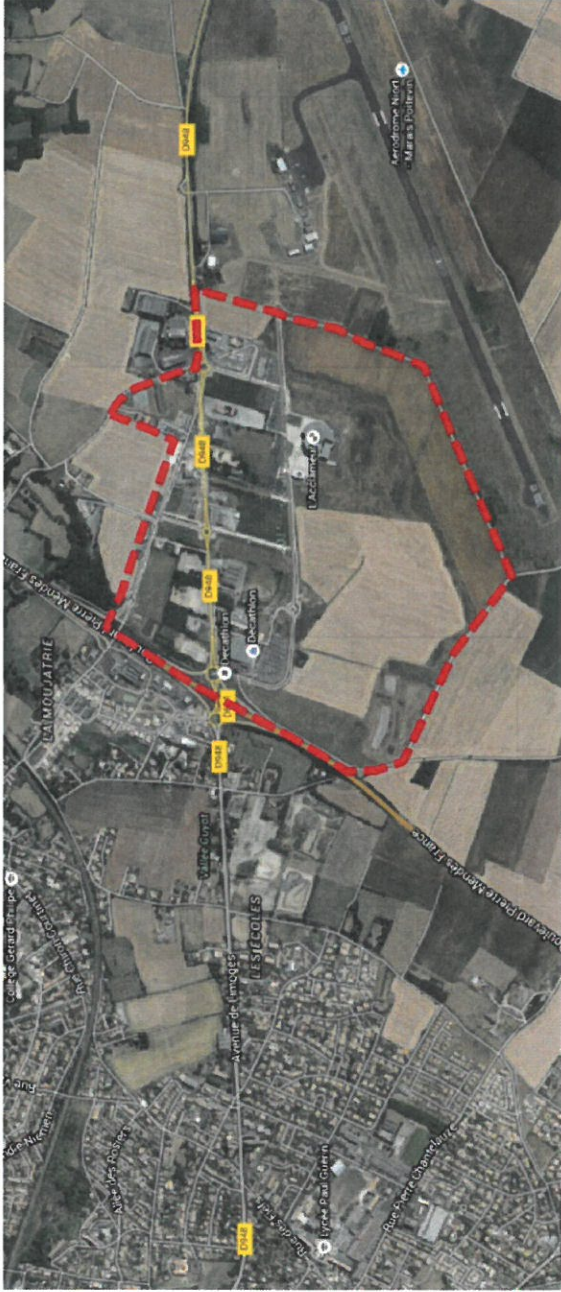
PARAMETRES ADMINISTRATIFS

Concession ZAC Création	Délib. C.M. 24-jun-05
ZAC dossier de Réalisation approuvé le:	Délib. C.M. 24-jun-05
Bilan financier approuvé le:	Délib. C.M. 26-Janv-07
DUP	Délib. C.M. 26-Janv-07
Prorogation de la DUP	Arrêté Pref 13-Mav-07
DEP	Délib. C.C. 3-4-avr-12
	Délib. C.C. 24-jun-05

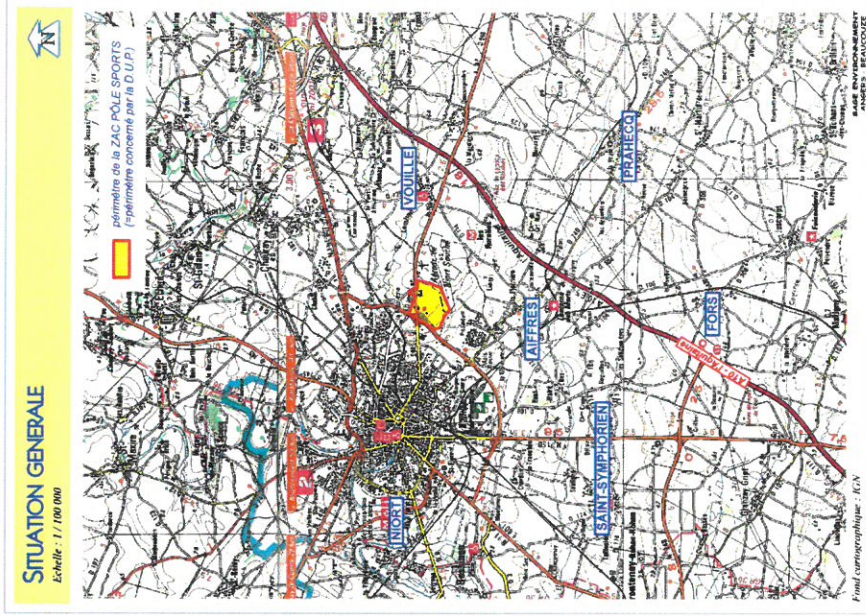
ELEMENTS PHYSIQUES

Surface de la ZAC :	1 220 000 m <sup>2</sup>
Emprises publiques :	60 000 m <sup>2</sup>
Surface des terrains cessables :	1 125 000 m <sup>2</sup>
Surface vendue :	1 008 416 m <sup>2</sup>
Reste à vendre :	116 584 m <sup>2</sup>

### 1.3 - SITUATION



Source : Google Earth



1.4 - PHASAGE



## 2. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1 - RAPPEL

#### 2.1.1 Foncier :

##### **Accords amiables**

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

Sur la totalité du périmètre de ZAC de 1.220.000 m<sup>2</sup> (surface issue du dossier de création), plus de 1.037.361 m<sup>2</sup> ont été acquis à l'amiable, soit 82% de la superficie. Sur le solde, une partie des terrains n'ont pas pour objectif d'être acquis, le reste a été intégré à la procédure d'expropriation engagée. La nécessité d'acquies ces parcelles fait suite à l'évolution de la commande de la collectivité concédante (formulée en 2009) de requalifier de manière plus importante l'entrée de ville et d'acquies les biens immobiliers en bordure d'avenue de Limoges en vue de valoriser ce foncier.

##### **Enquête parcellaire**

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



**Arrêté de Cessibilité**

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

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

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

**Ordonnance d'expropriation**

Des accords amiables ont été formalisés sur 2 biens à l'issue de la notification de l'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.

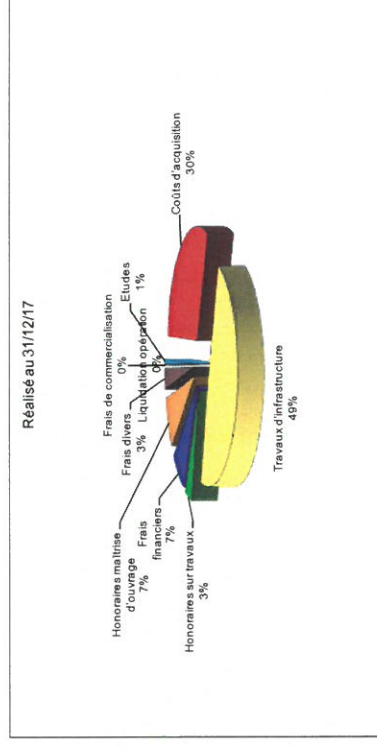
- A la demande de l'exproprié, un jugement a été rendu le 28 Juin 2013 sur la parcelle cadastrée section HK n°41 propriété de la société CPO. Ce jugement défavorable (588 448.60€ HT contre 172 925€ HT proposés sur la base de l'estimation de France Domaine) a fait l'objet d'un appel de DSA. Les indemnités 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<sup>ère</sup> 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 cadastré 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.

- Total alloué en 1<sup>ère</sup> instance : 336.598 €
- Total alloué en appel : 167.298 €
- Soit une baisse de 169 300€
- 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 (information du jugement sur ce point) et la valeur du terrain fixée n'est pas de 36 €/m<sup>2</sup> (retenue par le premier juge), mais de 6 €/m<sup>2</sup>.



- Total alloué en 1<sup>ère</sup> instance : 631 639.60 €
  - Total alloué en appel : 474 415.80€
  - Soit une baisse de 157 223.80€
  - 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 dernier 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'issu 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 rejeter 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. Ce sujet est détaillé dans le point 2.2 exercice 2017.

- o 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 interviendra au plus tard le 28 Février 2018.

#### 2.1.2 Technique :

La première phase de travaux réalisés en 2007 et 2008 sur la tranche 1 de la ZAC, concerne essentiellement la desserte de l'Acclameur et le Club Acclameur.

Pour mémoire, le total du marché est de 7.9 millions d'euros [pour une estimation d'environ 8,4 millions d'euros HT]. La durée totale du marché de cette tranche 1 étant de 23 mois.

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

A l'occasion du CRAC 2010 et prévisions 2011, et de la révision du bilan de l'opération, il a été décidé d'ouvrir à la commercialisation une surface de 48 000 m<sup>2</sup> en partie Sud de l'opération. La recette prévisionnelle pour cette surface s'élève à 3.840 K€ HT.

Dans le cadre des négociations avec la société Leroy Merlin, une nouvelle étude de trafic a été menée par Deux Sèvres Aménagement, sur la base d'un cahier des charges élaboré en concertation avec les services de la CAN, du CD et de la Ville de Niort. Cette étude réalisée suite à la demande du CD79 de modifier le profil de l'Avenue de Limoges a permis à la collectivité concédante et au Conseil Général d'opter pour un choix différent quant au profil de voirie de l'Avenue de Limoges. Celui-ci sera un profil à 2X2 voies. Cette solution a 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. L'AAPC relatif au lot éclairage a été mis en ligne le 27 Août 2015. L'entreprise Delaire a été retenue à l'issue de cette consultation.

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

Les travaux de mise à 2X2 voies ont été achevés en 2016 conformément au planning prévu initialement.

En parallèle d'importants travaux de dépollution, désamiantage et démolition se sont poursuivis en 2017 sur les parcelles acquises dans le cadre de l'opération.

### 2.1.3 Financier :

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

En 2017, une nouvelle avance a été consentie par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Le financement de l'opération a été assuré par :

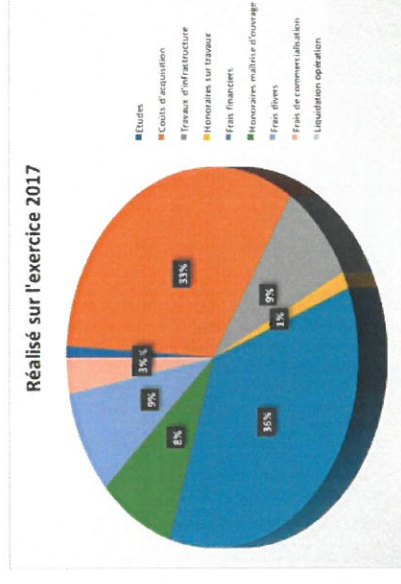
- La commercialisation des terrains aménagés
- La mise en place de 3 nouveaux emprunts réalisés en 2015,
  - o 4 500K€ auprès du Crédit Agricole
  - o 1 000K€ auprès du Crédit Mutuel
  - o 4 500K€ auprès de la Caisse d'Epargne
- La réalisation de 2 nouveaux financements en 2016 :
  - o 2 550K€ auprès de la Banque Populaire
  - o 4 000K€ auprès du Crédit Coopératif
- La mise en place d'une ligne de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts, relayée par la mise en place d'une avance de trésorerie de la Communauté d'Agglomération du Niortais en 2017.

## 2.2 - EXERCICE 2017

Les dépenses réalisées sur l'année 2017 dans le cadre de l'opération Pôle Sports s'élevaient au total à 914K€ HT et sont essentiellement représentées par :

- Foncier : 301 K€ HT.
  - 285 K€ correspondant au versement de l'indemnité d'éviction due à la société couleur de Tollens suite au jugement du TGI de NIORT
  - 30 K€ relatifs à l'indemnité due au titre du protocole signé avec la SCI Thierry.
  - – 14 K€ suite à la baisse de prix en appel des jugements d'expropriation.
- Travaux d'infrastructure et honoraires : 80 K€ HT
  - 32 K€ de démolition et mise en état des sols
  - 49 K€ HT de travaux réalisés en 2017. Ils portent sur la phase 2 de réalisation des équipements de la ZAC du Pôle Sports et notamment le solde du marché du lot n°2 réseaux souples et des travaux d'espaces verts.
  - Honoraires sur travaux : 13K€ HT : il s'agit des honoraires de Maîtrise d'œuvre, de SPS...
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 75 K€ HT conformément à la CPA et ses avenants
- Frais divers : 81 K€ HT représentés par les frais d'annonce légale, impôts fonciers frais de contentieux, éviction des gens du voyage...
- Frais Financiers : 327K€ HT générés par les emprunts et lignes de trésorerie mobilisés dans le cadre de l'opération

## Répartition des dépenses de l'année 2017



## Avancement de la Commercialisation :

### 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 a 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'acquiescer au plus vite le foncier. L'ensemble des conditions suspensives étant purgées au 31 décembre 2017, la signature de l'acte interviendra au premier trimestre 2018, dès la libération des lieux par couleur de Tollens.

#### 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 est en attente du démarrage du Projet Leroy Merlin pour engager ses travaux. Ils devraient débuter au cours de l'année 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.

#### FIPART 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 m<sup>2</sup>. C'est le projet proposé par la société FIPART 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 (FIPART) 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 m<sup>2</sup> (contre 1 992 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. La surface autorisée pour la réalisation d'un projet Service / Tertiaire / Hôtellerie – Restauration est de 15 000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de plancher et 9 884 m<sup>2</sup> de foncier pour un montant de 642 163,60€ HT. Le permis de construire de la

société SODERIF a été obtenu en décembre 2017. L'acte de vente interviendra en 2018.

### 2.3 EXERCICE 2018

Les prévisions de dépenses 2018 s'élèvent à 2 004 K€ HT consacrées aux travaux de mise en état des sols ainsi qu'à des travaux de viabilisation complémentaires notamment rue Charles Darwin :

- Foncier : 354 K€ HT
  - Ils représentent essentiellement les frais d'indemnités provisionnés pour l'éviction de la société Fraikin. Des échanges ont été engagés pour anticiper leur déménagement.
- Travaux : 800 K€ HT
  - Solde des marchés de travaux sur phase 2 : 69 K€ relatifs au solde du marché de travaux d'espace verts ;
  - 250 K€ de travaux de démolition, dépollution et mise en état des sols. Afin de permettre l'accueil des prospects avec lesquels des compromis de vente ont été signés, des travaux de mise en état des sols, de dépollution, de désamiantage et de démolition sont nécessaires.
  - 30 K€ de travaux concessionnaires liés notamment à l'effacement de réseau BT pour l'accueil de Leroy Merlin ainsi qu'à des suppressions de compteurs liés aux démolitions en cours.
  - Des travaux de viabilisation complémentaire ont été provisionnés au bilan, ils portent sur une extension de réseau et voire à créer (451 K€ HT)



#### Plan des démolitions ZAC du Pôle Sports

- Frais financiers : 451K€ HT liés aux emprunts et ligne de trésorerie mis en place dans le cadre de l'opération. Ils intègrent la mise en place d'une nouvelle ligne de trésorerie en 2018.
- Honoraires sur travaux : 60 K€ HT
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 206 K€ HT
- Frais divers : 86 K€ HT
- Frais de commercialisation : 47 K€ HT
- Commercialisation (cession à des tiers) : 3 499 K€ HT
  - Signature de la vente à la société SODERIF pour 642K€ HT (610 K€ restant à percevoir)

- Signature de la vente avec la société Marcireau conformément au protocole d'accord signé en 2009
- Signature de la vente à la société Leroy Merlin : 2 791 K€ à percevoir
- Compte tenu d'une signature pour la société ERGA prévue en toute fin d'année 2018, les sommes issues de cette vente ont été inscrite sur l'année 2019.

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

#### 3.1 ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES





### 3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1

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

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

→ Marchés réceptionnés sans réserve et soldés

### 3.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 2

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

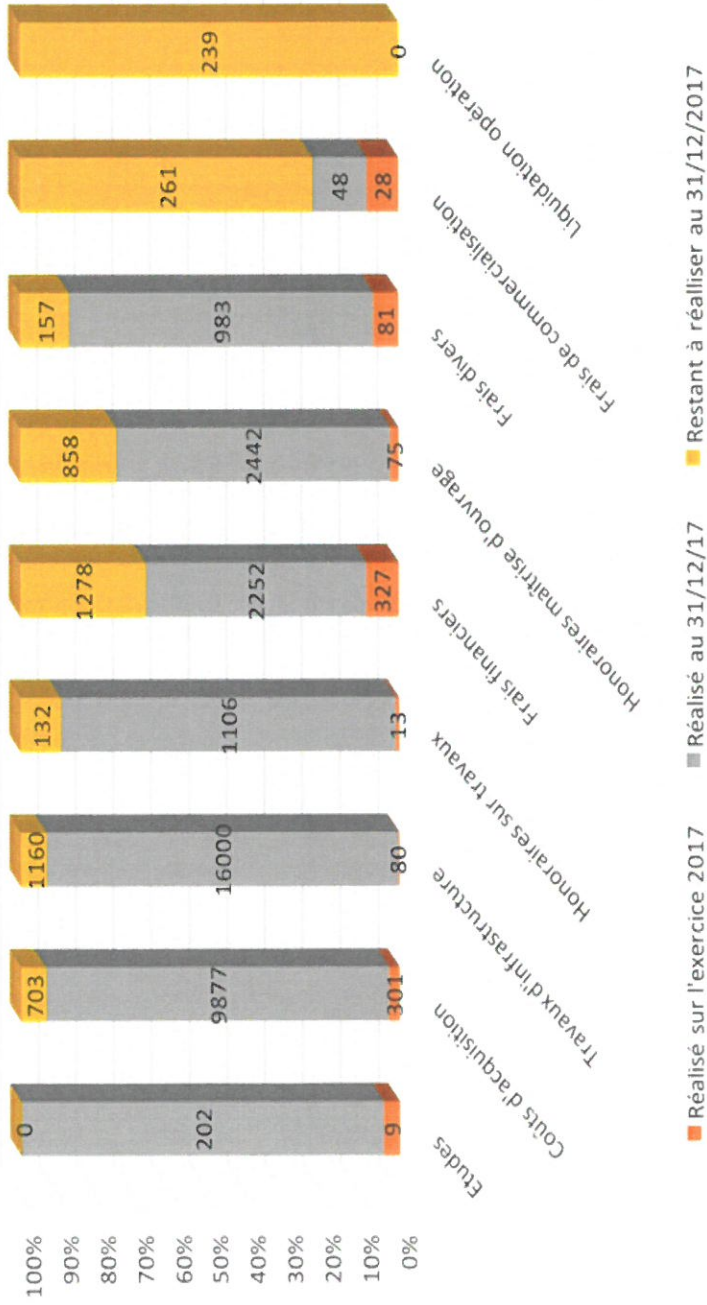
Tranche Ferme :	Réhabilitation de la rue de l'aérodrome
	Création de la rue Darwin Est et Ouest
	Création du giratoire Coupe Gorge
	Travaux de plantation
Tranche Conditionnelle 1 :	Requalification de l'Avenue de Limoges
Tranche Conditionnelle 2 :	Travaux de finition rue de l'aérodrome
Tranche Conditionnelle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

→ A fin 2017, les travaux relatifs à cette phase étaient achevés à 99 %.

**4 EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION**

**4.1 EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE**

**Avancement au 31/12/2017**



Avancement des dépenses réalisées par poste (cumul à fin 2017)

4.1.1 Dépenses : Montant prévisionnel total de 37 691€ HT

Les dépenses globales de la ZAC Pôle Sports diminuent de 466 K€ par rapport au bilan du CRAC 2016-2017. Les évolutions se concentrent sur quelques postes essentiels :

- Etudes: 202 K€. Le montant prévisionnel augmente de 9 K€ pour intégrer les études complémentaires réalisées notamment par le géomètre de l'opération.
- Coûts d'acquisition foncier: 10 580K€ HT – Le montant reste inchangé
- Travaux d'infrastructure : 17 160 K€ HT. Le montant reste inchangé
- Honoraires sur travaux : 1 238 K€ HT. Le montant des honoraires reste inchangé
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage: 3 293K€. Le montant reste inchangé
- Frais de commercialisation: 309 K€ HT. Le montant reste inchangé
- Frais financiers: 3 530 K€. La baisse de 514 K€ s'explique par le choix de la collectivité concédante de verser des avances au compte de l'opération, évitant ainsi la mise en place de nouveaux financements sur moyen terme.
- Frais divers: 1 140 K€ HT. Le montant augmente de 44 K€ essentiellement compte tenu du montant des impôts fonciers sur les biens acquis dans le cadre de l'opération mais aussi des frais de contentieux et divers (expulsions notamment).
- Frais de liquidation d'opération : 239K€ - Légère diminution due à la baisse des dépenses du bilan d'opération.

#### 4.1.2 Recettes: Montant prévisionnel total de 37 725 K€ HT

- Locations: 344K€. Augmentation de 14 K€ des loyers perçus dans le cadre de l'opération car les biens acquis sont pour partie occupés. Les occupants sont maintenus jusqu'à démolition des biens.
- Cessions de terrains aux tiers: 23 219 K€ HT. Diminution de 14K€ HT prévisionnelle. Notamment lié à :
  - o Diminution de 21 K€ sur la vente à Leroy merlin consécutivement au bornage réalisé sur le périmètre définitif du projet.
  - o Vente à la société BC Immobilier pour 2 K€ HT d'un reliquat de foncier à l'arrière du poste de transformation rue de l'aérodrome.
  - o Ajustement de la surface cédée à ERGA dans le cadre de sa seconde phase – Augmentation de 5 K€ HT
  - o La vente à ATI ne sera pas réalisée, le montant prévisionnel a été basculé sur l'îlot I en prospection pour 236 K€
- Cessions de terrains ville: 12 252 K€ HT. Le montant reste inchangé.
- Participation de la Collectivité: 1 320 K€ HT. Le montant de la participation d'équilibre versé par le concédant à l'opération diminue de 2 406K€ compte tenu de la mise en place d'un financement par avances de trésorerie.

- Autres participations : 457 K€. Le montant des autres participations reste inchangé.
- Autres recettes : Produits financiers à hauteur de 132 K€ restent inchangés.

## 4.2 DEPENSES

	Bilan CRAC 2017	Bilan prévisionnel actualisé Mai 2018	Réalisé en 2017	Réalisé au 31/12/17	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel 2020 et suivantes	Total 2018 et suivantes
DEPENSES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT		PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>ETUDES</b>	<b>193</b>	<b>202</b>	<b>9</b>	<b>202</b>				<b>0</b>
<b>COÛTS D'ACQUISITION</b>	<b>10580</b>	<b>10580</b>	<b>301</b>	<b>9877</b>	<b>354</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>703</b>
Acquisitions	10309	10295	301	9566	324	405	0	729
Prix principal	9277	9233	-14	8818	10	405	0	415
M Dubois	405	405				405		405
SCI Thierry	40	0						0
Indemnités	1032	1062	315	748	314	0		314
Indemnités Tollers	285	0						0
Indemnités Frakin	314	314			314			314
Frais d'acquisition	371	371		311	30	30	0	60
Actualisation suite jugement expro	0	0						0
baisse prix en appel	-100	-86				-86		-86
Honoraires d'acquisition et gestion	0	0						0
<b>TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE</b>	<b>17161</b>	<b>17160</b>	<b>80</b>	<b>16000</b>	<b>800</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>1160</b>
Travaux marchés DCE1	8520	8520	0	8520	0	0	0	0
Revisions sur DCE1	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux Marchés DCE2	6349	6349	49	6280	69	0	0	69
Revisions sur DCE2	0	0						0
Autres travaux et aliés	2292	2292	32	1201	731	360	0	1091
Mise en état des sols (démolito	1155	1155	16	545	250	360	0	610
Concessionnaires réseaux	425	425	0	395	30			30
Aménagement paysager	0	0	0					0
Signalétique	0	0	0					0
Divers	712	712	16	261	451			451
<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>	<b>1239</b>	<b>1238</b>	<b>13</b>	<b>1106</b>	<b>60</b>	<b>53</b>	<b>19</b>	<b>132</b>
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	827	827	6	788	20	19		39
C.S.P.S.	21	21	0	19	1	1		2
Geomètre sur travaux/plan topo	61	61	0	40	7	7		21
Etudes de sols	59	59	2	58	1			1
AMO démolition (essais)	40	40	0					40
Assistance architecturale sur PC	51	51	0	33	6	6	3	18
Divers	179	179	5	168	5	3		11
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>4044</b>	<b>3530</b>	<b>327</b>	<b>2252</b>	<b>451</b>	<b>451</b>	<b>376</b>	<b>1278</b>
Frais financier sur court terme	539	498	9	198	125	125	50	300
Frais financiers divers	116	140	7	95	15	15	15	45
Frais financiers sur emprunts	3388	2892	311	1959	311	311	311	933
<b>HONORAIRES MAÎTRISE D'OUVRAGE</b>	<b>3293</b>	<b>3293</b>	<b>75</b>	<b>2442</b>	<b>208</b>	<b>185</b>	<b>480</b>	<b>851</b>
Frais d'acquisitions	614	636	37	591	15	15	15	45
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	688	675	5	615	30	15	15	60
Honoraires de commercialisation	1141	1149	16	505	112	120	412	644
Gestion locative	34	33	1	27	2	2	2	6
Gestion administrative et financière	789	774	17	678	46	34	16	96
Liquidation	0	0	0					0
Etudes	8	8	0	8				0
Archéologie	0	0	0					0
Divers	19	19	0	19				0
<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>1096</b>	<b>1140</b>	<b>81</b>	<b>983</b>	<b>86</b>	<b>42</b>	<b>29</b>	<b>157</b>
Annonces légales, repro, posters, ...	16	16	1	11	2	2	1	5
Reprographie	13	13	0	4	4	2	3	9
Assurances	35	35	3	21	6	4	4	14
Impôts fonciers	470	514	54	442	50	12	10	72
Taxes diverses	93	93	0	53	15	15	10	40
Entretien / réparation	8	8	0	8				0
Frais de gestion	2	2	0	2				0
Contentieux	342	342	18	331	5	6		11
Exceptionnel	0	0	0					0
Divers	116	116	4	110	4	1	1	6
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>309</b>	<b>309</b>	<b>28</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>149</b>	<b>65</b>	<b>261</b>
Commercialisateurs extérieurs	0	0						0
Divers	0	0						0
Frais sur ventes (geomètre, communication...)	220	220	28	48	47	60	65	172
Provision pour négociation Foncière	89	89				89		89
<b>LIQUIDATION OPERATION</b>	<b>242</b>	<b>239</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>239</b>
Liquidation opération	242	239						239
Revisions de prix	0	0						0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>38157</b>	<b>37691</b>	<b>914</b>	<b>32910</b>	<b>2004</b>	<b>1589</b>	<b>1188</b>	<b>4781</b>

## 4.3 RECETTES

	Bilan CRAC 2017	Bilan prévisionnel actualisé Mai 2018	Réalisé en 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel 2020 et suivantes	total 2018 et suivantes
RECETTES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT		PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>LOCATIONS</b>							
Loyers à 19,60 %	330	344	19	344	0	0	0
Loyer exo	298	312	19	312	0	0	0
	32	32		32			
<b>CESSIONS - ACTE SIGNES</b>	<b>4276</b>	<b>4279</b>	<b>2</b>	<b>4279</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
lot A Ouest (Decathlon)	2353	2353		2353			
RSI	410	410		410			
La Deterrie	179	179		179			
Planet Immobilier	237	237		237			
Deux Sèvres Loisirs	332	332		332			
Resid West	109	109		109			
Bardou Box	146	146		146			
SCI Fernando and Co	150	150		150			
SPP Davjouis	78	78		78			
Cession TDS	80	80		80			
Cession Pontier	79	79		79			
sci les champs blancs	124	124		124			
BC immobilier	0	2	2	2			
<b>CESSIONS - SOUS COMPROMIS</b>	<b>11161</b>	<b>10910</b>	<b>11</b>	<b>454</b>	<b>3499</b>	<b>2331</b>	<b>10455</b>
FIPART 2 et 3	3122	3127	0	312	2791		3127
Leroy Merlin	3124	3103					2791
FIPART 1	1734	1734			1734		1734
SODERIF	642	642		32	610		610
ATI 79	236	0					0
Planet Immobilier 2	1578	1578		79			1499
Cave Rambaut	228	228	11	11	217		217
SCI Fernando and Co 2	400	400		20	380		380
Recette Marcreau	98	98			98		98
<b>CESSIONS - PROSPECTION</b>	<b>7794</b>	<b>8030</b>		<b>0</b>	<b>58</b>	<b>956</b>	<b>8030</b>
lot U	98	98					98
lot V	58	58			58		58
lot S2	723	723					723
lot E	800	800					800
lot J	801	801					801
lot K	1145	1145					1145
lot W	156	156					156
lot G2	173	173					173
lot C	3840	3840					3840
lot I	236	236					236
<b>CESSIONS COLLECTIVITE</b>	<b>12252</b>	<b>12252</b>		<b>12252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cessions en TVA sur marge	11327	11327		11327	0	0	0
Collectivité concédante	11327	11327		11327	0	0	0
Cession exonérée (apport en nature)	925	925		925			0
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITES</b>	<b>4183</b>	<b>1777</b>		<b>1687</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>90</b>
Participation CG Giratoires	108	108		108			0
Participation CAN aux arrêts de bus	169	169		169			0
Participation Prévisionnel CG sur avenue de Limoges	180	180		90	90		90
Participation Collectivité Concédante	3726	1320		1320			0
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>132</b>	<b>132</b>		<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.D.C.	96	96		96			0
Divers	37	37		37			0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>40130</b>	<b>37725</b>	<b>33</b>	<b>19149</b>	<b>3646</b>	<b>3286</b>	<b>18576</b>

## ZAC Pôle Sports - Terrains déjà cédés (acte signés)

	n° ilot	surface foncière	surface plancher	date PV signée	date acte signé	activité	prix de cession HT	prix / m² de foncier
Décathlon	A	34 604 m²	6 000 m²	29/07/2010	07/12/2012	Commerce sport	2 353 072,00 €	68 € / m
RSI	T	7 662 m²	2 700 m²	18/11/2009	23/01/2010	Tertiaire / bureaux	409 917,00 €	53,5 € / m
La Détente	O	3 574 m²	1 350 m²	18/11/2009 et 19/07/2012	22/04/2011 et 26/12/2012	Bar / restaurant	178 700,00 €	50 € / m
Planet Immobilier	N	3 950 m²	2 500 m²	12/07/2013	23/12/2016	Commerce / bureaux	237 000,00 €	60 € / m
Résid'West	P	1 998 m²	1 200 m²	15/06/2013	27/02/2014	Tertiaire / bureaux	108 570,00 €	54,33 € / m
Fernando & co	Q	2 495 m²	1 200 m²	11/07/2014	2016	Tertiaire / bureaux	149 700,00 €	60 € / m
Biardeau	R	2 425 m²	1 250 m²	08/01/2015	24/07/2015	Stockage	145 500,00 €	60 € / m
Deux-Sèvres Loisirs	S1	4 752 m²	1 000 m²	17/05/2013	30/01/2015	Commerce camping-car	332 640,00 €	70 € / m
SPP Desjouis	B	PM Acompte	0	PM	PM	Commerces services	78 242,00 €	70 € / m
Cession TDS	PM	Hors ZAC	0	PM	PM	Commerce	80 348,00 €	65 € / m
Cession M et Mme Poirier	PM	Hors ZAC	0	PM	PM	Logement	79 177,00 €	75 € / m
Cssion les Champs Blancs	Casa	PM	0	PM	PM	Activité	123 553,06 €	15,90 € / m
Cssion SCI BC Consulting	BC	108 m²	0	PM	PM	Bureaux	2 159,83 €	20 € / m
		61 460,00	m2				4 278 578,89 €	

## ZAC Pôle Sports - Terrains sous compromis signé

	n° ilot	surface foncière	surface plancher	date PV signée	date acte signé	activité	prix de cession HT	prix / m² de foncier
Leroy Merlin	L	51 719 m²	12 000 m²	28/06/2013	30-mars-18	Commerce bricolage	3 103 140,00 €	60 € / m
Erga	M	21 671 m²	7 650 m²	08/02/2018	31/12/2018	Commerce	1 733 680,00 €	80 € / m
Erga 2	B1	39088	18 000 m²	30/12/2016	31/12/2019 ou 30/06/2021 en cas de recours	Commerce	3 127 040,00 €	80 € / m
Planet Immobilier	D	19 726 m²	15 000 m²	23/12/2016	31/12/2019	Hôtellerie / restauration	1 578 080,00 €	80 € / m
Teixeira	F	5 713 m²	3 000 m²	23/12/2016	31/12/2019	Tertiaire / bureaux	399 910,00 €	70 € / m
Soderif	H	9 879,44 m²	7 000 m²	15/12/2016	30/06/2018	Tertiaire / bureaux	642 163,60 €	65 € / m
M Rambault	X	3 036 m²	750	01/05/2017	30/09/2018	Cave à vin /metiers de bouche	227 700,00 €	75 € / m
Marcireau (protocle d'accord suite à échange)	G1	7 422 m²	non définie	11/03/2011	30/06/2016	non définie	98 300,00 €	13,24 € / m
		158 254,44	m2				10 910 013,60 €	

## ZAC Pôle Sports - Terrains en cours de négociation

	surface foncière	surface plancher	date PV signée	date acte signé	activité	prix de cession HT	prix / m² de foncier
Ilot C	48 000 m²	à définir	-	-	Commerce	3 840 000,00 €	80 € / m
Ilot E	10 000 m²	3 000 m²	-	-	Commerce	800 000,00 €	80 € / m
Ilot G2	2 166 m²	à définir	-	-	Tertiaire / bureaux	173 280,00 €	80 € / m
Ilot J	16 028 m²	à définir	-	-	Transport	801 400,00 €	50 € / m
Ilot K	22 897 m²	500 m²	-	-	Transport publics	1 144 850,00 €	50 € / m
Ilot S2	9 039 m²	à définir	-	-	Commerce camping-car	723 120,00 €	80 € / m
Ilot V	960 m²	500 m²	-	-	Commerce / artisanat	57 600,00 €	60 € / m
Ilot W	2 231 m²	à définir	-	-	Artisanat	156 170,00 €	70 € / m
Ilot U	1 634 m²	à définir	-	-	Artisanat	98 040,00 €	60 € / m
Ilot I	3 629 m²	1200	-	-	Bureaux	235 885,00 €	60 € / m
	116 584,00	m2				8 030 345,00 €	



#### 4.4 FINANCEMENT

##### 4.4.1 Financement par avances de la Collectivité

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

- Conformément à la convention du 7 Décembre 2017, une nouvelle avance (n°9) a été versée par la Communauté d'Agglomération du NIORTAIS





mâj 21/04/2015

401-Pôle Sport - Avances de trésorerie

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

→ Une nouvelle avance de 2 500 000€ a été mise en place en 2017. Elle sera remboursée d'ici le 30 juin 2020 conformément à la convention en date du 7 décembre 2017.

#### 4.4.2 Financement par emprunt

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

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

D'autres prêts ont été mobilisés pour poursuivre les acquisitions foncières et les travaux nécessaires à l'accueil de l'enseigne Leroy Merlin (Aménagements Avenue de Limoges) 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'Épargne : 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

→ Le capital restant dû à fin 2017 s'élevait à 13 075 K€

→ En 2017, 2 464 K€ ont été remboursés.

- 2 488 K€ seront remboursés en 2018
- Une ligne de trésorerie sera 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

A noter qu'avec le transfert de ZAE à la CAN le 1<sup>er</sup> 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 de 80 % sont à garantir par la Communauté d'agglomération du Niortais, nouvelle autorité concédante.

## 5 RECETTES DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

DEPENSES En K € HT	Bilan CRAC 2017	Bilan prévisionnel actualisé Mai 2018	Réalisé en 2017	Réalisé au 31/12/17	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel 2020 et suivantes	total 2018 et suivantes
	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT		PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>TOTAL DEPENSES</b>	38157	37691	914	32910	2004	1589	1188	4781
<b>TOTAL RECETTES</b>	40130	37725	33	19149	3646	3288	11641	18576
<b>RECETTES - DEPENSES</b>	1973	34	-34	-13761	1643	1699	10454	13795
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>								
Emprunts CRCA réel. Encaissts	2000	2000		2000				0
Emprunts CRCA remboursements	2000	2000		2000				0
Emprunt DEXIA réel. Encasement	800	800		800				0
Emprunt DEXIA remboursement	800	800		800				0
Emprunt C.E. réel. Encasement	1200	1200		1200				0
Emprunt C.E. remboursement	1200	1200		1200				0
Emprunt C.E. réel. Encasist	1000	1000		1000				0
Emprunt Crédit Mutuel remboursement	1000	1000		1000				0
Emprunt CRCA réel. Encasist 2011	1600	1600		1600				0
Emprunt CRCA remboursement	1600	1600		1600				0
Emprunt C.E. réel. Encasement	1200	1200		1200				0
Emprunt C.E. remboursement	1200	1200		1200				0
Emprunt CM Mobilisé	1000	1000		1000				0
Emprunt CM remboursé	1000	1000		1000				0
Emprunt Crédit Coopératif mobilisation	3000	3000		3000				0
Emprunt Crédit Coopératif remboursement	3000	3000		3000				0
Emprunt Banque Populaire Mobilisation	3000	3000		3000				0
Emprunt Banque Populaire remboursement	3000	3000		3000				0
Emprunt Crédit Agricole remboursement en 2015	4500	4500		4500				0
Emprunt Crédit Agricole Amortissement annuel	4500	4500	725	1436	742	758	1564	3064
Emprunt Caisse d'Epargne mobilisation 2015	4500	4500		4500				0
Emprunt Caisse d'Epargne Morissement Capital in Fine	4500	4500					4500	4500
Emprunt Crédit Mutuel Mobilisation en 2015	1000	1000		1000				0
Emprunt Crédit Mutuel Amortissement in Fine	1000	1000					1000	1000
Emprunt banque pop Mobilisation en 2016	2250	2250		2250				0
Emprunt banque pop Amortissement in Fine	2250	2250		750	750	750		1500
Empruntcredit coop Mobilisation en 2016	4000	4000		4000				0
Emprunt Crédit Coop Amortissement Annuel	4000	4000	989	989	996	1004	1011	3011
Cautions encaissées	4	4		4				4
Cautions remboursées	4	4						4
Avance 1 reçue de la collectivité	900	900		900				0
Avance 1 remboursée à la collectivité	900	900		900				0
Avance 2 reçue de la collectivité	4850	4850		4850				0
Avance 2 remboursée à la collectivité	4850	4850		4850				0
Avance 3 reçue de la collectivité	1400	1400		1400				0
Avance 3 remboursée à la collectivité	1400	1400		1400				0
Avance 4 reçue de la collectivité	3500	3500		3500				0
Avance 4 remboursée à la collectivité	3500	3500		3500				0
Avance 5 reçue de la collectivité	3000	3000		3000				0
Avance 5 remboursée à la collectivité	3000	3000		3000				0
Avance 6 reçue de la collectivité	1200	1200		1200				0
Avance 6 remboursée à la collectivité	1200	1200		1200				0
Avance 7 à recevoir	2000	2000		2000				0
Avance 7 à rembourser	2000	2000		2000				0
Avance 8 à recevoir	1400	1400		1400				0
Avance 8 à rembourser	1400	1400		1400				0
Avance 9 à recevoir		2500	2500	2500				2500
Avance 9 à rembourser		2500						2500
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	556	34	2	1817	-845	-813	-125	-1784
<b>SOLDE CUMULE DE TRESORERIE</b>		0	1817	1817	972	159	33	33

6 TABLEAU DES EMPRUNTS

RECAPITULATIF INTERETS SUR EMPRUNT A.L.I. REALISATION EMPRUNTS AMORTISSEMENT EMPRUNTS CAPITAL RESTANT D.D.		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
INTERETS SUR EMPRUNT A.L.I.		20 224	116 653	246 747	127 055	308 725	269 051	205 710	264 087	400 828	260 850	229 484	275 340	275 340	17 076	7 091 196
REALISATION EMPRUNTS		1 000 000	4 000 000	1 000 000	6 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	8 000 000	6 000 000	4 000 000	2 000 000	1 000 000	500 000	0	31 800 000
AMORTISSEMENT EMPRUNTS		1 000 000	4 000 000	1 000 000	6 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	8 000 000	6 000 000	4 000 000	2 000 000	1 000 000	500 000	0	31 800 000
CAPITAL RESTANT D.D.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 185 509
<b>EMPRUNT N° 1 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 1er Novembre)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 2 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 10 Avril 2011)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 3 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 8 Janvier)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 4 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 15 Février)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 5 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 29 Janvier)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 6 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 17 Septembre)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 7 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 15 Janvier)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 8 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 15 Janvier)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 9 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 15 Janvier)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																
<b>EMPRUNT N° 10 CRETA</b>																
Avenue de inscription de l'emprunt																
Taux de l'emprunt																
Durée (échéance au 15 Janvier)																
Montant du principal (Capital) de l'emprunt																
Montant des remboursements effectués de capital																
Capital restant D.D.																
Annuités pour la période																