

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 4 DÉCEMBRE 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 28/11/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 11/12/2017

Délibération n° D-2017-473

ZAC Pôle Sports - Convention Publique d'Aménagement -
Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
(Réalizations 2016 - Prévisions 2017)

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Christophe POIRIER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Elodie TRUONG

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Sylvette RIMBAUD, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU,
Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX

Excusés :

Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**ZAC Pôle Sports - Convention Publique
d'Aménagement - Approbation du Compte-Rendu
Annuel à la Collectivité
(Réalizations 2016 - Prévisions 2017)**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

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

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 stipule notamment, à l'article 3, qu'en phase transitoire pour l'année 2017, le CRAC, comprenant à la fois un état de gestion passée et un état de prospectives pour la durée restant à courir de la Convention Publique d'Aménagement, soit à la fois remis et approuvé par la Ville et la CAN. C'est l'objet de la présente délibération.

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 2016 et les prévisions 2017 ;
- l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes jusqu'au terme de l'opération ;
- les bilans, plans de financement et de trésorerie prévisionnels ;
- la note de conjoncture présentant l'avancement de l'opération et l'échéancier de réalisation.

Le bilan financier de la ZAC Pôle Sports sur les réalisations 2016 s'établit en dépenses à 38 157 00 € HT et en recettes à 40 130 000 € HT.

Pour l'exercice 2017, les prévisions budgétaires de dépenses s'élèvent à environ 2 207 000 € HT consacrés majoritairement aux acquisitions foncières, aux travaux d'infrastructures et aux frais financiers découlant des emprunts mobilisés pour l'opération. En recettes, les prévisions budgétaires s'élèvent à environ 872 000 € HT émanant essentiellement de commercialisation de terrains en ZAE actuellement sous compromis de vente.

Il est rappelé que la Ville de Niort, à la date du 31 décembre 2016, avait acheté à l'opération les terrains relevant de la zone de loisirs (hors ZAE) et des voiries nouvelles pour un montant total de 11 327 000 € HT.

Enfin sur la participation financière de la collectivité concédante, la Ville de Niort, concédante de l'opération jusqu'à fin 2016, a déjà versée à l'opération 1 320 000 € HT.

Concernant l'état d'avancement des travaux au 31 décembre 2016, les marchés de travaux d'aménagement de la phase 1 ont tous été réceptionnés et soldés (DCE 1 : 8 520 000 € HT) et les travaux de la phase 2 sont achevés à plus 98 % (DCE 2 : 6 349 000 € HT). D'autres travaux liés aux

commercialisation à intervenir (démolition, remise en état des sols, concessionnaires réseaux...) restent à mener sur la période 2017-2020 (1 123 000 € HT).

En dépenses 2017 :

- Foncier = 355 000 € HT
 - les acquisitions restantes dans le cadre de la procédure d'expropriation engagée en 2010 et pour lesquelles une ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge représentent un montant de 325 000 € HT représentant essentiellement des indemnités d'éviction.
 - frais d'acquisition : 30 000 € HT
- Travaux = 915 000 € HT correspondant essentiellement aux travaux de dépollution, démolition et remise en état des sols des terrains à céder prochainement
 - reste à réaliser sur la phase 1 (DCE 1) : 0 € HT ;
 - reste à réaliser sur la phase 2 (DCE 2) : 118 000 € HT ;
 - une ligne « autres travaux et aléas » (démolition, remise en état des sols, concessionnaires réseaux...) de 797 000 € HT.
- Honoraires sur travaux = 78 000 € HT
- Frais financiers = 603 000 € HT
- Frais honoraires de maîtrise d'ouvrage = 138 000 € HT
- Frais divers = 82 000 € HT
- Frais de commercialisation = 36 000 € HT

En recettes 2017 :

- Recettes de locations = 5 000 € HT
- Cession de terrains à des tiers = 719 000 € HT de cessions sous compromis + 58 000 € HT de cessions en prospection : SODERIF, Caviste Rambault, ...
- 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.
- 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.
- A noter que la décision du Conseil d'Etat, en date du 20 octobre 2017, rejetant les recours à l'encontre de l'implantation de l'enseigne Leroy Merlin assure une garantie des recettes escomptées pour 2018 par les acquisitions foncières de Leroy Merlin et de Fipart pour un montant de 4,545M€.
A ce jour il n'existe plus aucun recours actif à l'encontre de cette opération.

Le tableau financier présenté par le concessionnaire DSA montre qu'à terme l'opération est quasi équilibrée sans autre participation à intervenir de l'autorité concédante.

En terme 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 € ont été remboursés en janvier 2017. Le reste du remboursement (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 1 746 000 € ont été remboursés en janvier et juillet 2017. Le reste du remboursement (3,515 M€) sera effectué entre 2018 et 2019.

- En 2017 : un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations est mobilisable en cas de besoin à hauteur de 2,5 M€ avec remboursement en 4 annuités.

A noter qu'avec le transfert de la ZAE à la CAN au 1er janvier 2017 et le transfert du contrat de concession qui en découle, les emprunts encore en cours souscrits par l'aménageur et encore garantis par la Ville de Niort en sa qualité d'autorité concédante à hauteur maximale de 80 %, ont vocation à être garantis par la CAN, nouvelle autorité concédante, après signatures d'avenants avec les prêteurs.

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

- prendre acte de la communication du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2016 de la ZAC Pôle Sports faisant état des réalisations 2016 et des prévisions 2017 ci-annexé.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	3

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

Signé

Marc THEBAULT

NIORT – ZAC POLE SPORTS



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

-

2016/2017



SOMMAIRE

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTORIQUE DE LA ZAC POLE SPORTS	4
1.1 - CONTEXTE	4
1.2 - CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION	5
1.3 - SITUATION	6
1.4 - PHASAGE	7
2. NOTE DE CONJONCTURE	8
2.1 - RAPPEL	8
2.2 - EXERCICE 2016	13
2.3 - EXERCICE 2017	16
3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	19
3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERE	19
3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1	20
3.3 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 2	20
4. EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION	21
4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE	21
4.2 - DEPENSES	24
4.3 - RECETTES	25
4.4 - FINANCEMENT	27

5. RECETTES DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	31
6. TABLEAU DES EMPRUNTS.....	32

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 et le présent CRAC sera présenté aux deux Conseils (Municipal et d'Agglomération). Une CLECT se réunira au dernier trimestre 2017 pour définir les modalités financières du transfert.

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).

⇒ Dossier de réalisation : 26 Janvier 2007

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

ZAC Pôle Sports en chiffres

- ⇒ Surface : 122 ha
- ⇒ Surface cessible en activité : 350 000 m²
- ⇒ Surface de plancher : 130 000 m²
- ⇒ Investissement : 38 M€ HT

1.2 - CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

OP n° : 401

Nom : ZAC "Pole Sports"

Responsable de l'opération : Thomas BEVILLE

Concédant : Ville de NIORT

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

PARAMETRES ADMINISTRATIFS

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

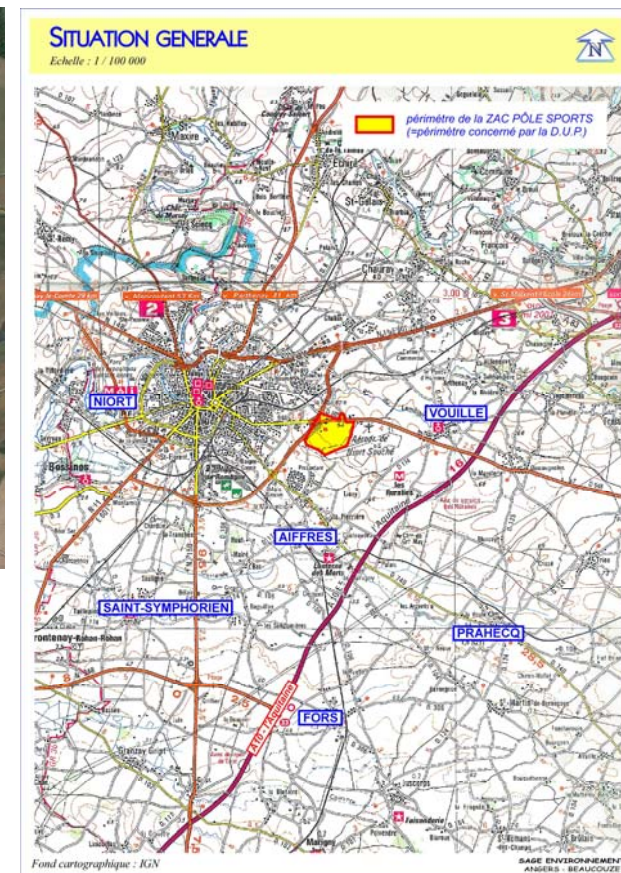
ELEMENTS PHYSIQUES

Surface de la ZAC :	1 220 000 m²
Emprises publique	60 000 m²
Surface des terrains cessibles :	1 125 000 m²
Surface vendue :	1 006 584 m²
Reste à vendre :	118 416 m²

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

Enquête parcellaire

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



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 pourvois des expropriés. Celui-ci nous a été confirmé par certificat du 20 Juillet 2011.

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

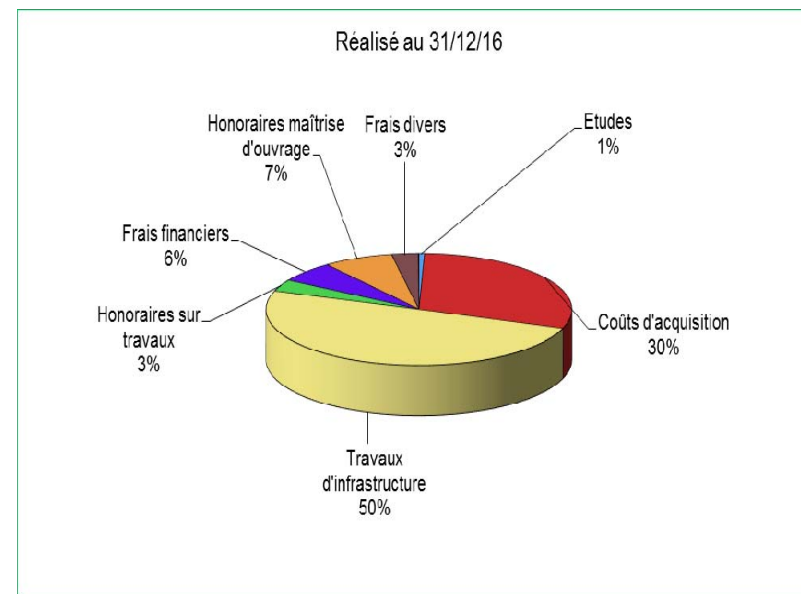
Fixation des indemnités

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

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

- La fixation de l'indemnité due pour la prise de possession du bien cadastre section HK n°55 a été sollicitée par DSA. L'indemnité fixée par le juge s'élève à 336 598€ contre 162 800€ proposé (cf évaluation des domaines). Les sommes ont été versés pour permettre la prise de possession et DSA a fait appel de la décision auprès de la cour d'appel de Poitiers. Les indemnités ont été revues à la baisse à l'occasion du jugement en appel.
 - o Total alloué en 1^{ère} instance : 336.598 €
 - o Total alloué en appel : 167.298 €
 - o Soit une baisse de 169 300€
 - o Une procédure de recouvrement des sommes trop perçues suite au jugement en première instance a été engagée. Les sommes dues ont été restituées en 2016

- DSA a sollicité la fixation de l'indemnité pour la prise de possession de la parcelle cadastrée section HK n°61. Le jugement en première instance à fixé 631 639.60€. L'estimation des domaines proposait une valorisation du bien à hauteur de 262 000€. Deux Sèvres Aménagement a payé l'indemnité pour permettre la prise de possession et a fait appel de cette décision. Le jugement en appel a été rendu en 2015, le terrain ne peut pas être qualifié de terrain à bâtir (infirmation du jugement sur ce point) et la valeur du terrain fixée n'est pas de 36 €/m² (retenue par le premier juge), mais de 6 €/m².



- o Total alloué en 1^{ère} instance : 631 639.60 €
 - o Total alloué en appel : 474 415.80€
 - o Soit une baisse de 157 23.80€
 - o Une procédure de recouvrement des sommes trop perçues suite au jugement en première instance a été engagée. Une négociation est engagée en vue de la restitution des sommes.
- 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, en cours d'instruction.

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

Dans ce cadre, des négociations ont été engagées par la 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'issue duquel avait été annulé l'arrêté de cessibilité délivré par le Préfet des DEUX-SEVRES le 4 novembre 2010.

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

Ce faisant, et après paiement de l'indemnité fixée par le protocole amiable (30 000€) en date du 10 Janvier 2017, nous considérons qu'il n'existe plus de risque contentieux à ce titre sur la ZAC du Pôle Sport.

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 œuvre des déblais issus de l'opération de la place de la Brèche.

A l'occasion du CRAC 2010 et prévisions 2011, et de la révision du bilan de l'opération, il a été décidé d'ouvrir à la commercialisation une surface de 48 000 m² 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 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.

Le financement de l'opération a été assuré par :

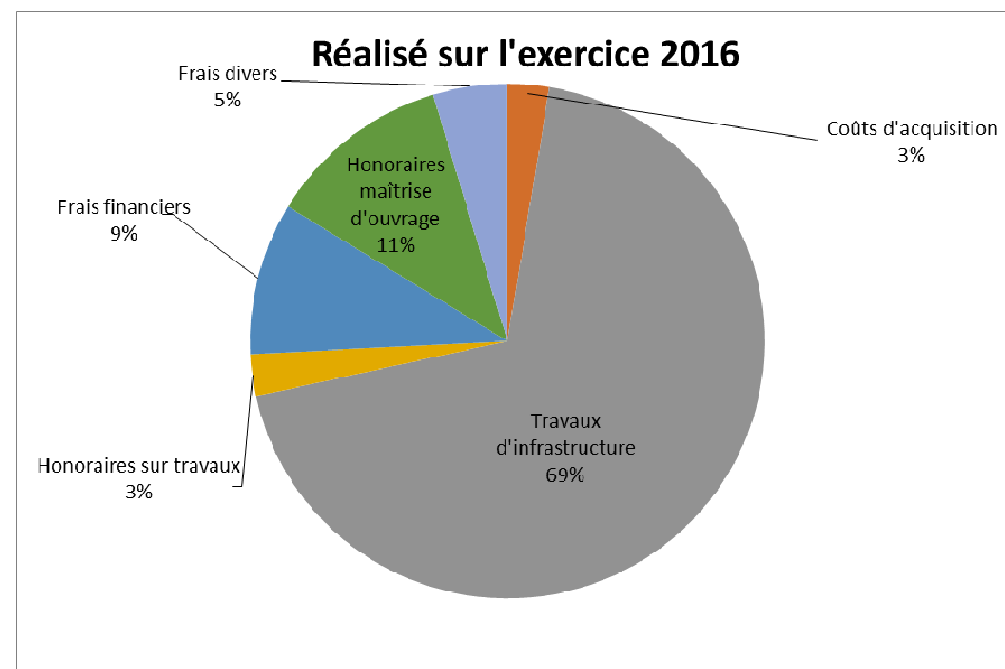
- La commercialisation des terrains aménagés
- La mise en place de 3 nouveaux emprunts réalisés en 2015,
 - o 4 500K€ auprès du Crédit Agricole
 - o 1 000K€ auprès du Crédit Mutuel
 - o 4 500K€ auprès de la Caisse d'Epargne
- La réalisation de 2 nouveaux financements en 2016 :
 - o 2 550K€ auprès de 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.

2.2 - EXERCICE 2016

Les dépenses réalisées sur l'année 2016 dans le cadre de l'opération Pôle Sports s'élèvent au total à 1 990K€ HT et sont essentiellement représentées par :

- Foncier : - 55 K€ HT.
 - Le remboursement du trop versé dans le cadre du dossier LAGOGUEZ (jugement en première instance) pour -133 K€ HT
 - Le versement de l'indemnité d'éviction à la société VTT Import négociée à 75 K€ HT
- Travaux d'infrastructure et honoraires : 1 448 K€ HT
 - 273 K€ de démolition et mise en état des sols
 - 1 173 K€ HT de travaux réalisés en 2016. Ils portent sur la phase 2 de réalisation des équipements de la ZAC du Pole Sports et essentiellement sur les travaux de mise à 2X2 voies de l'Avenue de Limoges.
 - Honoraires sur travaux : 55K€ HT : Il s'agit des honoraires de Maîtrise d'œuvre, de SPS...
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 243 K€ HT conformément à la CPA et ses avenants
- Frais divers : 98 K€ HT représentés par les frais d'annonce légale, impôts fonciers frais de contentieux, éviction des gens du voyage...
- Frais Financiers : 201K€ HT générés par les emprunts et lignes de trésorerie mobilisés dans le cadre de l'opération

Répartition des dépenses de l'année 2016



Avancement de la Commercialisation :

Leroy Merlin :

La société l'immobilière Leroy Merlin France a obtenu le 27 Décembre 2013 une autorisation commerciale en Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Cette décision a fait l'objet de recours devant la CNAC qui a confirmé l'autorisation délivrée par décision du 23 Avril 2014. Cette dernière autorisation a elle aussi fait l'objet de recours.

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. A l'issue, un nouveau recours devant le Conseil d'Etat a été formulé, ce dernier ne s'est pas prononcé sur la recevabilité d'un tel recours. Il pourrait se prononcer au cours du 2eme semestre 2017. 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 tous recours. Depuis Leroy Merlin a engagé la consultation d'appel d'offres en 2017.

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.

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 m². 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.

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.

SCI Fernando and Co :

Pour un montant de 120K€ HT, une promesse de vente a été signée avec la société Fernando and Co. Par avenant, la surface de vente a été accrue et portée à 2 441 m² (contre 1 992 m² initialement) ... Un acompte de 12 K€ a été perçu en 2014. L'acte de vente pour 150 K€ HT a été signé en 2016.

Un nouveau compromis a été signé le 23 Décembre 2016. Il porte sur la réalisation d'un projet tertiaire et services sur une surface de 5 713 m² (foncier) pour un montant de 400 K€ HT.

Planet Immobilier projet 2 :

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

Soderif :

Un compromis a été signé avec la société SODERIF le 15 Décembre 2016. Le projet porte sur la réalisation de bureaux sur 7 000 m² de plancher et 9 884 m² de foncier pour un montant de 642 163,60€ HT

2.3 EXERCICE 2017

Les prévisions de dépenses 2017 s'élèvent à 2 208K€ HT consacrées majoritairement aux versements d'indemnités dues aux occupants des biens acquis, ainsi qu'aux travaux de mise en état des sols :

➤ Foncier : 373 K€ HT

- Les acquisitions restant à réaliser en 2017 représentent un montant de 355K€ HT. Il s'agit de l'indemnité à verser au mandataire liquidateur de la SCI Thierry pour la prise de possession du foncier (30 K€), ainsi que l'acquisition de la maison du gardien de l'aérodrome désaffectée pour 10 000€
- L'indemnité due au titre du pour permettre l'éviction de la société couleur de Tollens afin de rendre disponible le bien nécessaire à l'implantation de Leroy Merlin. Le montant provisionné est conforme au jugement obtenu : 285 K€
- 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

- Autorisations leur occupation jusqu'au 31 décembre 2014 (contre le 30 Septembre)
- Que seraient pris en charge par DSA les frais de déménagement et de réinstallation sur la base de justificatifs.
- Que nous souhaitions 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.

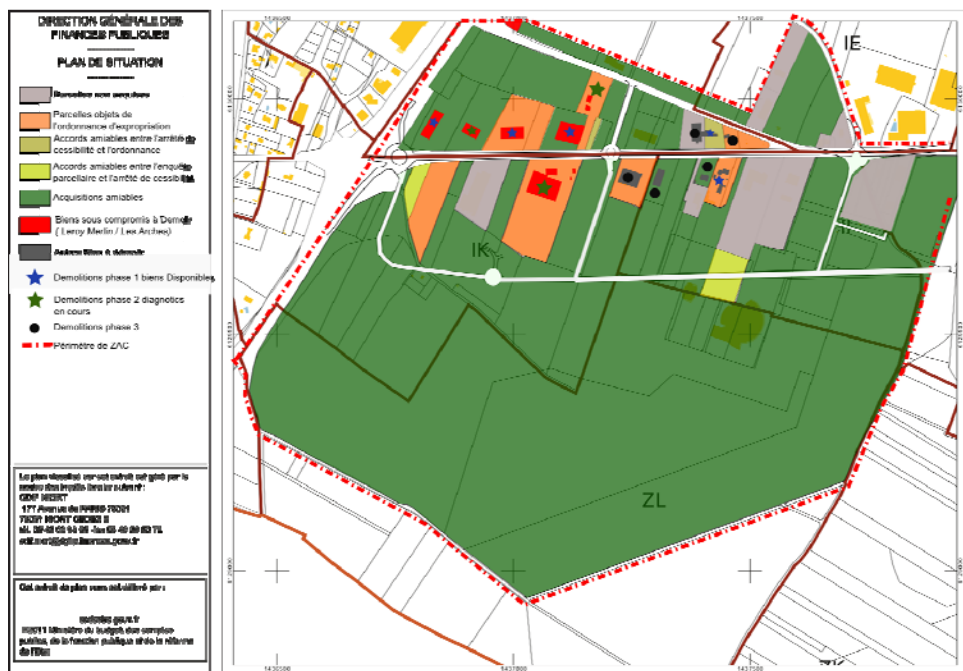
→ Suite au refus du paiement de l'indemnité via la CARPA, DSA a procédé au règlement par Huissier en date du 4 Aout 2017

➤ Travaux : 915K€ HT

- Solde des marchés de travaux sur phase 2 : 118K€ HT relatif à la fin de GPA (Garantie de Parfait Achèvement) et au solde à verser au DGD (Décompte Général Définitif) ainsi que quelques travaux d'espace verts
- 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.
 - Les travaux de la première phase ont été achevés en 2015 (cf plan démolitions). Une

nouvelle phase a été engagée en 2015 et des travaux de désamiantage complémentaires ont été nécessaires augmentant le coût de la déconstruction. La phase 2 et la phase 3 seront réalisées en 2017 pour un montant estimé à 300 K€ HT. L'ancienne maison du gardien de l'aérodrome sera aussi démolie.

- Des travaux de viabilisation complémentaire ont été provisionnés au bilan, ils portent sur une extension de réseau et voirie à créer en lien avec l'arrière de l'îlot G1 et l'accès à la parcelle J. (467K€ HT)

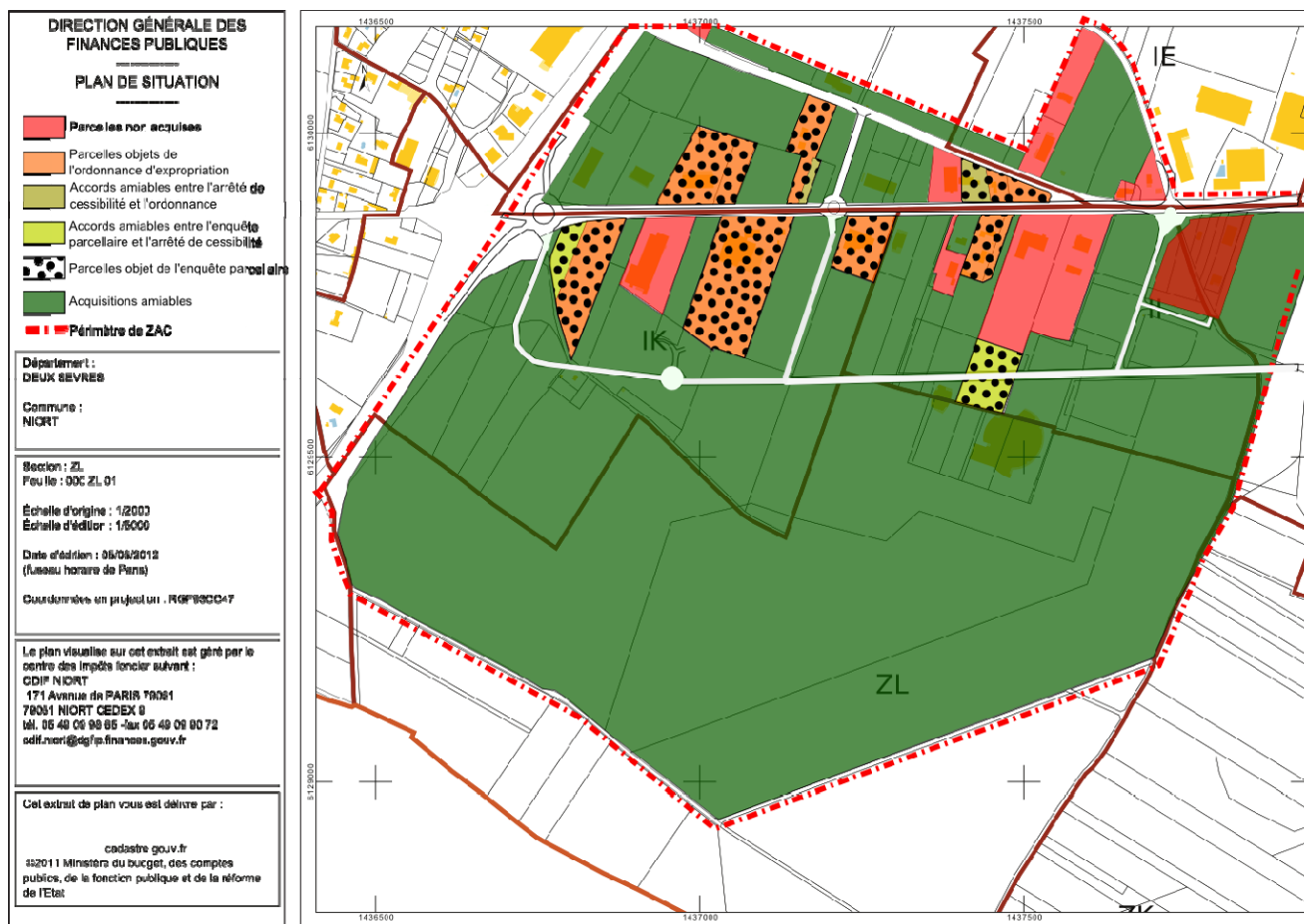


Plan des démolitions ZAC du Pôle Sports

- Frais financiers : 603K€ HT liés aux emprunts et ligne de trésorerie mis en place dans le cadre de l'opération, y compris pour la mise en place d'un nouveau financement.
- Honoraires sur travaux : 78 K€ HT
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 139K€ HT
- Frais divers : 82K€ HT
- Frais de commercialisation : 36K€ HT
- Commercialisation (cession à des tiers) : 811K€ HT
 - Signature de la vente à la société SODERIF pour 642K€ HT
 - Signature du compromis de vente avec M Rambault pour la réalisation d'un projet de cave à vin (versement d'un acompte de 11K€) pour un montant prévisionnel de 228 K€HT
 - Signature de la vente avec la société Marcireau conformément au protocole d'accord signé en 2009
 - Le protocole prévoyait la vente à la société Marcireau d'une surface de 7 422 m2 au prix de 98 K€ HT. La société Marcireau souhaite se porter acquéreur d'une surface d'environ 464 m2 supplémentaires (80€ HT/m2). La vente porterait ainsi sur 7 886 m2 au prix de 135 K€ HT
 - Signature d'un compromis avec M Giraud pour la réalisation d'un établissement bar de fin de journée sur une surface de 1 702 m2 pour 136 K€ HT
- Location : 5K€

3 . ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

3.1 ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES



3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1

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

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

→ Marchés réceptionnés sans réserve et soldés

3.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 2

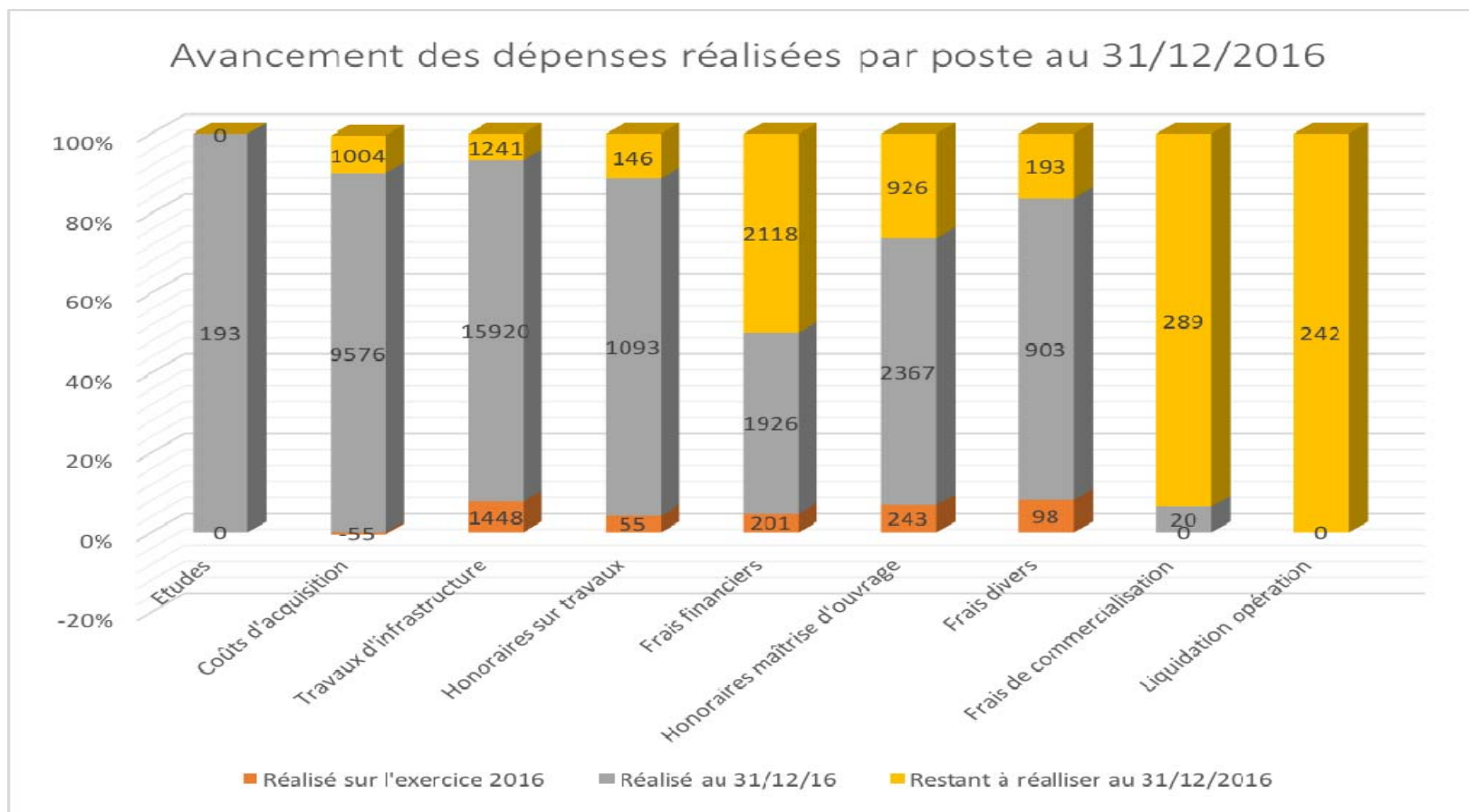
Le second dossier de consultation des entreprises (DCE 2) a été engagé en 2010 pour un montant actualisé de 6 176K€ HT le coût de la requalification de l'Avenue de Limoges. Il doit permettre de réaliser les travaux suivants :

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 2016, les travaux relatifs à cette phase étaient achevés à 98 % (6 059 K€ HT).

4 EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION

4.1 EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE



Avancement des dépenses réalisées par poste (cumul à fin 2016)

4.1.1 Dépenses : Montant prévisionnel total de 38 157€ HT

Les dépenses globales de la ZAC Pôle Sports augmentent de 379K€ par rapport au bilan du CRAC 2015-2016. Les évolutions se concentrent sur quelques postes essentiels :

- Etudes : 193 K€. Le montant reste inchangé.

- Coûts d'acquisition foncier : 10 580K€ HT faible variation (augmentation de 18 K€) compte tenu des données actualisées (jugements obtenus, protocoles signés et évaluations actualisées).

- Travaux d'infrastructure : 17 161 K€ HT. Le montant est en légère baisse (83 K€ HT).
 - o Non réalisation d'une partie de travaux prévue initialement sur la première phase (marchés soldés)
 - o Non réalisation de la signalétique dédiée évaluée à 22K€

- Honoraires sur travaux : 1 239 K€ HT. Le montant des honoraires augmente de 14 K€ pour inclure une provision sur la réalisation d'études complémentaires (notamment sur les accès à créer)

- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 3 293K€ L'évolution du montant des honoraires de MOA prévisionnel est liée à l'évolution du bilan de l'opération, notamment à l'augmentation des recettes prévisionnelles.

- Frais de commercialisation : 309 K€ HT. Le montant reste inchangé

- Frais financiers : 4 044 K€. L'augmentation des frais financiers est liée à une provision pour mise en place d'un nouveau financement auprès de la CDC.

- Frais divers : 1 096 K€ HT. Le montant augmente de 76 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 : 242K€ - reste inchangé.

4.1.2 Recettes : Montant prévisionnel total de 40 130 K€ HT

- Locations : 330 K€. Augmentation de 30 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 232K€ HT. Augmentation de 2 159 K€ prévisionnelle. Notamment lié à :
 - o Diminution de 8 K€ sur l'îlot B suite à la signature du compromis avec la société FIPART.
 - o Diminution de la recette sur les îlots H et I suite à l'accord de la Ville de NIORT pour céder ces parcelles à la société SODERIF et l'association ATI 79 pour 65€ HT/ m2
 - o Augmentation de 197 K€ HT sur l'îlot D suite à la signature du compromis avec Planet Immobilier
 - o Augmentation de 507 K€ sur la vente des îlots F/ G2 / X et W après signature des compromis avec M Rambault (début 2017) et Teixeira
 - o Augmentation du prix de vente prévisionnel sur l'îlot S2 à 80€HT /m² soit une augmentation de la recette prévisionnelle de 273 K€
 - o Augmentation de la recette attendue sur l'îlot E (cédé au même prix prévisionnel que le D) soit une augmentation de 306 K€ HT
 - o Une augmentation de la recette (336 K€) attendue sur les îlots J et K compte tenu d'une augmentation de la surface cédée
 - o Une mise à jour du prix de vente à 80€ HT sur l'îlot C permet d'augmenter la recette prévisionnelle de 596 K€ HT
- Cessions de terrains ville : 12 252 K€ HT. Le montant reste inchangé.
- Participation de la Collectivité : Le montant de la participation d'équilibre versé par le concédant à l'opération reste inchangé à hauteur de 3 726K€.
- Autres participations : 457 K€. Augmentation de 33 K€ liée au versement de la participation de la CAN sur la réalisation des équipements Bus.
- Autres recettes : Produits financiers à hauteur de 132 K€ reste inchangés K€

4.2 DEPENSES

	Bilan CRAC 2016	Bilan prévisionnel actualisé Mai 2017	Réalisé au 31/12/16	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel reste à réaliser	Total année 2017 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	PRIX TOTAL HT
ETUDES	193	193	193					
COÛTS D'ACQUISITION	10562	10580	9576	355	649	0	0	1004
Acquisitions	10520	10309	9265	325	719	0	0	1044
Prix principal	9355	9277	8832	40	405		0	445
<i>M Dubois</i>		405			405			405
<i>SCI Thierry</i>		40		40				40
Indemnités	1165	1032	433	285	314			599
<i>Indemnités Tollens</i>		285		285				285
<i>Indemnités Fraikin</i>		314			314			314
Frais d'acquisition	368	371	311	30	30	0	0	60
Frais d'expropriation	29	31	31					0
Frais notaires	136	106	96	10				10
Frais de contentieux (huissiers,	8	8	8					0
Frais de négociation	170	150	150					0
Divers	25	75	25	20	30			50
Actualisation suite jugement expo	0	0						
baisse prix en appel	-326	-100			-100			-100
Honoraires d'acquisition et gestion		0						
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	17244	17161	15920	915	326	0	0	1241
Travaux marchés DCE1	7903	8520	8520	0	0	0	0	0
Terrassement / voirie / assainis	5968	6467	6467					0
Réseaux souples / éclairage publ	1366	1489	1489					0
Aménagement paysager	544	539	539					0
Signalétique	25	25	25					0
Divers								0
Revisions sur DCE1	669	0						0
Travaux Marchés DCE2	6176	6349	6231	118	0	0	0	118
Terrassement / voirie / assainis	4244	4372	4337	35				35
Réseaux souples / éclairage publ	1313	1343	1314	29				29
Aménagement paysager	619	634	580	54				54
Signalétique		0						0
Divers		0						0
Revisions sur DCE2	190	0						0
Autres travaux et aléas	2306	2292	1169	797	326	0	0	1123
Mise en état des sols (démolition)	1155	1155	529	300	326			626
Concessionnaires reseaux	417	425	395	30				30
Aménagement paysager		0						0
Signalétique	22	0						0
Divers	712	712	245	467				467
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1231	1239	1093	78	47	13	8	146
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	827	827	782	25	20			45
C.S.P.S.	21	21	19	2	1			3
Géomètre sur travaux/plan topo	61	61	40	7	7	7		21
Etudes de sols	58	59	56	3				3
AMO démolition (essais)	40	40		30	10			40
Assistance architecturale sur PC	58	51	33	6	6	3	3	18
Divers	165	179	163	5	3	3	5	16
FRAIS FINANCIERS	3948	4044	1926	603	611	508	396	2118
Frais financier sur court terme	788	539	189	125	125	50	50	350
Frais financiers divers	96	116	88	28				28
Frais financiers sur emprunts	3063	3388	1648	450	486	458	346	1740
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE	3029	3293	2367	138	266	137	384	926
Frais de acquisitions	610	614	554	15	15	15	15	60
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	708	688	610	35	13	15	15	78
Honoraires de commercialisation	930	1141	489	31	201	83	337	652
Gestion locative	34	34	26	2	2	2	2	8
Gestion administrative et financière	739	789	661	55	35	23	15	128
Liquidation	0	0						0
Etudes	8	8	8					0
Archéologie	0	0						0
Divers	0	19	19					0
FRAIS DIVERS	1020	1096	903	82	47	30	34	193
Annonces légales, repro, postes, ...	17	16	10	2	2	2		6
Reprographie	12	13	4	2	2		5	9
Assurances	38	35	18	4	4	4	5	17
Impôts fonciers	405	470	388	50	12	10	10	82
Taxes diverses	113	93	53	10	10	10	10	40
Entretien / réparation	4	8	8					0
Frais de gestion	2	2	2					0
Contentieux	321	342	313	10	15	2	2	29
Exceptionnel	0	0						0
Divers	107	116	106	4	2	2	2	10
FRAIS DE COMMERCIALISATION	309	309	20	36	60	154	39	289
Commercialisateurs extérieurs		0						0
Divers		0						0
Frais sur ventes (geometre, communication...)	146	220	20	36	60	65	39	200
Provision pour négociation Foncière	163	89				89		89
LIQUIDATION OPERATION	242	242	0	0	0	0	242	242
Liquidation opération	242	242					242	242
Révisions de prix		0						
TOTAL DEPENSES	37778	38157	31999	2207	2006	842	1104	6158

4.3 RECETTES

	Bilan CRAC 2016	Bilan prévisionnel actualisé Mai 2017	Réalisé au 31/12/16	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel reste à réaliser	Total année 2017 et suivantes
RECETTES En K € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
LOCATIONS	300	330	325	5	0	0	0	5
Loyers à 19,60 %		298	293	5	0	0	0	5
Loyer exo	28	32	32					
CESSIONS - ACTE SIGNÉS	4277	4276	4276	0	0	0	0	0
Ilot A Ouest (Decathlon)	2353	2353	2353					
RSI	410	410	410					
La Detente	179	179	179					
Planet Immobilier	237	237	237					
Deux Sèvres Loisirs	332	332	332					
Resid West	109	109	109					
Biardeau Box	146	146	146					
SCI Fernando and Co	150	150	150					
SPP Desjouis	78	78	78					
Cession TDS	80	80	80					
Cession Poirier	79	79	79					
sci les champs blancs	124	124	124					
CESSIONS - SOUS COMPROMIS	10377	11161	443	719	4781	2096	3122	10718
FIPART 2 et 3	3130	3122					3122	3122
Leroy Merlin	3124	3124	312		2811			2811
FIPART 1	1734	1734			1734			1734
SODERIF	656	642	32	610				610
ATI 79	254	236			236			236
Planet Immobilier 2	1381	1578	79			1499		1499
Cave Rambault		228		11		217		228
SCI Fernando and Co 2		400	20			380		380
Recette Marcireau	98	98		98				98
CESSIONS - PROSPECTION	6419	7794	0	58	958	271	6508	7794
Ilot U	171	98				98		98
Ilot V		58		58				58
Ilot S2	450	723					723	723
Ilot E	494	800					800	800
Ilot J		801			801			801
Ilot K	1610	1145					1145	1145
Ilot W		156			156			156
Ilot G2	450	173				173		173
Ilot C	3244	3840					3840	3840
CESSIONS COLLECTIVITE	12252	12252	12252	0	0	0	0	0
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					
PARTICIPATION COLLECTIVITES	4150	4183	1687	90	602	601	1203	2496
Participation CG Giratoires	108	108	108					
Participation CAN aux arrêts de bus	136	169	169					
Participation Prévisionnel CG sur avenue de Limoges	180	180	90	90				90
Participation Collectivité Concédante	3726	3726	1320		602	601	1203	2406
PRODUITS FINANCIERS	133	132	132	0			0	0
C.D.C.	96	96	96					
Divers	37	37	37					
TOTAL RECETTES	37908	40130	19116	872	6340	2968	10833	21014

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 €/ m²
RSI	T	7 662 m²	2 700 m²	18/11/2009	23/01/2010	Tertiaire / bureaux	409 917,00 €	53,5 €/ m²
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 €/ m²
Planet Immobilier	N	3 950 m²	2 500 m²	12/07/2013	23/12/2016	Commerce / bureaux	237 000,00 €	60 €/ m²
Résid'West	P	1 998 m²	1 200 m²	15/06/2013	27/02/2014	Tertiaire / bureaux	108 570,00 €	54,33 €/ m²
Fernando & co	Q	2 495 m²	1 200 m²	11/07/2014	2016	Tertiaire / bureaux	149 700,00 €	60 €/ m²
Biardeau	R	2 425 m²	1 250 m²	08/01/2015	24/07/2015	Stockage	145 500,00 €	60 €/ m²
Deux-Sèvres Loisirs	S1	4 752 m²	1 000 m²	17/05/2013	30/01/2015	Commerce camping-car	332 640,00 €	70 €/ m²
SPP Desjouis	B	PM Acompte	0	PM	PM	Commerces services	78 242,00 €	70 €/ m²
Cession TDS	PM	Hors ZAC	0	PM	PM	Commerce	80 348,00 €	65 €/ m²
Cession M et Mme Poirier	PM	Hors ZAC	0	PM	PM	Logement	79 177,00 €	75 €/ m²
Cssion les Champs Blancs	Casa	PM	0	PM	PM	Activité	123 553,06 €	15,90 €/ m²
		61 460,00	m2				4 276 419,06 €	
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	52 059 m²	12 000 m²	28/06/2013	2017	Commerce bricolage	3 123 540,00 €	60 €/ m²
Erga	M	21 671 m²	7 650 m²	20/11/2013	2017	Commerce	1 733 680,00 €	80 €/ m²
Fipart 1	B1	39 027 m²	18 000 m²	30/12/2016	2017	Commerce	1 739 040,00 €	80 €/ m²
Fipart 2	B2						1 383 120,00 €	
Planet Immobilier	D	19 726 m²	15 000 m²	23/12/2016	2017	Hôtellerie / restauration	1 578 080,00 €	80 €/ m²
ATI 79	I	3 629 m²	1 200 m²	09/07/1905		Associat° aide à la personne	235 885,00 €	65 €/ m²
Teixeira	F	5 713 m²	3 000 m²	23/12/2016	2017	Tertiaire / bureaux	399 910,00 €	70 €/ m²
Soderif	H	9 879,44 m²	7 000 m²	15/12/2016	2017	Tertiaire / bureaux	642 163,60 €	65 €/ m²
M Rambault	X	3 036 m²	750	01/05/2017	30/09/2018	Cave à vin /meters de bouche	227 700,00 €	75 €/ m²
Marcireau (protocole d'accord suite à échange)	G1	7 422 m²	non définie	11/03/2011	30/06/2016	non définie	98 300,00 €	13,24 €/ m²
		162 162,44	m2				11 161 418,60 €	
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 €/ m²
Ilot E		10 000 m²	3 000 m²	-		Commerce	800 000,00 €	80 €/ m²
Ilot G2		2 166 m²	à définir	-		Tertiaire / bureaux	173 280,00 €	80 €/ m²
Ilot J		16 028 m²	à définir	-		Transport	801 400,00 €	50 €/ m²
Ilot K		22 897 m²	500 m²	-		Transport publics	1 144 850,00 €	50 €/ m²
Ilot S2		9 039 m²	à définir	-		Commerce camping-car	723 120,00 €	80 €/ m²
Ilot V		960 m²	500 m²	-		Commerce / artisanat	57 600,00 €	60 €/ m²
Ilot W		2 231 m²	à définir	-		Artisanat	156 170,00 €	70 €/ m²
Ilot U		1 634 m²	à définir	-		Artisanat	98 040,00 €	60 €/ m²
		112 955,00	m2				7 794 460,00 €	



4.4 FINANCEMENT

4.4.1 Financement par avances de la Collectivité

Au 31 Décembre 2016, il n'existe plus d'avances en cours

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



Il n'est pas prévu de procéder au versement d'une nouvelle avance de trésorerie suite au remboursement de l'avance n°8. Le financement est assuré par la commercialisation et par la mise en place de nouveaux emprunts mobilisés début 2015 et début 2016. Un nouveau financement sera mobilisé en 2017.

401-Pôle Sport - Avances de trésorerie

màj

21/04/2015

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

4.4.2 Financement par emprunt

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

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

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

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

→ Le capital restant dû à fin 2016 s'élevait à 15 539 K€

→ En 2016, 3 711 K€ ont été remboursés.

- 2 465 K€ seront remboursés en 2017
- Un nouvel emprunt à hauteur de 2 500 000 € sera sollicité en 2017 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Un découvert de Trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations a été mis en place à hauteur de 2 500 000 €.

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

5 RECETTES DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

	Bilan CRAC 2016	Bilan prévisionnel actualisé Mai 2017	Réalisé au 31/12/16	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018	Prévisionnel 2019	Prévisionnel reste à réaliser	Total année 2017 et suivantes
	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	37778	38157	31999	2207	2006	842	1104	6158
TOTAL RECETTES	37908	40130	19116	872	6340	2968	10833	21014
RECETTES - DEPENSES	130	1973	-12883	-1334	4334	2126	9729	14 856 €
MOYENS DE FINANCEMENT								
Emprunts CRCA réal. Encaissés	2000	2000	2000					
Emprunts CRCA remboursements	2000	2000	2000					
Emprunt DEXIA réal. Encaissement	800	800	800					
Emprunt DEXIA remboursement	800	800	800					
Emprunt C.E. réal. Encaissement	1200	1200	1200					
Emprunt C.E. remboursement	1200	1200	1200					
Emprunt Crédit Mutuel réal. Encaissé	1000	1000	1000					
Emprunt Crédit Mutuel remboursement	1000	1000	1000					
Emprunt CRCA réal. Encaissé 2011	1600	1600	1600					
Emprunt CRCA remboursement	1600	1600	1600					
Emprunt C.E. réal. Encaissement	1200	1200	1200					
Emprunt C.E. remboursement	1200	1200	1200					
Emprunt CM Mobilisé	1000	1000	1000					
Emprunt CM remboursé	1000	1000	1000					
Emprunt Crédit Coopératif mobilisation	3000	3000	3000					
Emprunt Crédit Coopératif remboursement	3000	3000	3000					
Emprunt Banque Populaire Mobilisation	3000	3000	3000					
Emprunt Banque Populaire remboursement	3000	3000	3000					
Emprunt Credit Agricole mobilisation en 2015	4500	4500	4500					
Emprunt Credit Agricole Amortissement annuel	4500	4500	711	725	742	758	1564	3789
Emprunt Caisse d'Epargne mobilisation 2015	4500	4500	4500					
Emprunt Caisse d'Epargne Mortissement Capital In Fine	4500	4500					4500	4500
Emprunt Crédit Mutuel Mobilisation en 2015	1000	1000	1000					
Emprunt Crédit Mutuel Amortissement In Fine	1000	1000					1000	1000
Emprunt banque pop Mobilisation en 2016	2250	2250	2250					
Emprunt banque pop Amortissement In Fine	2250	2250		750	750	750		2250
Empruntcredit coop Mobilisation en 2016	4000	4000	4000					
Emprunt banque pop Amortissement Annuel	4000	4000	989	996	1004	1011		3011
Emprunt CDC Mobilisation en 2017		2500	2500					
Emprunt CDC Amortissement Annuel		2500		625	625	625	625	2500
Cautions encaissées	4	4	4					
Cautions remboursées	4	4					4	4
Avance 1 reçue de la collectivité	900	900	900					
Avance 1 remboursée à la collectivité	900	900	900					
Avance 2 reçue de la collectivité	4850	4850	4850					
Avance 2 remboursée à la collectivité	4850	4850	4850					
Avances 3 reçue de la collectivité	1400	1400	1400					
Avance 3 remboursée à la collectivité	1400	1400	1400					
Avance 4 reçue de la collectivité	3500	3500	3500					
Avance 4 remboursée à la collectivité	3500	3500	3500					
Avance 5 reçue de la collectivité	3000	3000	3000					
Avance 5 remboursée à la collectivité	3000	3000	3000					
Avance 6 reçue de la collectivité	1200	1200	1200					
Avance 6 remboursée à la collectivité	1200	1200	1200					
Avance 7 à recevoir	2000	2000	2000					
Avance 7 à rembourser	2000	2000	2000					
Avance 8 à recevoir	1400	1400	1400					
Avance 8 à rembourser	1400	1400	1400					
SOLDE DE TRESORERIE	556	1973	4171	-4430	1213	-1018	2036	-2198
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE		0	4171	-259	954	-63	1973	2605

