



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 JUIN 2011

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 14 juin 2011

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 27 juin 2011

ZAC POLE SPORTS 'CONVENTION
PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ' APPROBATION
DU BILAN REVISE ET DU COMPTE RENDU
ANNUEL A LA COLLECTIVITE (REALISATIONS
2010 / PREVISIONS 2011) ET MODIFICATION
DU VERSEMENT DE LA REMUNERATION DE
DSA AU TITRE DE LA MISSION DE
COMMERCIALISATION

Accusé de réception de la préfecture en date du mardi
28 juin 2011

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJAULT - M. Jean-Louis SIMON - M. Frank MICHEL - M. Alain PIVETEAU - Mme Nathalie SEGUIN - Mme Josiane METAYER - Mme Delphine PAGE - Mme Anne LABBE - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE - Mme Pilar BAUDIN - Mme Annie COUTUREAU -

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Jean-Pierre GAILLARD - M. Frédéric GIRAUD - M. Gérard ZABATTA - M. Alain BAUDIN - M. Marc THEBAULT - M. Jérôme BALOGE - M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART - Mme Annick DEFAYE - Mme Nicole IZORE - Mme Blanche BAMANA - Mme Gaëlle MANGIN - Mme Sylvette RIMBAUD - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Jacqueline LEFEBVRE - Mme Elsie COLAS - Mme Rose-Marie NIETO - Mme Virginie LEONARD -

Secrétaire de séance : M. Denis THOMMEROT -

Excusés ayant donné pouvoir :

- Guillaume JUIN donne pouvoir à Elsie COLAS
- Julie BIRET donne pouvoir à Nicolas MARJAULT
- Elisabeth BEAUVAIS donne pouvoir à Jacqueline LEFEBVRE
- Maryvonne ARDOUIN donne pouvoir à Geneviève GAILLARD -

Excusés :

AMERU

**ZAC POLE SPORTS 'CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT ' APPROBATION DU BILAN REVISE ET DU
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (REALISATIONS
2010 / PREVISIONS 2011) ET MODIFICATION DU VERSEMENT DE
LA REMUNERATION DE DSA AU TITRE DE LA MISSION DE
COMMERCIALISATION**

Monsieur Bernard JOURDAIN Conseiller municipal spécial délégué expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

Après examen par la commission municipale compétente,

Conformément aux dispositions de 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.

A la suite des nouvelles orientations données par la Ville de Niort, concédant de l'opération de la ZAC Pôle Sports, à savoir :

- l'abandon du stade et des équipements qui y sont liés (stationnement, voirie...);
- l'intégration de nouveaux terrains commercialisables;
- l'actualisation des programmes de travaux de viabilisation notamment pour l'accueil des porteurs de projets de développement économique et d'activités sport / loisirs;

Deux-Sèvres Aménagement, concessionnaire, a procédé à la révision du bilan financier de la ZAC Pôle Sports qui s'équilibre en dépenses à 31 254 000 € HT en recettes à 31 268 000 € HT sans modification de la participation financière de la Ville de Niort arrêtée et adoptée en juin 2005 à 718 000 € HT.

1. Dépenses

Foncier : Montant total de 8 229 000 € HT

➤ *Variations structurelles :*

L'augmentation globale de 666 000 € du montant consacré au foncier est due à l'actualisation de certains prix après consultation du service des domaines, ainsi qu'à l'intégration des montants d'éviction de locataires dans le cadre de la procédure d'expropriation engagée.

➤ *Variations conjoncturelles :*

Si les acquisitions foncières nécessaires au lancement de la première tranche de travaux ont toutes été réalisées à l'amiable, une procédure d'expropriation a été engagée en 2010 afin d'acquérir l'ensemble des propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération. Celle-ci concerne 11 biens immobiliers qui après enquête parcellaire ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de cessibilité en date du 4 novembre 2011. Le juge ayant pris son ordonnance d'expropriation en avril 2011, DSA doit être en mesure d'acquérir ces biens dès la procédure aura aboutie, ce qui explique une augmentation de 1 511 000 € de la dépense prévisionnelle en foncier pour l'année 2011.

Travaux : Montant total de 15 402 000 € HT

➤ *Variations structurelles :*

- DCE1 : + 851 000 € d'augmentation liée aux travaux supplémentaires sur le parvis (éclairage parvis / Acclameur) ainsi qu'aux actualisations de prix.
- DCE 2 : Suite à un appel d'offre favorable, le montant des travaux du DCE 2 a baissé de 1 265 000 €.

La tranche conditionnelle 4 du DCE 2 correspondant à la réalisation d'une piste camion-école en remplacement de celle de M. DUBREUIL ne sera pas réalisée compte tenu du refus de cette négociation amiable par la propriétaire (- 268 000 €).

Les travaux initialement prévus pour la desserte en assainissement de l'Avenue de Limoges ont été abandonnés car leur réalisation par cette voie est inutile pour desservir la ZAC (- 250 000 €).

100 000 € de travaux supplémentaires ont été réalisés sur le lot 3 (travaux de plantation) de la tranche ferme du DCE 2.

- D'autres travaux et aléas sont prévus :

Le montant des travaux concessionnaires a été lui aussi accru compte tenu de la nécessaire alimentation de la zone depuis le poste source « Trévin » pour un montant de 322 000 €

Une provision de 300 000 € a été prévue pour la viabilisation des terrains initialement dédiés au stade pour une ouverture à la commercialisation.

Des travaux divers (démolitions...) et 5 % d'aléas sont provisionnés pour un montant de 1 318 000 €.

➤ *Variations Conjoncturelles :*

Une partie des travaux initialement prévus en 2010 a été reportée en 2011. Ces travaux correspondent aux postes suivants :

- les travaux de mise en lumière et de revêtement du parvis et achèvement du DCE 1

- la tranche ferme du DCE 2 : Viabilisation de la rue de l'aérodrome et des premières parcelles vendues, ainsi que prolongement de la rue Darwin Ouest (afin de permettre la desserte du futur Décathlon) et giratoire Coupe Gorge. Les travaux de revêtements et trottoirs seront menés dans un second temps.

- la tranche conditionnelle 3 du DCE 2 : mise en oeuvre du modelé avec les déblais de la place de la Brèche.

- les travaux de mise en lumière et de revêtement du parvis et achèvement du DCE1

- les travaux d'alimentation de la zone par Geredis

Frais divers : Montant total de 489 000 € HT

Une augmentation de 373 000 € des frais divers s'explique par la mise à jour des sommes payées au titre de la taxe foncière.

Frais financiers : Montant total de 2 417 000 € HT

Une augmentation globale de 1 225 000 € des frais financiers s'explique par la mise en place d'un nouvel emprunt bancaire programmé en 2010 pour faire face au déficit de trésorerie sur l'année en cours.

→ Soit une augmentation globale des dépenses de 2 566 000 € HT

2. Recettes

Cession de terrains tiers : Montant total de 18 450 000 € HT

➤ *Variations structurelles :*

Le prix de cession accordé à la société SPP / Village des Loisirs constitue un manque à gagner de 775 000 €. En effet, la promesse de vente prévoit une cession à 40 € HT/m² au lieu des 65 € initialement prévus.

Une augmentation du prix de cession de petites portions de terrain permet en outre d'accroître de 136 000 € le montant de recettes.

Une recette prévisionnelle complémentaire issue de la cession des terrains Sud Darwin initialement destinés à une partie du stade est provisionnée pour un montant de 3 244 000 € (49 900 € à 65€ / m² foncier).

➤ *Variations conjoncturelles :*

Les recettes issues des cessions Décathlon, SPP ainsi que l'îlot C (au nord de la parcelle SPP) prévues pour l'année 2011 sont reportées à 2012, compte tenu de la procédure d'expropriation en cours. Elles représentent un report de 5 017 000 €.

Cession de terrains Ville : Montant total de 10 626 000 €

➤ *Variations structurelles :*

Une baisse de 710 000 € est constatée sur la cession des terrains Sud Darwin. Celle-ci est expliquée par la cession de 49 900 m² à des tiers.

Parallèlement, une augmentation de 677 000 € est prévue. Elle correspond aux travaux spécifiques réalisés sur le modelé doux au sud de l'Acclameur. Cette cession d'un montant de 3 677 000 € HT est programmée pour août 2011 simultanément au remboursement de l'avance de trésorerie n°5 de 3 000 000 €.

➤ *Variation Conjoncturelles :*

La cession des terrains du stade initialement prévue en 2011 pour un montant de 1 678 000 € a été reportée en 2012 compte tenu de l'étude engagée pour l'ouverture partielle à la commercialisation d'une partie de ces terrains à des tiers (49 900 m²).

Le solde issu des terrains de l'Acclameur et de ses parkings pour un montant de 1 262 000 € est reporté à 2012 compte tenu de l'inachèvement des travaux du parvis suite aux travaux de la Halle en type L. Il a fait l'objet d'une avance de trésorerie n°6 de 1 200 000 € en mars 2011 qui sera remboursée en 2012.

Autres participations : Montant total de 108 000 € HT

Une baisse de 304 000 € sur ce poste est due au non financement par la CAN des travaux d'assainissement Avenue de Limoges, initialement prévu à hauteur de 250 000 € (neutre pour l'opération car des travaux ne seront pas réalisés par la CAN) ainsi qu'à la non participation du Conseil Général à la réalisation du Giratoire Coupe Gorge (- 54 000 €).

Participation d'équilibre : Montant total de 718 000 € HT

Le montant de la participation d'équilibre versée par le concédant à l'opération reste à ce jour inchangée soit 718 000 €.

→ Soit une augmentation globale des recettes de 2 480 000 €

3. Financement

4 emprunts bancaires ont été souscrits début 2009 pour un montant total de 5 000 000 € à rembourser pour 2012. Au vu du solde de trésorerie, la mise en place d'un (ou de) nouvel(eaux) emprunt(s) pour un montant d'environ 9 000 000 € apparaît aujourd'hui indispensable pour permettre à DSA de réaliser les acquisitions restantes et de mettre en œuvre les travaux du DCE 2 d'ici la fin de la Concession d'aménagement fixée pour 2015. En tant que concédant de l'opération, la Ville devra apporter sa garantie aux emprunts bancaires.

4. Modalités d'imputation des charges de l'aménageur au titre des missions de commercialisation

Dans la Convention Publique d'Aménagement – Article 20.2.5., le forfait de rémunération de DSA au titre des missions de commercialisation de 4,5 % s'applique sur les cessions réalisées c'est-à-dire qu'après intervention de la signature de l'acte de vente. Or, le travail amont avec les futurs acquéreur dès la signature du compromis de vente implique de revoir le versement de cette rémunération qu'il est proposé de fixer à :

- 30 % à la signature du compromis de vente
- 70 % à la signature de l'acte de vente

L'ensemble de ces éléments est repris dans le dossier de Compte Rendu Annuel à la Collectivité remis par l'aménageur et dans le bilan financier révisé.

Il est demandé au Conseil municipal, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et après avoir pris connaissance du Bilan financier révisé de la ZAC Pôle Sports concédée à Deux-Sèvres Aménagement traduit dans le CRAC Réalisations 2010 / Prévisions 2011, de bien vouloir :

- approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Réalisations 2010 / Prévisions 2011 faisant état des réalisations 2010 et des prévisions 2011 ;
- approuver le bilan financier révisé de la ZAC ;
- approuver la modification des modalités de versement du forfait de rémunération de DSA au titre de ses missions de commercialisation ;
- approuver en conséquence l'avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement ;
- autoriser Madame le Maire à signer l'avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Pour Madame le Maire de Niort
Geneviève GAILLARD

Signé

Bernard JOURDAIN