

# AIFFRES – ZAC BATIPOLIS



## COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

2013/2014



DEUX-SÈVRES  
A M É N A G E M E N T

PREFECTURE DEUX-SÈVRES

23 DEC. 2014

## SOMMAIRE

1.	RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTORIQUE DE LA ZAC BATIPOLIS .....	3
1.1-	HISTORIQUE.....	3
1.2-	CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION.....	4
1.3-	SITUATION.....	5
1.4-	PHASAGE.....	6
2.	NOTE DE CONJONCTURE .....	7
2.1-	EXERCICE 2013 .....	7
2.2-	EXERCICE 2014 .....	10
3.	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	12
3.1-	ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES .....	12
3.2-	TRAVAUX D'AMENAGEMENT .....	14
4.	REALISATIONS DE L'EXERCICE 2013 ET PREVISIONS 2014 .....	15
4.1-	EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE.....	15
4.1.1.	Dépenses.....	15
4.1.2.	Recettes.....	20
4.2-	DEPENSES.....	21
4.3-	RECETTES .....	22
4.4-	PARTICIPATIONS ET AVANCES .....	23
4.4.1.	Participation de la Collectivité .....	23
4.4.2.	Avances de la Collectivité.....	24
5.	BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL .....	25
6.	TABLEAU DES EMPRUNTS.....	27



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

### 1.1 - HISTORIQUE

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

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

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

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

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

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

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

#### Historique

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

#### Bâtipolis en chiffres

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

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

Operation n° 403		BATICOLIS	
Responsable d'opérations : Pierre LEMASLE		Communauté d'Agglomération du Nivortais	

**FORME D'INTERVENTION :**  
**TYPE D'OPERATION :**

**CONTRATS**

CONTRATS	Date d'effet	ZAC d'activités
Avenant n°1	4-nov.-05 19-sept.-05 05/12/2006	Convention publique d'aménagement (durée: 6 ans) Concerna la rémunération pour les acquisitions amiables fixée à 1.750€ par dossier
Avenant n°2	06/11/2006 15/10/2009 21/09/2009	Concerna la durée de la concession prorogée jusqu'au 3/10/2013, la participation de la CAN à hauteur de 1.300.000 € HT et le prix de cession des terrains à 26,63€/m2
Avenant n°3	30/05/2013 27/05/2013	Concerna la durée de la concession prorogée jusqu'au 3/10/2018 et la rémunération annuelle forfaitaire pour la mission de commercialisation

**Date expiration de la concession d'aménagement**  
 3-oct.-18 (selon avenant n°3)

**Approbation CRAC 2005**  
 25/09/2006

**Approbation CRAC 2006**  
 12/11/2007

**Approbation CRAC 2007, 2008 et prévisions 2009**  
 21/09/2009

**Approbation du bilan révisé**  
 21/09/2009

**Approbation du CRAC 2009 et prévisions 2010**  
 07/03/2011

**Approbation du CRAC 2010 et prévisions 2011**  
 26/09/2011

**Approbation du CRAC 2011 et prévisions 2012**  
 24/09/2012

**Approbation du CRAC 2012 et prévisions 2013**  
 27/05/2013

**PARAMETRES ADMINISTRATIFS**

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

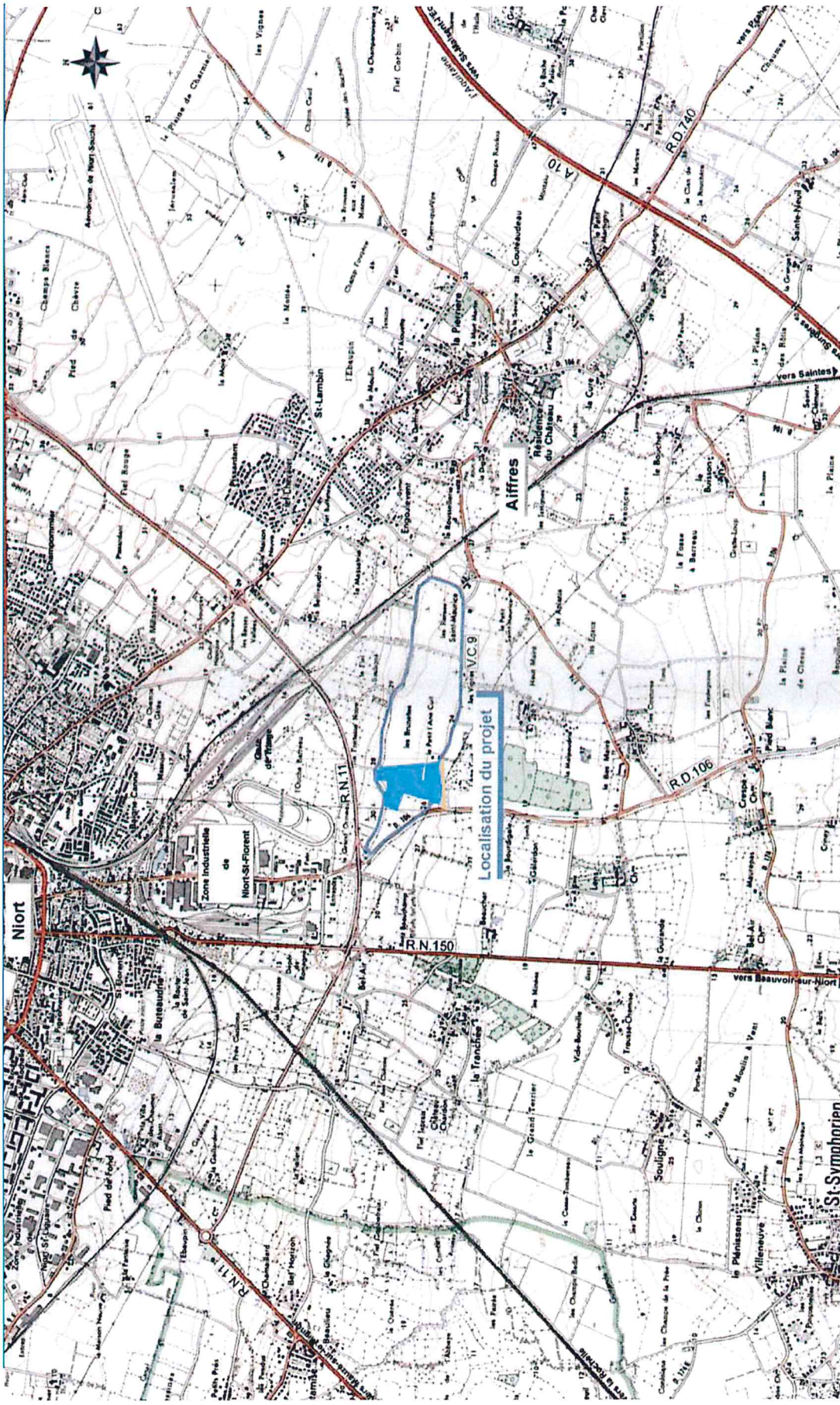
  

**ELEMENTS PHYSIQUES**

	TOTAL	Phase 1	Phase 2	Phase 3 (Terrains gelés)
Surface de l'opération :	38,27 ha	10,13 ha	12,65 ha	15,50 ha
Surface des terrains cessibles	157 984 m <sup>2</sup>	66 286 m <sup>2</sup>	91 698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface des terrains cessibles (prescriptions archéologiques)	155 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	155 000 m <sup>2</sup>
Surface acquise :	375 435 m <sup>2</sup>	101 210 m <sup>2</sup>	119 225 m <sup>2</sup>	155 000 m <sup>2</sup>
Surface des terrains restant à acquérir :	338 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface non acquise	6 952 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6 952 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface vendue :	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reste à vendre :	157 984 m <sup>2</sup>	66 286 m <sup>2</sup>	91 698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>



### 1.3 - SITUATION









## 2. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1 - EXERCICE 2013

Les dépenses 2013 de Bâtippolis représentent 344 K€ HT. Cette année a été marquée par :

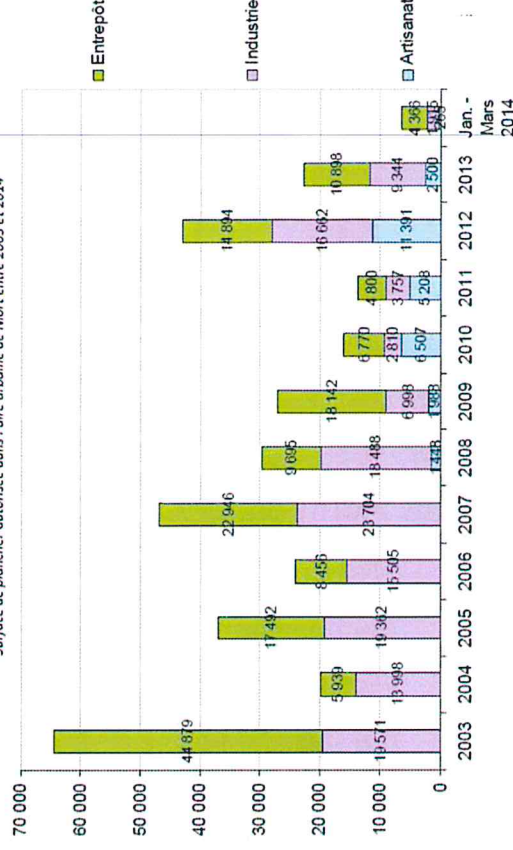
- o la fin de la réalisation des équipements publics de la phase 1 ;
- o la définition de la stratégie de commercialisation et de communication de Bâtippolis ;
- o la définition d'une destination pour les 15 ha gelés par la DRAC Poitou-Charentes.

La fin des travaux de la phase 1 ont représenté l'essentiel des dépenses de l'année 2013 (305 K€ HT), à savoir :

- o VRD – Eclairage public – Espaces verts : 159 K€ HT
  - o Concessionnaires (Séolis et SEV) : 114 K€ HT correspondant en grande partie à l'effacement de la ligne HTA et au raccordement électrique de la ZAC
  - o Honoraires maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage et SPS : 32 K€ HT
- 6,6 ha de terrains équipés sont ainsi immédiatement disponibles pour accueillir les entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire de la CAN.

La CAN et DSA ont également défini la **stratégie de commercialisation et de communication**. Pour cela, DSA a réalisé une étude de marché sur les cibles de commercialisation (BTP, Industrie, Energies Renouvelables) dans l'aire de chalandises de Bâtippolis. Cette étude de marché est depuis régulièrement actualisée.

Surface de plancher autorisée dans l'aire urbaine de Niorz entre 2003 et 2014



La CAN a confié à DSA une mission pour la prospection et la communication de la ZAC Bâtippolis. Dans ce cadre, DSA a réalisé les actions suivantes :

- o Définition du positionnement marketing et des arguments de vente de Bâtippolis ;
- o Réalisation de supports de communication (2 panneaux de publicité, affiches, roll up pour les salons,...) ;
- o Réalisation d'insertions publicitaires et diffusion dans les journaux locaux ;
- o Réalisation d'articles de presse et diffusion dans les supports des activités cibles (BTP Infos, CCI Infos, Newsletter CMA,...) ;



- o Réalisation d'une page dédiée sur le site de Deux-Sèvres Aménagement ;
- o Travail partenarial régulier avec les organisations professionnelles locales (CAPEB, CCI, CMA, Cluster Eco-habitat, Futurobois, MEDEF,...). Cette démarche a notamment permis d'identifier l'ensemble des entreprises des secteurs cibles de Bâtipolis dans les Deux-Sèvres. Un courrier accompagné de la **plaquette d'information sur Bâtipolis a ainsi été adressée à 679 entreprises** du département.
- o Participations aux salons de l'entreprise de la Rochelle et au salon de la Croissance Verte à Angoulême.
- o Rencontres des prospects (Troubat, AZ Paysages, Sarasun, Racaud, Injecteurs Niortais, Solaire Direct, Unibéton, ...);
- o Accompagnement à la définition des projets avec les architectes locaux partenaires de DSA ;
- o Accompagnement au montage financier des projets.



Le travail d'accompagnement a été particulièrement régulier avec les Injecteurs Niortais qui souhaitent développer un projet d'usine de méthanisation au Sud de l'Agglomération Niortaise. L'une des hypothèses d'implantation est Bâtipolis. Ce site est en effet favorable au regard de la proximité du réseau de gaz et du positionnement des principaux fournisseurs de gisements, le transport des déchets étant l'un des principaux postes de dépenses en exploitation. Toutefois, ce projet doit répondre à plusieurs contraintes réglementaires, techniques et d'exploitation qui ont nécessité de nombreux échanges et une analyse fine de la part des services de la CAN et de DSA du point de vue technique, juridique et financier.

Enfin, la CAN et DSA ont continué le travail engagé en 2012 pour développer un projet de parc photovoltaïque sur les terrains faisant l'objet d'un gel par la DRAC Poitou-Charentes et ainsi valoriser cette surface. Ainsi, en fin d'année 2013, la CAN a décidé de confier à DSA une mission pour porter le Permis de Construire de Parc Photovoltaïque, être candidat aux appels d'offres de la CRE pour la valorisation des tarifs de rachat, et ainsi permettre la réalisation du projet.

#### Parc photovoltaïque – Rappel du contexte

A la fin de l'année 2012, les modalités de soutien de la filière photovoltaïque par l'Etat français ont évolués pour les centrales au sol. Le tarif d'obligation de rachat T5, auquel sont soumises ses installations, est passé de 10,24 c€/kWh à 8,40 c€/kWh. Depuis, il baisse de 2,6% chaque trimestre (il est de 6,98 c€/kWh au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014).

L'Etat privilégie le recours aux appels d'offres pour les grandes installations, les critères de sélection étant :

- le prix
- la faisabilité et le délai de réalisation
- l'impact sur l'environnement
- la contribution à la recherche et au développement

Pour être éligible, le projet de Bâtipolis devra s'inscrire dans les technologies innovantes (ex. : photovoltaïque avec suivi du soleil). Du fait de la baisse du tarif de rachat et les incertitudes liées au contenu, au rythme et au volume de production d'électricité financé via les appels d'offres de la Commission de Régulation des Energies (CRE), qui pilote la procédure, les porteurs de projets ne peuvent plus supporter le risque lié au financement des études pour le dépôt du permis de construire.

La Communauté d'Agglomération de Niort a donc décidé de supporter le risque des études dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC Bâtipolis attribuée à Deux-Sèvres Aménagement.

Ainsi, DSA pilote l'ensemble des études et procédures nécessaires à la réalisation du projet de Parc Solaire jusqu'à obtention des autorisations nécessaires (permis de construire, comprenant l'étude d'impact, ainsi que le dossier au titre de la loi sur l'eau).

**Une fois le Permis de Construire obtenu et les modalités de financements arrêtées, le Permis de Construire sera cédé à un opérateur contre remboursement des frais engagés (environ 60 K€ HT).**

**Par ailleurs, l'exploitant verserait un loyer de 1,5 K€ HT/an/ha dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 32 à 40 ans, soit une recette potentielle de 900 K€ HT.**



## 2.2 - EXERCICE 2014

L'année 2014 est marquée par une évolution au sein de la CAN. L'équipe des élus communautaires a changé du fait de la fusion de la Communauté d'Agglomération de Niort et la Communauté de Communes Plaine de Courance et des élections municipales et communautaires de mars 2014. La CAN souhaite réorienter la commercialisation de Bâtipolis, en particulier la politique tarifaire. Au regard de l'étude de marché et des zones d'activités concurrentes, le prix de vente de 30 € HT/m<sup>2</sup> (équivalent au prix de revient des terrains) semble aujourd'hui trop élevés pour être attractif. Il est donc révisé à 20 € HT/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, plusieurs sujets sont en discussion, notamment :

- o accueil des Injecteurs Niortais ;
- o poursuite du projet de parc photovoltaïque.

Les prévisions de dépenses 2014 s'élève à environ 146 K€ HT.

- Etudes : une provision d'environ 19 K€ est inscrite dans l'hypothèse où la CAN souhaiterait poursuivre les études liées au permis de construire pour la réalisation du parc photovoltaïque sur les terrains gelés par la DRAC.
- Foncier : Environ 1 K€ HT y compris frais annexes
  - o ZX 14 (environ 1 K€ HT) : cette parcelle de 330 m<sup>2</sup> appartenant à Mime Lerein est située en phase 2. Son acquisition est nécessaire pour permettre d'accueillir le projet de méthanisation des Injecteurs Niortais.
- Travaux : Environ 69 K€ HT
  - o Fin des travaux de plantations et début de l'entretien : environ 31 K€ HT

- o Fouilles archéologiques : environ 34 K€ HT qui correspondent à la remise du rapport d'étude définitif de l'INRAP suite aux fouilles réalisées en 2010-2011. Il sera remis après la réalisation d'une analyse céramique qui sera réalisée fin 2014-début 2015.
- o Adaptation et branchement provisoire du poste de refoulement suite aux demandes du service assainissement de la CAN : 5 K€ HT
- Honoraires sur travaux et maîtrise d'ouvrage : 10 K€ HT
- Fond de concours : 10 K€ HT pour la participation à la réfection de la RD 174 réalisée par le CG 79. Les travaux d'aménagement de Bâtipolis ont en effet nécessité la mise en place d'une déviation de la Voie Communale n°9 par la RD 174. L'augmentation du trafic ainsi que les conditions climatiques défavorables en entraîné une forte dégradation des accotements et de la voie. Le Conseil Général a réalisé des travaux de reprise pour un montant de 50 K € HT. A la demande de la CAN (cf. délibération du 30/06/14), l'opération Bâtipolis participe donc à hauteur de 20% à ces travaux.
- Frais divers (postes, impôts, entretien,...) : environ 6 K€ HT pour les frais de postes, les impôts fonciers, l'entretien des terrains à commercialiser et une participation aux frais de logement des étudiants de l'université de la Rochelle pour des investigations archéologiques complémentaires sur les 15 ha gelés par la DRAC Poitou-Charentes
- Frais de commercialisation : environ 26 K€ HT correspondant à la



mise en œuvre du plan de communication et de commercialisation :

- o réalisation de supports publicitaires et de communication (panneaux, plaquettes, affiches,...) pour les salons et la diffusion auprès des prospects potentiels.
- o publication d'article et de publicité dans les journaux locaux et spécialisés ;
- o travail partenarial et communication auprès des professionnels des secteurs de l'industrie, du BTP et de la production d'énergie renouvelables via les chambres consulaires (CCI, CMA) et les fédérations (CAPEB, FFB, MEDEF,...) ;
- o rencontres des notaires, chargés de clientèle banques,... ;
- o prospection, rencontre et accompagnement des acquéreurs potentiels ;

**IMPLANTEZ VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE à AIFFRES (79)**  
**bâtipolis**  
 05 17 72 11 07  
 www.deux-sevres-amenagement.fr

**ENERGIES RENOUVELABLES - BTP - INDUSTRIE**  
 Parc d'activités à destination des professionnels des secteurs des Énergies Renouvelables - du Bâtiment et Travaux Publics - de l'Industrie.

**SITUATION PRIVILÉGIÉE**  
 Centre Ville de Aiffres à 5 min.  
 2 échangeurs autoroutiers de l'A10 à 5 min.

**DISPONIBILITÉ IMMÉDIATE**  
 8 hectares disponibles  
 Parcelles viabilisées - Électricité  
 Télécommunication - Eau potable - Eaux usées - Eaux pluviales.

**OFFRE FONCIÈRE SUR-MESURE**  
 Dénouage des parcelles à la demande.  
 Terrain à partir de 1500 m<sup>2</sup>.

**EXONÉRATION DE TAXE**  
 Construction exonérée de la part communale de Taxe d'Aménagement.  
 Économie d'environ 10€/m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ACCOMPAGNEMENT AU PROJET**  
 Aide à l'installation depuis la conception jusqu'à la réalisation du projet.  
 Redevance de financements et subventions.

**ACCOMPAGNER AMÉNAGER CONSTRUIRE COMMERCIALISER**  
 Nos expertises au service de votre projet  
 batipolis@deux-sevres-amenagement.fr

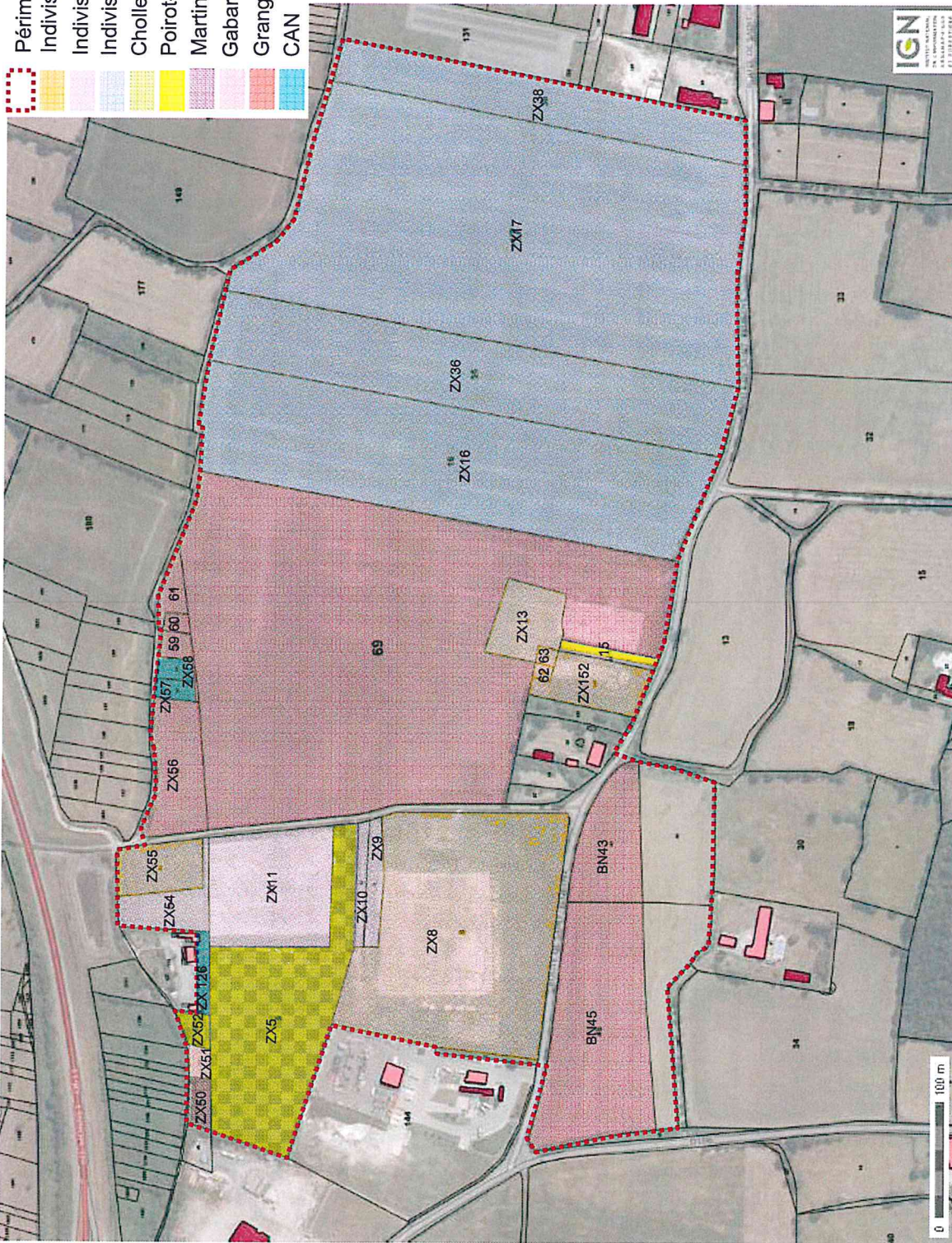
**DEUX-SÈVRES AMÉNAGEMENT**  
 Communauté d'Agglomération du Nordis  
 79100 Aiffres

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

#### 3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES

Propriétaire	Désignation terrain		Régime fiscal	Réalisation de la vente		Frais d'acte		Indemnités exploitants									
	Adresse	Ref. cadastrale		Superficie en m <sup>2</sup>	(principal+rempli) en € TTC	en € HT	en € TTC	Engagé	Recu au 31/12/2013								
Indivision ALBERT (*)	79 270 Saint Symphonien	ZX 8	34 510	art. 1045 CGI	83 351,13	1 393,41	17 953,45	17 953,45	17 953,45								
		ZX 13	3 640														
		ZX 55	3 351														
		ZX 62	303														
		ZX 63	207														
<b>TOTAL</b>	<b>3 757</b>	<b>83 351,13</b>	<b>1 393,41</b>	<b>17 953,45</b>	<b>17 953,45</b>												
Indivision BOBINEAU	AIFFRES	ZX 9	1 410	art. 1045 CGI	30 599,71	0,00	6 434,13	6 434,13	6 434,13								
		ZX 10	970														
		ZX 11	11 050														
		ZX 54	2 916														
		<b>TOTAL</b>	<b>16 346</b>							<b>30 599,71</b>	<b>0,00</b>	<b>6 434,13</b>	<b>6 434,13</b>				
Indivision CHIRON	Les Grenailles	ZX 16	43 980	art. 1045 CGI	302 809,36	5 590,14	66 104,71	66 104,71	66 104,71								
		ZX 17	80 090														
		ZX 36	29 670														
		ZX 38	14 200														
		<b>TOTAL</b>	<b>167 940</b>							<b>302 809,36</b>	<b>5 590,14</b>	<b>66 104,71</b>	<b>66 104,71</b>				
CHOLLET	Parthenay	ZX 5	20 050	art. 1045 CGI	38 938,87	1 009,29	8 208,97	8 208,97	8 208,97								
		ZX 52	805														
		<b>TOTAL</b>	<b>20 855</b>							<b>38 938,87</b>	<b>1 009,29</b>	<b>8 208,97</b>	<b>8 208,97</b>				
		Indivision LUCAS	AIFFRES							ZX 15	580	art. 1045 CGI	1 692,00	900,00	0,00	0,00	0,00
										<b>TOTAL</b>	<b>580</b>						
MARTIN	CHAURAY	ZX 50	945	art. 1045 CGI	1 769,04	371,89	371,97	371,97	371,97								
		<b>TOTAL</b>	<b>945</b>							<b>1 769,04</b>	<b>371,89</b>	<b>371,97</b>	<b>371,97</b>				
		GABARD	NIORT							ZX 51	507	art. 1045 CGI	949,10	334,02	199,57	199,57	
										<b>TOTAL</b>	<b>507</b>						<b>949,10</b>
		GRANGE	BOURNEZEAU							ZX 56	5 403	art. 1045 CGI	217 768,38	3 228,50	47 445,89	47 445,89	47 445,89
ZX 59	638																
ZX 60	344																
ZX 61	1 006																
<b>TOTAL</b>	<b>89 150</b>			<b>217 768,38</b>	<b>3 228,50</b>	<b>47 445,89</b>	<b>47 445,89</b>										
CAN	NIORT	BN 43	6 019	art. 1045 CGI	3 248,00	864,44	0,00	0,00	0,00								
		BN 45	17 977														
		<b>TOTAL</b>	<b>120 537</b>							<b>217 768,38</b>	<b>3 228,50</b>	<b>47 445,89</b>	<b>47 445,89</b>				
		ZX 57	631														
		ZX 58	626														
<b>TOTAL</b>	<b>1 957</b>	<b>3 248,00</b>	<b>864,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>												
				<b>681 125,59</b>	<b>681 125,59</b>	<b>13 691,69</b>	<b>146 718,69</b>	<b>146 718,69</b>	<b>146 718,69</b>								
				<b>375 435</b>													





-  Périmètre de ZAC
-  Indivision Albert
-  Indivision Bobineau
-  Indivision Chiron
-  Chollet
-  Poirot-Lucas
-  Martin
-  Gabard
-  Grange
-  CAN



### 3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

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

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

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

#### Travaux d'aménagement phase 1





## 4. REALISATIONS DE L'EXERCICE 2013 ET PREVISIONS 2014

### 4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHÈSE

#### 4.1.1 Dépenses

#### Les dépenses globales de la ZAC Bâtimpolis diminuent d'environ 45 K€ HT.

- Études – Ce poste augmente d'environ 35 K€ HT. Il intègre une provision d'environ 51 K€ HT pour la réalisation des études liées au permis de construire du parc photovoltaïque sur les terrains gelés par la DRAC. Ces études ont été engagées fin 2013 à la demande de la CAN. 12 K€ HT d'études ont été réalisés à ce jour.

#### Bilan opération parc photovoltaïque

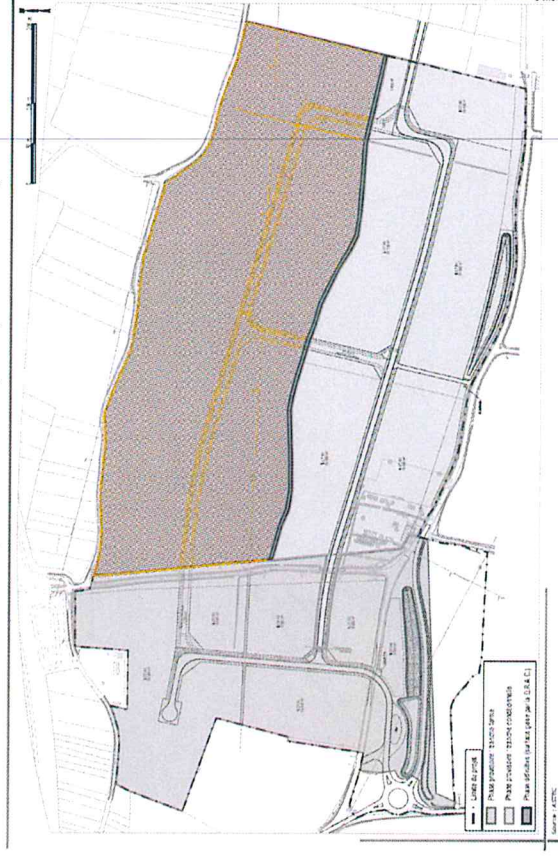
⇒ Dépenses : 60 K€ HT

- Etudes Permis de Construire : 51 K€ HT
- Provision pour frais divers : 9 K€ HT

⇒ Recettes potentielles : 960 K€ HT

- Vente Permis de Construire : 60 K€ HT (sur justification dépenses)
- Location des terrains : 900 K€ HT (1,5 K€ HT /ha/an sur 40 ans)  
Toutefois, les recettes sont soumises à 3 conditions suspensives :
  - L'obtention du Permis de Construire
  - L'éligibilité du projet à l'un des appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie pour la bonification du tarif de rachat de l'énergie solaire
- Le financement de l'opération

Localisation potentielle du parc photovoltaïque



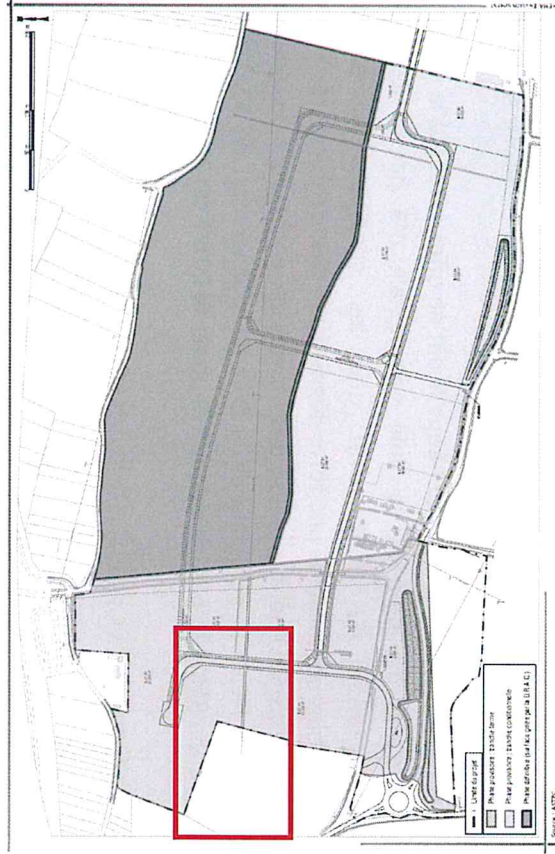
Le poste études comprend également une provision d'environ 2 K€ HT pour la modification du dossier de réalisation, nécessaire pour la desserte en gaz de la ZAC (cf. travaux d'infrastructure). Ces deux provisions sont compensées en partie par la suppression des autres provisions pour études inscrites dans le CRACL 2012-2013.







Localisation potentielle du projet de LNTP



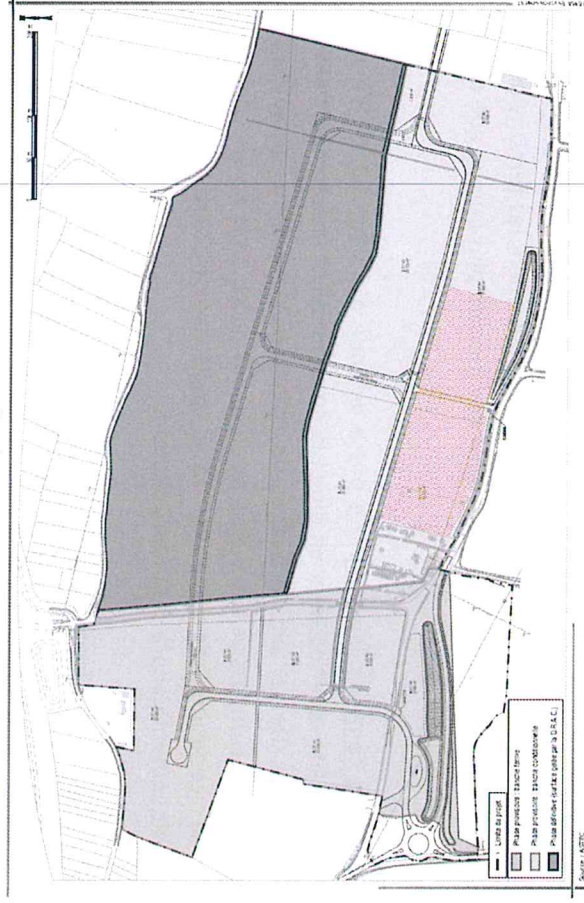
Ce poste intègre également l'acquisition de la parcelle ZX 14 (330 m<sup>2</sup>) en phase 2 comme prévu dans les précédents CRACL.

- **Travaux d'infrastructure** : Ce poste augmente d'environ 121 K€ HT.

Cette hausse s'explique principalement par les adaptations de projet nécessaires à l'accueil des Injecteurs Niortais :

- Provision pour la réalisation d'adaptation aux aménagements de la phase 2 (à terme) avec création d'une aire de retournement : 120 K€ HT ;
- Raccordement de la zone en gaz : 52 K€ HT.
- TOTAL travaux : 172 K€ HT

Localisation potentielle du projet de méthanisation



Proposition d'acquisition + vente à LNTP





Toutefois, ces dépenses sont en partie compensées par le retrait des provisions pour la démolition des bâtiments situés sur les propriétés de l'Indivision Albert (50 K€ HT).

L'aménagement de la phase 2 dans sa totalité reste inscrit dans le bilan. Néanmoins, la CAN souhaite la reporter (hors aménagements Injecteurs Niortais) à une date non définie pour le moment (initialement 2016).

Dans cette attente, les terrains seraient mis à disposition d'un ou plusieurs agriculteurs dans le cadre d'une mise à disposition précaire.

- Honoraires sur travaux : Ce poste augmente d'environ 10 K€ HT essentiellement du fait de la hausse de l'enveloppe affectée aux travaux.

- Fonds de concours pour la réalisation du giratoire - Ce poste augmente de 10 K€ HT.

Les travaux d'aménagement de Bâtippolis ont en effet nécessité la mise en place d'une déviation de la Voie Communale n°9 par la RD 174. L'augmentation du trafic ainsi que les conditions climatiques défavorables ont entraîné une forte dégradation des accotements et de la voie. Le Conseil Général a réalisé des travaux de reprise pour un montant de 50 K € HT. A la demande de la CAN (cf. délibération du 30/06/14), l'opération Bâtippolis participe donc à hauteur de 20% à ces travaux.

- Frais financier - Ce poste reste inchangé.

- Honoraires de maîtrise d'ouvrage - Ce poste augmente d'environ 2 K€ HT essentiellement du fait de la hausse de l'enveloppe affectée aux travaux.

- Frais divers : Ce poste augmente d'environ 6 K€ HT du fait de provisions supplémentaires pour les impôts fonciers et l'entretien, les terrains de la phase 2 restant propriétés de DSA pour une période plus longue que celle initialement prévue.

- Frais de commercialisation - Ce poste diminue d'environ 63 K€ HT. La CAN souhaite en effet gérer en direct la prospection et la communication de la zone. De ce fait, le budget de communication sur le projet est supprimé à compter de 2015. DSA ne sera plus pilote de la prospection et de la communication de la zone mais accompagnera la CAN techniquement dans la commercialisation.

- Liquidation de l'opération - Ce poste reste quasiment inchangé car directement indexé sur le montant des dépenses réalisées.



**PHASE 2**

La CAN souhaite reporter l'aménagement de la phase 2 (initialement programmée en 2016) à une date non définie pour le moment. Le bilan financier de la phase 2 (hors aménagements liés aux Injecteurs Niortais) est le suivant :

**Bilan réalisation phase 2 (hors accueil Injecteurs Niortais)**

- ⇒ Dépenses : 1 634 K€ HT
- Travaux : 1406 K€ HT
    - dont travaux VRD : 1 290 K€ HT
    - dont travaux concessionnaires et effacement ligne HT : 117 K€ HT
  - Honoraires sur travaux : 90 K€ HT €
  - Frais financier : 5 K €
  - Honoraires Maîtrise d'Ouvrage : 55 K€ HT
  - Frais divers : 6 K€ HT
  - Frais de commercialisation : 65 K€ HT
  - Liquidation opération : 7 K€ HT
- ⇒ Recettes : 1 634 K€ HT
- Cession de terrains : 1 394 K€ HT
  - Participations d'équilibre CAN : 240 K€ HT



#### 4.1.2 Recettes

**Ce poste diminue d'environ 77 K€ HT. Le bilan de l'opération est toujours présenté à l'équilibre. Toutefois, au regard des décisions de la CAN, la répartition entre les différents postes de recettes évoluent par rapport au précédent CRACL.**

- Loyers : Ce poste diminue d'environ 68 K€ HT. Cette somme correspond aux loyers potentiellement versés par l'exploitant du parc photovoltaïque pendant la durée de la concession (3 ans). Dans l'attente d'une décision de la CAN sur la suite à donner à cette opération, les loyers sont pour le moment retirés du bilan du présent CRACL.

Dans l'hypothèse d'une poursuite de l'opération, DSA pourrait signer un bail emphytéotique qui serait transféré à la CAN à la fin de la concession. Les principales caractéristiques du bail seraient les suivantes :

- o Périmètre : 15 ha
- o Durée : 30 ans + prolongation de 8 ans + 2 ans de démantèlement
- o Loyer : 1 500 € HT/ha/an

Au total, cela représente une recette potentielle de 900 000 € HT.

- Cessions : Ce poste diminue d'environ 1 920 K€ HT  
Cette diminution est due à 2 phénomènes :
  - o Non acquisition des terrains de l'Indivision Albert soit une perte de recettes d'environ 206 000 € HT<sup>1</sup>
  - o Baisse du prix de vente moyen de 30 € HT à 20 € HT, sauf décisions particulières en phase 1 soit 1 747 K€ HT.

- Participation collective : Ce poste augmente de 1 850 K€ HT. La baisse des recettes de loyers et cessions nécessite d'être compensée par une participation d'équilibre équivalente. Ainsi, la participation de la CAN à l'équilibre de la ZAC Bâtippolis augmente de 1 850 K€. Cette évolution fait l'objet d'un avenant à la convention de concession.

Ce montant sera versé en 2015 en convertissant une partie de l'avance de trésorerie n°6 (2,6 M €) en participation d'équilibre.

- Produits financiers - Ce poste augmente d'environ 1 200 € suite aux intérêts financiers constatés en 2013.

- Autres produits – Ce poste augmente de 60 K€ HT. Cela correspond à la vente du Permis de Construire pour le parc photovoltaïque à un opérateur exploitant.

<sup>1</sup> Pour mémoire : coût acquisition + démolition Indivision Albert : 280 000 € HT



## 4.2 - DEPENSES

DEPENSES	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC Mai 2013	Bilan prévisionnel actualisé septembre 2014	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/12	Réalisé en 2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suiv.
	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	EN € 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>	85 000 €	106 000 €	141 395 €	35 395 €	88 770 €	0 €	18 725 €	33 900 €	0 €	0 €	0 €
<b>COUTS D'ACQUISITION</b>	1 082 000 €	1 156 562 €	991 311 €	-165 251 €	919 868 €	5 112 €	1 158 €	65 172 €	0 €	0 €	0 €
Acquisitions	1 082 000 €	1 041 960 €	891 344 €	-120 646 €	824 596 €	3 248 €	500 €	63 000 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition	0 €	113 000 €	71 447 €	-41 553 €	69 022 €	864 €	648 €	912 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires d'acquisition	0 €	31 972 €	28 520 €	-3 052 €	28 250 €	1 000 €	10 €	1 280 €	0 €	0 €	0 €
<b>TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE</b>	2 683 000 €	3 593 116 €	3 713 742 €	120 626 €	1 551 006 €	273 286 €	68 812 €	108 000 €	260 000 €	46 000 €	1 406 637 €
Travaux marchés	2 656 000 €	2 605 000 €	2 664 776 €	59 776 €	838 805 €	163 736 €	30 234 €	56 000 €	250 000 €	46 000 €	1 290 000 €
Travaux - lettres de commande ou div.	127 000 €	988 116 €	1 048 966 €	60 850 €	712 201 €	119 550 €	38 579 €	52 000 €	10 000 €	0 €	116 637 €
Fouilles archéologiques	127 000 €	698 116 €	698 116 €	0 €	654 287 €	33 829 €	33 829 €				
Travaux de terrassement / voirie / assainis		8 850 €	8 850 €	8 850 €	5 100 €	3 750 €					
Concessionnaires réseaux publics		300 000 €	352 000 €	52 000 €	57 913 €	114 450 €	1 000 €	52 000 €	10 000 €		116 637 €
<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>	283 000 €	383 397 €	392 988 €	9 591 €	193 779 €	20 738 €	10 141 €	39 622 €	29 509 €	9 724 €	89 476 €
Maintien d'oeuvre - O.P.C.	178 000 €	150 000 €	155 000 €	5 000 €	104 849 €	9 631 €	1 059 €	2 240 €	10 000 €	1 840 €	25 393 €
C.S.P.S.	10 000 €	8 000 €	8 000 €	0 €	1 617 €	1 164 €			1 719 €		3 500 €
Geomètre sur travaux/plan topo		35 000 €	35 000 €	0 €	22 969 €			12 032 €			
Etudes de sols		10 000 €	10 000 €	0 €				10 000 €			
Assistance architecturale sur PC		40 000 €	40 000 €	0 €	60 795 €	9 943 €	3 092 €	5 350 €	9 790 €	1 884 €	50 993 €
Honoraires réalisation équipements		136 847 €	141 439 €	4 591 €	3 550 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires sur archéologie		3 550 €	3 550 €	0 €							
<b>FONDS DE CONCOURS</b>	0 €	212 946 €	222 946 €	10 000 €	212 946 €	0 €	10 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	201 000 €	106 610 €	106 610 €	0 €	88 678 €	0 €	0 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 432 €
Frais financiers sur emprunt		85 610 €	85 610 €	0 €	85 610 €						
Frais financiers sur court terme		21 000 €	21 000 €	0 €	3 068 €			4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 432 €
<b>HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE</b>	159 000 €	218 463 €	220 220 €	1 767 €	121 736 €	11 438 €	4 464 €	9 885 €	11 173 €	6 000 €	65 727 €
<b>FRAIS DIVERS</b>	60 000 €	63 000 €	59 000 €	6 000 €	22 248 €	5 319 €	6 242 €	6 953 €	6 473 €	3 550 €	8 217 €
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	184 000 €	313 918 €	250 430 €	-63 488 €	2 760 €	28 413 €	26 491 €	33 084 €	40 644 €	38 754 €	80 284 €
Communication (panneaux, plaquettes,		70 000 €	8 000 €	-62 000 €	2 760 €	2 395 €	2 855 €				
Geomètres sur ventes		25 000 €	25 000 €	0 €	4 699 €	2 502 €	2 502 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	8 200 €
Divers			1 000 €	1 000 €	330 €		134 €	134 €	134 €	134 €	134 €
Honoraires de commercialisation		120 918 €	119 430 €	-2 488 €			0 €	15 750 €	23 310 €	21 420 €	57 950 €
Mission prospection et communication		89 000 €	42 000 €	-47 000 €			21 000 €				
Accompagnement technique DSA			56 000 €	56 000 €				14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €
<b>LIQUIDATION OPERATION</b>	21 000 €	27 373 €	27 498 €	125 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27 498 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	4 759 000 €	6 171 376 €	6 126 140 €	-45 236 €	3 201 790 €	344 304 €	146 033 €	300 916 €	352 299 €	108 528 €	1 672 270 €







#### 4.4 - PARTICIPATIONS ET AVANCES

##### 4.4.1 Participation de la Collectivité

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

##### *Etat de versement des participations*

	Montant HT	Validation de la collectivité	Date de versement
Participation équipements publics	757 000 €	Fixée par avenant à la convention de Concession en date du 15 octobre 2009 - Prévues au bilan révisé	80% le 28-mars-2011
Participation d'équilibre	543 000 €	à la même date	13-mai-11
<b>Total participations</b>	<b>1 300 000 €</b>		

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

757 000 € ont été versés au titre de la participation aux équipements publics en 2011. Toutefois, dans la mesure où cette participation est soumise à TVA, le versement aurait du être de 905 372 € TTC, soit 148 372 € restant dus. L'absence de versement complet, incluant la part de TVA, empêcherait de demander le remboursement de l'intégralité du crédit de TVA et impacterait la trésorerie de l'opération, entraînant des frais financiers non prévus au bilan.

Par ailleurs, cette somme peut faire l'objet d'une récupération au titre du F.C.T.V.A. (art. L1615-11 du CGCT).



#### 4.4.2 Avances de la Collectivité

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

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

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

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

Montant	Date de versement	Date de remboursement	Durée initiale	Prolongation	
Avance n°1	125 000 €	14-juin-06	13-oct.-08	1 an	1 an par avenant du 10 juillet 2008
Avance n°2	510 000 €	13-oct.-08	28-mars-11	1 an	1 an par avenant 15 octobre 2009
Avance n°3	1 000 000 €	15-oct.-09	15-oct.-11	1 an	1 an par avenant du 17 mars 2011
Avance n°4	1 100 000 €	28-mars-11	8-août-12	1 an	Non
Avance n°5	400 000 €	6-janv.-12	21-juin-13	1 an	Non
Avance n°6	2 600 000 €	2-août-12	2014	1 an	1 an par avenant du 30 mai 2013

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



## 5. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC Mai 2013	Bilan prévisionnel actualisé septembre 2014	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/12	Réalisé en 2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suiv.
DEPENSES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	EN € HT	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>	<b>4 759 000 €</b>	<b>6 171 376 €</b>	<b>6 126 140 €</b>	<b>-45 236 €</b>	<b>3 201 790 €</b>	<b>344 304 €</b>	<b>146 033 €</b>	<b>300 916 €</b>	<b>352 299 €</b>	<b>108 528 €</b>	<b>1 672 270 €</b>
RECETTES	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	EN € HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL HT
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 790 000 €</b>	<b>6 244 712 €</b>	<b>6 168 133 €</b>	<b>-76 579 €</b>	<b>1 320 282 €</b>	<b>170 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 048 000 €</b>	<b>580 000 €</b>	<b>380 000 €</b>	<b>1 839 680 €</b>
			<b>+ 900 000 € hors concession (loyer parc photovoltaïque)</b>								
<b>RECETTES - DEPENSES</b>	<b>32 000 €</b>	<b>73 336 €</b>	<b>41 993 €</b>	<b>-31 344 €</b>	<b>-1 881 508 €</b>	<b>-344 134 €</b>	<b>-146 033 €</b>	<b>1 747 084 €</b>	<b>227 701 €</b>	<b>271 472 €</b>	<b>167 410 €</b>
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>											
Emprunt Dexia											
Encaissement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €						
Remboursement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €						
Avance CAN 1											
Encaissement	125 000 €	125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €						
Remboursement	125 000 €	125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €						
Avance CAN 2											
Encaissement	510 000 €	510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €						
Remboursement	510 000 €	510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €						
Avance CAN 3											
Encaissement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €						
Remboursement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €						
Avance CAN 4											
Encaissement	1 100 000 €	1 100 000 €	1 100 000 €	0 €	1 100 000 €						
Remboursement	1 100 000 €	1 100 000 €	1 100 000 €	0 €	1 100 000 €						
Avance CAN 5											
Encaissement	400 000 €	400 000 €	400 000 €	0 €	400 000 €						
Remboursement	400 000 €	400 000 €	400 000 €	0 €	400 000 €						
Avance CAN 6											
Encaissement	2 600 000 €	2 600 000 €	2 600 000 €	0 €	2 600 000 €			-1 850 000 €	46 362 €	244 227 €	469 411 €
Remboursement	2 600 000 €	2 600 000 €	2 600 000 €	0 €	2 600 000 €						
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>32 000 €</b>	<b>73 336 €</b>	<b>-2 458 007 €</b>	<b>-2 631 344 €</b>	<b>1 118 492 €</b>	<b>-744 134 €</b>	<b>-146 033 €</b>	<b>-102 916 €</b>	<b>181 339 €</b>	<b>27 245 €</b>	<b>-292 001 €</b>
<b>SOLDE CUMULE DE TRESORERIE</b>				<b>0 €</b>	<b>1 118 492 €</b>	<b>374 358 €</b>	<b>228 326 €</b>	<b>126 410 €</b>	<b>306 749 €</b>	<b>333 994 €</b>	<b>41 993 €</b>



Comme indiqué en synthèse du bilan – recettes (p.21), sur les 2,6 M € de l'avance n°6, 1,85 M € sont convertis en participation d'équilibre. Le remboursement de l'avance restante (750 K€) est calculé chaque année en fonction des surfaces et recettes de cessions de terrains constatées sur l'année N-1 (entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre). Cette modification fait l'objet d'un avenant à la convention d'avance n°6.

Le rythme de commercialisation prévisionnel des terrains de Bâtipolis est défini dans l'échéancier ci-après. Cet échéancier sera révisé chaque année à l'occasion du CRACL en fonction des surfaces vendues et des perspectives de commercialisation identifiées.

*Hypothèse de commercialisation de la ZAC Bâtipolis*

COMMERCIALISATION	2013	2014	2015	2016	2017	2018 et suiv.	TOTAL
Phase 1	0		10 000	15 000	19 000	22 286	66 286
Phase 2				22 000	0	69 698	91 698
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>37 000</b>	<b>19 000</b>	<b>91 984</b>	<b>157 984</b>

**Calcul du remboursement de l'avance 750 K € :**

2015	Conversion de 1,85 M€ d'avance en participation d'équilibre
Années 2016 - 2017	$\begin{aligned} & \text{Remboursement total de l'avance} \\ & \times \\ & (((\text{Surface commercialisée N-1} \times 30) - \text{Recette cessions de terrains N-1}) \\ & / \\ & ((\text{Surface totale à commercialiser} \times 30) - \text{Recettes prévisionnel de commercialisation totale})) \\ & \text{c'est-à-dire} \\ & 750 \text{ K €} \\ & \times \\ & (((\text{Surface commercialisée N-1} \times 30) - \text{Recette cessions de terrains N-1}) \\ & / \\ & ((157 984 \times 30) - 2 627 980)) \end{aligned}$
2018	Versement du solde



## 6. TABLEAU DES EMPRUNTS

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

2007	Années			suiv.
	au 31/12/2009	2010	2011	
1 000 000				
	555 000	260 000	271 000	
	476 000	256 000	268 000	
	79 000	4 000	3 000	
	524 000	268 000	268 000	0

TOTAL
1 000 000
1 086 000
1 000 000
86 000
0

MOBILISATION EMPRUNTS
MONTANTS REMBOURSES (amortissement + intérêts)
AMORTISSEMENT
INTERETS
CAPITAL RESTANT DÙ

