

AIFFRES – ZAC BATIPOLIS



COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

-
2014/2015



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20150928-C05-09-2015-1-
AU
Date de télétransmission : 02/10/2015
Date de réception préfecture : 02/10/2015

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 2014.....	7
2.2 -	EXERCICE 2015.....	8
3.	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	10
3.1 -	ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES.....	10
3.2 -	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	12
4.	REALISATIONS DE L'EXERCICE 2014 ET PREVISIONS 2015.....	13
4.1 -	EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE.....	13
4.1.1	<i>Dépenses</i>	13
4.1.2	<i>Recettes</i>	14
4.2 -	DEPENSES	15
4.3 -	RECETTES	16
4.4 -	PARTICIPATIONS ET AVANCES.....	17
4.4.1	<i>Participation de la Collectivité</i>	17
4.4.2	<i>Avances de la Collectivité</i>	18
5.	BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	19
6.	TABLEAU DES EMPRUNTS.....	21

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 passage 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^{ère} 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 m²
- ⇒ 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

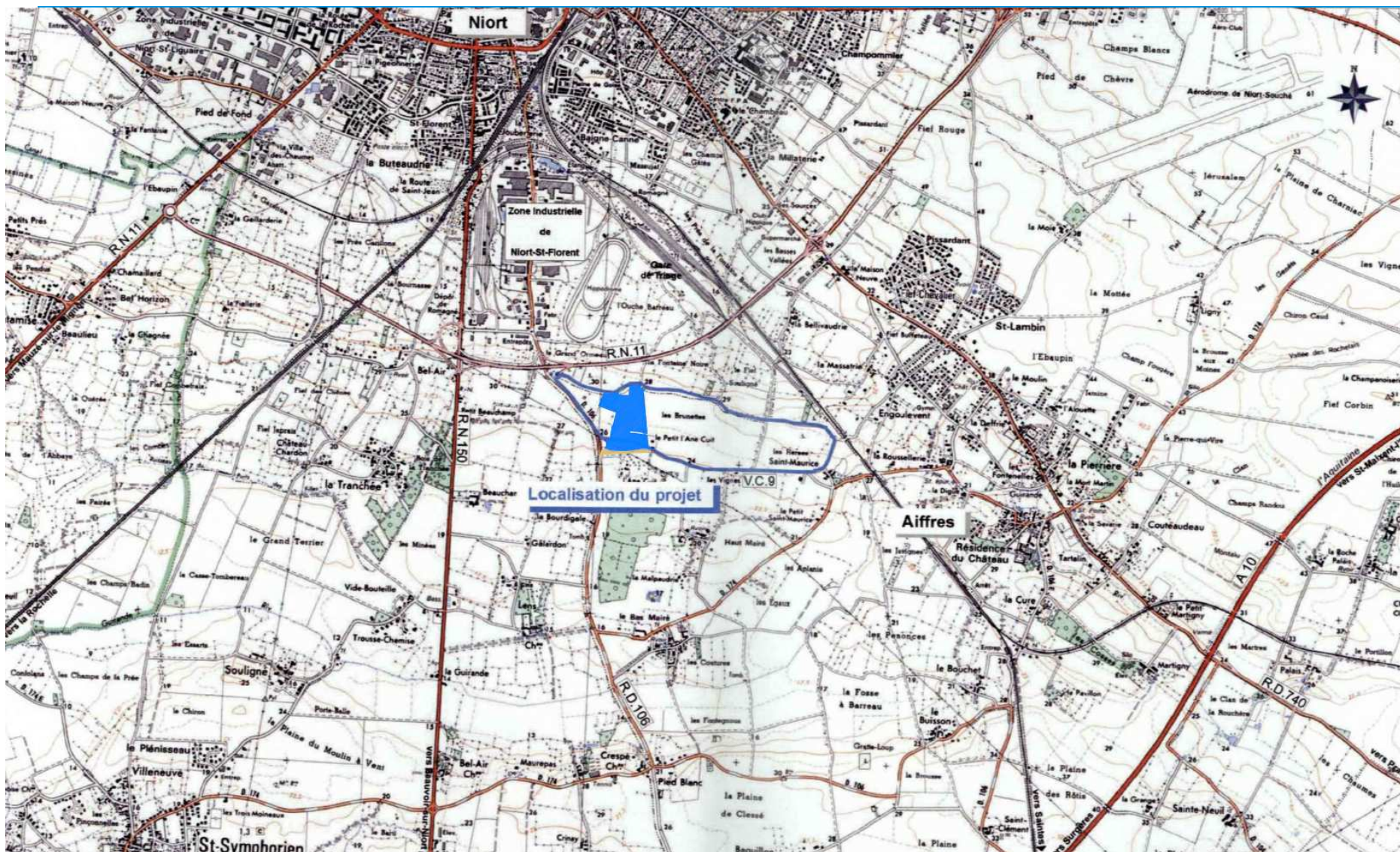
Opération n°403		BATIPOLIS	
Responsable d'opérations : Pierre LEMASLE		Communauté d'Agglomération du Niortais	

FORME D'INTERVENTION :		<i>Convention Publique d'aménagement</i>	
TYPE D'OPERATION :		<i>ZAC d'activités</i>	
CONTRATS	Date d'effet	4-nov.-05	Convention publique d'aménagement (durée: 6 ans)
	Délib. CAN	19-sept.-05	
Avenant n°1	Date	05/12/2006	Concerne la rémunération pour les acquisitions amiables fixée à 1.750€ par dossier
	Délib. CAN	06/11/2006	
Avenant n°2	Date	15/10/2009	Concerne la durée de la concession prorogée jusqu'au 3/10/2013, la participation de la CAN à hauteur de 1.300.000 € HT et le prix de cession des terrains à 26,63€/m ²
	Délib. CAN	21/09/2009	
Avenant n°3	Date	30/05/2013	Concerne la durée de la concession prorogée jusqu'au 3/10/2018 et la rémunération annuelle forfaitaire pour la mission de commercialisation
	Délib. CAN	27/05/2013	
Avenant n°4	Date	05/01/2015	Concerne la participation de la CAN portée à 3 150 000 €, la suppression de la mission de commercialisation et la rémunération annuelle forfaitaire pour l'accompagnement technique
	Délib. CAN	15/12/2014	
Date expiration de la concession d'aménagement		3-oct.-18	(selon avenant n°3)
Approbation CRAC 2005	Date	25/09/2006	
Approbation CRAC 2006	Date	12/11/2007	
Approbation CRAC 2007, 2008 et prévisions 2009	Date	21/09/2009	
Approbation du bilan révisé		21/09/2009	
Approbation du CRAC 2009 et prévisions 2010	Date	07/03/2011	
Approbation du CRAC 2010 et prévisions 2011	Date	26/09/2011	
Approbation du CRAC 2011 et prévisions 2012	Date	24/09/2012	
Approbation du CRAC 2012 et prévisions 2013	Date	27/05/2013	
Approbation du CRAC 2013 et prévisions 2014	Date	15/12/2014	

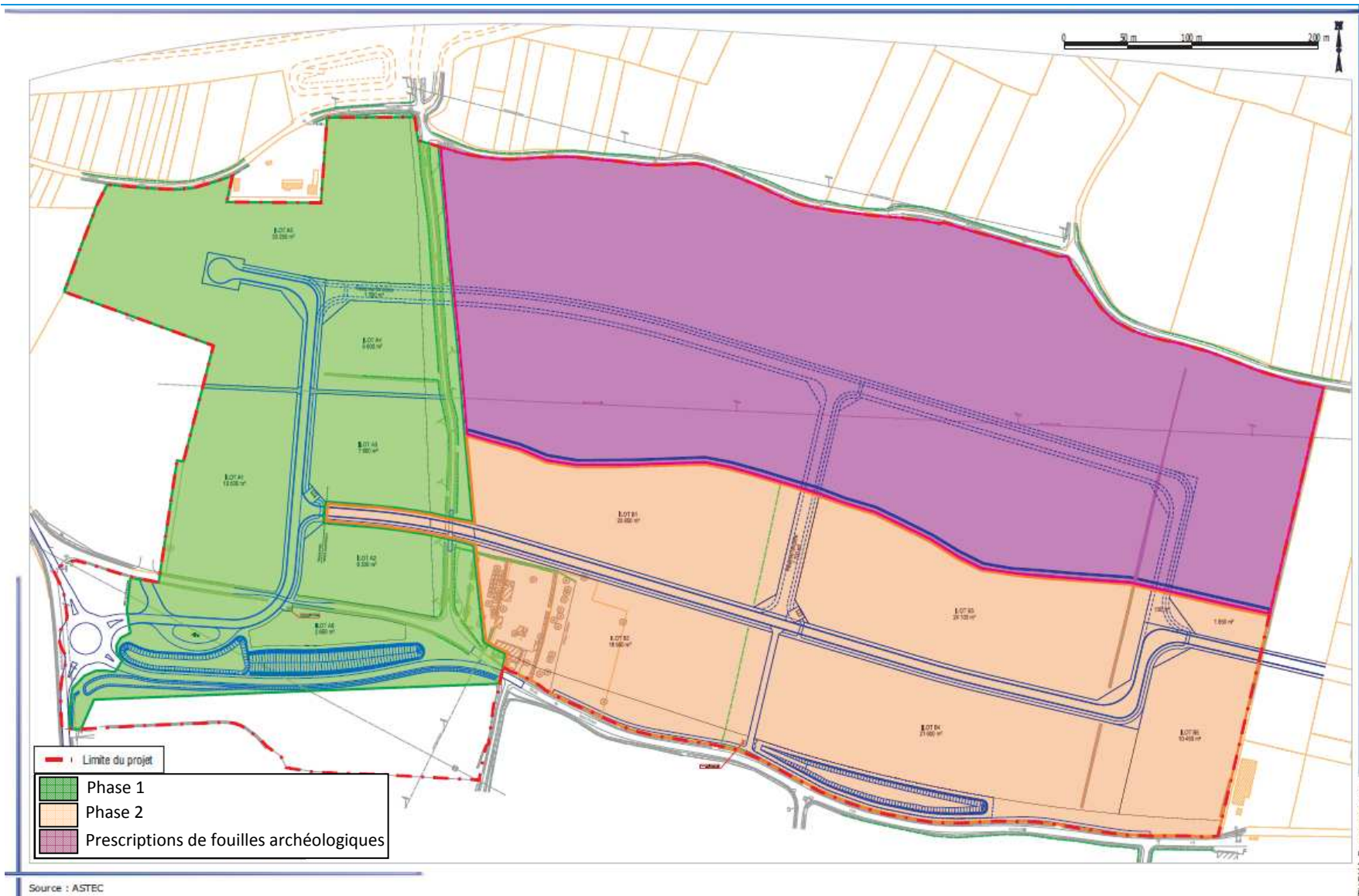
PARAMETRES ADMINISTRATIFS	
Dossier de création de ZAC approuvé le:	30/05/2005
Dossier de réalisation de ZAC approuvé le:	19/02/2007
Bilan financier approuvé au dossier de réalisation le:	19/02/2007
Arrêté de DUP du Préfet en date du:	27/11/2006

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 ²	66 286 m ²	91 698 m ²	0 m ²
Surface des terrains cessibles (prescriptions archéologiques)	155 000 m ²	0 m ²	0 m ²	155 000 m ²
Surface acquise :	375 435 m ²	101 210 m ²	119 225 m ²	155 000 m ²
Surface des terrains restant à acquérir :	338 m ²	0 m ²	338 m ²	0 m ²
Surface non acquise	6 952 m ²	0 m ²	6 952 m ²	0 m ²
Surface vendue :	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Reste à vendre :	157 984 m ²	66286 m ²	91698 m ²	0 m ²

1.3 - SITUATION



1.4 - PHASAGE



2. NOTE DE CONJONCTURE

2.1 - EXERCICE 2014

Les dépenses 2014 de Bâtipolis représente environ 86 K€ HT. Cette année a été 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 commercialisation de Bâtipolis a été réorientée. Le prix de vente a notamment été révisé de 30 à 20 € HT/m² par délibération du 17 novembre 2014, suite à la réalisation d'une étude de marché.

Par ailleurs, la réservation de plusieurs terrains a été actée par délibération le 17 novembre 2014 :

- 4 000 m² au prix de 17 € HT/m² à Immobilière d'Aytré pour l'extension des capacités de stockage de l'entreprise LNTP en phase 1 de la ZAC ;
- 22 000 m² au prix de 10 € HT/m² à la SAS les Injecteurs Niortais pour le développement d'une installation de méthanisation en phase 2 de la ZAC.

Les dépenses 2014 ont été réparties de la manière suivante :

- Etudes : 5 K € pour la mission confiée à DSA pour le développement d'un parc photovoltaïque sur les terrains faisant l'objet d'un gel par la DRAC Poitou-Charentes (15 ha).
- Travaux : Environ 40 K€ HT
 - Finalisation des travaux d'espaces verts et entretien : 35 K€ HT
 - Travaux de modification du poste de refoulement suite aux demandes de la CAN : 4 K€ HT
 - Travaux de concessionnaires : 1 K€ HT
- Honoraires sur travaux et maîtrise d'ouvrage : 10 K€ HT
- Frais divers (postes, impôts, entretien,...) : 6 K€ HT pour les frais de postes, les impôts fonciers, l'entretien des terrains à commercialiser.
- Frais de commercialisation : 23 K€ HT
 - réalisation de supports publicitaires et de communication (panneaux, plaquettes, affiches,...) pour les salons et la diffusion auprès des prospects potentiels ;
 - Mission de prospection et de commercialisation confiée à DSA.

2.2 - EXERCICE 2015

Les prévisions de dépenses 2015 s'élève à environ 202 K€ HT.

- Etudes : 8 K€ HT correspondant à la facturation partielle de la mission de Théma Environnement relative à l'élaboration de l'étude d'impact pour le projet de parc photovoltaïque.
- Foncier : 68 K€ HT y compris frais annexes
 - o ZX 13 (2 K€ HT) : cette parcelle de 330 m² appartenant à Mme Lerein est située en phase 2. Son acquisition est nécessaire pour permettre d'accueillir le projet de méthanisation des Injecteurs Niortais.
 - o ZX 167a (66K €) : à la demande de la CAN, ce bien sera acheté par DSA dans le cadre d'un échange avec la société Immobilière d'Aytré. Il pourrait être valorisé et recédé par la suite.
- Travaux : 74 K€ HT
 - o Travaux de viabilisation du terrain de l'immobilière d'Aytré + entretien : 15 K€ HT
 - o Fouilles archéologiques : 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.
 - o Convention de raccordement gaz + concessionnaires : 20 K€ HT qui correspondent à 50% du montant de la convention de raccordement en gaz de la zone devant être versé dès sa signature, ainsi qu'à des dépenses liées aux concessionnaires (consommations, abonnement, ...).
- Honoraires sur travaux et maîtrise d'ouvrage : 14 K€ HT
- Fond de concours : 12 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 a 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.
- Frais de commercialisation : environ 21K€ HT correspondant à la mise en œuvre du plan de communication et de commercialisation :
 - o Géomètres sur vente ;
 - o Honoraires de commercialisation ;
 - o Mission d'accompagnement technique DSA dans le cadre des implantations de prospects.

Par ailleurs, l'année 2015 est marquée par 2 évènements :

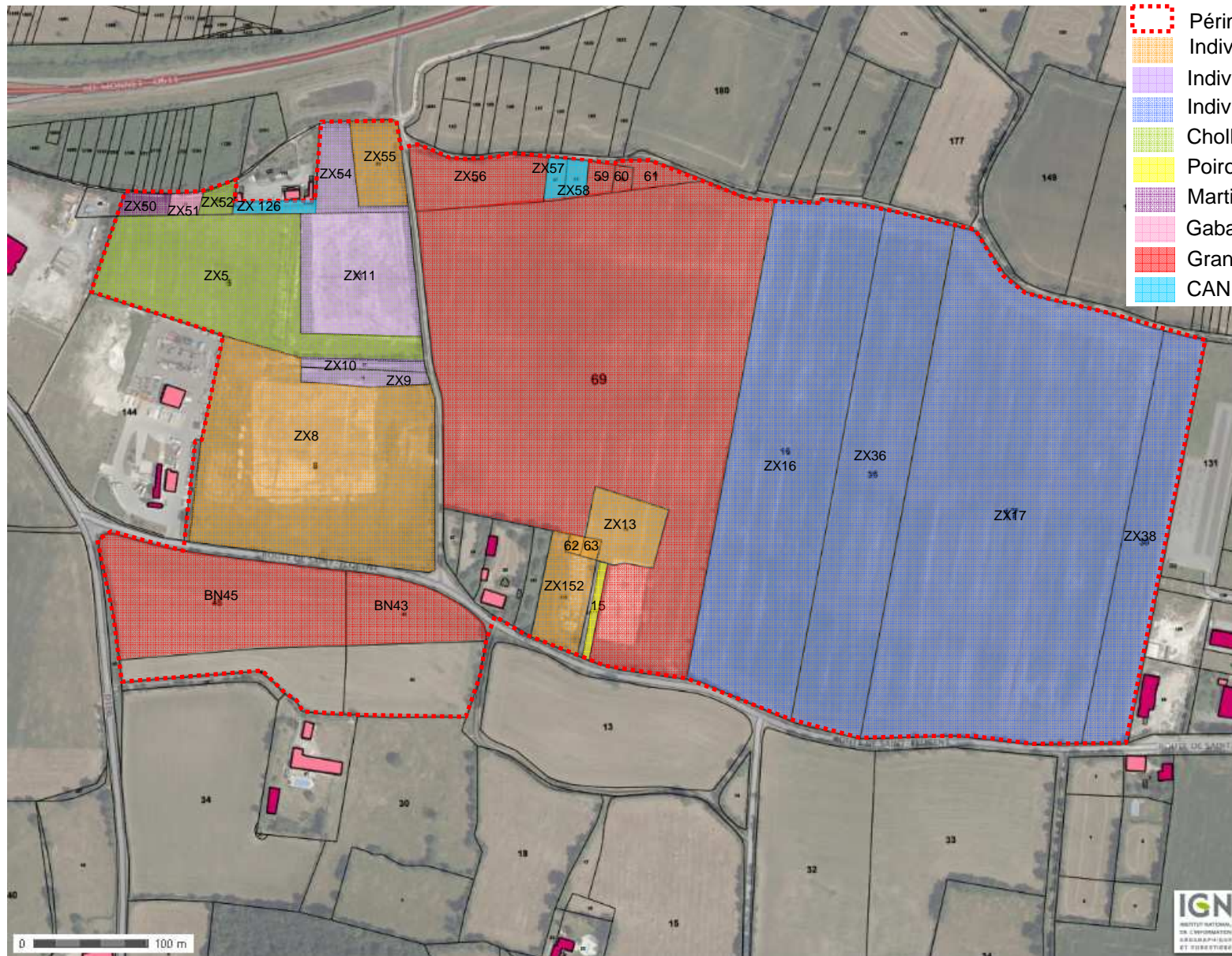
- La société ASTEC, maître d'œuvre de l'opération, a déposée le bilan. Par conséquent, une nouvelle maîtrise d'œuvre doit être recrutée pour les missions suivantes :
 - o Suivi du marché à bons de commandes de COLAS (missions PRO, VISA, DET et AOR) ;
 - o Etudes techniques et suivi des travaux de la phase 2 (missions PRO, ACT, VISA, DET et AOR)
- La commune d'Aiffres a nommé, par délibération du 25 juin 2015, la voie principale de Bâtipolis « rue Nikola TESLA » (1856-1943) : inventeur et ingénieur né à Smijlan (actuelle Croatie) ayant principalement travaillé sur l'électricité (alternateur, électromagnétisme, radar, télécommande,...).

PROJET

3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

3.1 - ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES

Désignation terrain				Régime fiscal	Réalisation de la vente		Frais d'acte		Indemnités exploitants		
Propriétaire	Adresse	Ref.	Superficie		(principal+rempoi) en € TTC		en € HT		en € TTC		
		cadastrale	en m ²		Engagé	Règle au 31/12/2013	Engagé	Règle au 31/12/2013	Engagé	Règle au 31/12/2013	
Indivision ALBERT (*)	79 270 Saint Symphorien	ZX 8	34 510	art. 1045 CGI	83 351,13	83 351,13	1 393,41	1 393,41	17 953,45	17 953,45	
		ZX 13	3 640								
		ZX 55	3 351								
		ZX 62	303								
		ZX 63	207								
		ZX 152	3 757								
TOTAL	45 768	83 351,13	83 351,13	1 393,41	1 393,41	17 953,45	17 953,45				
Indivision BOBINEAU	AIFFRES	ZX 9	1 410	art. 1045 CGI	30 599,71	30 599,71	7522 (NB: en Frais de negociation)	7522 (NB: en Frais de negociation)	6 434,13	6 434,13	
		ZX 10	970								
		ZX 11	11 050								
		ZX 54	2 916								
TOTAL	16 346	30 599,71	30 599,71	0,00	0,00	6 434,13	6 434,13				
Indivision CHIRON	Les Grenailles	ZX 16	43 980	art. 1045 CGI	302 809,36	302 809,36	5 590,14	5 590,14	66 104,71	66 104,71	
		ZX 17	80 090								
		ZX 36	29 670								
		ZX 38	14 200								
TOTAL	167 940	302 809,36	302 809,36	5 590,14	5 590,14	66 104,71	66 104,71				
CHOLLET	Parthenay	ZX 5	20 050	art. 1045 CGI	38 938,87	38 938,87	1 009,29	1 009,29	8 208,97	8 208,97	
		ZX 52	805								
TOTAL	20 855	38 938,87	38 938,87	1 009,29	1 009,29	8 208,97	8 208,97				
Indivision LUCAS	AIFFRES	ZX 15	580	art. 1045 CGI	1 085,76	1 085,76	900,00	900,00	0,00	0,00	
		TOTAL	580								1 692,00
MARTIN	CHAURAY	ZX 50	945	art. 1045 CGI	1 769,04	1 769,04	371,89	371,89	371,97	371,97	
		TOTAL	945								1 769,04
GABARD	NIORT	ZX 51	507	art. 1045 CGI	949,10	949,10	334,02	334,02	199,57	199,57	
		TOTAL	507								949,10
GRANGE	BOURNEZEAU	ZX 56	5 403	art. 1045 CGI	217 768,38	217 768,38	3 228,50	3 228,50	47 445,89	47 445,89	
		ZX 59	638								
		ZX 60	344								
		ZX 61	1 006								
		ZX 69	89 150								
		BN 43	6 019								
		BN 45	17 977								
TOTAL	120 537	217 768,38	217 768,38	3 228,50	3 228,50	47 445,89	47 445,89				
CAN	NIORT	ZX 57	631	art. 1045 CGI	3 248,00	3 248,00	864,44	864,44	0,00	0,00	
		ZX 58	626								
		ZX 126	700								
		TOTAL	1 957								3 248,00
					375 435	681 125,59	681 125,59	13 691,69	13 691,69	146 718,69	146 718,69



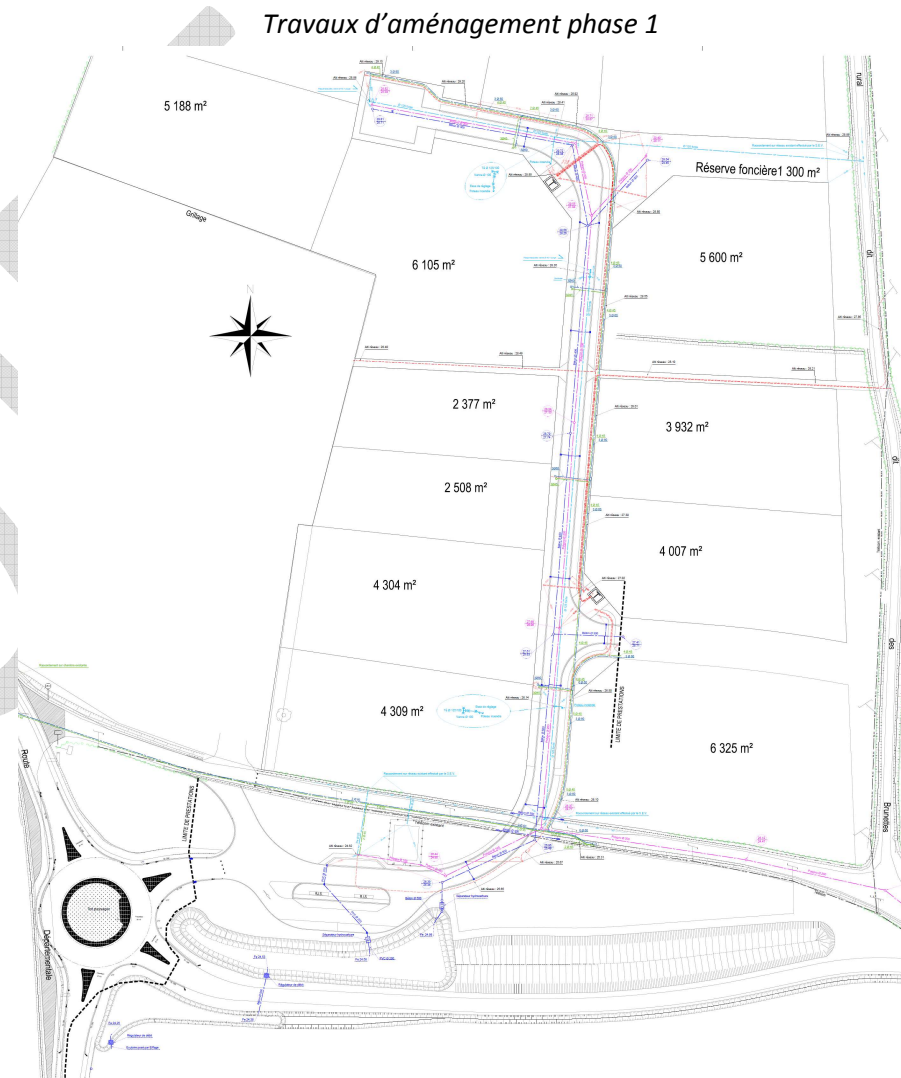
- Périmètre de ZAC
- Indivision Albert
- Indivision Bobineau
- Indivision Chiron
- Chollet
- Poirot-Lucas
- Martin
- Gabard
- Grange
- CAN

3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

A ce jour, l'ensemble des travaux d'aménagement programmés dans le cadre du DCE 1 de la ZAC Bâtipolis 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.



4. REALISATIONS DE L'EXERCICE 2014 ET PREVISIONS 2015

4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE

4.1.1 Dépenses

Les dépenses globales de la ZAC Bâtipolis diminuent d'environ 48 K€ HT.

- Etudes – Ce poste diminue d'environ 35 K€ HT
Cela correspond aux missions de DSA et Théma environnement relatives au développement du parc photovoltaïque qui n'ont pas été exécutées suite à la décision de la CAN d'arrêter le projet.
- Coût d'acquisition foncière - Ce poste augmente d'environ 1 K€ HT du fait de l'ajustement de frais de notaires sur les acquisitions des parcelles ZX 13 (Mme LEREIN) et ZX 167a (Immobilière d'Aytré).
- Travaux d'infrastructure : Ce poste reste inchangé.
- Honoraires sur travaux : Ce poste augmente diminue d'environ 2 K€ du fait de la diminution de l'assiette de calcul de la rémunération (diminution du poste études).
- Fonds de concours pour la réalisation du giratoire - Ce poste augmente de 2 K€ HT du fait d'une erreur sur la TVA non applicable lors de l'élaboration du CRACL 2013-2014.
- Frais financier - Ce poste reste inchangé.
- Honoraires de maîtrise d'ouvrage - Ce poste augmente d'environ 6 K€ HT du fait que les dépenses prévisionnelles soit faibles en 2017 ce qui déclenche la rémunération forfaitaire minimum de 6K € HT cette même année.
- Frais divers : Ce poste reste inchangé.
- Frais de commercialisation - Ce poste diminue d'environ 19 K€ HT du fait de l'arrêt du projet de parc photovoltaïque.
- Liquidation de l'opération - Ce poste reste quasiment inchangé car directement indexé sur le montant des dépenses réalisées.

4.1.2 Recettes

Les recettes de la ZAC Bâtipolis diminuent d'environ 60 K€ HT.

- Loyers : Ce poste reste inchangé. Toutefois, le loyer potentiel versé à la CAN au-delà de la durée de la concession d'aménagement diminue de 900 000 € suite à la décision de la CAN d'arrêter le développement du parc photovoltaïque.
- Cessions : Ce poste reste inchangé.
- Participation collectivité : Ce poste reste inchangé.
- Produits financiers - Ce poste reste quasiment inchangé.
- Autres produits – Ce poste diminue de 60 K€ HT du fait de l'arrêt du parc photovoltaïque. Cela correspond à la vente du Permis de Construire pour le parc photovoltaïque à un opérateur exploitant.

4.2 - DEPENSES

	Bilan originel CRAC 2005	Bilan CRAC Décembre 2014	Bilan prévisionnel actualisé Juin 2015	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/13	Réalisé en 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
ETUDES	85 000 €	141 395 €	106 000 €	-35 395 €	88 770 €	4 635 €	7 725 €	4 870 €	0 €	0 €
COÛTS D'ACQUISITION	1 082 000 €	991 311 €	992 712 €	1 401 €	924 980 €	0 €	67 732 €	0 €	0 €	0 €
Acquisitions	1 082 000 €	891 344 €	891 744 €	400 €	827 844 €	0 €	63 900 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition	0 €	71 447 €	72 440 €	993 €	69 886 €	0 €	2 554 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires d'acquisition	0 €	28 520 €	28 528 €	8 €	27 250 €		1 278 €	0 €	0 €	0 €
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	2 683 000 €	3 713 742 €	3 713 742 €	0 €	1 824 292 €	39 981 €	73 829 €	315 000 €	48 000 €	1 412 641 €
Travaux marchés	2 556 000 €	2 664 776 €	2 664 776 €	0 €	992 542 €	35 541 €	20 000 €	270 000 €	46 000 €	1 300 693 €
Travaux - lettres de commande ou	127 000 €	1 048 966 €	1 048 966 €	0 €	831 750 €	4 439 €	53 829 €	45 000 €	2 000 €	111 948 €
Fouilles archéologiques	127 000 €	688 116 €	688 116 €	0 €	654 287 €		33 829 €			
Terrassement / voirie / assainis		8 850 €	5 100 €	-3 750 €	5 100 €					
Réseaux souples / éclairage publ			3 750 €	3 750 €		3 750 €				
Concessionnaires réseaux publics		352 000 €	352 000 €	0 €	172 363 €	689 €	20 000 €	45 000 €	2 000 €	111 948 €
HONORAIRES SUR TRAVAUX	283 000 €	392 988 €	390 532 €	-2 456 €	214 516 €	4 954 €	7 408 €	56 769 €	12 000 €	94 885 €
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	178 000 €	155 000 €	155 000 €	0 €	114 480 €	1 034 €	800 €	10 000 €	2 000 €	26 686 €
C.S.P.S.		8 000 €	8 000 €	0 €	2 781 €			2 000 €		3 219 €
Géomètre sur travaux/plan topo	10 000 €	35 000 €	35 000 €	0 €	22 968 €			12 032 €		
Etudes de sols		10 000 €	10 000 €	0 €				10 000 €		
Assistance architecturale sur PC		40 000 €	40 000 €	0 €		2 400 €	3 600 €	10 000 €	10 000 €	14 000 €
Honoraires réalisation équipements	95 000 €	141 438 €	138 982 €	-2 456 €	70 738 €	1 520 €	3 008 €	12 737 €	0 €	50 979 €
Honoraires sur archéologie		3 550 €	3 550 €	0 €	3 550 €		0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE CONCOURS	0 €	222 946 €	224 946 €	2 000 €	212 946 €	0 €	12 000 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS FINANCIERS	201 000 €	106 610 €	106 610 €	0 €	88 678 €	25 €	0 €	4 500 €	4 500 €	8 907 €
Frais financiers sur emprunt	154 000 €	85 610 €	85 610 €	0 €	85 610 €					
Frais financiers sur court terme	47 000 €	21 000 €	21 000 €	0 €	3 068 €	25 €		4 500 €	4 500 €	8 907 €
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE	159 000 €	220 220 €	226 023 €	5 803 €	133 172 €	6 000 €	6 624 €	14 407 €	6 000 €	59 821 €
FRAIS DIVERS	60 000 €	59 000 €	59 000 €	0 €	27 568 €	7 155 €	5 903 €	7 528 €	6 134 €	4 714 €
FRAIS DE COMMERCIALISATION	184 000 €	250 430 €	231 530 €	-18 900 €	31 173 €	23 029 €	20 518 €	37 360 €	26 650 €	92 800 €
Communication (panneaux, plaquettes,	0 €	8 000 €	8 000 €	0 €	5 146 €	1 699 €	1 156 €			
Géomètres sur ventes	90 000 €	25 000 €	25 000 €	0 €	4 698 €		2 502 €	3 200 €	3 200 €	11 400 €
Divers		1 000 €	1 000 €	0 €	330 €	330 €	340 €			
Honoraires de commercialisation	94 000 €	118 430 €	99 530 €	-18 900 €			2 520 €	20 160 €	9 450 €	67 400 €
Mission prospection et communication		42 000 €	42 000 €	0 €	21 000 €	21 000 €	0 €			
Accompagnement technique DSA		56 000 €	56 000 €	0 €			14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €
LIQUIDATION OPERATION	21 000 €	27 498 €	27 464 €	-34 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27 464 €
TOTAL DEPENSES	4 758 000 €	6 126 140 €	6 078 559 €	-47 581 €	3 546 094 €	85 778 €	201 738 €	440 433 €	103 284 €	1 701 232 €

4.3 - RECETTES

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC Décembre 2014	Bilan prévisionnel actualisé Juin 2015	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/13	Réalisé en 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2017	Prévisionnel 2018 et suiv.
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
LOCATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Loyers hors durée concession	0 €	900 000 €	0 €	-900 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CESSIONS	4 460 000 €	2 937 680 €	2 937 680 €	0 €	0 €	0 €	78 000 €	420 000 €	300 000 €	2 139 680 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE	330 000 €	3 150 000 €	3 150 000 €	0 €	1 300 000 €	1 850 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation extérieure (Région, département)	290 000 €	0 €	0 €	0 €						
Participation CAN aux équipements	40 000 €	757 000 €	757 000 €	0 €	757 000 €					
Participation d'équilibre		2 393 000 €	2 393 000 €	0 €	543 000 €	1 850 000 €				
PRODUITS FINANCIERS	0 €	20 453 €	20 544 €	91 €	20 453 €	91 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.D.C.	0 €	0 €	0 €	0 €						
Divers	0 €	20 453 €	20 544 €	91 €	20 453 €	91 €				
AUTRES PRODUITS	0 €	60 000 €	0 €	-60 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cession PC Parc Photovoltaïque	0 €	60 000 €	0 €	-60 000 €					0 €	
TOTAL RECETTES	4 790 000 €	6 168 133 €	6 108 224 €	-59 909 €	1 320 453 €	1 850 091 €	78 000 €	420 000 €	300 000 €	2 139 680 €

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 1	543 000 €	à la même date	13-mai-11
Participation d'équilibre 2	1 850 000 €	Fixée par avenant à la convention de Concession en date du 15 décembre 2014 - Prévues au bilan révisé à la même date	15-déc.-14
Total participations	3 150 000 €		

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

La participation d'équilibre 2 a été versée en totalité en 2014, comme prévu au CRAC 2013-2014 de Bâtipolis, à l'avenant n°4 à la convention de concession et l'avenant n°2 à la convention d'avance n°6, par conversion d'une partie de l'avance n°6 (2,6 M €).

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 dû 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 nécessite 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	Durée initiale	Prolongation	Date de remboursement	
Avance n°1	125 000 €	14-juin-06	1 an	1 an par avenant du 10 juillet 2008	13-oct.-08
Avance n°2	510 000 €	13-oct.-08	1 an	1 an par avenant 15 octobre 2009	28-mars-11
Avance n°3	1 000 000 €	15-oct.-09	1 an	1 an par avenant du 17 mars 2011	15-oct.-11
Avance n°4	1 100 000 €	28-mars-11	1 an	Non	8-août-12
Avance n°5	400 000 €	6-janv.-12	1 an	Non	21-juin-13
Avance n°6	2 600 000 €	2-août-12	1 an	1 an par avenant du 30 mai 2013 puis illimitée suivant avenant du 15 déc. 2014	Conversion de 1,85 M € en participation d'équilibre par avenant du 15 décembre 2014 Remboursement 750 K € restant suivant avancement commercialisation

L'avance de trésorerie n°6 (2,6 M €) a 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 €) par délibération du 15 décembre 2014.

5. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

	Bilan originel CRAC 2005	Bilan CRAC Décembre 2014	Bilan prévisionnel actualisé Juin 2015	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/13	Réalisé en 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
TOTAL DEPENSES	4 758 000 €	6 126 140 €	6 078 559 €	-47 581 €	3 546 094 €	85 778 €	201 738 €	440 433 €	103 284 €	1 701 232 €
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
TOTAL RECETTES	4 790 000 €	6 168 133 €	6 108 224 €	-59 909 €	1 320 453 €	1 850 091 €	78 000 €	420 000 €	300 000 €	2 139 680 €
RECETTES - DEPENSES	32 000 €	41 993 €	29 665 €	-12 328 €	-2 225 641 €	1 764 314 €	-123 738 €	-20 433 €	196 716 €	438 448 €
MOYENS DE FINANCEMENT										
Emprunt Dexia										
Encaissement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €					
Remboursement	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €					
Avance CAN 1										
Encaissement		125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €					
Remboursement		125 000 €	125 000 €	0 €	125 000 €					
Avance CAN 2										
Encaissement		510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €					
Remboursement		510 000 €	510 000 €	0 €	510 000 €					
Avance CAN 3										
Encaissement		1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €					
Remboursement		1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €					
Avance CAN 4										
Encaissement		1 100 000 €	1 100 000 €	0 €	1 100 000 €					
Remboursement		1 100 000 €	1 100 000 €	0 €	1 100 000 €					
Avance CAN 5										
Encaissement		400 000 €	400 000 €	0 €	400 000 €					
Remboursement		400 000 €	400 000 €	0 €	400 000 €					
Avance CAN 6										
Encaissement		2 600 000 €	2 600 000 €	0 €	2 600 000 €	-1 850 000 €				
Remboursement		2 600 000 €	2 600 000 €	0 €			13 320 €	224 770 €	511 910 €	
SOLDE DE TRESORERIE	32 000 €	41 993 €	29 665 €	-12 328 €	374 359 €	-85 686 €	-123 738 €	-33 753 €	-28 054 €	-73 462 €
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE				0 €	374 359 €	288 672 €	164 934 €	131 181 €	103 127 €	29 665 €

L'avenant n°2 de la convention d'avance n°6 ainsi que l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement ont, sur les 2,6 M € de l'avance n°6, converti 1,85 M € 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^{er} janvier et le 31 décembre). Cette modification a 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		2014	2015	2016	2017	2018 et suiv.	TOTAL
Phase 1	Surface (en m ²)		4 000	10 000	15 000	37 286	66 286
Phase 2	Surface (en m ²)			22 000	0	69 698	91 698
TOTAL	Surface (en m²)	0	4 000	32 000	15 000	106 984	157 984

Calcul du remboursement de l'avance 750 K € :

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

	Années						TOTAL
	2007	au 31/12/2009	2010	2011	2012	suiv.	
MOBILISATION EMPRUNTS	1 000 000						1 000 000
MONTANTS REMBOURSES (amortissement + intérêts)		555 000	260 000	271 000			1 086 000
AMORTISSEMENT		476 000	256 000	268 000			1 000 000
INTERETS		79 000	4 000	3 000			86 000
CAPITAL RESTANT DÛ		524 000	268 000	0			0