

# AIFFRES – ZAC BATIPOLIS



## COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

-

2015/2016



Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160926-C24-09-2016-1-  
DE  
Date de télétransmission : 29/09/2016  
Date de réception préfecture : 29/09/2016

## 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 .....	9
3.1 -	ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES.....	9
3.2 -	TRAVAUX D'AMENAGEMENT .....	11
4.	REALISATIONS DE L'EXERCICE 2014 ET PREVISIONS 2015.....	12
4.1 -	EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE.....	12
4.1.1	<i>Dépenses</i> .....	12
4.1.2	<i>Recettes</i> .....	13
4.2 -	DEPENSES .....	14
4.3 -	RECETTES .....	15
4.4 -	PARTICIPATIONS ET AVANCES.....	16
4.4.1	<i>Participation de la Collectivité</i> .....	16
4.4.2	<i>Avances de la Collectivité</i> .....	17
5.	BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL .....	18
6.	TABLEAU DES EMPRUNTS.....	20

# 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<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

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

<b>FORME D'INTERVENTION :</b>		<i>Convention Publique d'aménagement</i>	
<b>TYPE D'OPERATION :</b>		<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 <sup>2</sup>
	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	
Approbation du CRAC 2014 et prévisions 2015	Date	28/09/2014	

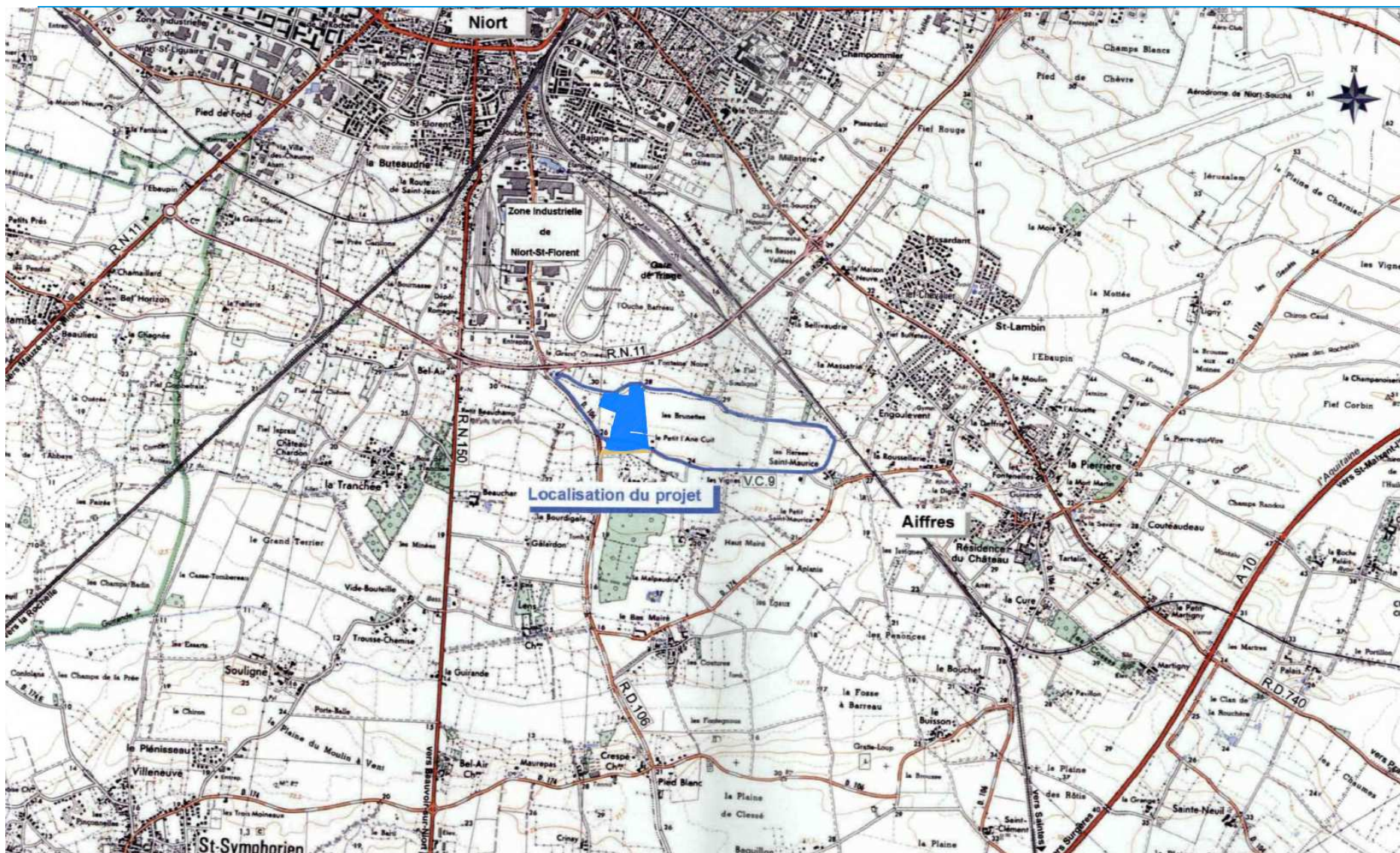
  

<b>PARAMETRES ADMINISTRATIFS</b>	
Dossier de création de ZAC approuvé le:	30/05/2005
Dossier de réalisation de ZAC approuvé le:	19/02/2007
Bilan financier approuvé au dossier de réalisation le:	19/02/2007
Arrêté de DUP du Préfet en date du:	27/11/2006

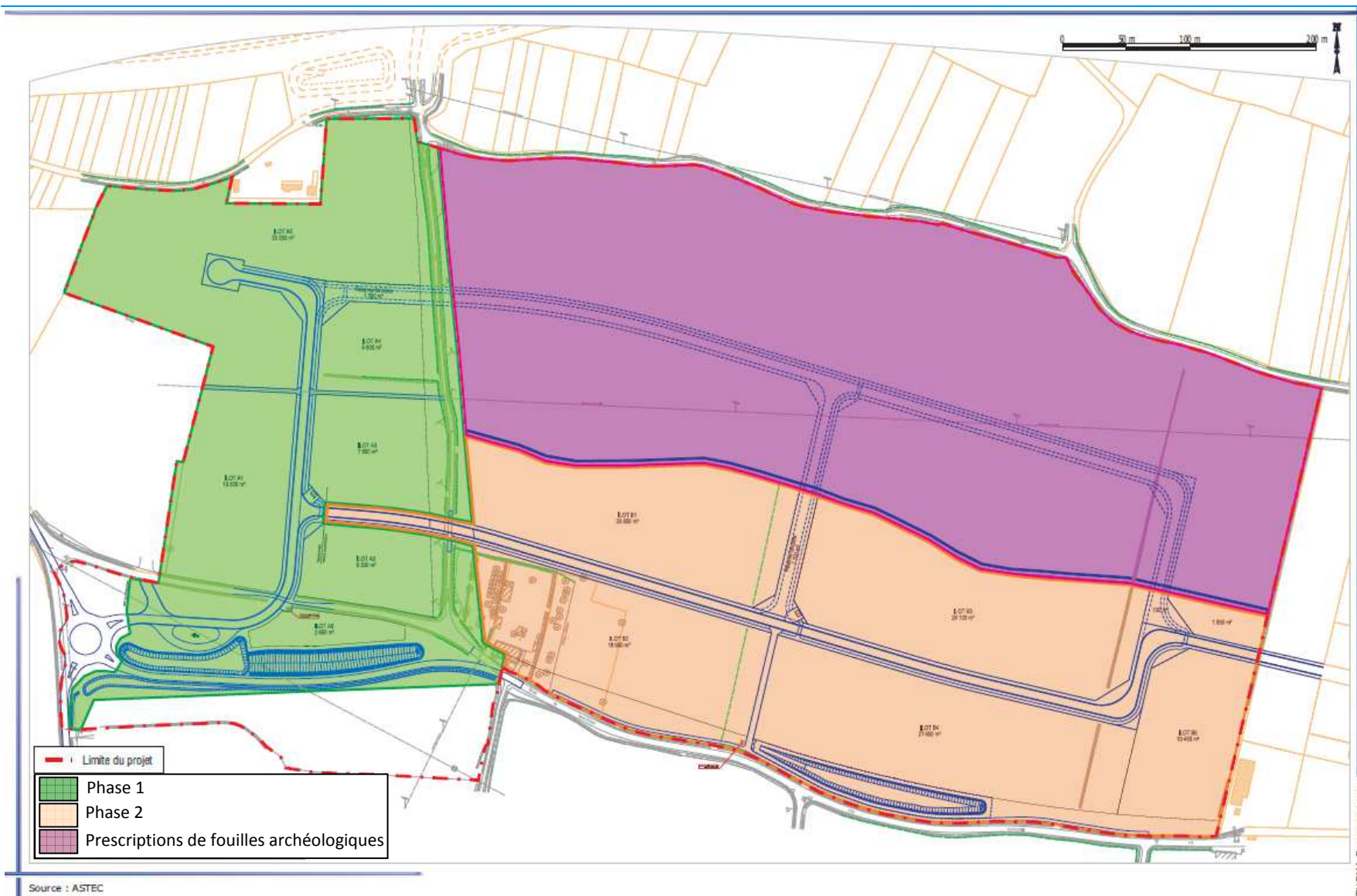
  

<b>ELEMENTS PHYSIQUES</b>				
	TOTAL	Phase 1	Phase 2	Phase 3 (Terrains gelés)
Surface de l'opération :	38,27 ha	10,13 ha	12,65 ha	15,50 ha
Surface des terrains cessibles	157 984 m <sup>2</sup>	66 286 m <sup>2</sup>	91 698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface des terrains cessibles (prescriptions archéologiques)	155 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	155 000 m <sup>2</sup>
Surface acquise :	375 773 m <sup>2</sup>	101 210 m <sup>2</sup>	119 563 m <sup>2</sup>	155 000 m <sup>2</sup>
Surface des terrains restant à acquérir :	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 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>	66286 m <sup>2</sup>	91698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### 1.3 - SITUATION



### 1.4 - PHASAGE



## 2. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1 - EXERCICE 2015

Les dépenses 2015 de Bâtipolis représente environ 51 K€ HT.

Elles ont été réparties de la manière suivante :

- Etudes : 8 K € correspondant à la réalisation partielle (complément à l'état initial de l'environnement) du marché de Théma Environnement pour la réalisation d'une étude d'impact pour le développement d'un parc photovoltaïque sur les terrains faisant l'objet d'un gel par la DRAC Poitou-Charentes (15 ha).
- Acquisition : 2,5 K € correspondant à l'acquisition de la parcelle ZX 14 à Madame Lerein pour permettre l'installation de l'unité de méthanisation en phase 2.
- Travaux : Environ 4 K€ HT correspondant à des travaux d'entretien des équipements et des espaces verts.
- 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 Départemental 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.
- Honoraires maîtrise d'ouvrage : 6 K€ HT
- Frais divers (postes, impôts, entretien,...) : 4,5 K€ HT pour les frais de postes, les impôts fonciers, l'entretien des terrains à commercialiser.
- Frais de commercialisation : 14,5 K€ HT essentiellement pour la mission d'accompagnement technique confiée à DSA.

## 2.2 - EXERCICE 2016

---

Les prévisions de dépenses 2016 s'élève à environ 159 K€ HT.

- Foncier : 66 K€ HT y compris frais annexes pour la parcelle ZX 167a. A 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 : 10 K€ HT  
NOTA : Les travaux de viabilisation du terrain sont à la charge de l'acquéreur. Mais ce dernier peut demander à DSA de les réaliser contre remboursement des frais correspondants.
  - 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 Entretien espaces verts : 3 K€.
- Honoraires sur travaux et maîtrise d'ouvrage : 13 K€ HT correspondant aux études de viabilisation du terrain destiné aux Injecteurs Niortais.
- 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 27K€ HT ;
  - o Géomètres sur vente ;
  - o Honoraires de commercialisation ;
  - o Mission d'accompagnement technique DSA dans le cadre des implantations de prospectus.

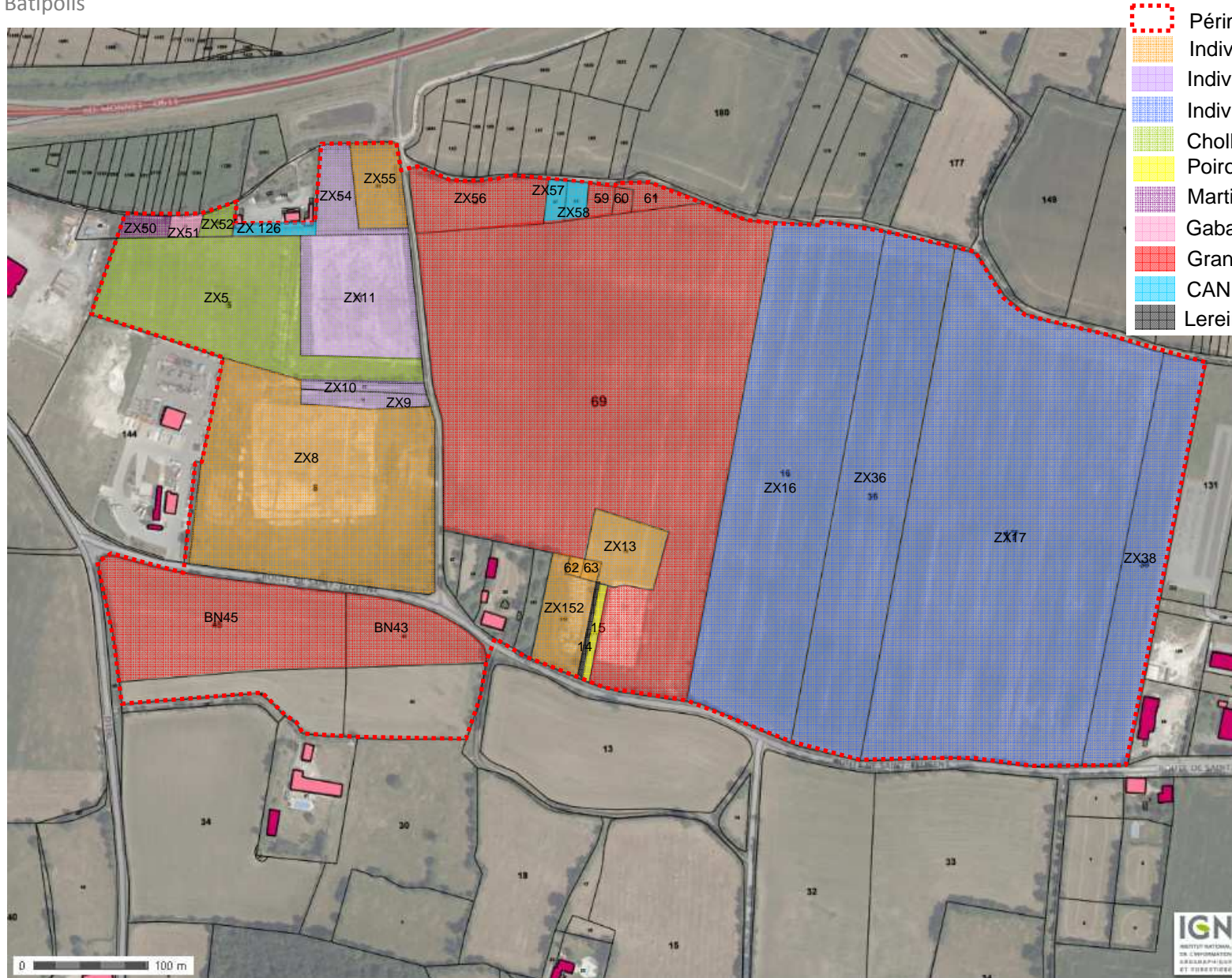
Par ailleurs, durant l'année 2016, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été recrutée (groupement VERDI/Scape) suite au dépôt de bilan de la société ASTEC.












### 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	Réf. cadastrale	Superficie en m <sup>2</sup>		(principal+rempoi) en € TTC		en € HT		en € TTC	
					Engagé	Réglé au 31/12/2015	Engagé	Réglé au 31/12/2015	Engagé	Réglé au 31/12/2015
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							
<b>TOTAL</b>	<b>45 768</b>	<b>83 351,13</b>	<b>83 351,13</b>	<b>1 393,41</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	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							
		<b>TOTAL</b>	<b>16 346</b>							
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							
		<b>TOTAL</b>	<b>167 940</b>							
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							
		<b>TOTAL</b>	<b>20 855</b>							
LEREIN	NIORT	ZX 14	338	art. 1045 CGI	617,76		900,00		129,89	
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>	<b>617,76</b>	<b>900,00</b>							
Indivision LUCAS	AIFFRES	ZX 15	580	art. 1045 CGI	1 692,00	1 692,00	900,00	900,00	0,00	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>580</b>							
MARTIN	CHAURAY	ZX 50	945	art. 1045 CGI	1 769,04	1 769,04	371,89	371,89	371,97	371,97
		<b>TOTAL</b>	<b>945</b>							
GABARD	NIORT	ZX 51	507	art. 1045 CGI	949,10	949,10	334,02	334,02	199,57	199,57
		<b>TOTAL</b>	<b>507</b>							
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							
		<b>TOTAL</b>	<b>120 537</b>							
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							
		<b>TOTAL</b>	<b>1 957</b>							
<b>375 773</b>				<b>681 743,35</b>		<b>681 125,59</b>	<b>14 591,69</b>	<b>13 691,69</b>	<b>146 848,58</b>	<b>146 718,69</b>



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

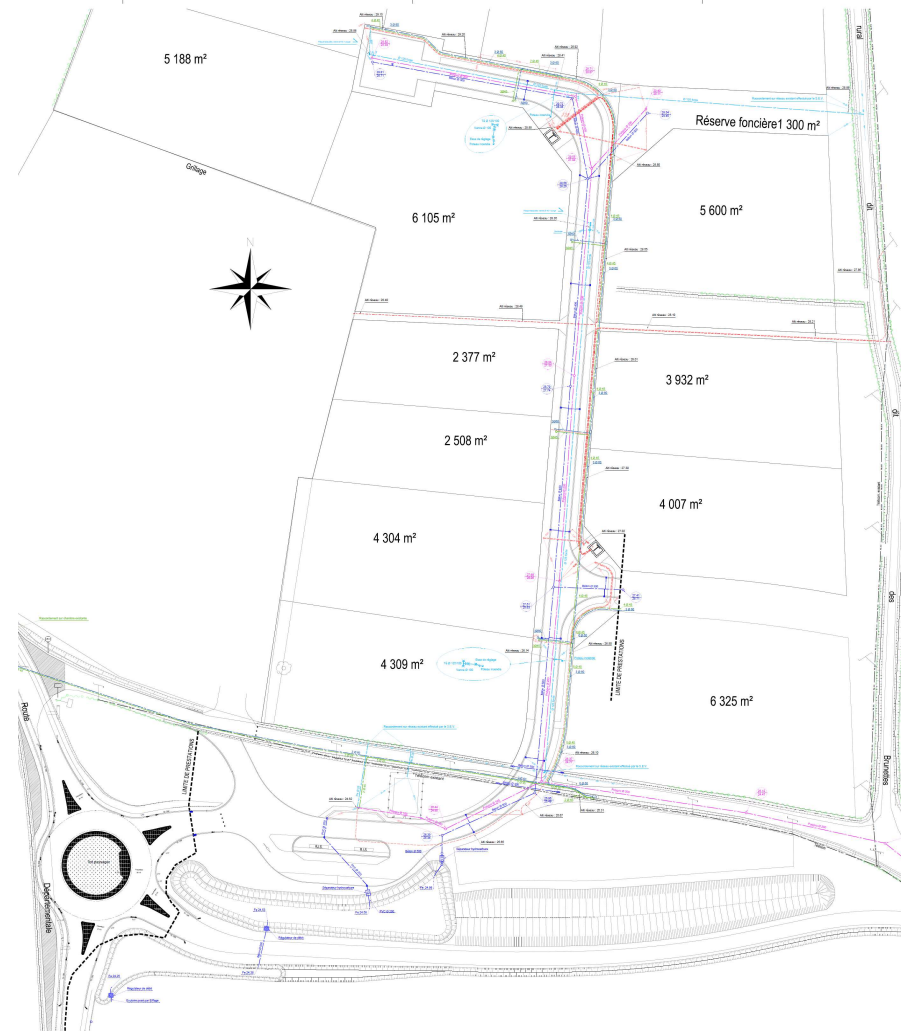
### 3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

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.

#### Travaux d'aménagement phase 1



## 4. REALISATIONS DE L'EXERCICE 2015 ET PREVISIONS 2016

### 4.1 - EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE

#### 4.1.1 Dépenses

**Les dépenses globales de la ZAC Bâtipolis restent quasiment inchangées.**

- Etudes – Ce poste reste quasiment inchangé.
- Coût d'acquisition foncière - Ce poste augmente d'environ 1 K€ HT du fait de l'ajustement de frais de notaires sur l'acquisition de la parcelle ZX 167a (Immobilière d'Aytré).
- Travaux d'infrastructure : Ce poste reste inchangé.
- Honoraires sur travaux : Ce poste baisse d'environ 3,5 K€ du fait de l'ajustement des honoraires (avis architectural sur permis, accompagnement technique, ...).
- Fonds de concours pour la réalisation du giratoire - Ce poste reste inchangé.
- Frais financier - Ce poste reste inchangé.
- Honoraires de maîtrise d'ouvrage - Ce poste augmente d'environ 2,5 K€ HT du fait de l'ajustement du phasage des dépenses de travaux et de l'assiette de calcul de la rémunération.
- Frais divers : Ce poste reste inchangé.
- Frais de commercialisation - Ce poste reste inchangé.
- 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 restent quasiment inchangées.**

- Cessions : Ce poste reste inchangé.
- Participation collectivité : Ce poste reste inchangé.
- Produits financiers - Ce poste reste quasiment inchangé.

## 4.2 - DEPENSES

DEPENSES	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC Décembre 2015	Bilan prévisionnel actualisé septembre 2016	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/14	Réalisé en 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
<b>ETUDES</b>	<b>85 000 €</b>	<b>106 000 €</b>	<b>106 070 €</b>	<b>70 €</b>	<b>93 405 €</b>	<b>7 795 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 870 €</b>	<b>0 €</b>
<b>COÛTS D'ACQUISITION</b>	<b>1 082 000 €</b>	<b>992 713 €</b>	<b>993 627 €</b>	<b>915 €</b>	<b>924 980 €</b>	<b>2 433 €</b>	<b>66 214 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Acquisitions	1 082 000 €	891 745 €	891 744 €	0 €	827 844 €	900 €	63 000 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition	0 €	72 440 €	73 355 €	915 €	69 886 €	1 515 €	1 954 €	0 €	0 €
Honoraires d'acquisition	0 €	28 528 €	28 528 €	0 €	27 250 €	18 €	1 260 €	0 €	0 €
<b>TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE</b>	<b>2 683 000 €</b>	<b>3 713 742 €</b>	<b>3 713 742 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 864 272 €</b>	<b>4 142 €</b>	<b>46 665 €</b>	<b>385 000 €</b>	<b>1 413 663 €</b>
Travaux marchés	2 556 000 €	2 664 776 €	2 664 776 €	0 €	1 028 082 €	3 371 €	12 836 €	320 000 €	1 300 486 €
Travaux - lettres de commande ou	127 000 €	1 048 966 €	1 048 966 €	0 €	836 189 €	771 €	33 829 €	65 000 €	113 177 €
Fouilles archéologiques	127 000 €	688 116 €	688 116 €	0 €	654 287 €		33 829 €		
Terrassement / voirie / assainis		5 100 €	5 100 €	0 €	5 100 €				
Réseaux souples / éclairage publ		3 750 €	3 750 €	0 €	3 750 €				
Concessionnaires réseaux publics		352 000 €	352 000 €	0 €	173 052 €	771 €		65 000 €	113 177 €
<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>	<b>283 000 €</b>	<b>390 532 €</b>	<b>387 041 €</b>	<b>-3 491 €</b>	<b>219 470 €</b>	<b>0 €</b>	<b>7 053 €</b>	<b>54 781 €</b>	<b>105 738 €</b>
Maîtrise d'œuvre - O.P.C.	178 000 €	155 000 €	160 000 €	5 000 €	115 514 €		1 636 €	10 713 €	32 138 €
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 €	30 000 €	-10 000 €	2 400 €		3 600 €	5 000 €	19 000 €
Honoraires réalisation équipements	95 000 €	138 982 €	140 491 €	1 509 €	72 258 €		1 817 €	15 037 €	51 381 €
Honoraires sur archéologie		3 550 €	3 550 €	0 €	3 550 €				
<b>FONDS DE CONCOURS</b>	<b>0 €</b>	<b>224 946 €</b>	<b>224 946 €</b>	<b>0 €</b>	<b>212 946 €</b>	<b>12 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>201 000 €</b>	<b>106 610 €</b>	<b>106 610 €</b>	<b>0 €</b>	<b>88 702 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 500 €</b>	<b>13 407 €</b>
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 €	3 093 €			4 500 €	13 407 €
<b>HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE</b>	<b>159 000 €</b>	<b>226 023 €</b>	<b>228 669 €</b>	<b>2 646 €</b>	<b>139 172 €</b>	<b>6 000 €</b>	<b>6 000 €</b>	<b>16 896 €</b>	<b>60 601 €</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>60 000 €</b>	<b>59 000 €</b>	<b>59 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>34 722 €</b>	<b>4 498 €</b>	<b>5 928 €</b>	<b>7 328 €</b>	<b>6 523 €</b>
<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>184 000 €</b>	<b>231 530 €</b>	<b>231 530 €</b>	<b>0 €</b>	<b>54 102 €</b>	<b>14 544 €</b>	<b>27 457 €</b>	<b>30 430 €</b>	<b>104 997 €</b>
Communication (panneaux, plaquettes,	0 €	8 000 €	8 000 €	0 €	6 845 €	90 €	1 066 €		
Géomètres sur ventes	90 000 €	25 000 €	25 000 €	0 €	4 698 €	454 €	2 502 €	3 200 €	14 147 €
Divers		1 000 €	1 000 €	0 €	560 €		440 €		
Honoraires de commercialisation	94 000 €	99 530 €	99 530 €	0 €			9 450 €	13 230 €	76 850 €
Mission prospection et communication		42 000 €	42 000 €	0 €	42 000 €				
Accompagnement technique DSA		56 000 €	56 000 €	0 €		14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €
<b>LIQUIDATION OPERATION</b>	<b>21 000 €</b>	<b>27 464 €</b>	<b>27 444 €</b>	<b>-20 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>27 444 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>4 758 000 €</b>	<b>6 078 559 €</b>	<b>6 078 679 €</b>	<b>120 €</b>	<b>3 631 771 €</b>	<b>51 412 €</b>	<b>159 317 €</b>	<b>503 806 €</b>	<b>1 732 372 €</b>

## 4.3 - RECETTES

	Bilan original CRAC 2005	Bilan CRAC Décembre 2015	Bilan prévisionnel actualisé septembre 2016	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/14	Réalisé en 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
<b>CESSIONS</b>	<b>4 460 000 €</b>	<b>2 937 680 €</b>	<b>2 937 680 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>78 000 €</b>	<b>420 000 €</b>	<b>2 439 680 €</b>
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	<b>330 000 €</b>	<b>3 150 000 €</b>	<b>3 150 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 150 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Participation extérieure (Région, départemen	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 €	2 393 000 €				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>20 544 €</b>	<b>20 694 €</b>	<b>150 €</b>	<b>20 694 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Divers	0 €	20 544 €	20 694 €	150 €	20 694 €	0 €			
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 790 000 €</b>	<b>6 108 224 €</b>	<b>6 108 374 €</b>	<b>150 €</b>	<b>3 170 694 €</b>	<b>0 €</b>	<b>78 000 €</b>	<b>420 000 €</b>	<b>2 439 680 €</b>

#### 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
<b>Total participations</b>	<b>3 150 000 €</b>		

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 € HT ont été versés au titre de la participation aux équipements publics en 2011. La part correspondant à la TVA (148 372 €), permettant de demander le remboursement de l'intégralité du crédit de TVA, a été versée en 2015. 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 2015	Bilan prévisionnel actualisé septembre 2016	Evolution sur bilan précédent	Réalisé au 31/12/14	Réalisé en 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
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>4 758 000 €</b>	<b>6 078 559 €</b>	<b>6 078 679 €</b>	<b>120 €</b>	<b>3 631 771 €</b>	<b>51 412 €</b>	<b>159 317 €</b>	<b>503 806 €</b>	<b>1 732 372 €</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
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 790 000 €</b>	<b>6 108 224 €</b>	<b>6 108 374 €</b>	<b>150 €</b>	<b>3 170 694 €</b>	<b>0 €</b>	<b>78 000 €</b>	<b>420 000 €</b>	<b>2 439 680 €</b>
<b>RECETTES - DEPENSES</b>	<b>32 000 €</b>	<b>29 665 €</b>	<b>29 695 €</b>	<b>30 €</b>	<b>-461 077 €</b>	<b>-51 412 €</b>	<b>-81 317 €</b>	<b>-83 806 €</b>	<b>707 308 €</b>
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 €	750 000 €	-1 850 000 €	750 000 €			13 320 €	736 680 €
Remboursement		2 600 000 €	750 000 €	-1 850 000 €					
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>32 000 €</b>	<b>29 665 €</b>	<b>29 695 €</b>	<b>30 €</b>	<b>288 923 €</b>	<b>-51 412 €</b>	<b>-81 317 €</b>	<b>-97 126 €</b>	<b>-29 373 €</b>
<b>SOLDE CUMULE DE TRESORERIE</b>				<b>0 €</b>	<b>288 923 €</b>	<b>237 511 €</b>	<b>156 195 €</b>	<b>59 069 €</b>	<b>29 696 €</b>

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<sup>er</sup> 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		2015	2016	2017	2018 et suiv.	TOTAL
Phase 1	Surface (en m <sup>2</sup> )		4 000	10 000	52 286	66 286
Phase 2	Surface (en m <sup>2</sup> )			22 000	69 698	91 698
<b>TOTAL</b>	<b>Surface (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	<b>32 000</b>	<b>121 984</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	<p style="text-align: center;">Remboursement total de l'avance</p> $\frac{\begin{aligned} & \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})) \end{aligned}}{\text{c'est-à-dire}} \\ 750 K € \frac{\begin{aligned} & \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

	Années					TOTAL
	2007	au 31/12/2009	2010	2011	2012	
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