

**NIORT – ZAC POLE SPORTS**



**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

-

2016/2017



## SOMMAIRE

|           |                                                                          |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTORIQUE DE LA ZAC POLE SPORTS</b> ..... | <b>4</b>  |
| 1.1 -     | CONTEXTE .....                                                           | 4         |
| 1.2 -     | CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION .....                                    | 5         |
| 1.3 -     | SITUATION.....                                                           | 6         |
| 1.4 -     | PHASAGE .....                                                            | 7         |
| <b>2.</b> | <b>NOTE DE CONJONCTURE</b> .....                                         | <b>8</b>  |
| 2.1 -     | RAPPEL .....                                                             | 8         |
| 2.2 -     | EXERCICE 2016.....                                                       | 13        |
| 2.3 -     | EXERCICE 2017.....                                                       | 16        |
| <b>3.</b> | <b>ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION</b> .....                            | <b>19</b> |
| 3.1 -     | ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERE .....                                     | 19        |
| 3.2 -     | TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1.....                                     | 20        |
| 3.3 -     | TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 2.....                                     | 20        |
| <b>4.</b> | <b>EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION</b> .....                           | <b>21</b> |
| 4.1 -     | EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE .....                                      | 21        |
| 4.2 -     | DEPENSES .....                                                           | 24        |
| 4.3 -     | RECETTES .....                                                           | 25        |
| 4.4 -     | FINANCEMENT.....                                                         | 27        |
| <b>5.</b> | <b>RECETTES DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL</b> .....        | <b>31</b> |
| <b>6.</b> | <b>TABLEAU DES EMPRUNTS</b> .....                                        | <b>32</b> |

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

### 1.1 - CONTEXTE

Le Conseil Municipal de la Ville de NIORT du 24 Juin 2005 a approuvé la **création** de la ZAC Pôle Sports et a décidé d'en confier la réalisation à Deux-Sèvres Aménagement dans le cadre d'une **convention publique d'aménagement** approuvée le 24 juin 2005 et signée le 12 juillet 2005. Cette convention porte sur une durée initiale de 6 ans prorogée par avenant à 10 ans puis à 15 ans, elle arrivera à **échéance le 25 Juillet 2020**.

Le dossier de **réalisation** de ZAC a été approuvé le 26 janvier 2007. Un arrêté de **Déclaration d'Utilité Publique** a été pris par le Préfet en date du 13 février 2007 pour une durée de 5 ans. Par arrêté du 9 Février 2012, le Préfet des Deux Sèvres en a prolongée la durée de validité de 5 années supplémentaires soit jusqu'au 9 Février 2017.

L'opération d'aménagement est localisée à l'Est de NIORT. La Zone d'Activités Terre de Sport bénéficie d'une accessibilité facilitée depuis les axes majeurs de l'agglomération Niortaise. Grâce à son accès direct au centre-ville de Niort et à l'échangeur autoroutier de l'A10, qui constitue l'accès le plus rapide vers Niort, depuis Paris ou Bordeaux, et à sa proximité avec la RD 611, reliant les routes de Poitiers et La Rochelle et assurant le contournement Sud et Est de NIORT.

Le périmètre de la ZAC Pôle Sports comprend 122 hectares, de part et d'autre de l'avenue de Limoges.

#### **Transfert de compétences :**

Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire, la ZAE a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Niortais. Pour assurer de manière effective ce transfert et en définir les conditions une convention tripartite a été signée pour l'année 2017 et le présent CRAC sera présenté aux deux Conseils (Municipal et d'Agglomération). Une CLECT se réunira au dernier trimestre 2017 pour définir les modalités financières du transfert.

Les principaux objectifs de la zone sont les suivants :

- Répondre aux besoins de la ville de Niort en termes d'équipements sportifs et d'équipements culturels,
- Susciter sur le long terme le développement d'activités sportives et de loisirs grand public,
- Favoriser le développement économique,
- Valoriser l'attractivité du territoire et l'entrée de ville,
- Veiller à une intégration optimale de la zone dans l'environnement,
- Requalifier la zone d'activités existante : améliorer son fonctionnement et son image,
- S'inscrire dans une démarche environnementale et assurer l'intégration paysagère de qualité des équipements projetés (notamment en incitant de manière forte les entreprises à respecter un certain nombre de préconisations environnementales s'appliquant à l'ensemble de la ZAC).

#### **Historique**

- ⇒ Dossier de création : 24 Juin 2005
- ⇒ Convention publique d'aménagement DSA : 12 Juillet 2005
- ⇒ Déclaration d'utilité publique : 13 Février 2007
- ⇒ Prorogation de la DUP : 9 Février 2012
- ⇒ Dossier de réalisation : 26 Janvier 2007

#### **ZAC Pôle Sports en chiffres**

- ⇒ Surface : 122 ha
- ⇒ Surface cessible en activité : 350 000 m<sup>2</sup>
- ⇒ Surface de plancher : 130 000 m<sup>2</sup>
- ⇒ Investissement : 38 M€ HT

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

OP n° :

Nom :

Responsable de l'opération :

Concédant :

|                        |                                               |                                          |                                        |
|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| FORME D'INTERVENTION : | Convention Publique d'Aménagement             |                                          |                                        |
| TYPE D'OPERATION :     | Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté |                                          |                                        |
|                        | CONTRATS                                      | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 24/06/2005<br>12/07/2005<br>26/07/2005 |
|                        | AVENANT N°1                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 16/12/2005<br>20/03/2006<br>01/01/2006 |
|                        | AVENANT N°2                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 21/12/2007<br>18/01/2008<br>28/01/2008 |
|                        | AVENANT N°3                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 23/05/2008<br>05/06/2008<br>30/06/2008 |
|                        | AVENANT N°4                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 06/07/2009<br>31/07/2009<br>10/08/2009 |
|                        | AVENANT N°5                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 20/06/2011<br>30/06/2011<br>25/07/2011 |
|                        | AVENANT N°6                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 20/12/2013<br>30/12/2013<br>28/01/2014 |
|                        | AVENANT N°7                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 02/02/2015<br>09/02/2015<br>09/02/2015 |
|                        | AVENANT N°8                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 01/02/2016<br>08/02/2016<br>08/02/2016 |
|                        | AVENANT N°9                                   | Délib. C.M.<br>Signature<br>Date d'effet | 04/04/2016<br>15/04/2016<br>15/04/2016 |
|                        | Date expiration                               |                                          | 25/07/2020                             |
|                        | Approbation CRAC 2006/2007                    |                                          | 29/06/2007                             |
|                        | Approbation CRAC 2007/2008                    |                                          | 11/07/2008                             |
|                        | Approbation CRAC 2008/2009                    |                                          | 06/07/2009                             |
|                        | Approbation CRAC 2009/2010                    |                                          | 05/07/2010                             |
|                        | Approbation CRAC 2010/2011                    |                                          | 20/06/2011                             |
|                        | Approbation CRAC 2011/2012                    |                                          | 25/06/2012                             |
|                        | Approbation CRAC 2012/2013                    |                                          | 03/06/2013                             |
|                        | Approbation CRAC 2013/2014                    |                                          | 24/11/2014                             |
|                        | Approbation CRAC 2014/2015                    |                                          | 12/10/2015                             |
|                        | Approbation CRAC 2015/2016                    |                                          | 24/06/2016                             |

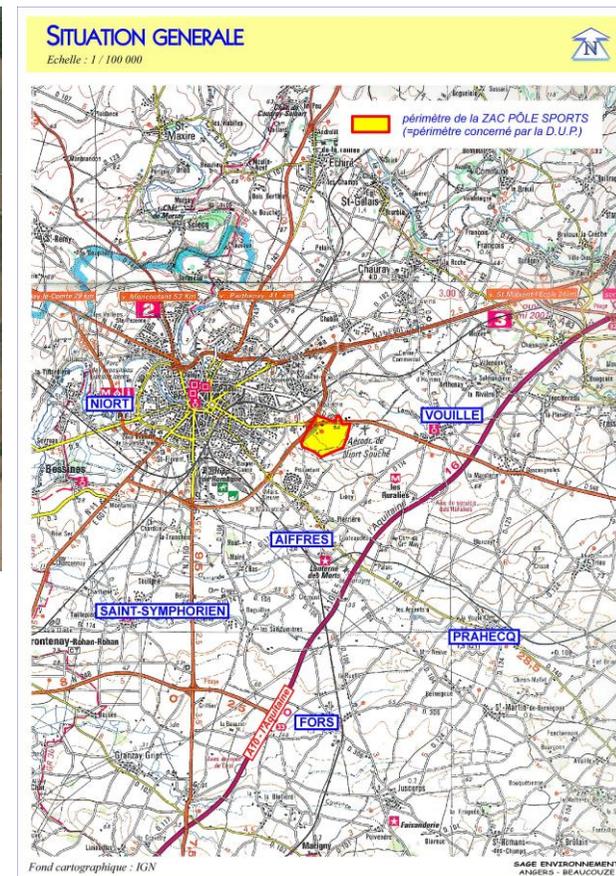
|                                         |             |  |            |
|-----------------------------------------|-------------|--|------------|
| PARAMETRES ADMINISTRATIFS               |             |  |            |
| Concertation                            | Délib. C.M. |  | 24-juin-05 |
| ZAC Création                            | Délib. C.M. |  | 24-juin-05 |
| ZAC dossier de Réalisation approuvé le: | Délib. C.M. |  | 26-janv-07 |
| Bilan financier approuvé le:            | Délib. C.M. |  | 25-janv-07 |
| DUP                                     | Arrêté Préf |  | 13-févr-07 |
| Prorogation de la DUP                   | Arrêté Préf |  | 9-févr-12  |
| DEP                                     | Délib. C.C. |  | 24-juin-05 |

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

### 1.3 - SITUATION



Source : Google Earth



1.4 - PHASAGE



## 2. NOTE DE CONJONCTURE

### 2.1 - RAPPEL

#### 2.1.1 Foncier :

##### **Accords amiables**

Les acquisitions foncières nécessaires au lancement de la première tranche de travaux ont toutes été réalisées à l'amiable. Cependant, pour certains terrains, non encore acquis au démarrage des travaux, des négociations plus poussées ont été menées. Elles ont permis de finaliser les acquisitions nécessaires aux travaux sur 2008. Pour certaines entreprises devant se délocaliser, des accords pour les échanges fonciers ont été engagés depuis 2007.

Sur la totalité du périmètre de ZAC de 1.220.000 m<sup>2</sup> (surface issue du dossier de création), plus de 1.037.361 m<sup>2</sup> ont été acquis à l'amiable, soit 82% de la superficie. Sur le solde, une partie des terrains n'ont pas pour objectif d'être acquis, le reste a été intégré à la procédure d'expropriation engagée. La nécessité d'acquérir ces parcelles fait suite à l'évolution de la commande de la collectivité concédante (formulée en 2009) de requalifier de manière plus importante l'entrée de ville et d'acquérir les biens immobiliers en bordure d'avenue de Limoges en vue de valoriser ce foncier.

##### **Enquête parcellaire**

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



### **Arrêté de Cessibilité**

Les parcelles identifiées section II n°10 et 15 ont fait l'objet d'accords amiables à l'issue de l'enquête parcellaire.

Après actualisation des états parcellaires, notification de l'ouverture d'enquête, et réception des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur, un arrêté de cessibilité a été sollicité sur 12 parcelles, auprès de Madame la Préfète par courrier du 20 Juillet 2010.

Cet arrêté a été pris par Madame la Préfète en date du 4 Novembre 2010 avec pour objet de rendre cessible les immeubles référencés dans l'état parcellaire qui a été notifié à l'ensemble des expropriés.

### **Ordonnance d'expropriation**

Des accords amiables ont été formalisés sur 2 biens à l'issue de la notification de l'arrêté de cessibilité et avant la prise de l'ordonnance d'expropriation.

Par courrier du 20 Décembre 2010, Madame la Préfète a été sollicitée afin que soit saisi le Juge de l'expropriation en vue d'obtenir la prise des ordonnances d'expropriation qui ont été rendues le 5 Avril 2011 concernant 10 parcelles.

C'est par cette ordonnance que la propriété des biens expropriés a été transférée à Deux Sèvres Aménagement. Elle a été publiée aux Hypothèques et notifiée aux expropriés par courrier du 2 Mai 2011.

Par courrier du 19 Juillet 2011, la cour de cassation a été saisie afin de nous assurer du non pourvois des expropriés. Celui-ci nous a été confirmé par certificat du 20 Juillet 2011.

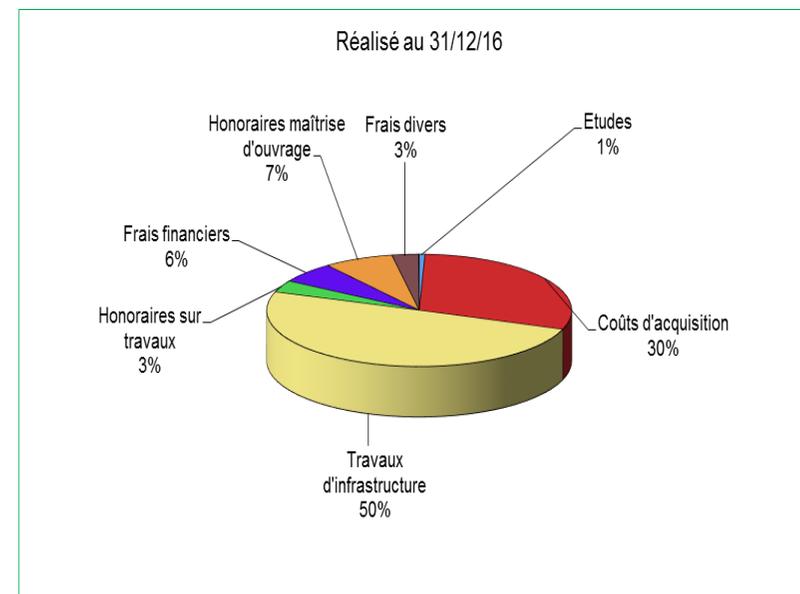
A l'issue de ce transfert de propriété, un accord de prix a été trouvé à l'amiable avec l'indivision Morin et un traité d'adhésion à l'ordonnance a été signé.

### **Fixation des indemnités**

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

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

- La fixation de l'indemnité due pour la prise de possession du bien cadastre section HK n°55 a été sollicitée par DSA. L'indemnité fixée par le juge s'élève à 336 598€ contre 162 800€ proposé (cf évaluation des domaines). Les sommes ont été versés pour permettre la prise de possession et DSA a fait appel de la décision auprès de la cour d'appel de Poitiers. Les indemnités ont été revues à la baisse à l'occasion du jugement en appel.
  - o Total alloué en 1<sup>ère</sup> instance : 336.598 €
  - o Total alloué en appel : 167.298 €
  - o Soit une baisse de 169 300€
  - o Une procédure de recouvrement des sommes trop perçues suite au jugement en première instance a été engagée. Les sommes dues ont été restituées en 2016
  
- DSA a sollicité la fixation de l'indemnité pour la prise de possession de la parcelle cadastrée section HK n°61. Le jugement en première instance à fixé 631 639.60€. L'estimation des domaines proposait une valorisation du bien à hauteur de 262 000€. Deux Sèvres Aménagement a payé l'indemnité pour permettre la prise de possession et a fait appel de cette décision. Le jugement en appel a été rendu en 2015, le terrain ne peut pas être qualifié de terrain à bâtir (infirmation du jugement sur ce point) et la valeur du terrain fixée n'est pas de 36 €/m<sup>2</sup> (retenue par le premier juge), mais de 6 €/m<sup>2</sup>.



- o Total alloué en 1<sup>ère</sup> instance : 631 639.60 €
  - o Total alloué en appel : 474 415.80€
  - o Soit une baisse de 157 23.80€
  - o Une procédure de recouvrement des sommes trop perçues suite au jugement en première instance a été engagée. Une négociation est engagée en vue de la restitution des sommes.
- Un accord amiable a été trouvé avec M JEAU pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section HK n°59, le traité d'adhésion à l'ordonnance a été signé en Juin 2014.
  
  - Un accord amiable a été trouvé avec la propriétaire de la parcelle cadastrée section IK n°23 (occupée par la société

Fraikin). Un traité d'adhésion a été signé en 2015 moyennant le versement d'une indemnité de 350 000€.

- HK n°39 – SCI Thierry : Le terrain de la SCI THIERRY, est cadastré section HK n° 39 sise 487, Avenue de Limoges à NIORT, il fait partie des parcelles incluses dans l'ordonnance d'expropriation du 31 janvier 2011.

La SCI THIERRY a formé un recours contre l'arrêté de cessibilité du 14 novembre 2010, et a obtenu son annulation devant le Tribunal administratif de POITIERS, aux termes d'un jugement rendu le 17 avril 2014, du fait de l'exception d'illégalité de la DUP.

La SAEML DEUX SEVRES AMENAGEMENT a formé un appel contre ce jugement devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX, en cours d'instruction.

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

Dans ce cadre, des négociations ont été engagées par la SAEML DSA auprès du liquidateur judiciaire pour se porter acquéreur de l'actif immobilier susvisé, propriété de la SCI THIERRY.

L'aménageur a proposé un montant de 30 000€ en vue de transiger à l'amiable (28 Janvier 2016). Cette proposition a reçu l'accord du conseil de la SCI Thierry (Maitre Mitard) et du mandataire liquidateur le 6 Avril 2016. Le juge commissaire a été sollicité par le mandataire en vue d'obtenir son accord pour une transaction amiable.

Durant la procédure de liquidation judiciaire de la société SCI Thierry, une négociation a été engagée avec le mandataire liquidateur et l'avocat. Un protocole amiable a été signé entre les parties. Celui-ci n'éteignant pas la procédure en appel devant la Cour administrative de Bordeaux, l'Audience

relative à l'annulation de l'arrêté de Cessibilité s'est tenue le 13 Décembre 2016. A l'occasion de cette audience le Rapporteur public a conclu à l'annulation du jugement du 17 avril 2014.

Ces conclusions ont été suivies par l'arrêt rendu le 17 janvier dernier par la cour administrative d'appel de BORDEAUX qui annule le jugement rendu par le tribunal administratif de POITIERS le 17 avril 2014 à l'issue duquel avait été annulé l'arrêté de cessibilité délivré par le Préfet des DEUX-SEVRES le 4 novembre 2010.

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

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

### 2.1.2 Technique :

La première phase de travaux réalisés en 2007 et 2008 sur la tranche 1 de la ZAC, concerne essentiellement la desserte de l'Acclameur et le Club Acclameur. Pour mémoire, le total du

marché est de 7.9 millions d'euros [pour une estimation d'environ 8,4 millions d'euros HT]. La durée totale du marché de cette tranche 1 étant de 23 mois.

La seconde phase de travaux (DCE 2) a été engagée en 2010. D'un montant de 5.842K€ HT [pour une estimation d'environ 6.9 millions d'euros HT] elle a pour objectifs de réaliser les travaux suivants : réhabilitation de la rue de l'aérodrome, création de la rue Darwin Est et Ouest et du giratoire Coupe Gorge, requalification de l'Avenue de Limoges ainsi que la réalisation d'un modelé au sud de l'Acclameur par la mise en œuvre des déblais issus de l'opération de la place de la Brèche.

A l'occasion du CRAC 2010 et prévisions 2011, et de la révision du bilan de l'opération, il a été décidé d'ouvrir à la commercialisation une surface de 48 000 m<sup>2</sup> en partie Sud de l'opération. La recette prévisionnelle pour cette surface s'élève à 3.840 K€ HT.

Dans le cadre des négociations avec la société Leroy Merlin, une nouvelle étude de trafic a été menée par Deux Sèvres Aménagement, sur la base d'un cahier des charges élaboré en concertation avec les services de la CAN, du CD et de la Ville de Niort. Cette étude réalisée suite à la demande du CD79 de modifier le profil de l'Avenue de Limoges a permis à la collectivité concédante et au Conseil Général d'opter pour un choix différent quant au profil de voirie de l'Avenue de Limoges. Celui-ci sera un profil à 2X2 voies. Cette solution a engendré la production d'un nouvel AVP confiée à la société EGIS. Celui-ci a été validé en Mars 2015 et le PRO/DCE validé en Août 2015. L'AAPC relatif au lot éclairage a été mis en ligne le 27 Août 2015. L'entreprise Delaire a été retenue à l'issue de cette consultation.

Le lot VRD a été confié à Eurovia titulaire du marché DCE 2 dont la requalification de l'Avenue de Limoges était une tranche conditionnelle. Cette tranche a donc été affermie.

Les travaux de mise à 2X2 voies ont été achevés en 2016 conformément au planning prévu initialement.

En parallèle d'importants travaux de dépollution, désamiantage et démolition se sont poursuivis sur les parcelles acquises dans le cadre de l'opération.

### 2.1.3 Financier :

Huit avances de trésorerie ont été consenties par la collectivité concédante de l'opération. Elles ont toutes été remboursées, la dernière de 1 400K€ l'a été en Juillet 2014.

Le financement de l'opération a été assuré par :

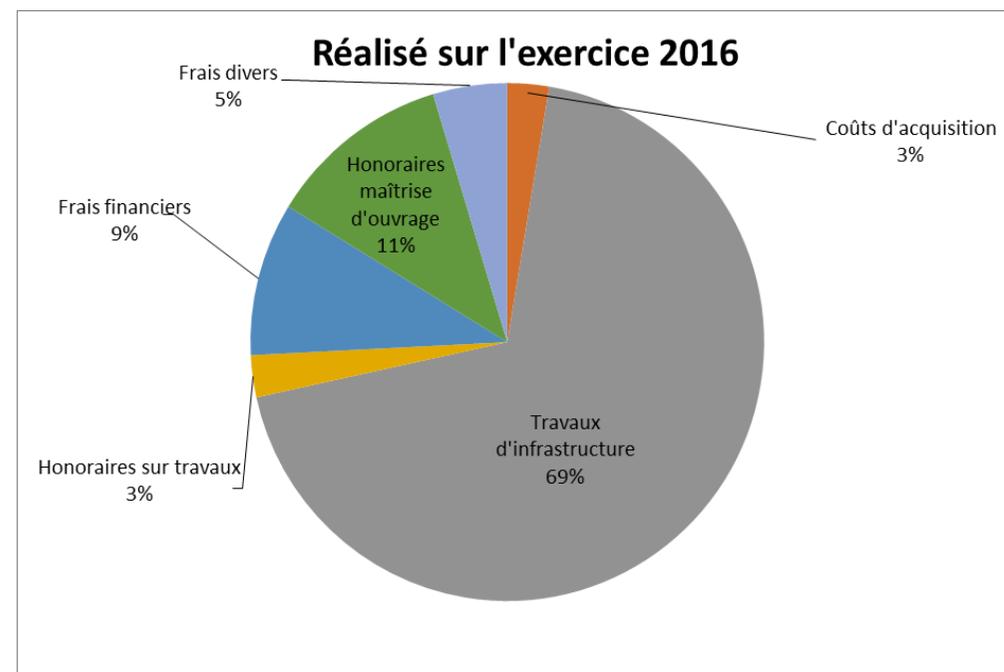
- La commercialisation des terrains aménagés
- La mise en place de 3 nouveaux emprunts réalisés en 2015,
  - o 4 500K€ auprès du Crédit Agricole
  - o 1 000K€ auprès du Crédit Mutuel
  - o 4 500K€ auprès de la Caisse d'Epargne
- La réalisation de 2 nouveaux financements en 2016 :
  - o 2 550K€ auprès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

## 2.2 - EXERCICE 2016

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

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

### Répartition des dépenses de l'année 2016



### Avancement de la Commercialisation :

#### Leroy Merlin :

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

Le jugement devant le tribunal administratif d'Appel de Bordeaux suite aux recours formulés contre l'autorisation commerciale délivrée par la CNAC à Leroy Merlin a été rendu favorablement à Leroy Merlin en Avril 2016. A l'issue, un nouveau recours devant le Conseil d'Etat a été formulé, ce dernier ne s'est pas prononcé sur la recevabilité d'un tel recours. Il pourrait se prononcer au cours du 2eme semestre 2017. Afin de mettre en adéquation les engagements contractuels de DSA et Leroy Merlin avec la réalité des recours, un avenant au compromis a été signé en 2015. Il intégrait l'engagement de Leroy Merlin à déposer une demande de permis de construire avant la fin Juin 2015.

Le PC a été déposé le 29 Juin 2015 en Mairie de NIORT et obtenu par arrêté du 5 Novembre 2015, il est purgé de tous recours. Depuis Leroy Merlin a engagé la consultation d'appel d'offres en 2017.

#### FIPART :

La société ERGA (représentant la société FIPART) a obtenu une autorisation en CDAC du 29 Avril 2014. Elle n'a fait l'objet d'aucun recours. Le permis de construire a aussi été obtenu et purgé. Compte tenu du lien étroit avec le projet Leroy Merlin, notamment en termes d'accès, les 2 projets seront réalisés dans des délais similaires.

Une demande modificative a été déposée par la société ERGA (en charge de la réalisation). La CDAC s'est prononcée favorablement à ce projet en Décembre 2015. Le modificatif a été purgé du point de vue de l'autorisation commerciale, un PC modificatif a aussi été obtenu et purgé en 2016. La société ERGA en charge de la réalisation est en attente du démarrage du Projet Leroy Merlin pour engager ses travaux.

#### Les Arches Métropole :

DSA a signé en Juin 2013 un compromis de vente avec la société Les Arches Métropole. Une demande d'autorisation commerciale a été enregistrée le 20 Novembre 2014 en Préfecture. Un accord a été formulé par la CDAC lors de la séance du 17 Décembre 2014.

Suite à cette autorisation un recours a été formulé devant la CNAC le 23 Janvier 2015.

Suivant la décision du 17 Juillet 2015, la CNAC a décidé de refuser l'autorisation commerciale aux Arches Métropole.

→ La société Les Arches Métropole et la Ville de NIORT ont décidé de mettre un terme à leurs engagements respectifs. L'acompte de 313 K€ versé par les arches Métropole a été restitué.

#### FIPART 2:

En collaboration avec la Ville de Niort, un appel à manifestation d'intérêt a été adressé à 6 Promoteurs ou groupements afin de retenir un projet sur la parcelle de 39 000 m<sup>2</sup>. C'est le projet proposé par la société FIPART qui a été retenu par les élus en Septembre 2016. Un compromis de Vente a été signé au dernier trimestre 2016.

#### Planet Immobilier projet 1 :

Le projet porté par Planet Immobilier a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Dans le cadre de l'instruction, les services de l'Etat ont exigé une demande d'autorisation commerciale. Celle-ci a été déposée en Mairie le 23 Décembre 2015. Elle a été autorisée par la Commission au premier trimestre 2016. Ce projet envisage

notamment de reloger l'enseigne Couleur de Tollens, dont le bâtiment doit être détruit pour permettre d'accueillir Leroy Merlin. Une promesse de bail a été signée entre Planet Immobilier et la société Couleur de Tollens le 14 Juin 2017, elle prévoit la livraison du bâtiment au 31 Décembre 2017. Les conditions suspensives ayant été levées, l'acte de vente a été signé avec la société Planet immobilier en Décembre 2016. Les travaux ont débuté en Mai 2017.

#### SCI Fernando and Co :

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

Un nouveau compromis a été signé le 23 Décembre 2016. Il porte sur la réalisation d'un projet tertiaire et services sur une surface de 5 713 m<sup>2</sup> (foncier) pour un montant de 400 K€ HT.

#### Planet Immobilier projet 2 :

Un nouveau compromis a été signé avec la société Planet Immobilier sur une surface de 19 726 m<sup>2</sup>. La surface autorisée pour la réalisation d'un projet Service / Tertiaire / Hôtellerie – Restauration est de 15 000 m<sup>2</sup>. Préalablement à la vente, DSA devra déménager la société Fraikin exploitant une des parcelles concernées.

#### Soderif :

Un compromis a été signé avec la société SODERIF le 15 Décembre 2016. Le projet porte sur la réalisation de bureaux sur 7 000 m<sup>2</sup> de plancher et 9 884 m<sup>2</sup> de foncier pour un montant de 642 163,60€ HT

### 2.3 EXERCICE 2017

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

➤ Foncier : 373 K€ HT

- Les acquisitions restant à réaliser en 2017 représentent un montant de 355K€ HT. Il s'agit de l'indemnité à verser au mandataire liquidateur de la SCI Thierry pour la prise de possession du foncier (30 K€), ainsi que l'acquisition de la maison du gardien de l'aérodrome désaffectée pour 10 000€
- L'indemnité due au titre du pour permettre l'éviction de la société couleur de Tollens afin de rendre disponible le bien nécessaire à l'implantation de Leroy Merlin. Le montant provisionné est conforme au jugement obtenu : 285 K€
- Tollens : la négociation a été engagée avec tollens au premier trimestre 2014. Une réunion a été organisée le 14 Janvier 2014 avec M Calas directeur Immobilier et une solution de relogement a été proposée. La solution consistait à reloger provisoirement Tollens dans le bâtiment « ex Fabrix », pour la durée des travaux de Leroy Merlin et Fipart puis définitivement dans le projet FIPART. Nous avons à cette fin loué le bâtiment fabrix dans le cadre d'un bail précaire pour en assurer la disponibilité. Les solutions imaginées ont été approfondies, et proposées par courrier du 21 Mars 2014 avec pour bjectif final un relogement chez FIPART. Par courrier du 26 Aout, nous réitérons notre proposition et précisions :
  - Le montant du loyer due pendant le relogement

- Autorisations leur occupation jusqu'au 31 décembre 2014 (contre le 30 Septembre)
- Que seraient pris en charge par DSA les frais de déménagement et de réinstallation sur la base de justificatifs.
- Que nous souhaitions engager en parallèle une procédure devant la juridiction de l'expropriation du tribunal de Grande Instance

Par courrier confidentiel du 10 Octobre 2014 Tollens nous confirmait son intérêt pour poursuivre la procédure amiable sur la base de la solution de relogement en 2 temps et s'interrogeait sur les conditions de son relogement définitif chez FIPART ( surface, prix de location, quel local...).

Un nouveau directeur du développement a été nommé. Celui-ci a refusé la proposition de relogement en 2 temps.

En parallèle nous avons engagé la préparation d'un mémoire à déposer devant le juge, plusieurs échanges et propositions contradictoires ont été formulées entre Tollens et DSA.

Nous avons organisé un rendez-vous de négociation le 28 Mai 2015 dans les locaux de l'avocat de Tollens. Rendez-vous à l'issue duquel des propositions amiables ont à nouveau été formulées par avocats. Nous avons proposé un projet de protocole d'accord sur la base des propositions formulées à l'occasion du rendez-vous.

Un autre rendez-vous a eu lieu à Niort en Septembre 2015 en vue de finaliser le protocole et signer les accords.

Après plusieurs échanges téléphoniques, nos propositions se sont rapprochées mais une divergence restait malgré tout existante sur la prise en charge du différentiel de loyer par DSA (entre leur loyer actuel et leur futur loyer).

Le juge a malgré tout été sollicité par requête de DSA du 15 Septembre 2015. Une ordonnance de transport sur les lieux a été fixée au 13 Novembre 2015. Compte tenu que les parties entendaient poursuivre les négociations amiables en vue d'une réinstallation chez Planet immo, un report du jugement a été sollicité par l'ensemble des parties y compris le commissaire du gouvernement.

Les propositions formalisées entre DSA et la société Couleur de Tollens ne pouvant trouver d'issue amiable, le juge été sollicité pour la fixation de l'indemnité.

Il ressort du jugement du 23 Janvier 2017 les éléments suivants :

- Rejet de l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société COULEURS DE TOLLENS.
- Dit qu'il n'y a pas lieu à expertise ;
- Fixation de l'indemnité d'éviction comme suit :
  - indemnité principale : 25 000 euros
  - frais de réinstallation : 164 780 euros
  - trouble commercial : 70 890 euros
  - Frais de déménagement : 8 921,70 euros
  - frais de communication : 15 884 euros

Il en résulte une indemnité totale de 285 475,70 euros.

Cette réévaluation reste en tout état de cause sans commune mesure avec les prétentions de la partie expropriée avoisinant un million d'euros et est même en deçà des dernières propositions transactionnelles.

Concernant l'exécution du jugement, conformément aux dispositions de l'article L 231-1 du code de l'expropriation, la prise de possession du bien exproprié pourra intervenir dans un délai d'un mois à compter du paiement de l'intégralité des sommes fixées par le jugement.

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

➤ Travaux : 915K€ HT

- Solde des marchés de travaux sur phase 2 : 118K€ HT relatif à la fin de GPA (Garantie de Parfait Achèvement) et au solde à verser au DGD (Décompte Général Définitif) ainsi que quelques travaux d'espace verts
- Travaux de démolition, dépollution et mise en état des sols. Afin de permettre l'accueil des prospects avec lesquels des compromis de vente ont été signés, des travaux de mise en état des sols, de dépollution, de désamiantage et de démolition sont nécessaires.
  - Les travaux de la première phase ont été achevés en 2015 (cf plan démolitions). Une

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

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

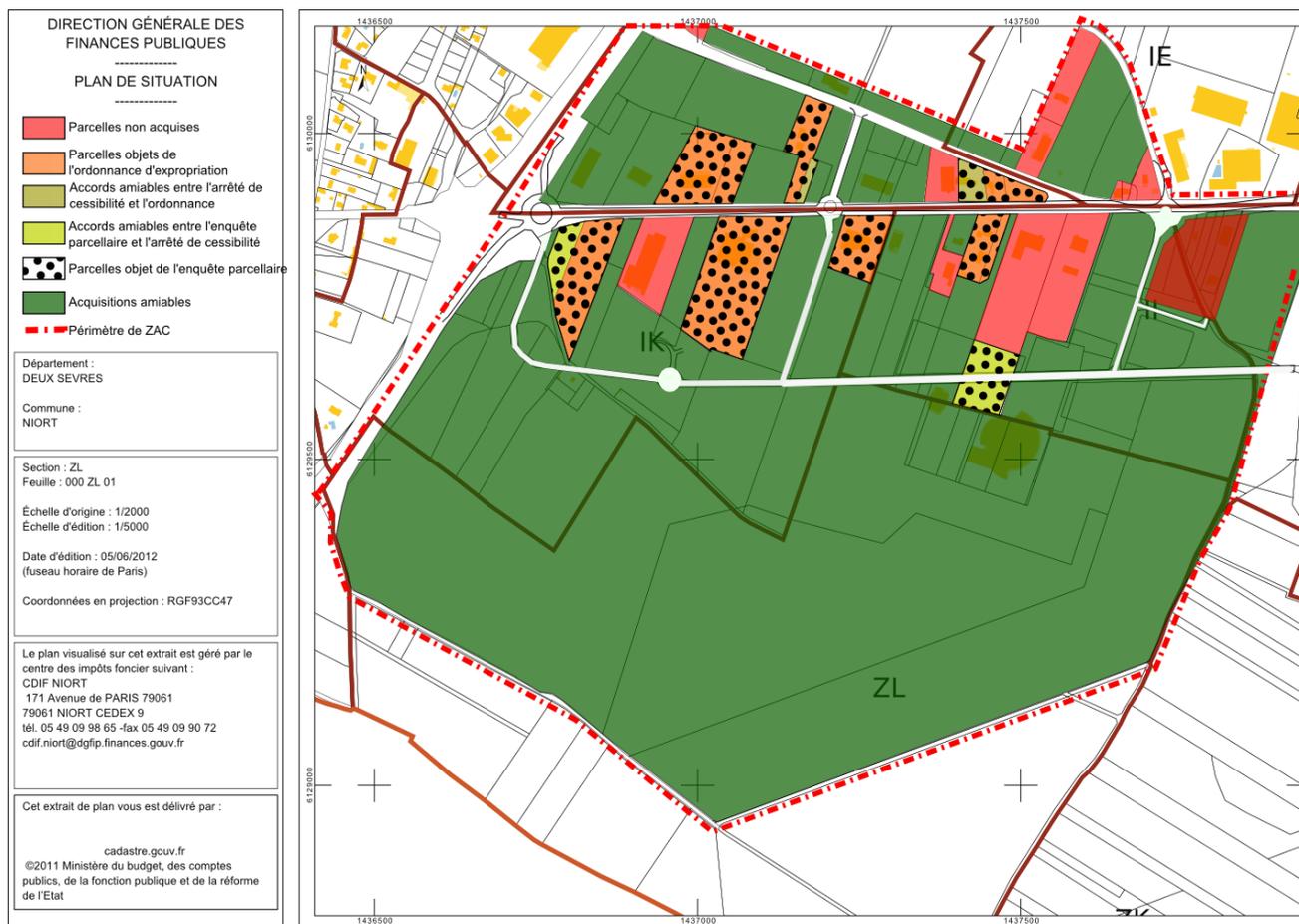


Plan des démolitions ZAC du Pôle Sports

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

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

#### 3.1 ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES



### 3.2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 1

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

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

→ Marchés réceptionnés sans réserve et soldés

### 3.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT – PHASE 2

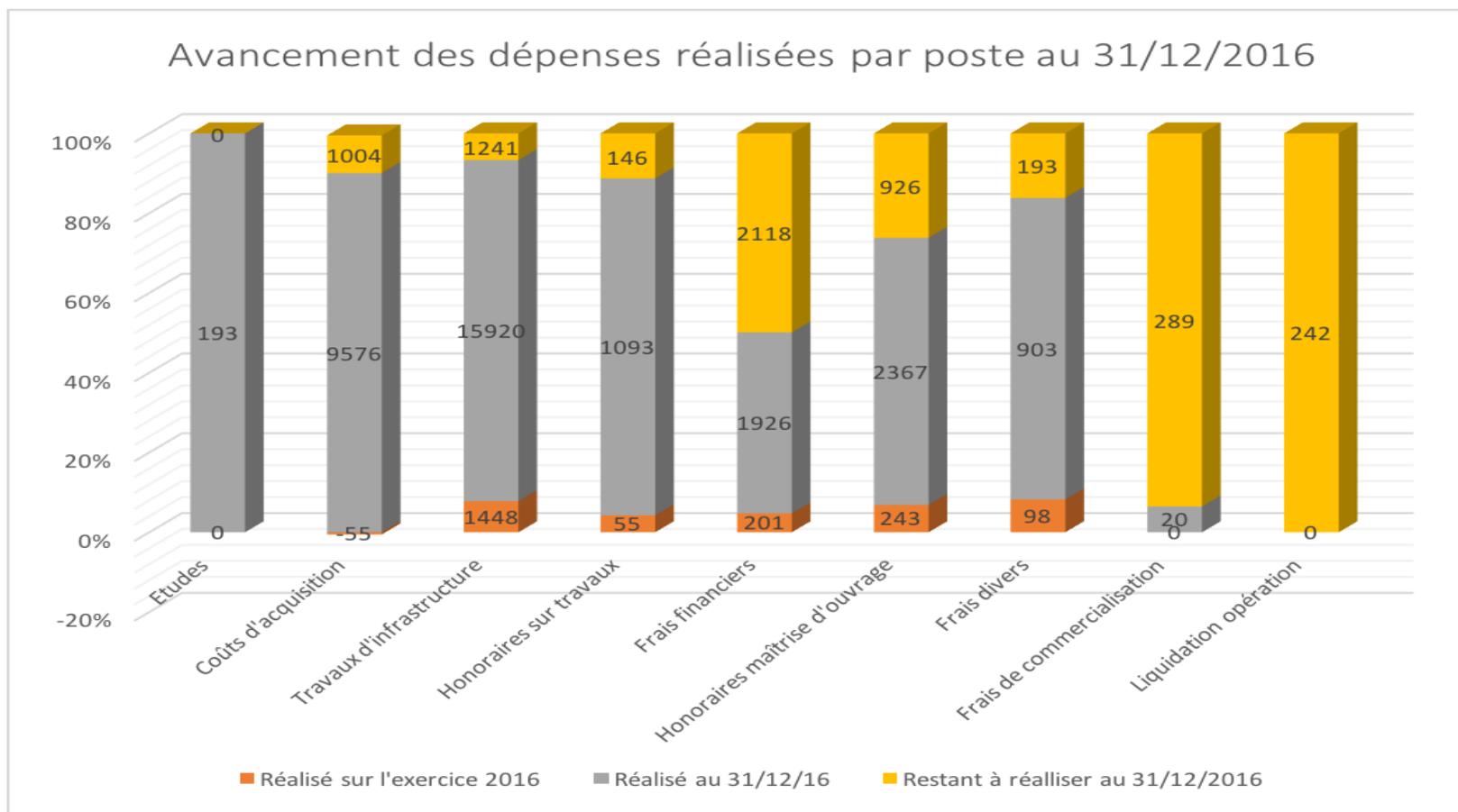
Le second dossier de consultation des entreprises (DCE 2) a été engagé en 2010 pour un montant actualisé de 6 176K€ HT le coût de la requalification de l'Avenue de Limoges. Il doit permettre de réaliser les travaux suivants :

|                           |                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tranche Ferme :           | Réhabilitation de la rue de l'aérodrome<br>Création de la rue Darwin Est et Ouest<br>Création du giratoire Coupe Gorge<br>Travaux de plantation |
| Tranche Conditionnelle 1: | Requalification de l'Avenue de Limoges                                                                                                          |
| Tranche Conditionnelle 2: | Travaux de finition rue de l'aérodrome                                                                                                          |
| Tranche Conditionnelle 3: | Modelé doux de paysage au sud de l'Acclameur                                                                                                    |

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

## 4 EVOLUTION DU BILAN DE L'OPERATION

### 4.1 EVOLUTION DU BILAN : SYNTHESE



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

#### 4.1.1 Dépenses : Montant prévisionnel total de 38 157€ HT

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

- Etudes : 193 K€. Le montant reste inchangé.
  
- Coûts d'acquisition foncier : 10 580K€ HT faible variation (augmentation de 18 K€) compte tenu des données actualisées (jugements obtenus, protocoles signés et évaluations actualisées).
  
- Travaux d'infrastructure : 17 161 K€ HT. Le montant est en légère baisse (83 K€ HT).
  - o Non réalisation d'une partie de travaux prévue initialement sur la première phase (marchés soldés)
  - o Non réalisation de la signalétique dédiée évaluée à 22K€
  
- Honoraires sur travaux : 1 239 K€ HT. Le montant des honoraires augmente de 14 K€ pour inclure une provision sur la réalisation d'études complémentaires (notamment sur les accès à créer)
- Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage : 3 293K€ L'évolution du montant des honoraires de MOA prévisionnel est liée à l'évolution du bilan de l'opération, notamment à l'augmentation des recettes prévisionnelles.
- Frais de commercialisation : 309 K€ HT. Le montant reste inchangé
- Frais financiers : 4 044 K€. L'augmentation des frais financiers est liée à une provision pour mise en place d'un nouveau financement auprès de la CDC.
- Frais divers : 1 096 K€ HT. Le montant augmente de 76 K€ essentiellement compte tenu du montant des impôts fonciers sur les biens acquis dans le cadre de l'opération mais aussi des frais de contentieux et divers (expulsions notamment).
- Frais de liquidation d'opération : 242K€ - reste inchangé.

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

- Locations : 330 K€. Augmentation de 30 K€ des loyers perçus dans le cadre de l'opération car les biens acquis sont pour partie occupés. Les occupants sont maintenus jusqu'à démolition des biens.
- Cessions de terrains aux tiers : 23 232K€ HT. Augmentation de 2 159 K€ prévisionnelle. Notamment lié à :
  - o Diminution de 8 K€ sur l'îlot B suite à la signature du compromis avec la société FIPART.
  - o Diminution de la recette sur les îlots H et I suite à l'accord de la Ville de NIORT pour céder ces parcelles à la société SODERIF et l'association ATI 79 pour 65€ HT/ m2
  - o Augmentation de 197 K€ HT sur l'îlot D suite à la signature du compromis avec Planet Immobilier
  - o Augmentation de 507 K€ sur la vente des îlots F/ G2 / X et W après signature des compromis avec M Rambault (début 2017) et Teixeira
  - o Augmentation du prix de vente prévisionnel sur l'îlot S2 à 80€HT /m<sup>2</sup> soit une augmentation de la recette prévisionnelle de 273 K€
  - o Augmentation de la recette attendue sur l'îlot E (cédé au même prix prévisionnel que le D) soit une augmentation de 306 K€ HT
  - o Une augmentation de la recette (336 K€) attendue sur les îlots J et K compte tenu d'une augmentation de la surface cédée
  - o Une mise à jour du prix de vente à 80€ HT sur l'îlot C permet d'augmenter la recette prévisionnelle de 596 K€ HT
- Cessions de terrains ville : 12 252 K€ HT. Le montant reste inchangé.
- Participation de la Collectivité : Le montant de la participation d'équilibre versé par le concédant à l'opération reste inchangé à hauteur de 3 726K€.
- Autres participations : 457 K€. Augmentation de 33 K€ liée au versement de la participation de la CAN sur la réalisation des équipements Bus.
- Autres recettes : Produits financiers à hauteur de 132 K€ reste inchangés K€

## 4.2 DEPENSES

|                                               | Bilan CRAC<br>2016 | Bilan prévisionnel<br>actualisé Mai 2017 | Réalisé au<br>31/12/16 | Prévisionnel<br>2017 | Prévisionnel<br>2018 | Prévisionnel<br>2019 | Prévisionnel<br>reste à<br>réaliser | Total année<br>2017 et<br>suivantes |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| DEPENSES En K € HT                            | PRIX TOTAL<br>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>                                 | <b>193</b>         | <b>193</b>                               | <b>193</b>             |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| <b>COÛTS D'ACQUISITION</b>                    | <b>10562</b>       | <b>10580</b>                             | <b>9576</b>            | <b>355</b>           | <b>649</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>                            | <b>1004</b>                         |
| Acquisitions                                  | 10520              | 10309                                    | 9265                   | 325                  | 719                  | 0                    | 0                                   | 1044                                |
| Prix principal                                | 9355               | 9277                                     | 8832                   | 40                   | 405                  |                      | 0                                   | 445                                 |
| <i>M Dubois</i>                               |                    | 405                                      |                        |                      | 405                  |                      |                                     | 405                                 |
| <i>SCI Thierry</i>                            |                    | 40                                       |                        | 40                   |                      |                      |                                     | 40                                  |
| Indemnités                                    | 1165               | 1032                                     | 433                    | 285                  | 314                  |                      |                                     | 599                                 |
| <i>Indemnités Tollens</i>                     |                    | 285                                      |                        | 285                  |                      |                      |                                     | 285                                 |
| <i>Indemnités Fraikin</i>                     |                    | 314                                      |                        |                      | 314                  |                      |                                     | 314                                 |
| Frais d'acquisition                           | 368                | 371                                      | 311                    | 30                   | 30                   | 0                    | 0                                   | 60                                  |
| Frais d'expropriation                         | 29                 | 31                                       | 31                     |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Frais notaires                                | 136                | 106                                      | 96                     | 10                   |                      |                      |                                     | 10                                  |
| Frais de contentieux (huissiers,              | 8                  | 8                                        | 8                      |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Frais de négociation                          | 170                | 150                                      | 150                    |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Divers                                        | 25                 | 75                                       | 25                     | 20                   | 30                   |                      |                                     | 50                                  |
| Actualisation suite jugement expro            | 0                  | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| baisse prix en appel                          | -326               | -100                                     |                        |                      | -100                 |                      |                                     | -100                                |
| Honoraires d'acquisition et gestion           |                    | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| <b>TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE</b>               | <b>17244</b>       | <b>17161</b>                             | <b>15920</b>           | <b>915</b>           | <b>326</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>                            | <b>1241</b>                         |
| Travaux marchés DCE1                          | 7903               | 8520                                     | 8520                   | 0                    | 0                    | 0                    | 0                                   | 0                                   |
| Terrassement / voirie / assainis              | 5968               | 6467                                     | 6467                   |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Réseaux souples / éclairage publ              | 1366               | 1489                                     | 1489                   |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Aménagement paysager                          | 544                | 539                                      | 539                    |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Signalétique                                  | 25                 | 25                                       | 25                     |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Divers                                        |                    |                                          |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Revisions sur DCE1                            | 669                | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Travaux Marchés DCE2                          | 6176               | 6349                                     | 6231                   | 118                  | 0                    | 0                    | 0                                   | 118                                 |
| Terrassement / voirie / assainis              | 4244               | 4372                                     | 4337                   | 35                   |                      |                      |                                     | 35                                  |
| Réseaux souples / éclairage publ              | 1313               | 1343                                     | 1314                   | 29                   |                      |                      |                                     | 29                                  |
| Aménagement paysager                          | 619                | 634                                      | 580                    | 54                   |                      |                      |                                     | 54                                  |
| Signalétique                                  |                    | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Divers                                        |                    | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Revisions sur DCE2                            | 190                | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Autres travaux et aléas                       | 2306               | 2292                                     | 1169                   | 797                  | 326                  | 0                    | 0                                   | 1123                                |
| Mise en état des sols (démolition)            | 1155               | 1155                                     | 529                    | 300                  | 326                  |                      |                                     | 626                                 |
| Concessionnaires reseaux                      | 417                | 425                                      | 395                    | 30                   |                      |                      |                                     | 30                                  |
| Aménagement paysager                          |                    | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Signalétique                                  | 22                 | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Divers                                        | 712                | 712                                      | 245                    | 467                  |                      |                      |                                     | 467                                 |
| <b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>                 | <b>1231</b>        | <b>1239</b>                              | <b>1093</b>            | <b>78</b>            | <b>47</b>            | <b>13</b>            | <b>8</b>                            | <b>146</b>                          |
| Maîtrise d'œuvre - O.P.C.                     | 827                | 827                                      | 782                    | 25                   | 20                   |                      |                                     | 45                                  |
| C.S.P.S.                                      | 21                 | 21                                       | 19                     | 2                    | 1                    |                      |                                     | 3                                   |
| Géomètre sur travaux/plan topo                | 61                 | 61                                       | 40                     | 7                    | 7                    | 7                    |                                     | 21                                  |
| Etudes de sols                                | 58                 | 59                                       | 56                     | 3                    |                      |                      |                                     | 3                                   |
| AMO démolition (essais)                       | 40                 | 40                                       |                        | 30                   | 10                   |                      |                                     | 40                                  |
| Assistance architecturale sur PC              | 58                 | 51                                       | 33                     | 6                    | 6                    | 3                    | 3                                   | 18                                  |
| Divers                                        | 165                | 179                                      | 163                    | 5                    | 3                    | 3                    | 5                                   | 16                                  |
| <b>FRAIS FINANCIERS</b>                       | <b>3948</b>        | <b>4044</b>                              | <b>1926</b>            | <b>603</b>           | <b>611</b>           | <b>508</b>           | <b>396</b>                          | <b>2118</b>                         |
| Frais financier sur court terme               | 788                | 539                                      | 189                    | 125                  | 125                  | 50                   | 50                                  | 350                                 |
| Frais financiers divers                       | 96                 | 116                                      | 88                     | 28                   |                      |                      |                                     | 28                                  |
| Frais financiers sur emprunts                 | 3063               | 3388                                     | 1648                   | 450                  | 486                  | 458                  | 346                                 | 1740                                |
| <b>HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE</b>          | <b>3029</b>        | <b>3293</b>                              | <b>2367</b>            | <b>138</b>           | <b>266</b>           | <b>137</b>           | <b>384</b>                          | <b>926</b>                          |
| Frais de acquisitions                         | 610                | 614                                      | 554                    | 15                   | 15                   | 15                   | 15                                  | 60                                  |
| Honoraires de maîtrise d'ouvrage              | 708                | 688                                      | 610                    | 35                   | 13                   | 15                   | 15                                  | 78                                  |
| Honoraires de commercialisation               | 930                | 1141                                     | 489                    | 31                   | 201                  | 83                   | 337                                 | 652                                 |
| Gestion locative                              | 34                 | 34                                       | 26                     | 2                    | 2                    | 2                    | 2                                   | 8                                   |
| Gestion administrative et financière          | 739                | 789                                      | 661                    | 55                   | 35                   | 23                   | 15                                  | 128                                 |
| Liquidation                                   | 0                  | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Etudes                                        | 8                  | 8                                        | 8                      |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Archéologie                                   | 0                  | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Divers                                        | 0                  | 19                                       | 19                     |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| <b>FRAIS DIVERS</b>                           | <b>1020</b>        | <b>1096</b>                              | <b>903</b>             | <b>82</b>            | <b>47</b>            | <b>30</b>            | <b>34</b>                           | <b>193</b>                          |
| Annonces légales, repro, postes, ...          | 17                 | 16                                       | 10                     | 2                    | 2                    | 2                    |                                     | 6                                   |
| Reprographie                                  | 12                 | 13                                       | 4                      | 2                    | 2                    |                      | 5                                   | 9                                   |
| Assurances                                    | 38                 | 35                                       | 18                     | 4                    | 4                    | 4                    | 5                                   | 17                                  |
| Impôts fonciers                               | 405                | 470                                      | 388                    | 50                   | 12                   | 10                   | 10                                  | 82                                  |
| Taxes diverses                                | 113                | 93                                       | 53                     | 10                   | 10                   | 10                   | 10                                  | 40                                  |
| Entretien / réparation                        | 4                  | 8                                        | 8                      |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Frais de gestion                              | 2                  | 2                                        | 2                      |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Contentieux                                   | 321                | 342                                      | 313                    | 10                   | 15                   | 2                    | 2                                   | 29                                  |
| Exceptionnel                                  | 0                  | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Divers                                        | 107                | 116                                      | 106                    | 4                    | 2                    | 2                    | 2                                   | 10                                  |
| <b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>             | <b>309</b>         | <b>309</b>                               | <b>20</b>              | <b>36</b>            | <b>60</b>            | <b>154</b>           | <b>39</b>                           | <b>289</b>                          |
| Commercialisateurs extérieurs                 |                    | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Divers                                        |                    | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     | 0                                   |
| Frais sur ventes (geometre, communication...) | 146                | 220                                      | 20                     | 36                   | 60                   | 65                   | 39                                  | 200                                 |
| Provision pour négociation Foncière           | 163                | 89                                       |                        |                      |                      | 89                   |                                     | 89                                  |
| <b>LIQUIDATION OPERATION</b>                  | <b>242</b>         | <b>242</b>                               | <b>0</b>               | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>242</b>                          | <b>242</b>                          |
| Liquidation opération                         | 242                | 242                                      |                        |                      |                      |                      | 242                                 | 242                                 |
| Révisions de prix                             |                    | 0                                        |                        |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                         | <b>37778</b>       | <b>38157</b>                             | <b>31999</b>           | <b>2207</b>          | <b>2006</b>          | <b>842</b>           | <b>1104</b>                         | <b>6138</b>                         |

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20171127-c48-11-2017-1-BF  
Date de télétransmission : 27/11/2017  
Date de réception préfecture : 27/11/2017

## 4.3 RECETTES

|                                                     | Bilan CRAC<br>2016 | Bilan prévisionnel<br>actualisé Mai 2017 | Réalisé au<br>31/12/16 | Prévisionnel<br>2017 | Prévisionnel<br>2018 | Prévisionnel<br>2019 | Prévisionnel<br>reste à<br>réaliser | Total année<br>2017 et<br>suivantes |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| RECETTES En K € HT                                  | PRIX TOTAL<br>HT   | PRIX TOTAL HT                            | PRIX TOTAL HT          | PRIX TOTAL HT        | PRIX TOTAL HT        | PRIX TOTAL HT        | PRIX TOTAL HT                       | PRIX TOTAL HT                       |
| <b>LOCATIONS</b>                                    | <b>300</b>         | <b>330</b>                               | <b>325</b>             | <b>5</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>                            | <b>5</b>                            |
| Loyers à 19,60 %                                    |                    | 298                                      | 293                    | 5                    | 0                    | 0                    | 0                                   | 5                                   |
| Loyer exo                                           | 28                 | 32                                       | 32                     |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| <b>CESSIONS - ACTE SIGNES</b>                       | <b>4277</b>        | <b>4276</b>                              | <b>4276</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>                            | <b>0</b>                            |
| Ilot A Ouest (Decathlon)                            | 2353               | 2353                                     | 2353                   |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| RSI                                                 | 410                | 410                                      | 410                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| La Detente                                          | 179                | 179                                      | 179                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Planet Immobilier                                   | 237                | 237                                      | 237                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Deux Sèvres Loisirs                                 | 332                | 332                                      | 332                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Resid West                                          | 109                | 109                                      | 109                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Biardeau Box                                        | 146                | 146                                      | 146                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| SCI Fernando and Co                                 | 150                | 150                                      | 150                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| SPP Desjouis                                        | 78                 | 78                                       | 78                     |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Cession TDS                                         | 80                 | 80                                       | 80                     |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Cession Poirier                                     | 79                 | 79                                       | 79                     |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| sci les champs blancs                               | 124                | 124                                      | 124                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| <b>CESSIONS - SOUS COMPROMIS</b>                    | <b>10377</b>       | <b>11161</b>                             | <b>443</b>             | <b>719</b>           | <b>4781</b>          | <b>2096</b>          | <b>3122</b>                         | <b>10718</b>                        |
| FIPART 2 et 3                                       | 3130               | 3122                                     |                        |                      |                      |                      | 3122                                | 3122                                |
| Leroy Merlin                                        | 3124               | 3124                                     | 312                    |                      | 2811                 |                      |                                     | 2811                                |
| FIPART 1                                            | 1734               | 1734                                     |                        |                      | 1734                 |                      |                                     | 1734                                |
| SODERIF                                             | 656                | 642                                      | 32                     | 610                  |                      |                      |                                     | 610                                 |
| ATI 79                                              | 254                | 236                                      |                        |                      | 236                  |                      |                                     | 236                                 |
| Planet Immobilier 2                                 | 1381               | 1578                                     | 79                     |                      |                      | 1499                 |                                     | 1499                                |
| Cave Rambault                                       |                    | 228                                      |                        | 11                   |                      | 217                  |                                     | 228                                 |
| SCI Fernando and Co 2                               |                    | 400                                      | 20                     |                      |                      | 380                  |                                     | 380                                 |
| Recette Marcireau                                   | 98                 | 98                                       |                        | 98                   |                      |                      |                                     | 98                                  |
| <b>CESSIONS - PROSPECTION</b>                       | <b>6419</b>        | <b>7794</b>                              | <b>0</b>               | <b>58</b>            | <b>958</b>           | <b>271</b>           | <b>6508</b>                         | <b>7794</b>                         |
| Ilot U                                              | 171                | 98                                       |                        |                      |                      | 98                   |                                     | 98                                  |
| Ilot V                                              |                    | 58                                       |                        | 58                   |                      |                      |                                     | 58                                  |
| Ilot S2                                             | 450                | 723                                      |                        |                      |                      |                      | 723                                 | 723                                 |
| Ilot E                                              | 494                | 800                                      |                        |                      |                      |                      | 800                                 | 800                                 |
| Ilot J                                              |                    | 801                                      |                        |                      | 801                  |                      |                                     | 801                                 |
| Ilot K                                              | 1610               | 1145                                     |                        |                      |                      |                      | 1145                                | 1145                                |
| Ilot W                                              | 450                | 156                                      |                        |                      | 156                  |                      |                                     | 156                                 |
| Ilot G2                                             |                    | 173                                      |                        |                      |                      | 173                  |                                     | 173                                 |
| Ilot C                                              | 3244               | 3840                                     |                        |                      |                      |                      | 3840                                | 3840                                |
| <b>CESSIONS COLLECTIVITE</b>                        | <b>12252</b>       | <b>12252</b>                             | <b>12252</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>                            | <b>0</b>                            |
| Cessions en TVA sur marge                           | 11327              | 11327                                    | 11327                  | 0                    |                      |                      | 0                                   | 0                                   |
| Collectivité concédante                             | 11327              | 11327                                    | 11327                  | 0                    |                      |                      | 0                                   | 0                                   |
| Cession exonérée (apport en nature)                 | 925                | 925                                      | 925                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| <b>PARTICIPATION COLLECTIVITES</b>                  | <b>4150</b>        | <b>4183</b>                              | <b>1687</b>            | <b>90</b>            | <b>602</b>           | <b>601</b>           | <b>1203</b>                         | <b>2496</b>                         |
| Participation CG Giratoires                         | 108                | 108                                      | 108                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Participation CAN aux arrêts de bus                 | 136                | 169                                      | 169                    |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Participation Prévisionnel CG sur avenue de Limoges | 180                | 180                                      | 90                     | 90                   |                      |                      |                                     | 90                                  |
| Participation Collectivité Concédante               | 3726               | 3726                                     | 1320                   |                      | 602                  | 601                  | 1203                                | 2406                                |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                          | <b>133</b>         | <b>132</b>                               | <b>132</b>             | <b>0</b>             |                      |                      | <b>0</b>                            | <b>0</b>                            |
| C.D.C.                                              | 96                 | 96                                       | 96                     |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| Divers                                              | 37                 | 37                                       | 37                     |                      |                      |                      |                                     |                                     |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                               | <b>37908</b>       | <b>40130</b>                             | <b>19116</b>           | <b>872</b>           | <b>6340</b>          | <b>2968</b>          | <b>10833</b>                        | <b>21014</b>                        |

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20171127-c48-11-2017-1-BF  
Date de télétransmission : 27/11/2017  
Date de réception préfecture : 27/11/2017

| ZAC Pôle Sports - Terrains déjà cédés (acte signés) |         |                  |                  |                             |                             |                                |                    |                      |
|-----------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                                     | n° ilot | surface foncière | surface plancher | date PV signée              | date acte signé             | activité                       | prix de cession HT | prix / m² de foncier |
| Décathlon                                           | A       | 34 604 m²        | 6 000 m²         | 29/07/2010                  | 07/12/2012                  | Commerce sport                 | 2 353 072,00 €     | 68 € / m²            |
| RSI                                                 | T       | 7 662 m²         | 2 700 m²         | 18/11/2009                  | 23/01/2010                  | Tertiaire / bureaux            | 409 917,00 €       | 53,5 € / m²          |
| La Détente                                          | O       | 3 574 m²         | 1 350 m²         | 18/11/2009 et<br>19/07/2012 | 22/04/2011 et<br>26/12/2012 | Bar / restaurant               | 178 700,00 €       | 50 € / m²            |
| Pianet Immobilier                                   | N       | 3 950 m²         | 2 500 m²         | 12/07/2013                  | 23/12/2016                  | Commerce / bureaux             | 237 000,00 €       | 60 € / m²            |
| Résid'West                                          | P       | 1 998 m²         | 1 200 m²         | 15/06/2013                  | 27/02/2014                  | Tertiaire / bureaux            | 108 570,00 €       | 54,33 € / m²         |
| Fernando & co                                       | Q       | 2 495 m²         | 1 200 m²         | 11/07/2014                  | 2016                        | Tertiaire / bureaux            | 149 700,00 €       | 60 € / m²            |
| Biardeau                                            | R       | 2 425 m²         | 1 250 m²         | 08/01/2015                  | 24/07/2015                  | Stockage                       | 145 500,00 €       | 60 € / m²            |
| Deux-Sèvres Loisirs                                 | S1      | 4 752 m²         | 1 000 m²         | 17/05/2013                  | 30/01/2015                  | Commerce camping-car           | 332 640,00 €       | 70 € / m²            |
| SPP Desjouis                                        | B       | PM Acompte       | 0                | PM                          | PM                          | Commerces services             | 78 242,00 €        | 70 € / m²            |
| Cession TDS                                         | PM      | Hors ZAC         | 0                | PM                          | PM                          | Commerce                       | 80 348,00 €        | 65 € / m²            |
| Cession M et Mme Poirier                            | PM      | Hors ZAC         | 0                | PM                          | PM                          | Logement                       | 79 177,00 €        | 75 € / m²            |
| Cssion les Champs Blancs                            | Casa    | PM               | 0                | PM                          | PM                          | Activité                       | 123 553,06 €       | 15,90 € / m²         |
|                                                     |         | 61 460,00        | m2               |                             |                             |                                | 4 276 419,06 €     |                      |
| ZAC Pôle Sports - Terrains sous compromis signé     |         |                  |                  |                             |                             |                                |                    |                      |
|                                                     | n° ilot | surface foncière | surface plancher | date PV signée              | date acte signé             | activité                       | prix de cession HT | prix / m² de foncier |
| Leroy Merlin                                        | L       | 52 059 m²        | 12 000 m²        | 28/06/2013                  | 2017                        | Commerce bricolage             | 3 123 540,00 €     | 60 € / m²            |
| Erga                                                | M       | 21 671 m²        | 7 650 m²         | 20/11/2013                  | 2017                        | Commerce                       | 1 733 680,00 €     | 80 € / m²            |
| Fipart 1                                            | B1      | 39 027 m²        | 18 000 m²        | 30/12/2016                  | 2017                        | Commerce                       | 1 739 040,00 €     | 80 € / m²            |
| Fipart 2                                            | B2      |                  |                  |                             |                             |                                | 1 383 120,00 €     |                      |
| Pianet Immobilier                                   | D       | 19 726 m²        | 15 000 m²        | 23/12/2016                  | 2017                        | Hôtellerie / restauration      | 1 578 080,00 €     | 80 € / m²            |
| ATI 79                                              | I       | 3 629 m²         | 1 200 m²         | 09/07/1905                  |                             | Associat° aide à la personne   | 235 885,00 €       | 65 € / m²            |
| Teixeira                                            | F       | 5 713 m²         | 3 000 m²         | 23/12/2016                  | 2017                        | Tertiaire / bureaux            | 399 910,00 €       | 70 € / m²            |
| Soderif                                             | H       | 9 879,44 m²      | 7 000 m²         | 15/12/2016                  | 2017                        | Tertiaire / bureaux            | 642 163,60 €       | 65 € / m²            |
| M Rambault                                          | X       | 3 036 m²         | 750              | 01/05/2017                  | 30/09/2018                  | Cave à vin / métiers de bouche | 227 700,00 €       | 75 € / m²            |
| Marcireau (protocole d'accord suite à échange)      | G1      | 7 422 m²         | non définie      | 11/03/2011                  | 30/06/2016                  | non définie                    | 98 300,00 €        | 13,24 € / m²         |
|                                                     |         | 162 162,44       | m2               |                             |                             |                                | 11 161 418,60 €    |                      |
| ZAC Pôle Sports - Terrains en cours de négociation  |         |                  |                  |                             |                             |                                |                    |                      |
|                                                     |         | surface foncière | surface plancher | date PV signée              | date acte signé             | activité                       | prix de cession HT | prix / m² de foncier |
| Ilot C                                              |         | 48 000 m²        | à définir        | -                           |                             | Commerce                       | 3 840 000,00 €     | 80 € / m²            |
| Ilot E                                              |         | 10 000 m²        | 3 000 m²         | -                           |                             | Commerce                       | 800 000,00 €       | 80 € / m²            |
| Ilot G2                                             |         | 2 166 m²         | à définir        | -                           |                             | Tertiaire / bureaux            | 173 280,00 €       | 80 € / m²            |
| Ilot J                                              |         | 16 028 m²        | à définir        | -                           |                             | Transport                      | 801 400,00 €       | 50 € / m²            |
| Ilot K                                              |         | 22 897 m²        | 500 m²           | -                           |                             | Transport publics              | 1 144 850,00 €     | 50 € / m²            |
| Ilot S2                                             |         | 9 039 m²         | à définir        | -                           |                             | Commerce camping-car           | 723 120,00 €       | 80 € / m²            |
| Ilot V                                              |         | 960 m²           | 500 m²           | -                           |                             | Commerce / artisanat           | 57 600,00 €        | 60 € / m²            |
| Ilot W                                              |         | 2 231 m²         | à définir        | -                           |                             | Artisanat                      | 156 170,00 €       | 70 € / m²            |
| Ilot U                                              |         | 1 634 m²         | à définir        | -                           |                             | Artisanat                      | 98 040,00 €        | 60 € / m²            |
|                                                     |         | 112 955,00       | m2               |                             |                             |                                | 7 794 460,00 €     |                      |



## 4.4 FINANCEMENT

### 4.4.1 Financement par avances de la Collectivité

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

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

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



401-Pôle Sport - Avances de trésorerie

màj

21/04/2015

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

#### 4.4.2 Financement par emprunt

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

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

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

- La collectivité concédante a accordé sa garantie d'emprunt à hauteur de 80% et les emprunts ont été mobilisés au premier trimestre 2015.
  - Un prêt auprès du Crédit Agricole : 4 500K€
  - Un prêt auprès de la Caisse d'Épargne : 4 500K€
  - Un prêt auprès du Crédit Mutuel en 2012 : 1 000 K€
- Deux nouveaux emprunts ont été mobilisés en 2016 :
  - Un prêt auprès de la Banque Populaire à hauteur de 2 250 K€
  - Un prêt auprès du Crédit Coopératif à hauteur de 4 000 K€

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

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

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

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

## 5 RECETTES DEPENSES ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

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

TRANSFERT DE ZAE

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20171127-c48-11-2017-1-BF  
Date de télétransmission : 27/11/2017  
Date de réception préfecture : 27/11/2017

6 TABLEAU DES EMPRUNTS

| RECAPITULATIF INTERETS SUR EMPRUNT A L.T. |  | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015       | 2016       | 2017       | 2018      | 2019      | 2020    | 2021 | TOTAL      |
|-------------------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|-----------|---------|------|------------|
| REALISATION EMPRUNTS                      |  | 1 000 000 | 4 000 000 |           | 1 200 000 | 5 600 000 | 3 000 000 | 0         | 10 000 000 | 6 250 000  |            |           |           |         |      | 21 050 000 |
| AMORTISSEMENT EMPRUNTS                    |  | 1 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 4 200 000 | 6 800 000 | 9 427 288 | 7 836 946 | 13 428 141 | 15 539 491 | 13 074 814 | 9 560 919 | 8 075 783 | 790 632 | 0    | 31 050 000 |
| CAPITAL RESTANT DU                        |  |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |           |           |         |      | 27 165 309 |

| EMPRUNT N°                     | Données initiales                                                                                                                                                                                | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | TOTAL     |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| EMPRUNT N° 1 DEXIA             | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : Euribor 12 mois + 1,5%<br>Durée (échéance au 1er Novembre) : 36 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 800 000 |           | X         |           |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 800 000   |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           | 800 000   |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 800 000   |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 800 000   | 800 000   |           |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      | 20 224    | 22 184    | 24 842    |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 67 048    |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               | 20 224    | 42 408    | 67 049    |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 134 097   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         | 20 224    | 22 184    | 824 642   |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 867 049   |
| EMPRUNT N° 2 Caisse d'épargne  | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : Taux fixe 4% annuel<br>Durée (Échéance au 10 Août 2011) : 28 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 1 200 000  |           | X         |           |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 200 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           | 1 200 000 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 200 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 1 200 000 | 1 200 000 |           |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           |           |           | 115 226   |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 115 226   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           |           |           | 115 226   |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 115 226   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           |           |           | 1 315 226 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 315 226 |
| EMPRUNT N° 3 Crédit mutuel     | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : Euribor 12 mois + 0,60%<br>Durée (échéance au 5 Janvier) : 3 ans<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 1 000 000   |           | X         |           |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 000 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           | 1 000 000 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 000 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           | 29 209    | 20 000    | 21 040    |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 70 249    |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           | 29 209    | 49 209    | 70 249    |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 139 458   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           | 29 209    | 20 000    | 1 021 040 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 070 249 |
| EMPRUNT N° 4 Crédit agricole   | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : Euribor 12 mois + 1,2%<br>Durée (échéance au 15 Février) : 36 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 2 000 000 |           | X         |           |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 2 000 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           | 2 000 000 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 2 000 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           | 66 660    | 48 480    | 48 480    |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 163 620   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           | 66 660    | 115 140   | 163 620   |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 327 240   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           | 66 660    | 48 480    | 2 048 480 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 2 163 620 |
| EMPRUNT N° 5 Caisse d'épargne  | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 3,2000%<br>Durée : 36 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 1 200 000                                         |           |           | X         |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 200 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           | 1 200 000 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 200 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 1 200 000 | 1 200 000 | 1 200 000 |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           | 38 400    | 38 400    | 38 400    |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 115 200   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           | 38 400    | 76 800    | 115 200   |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 115 200   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           | 38 400    | 38 400    | 1 238 400 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 315 200 |
| EMPRUNT N° 6 Crédit Agricole   | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 4,7300%<br>Durée (échéance au 25 janvier) : 48 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 1 600 000                |           |           |           | X         |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 600 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           | 372 712   | 390 342   | 408 805   | 428 141   |           |         |         |         |         |         | 1 600 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 1 600 000 | 1 227 288 | 836 946   | 428 141   |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           | 77 992    | 126 043   | 175 631   | 200 892   |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 574 558   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           | 77 992    | 204 035   | 379 666   | 580 558   |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 134 211 |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           | 450 705   | 448 392   | 448 392   | 453 392   |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 800 882 |
| EMPRUNT N° 7 Crédit Mutuel     | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 3,9000%<br>Durée (échéance au 31 décembre) : 36 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 1 000 000               |           |           |           | X         |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 000 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |           |           |         |         |         |         |         | 3 000 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           | 19 135    | 58 135    | 97 135    | 116 635   |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 321 000   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           | 19 135    | 77 270    | 174 405   | 291 040   |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 612 000   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           | 19 135    | 77 270    | 174 405   | 291 040   |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 1 116 635 |
| EMPRUNT N° 8 Crédit coopératif | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 2,5000%<br>Durée (échéance au 17 Septembre) : 36 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 3 000 000              |           |           |           | X         |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 3 000 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 000 000 |           |           |         |         |         |         |         | 9 000 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 000 000 |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           |           |           | 75 000    | 75 000    | 75 000    |           |           |           |         |         |         |         |         | 225 000   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           |           |           | 75 000    | 150 000   | 225 000   |           |           |           |         |         |         |         |         | 450 000   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           |           |           | 75 000    | 75 000    | 3 075 000 |           |           |           |         |         |         |         |         | 3 225 000 |
| EMPRUNT N° 9 Banque Populaire  | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 3,2000%<br>Durée (échéance au 15 janvier) : 36 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 3 000 000                |           |           |           |           | X         |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 3 000 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           |           |           |           |           | 3 000 000 |         |         |         |         |         | 3 000 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 000 000 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           |           |           | 76 333    | 96 000    | 96 000    | 24 000    |           |           |         |         |         |         |         | 292 333   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           |           |           | 76 333    | 172 333   | 268 333   | 292 333   |           |           |         |         |         |         |         | 862 666   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           |           |           | 76 333    | 96 000    | 96 000    | 3 024 000 |           |           |         |         |         |         |         | 3 292 333 |
| EMPRUNT N° 10 Crédit Agricole  | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 2016,0000%<br>Durée (échéance au 15 Janvier) : 72 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 4 500 000             |           |           |           |           |           |           |           | X         |           |         |         |         |         |         | 4 500 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           |           |           |           |           | 710 509   | 725 896 | 741 535 | 757 652 | 773 915 | 790 632 | 4 500 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           |           |           | 99 064    | 81 853    | 66 175    | 50 157    | 33 794    |           |         |         |         |         |         | 348 121   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           |           |           | 99 064    | 180 917   | 247 092   | 297 249   | 331 043   |           |         |         |         |         |         | 848 121   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           |           |           | 809 574   | 807 709   | 807 709   | 807 709   | 807 709   |           |         |         |         |         |         | 4 848 121 |
| EMPRUNT N° 11 Caisse d'épargne | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 2,6900%<br>Durée (échéance au 5 Mars) : 60 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 4 500 000                    |           |           |           |           |           |           |           | X         |           |         |         |         |         |         | 4 500 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           |           |           |           |           | 4 500 000 |         |         |         |         |         | 4 500 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 500 000 |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           |           |           | 121 050   | 242 100   | 363 150   | 484 200   |           |           |         |         |         |         |         | 1 210 500 |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           |           |           | 121 050   | 363 150   | 726 300   | 1 210 500 |           |           |         |         |         |         |         | 2 421 000 |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           |           |           | 4 657 701 |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         | 5 071 500 |
| EMPRUNT N° 12 Crédit Mutuel    | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 2,6000%<br>Durée (échéance au 31 Décembre) : 72 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 1 000 000               |           |           |           |           |           |           |           | X         |           |         |         |         |         |         | 1 000 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           |           |           |           |           | 1 000 000 |         |         |         |         |         | 1 000 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |           |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           |           |           | 25 622    | 25 622    | 26 300    | 26 300    |           |           |         |         |         |         |         | 79 844    |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           |           |           | 25 622    | 51 244    | 77 544    | 103 844   |           |           |         |         |         |         |         | 130 143   |
|                                | Annuités pour la période                                                                                                                                                                         |           |           |           | 25 622    | 51 244    | 77 544    | 103 844   |           |           |         |         |         |         |         | 1 130 143 |
| EMPRUNT N° 13 Banque populaire | Année de souscription de l'emprunt : 2008<br>Taux de l'emprunt : 2,2500%<br>Durée (échéance au 14 Janvier) : 36 mois<br>Montant du principal ( capital ) de l'emprunt : 2 250 000                |           |           |           |           |           |           |           |           | X         |         |         |         |         |         | 2 250 000 |
|                                | Remboursement de la quote-part de capital pour la période                                                                                                                                        |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 750 000 | 750 000 | 750 000 |         |         | 2 250 000 |
|                                | Capital restant dû                                                                                                                                                                               | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 |         |         |         |         |         | 0         |
|                                | Remboursement de la quote-part des intérêts pour la période                                                                                                                                      |           |           |           | 50 625    | 33 750    | 16 875    |           |           |           |         |         |         |         |         | 101 250   |
|                                | Cumul des intérêts                                                                                                                                                                               |           |           |           |           |           |           |           |           |           |         |         |         |         |         |           |