

N°: 34

Date réception Préfecture

Conseil du 26/06/2015  DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN SERVICE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI	Identifiant : 2015-0210	Date de publication au Recueil des Actes Administratifs :
	Titre : Parc Aliénor d'Aquitaine - Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) République IV sur les communes de Poitiers et Migné-Auxances - P.J. : Bilan de l'opération ; note de conjoncture	
	Etudiée par : Le bureau du 04/06/2015 La commission Attractivité économique et développement de l'espace communautaire du 27/05/2015 La commission Générale et des Finances du 19/06/2015	
	Rapportée par :	

Nomenclature Préfecture N° 1 : 2. Urbanisme

Nomenclature Préfecture N° 2 : 1. Documents d urbanisme

Ce sujet fait l'objet de plusieurs engagements de l'Agenda 21 : en particulier, il répond aux engagements « lutter contre le changement climatique », par la réalisation d'une opération d'urbanisme à vocation économique performante sur le plan environnemental, et « protéger la ressource » en préservant la biodiversité et les espèces remarquables identifiées lors de l'étude d'impact initiale réalisée dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Conformément aux dispositions de l'article L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, une Société d'Economie Mixte, liée à une collectivité locale par une concession d'aménagement doit fournir chaque année, un compte rendu financier de son activité au titre de l'opération.

Ce compte rendu est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la collectivité.

La Société d'Equipement du Poitou (SEP) a établi un état arrêté au 31 décembre 2014 pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la République IV située sur les communes de Poitiers et Migné-Auxances.

Le bilan et la note de conjoncture sont annexés au présent rapport. La situation de la ZAC est la suivante.

La concession a été attribuée le 19 décembre 2014.

L'aménagement du parc Aliénor d'Aquitaine a pour objet, pour les 20 ans à venir, de créer un véritable quartier d'activités au cœur du pôle ouest de Grand Poitiers en accueillant des entreprises à typologies variées, dans un environnement de haute qualité environnementale.

Les premiers terrains seront livrés en 2016.

L'aménageur a recruté sa maîtrise d'œuvre en avril 2015.

Les dépenses en 2014 sont de 102 195 € et aucune recette n'a été perçue en 2014.

L'année 2015 est consacrée essentiellement à la constitution du dossier de réalisation de la ZAC, y compris les compléments d'étude d'impact, en vue de sa validation par le Conseil de Grand Poitiers à la fin de l'année 2015. Les dossiers Loi sur l'eau et étude de sûreté et de sécurité publique seront également élaborés.

L'ensemble des dépenses de l'année 2015 est établi à 728 472 € (hors acquisitions foncières), comprenant pour l'essentiel les frais d'études, frais de gestion et le remboursement des études avant-projet réalisées par Grand Poitiers.

Aucune recette n'est attendue en 2015.

Le bilan global prévisionnel est équilibré avec une participation de Grand Poitiers de 9 100 000 €, dont un premier versement sera effectué en 2016, pour un montant total de 690 625 €.

Il vous est donc proposé :

- de prendre connaissance et d'approuver le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) joint en annexe et arrêté au 31 décembre 2014.

Intitulé	Dernier bilan	Réalisé au 31/12/14		Réalisé en 2014	2015	2016	2017	Au-delà	Bilan	
	Approuvé	Total	Reste		Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
DEPENSES	40 757 805	102 195	40 655 610	102 195	2 133 953	3 322 384	3 403 856	30 813 530	40 757 805	0
Etudes Préalables	157 643	0	157 643	0	157 643	0	0	0	157 643	0
Etudes financées par la collectivité	157 643	0	157 643	0	157 643	0	0	0	157 643	0
Foncier	7 245 000	0	7 245 000	0	1 405 481	969 605	0	4 869 914	7 245 000	0
Acquisitions	7 245 000	0	7 245 000	0	1 405 481	969 605	0	4 869 914	7 245 000	0
Etudes et Travaux	25 300 617	0	25 300 617	0	200 000	1 949 255	2 923 883	20 227 479	25 300 617	0
TRAVAUX	21 962 341	0	21 962 341	0	0	1 692 062	2 538 093	17 732 186	21 962 341	0
Tranche 1	7 134 415	0	7 134 415	0	0	1 692 062	2 538 093	2 904 260	7 134 415	0
Tranche 2	5 200 953	0	5 200 953	0	0	0	0	5 200 953	5 200 953	0
Tranche 3	3 208 829	0	3 208 829	0	0	0	0	3 208 829	3 208 829	0
Tranche 4	6 418 144	0	6 418 144	0	0	0	0	6 418 144	6 418 144	0
ETUDES	3 338 276	0	3 338 276	0	200 000	257 193	385 790	2 495 293	3 338 276	0
Honoraires SEP	2 871 757	101 575	2 770 182	101 575	43 966	151 762	257 757	2 316 697	2 871 757	0
Honor. / acquisitions	120 000	0	120 000	0	15 000	15 000	0	90 000	120 000	0
Honor. de commercialisation	1 424 601	0	1 424 601	0	0	50 220	142 768	1 231 613	1 424 601	0
Honor. / Travaux	950 225	0	950 225	0	18 298	75 874	104 321	751 732	950 225	0
Honor. / Gestion annuelle	346 931	101 575	245 356	101 575	10 668	10 668	10 668	213 352	346 931	0
Honoraires / liquidation	30 000	0	30 000	0	0	0	0	30 000	30 000	0
Frais Financiers	3 334 123	0	3 334 123	0	4 063	33 202	165 490	3 131 368	3 334 123	0
Frais financiers internes	3 334 123	0	3 334 123	0	4 063	33 202	165 490	3 131 368	3 334 123	0
Autres dépenses	1 848 665	620	1 848 045	620	322 800	218 560	56 726	268 072	1 848 665	0
Frais de commercialisation	316 578	620	315 958	620	5 000	11 160	31 726	268 072	316 578	0
Frais de Gestion	1 532 087	0	1 532 087	0	317 800	207 400	25 000	981 887	1 532 087	0
Frais divers	495 000	0	495 000	0	10 000	25 000	25 000	435 000	495 000	0
Impôts et taxes	1 037 087	0	1 037 087	0	307 800	182 400	0	546 887	1 037 087	0
RECETTES	40 757 805	0	40 757 805	0	0	1 850 625	3 863 255	35 043 925	40 757 805	0
Participations	9 100 000	0	9 100 000	0	0	690 625	690 625	7 718 750	9 100 000	0
Participations concédant	9 100 000	0	9 100 000	0	0	690 625	690 625	7 718 750	9 100 000	0
Autres participations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions	31 657 805	0	31 657 805	0		1 160 000	3 172 630	27 325 175	31 657 805	0
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-102 195	102 195	-102 195	-2 133 953	-1 471 759	459 399	4 230 395	0	0
AMORTISSEMENTS	16 610 000	150 000	15 600 000	0	150 000	300 000	0	16 160 000	16 610 000	0
Emprunt	16 610 000	150 000	15 600 000	0	150 000	300 000	0	16 160 000	16 610 000	0
Amortissement d'emprunt	16 160 000	0	15 300 000	0	0	0	0	16 160 000	16 160 000	0
Avances (Rbt)	450 000	150 000	300 000	0	150 000	300 000	0	0	450 000	0
MOBILISATIONS	16 610 000	150 000	15 600 000	150 000	900 000	2 200 000	500 000	12 860 000	16 610 000	0
Emprunt	16 610 000	150 000	15 600 000	150 000	900 000	2 200 000	500 000	12 860 000	16 610 000	0
Mobilisation d'emprunt	16 160 000	0	15 300 000	0	600 000	2 200 000	500 000	12 860 000	16 160 000	0
Avances (Encais.)	450 000	150 000	300 000	150 000	300 000				450 000	0
FINANCEMENT			150 000		150 000	750 000	1 900 000	500 000	-3 300 000	0
TRESORERIE					47 805	69 333	61 698	51 492	981 887	981 887



Société d'Équipement du Poitou



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND POITIERS

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

COMPTABILITE ARRETEE AU 31/12/2014
PREVISIONS MISES A JOUR EN MAI 2015

Opération 1142

PARC ALIENOR D'AQUITAINE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE MULTISITES REPUBLIQUE IV

COMMUNES DE POITIERS ET MIGNE AUXANCES



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

FICHE SIGNALTIQUE

COLLECTIVITE CONCEDANTE

Communauté d'Agglomération Grand Poitiers

OPERATION

1142 – PARC ALIENOR D'AQUITAINE

COMMUNES

POITIERS et MIGNE AUXANCES

TYPE D'OPERATION

Zones d'activités

FORME D'INTERVENTION

Concession d'aménagement

DATE DE NOTIFICATION

19 décembre 2014

EXPIRATION

30 septembre 2038

DATE CRAC PRECEDENT

néant

DOSSIER SUIVI PAR

Marion LOISEAU

NOTE DE CONJONCTURE

COMPTABILITE ARRETEE AU 31/12/2014

Le présent Compte Rendu A la Collectivité Locale est établi conformément aux dispositions de l'article 16 de la Concession d'Aménagement.

Il s'agit du premier CRACL pour cette opération.

PROGRAMME

L'aménagement de République IV a pour objet, pour les 15 à 20 ans à venir, de créer un véritable quartier d'activités au cœur du pôle ouest de Grand Poitiers constitué notamment des zones République I, II et III, de la Loge et de Saint-Nicolas.

L'aménagement de cette zone d'environ 200 hectares doit permettre d'accueillir des entreprises de typologies variées :

- Des unités de production industrielles,
- Des plates-formes de distribution et de logistique,
- Des activités artisanales,
- Des activités de recyclage des déchets issus du BTP,
- Des services aux entreprises présentes sur la zone.

Le programme prévoit également un pôle de services aux entreprises pouvant comporter notamment une pépinière, un pôle de restauration, une crèche d'entreprises.

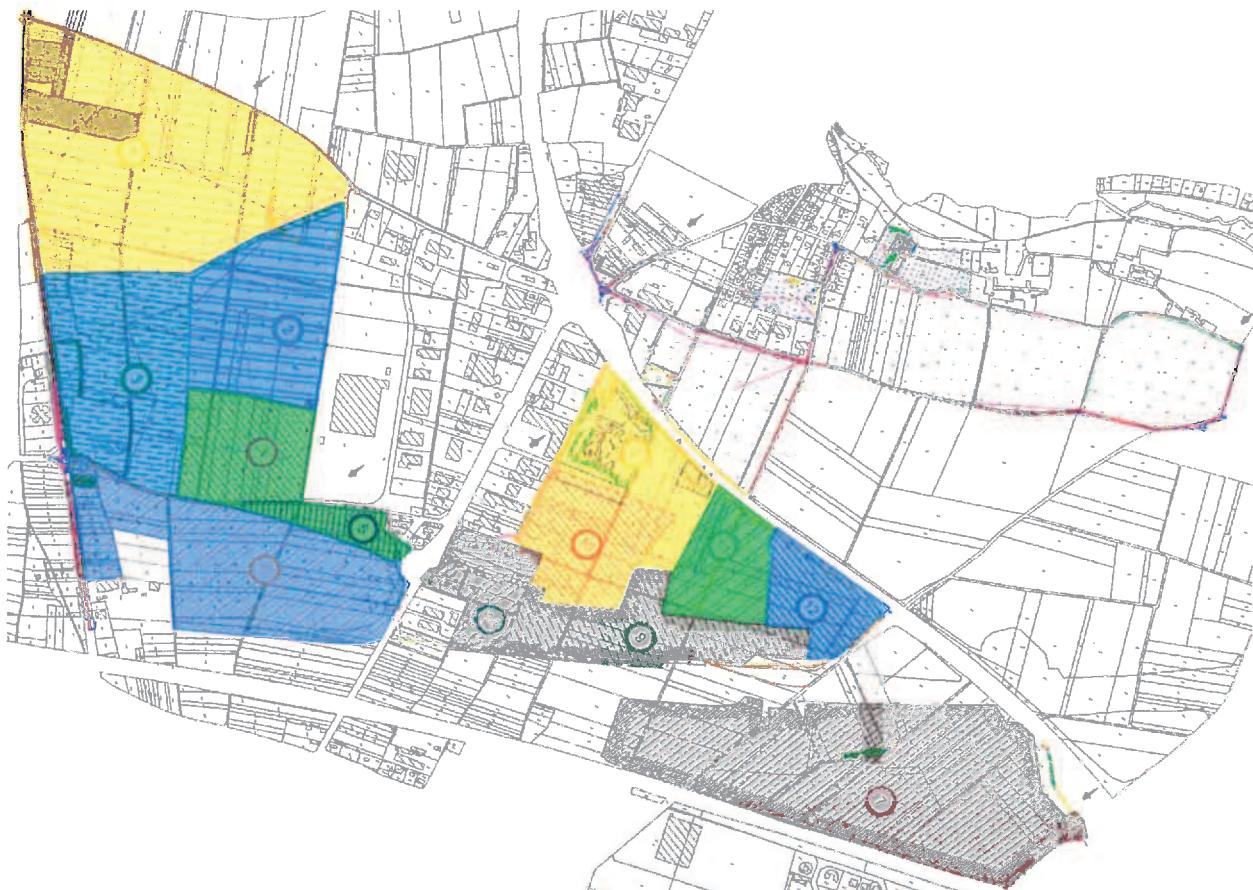
La zone pourra accueillir des entreprises sur des terrains de tailles diverses : grandes implantations sur des terrains de plus de 10.000 m², implantations moyennes nécessitant des parcelles entre 5.000 et 10.000 m², artisanat et services sur des terrains inférieurs à 5.000 m². Au total, ce sont environ 150 hectares qui pourront être commercialisés.



L'aménagement de la ZAC République IV est réalisé en quatre tranches :

- Première tranche : secteurs n°1 partiel, 7, 9, 13 et 14, d'une superficie d'environ 67 hectares,
- Deuxième tranche : secteurs n°1 partiel, 8 et 10, d'une superficie d'environ 61 hectares,
- Troisième tranche : secteurs n°4, 5 et 11, d'une superficie d'environ 27 hectares,
- Quatrième tranche : secteurs n°2, 3, 6 et 12, d'une superficie d'environ 45 hectares.

Dans le cadre du dossier de réalisation, il sera étudié la possibilité de réaliser le secteur n°1 en première tranche afin d'ouvrir à la commercialisation des terrains de grande taille pour accueillir les activités de l'éco-pôle.



SITUATION ADMINISTRATIVE

Le 25 septembre 2009, le Conseil Communautaire Grand Poitiers a décidé de prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur République IV et en a fixé les objectifs.

Le 25 novembre 2011, le Conseil Communautaire Grand Poitiers a précisé le périmètre opérationnel, complété les modalités de la concertation et a envisagé de confier la réalisation à un aménageur.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers approuvé par délibération en date du 28 juin 2013, a défini les grands objectifs poursuivis dans le secteur de l'opération République IV, située sur les Communes de Poitiers et Migné-Auxances.

Le 27 septembre 2013, le Conseil Communautaire Grand Poitiers a tiré le bilan de la concertation qui a été menée tout le temps des études préalables conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme et a créé la ZAC multi-sites République IV.

La concession d'aménagement est entrée en vigueur le 19 décembre 2014 pour une durée initiale de 24 ans. La fin de la convention est donc prévue pour le 30 septembre 2038.

BILAN ANNEE 2014

I - DEPENSES

1.1 ETUDES PREALABLES

Elles ne font pas partie de la mission de la SEP. Elles ont été réalisées antérieurement à la signature du traité de concession. Aucune participation pour ces études n'a été versée sur l'année 2014.

1.2 FONCIER

Aucune acquisition foncière n'a été faite par la SEP sur l'année 2014.

1.3 ETUDES ET TRAVAUX

Aucune dépense pour les études et travaux n'a été faite sur en 2014.

1.4 REMUNERATION MAITRISE D'OUVRAGE

La rémunération de la SEP est calculée conformément à l'article 19.2 du traité de concession. Le montant de cette rémunération s'élève pour l'année 2014 à **101 575 euros HT**, correspondant au forfait annuel de gestion.

1.5 FRAIS FINANCIERS

Aucun frais financier n'a été constaté sur l'année 2015.

1.6 AUTRES DEPENSES

1.6.1 Frais de commercialisation

Le montant des frais de commercialisation s'élève pour l'année 2014 à **620 euros HT**.

Il s'agit du règlement des honoraires de Gillette REY pour la réalisation du plan de communication complet, ainsi que l'élaboration d'un cahier des charges en vue de la création d'une identité visuelle (logo) de l'opération.

1.6.2 Frais divers

Aucun frais divers n'a été réglé sur l'année 2014.

1.6.3 Impôts et taxes

Aucune dépense pour le paiement d'impôts et taxes n'a été constatée sur l'année 2014.

II - RECETTES

2.1 PARTICIPATIONS

Aucune participation n'a été constatée en 2014.

2.2 CESSIONS

Aucune cession n'a été constatée sur l'année 2014.

2.3 AUTRES PRODUITS

Aucun produit financier n'a été constaté sur l'année 2014 et n'est attendu pour 2015.

III - TRESORERIE

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, une avance de 150 000 euros a été versée par Grand Poitiers à la fin de l'année 2014 pour le démarrage des études. Le remboursement cette avance interviendra au maximum dans les douze mois suivant son versement.

BILAN PREVISIONNEL ANNEE 2015

I - DEPENSES

1.1 ETUDES PREALABLES

Conformément à l'article III.C.I de l'annexe 3 du traité de concession, il est prévu que l'aménageur participe aux études d'avant projet réalisées par le concédant antérieurement à la signature de la convention d'aménagement. Le versement de cette participation est prévu sur l'année 2015 et représente un montant de **157 643 euros HT**.

1.2 FONCIER

Le traité de concession prévoit l'acquisition des premiers terrains de la tranche 1 de l'opération en 2015 pour un montant prévisionnel de **1 405 481 euros HT**.

L'acte authentique devant être signé avant la fin de l'année 2015, ce montant d'acquisitions est inscrit dans les dépenses 2015 du bilan prévisionnel. Néanmoins ce montant sera versé par la SEP à Grand Poitiers au démarrage des travaux en 2016, conformément aux modalités d'acquisition définies à l'article 6.1 du traité de concession. La « dette » de la SEP envers Grand Poitiers pour le paiement des terrains est intégrée dans la trésorerie de l'année 2015. Le remboursement de la « dette » est intégré dans la trésorerie de l'année 2016.

Il en est de même pour les acquisitions des autres terrains de la tranche 1 de l'opération. L'acte authentique est prévu sur l'année 2016, justifiant l'inscription d'un montant prévisionnel d'acquisition de 969 605 euros HT en 2016. Le paiement de ces terrains s'effectuera au démarrage des travaux prévus en 2017. La « dette » de

la SEP envers Grand Poitiers pour le paiement du reste des terrains de la tranche 1 est intégrée dans la trésorerie de l'année 2016. Le remboursement de la « dette » est intégré dans la trésorerie de l'année 2017.

La carte ci-après illustre la maîtrise foncière sur la première tranche de l'opération. En vert sont représentés les terrains appartenant à l'EPF, en rouge ceux faisant l'objet d'un d'appel dans le cadre de la procédure d'expropriation et en violet ceux appartenant à RFF.



1.3 ETUDES ET TRAVAUX

Les dépenses prévisionnelles liées aux études pour l'année 2015 s'élèvent à **200 000 euros HT**. Elles correspondent essentiellement aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'avant projet, du dossier Loi sur l'Eau, du dossier de réalisation y compris les compléments d'étude d'impact et à l'élaboration de l'étude de sûreté et sécurité publique (ESSP).

Au mois de janvier 2015, la SEP a lancé un appel d'offres pour un accord cadre de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la première tranche de l'opération. Cet appel d'offres s'est déroulé en deux phases : une phase candidature et une phase offre. La commission d'attribution s'est réunie le 10 avril 2015 pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre. A été retenu le groupement SETEC INTERNATIONAL / TGTFP / CRONOS.

Le premier marché subséquent confié à l'équipe de maîtrise d'œuvre correspond à la réalisation des études citées préalablement.

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération, annexé au traité de concession, prévoit une livraison des premiers terrains en 2016 :

Foncier	Travaux		Cessions	
	démarrage	fin	démarrage	fin
Tranche 1				
Secteurs 1partiel, 7	2015	2016	2021	2016
Secteurs 9, 13, 14	2016	2017	2022	2017
Tranche 2				
Secteurs 8, 10	2019	2021	2026	2021
Secteur 1partiel	2020	2022	2027	2022
Tranche 3				

Secteur 11	2024	2026	2031	2026	2029
Secteurs 4, 5	2025	2027	2032	2027	2030
Tranche 4					
Secteur 12	2029	2031	2036	2031	2034
Secteurs 2, 3 et 6	2030	2032	2037	2032	2035

Le Comité de Pilotage du 13 avril 2015 a décidé de maintenir l'objectif de livraison des premiers terrains en 2016. L'aménagement du secteur 7 uniquement sur les parcelles foncièrement maîtrisées conduirait à réaliser des aménagements onéreux (giratoire,...) pour dégager peu de surfaces cessibles. Compte tenu de la maîtrise foncière, cela conditionne d'étudier préalablement le secteur 1, secteur où se situe actuellement l'entreprise ARENES TP spécialisée dans la revalorisation des déchets issus du BTP.

Ces éléments seront intégrés dans les études AVP, afin de mesurer les incidences financières d'un démarrage des travaux sur un secteur plus restreint que celui envisagé initialement et seront validées en Comité de Pilotage.

Aucune dépense liée aux travaux n'est envisagée sur l'année 2015.

1.4 REMUNERATION MAITRISE D'OUVRAGE

La rémunération de la SEP est calculée conformément à l'article 19.2 du traité de concession.

Le montant de cette rémunération s'élève pour l'année 2015 à **43 966 euros HT**, correspondant :

- au montant forfaitaire pour l'acquisition des premiers terrains en 2015 (*conformément aux modalités définies à l'article 6.1 du traité de concession et au calendrier prévisionnel en annexe 4 au traité de concession*) : 15 000 euros HT
- aux honoraires de gestion des dépenses (études et travaux) : 18 298 euros HT
- au forfait annuel de gestion administrative et financière de l'opération : 10 668 euros HT.

1.5 FRAIS FINANCIERS

Pour l'année 2015, les frais financiers sont estimés à **4 063 euros HT**, correspondant au premier emprunt qui doit être souscrit pour le démarrage de l'opération.

1.6 AUTRES DEPENSES

1.6.1 Frais de commercialisation

Les frais de commercialisation pour l'année 2015 sont estimés à **5 000 euros HT**. Une consultation doit être lancée courant 2015 pour retenir un prestataire pour la réalisation de l'identité visuelle de l'opération.

1.6.2 Frais divers

Une provision de **10 000 euros HT** pour frais divers est inscrite pour l'année 2015.

1.6.3 Impôts et taxes

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2015 liées aux impôts et taxes s'élèvent à **307 800 euros HT** et correspondent à la redevance pour la réalisation du diagnostic archéologique sur un premier secteur de l'opération.

Compte tenu de la maîtrise foncière et des conventions de mises à disposition des terrains en cours au début de l'année 2015 entre l'EPF et la SAFER et/ou les exploitants, la réalisation du diagnostic archéologique initialement prévue au 2^{ème} trimestre 2015 est reportée en octobre 2015.

II - RECETTES

2.1 PARTICIPATIONS

Conformément au bilan prévisionnel annexé au traité de concession, aucune participation de Grand Poitiers n'est prévue pour l'année 2015.

Le montant de la participation de Grand Poitiers pour l'année 2016 est de 690 625 euros.

2.2 CESSIONS

Aucune cession n'est envisagée sur l'année 2015.

2.3 AUTRES PRODUITS

Aucun produit financier n'est attendu pour 2015.

III - TRESORERIE

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, une avance de 450 000 euros sera versée par Grand Poitiers pour le démarrage des études :

- 150 000 euros ont été versés à la fin de l'année 2014 et seront remboursés au plus tard en décembre 2015
- 300 000 euros sont attendus pour la fin du mois d'avril 2015 et seront remboursés au plus tard douze mois après la date de leur versement.

Le reste des dépenses seront financées par emprunt bancaire.

BILAN REVISE

Le bilan révisé ne présente pas de modifications par rapport à celui annexé à la Concession d'aménagement.

En application de l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales Locales et de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent CRAC est soumis à l'examen du Conseil de Grand Poitiers, qui devra délibérer.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND POITIERS
COMMUNES DE POITIERS ET MIGNE AUXANCES

1142 – PARC ALIENOR D'AQUITAINE

Année 2014

TABLEAU DES ACQUISITIONS

VENDEUR	DATE ACTE	SUPERFICIE	PRIX
Néant			

TABLEAU DES CESSIONS

ACQUEREURS	DATE ACTE	SUPERFICIE	PRIX
Néant			