

DELIBERATION

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Conseil Communautaire du	23 septembre 2016
--------------------------	-------------------

à 18h00

N°ordre	66
N° identifiant	2016-0328

Titre Zone d'Aménagement Concerté de St Nicolas - Commune de Migné- Auxances - Validation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) et signature d'un avenant n°7 au traité de concession

Rapporteur(s)	Bernard CORNU
Date de la convocation	02/09/2016

PJ. CRACL
avenant n°7

Membres en exercice	0	
Quorum		

Présents	0	Président
----------	---	------------------

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	0	Mandants _____	Mandataires _____
---------	---	----------------	-------------------

Observations	
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	Commission Attractivité économique et développement de l'espace communautaire
Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Mission Projets - Aménagements

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), concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de St Nicolas sur la commune de Migné-Auxances, depuis la conclusion le 13 février 1995 d'une convention publique d'aménagement, a établi un état arrêté au 31 décembre 2015.

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

Peu d'évolutions depuis la validation du CRACL précédent sont à constater.

L'année 2015 a été consacrée essentiellement à quelques finitions d'aménagement et au démarrage de l'étude d'avant-projet des bassins. Les travaux de mise en conformité des bassins seront réalisés au premier semestre 2017, après régularisation du dossier Loi sur l'Eau. Les travaux de finition des aménagements seront achevés en 2017, la rétrocession des espaces et ouvrages pouvant ainsi intervenir avant la fin de l'année 2017.

Il ne reste plus qu'un seul terrain à commercialiser d'environ 1,3 ha. Des contacts commerciaux sont en cours.

Le traité de concession prend fin au 31/12/2016. Aussi pourachever l'ensemble des aménagements (bassins), d'effectuer les rétrocessions des équipements publics et finaliser la commercialisation du dernier terrain, est-il nécessaire de prolonger d'un an la durée de la concession à savoir jusqu'au 31/12/2017.

Le bilan prend en compte une augmentation des recettes de 309 684 € due essentiellement à l'ajustement du prix de cession d'un grand terrain divisé en deux parcelles vendues à un prix plus élevé conformément aux prix arrêtés dans le bilan pour les cessions des lots dont la surface est inférieure à 25 000 m². Par ailleurs une participation aux équipements publics de la ZAC, d'un montant de 16 595 € a été versée par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés de la Vienne (APAJH 86), pour la construction d'un bâtiment à usage de bureaux sur un terrain non vendu par la SEP.

Le bilan prend également en compte une augmentation des dépenses de 45 539 € liée à la prolongation de la concession d'une année supplémentaire.

La trésorerie de l'opération est positive à la fin de l'année 2015.

Les prévisions financières actuelles confirment un résultat positif en fin d'opération, d'environ 1 M€, en hausse par rapport au résultat de l'année dernière du fait des recettes supplémentaires. Ce résultat positif est dû à des gains sur les montants négociés lors de la passation de marchés de travaux et à la diminution des provisions pour travaux divers.

Il vous est donc proposé :

- d'approuver le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) joint en annexe et arrêté au 31 décembre 2015
- d'autoriser Monsieur le Président ou un Vice-Président à signer l'avenant n°7 joint à la présente délibération, qui proroge la durée de la concession jusqu'au 31/12/2017

POUR	0	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Président,

RESULTAT DU VOTE

Affichée le

Date de publication au Recueil des Actes Administratifs

Date de réception en préfecture

Identifiant de télétransmission

Nomenclature Préfecture

8.4

Nomenclature Préfecture

Aménagement du territoire

Communauté d'Agglomération Grand Poitiers

Place du Maréchal Leclerc
CS 10569
86021 POITIERS cedex



Société d'Équipement du Poitou



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND POITIERS COMMUNE DE MIGNE-AUXANCES

COMpte-rendu annuel à la collectivité locale

COMPTABILITE ARRETEE AU 31/12/2015
PREVISIONS MISES A JOUR EN JUIN 2016

Opération 1161

ZAC DE SAINT-NICOLAS



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

FICHE SIGNALETIQUE

COLLECTIVITES COCONTRACTANTES	Communauté d'Agglomération Grand Poitiers et Commune de Migné-Auxances
OPERATION	1161 – Saint NICOLAS
COMMUNE	Migné-Auxances
TYPE D'OPERATION	Z.A.C. d'activités
FORME D'INTERVENTION	Convention publique d'aménagement
DATE DE SIGNATURE	13 février 1995
DATE D'EFFET	22 février 1995
EXPIRATION	31 décembre 2016
AVENANT N° 1	16 janvier 1997 – Etat annuel des cessions et acquisitions
AVENANT N° 2	3 mars 2003 – Prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2003
AVENANT N° 3	5 février 2004 – Prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2004
AVENANT N° 4	7 février 2005 – Prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2005
AVENANT N° 5	6 avril 2005 – mise en conformité de la CPA avec la loi SRU - Prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2011 - intégration du nouveau programme d'aménagement - actualisation du bilan
AVENANT N° 6	5 novembre 2011 – Prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2016
DATE CRAC PRECEDENT	Approuvé le 26 juin 2015 par Grand Poitiers et le 22 juin 2015 par Migné-Auxances
DOSSIER SUIVI PAR	Marielle CURTELIN

NOTE DE CONJONCTURE

COMPTABILITE ARRETEE AU 31/12/2015 PREDITIOMS MISES A JOUR EN MAI 2016

Le présent Compte Rendu à la Collectivité Locale est établi conformément aux dispositions de l'article 3.3. de la convention de concession.

SITUATION ADMINISTRATIVE

L'opération est sous la responsabilité conjointe de la commune de Migné-Auxances et de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers. Cette dernière ayant seule la responsabilité financière.

L'avenant n°6, approuvé par Grand Poitiers le 1^{er} juillet 2011 et par Migné Auxances le 9 novembre 2011, a prolongé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2016.

La gestion de l'opération appelle les explications et indications suivantes.

Les tableaux financiers joints présentent le bilan et le déroulement prévisionnel de l'opération. Les évolutions des lignes bilan y sont commentées.

Afin de mener à bien les opérations restantes (cession du dernier terrain, rétrocession) il est proposé de conclure un avenant pour reporter la fin de la convention au **31 décembre 2017**.

I - DEPENSES

1.1 ETUDES PREALABLES

Aucune évolution n'est constatée sur l'année 2015 et n'est attendue pour l'année 2016.

1.2 TERRAINS

Aucune évolution n'est constatée sur l'année 2015 et n'est attendue pour l'année 2016.

Au 31/12/2015, la surface totale acquise par la SEP s'établit à 362 840 m².

Le montant total des acquisitions, y compris frais annexes, s'établit à 1 032 873.99 €, soit un prix moyen d'acquisition de 2.8466 € HT/m².

1.3 ETUDES ET TRAVAUX

1.3.1 Travaux

Les dépenses réglées sur l'année 2015 s'élèvent à 9 426 € HT, correspondant au raccordement au réseau public de distribution basse tension de la parcelle de la SCI Julolga pour l'entreprise la Petite France. Ce montant comprend également la réalisation de l'accès et le raccordement au branchement AEP de cette même parcelle qui seront refacturés à l'acquéreur.

Au dernier semestre 2014, les services de Grand Poitiers et la SEP ont commencé à travailler ensemble pour définir les travaux à réaliser en vue des remises d'ouvrages. Le réseau télécom a déjà été remis à Grand Poitiers. Le dossier de consultation des entreprises sera établi au deuxième semestre 2016. L'ensemble de ces travaux seront réalisés début 2017.

Une provision de 150 000 € est prévue sur l'année 2017 pour couvrir les dépenses liées aux travaux de remise d'ouvrages.

Les travaux de réalisation des bassins, nécessaires à la mise en conformité avec la réglementation en vigueur, seront effectués au premier semestre à 2017, après régularisation du Dossier Loi sur l'eau.

L'acte authentique pour les rétrocessions foncières pourra ainsi intervenir pour le deuxième semestre 2017.

La SEP a sollicité en 2011 la Commune de Migné-Auxances, compétente en matière de sécurité incendie, pour la rétrocession de cet ouvrage. Cette rétrocession devait être régularisée sur 2013, en fonction des compétences, soit à Grand Poitiers, soit à la Commune. La situation n'a toujours pas été régularisée en 2015. L'ouvrage devra être remis à Grand Poitiers sur l'année 2016 et la rétrocession foncière pourra avoir lieu au 2^e semestre 2017 en même temps que le reste des rétrocessions.

1.3.2 Etudes

Le montant des honoraires réglés sur 2015 s'élève à **1 300 € HT** et correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour une partie de l'avant projet de des bassins.

Pour 2016, les dépenses prévisionnelles s'élèvent à **9 760 € HT**, correspondant aux honoraires pour le suivi des travaux en vue des remises d'ouvrages et d'élaboration du Dossier Loi sur l'Eau.

1.4 REMUNERATION MAITRISE D'OUVRAGE

La rémunération, fixée à 5 % des dépenses et recettes HT, telle que définie dans l'avenant n°5 de la convention signé le 6 avril 2005, s'élève à **1 199 € HT** pour l'année 2015.

Pour 2016, la rémunération prévisionnelle est de **21 197 € HT**.

Le poste bilan correspondant à la rémunération de la SEP a été augmenté suivant l'évolution de des montants des cessions, et par intégration de la rémunération pour une année supplémentaire.

1.5 FRAIS FINANCIERS

Aucun frais financiers n'a été constaté sur l'année 2015 et aucune prévision n'est faite sur les années à venir, étant donné la trésorerie positive prévue.

1.6 AUTRES DEPENSES

Les dépenses constatées sur l'année 2015 s'élèvent à **13 256 € HT**, correspondant à :

- impôts fonciers : 1 234 €
- frais divers de gestion : 12 022 €, correspondant aux frais d'entretien des parcelles non vendues.

Il n'y a eu aucun frais de commercialisation en 2015.

Pour les années 2016 et 2017, un montant de 11 690 € HT par an est provisionné pour couvrir les dépenses liées aux impôts fonciers, frais de commercialisation et frais divers de gestion.

Le poste bilan pour « Autres dépenses » a été augmenté compte tenu de la prolongation d'un an de l'opération. Les provisions pour les frais de commercialisation et de gestion ont été ajustées.

II – RECETTES

2.1 PARTICIPATIONS

En application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions réalisées sur les terrains compris dans le périmètre de la ZAC mais non maîtrisés par l'aménageur, sont soumises à une participation pour le financement des équipements publics de la ZAC, en vertu du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques.

En vertu de la délibération du Conseil communautaire en date du 25 septembre 2015, le montant de la participation due par l'APAJH86 a été fixée à 19,23 € HT (TVA en sus au taux en vigueur) par m² de surface de plancher. Sur la base du projet de demande de permis de construire, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à titre prévisionnel à la somme de 16 595,49 €uros H.T. cette participation doit être versée dans le courant de l'année 2016.

2.2 CESSIONS

Aucune recette n'a été réalisée en 2015.

Le compromis de vente du lot 18 de 15 072 m² a été signé avec la SCI DE LA GROUSE pour l'installation de l'entreprise de location de véhicules frigorifique « Le Petit forestier ». La vente est prévue courant juin 2016.

Il ne reste plus qu'un seul terrain à commercialiser, le lot 19 de 13 331 m². La vente pourrait avoir lieu en 2017.



L'augmentation au bilan du montant des cessions s'explique par la division de la parcelle restante en deux terrains. En effet, cette parcelle de 28 403 m² devait être vendu au prix de 15€/m². Conformément aux prix établis, la division en deux lots inférieurs à 2,5 ha a permis de céder ce foncier au prix de 25€/ m².

2.3 AUTRES PRODUITS

Sur l'année 2015, aucun produit divers n'a été constaté. Pour 2016, la somme de 9 085€ est attendue, correspondant la refacturation à la SCI Julolga de l'accès et des branchements de leur parcelle.

III - TRESORERIE

La trésorerie de l'opération est positive de **1 077 227 € euros** à la fin 2015. En considérant les prévisions de travaux et de cessions, aucune avance de trésorerie ne sera nécessaire pour 2016 et au-delà.

IV - COMMENTAIRES GENERAUX

Les prévisions actuelles permettent d'envisager un résultat positif de 1 004 381 € HT en fin d'opération.

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 la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers et du Conseil Municipal de la commune de Migné-Auxances qui devront délibérer.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND POITIERS

COMMUNE DE MIGNE-AUXANCES

1161 - SAINT-NICOLAS

Année 2015

TABLEAU DES ACQUISITIONS

VENDEUR	SUPERFICIE	DATE ACTE	PRIX HT
Néant			

TABLEAU DES CESSIONS

LOT n°	ACQUEREUR	SUPERFICIE	DATE ACTE	PRIX HT
Néant				



Société d'Équipement du Poitou

ZAC de SAINT-NICOLAS

Commune de Migné-Auxances



Migné-Auxances

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL H.T. comptes en euro arrêtés au 31/12/2015

CHARGES	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2015	reste à réaliser	nouveau BILAN	écart BILAN	Observations
A	B	C	D	E=C+D	F=E-B	J
1.1. ETUDES PREALABLES	9 214 €	9 214 €	0 €	9 214 €	0 €	
1.2. FONCIER	1 032 874 €	1 032 874 €	0 €	1 032 874 €	0	
1.3. TRAVAUX & ETUDES	2 901 784 €	2 316 143 €	585 641 €	2 901 784 €	0 €	
1.4. REMUNERATION MO	476 596 €	435 747 €	74 838 €	510 585 €	33 989 €	suit l'évolution de l'augmentation du bilan et intègre une année de rémunération supplémentaire
1.5. FRAIS FINANCIERS	146 536 €	146 536 €	0 €	146 536 €	0 €	
1.6. AUTRES DEPENSES	243 677 €	231 847 €	23 380 €	255 227 €	11 550 €	augmentation des provisions pour les impôts fonciers et frais de gestion compte tenu de la date de clôture de l'opération reportée
TOTAL CHARGES H.T.	4 810 681 €	4 172 362 €	683 858 €	4 856 220 €	45 539 €	

1 546 324 €

PRODUITS	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2014	reste à réaliser	nouveau BILAN	écart BILAN	Observations
2.1. PARTICIPATIONS	0 €	0 €	16 595 €	16 595 €	16 595 €	participation au financement des équipements publics versée par l'APAJH86
2.2. CESSIONS	5 407 376 €	4 981 331 €	710 050 €	5 691 381 €	284 005 €	recette supplémentaire correspondant à la vente du dernier lot au prix de 25 € HT le m²
2.3. AUTRES PRODUITS	143 541 €	143 541 €	9 085 €	152 625 €	9 085 €	refacturation des travaux de branchements AEP et d'accès pour le lot 19
TOTAL DES RECETTES	5 550 917 €	5 124 871 €	735 730 €	5 860 601 €	309 684 €	

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE à fin 2015
 Prévisions mises à jour en juin 2016

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL H.T. en euro

1. CHARGES	Bilan total actualisé	Réalisé au 31/12/2015	Dépenses 2015	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel	
					2 016	2 017
1.1. ETUDES PREALABLES	9 214	9 214	0	0	0	0
1.2. FONCIER	1 032 874	1 032 874	0	0	0	0
1.2.1. Acquisitions	810 811	810 811	0	0	0	0
1.2.2. Frais annexes	1 598	1 598	0	0	0	0
Indemnités	220 465	220 465		0	0	0
1.3. TRAVAUX & ETUDES	2 901 784	2 316 143	10 726	585 641	9 760	575 881
1.3.1. Travaux	2 600 778	2 086 468	9 426	514 310	0	514 310
1.3.2. Etudes	301 006	229 675	1 300	71 331	9 760	61 571
1.4. REMUNERATION M.O.	510 585	435 747	1 199	74 838	21 197	53 641
1.5. FRAIS FINANCIERS	146 536	146 536	0	0	0	0
1.6. AUTRES DEPENSES	255 227	231 847	13 256	23 380	11 690	11 690
1.6.1. Impôts fonciers	38 594	36 214	1 234	2 380	1 190	1 190
1.6.2. Assurances	143	143	0	0	0	0
1.6.3. Frais de commercialisation	135 837	124 837	0	11 000	5 500	5 500
1.6.4. Frais divers de gestion	80 653	70 653	12 022	10 000	5 000	5 000
TOTAL CHARGES H.T.	4 856 220	4 172 362	25 181	683 858	42 647	641 212

2. PRODUITS	Bilan total actualisé	Réalisé au	Recettes	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel	
					2 016	2 017
2.1. PARTICIPATIONS*	16 595	0		16 595	16 595	0
*Participation des constructeurs						
2.2. CESSIONS	5 691 381	4 981 331	0	710 050	376 800	333 250
2.3. AUTRES PRODUITS	152 625	143 541	0	9 085	9 085	0
TOTAL PRODUITS H.T.	5 860 601	5 124 871	0	735 730	402 480	333 250

3. TRESORERIE		Réalisé au			Déroulement prévisionnel	
					2 016	2 017
3.1. ENCAISSEMENTS		5 110 541		750 060	416 810	333 250
Avances				0	0	0
Produits		5 124 871		735 730	402 480	333 250
Créances		14 330		-14 330	-14 330	0
3.2. DECAISSEMENTS		4 033 264		822 956	181 744	641 212
Avances				0	0	0
Charges		4 172 362		683 858	42 647	641 212
Dettes		139 097		-139 097	-139 097	0
SOLDE CUMULE		1 077 277			1 312 343	1 004 381



Société d'Equipement du Poitou

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND POITIERS

COMMUNE DE MIGNE AUXANCES

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU POITOU

ZAC de Saint Nicolas

AVENANT N° 7
A LA CONVENTION N° 70-94

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité Publique Cocontractante le :

Notifié par la Collectivité Publique Concédante à la Société le

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers représentée par Monsieur Francis CHALARD, en qualité de Vice Président, agissant au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, en vertu d'une délibération du Conseil en date du,

ci-après dénommée "La Collectivité concédante" ou "la Collectivité publique"

- **La Commune de MIGNE AUXANCES**, représentée par Madame Florence JARDIN, son Maire, habilitée à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du,

ci-après dénommée "La Commune"

ET D'AUTRE PART :

- **La Société d'Equipement du Poitou**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, au capital de 762 196, 07 Euros, inscrite au RCS de POITIERS sous le n° B 326 080 439, dont le siège social est à POITIERS, 3 rue du Chanoine Duret, représentée par Monsieur El Mustapha BELGSIR, son Président, habilité par une délibération du Conseil d'administration en date du 4 Juin 2014,

ci-après dénommée "la S.E.P" ou "la Société" ou "l'Aménageur"

PREAMBULE

APRES AVOIR RAPPELE :

- La Convention de Concession n° 70-94 en date du 13 février 1995, par laquelle les Collectivités ont confié à la Société d'Equipement du Poitou, l'aménagement de la Zone d'Activités Concerté de Saint Nicolas ;
- L'avenant n° 1 à la Convention de Concession, en date du 16 janvier 1997, ayant pour objet de prendre en compte les dispositions de l'article 11 de la Loi n° 95-127 du 8 février 1995.
- L'avenant n° 2 à la Convention de Concession, en date du 3 Mars 2003, ayant pour objet de proroger la durée de la Convention n°70-94 jusqu'au 31 Décembre 2003.
- L'avenant n° 3 à la Convention de Concession, en date du 5 Février 2004, ayant pour objet de proroger la durée de la Convention n°70-94 jusqu'au 31 Décembre 2004.
- L'avenant n° 4 à la Convention de Concession, en date du 7 Février 2005, ayant pour objet de proroger la durée de la Convention n°70-94 jusqu'au 31 Décembre 2005.
- L'avenant n°5 de la Convention de Concession, en date du 6 Avril 2005, ayant pour objet de mettre la concession d'aménagement en conformité avec les dispositions de la Loi SRU et des articles L300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme, de proroger la durée de la convention n°70-94 jusqu'au 31 décembre 2011, ainsi que d'intégrer le nouveau programme d'aménagement et d'actualiser le bilan de l'opération en conséquence.
- L'avenant n° 6 à la Convention de Concession, en date du 5 Décembre 2011, ayant pour objet de proroger la durée de la Convention n°70-94 jusqu'au 31 Décembre 2016.
- Au 31 décembre 2016, tous les terrains ne seront pas cédés et les travaux de finitions ne seront pas achevés. Par conséquent, la durée de la Convention n°70-94 doit être prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.
- Une modification de l'article relatif à la durée de la convention, à savoir l'article 1-5, s'impose.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention n°70-94 en date du 13 février 1995.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 1-5 DE LA CONVENTION N° 70-94

L'article 1-5 de la convention n° 70-94 est modifié comme suit :

« La présente convention prendra fin le **31 Décembre 2017**. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties, après délibération des collectivités ».

ARTICLE 3 –

Toutes les clauses et conditions de la convention n° 70-94 du 13 février 1995 et des avenants n° 1, 2, 3, 4,5 et 6 non modifiées par le présent avenant n° 7 demeurent applicables dans leur intégralité.

Fait à POITIERS, le

en un exemplaire original.

Pour la Collectivité concédante

Pour la Commune de MIGNE-AUXANCES

Pour la Société

Le Vice-Président

Le Maire

Le Président

Monsieur Francis CHALARD

Madame Florence JARDIN

Monsieur El Mustapha BELGSIR

