

Conseil Municipal du	19 juin 2017
----------------------	--------------

à	18h00
---	-------

N°ordre	49
N° identifiant	2017-0137

Titre	ZAC de Saint Eloi - Commune de Poitiers - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale
-------	---

Rapporteur(s)	Bernard CORNU
Date de la convocation	30/05/2017

Président de séance	Monsieur Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	MM. BLANCHARD & ROBLOT

PJ.	CRACL 2016
-----	------------

Membres en exercice	53	
Quorum		

Présents	42	<p>M. Alain CLAEYS - Maire</p> <p>Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. Francis CHALARD - M. Bernard CORNU - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Aurélien TRICOT - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Abderrazak HALLOUMI - M. François BLANCHARD - Mme Régine FAGET-LAPRIE - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU Adjoint Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Nicole BORDES - M. Daniel HOFNUNG - M. Yves JEAN - Mme Francette MORCEAU - M. El Mustapha BELGSIR - Mme Michèle HENRI - Mme Christine BURGERES - M. Patrick CORONAS - M. Laurent LUCAUD - Mme Anne GERARD - Mme Diane GUERINEAU - M. Jules AIME - M. Philippe PALISSE - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - M. Edouard ROBLOT - M. Jacques ARFEUILLERE - Mme Manon LABAYE - M. Alain VERDIN - Mme Aïcha HOUSSEIN - M. Frédéric BOUCHAREB - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BONNEFON - Mme Coralie BREUILLE - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Marie-Madeleine JOUBERT - Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT - Mme Peggy TOMASINI Conseillers municipaux</p>
----------	----	---

Absents	2	<p>Mme Valérie FRANCHET-JUBERT - M. Sylvain POTHIER-LEROUX Conseillers municipaux</p>
---------	---	--

Mandats	9	Mandants	Mandataires
		Monsieur COMPTE Jean-Marie Madame PERSICO Patricia Monsieur RICCO Jean-Baptiste Madame BALLON Clotilde Madame APERCE Martine Madame DAIGRE Jacqueline Monsieur MASSOL Jean-José Madame FAURY-CHARTIER Michèle Madame RIMBAULT-RAITIERE Nathalie	Monsieur BERTHIER Michel Madame FAGET-LAPRIE Régine Monsieur CLAEYS Alain Monsieur BLANCHARD François Madame DELHUMEAU-DIDELOT Stéphanie Monsieur ROBLOT Edouard Monsieur PALISSE Philippe Monsieur JEAN Yves Madame RIMBAULT-HERIGAULT Nathalie
Observations			

Projet de délibération étudié par:	3- Commission Attractivité et aménagement de l'espace et du patrimoine de la ville
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction 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.

En vertu d'un traité de concession signé le 2 décembre 1983 avec la ville de Poitiers, la Société d'Equipement du Poitou (SEP) aménage la ZAC de Saint Eloi sur la commune de Poitiers. Elle a établi un état arrêté au 31 décembre 2016.

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

L'ensemble des travaux est achevé. Les opérations de remises d'ouvrages sont engagées en vue des rétrocessions.

Il reste à commercialiser deux terrains dans la ZAE et deux sur la partie habitat de la tranche 2. Les difficultés de commercialisation nécessitent de s'interroger sur les orientations programmatiques susceptibles de favoriser un achèvement de l'opération particulièrement pour les deux terrains à vocation d'habitat. Une étude va être engagée en 2017.

Le bilan financier consolidé est équilibré à 42 918 544 €. Il prend en compte une augmentation des dépenses de 9 459 € due essentiellement à des frais d'honoraires de la maîtrise d'oeuvre et une augmentation équivalente des recettes due à un ajustement comptable.

Les difficultés de commercialisation occasionnent un besoin de trésorerie depuis 2009. Le besoin de financement en 2017 pourrait atteindre 1 300 000 €. Le versement de cette avance se fait tout au long de l'année 2017, en fonction des besoins avérés. Il s'agit donc d'une enveloppe maximale.

Il vous est proposé de prendre connaissance du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2016 et de l'approuver.

POUR	51	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Maire,



RESULTAT DU VOTE	Adopte
------------------	--------

Affichée le	23 juin 2017
-------------	--------------

Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	27 juin 2017
Identifiant de télétransmission	86-218601946-20170619- lmc140975-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.4
Nomenclature Préfecture	Impossible de récupérer le libellé

Commune de Poitiers

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

COMPTABILITE ARRETEE AU 31/12/2016
PREVISIONS MISES A JOUR EN AVRIL 2017

Opérations 1117 et 1117-EX

ZAC DE SAINT-ELOI COMMUNE DE POITIERS



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

FICHE SIGNALÉTIQUE	
COLLECTIVITE COCONTRACTANTE	Commune de Poitiers
OPERATIONS	1117 - 1117 ex - SAINT-ELOI
COMMUNE	Poitiers
TYPE D'OPERATION	Zone d'Aménagement Concerté
FORME D'INTERVENTION	Traité de Concession
DATE DE SIGNATURE	2 décembre 1983
DATE D'EFFET	3 décembre 1983
EXPIRATION	31 décembre 2016
AVENANT N° 1	27/01/1993 - Prorogation de la durée jusqu'au 02/12/1999.
AVENANT N° 2	09/10/1993 - Extension mission à la modification de la ZAC et son prolongement au secteur sud.
AVENANT N° 3	20/07/1994 - Modification du cahier des charges de concession.
AVENANT N° 4	24/05/1996 - Mission d'études pour extension ZAC.
AVENANT N° 5	29/10/1997 - Transfert responsabilité financière à la commune de Poitiers. Adaptation convention de concession. Prorogation délai de réalisation des études.
AVENANT N° 6	31/08/1998 - Prorogation de la durée jusqu'au 02/12/2002.
AVENANT N° 7	04/01/2001 - Substitution du traité de concession et du cahier des charges de concession et intégration de l'extension du périmètre. Prorogation au 31-12-2012.
AVENANT N° 8	27/09/2001 - Complément des articles 31 à 48 de l'avenant n° 7 Mandat 1 ^{ère} tranche voirie primaire.
AVENANT N° 9	6/12/2002 – Solder le mandat objet de l'avenant n° 8.
AVENANT N° 10	6/12/2002 – Mise en conformité de la convention avec la loi SRU - Intégrer dans le bilan les travaux primaires - Approuver le montant prévisionnel de la participation.
AVENANT N° 11	6/10/2004 – Participation à la voie inter quartier ramenée à 2 060 000 € H.T.
AVENANT N° 12	6/09/2012 - Prorogation de la durée jusqu'au 31/12/2016.
AVENANT N° 13	02/02/2017 – Prolongation de délai jusqu'au 31/12/2020, modification de la rémunération de clôture
DATE CRAC PRECEDENT	Approuvé le 05/12/2016
DOSSIER SUIVI PAR	Marielle CURTELIN

NOTE de CONJONCTURE

Comptabilité arrêtée au 31/12/2016 **Prévisions mises à jour en avril 2017**

Le présent **Compte Rendu A la Collectivité Locale** est établi conformément aux dispositions de l'article 18 du cahier des charges annexé à la Convention Publique d'Aménagement.

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.

SITUATION ADMINISTRATIVE

La Convention Publique d'Aménagement s'achève le 31 décembre 2020 conformément à l'avenant n°13 notifié le 2 février 2017. L'opération est divisée en deux tranches.

La première tranche de la ZAC Saint Eloi comportant une tranche d'habitat et la ZAE) est pratiquement achevée, à l'exception de l'îlot SA4 (2 297 m²) du secteur d'habitat pour lequel une difficulté perdure (cf. 1-2 ci-après) et de 23 874 m² de foncier restant à céder au sein de la zone d'activités économiques.

A vocation principale d'habitat, la seconde tranche de la ZAC Saint Eloi est, elle aussi, pratiquement achevée, à l'exception des cessions des îlots SG1 et SF5 (6 631 m² et 5 120 m²) situés boulevard Saint Just.

PREMIERE TRANCHE

I DEPENSES

1.1. ETUDES PREALABLES

Aucune évolution n'est constatée sur l'année 2016 et n'est attendue pour l'année 2017.

1.2 TERRAINS

L'îlot SA4 a été acheté par GBA Finance et Développement de Bordeaux, promoteur en liquidation judiciaire. La construction en VEFA de son immeuble en est restée aux fondations.

Nous sommes à ce jour sans nouvelle du liquidateur judiciaire. Malgré plusieurs relances auprès de lui, la dernière datant du 24 août 2016, le terrain reste abandonné.



1.3 ETUDES ET TRAVAUX

Les travaux d'aménagement de la ZAE sont achevés à l'exception de l'extrémité de la rue Edouard Branly (placette de retournement) dont le revêtement définitif sera fait durant l'été 2017. Une provision de 46 158 € H.T. € H.T. est prévue à cette fin.

1.4 REMUNERATION MAITRISE D'OUVRAGE

Fixée à 5 % des dépenses et recettes HT, la rémunération de la SEP s'élève sur l'année 2016 à 7 842 € H.T. pour la tranche 1.

Concernant l'année 2017, la rémunération attendue est de 18 503 €.

1.5 FRAIS FINANCIERS

Il n'y a pas eu de frais financiers en 2016. Aucun frais financier n'est prévu sur l'année 2017, dans la mesure où le financement de l'opération est assuré par le biais d'avances de trésorerie remboursables de la Ville de Poitiers.

1.6 FRAIS DIVERS

Les frais divers en 2016 ont été imputés à la deuxième tranche. Aucune évolution n'est attendue pour l'année 2017.

II – RECETTES

2.1 PARTICIPATIONS

Il n'est pas prévu de nouvelle participation.

2.2 CESSIONS

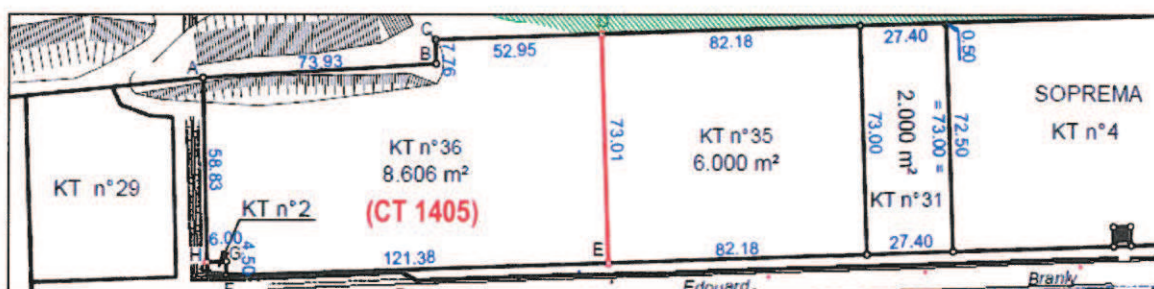
Secteur habitat : Tous les terrains constructibles sont cédés. Une difficulté perdure pour l'ilot SA4 comme cela est détaillé ci-dessus.

Zone d'activités économiques :

Grand Poitiers a souhaité acquérir la parcelle CT 1405 devenue KT 36 pour une superficie de 8 606 m² et pour un montant de 215 150 € H.T afin d'y implanter une Ressourcerie. Le chantier est aujourd'hui achevé.

La parcelle KT 35, d'une superficie de 6 000 m² a été vendue à la SCI de la Vincendrie pour un montant de 150 000 € HT. L'acte a été signé le 13 avril 2016. Le chantier est aujourd'hui achevé.

Un compromis de vente a été signé le 29 mars 2017 avec la société « Fibernetwork » pour la parcelle KT 31 de 2 000 m² pour un montant de 50 000€ HT. Il s'agit de la construction d'un bâtiment à usage de dépôts, bureaux, vestiaire et de stationnement.

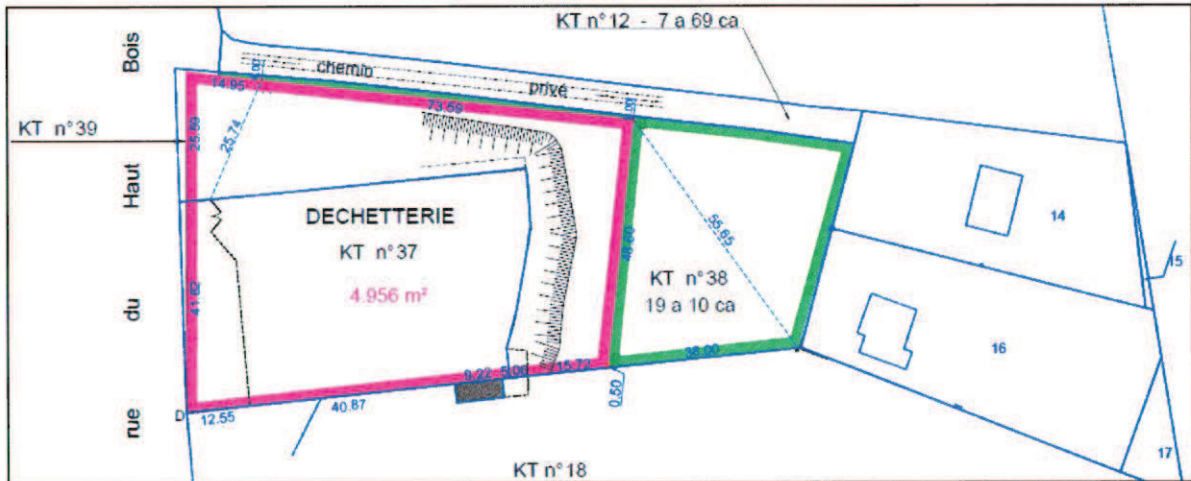


Dans ce secteur dédié à l'activité économique, il reste 23 874 m² disponibles à la vente :

- parcelle KT 29 de 2 678 m² située au bout de la rue Edouard Branly et cessible à 25 € HT/m².
- parcelle KT 27 de 21 196 m² et dont le prix de vente est de 20 € HT/m². Il faut noter que cette parcelle est traversée en diagonale par une conduite d'eau potable et que, par conséquent la commercialisation de ce terrain sera difficile.



Le terrain sur lequel la déchetterie de Saint Eloi a été édifée n'a pas été acheté par la Collectivité. Comme les années précédentes, l'Aménageur propose de régulariser la situation en cédant la parcelle KT 37 pour un montant de 123 900 € H.T à Grand Poitiers. Dans un courrier du 6 janvier 2016, Grand Poitiers, s'engage à ce que cette régularisation soit proposée au Conseil Communautaire. Une délibération actant cette cession a été prise le 9 décembre 2016. La rédaction de l'acte authentique est en cours.



Concomitamment aux rétrocessions des espaces publics de la zone d'activités (cf. ci-après), l'Aménageur a proposé à Madame Bernet demeurant rue du Haut Bois la cession pour l'euro symbolique des parcelles KT 12, 15 et KT 38. Il s'agit du chemin d'accès à sa propriété, d'un bout de son jardin et d'un délaissé de terrain mitoyen à son terrain. Cependant, jusqu'alors, la propriétaire refuse cette proposition.

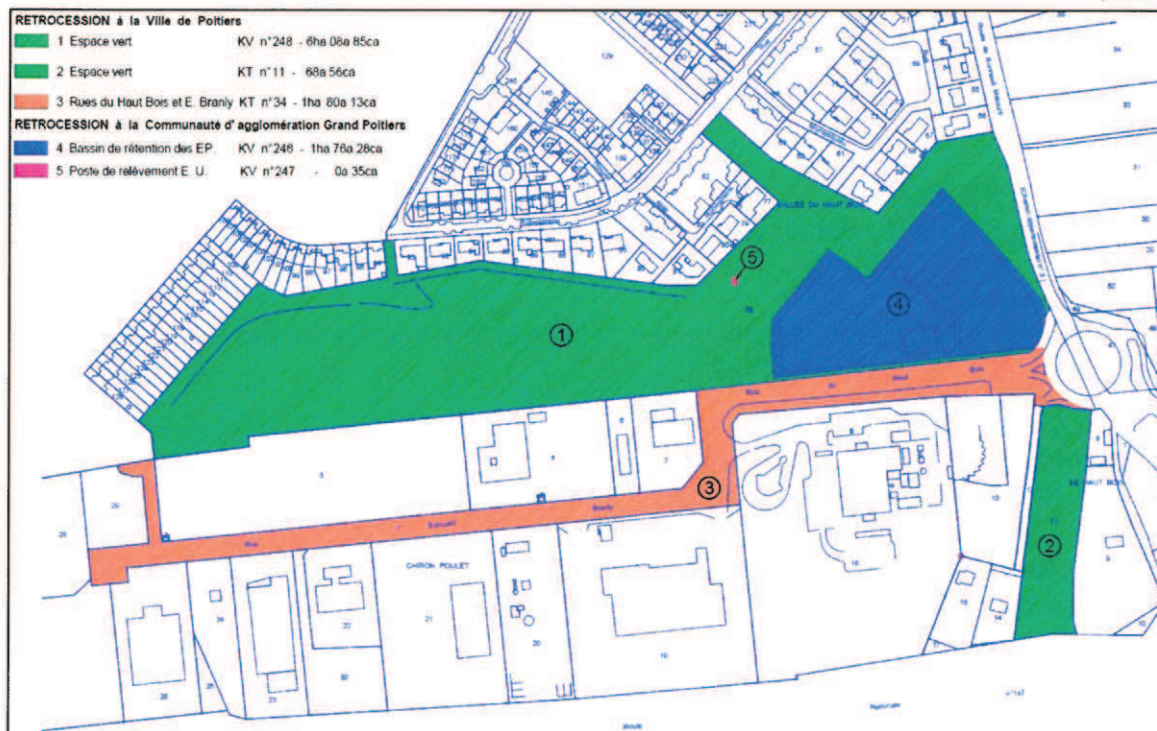
2.3 RETROCESSIONS

Secteur habitat :

Des emprises foncières résiduelles de la première tranche de la ZAC sont toujours propriétés de la S.E.P. Elles n'ont pas été intégrées dans l'acte notarié de 2001. La régularisation par acquisition sera proposée à la Ville de Poitiers moyennant l'euro symbolique au second semestre 2017.

Zone d'activités économiques :

L'Aménageur et le concédant ont convenu de procéder aux rétrocessions figurant sur le plan ci-dessous. La Ville de Poitiers a délibéré le 29 septembre 2014 afin de valider l'acquisition des espaces verts et de la voirie. Grand Poitiers a délibéré le 26 septembre 2014 afin de valider l'acquisition des ouvrages hydrauliques. La passation des actes a eu lieu le 21 décembre 2016.



2.4 AUTRES PRODUITS

Un produit exceptionnel de 7 460 € est constaté sur l'année 2016. Aucune évolution n'est attendue pour l'année 2017.

DEUXIEME TRANCHE

I DEPENSES

1.1. ETUDES PREALABLES

Aucune évolution n'est constatée sur l'année 2016 et n'est attendue pour l'année 2017.

1.2 TERRAINS

Tous les terrains nécessaires à l'aménagement de l'extension de la ZAC Saint Eloi ont été acquis.

1.3 ETUDES ET TRAVAUX

L'ensemble des travaux d'aménagement est achevé. Cependant, afin de relancer la commercialisation des lots SF1 et SF5, une provision de 10 000 € est réalisée pour des reprises d'études.

Une provision de 85 794 € est prévue dans l'éventualité de reprises à effectuer dans le cadre rétrocessions.

1.4 REMUNERATION MAITRISE D'OUVRAGE

Fixée à 5 % des dépenses et recettes HT, la rémunération de la SEP s'élève sur l'année 2016 à 1 458 € H.T.

Concernant l'année 2017, la rémunération attendue est de 10 800 €.

1.5 FRAIS FINANCIERS

Il n'y a pas eu de frais financiers en 2016. Aucun frais financier n'est prévu sur l'année 2017, dans la mesure où le financement de l'opération est assuré par le biais d'avances de trésorerie remboursables de la Ville de Poitiers.

1.6 FRAIS DIVERS

Les frais divers en 2016 s'élèvent à 9 385 € HT. Ces frais correspondent à :

- des frais d'entretiens des espaces publics non encore rétrocédés sur voirie et espaces verts et taxes foncières 4 648 € HT
- des frais de commercialisation : 4 737 €

II – RECETTES

2.1 PARTICIPATIONS

Elles correspondent à la prise en charge par la collectivité d'une partie du coût des équipements publics primaires. Elles ont été entièrement versées.

La Région Poitou-Charentes a alloué une subvention de 40 000 € dans le cadre de l'aménagement du Parc Saint Eloi.

2.2 CESSIONS

Les îlots SF5 et SG1 n'ont pas encore trouvé preneur. Une stratégie est actuellement en cours d'élaboration pour relancer leur commercialisation.



2.3 AUTRES PRODUITS

Un produit exceptionnel de 2 000 € est constaté sur l'année 2016. Aucune évolution n'est attendue pour l'année 2017.

TRESORERIE GLOBALE

Le retard de commercialisation des derniers lots de la zone d'habitat et la lente commercialisation de la zone d'activités occasionnent un besoin en trésorerie depuis 2009. Il est compensé par des avances de trésorerie versées par la Collectivité.

La Ville de Poitiers avance à l'opération les sommes nécessaires pour maintenir une trésorerie positive en permanence. La gestion des avances a été optimisée avec les services financiers de la collectivité de façon à ne mobiliser que les sommes strictement nécessaires pour éviter les situations de trésoreries négatives. Ainsi, le montant total maximum d'avances indiqué au bilan constitue un montant plafond qui ne sera pas forcément mobilisé en totalité, ni sur tout l'exercice budgétaire.

En 2017, l'avance sollicitée pourra atteindre le montant maximum de 1 300 000 € pour couvrir les dépenses et le remboursement des avances précédemment versées.

DUREE de la convention

La convention de concession s'achève prévisionnellement le 31 décembre 2020.

Quatre terrains restent aujourd'hui à commercialiser. Deux terrains dans la zone d'activité économique et deux îlots (SG1 et SF5) dans la seconde tranche de la ZAC à vocation principale d'habitat doivent encore trouver preneurs.

Une stratégie est en cours d'élaboration pour relancer la commercialisation de ces terrains : nouvelle programmation des îlots SG1 et SF5, reprise de travaux dans la ZAE...

Dans un calendrier optimiste, les dernières cessions pourraient être réalisées en 2018. Il faudra au minimum 2 ans pour que les acquéreurs livrent leurs projets.

COMMENTAIRES GENERAUX

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



Commune de Poitiers

1117 et 1117 EX - ZAC SAINT-ELOI

2015

TABLEAU DES ACQUISITIONS

VENDEUR	DATE ACTE	SUPERFICIE	PRIX H.T.
Néant			

TABLEAU DES CESSIONS

ZAC SAINT ELOI			
ACQUEREUR	DATE ACTE	SUPERFICIE	PRIX H.T.
ZAE SAINT ELOI			
ACQUEREUR	DATE ACTE	SUPERFICIE	PRIX H.T.
SCI de la Vincendrie	13/04/2016	6 000 m2	150 000 €

Z.A.C. de Saint ELOI ensemble des tranches 1 et 2

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - comptes arrêtés au 31/12/2016

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros

CHARGES	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Dépenses 2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
					2017	2018	2019	au delà
1. ETUDES PREALABLES	387 678	387 678	0	0	0	0	0	0
2. FONCIER	2 879 169	2 879 169	0	0	0	0	0	0
3. TRAVAUX & ETUDES	24 231 625	24 089 674	17 493	141 951	56 158	42 897	42 897	0
Travaux	18 924 001	18 802 155	600	121 846	42 408	39 719	39 719	0
Travaux remboursés par 2 ^e tranche	0	0	0	0	0	0	0	0
Espaces verts	2 956 061	2 956 061	0	0	0	0	0	0
Honoraires	2 351 564	2 331 459	16 893	20 105	13 750	3 178	3 178	0
4. HONORAIRES SEP	3 021 781	2 806 408	9 300	215 373	29 303	25 145	55 055	105 871
5. FRAIS FINANCIERS	10 374 472	10 374 472	0	0	0	0	0	0
sur emprunts	8 513 321	8 513 321	0	0	0	0	0	0
internes	1 861 151	1 861 151	0	0	0	0	0	0
6. FRAIS DIVERS	2 023 817	1 991 325	9 385	32 492	6 000	10 000	10 000	6 492
Assurances	8 210	8 164	0	46	0	0	0	46
Frais de commercialisation	381 022	366 810	4 737	14 212	1 000	5 000	5 000	3 212
Frais divers de gestion	1 634 585	1 616 351	4 648	18 234	5 000	5 000	5 000	3 234
TOTAL CHARGES H.T.	42 918 544	42 528 727	36 178	389 816	91 461	78 041	107 951	112 363

PRODUITS	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Produits 2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
					2017	2018	2019	au delà
1. PARTICIPATIONS	6 108 889	6 108 889	0	0	0	0	0	0
Participations H.T.	3 963 674	3 963 674	0	0	0	0	0	0
Participations H.T. affectées à la voie inter quartier	2 060 000	2 060 000	0	0	0	0	0	0
Subventions	85 215	85 215	0	0	0	0	0	0
2. CESSIONS	34 444 734	32 511 714	150 000	1 933 020	123 900	50 000	648 200	1 110 920
Cessions	31 548 203	29 615 183	150 000	1 933 020	123 900	50 000	648 200	1 110 920
Cessions de voiries	2 896 531	2 896 531	0	0	0	0	0	0
3. AUTRES PRODUITS	2 364 920	2 364 920	9 459	0	0	0	0	0
Produits financiers	1 555 033	1 555 033	0	0	0	0	0	0
Produits divers	809 887	809 887	9 459	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS H.T.	42 918 543	40 985 523	159 459	1 933 020	123 900	50 000	648 200	1 110 920

SOLDE PERIODE	-0	-1 543 204	123 281	1 543 204	32 439	-28 041	540 249	998 557
SOLDE CUMULE					-1 510 765	-1 538 806	-998 558	-0

TRESORERIE	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
				2017	2018	2019	au delà
ENCAISSEMENTS	54 269 404	49 829 785	4 439 619	1 430 499	1 531 250	1 053 950	423 920
EMPRUNTS capital emprunté	7 450 860	7 450 860	0	0	0	0	0
AVANCES	3 900 000	1 400 000	2 500 000	1 300 000	900 000	300 000	0
PRODUITS	42 918 543	40 985 523	1 933 020	123 900	50 000	648 200	1 110 920
TVA RECUPEREE	0	0	0	0	0	0	0
CREANCES	0	-6 599	6 599	6 599	0	0	0
DECAISSEMENTS	54 269 404	49 817 874	4 451 529	1 358 347	1 528 041	1 007 951	557 189
EMPRUNTS capital remboursé	7 450 860	7 450 860	0	0	0	0	0
AVANCES	3 900 000	0	3 900 000	1 250 000	1 450 000	900 000	300 000
CHARGES	42 918 544	42 528 727	389 816	91 461	78 041	107 951	112 363
TVA PAYEE	0	0	0	0	0	0	0
DETTES	0	-161 713	161 713	16 886	0	0	144 827
SOLDE ANNUEL				72 152	3 209	45 999	-133 269
SOLDE CUMULE	0	11 910	-11 910	84 062	87 270	133 269	0

ZAC de Saint Eloi ensemble des tranches 1 et 2

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL H.T. comptes en euro arrêtés au 31/12/2016

CHARGES	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2016	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
A	B	C	D	E=C+D	F=E-B	G
1. ETUDES PREALABLES	387 678 €	387 678 €	0 €	387 678 €	0	
2. FONCIER	2 879 169 €	2 879 169 €	0 €	2 879 169 €	0	
3. TRAVAUX & ETUDES	24 204 780 €	24 089 674 €	141 951 €	24 231 625 €	26 845	Honoraires maîtrise d'œuvre mission + Provision reprise d'étude
4. HONORAIRES SEP	3 020 183 €	2 806 408 €	215 373 €	3 021 781 €	1 598	Calcul 5% Recettes et Dépenses
5. FRAIS FINANCIERS	10 374 472 €	10 374 472 €	0 €	10 374 472 €	0	
6. FRAIS DIVERS	2 042 802 €	1 991 325 €	32 492 €	2 023 817 €	-18 985	Ajustement selon les dépenses prévisionnelles de l'opération.
TOTAL CHARGES H.T.	42 909 084 €	42 528 727 €	389 816 €	42 918 544 €	9 459	

PRODUITS	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2016	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
1. PARTICIPATIONS	6 108 889	6 108 889	0	6 108 889	0 €	
2. CESSIONS	34 444 734	32 511 714	1 933 020	34 444 734	0 €	
3. AUTRES PRODUITS	2 355 461 €	2 364 920	0	2 364 920	9 459 €	Ajustements comptables
TOTAL DES RECETTES	42 909 084	40 985 523 €	1 933 020 €	42 918 543 €	9 459	

Z.A.C. de Saint ELOI - 2^{ème} tranche

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - comptes arrêtés au 31/12/2016

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros

CHARGES	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Dépenses 2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
					2017	2018	2019	au delà
1. ETUDES PREALABLES	89 182	89 182	0	0	0	0	0	0
2. FONCIER	1 413 278	1 413 278	0	0	0	0	0	0
3. TRAVAUX & ETUDES	14 036 447	13 940 654	17 493	95 793	10 000	42 897	42 897	0
Travaux	9 451 347	9 371 909	600	79 438	0	39 719	39 719	0
Travaux remboursés par 2 ^e tranche	541 935	541 935	0	0	0	0	0	0
Espaces verts	2 748 417	2 748 417	0	0	0	0	0	0
Honoraires	1 294 748	1 278 393	16 893	16 355	10 000	3 178	3 178	0
4. HONORAIRES SEP	1 802 231	1 677 407	1 458	124 824	10 800	12 645	41 707	59 672
5. FRAIS FINANCIERS	235 851	235 851	0	0	0	0	0	0
sur emprunts	233 235	233 235	0	0	0	0	0	0
internes	2 616	2 616	0	0	0	0	0	0
6. FRAIS DIVERS	933 356	900 910	9 385	32 446	6 000	10 000	10 000	6 446
Assurances	1 348	1 348	0	0	0	0	0	0
Frais de commercialisation	306 484	292 272	4 737	14 212	1 000	5 000	5 000	3 212
Frais divers de gestion	625 524	607 290	4 648	18 234	5 000	5 000	5 000	3 234
TOTAL CHARGES H.T.	18 510 345	18 257 282	28 336	253 063	26 800	65 541	94 604	66 118

PRODUITS	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Produits 2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
					2017	2018	2019	au delà
1. PARTICIPATIONS	2 100 000	2 100 000	0	0	0	0	0	0
Participations H.T.		0	0					
Participations H.T. affectées à la voie inter quartier	2 060 000	2 060 000	0	0	0	0	0	0
Subvention Région Poitou-Charentes au Parc St Eloi	40 000	40 000	0	0	0	0	0	0
2. CESSIONS	17 428 644	16 160 394	0	1 268 250	0	0	581 250	687 000
Cessions	17 428 644	16 160 394	0	1 268 250	0	0	581 250	687 000
3. AUTRES PRODUITS	1 100 361	1 100 361	2 000	0	0	0	0	0
Produits financiers	849 023	849 023	0	0	0	0	0	0
Produits divers	251 338	251 338	2 000	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS H.T.	20 629 005	19 360 755	2 000	1 268 250	0	0	581 250	687 000

SOLDE PERIODE	2 118 660	1 103 473	-26 336	1 015 187	-26 800	-65 541	486 646	620 882
SOLDE CUMULE					1 076 673	1 011 132	1 497 778	2 118 660

TRESORERIE	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016		Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
					2017	2018	2019	au delà
ENCAISSEMENTS	22 153 495	20 881 955		1 271 540	3 290	581 250	687 000	0
EMPRUNTS capital emprunté	1 524 490	1 524 490		0	0	0	0	0
AVANCES	0			0	0	0	0	0
PRODUITS	20 629 005	19 360 755		1 268 250	0	581 250	687 000	0
TVA RECUPEREE	0	0		0	0	0	0	0
CREANCES	0	-3 290		3 290	3 290	0	0	0
DECAISSEMENTS	20 034 835	19 765 001		269 834	43 571	65 541	94 604	66 118
EMPRUNTS capital remboursé	1 524 490	1 524 490		0	0	0	0	0
AVANCES	0	0		0	0	0	0	0
CHARGES	18 510 345	18 257 282		253 063	26 800	65 541	94 604	66 118
DETTES	0	-16 771		16 771	16 771			
SOLDE PERIODE		1 116 955			-40 281	515 709	592 396	-66 118
SOLDE CUMULE	2 118 660	1 116 955		1 001 705	1 076 673	1 592 382	2 184 778	2 118 660

Z.A.C. de Saint ELOI - 2ème tranche

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL H.T. comptes en euro arrêtés au 31/12/2016

CHARGES	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2016	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
A	B	C	D	E=C+D	F=E-B	G
1. ETUDES PREALABLES	89 182 €	89 182 €	0 €	89 182 €	0 €	
2. FONCIER	1 413 278 €	1 413 278 €	0 €	1 413 278 €	0 €	
3. TRAVAUX & ETUDES	14 009 602 €	13 940 654 €	95 793 €	14 036 447 €	26 845 €	
Travaux	9 451 347	9 371 909	79 438	9 451 347	0	
Autres travaux	541 935	541 935	0	541 935	0	
Espaces verts	2 748 417	2 748 417	0	2 748 417	0	
Honoraires	1 267 903	1 278 393	16 355	1 294 748	26 845	Honoraires maîtrise d'œuvre mission + Provision reprise d'étude
4. HONORAIRES SEP	1 800 284 €	1 677 407 €	124 824 €	1 802 231 €	1 947 €	
5. FRAIS FINANCIERS	235 851 €	235 851 €	0 €	235 851 €	0 €	
sur emprunts	233 235	233 235	0	233 235	0	
internes	2 616	2 616	0	2 616	0	
6. FRAIS DIVERS	938 524 €	900 910 €	32 446 €	933 356 €	- 5 168 €	Ajustement selon les dépenses prévisionnelles de l'opération.
Assurances	1 348	1 348	0	1 348	0	
Frais de commercialisation	289 535	292 272	14 212	306 484	16 949	Ajustement selon les dépenses prévisionnelles de l'opération.
Frais divers de gestion	647 642	607 290	18 234	625 524	-22 118	Ajustement selon les dépenses prévisionnelles de l'opération.
TOTAL CHARGES H.T.	18 486 721 €	18 257 282 €	253 063 €	18 510 345 €	23 624 €	

PRODUITS	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2016	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
1. PARTICIPATIONS	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	0	
Participations H.T.	0	0	0	0	0	
Participations H.T. affectées à la voie inter quartier	2 060 000	2 060 000	0	2 060 000	0	
Subventions	40 000	40 000	0	40 000	0	
2. CESSIONS	17 428 644	16 160 394	1 268 250	17 428 644	0	
Cessions	17 428 644	16 160 394	1 268 250	17 428 644	0	
Cessions non taxables	0	0	0	0	0	
Cessions de voiries	0	0	0	0	0	
3. AUTRES PRODUITS	1 098 361	1 100 361	0	1 100 361	2 000	
Produits financiers	849 023	849 023	0	849 023	0	
Produits divers	249 338	251 338	0	251 338	2 000	Rectification comptable : produit exceptionnel
TOTAL DES RECETTES	20 627 005 €	19 360 755 €	1 268 250 €	20 629 005	2 000 €	

Z.A.C. de Saint ELOI - 1ère tranche

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL H.T. comptes en euro arrêtés au 31/12/2016

CHARGES	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2016	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
A	B	C	D	E=C+D	F=E-B	G
1. ETUDES PREALABLES	298 496 €	298 496 €	0 €	298 496 €	0	
2. FONCIER	1 465 891 €	1 465 891 €	0 €	1 465 891 €	0	
3. TRAVAUX & ETUDES	10 195 178 €	10 149 020 €	46 158 €	10 195 178 €	0	
Travaux	9 472 434	9 430 246	42 408	9 472 654	220	
Autres travaux	-541 935	-541 935	0	-541 935	0	
Espaces verts	207 644	207 644	0	207 644	0	
Honoraires	1 057 036	1 053 066	3 750	1 056 816	-220	
4. HONORAIRES SEP	1 219 899 €	1 129 001 €	90 549 €	1 219 550 €	-349	Calcul 5% Recettes et Dépenses
5. FRAIS FINANCIERS	10 138 621 €	10 138 621 €	0 €	10 138 621 €	0	
sur emprunts	8 280 086	8 280 086	0	8 280 086	0	
internes	1 858 535	1 858 535	0	1 858 535	0	
6. FRAIS DIVERS	1 104 278 €	1 090 416 €	46 €	1 090 462 €	-13 816	Frais de commercialisation reportés sur la tranche 2
Assurances	6 862	6 816	-46	6 862	0	
Frais de commercialisation	88 355	74 539	0	74 539	-13 816	Frais de commercialisation reportés sur la tranche 2
Frais divers de gestion	1 009 061	1 009 061	0	1 009 061	0	
TOTAL CHARGES H.T.	24 422 363 €	24 271 446 €	136 753 €	24 408 198 €	-14 165	

PRODUITS	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2016	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
1. PARTICIPATIONS	4 008 889	4 008 889	0	4 008 889	0	
Participations H.T.	3 963 674	3 963 674	0	3 963 674	0	
Subventions	45 215	45 215	0	45 215	0	
2. CESSIONS	17 016 090	16 351 320	664 770	17 016 090	0	
Cessions	14 119 559	13 454 789	664 770	14 119 559	0	
Cessions de voiries	2 896 531	2 896 531	0	2 896 531	0	
3. AUTRES PRODUITS	1 257 100	1 264 559	0	1 264 559	7 459	
Produits financiers	706 010	706 010	0	706 010	0	
Produits divers	551 090	558 549	0	558 549	7 459	Ajustement comptable : produit exceptionnel
TOTAL DES RECETTES	22 282 079 €	21 624 768 €	664 770 €	22 289 538	7 459	

Z.A.C. de Saint ELOI - 1^{ère} tranche

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - comptes arrêtés au 31/12/2016

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros

CHARGES	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Dépenses 2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
					2017	2018	2019	au delà
1. ETUDES PREALABLES	298 496	298 496	0	0	0	0	0	0
2. FONCIER	1 465 891	1 465 891	0	0	0	0	0	0
3. TRAVAUX & ETUDES	10 195 178	10 149 020	0	46 158	46 158	0	0	0
Travaux	9 472 654	9 430 246	0	42 408	42 408	0	0	0
Travaux remboursés par 2 ^e tranche	-541 935	-541 935	0	0	0	0	0	0
Espaces verts	207 644	207 644	0	0	0	0	0	0
Honoraires	1 056 816	1 053 066	0	3 750	3 750	0	0	0
4. HONORAIRES SEP	1 219 550	1 129 001	7 842	90 549	18 503	12 500	13 348	46 198
5. FRAIS FINANCIERS	10 138 621	10 138 621	0	0	0	0	0	0
sur emprunts	8 280 086	8 280 086	0	0	0	0	0	0
internes	1 858 535	1 858 535	0	0	0	0	0	0
6. FRAIS DIVERS	1 090 462	1 090 416	0	46	0	0	0	46
Assurances	6 862	6 816	0	46	0	0	0	46
Frais de commercialisation	74 539	74 539	0	0	0	0	0	0
Frais divers de gestion	1 009 061	1 009 061	0	0	0	0	0	0
TOTAL CHARGES H.T.	24 408 198	24 271 446	7 842	136 753	64 661	12 500	13 348	46 244

PRODUITS	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Produits 2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
					2017	2018	2019	au delà
1. PARTICIPATIONS	4 008 889	4 008 889		0	0	0	0	0
Participations H.T.	3 963 674	3 963 674	0	0	0	0	0	0
Subventions	45 215	45 215	0	0	0	0	0	0
2. CESSIONS	17 016 090	16 351 320	150 000	664 770	123 900	50 000	66 950	423 920
Cessions	14 119 559	13 454 789	150 000	664 770	123 900	50 000	66 950	423 920
Cessions de voiries	2 896 531	2 896 531	0	0	0	0	0	0
3. AUTRES PRODUITS	1 264 559	1 264 559	7 459	0	0	0	0	0
Produits financiers	706 010	706 010	0	0	0	0	0	0
Produits divers	558 549	558 549	7 459	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS H.T.	22 289 538	21 624 768	157 459	664 770	123 900	50 000	66 950	423 920

SOLDE PERIODE	-2 118 660	-2 646 677	149 617	528 017	59 239	37 500	53 603	377 676
SOLDE CUMULE					-2 587 438	-2 549 938	-2 496 336	-2 118 660

TRESORERIE	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2016	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
				2017	2018	2019	au delà
ENCAISSEMENTS	32 115 909	28 947 829	3 168 079	1 427 209	950 000	366 950	423 920
EMPRUNTS capital emprunté	5 926 370	5 926 370	0	0	0	0	0
AVANCES	3 900 000	1 400 000	2 500 000	1 300 000	900 000	300 000	0
PRODUITS	22 289 538	21 624 768	664 770	123 900	50 000	66 950	423 920
CREANCES	0	-3 309	3 309	3 309	0	0	0
DECAISSEMENTS	34 234 569	30 052 874	4 181 695	1 314 776	1 462 500	913 348	491 071
EMPRUNTS capital remboursé	5 926 370	5 926 370	0	0	0	0	0
AVANCES	3 900 000	0	3 900 000	1 250 000	1 450 000	900 000	300 000
CHARGES	24 408 198	24 271 446	136 753	64 661	12 500	13 348	46 244
DETTES	0	-144 942	144 942	116	0	0	144 827
SOLDE PERIODE	-2 118 660	-1 105 044	-1 013 616	112 433	-512 500	-546 398	-67 151
SOLDE CUMULE	-2 118 660 €	-1 105 044	-1 013 616	-992 611	-1 505 111	-2 051 509	-2 118 660