



Société d'Équipement du Poitou

VILLE DE CHATELLERAULT

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES Comptes arrêtés au 31 décembre 2007

CPA REDYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS

Opération 2004
Convention n° 04 - 007

JUIN 2008

FICHE SIGNALÉTIQUE

COLLECTIVITE	VILLE DE CHATELLERAULT
OPERATION	REDYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS
TYPE D'OPERATION	AMENAGEMENT
FORME D'INTERVENTION	CONCESSION D'AMENAGEMENT
DATE DE SIGNATURE	30 août 2004
DATE D'EFFET	30 août 2004
EXPIRATION	30 août 2012
AVENANT N° 1	5 janvier 2005 – Modification du lieu d'accueil de l'équipe d'animation
AVENANT N° 2	18 décembre 2006 – Apport en nature par la Ville, du volume supérieur des halles estimé à 1 330 00 euros par les Domaines
AVENANT N° 3	26 décembre 2007 – Modification du périmètre de la CPA excluant l'ancien hôpital Camille Guérin
DATE COMPTE-RENDU PRECEDENT	3 juillet 2007
DOSSIER SUIVI PAR	Laurence NOYER

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES 2007

Le présent **Compte Rendu A la Collectivité (CRAC)** est établi conformément aux dispositions de l'article 18.III de la Convention Publique d'Aménagement.

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

La Concession d'Aménagement a été signée le 30 août 2004, après délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2004, pour une durée de huit années.

L'objet de la convention porte sur des actions diverses en vue de la redynamisation des centres anciens de la Ville de Châtelleraut.

Avenant n° 1 : Après délibération du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2004, une modification a été apportée à cette convention par avenant signé le 14 décembre 2004, notifié le 5 janvier 2005, afin de convenir d'installer l'équipe opérationnelle de la S.E.P. dans des locaux situés dans les halles de la Place Duplex.

Avenant n° 2 : Conformément aux article 3 et 7 de la convention et des articles L.300-5 du Code de l'Urbanisme et L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Ville de Châtelleraut a décidé de remettre à la SEP, sous forme d'apport en nature, le volume supérieur des halles estimé par les domaines à 1 330 000 Euros Hors Taxes.

L'avenant précise qu'un acte authentique interviendra pour constater ce transfert de propriété.

L'Etat Descriptif de Division en Volumes et les Statuts de l'AFUL ont été régularisés le 27 novembre 2006.

Le notaire chargé de la rédaction de ces actes est Maître Sabatier.

Avenant n° 3 : Le Conseil Municipal réuni dans sa séance en date du 20 décembre 2007 a souhaité exclure du périmètre de la CPA le site de l'Ancien Hôpital Camille Guérin afin de lancer un appel à projet auprès de promoteurs immobiliers. Le périmètre de la convention a donc été modifié par avenant signé le 26 décembre 2007, notifié le 17 janvier 2008.

N.B. : Dans les documents financiers du présent CRAC, l'avenue Treuille a été supprimée.

2 – SITUATION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE

2.1 - DEPENSES :

Les Acquisitions

En 2007, aucune acquisition foncière n'a été réalisée dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement.

Les Etudes et Travaux

Etudes pré-opérationnelles et opérationnelles :

En 2007, les études relatives à la mise en œuvre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager par le Cabinet PONANT se sont poursuivies avec le projet de réglementation pour aboutir à un dossier finalisé permettant de solliciter la mise à enquête publique auprès des services de l'Etat. Néanmoins, aucune dépense n'a été enregistrée à ce titre.

Travaux :

L'année 2007 s'est traduite particulièrement par l'achèvement des travaux d'aménagement des halles et de la Place Duplex. De nombreuses malfaçons ont été à déplorer notamment au niveau des caniveaux qui n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art. Ces derniers ont été repris totalement avec la création d'une cunette en carrelage. Par ailleurs, les bancs et ciels des stands des commerçants ont été soudés de manière grossière ne pouvant donner lieu à satisfaction du Maître d'Ouvrage. Une réfaction ainsi qu'un avenant à moins-value ont été opérés sur le marché du lot concerné.

Le montant global des dépenses enregistrées en 2007 pour la continuité des travaux d'aménagement des halles et de la Place Duplex s'est élevé à 669 571,77 Euros H.T.

Divers :

Des impôts et taxes ont également été réglés pour un montant de 24 000 euros environ pour les propriétés bâties acquises dans le cadre de la CPA.

Les autres dépenses :

□ Frais financiers :

Le solde de trésorerie de l'opération ressort à – 294 099,31 € à fin 2007, ce qui engendre des frais financiers que l'opération doit supporter pour 10 607,13 €.

□ Rémunération de société :

La rémunération de la société se décompose, pour l'année 2007, en quatre postes distincts :

- la rémunération pour l'équipe opérationnelle et les charges qu'elle supporte : 106 000 € (conformément à l'article 21-1 de la convention),
- la rémunération sur frais annexes sur acquisitions pour 1 151,71 € (conformément à l'article 21-2 de la convention).
- la rémunération sur études et travaux pour 41013,38 € (conformément à l'article 21-3 de la convention).
- La rémunération sur cessions pour 8 060,20 € (conformément à l'article 21-4 de la convention).

2.2 - RECETTES :

Les cessions

La SEP a procédé à la cession foncière de l'emprise dite « llot Bar de l'Europe » auprès de la SEM HABITAT en vue de la réalisation d'une opération immobilière de 8 logements locatifs sociaux, d'un local commercial et d'un bureau. Cette transaction s'est effectuée pour un montant de 191 000 € HT.

Les participations

Une participation à hauteur de 644 584 € de la Collectivité a été encaissée en 2007 :

- Participation n° 10 : 63 388 € TTC
- Participation n° 11 : 272 688 € TTC
- Participation n° 12 : 63 388 €
- Participation n° 13 : 300 196 €

Les autres recettes :

- Les subventions : La Ville de Châtelleraut a reçu le bénéfice de subventions attribuées dans le cadre de la réhabilitation des halles et de la Place Duplex :
 - au titre du Contrat de Développement par le Conseil Général de la Vienne pour un montant de **400 000 Euros**,

 - au titre du Contrat de Territoire par la Région Poitou-Charentes pour un montant de **74 980 Euros**, (solde de la subvention de 200 000 Euros sur laquelle un acompte de 125 000 Euros environ a été perçu en 2006),

 - au titre du FISAC par l'Etat pour un montant de **1 426 Euros** environ.

- Les produits financiers : l'opération a dégagé des produits financiers à hauteur de 501,12 Euros .

- Les produits divers : sans objet

2.3 - SITUATION DE TRESORERIE :

Les emprunts

Un emprunt a été contracté en 2006 auprès de la Banque Populaire Val de France après consultation de plusieurs organismes bancaires pour financer principalement le projet des halles et de ses abords dans l'attente de la cession de l'étage supérieur.

Le prêt a été débloqué pour un montant de 1 500 000 €uros au taux de 3% sur 36 mois en remboursement par périodicité annuelle. Le coût global des intérêts et accessoires est de 92 680,62 €uros : 57 760,25 € ont été réglés en 2007.

La Ville de Châtellerauld apporte sa garantie à hauteur de 80% du montant emprunté.

La dernière échéance interviendra le 1/08/2009.

Les avances

Par délibération du Conseil Municipal en date du 16 janvier 2007, une avance de trésorerie remboursable a été consentie par la Collectivité pour un montant de 200 000 euros dont l'échéance prend fin le 23 janvier 2009, conformément à la convention d'avance signée le 23 janvier 2007.

L'avance perçue en 2004 a été reversée en 2007 (100 00 €uros).

<p>En fin d'année 2007, le solde de trésorerie ressort négativement à 294 099,31 €uros environ.</p>
--



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 Municipal qui devra délibérer.

Fait à Poitiers, le 9 septembre 2008

Le Directeur,



Michel PIQUEMAL

<p>PIECES ANNEXES</p>

- Bilan et situation de trésorerie réalisés au 31/12/2007

- Tableaux récapitulatifs des acquisitions et cessions intervenues en 2007

VILLE DE CHATELLERAULT

Opération 2004
Convention n° 04 – 007 / REDYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS

ANNEE 2007

TABLEAU DES ACQUISITIONS

VENDEUR	NATURE	DATE ACTE	SUPERFICIE	PRIX HORS TAXES
NEANT				

TABLEAU DES CESSIONS

ACQUEREUR		DATE ACTE	SUPERFICIE	PRIX HORS TAXES
SEM HABITAT		26/07/2007	558 m ²	191 000 EUROS

CPA Redynamisation des centres anciens

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en K€uros

CHARGES	Bilan crac au 31/12/2006	Ecart	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2007	Reste à réaliser	Déroutement prévisionnel			
						2008	2009	2010	au delà
1. RESTRUCTURATION DE LOCAUX COMMERCIAUX	3 000	0	3 000	0	3 000	0	0	440	2 560
2. AMENAGEMENT DE VOIES ET ESPACES PUBLICS	3 435	925	4 360	0	4 360	100	825	150	3 280
3. AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN	5 516	-232	5 284	3 510	1 774	332	0	166	1 270
4. INTERVENTIONS FONCIERES, RESTRUCTURATION ET DEVELOPPEMENT D'ILOTS (USAGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN)	5 005	0	5 005	388	4 617	0	492	2 577	1 540
5. ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AVANT-PROJETS	259	0	259	139	121	10	20	91	
6. EQUIPE OPERATIONNELLE SEP	878	0	878	388	490	106	106	106	170
7. REMUNERATION SEP	1 299	10	1 309	238	1 070	91	68	245	660
8. FRAIS FINANCIERS	6	121	127	71	56	40	15	0	
9. BALANCE TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL CHARGES H.T.	19 398	823	20 221	4 733	15 488	679	1 526	3 776	9 500

PRODUITS	Bilan crac au 31/12/2006	Ecart	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2007	Reste à réaliser	Déroutement prévisionnel				
						2008	2009	2010	au delà	
1 - PARTICIPATIONS VILLE DE CHATELLERAULT										
1.1. PARTICIPATIONS A L'AMENAGEMENT DE VOIES ET ESPACES PUBLICS	2 511	770	3 281	0	3 281	0	738	195	2 348	
1.2. PARTICIPATIONS A L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN	2 829	-163	2 666	1 295	1 371	210	0	140	1 021	
1.3. PARTICIPATIONS AUX ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AVANT-PROJETS	186	0	186	91	95	0	7	43	45	
1.4. PARTICIPATIONS D'EQUILIBRE	132	0	132	0	132	0	0	100	32	
1.5. REMUNERATION EQUIPE OPERATIONNELLE	812	0	812	398	414	106	106	106	96	
			0							
TOTAL PARTICIPATIONS VILLE DE CHATELLERAULT	6 470	608	7 078	1 785	5 293	316	851	584	3 542	
2 - CESSIONS										
2.1. CESSION DE DROIT REELS OU CAPITALISATION DE LOYERS SUITE A RESTRUCTURATION DE LOCAUX COMMERCIAUX	3 600	0	3 600	0	3 600	0	0	1 500	2 100	
2.2. VENTE D'IMMEUBLES ET DE TERRAINS SUITE A INTERVENTION FONCIERE, RESTRUCTURATION ET DEVELOPPEMENT D'ILOTS	6 000	0	6 000	191	5 809	0	0	1 309	4 500	
2.3. VENTE DE LA SURFACE COMMERCIALE : CONSTRUCTION EN SUPERSTRUCTURE SUR LES HALLES PLACE DUPLEIX	1 523	-523	1 000	0	1 000	1 000	0	0	0	
TOTAL CESSIONS	11 123	-523	10 600	191	10 409	1 000	0	2 809	6 600	

3 - SUBVENTIONS EXTERIEURES									
3.1. SUBVENTIONS A L'AMENAGEMENT DE VOIES ET ESPACES PUBLICS	687	175	862	0	862	0	70	135	65
3.2. SUBVENTIONS A L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN	1 084	514	1 598	622	976	695	0	26	25
3.3. SUBVENTIONS AUX ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AVANT-PROJETS	73	0	73	25	48	20	18	0	10
TOTAL SUBVENTIONS EXTERIEURES	1 844	689	2 533	647	1 886	714	88	161	92
4 - PRODUITS FINANCIERS	0	11	11	11	0	0	0	0	
TOTAL PRODUITS H.T.	19 448	773	20 221	2 632	17 588	2 030	939	3 554	11 064
RESULTAT HT			0	-2 101	2 100	1 351	-586	-221	1 557

TRESORERIE	Bilan Initial		Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2007	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
						2008	2009	2010	au delà
ENCAISSEMENTS	19 448		22 871	4 937	17 933	2 330	984	3 554	11 064
EMPRUNTS	0		1 500	1 500	0	0	0	0	0
AVANCES	0		1 150	850	300	300	0	0	0
PRODUITS	19 448		20 221	2 632	17 588	2 030	939	3 554	11 064
CREANCES	0	TVA RECUPEREE	0	0	0	0	0	0	0
	0		0	45	45	0	45	0	0
DECAISSEMENTS	19 398		22 871	5 232	17 638	1 760	2 296	4 076	9 507
EMPRUNTS	0		1 500	485	1 015	530	484	0	0
AVANCES	0		1 150	100	1 050	550	200	300	0
CHARGES	19 398		20 221	4 733	15 488	679	1 526	3 776	9 507
DETTES	0		0	86	86	0	86	0	0
SOLDE PERIODE	50		0	-295	294	571	-1 312	-521	1 557
SOLDE CUMULE	50		0	-294		277	-1 035	-1 556	0



Société d'Équipement du Portzou

CPA Redynamisation des centres anciens

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en K€uros HT

CHARGES	Bilan crac au 31/12/2006	Ecart	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2006	Réalisé en 2007	Total réalisé au 31/12/2007	Reste à réaliser	Déroutement prévisionnel			
								2008	2009	2010	Au-delà
1. RESTAURATION DE LOCAUX COMMERCIAUX - Acquisitions de droits neufs auprès de propriétaires et de commerçants - Frais sur acquisitions - Réhabilitation de travaux	3 000 1 425 75 1 500	0 0 0 0	3 000 1 425 75 1 500	0 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0	3 000 1 425 75 1 500	0 0 0 0	0 0 0 0	440 425 15 0	2 560 1 000 60 1 500
2. AMENAGEMENT DE VOIES ET ESPACES PUBLICS - Avenue Wilson et avenue Kennedy - Aménagement du pont Jean IV - Valorisation des quais Maréchal de la Resistance et Alsace Lorraine - Aménagement des bords de Vienne	3 435 828 251 1 056 1 300	925 0 0 0 925	4 360 828 251 1 056 2 225	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	4 360 828 251 1 056 2 225	100 0 0 0 100	825 0 0 0 825	150 0 0 0 150	3 285 828 251 1 056 1 150
3. AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN - Passerelles piétonnes sur la Vienne - Requalification des entrées de ville - Les halles et la place Duplex - Le Belvédère Notre-Dame	5 516 218 276 -4 022 1 000	-232 0 0 -232 0	5 284 218 276 3 790 1 000	2 841 52 276 2 789 0	669 0 0 669 0	3 510 52 276 3 458 0	1 774 166 276 332 1 000	332 0 0 332 0	0 0 0 0 0	166 166 0 0 0	1 276 0 276 0 1 000
4. INTERVENTIONS FONCIERES, RESTAURATION ET DEVELOPPEMENT D'ILOTS (USAGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN) - Acquisitions d'immeubles et de terrains - Frais sur acquisitions - Travaux	5 005 2 368 136 2 500	0 0 0 0	5 005 2 368 136 2 500	356 312 28 15	32 0 24 8	388 312 52 24	4 617 2 056 276 2 477	0 0 0 0	492 0 0 492	2 577 1 500 77 1 000	1 548 556 7 985
5. ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AVANT-PROJETS - Etudes en vue de la création d'une ZPPAUP et d'un PRI - Etudes préliminaires et action pour le plan lumineux - Etudes particulières	259 55 154 50	0 0 0 0	259 55 154 50	139 39 63 37	0 0 0 0	139 39 63 37	121 17 91 13	10 10 0 0	20 7 0 13	91 0 91 0	0 0 0 0
6. EQUIPE OPERATIONNELLE SEP <i>Chargé de projet</i> <i>Secrétariat</i> <i>Chargé mission du projet déplacements et représentation</i>	878	0	878	282	106	388	490	106	106	106	172
7. Rémunération SEP - Pour acquisitions - Pour travaux - Pour commercialisation	1 299 115 739 445	10 1 0 8	1 309 116 739 453	188 9 179 0	50 10 41 8	238 10 220 8	1 070 520 445	91 0 22 69	68 1 67 0	245 58 75 112	666 47 356 264
8. Frais financiers - Sur court terme - Sur emprunt	6 0 6	121 21 99	127 21 105	2 0 2	69 11 58	71 11 60	56 10 46	40 10 30	15 0 15	0 0 0	0 0 0
8. Balance TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CHARGES H.T.	19 398	823	20 221	3 807	926	4 733	15 388	679	1 576	3 776	0 507

CPA Redynamisation des centres anciens
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en K€uros

PRODUITS	Bilan crac au 31/12/2006	Ecart	Bilan Actualisé	Réalisé au 31/12/2006	Réalisé en 2007	Total réalisé au 31/12/2007	Reste à réaliser	Déroulement prévisionnel			
								2008	2009	2010	au delà
1 - PARTICIPATIONS VILLE DE CHATELLERAULT											
1.1. PARTICIPATIONS A L'AMENAGEMENT DE VOIES ET ESPACES PUBLICS	2 511	770	3 281	0	0	0	3 281	0	738	195	2 348
- Avenue Wilson et avenue Kennedy	612	0	612	0	0	0	612	0	0	0	612
- Aménagement du pont Henri IV	151	0	151	0	0	0	151	0	0	0	151
- Valorisation des quais Martyrs de la Résistance et Alsace Lorraine	795	0	795	0	0	0	795	0	0	0	795
- Aménagement des bords de Vienne	953	770	1 723	0	0	0	1 723	0	738	195	790
1.2. PARTICIPATIONS A L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN	2 829	-163	2 666	767	528	1 295	1 371	210	0	140	1 021
- Passerelles piétonnes sur la Vienne	124	50	174	34	0	34	140	0	0	140	0
- Requalification des entrées de ville	171	50	221	0	0	0	221	0	0	0	221
- Ensemble Duplex - Les Halles	1 684	-213	1 471	733	528	1 261	210	210	0	0	0
- Le Belvédère Notre Dame	850	-50	800	0	0	0	800	0	0	0	800
1.3. PARTICIPATIONS AUX ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AVANT-PROJETS	186	0	186	91	0	91	95	0	7	43	45
- Etudes en vue de la création d'une ZPPAUP et d'un PRI	23	0	23	16	0	16	7	0	7	0	0
- Etudes préalables et action pour le plan lumière	123	0	123	38	0	38	85	0	0	43	42
- Etudes particulières	40	0	40	37	0	37	3	0	0	0	3
1.4. PARTICIPATIONS D'EQUILIBRE	132	0	132	0	0	0	132	0	0	100	32
1.5. REMUNERATION EQUIPE OPERATIONNELLE	812	0	812	282	116	398	414	106	106	106	96
TOTAL PARTICIPATIONS VILLE DE CHATELLERAULT	6 470	608	7 078	1 140	645	1 785	5 293	316	851	584	3 542
2 - CESSIONS											
2.1. CESSION DE DROIT REELS OU CAPITALISATION DE LOYERS SUITE A RESTRUCTURATION DE LOCAUX COMMERCIAUX	3 600	0	3 600	0	0	0	3 600	0	0	1 500	2 100
2.2. VENTE D'IMMEUBLES ET DE TERRAINS SUITE A INTERVENTION FONCIERE, RESTRUCTURATION ET DEVELOPPEMENT D'ILOTS	6 000	0	6 000	0	191	191	5 809	0	0	1 309	4 500
2.3. VENTE DE LA SURFACE COMMERCIALE : CONSTRUCTION EN SUPERSTRUCTURE SUR LES HALLES PLACE DUPLEX	1 523	-523	1 000	0	0	0	1 000	1 000	0	0	0
TOTAL CESSIONS	11 123	-523	10 600	0	191	191	10 409	1 000	0	2 809	6 600
3 - SUBVENTIONS EXTERIEURES											
3.1. SUBVENTIONS A L'AMENAGEMENT DE VOIES ET ESPACES PUBLICS	687	175	862	0	0	0	862	0	70	135	657
- Avenue Wilson et avenue Kennedy	166	0	166	0	0	0	166	0	0	0	166
- Aménagement du pont Henri IV	50	0	50	0	0	0	50	0	0	0	50
- Valorisation des quais Martyrs de la Résistance et Alsace Lorraine	211	0	211	0	0	0	211	0	0	0	211
- Aménagement des bords de Vienne	260	175	435	0	0	0	435	0	70	135	230
3.2. SUBVENTIONS A L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN	1 084	514	1 598	145	476	622	976	695	0	26	255
- Passerelles piétonnes sur la Vienne	44	0	44	18	0	18	26	0	0	26	0
- Requalification des entrées de ville	55	0	55	0	0	0	55	0	0	0	55
- Ensemble Duplex - Les Halles											
Contrat de Territoire - REGION	200		200	125	75	200	0	0	0	0	0
Contrat de Développement - DEPARTEMENT	400		400	0	400	400	0	0	0	0	0
FEDER	0		439	0	0	0	439	439	0	0	0
FISAC	285		259	2	1	4	256	256	0	0	0
Total ensemble Duplex - Les Halles	885	413	1 298	127	476	604	695	695	0	0	0
- Le Belvédère Notre Dame	100	100	200	0	0	0	200	0	0	0	200
3.3. SUBVENTIONS AUX ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AVANT-PROJETS	73	0	73	25	0	25	48	20	18	0	10
- Etudes en vue de la création d'une ZPPAUP et d'un PRI	32	0	32	0	0	0	32	20	13	0	0
- Etudes préalables et action pour le plan lumière	31	0	31	25	0	25	6	0	6	0	0
- Etudes particulières	10	0	10	0	0	0	10	0	0	0	10
TOTAL SUBVENTIONS EXTERIEURES	1 844	689	2 533	170	476	647	1 886	714	88	161	922
3 - PRODUITS FINANCIERS	11	0	11	11	0	11	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS H.T.	19 448	773	20 221	1 321	1 312	2 632	17 588	2 030	939	3 554	11 064