



DOSSIER DE CLÔTURE

(OPERATION 1117)

CONCESSION D'AMENAGEMENT DU FOUR A CHAUX A DECIZE

1 - RAPPEL HISTORIQUE.

1.1 - Objectifs du projet.

Le canton de DECIZE constitue après l'agglomération de Nevers un des pôles économiques majeurs de la Nièvre. Les principales entreprises, qui y sont installées, sont MICHELIN avec 750 salariés, le premier employeur des cantons de DECIZE et LA MACHINE et NIVERGRES avec 60 salariés.

Malgré l'attrait de ces deux entreprises, le canton de DECIZE a perdu progressivement des emplois depuis le recensement de 1982 (source INSEE).

De plus, la révision du règlement d'urbanisme de la ville de DECIZE a mis en évidence l'absence de disponibilités foncières en matière d'activités sur le canton.

En réaction à ce constat, la Communauté de Communes du Sud Nivernais a décidé d'avoir une politique volontariste pour maintenir les entreprises existantes, tout en favorisant de nouvelles implantations par la création d'une nouvelle zone d'activités à vocation intercommunale au lieudit « le Four à Chaux » à Decize.

1.2 - Situation administrative.

Par délibération en date du 29 mars 2004, la Communauté de Communes du Sud Nivernais a confié l'aménagement et l'équipement de la zone d'activités du Four à Chaux à DECIZE à Nièvre Aménagement par le biais d'une convention publique d'aménagement, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme signée le 14 avril 2004.

1.3 - Situation contractuelle.

La convention d'origine a été modifiée par les avenants suivants :

Avenant 1 : modification du périmètre de l'opération (acquisition BOIGUES) + nécessité d'intégrer de nouvelles dispositions financières issues de la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 02/07/2003 et fiscales issues de l'instruction du 16/06/2006.

Avenant 2 : prise en compte du nouveau bilan prévisionnel de l'opération.

Avenant 3 : prolongation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2020.

Avenant 4 : prolongation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2022.

Avenant 5 : prise en compte du nouveau bilan prévisionnel de l'opération.

2 - LES AMÉNAGEMENTS.

Deux phases d'aménagement ont été réalisées :

- Phase 1 : viabilisation de 15 hectares, compris carrefour giratoire, barreau de liaison entre RD 981 et RD 979 et desserte interne (amorces voies secondaire et tertiaire). Ce secteur est dédié à l'implantation d'entreprises de service et d'activités artisanales.
- Phase 2 : surface totale de 42 hectares, viabilisation prévue sur une surface de 18 hectares avec desserte interne (prolongement des voies secondaire et tertiaire).

3 - FONCIER.

3.1 - Les acquisitions.

Le coût des acquisitions représente au total : 1 644 € (hors frais de notaire et avocats)

Parcelles : AV 101, 103 et 105 Adresse : Decize Superficie : AV 101 : 2 ha et 62 a 86 ca AV 103 : 4 ha et 23 a 83 ca AV 105 : 7 ha et 90 a 57 ca	Date : 23/02/2007 Prix : 1 € Notaire : Me DEBROUSSE Acquisition Communauté de Communes du Sud Nivernais
Parcelle : AV 122 Adresse : « Pré des Vernes » - Decize Superficie : 16 a 43 ca	Date : 24/07/2007 Prix : 1 643 € Notaire : Me JOURDIER Acquisition BOIGUES

3.2 – Les cessions.

Le produit des cessions représente au total : 1 327 403,08 € TTC

Voirie	Vente au Conseil Départemental le 05/04/2011 pour 474 812,00 € TTC
Parcelles : AV 145 Rue Gaspard Monge - Superficie : 1 a 91 ca AV 148 Les Terres Fortes Superficie : 30 a 72 ca	vendu le 18/02/2011 à la SCI LUDIVINE au prix de : 39 025,48 € Notaire : Me MEDARD
Parcelle : AV 143 Rue Gaspard Monge Superficie : 63 a 46 ca	vendu le 18/02/2011 à FIOL au prix de : 60 718,53 € Notaire : Me MEDARD
Parcelle : AV 167 Les Terres Fortes Superficie : 27 a 81 ca	vendu le 11/03/2013 à Fla SCI « Four à Chaux » - M.TISSOT au prix de : 39 912,91 € Notaire : Me MEDARD
Parcelle : AV 151 Les Terres Fortes Superficie : 54 a 31 ca	vendu le 11/03/2013 à la SEM Patrimoniale de la Nièvre pour l'Entreprise Électrique au prix de : 64 954,76 € - Notaire : Me MEDARD
Parcelles : AV 141 et AV 168 Les Terres Fortes Superficie : 27 a 81 ca	vendu le 01/03/2016 à AGC ALLIANCE au prix de : 40 046,40 € Notaire : Me REROLLE
Parcelle : AV 171 Les Terres Fortes Superficie : 501 a 07 ca	vendu le 07/02/2018 à la SEM Patrimoniale de la Nièvre pour GUINOT TP au prix de : 72 100,80 € Notaire : Me REROLLE
Parcelles : AV 142, 149, 154, 156, 169 et 170 Les Terres Fortes Superficie : 2 ha 52 a 36 ca	vendu le 21/03/2019 aux Merrains de Bourgogne au prix de : 302 832,00 € Notaire : Me REROLLE
Parcelle : AV 172 Les Terres Fortes Les Terres Fortes Superficie : 5 833 m ²	vendu le 27/03/2019 à la SCI SINISA (SIGNANET) au prix de : 83 995,20 € Notaire : Me REROLLE
Parcelle : AV 152 Les Terres Fortes Superficie : 52 a 17 ca	vendu le 15/10/2019 à Nièvre Aménagement au prix de : 62 604,00 € TTC
Bâtiment édifié sur parcelle : AV 173 Le Poteau Superficie : 60 a 00 ca	vendu le 16/10/2019 à Nicolas THAUSE pour Chambre funéraire au prix de : 86 400,00 € TTC Notaire : Me REROLLE
Lots restant à commercialiser AV 138, 139 ,144 147, 153, 174 Le Poteau à Decize	vendu le 17/05/2022 à CCSN au prix de 1 € Notaire : Me REROLLE
Rétrocession de voirie : AV 129 à 131, 133 – Le Poteau AV 135, 136, 140 et 146 – Rue Gaspard Monge AV 157 à 159, 166 – Les Terres Fortes	Rétrocession faite le 22/09/2021 Terrains à usage de bassins d'orage, espaces verts et route d'accès au prix de : 1,00 € Notaire : Me REROLLE Surface totale : 4 ha 15 a 32 ca

4 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ.

Pour l'ensemble de ses missions, Nièvre Aménagement a reçu une rémunération globale HT de 346 707,02 € :

Rem Aménagement :	153 251,59 €
Rem forfaitaire :	134 250,00 €
Rem sur acquisition :	4 000,00 €
Rem de commercialisation :	48 205,43 €
Rem de clôture :	7 000 €

5 – LISTE DES EMPRUNTS.

Le déficit de trésorerie de l'opération a été financé par la mise en place d'un prêt auprès de la Caisse d'Épargne d'un montant de 700 000,00 € (date d'effet : 25/06/2010 – date de fin : 25/03/2019).

Pour toute la durée de la convention, le montant des frais financiers tenant compte notamment des intérêts de ces emprunts s'élève à 189 232,27 €.

6 – BILAN FINANCIER.

Le bilan de clôture de l'opération est le suivant :

Dépenses	en € HT
• Études pré-opérationnelles	21 472,88
• Études préalables	72 349,87
• Acquisitions	1 535,96
• Frais d'acquisition Notaire	2 503,65
• Frais de contentieux	3 292,20
• Sondages	8 965,00
• Travaux VRD	1 996 074,80
• Concessionnaires	257 353,60
• Maîtrise d'œuvre	107 750,00
• Coordinateur SPS	2 043,20
• Divers (clôtures, entretien, ...)	42 095,13
• Géomètre	1 052,25
• Conseil juridique	475,34
• Impôts fonciers	95 909,00
• Autres taxes	6 403,36
• Assurances (multirisques immeubles, RC)	5 677,31
• Charges et réparations locatives	63,44
• Frais de commercialisation	2 935,00
• Frais de communication	6 245,00
• Intérêts sur emprunt	72 740,37
• Intérêts Court Terme	116 491,90

Sous-total Dépenses	3 155 802,58
Reste à faire	
• Rem sur dépenses 2022	333,70
• Rem forfaitaire 2022	7 000,00
• Rem NA sur clôture d'opération	7 000,00
Dépenses totales après clôture	3 170 136,28
Recettes	<i>en € HT</i>
• Participations	838 458,00
• Cessions	1 108 063,00
• Subventions	1 125 937,50
Sous-total Recettes	3 072 458,50
Résultat de clôture de concession	- 97 678,78
Financements	<i>en € HT</i>
• Emprunt	700 000,00
Trésorerie actuelle	- 83 764,29
Trésorerie en fin d'opération en €	- 83 764,29

Le bilan de clôture fait apparaître un solde d'exploitation négatif de - 97 678,78 €.

La trésorerie au 29/02/2024 est négative de - 83 764,29 €.

7 – QUITUS.

L'assemblée délibérante donne quitus à Nièvre Aménagement pour l'exercice de ses fonctions de maître d'ouvrage dans le cadre de la concession d'aménagement.

Elle accepte :

- les diverses réceptions des voiries, réseaux, espaces verts, et de façon générale l'ensemble des ouvrages de la concession ;
- le bilan de clôture et la trésorerie en résultant ;
- le transfert éventuel de contentieux ou marchés non soldés.

Le présent quitus met fin à la mission de Nièvre Aménagement, et reconnaît que la Collectivité est subrogée dans les droits et obligations de la SEM et s'engage à prendre en charge tout engagement éventuel qui viendrait à apparaître après la liquidation de l'opération.