

Conseil d'Administration du 22 MAI 2018

RAPPORT de GESTION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
(Exercice 2017)

# SOMMAIRE

<b>1. PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>3</b>
L'ACTIONNARIAT .....	3
LES DIRIGEANTS .....	4
LES ADMINISTRATEURS .....	5
L'ASSEMBLEE SPECIALE.....	6
COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	6
LISTE DES CENSEURS .....	7
LES CONTROLES EXTERNES.....	7
LA STRATEGIE.....	7
LES PARTICIPATIONS .....	8
LES ACTIVITES EN RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.....	8
LE PERSONNEL DE LA SOCIETE .....	8
LA FORMATION / LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES .....	9
RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	9
<b>2. DEUXIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE.....</b>	<b>11</b>
AMENAGEMENT.....	12
MANDATS.....	17
<b>MANDATS SANS FINANCIER.....</b>	<b>21</b>
VEFA .....	21
ETUDES ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE .....	22
ANALYSE ET PERSPECTIVES .....	23
<b>3. TROISIEME PARTIE : LES COMPTES ANNUELS 2017 .....</b>	<b>26</b>

## PREMIERE PARTIE : la vie de la société

Deux-Sèvres Aménagement, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, a été créée le 9 février 2004.

### L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat à la clôture de l'exercice 2017.

**DEUX-SEVRES AMENAGEMENT**  
**SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31/12/2017**  
Capital de 800 000 euros divisé en 8 000 actions de 100 Euros.

ADM	ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS
	<b>I – COLLECTIVITES TERRITORIALES 70%</b>
1	<b>DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES, 40 %</b> représenté au CA par Mesdames Coralie DENOUES et Claire PAULIC, Messieurs Thierry MAROLLEAU, René BAURUEL, Olivier FOUILLET, Philippe BREMOND et Rabah LAICHOUR et représenté aux AG par Madame Coralie DENOUES
2	<b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, 9.38 %</b> représentée au CA par Messieurs Jérôme BALOGE et Claude ROULLEAU et représentée aux AG par Monsieur Claude ROULLEAU
3	<b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS, 6.89 %</b> représentée au CA par Monsieur Jean-Michel BERNIER et représentée aux AG par Monsieur Jean-Michel BERNIER
4	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS 3.54 %</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur André BEVILLE
5	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL DE SEVRE 3.52 %</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Philippe MATHIS
6	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES PARTHENAY-GÂTINE 3.67 %</b> représentée au CA par Monsieur Didier GAILLARD et aux AG par Monsieur Gérard VITRE
7	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE GATINE 0.90 %</b> représentée Au CA par Monsieur Pascal OLIVIER et aux AG par Jérôme LIBNER
8	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU 1.70 %</b> représentée aux AG par Monsieur Monsieur Jacques PINEAU
9	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AIRVAUDAIS – VAL DU THOUET 0.40 %</b> représentée aux AG par Monsieur Olivier FOUILLET

	<b>II – AUTRES ACTIONNAIRES</b>	<b>30%</b>
10	<b>CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Philippe DUTRUC	<b>5 %</b>
11	<b>CHAMBRE DES METIERS</b> représentée aux AG par Madame Nathalie GAUTHIER	<b>2.5 %</b>
12	<b>CHAMBRE D'AGRICULTURE</b> représentée aux AG par Monsieur Jean-Marc RENAUDEAU	<b>2.5 %</b>
13	<b>CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION</b> représentée au CA et aux AG par Madame Ghislaine SEJOURNE	<b>9 %</b>
14	<b>CREDIT AGRICOLE</b> représentée au CA par Monsieur Claude MIMEAU et aux AG par Monsieur Alain MINAULT	<b>4 %</b>
15	<b>CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES</b> représentée au CA et aux AG par Monsieur Benoit CHEVEREAU	<b>4 %</b>
16	<b>CIO</b> représentée aux AG par Monsieur Gérard ROBINET	<b>1 %</b>
17	<b>CREDIT MUTUEL OCEAN</b> représentée aux AG par Monsieur Patrick MENARD	<b>1 %</b>
18	<b>CREDIT MUTUEL LOIRE ATLANTIQUE</b> représentée aux AG par Monsieur Olivier DE SAINT OURS	<b>1%</b>

La Société est composée de 18 actionnaires, 18 administrateurs, 5 censeurs.

### LES DIRIGEANTS

Madame Coralie DENOUES a été nommée aux fonctions de Présidente du Conseil d'Administration et de Directrice Générale, lors du Conseil d'Administration du 26 mai 2015 (faisant suite au renouvellement de l'Assemblée Départementale – délibération du 27 avril 2015), la Société ayant adoptée le cumul des fonctions de Présidente du Conseil d'Administration et de Directrice Générale lors de la tenue de ce Conseil d'Administration.

## LES ADMINISTRATEURS

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des administrateurs et commissaires aux comptes.

### **ADMINISTRATEURS - DESIGNATION - RENOUELEMENT - MANDAT - DUREE - DATE AGO**

NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
	STATUTS	Assemblée Générale Ordinaire
<b>AUTRES QUE COLLECTIVITES TERRITORIALES</b>		
La Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres représentée par Monsieur Philippe DUTRUC	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Madame Ghislaine SEJOURNE	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
Le Crédit Agricole Mutuel de Charente Maritime Deux-Sèvres représenté par Monsieur Claude MIMEAU	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018
La Caisse d'Épargne Poitou-Charentes représentée par Monsieur Benoît CHEVEREAU	6 ans	AGO de 2019 Statuant sur l'Exercice 2018

<b>COLLECTIVITES TERRITORIALES</b>	
LE DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES représenté par Mesdames Coralie DENOUES et Claire PAULIC, Messieurs Thierry MAROLLEAU, René BAURUEL, Olivier FOUILLET, Philippe BREMOND et Rabah LAICHOOR	Suivant durée de leur mandat
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS représentée par Messieurs Jérôme BALOGE et Claude ROULLEAU	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS représentée par Monsieur Jean-Michel BERNIER	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS représentée par Monsieur André BEVILLE	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL DE SEVRE représentée par Monsieur Philippe MATHIS	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PARTHENAY-GATINE représentée par Monsieur Didier GAILLARD	Suivant durée de leur mandat
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE GATINE représentée par Monsieur Pascal OLIVIER	Suivant durée de leur mandat

Le Conseil d'Administration s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2017 :

- 38<sup>ème</sup> séance du 17 mai 2017 : 9 administrateurs étaient présents, 3 étaient représentés, 6 étaient absents/excusés. Etaient présents 2 censeurs ainsi que Monsieur François PERROT représentant la société Sémaphores, expert-comptable ; étaient excusés 3 censeurs ainsi que Monsieur Mikaël HUGONNET, Commissaire aux Comptes.  
Cette séance avait pour objet : approbation du procès-verbal du Conseil Administration du 13 mai 2016, le projet de rapport de gestion de l'exercice 2016 du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire, fixation de la date de l'Assemblée Générale ordinaire et son ordre du jour, Représentation des actionnaires au Conseil d'Administration, la nouvelle représentation des censeurs, l'actionnariat, le nouvel organigramme, l'actualité opérationnelle, les conventions nouvelles passées par la Société, la stratégie, les locaux, questions diverses.
- 39<sup>ème</sup> séance du 29 novembre 2017 : 9 administrateurs étaient présents, 2 étaient représentés, 7 étaient absents/excusés. Etaient présents 4 censeurs, un était absent/excusé.  
Cette séance avait pour objet : approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 17 mai 2017, désignation d'un nouveau censeur, nomination de la Commission d'Appel d'Offres, validation des règles de procédures, prévisionnel 2017, point sur la commercialisation, conventions nouvelles passées par la société, propositions en cours, information sur le contrat réseau, locaux, questions diverses.

### **L'ASSEMBLEE SPECIALE**

Elle s'est réunie le 23 juin 2017.

NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT
	STATUTS
C.C Pays Sud Gâtine Représentée par Monsieur Pascal OLIVIER	Une année et suivant durée de leur mandat

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

NOMS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
	STATUTS	Assemblée Générale Ordinaire
Titulaire : HUGONNET-MENARD AUDIT SARL Monsieur Mikaël HUGONNET 57 rue Alsace Lorraine – 79200 PARTHENAY	6 ans	AGO de 2021  Statuant sur exercice 2020
Suppléant : Mme MENARD Lucie HUGONNET-MENARD AUDIT SARL 57 rue Alsace Lorraine – 79200 PARTHENAY	6 ans	AGO de 2021  Statuant sur exercice 2020

## LISTE DES CENSEURS

NOMS CENSEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT
	STATUTS	Assemblée Générale Ordinaire
CHAMBRE DES METIERS représentée par Monsieur Cyril PELLETIER	3 ans	AGO de 2019 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2018
CIO représentée par Gérard ROBINET	3 ans	AGO de 2019 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2018
CREDIT MUTUEL OCEAN représentée par Patrick MENARD	3 ans	AGO de 2019 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2018
CREDIT MUTUEL LOIRE ATLANTIQUE représentée par Monsieur Olivier de SAINT OURS	3 ans	AGO de 2019 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2018
CHAMBRE D'AGRICULTURE représentée par Monsieur Daniel ROUVREAU	3 ans	AGO de 2019 Statuant sur les comptes de l'Exercice 2018

## LES CONTROLES EXTERNES

### **CONTROLE DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES :**

Sur l'exercice 2017, l'entreprise n'a pas fait l'objet de contrôles exercés par la chambre régionale des comptes, par les services fiscaux, par l'inspection générale des finances, par la mission interministérielle d'inspection du logement social, par l'URSSAF ou par tout autre organisme.

## LA STRATEGIE

Sur le dernier trimestre 2016, une réflexion a été engagée sur les solutions de portage en l'immobilier d'entreprise et pour les collectivités. Deux-Sèvres Aménagement a pu, sur l'année 2017, signer une première VEFA avec une entreprise privée. D'autres solutions sont en cours de réalisation, notamment, la mise en place d'une concession de travaux pour un immeuble tertiaire pour la CCPG, et d'autres sont encore à l'étude, comme sur la Maison de la Parthenaise pour la CCPG ou dans le cadre du projet d'extension des Forges de Bologne.

Si l'ensemble des administrateurs ont mis en avant l'importance et la nécessité de diversifier les activités de Deux-Sèvres Aménagement dans l'axe des réflexions engagé, il apparait aussi nécessaire de poursuivre le travail engagé en vue de mesurer, à la fois de façon générale et spécifiquement à chaque opération les impacts juridiques, financières et fiscales pour DSA. Les opérations bénéficiant d'une solution de portage en immobilier d'entreprise sont encadrées juridiquement par une relation contractuelle avec une collectivité ou un preneur qui accepte de prendre une part de risque conséquente.

## LES PARTICIPATIONS

La Société ne détient, pour le moment, aucune participation dans quelque Société que ce soit.

## LES ACTIVITES EN RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Deux-Sèvres Aménagement n'a pas eu sur l'année 2017 d'activités en recherche et développement.

## LE PERSONNEL DE LA SOCIETE

### - Organigramme de la Société au 31/12/2017



### L'évolution globale des effectifs :

Au 31/12/2017, l'effectif de la Société se composait de 7 salariés en CDI dont 3 cadres et 4 non cadres.

Au cours de l'année 2017, il y a eu :

- 2 arrivées (Manon Mathé et Cécile Ruy-Carpentier)
- 1 départ (Stéphanie Ruiz)

**Masse salariale du personnel (brut + charges) : 385 290 €** soit - 6.90 % par rapport à l'exercice 2016 (413 853 €).



## - **Stages - Etudiants**

Solène Migaud a effectué un stage du 24 avril 2017 au 21 juillet 2017, dans le cadre d'un bachelor gestionnaire d'affaires immobilières 3<sup>ème</sup> année à l'ESPI de Nantes.

Elle a travaillé, sous le tutorat de Pierre Lemasle, à l'étude de faisabilité des opérations de construction et d'aménagement, elle a contribué au pilotage des opérations confiées à la société, ainsi qu'à la commercialisation des terrains aménagés.

## - **Absentéisme – accidents de travail**

Au cours de l'année 2017, il y a eu 20 jours d'arrêts pour maladie.

Deux-Sèvres Aménagement connaît un faible taux d'absentéisme au regard des trois dernières années :

- Année 2015 : Taux d'absentéisme = 3,71% dont 2,39% d'arrêts maladie
- Année 2016 : Taux d'absentéisme = 3,93% dont 2,01% d'arrêts maladie
- Année 2017 : Taux d'absentéisme = 3,32% dont 1,18% d'arrêts maladie

## **LA FORMATION / LES RENCONTRES PROFESSIONNELLES**

Dans le cadre du Contrat de Réseau intervenu avec la SCET, le personnel de la Société est amené à participer à des réunions d'informations, d'échange, sur l'évolution de nos métiers, de la législation, des techniques, des pratiques.

La Société a participé aux journées abordant les thématiques suivantes :

### - **Les filiales des SEM**

Le plan de formation élaboré et mis en œuvre sur 2017 a porté sur :

- **Archicad Initiation (BIM)** Monsieur Thomas BEVILLE
- **Diplôme d'études en Architecture** Monsieur Thomas BEVILLE

## **RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

L'ordonnance 2017-1162, prise en application de l'article 136 de la loi dite Sapin 2, publiée au JO du 13 juillet 2017, porte sur des mesures de réorganisation de certaines informations, dans un souci de simplification et de clarification.

L'une de ces mesures, consiste à établir, à compter de 2017, conformément à l'article L. 225-37 et L. 225-68 du code de commerce, un rapport sur le gouvernement d'entreprise, que le Conseil d'Administration présente à l'Assemblée Générale.

DSA, Société Anonyme d'Economie Mixte à Conseil d'Administration, a choisi de le présenter dans une section spécifique du rapport de gestion.

### **Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de Commerce**

Au cours de l'exercice 2017, nous vous informons que les conventions visées à l'article L.225-37-4 2° du Code de commerce ont été conclues :

Le département des Deux-Sèvres a mis à disposition de DSA un ensemble de bureaux représentant 300 m<sup>2</sup> sis 21 chemin des Roches du Vivier – 79000 Niort moyennant un loyer de 20 000 €.

DSA a souscrit auprès de la société SCET un contrat de prestations d'assurances RC Professionnelle, RC des Dirigeants et Protection juridique.

Le montant facturé par la SCET sur l'exercice 2017 s'élève à un total de 5 782 € HT.

DSA a conclu un contrat de prestations de services avec la SCET pour un budget annuel de 42 000 € HT se décomposant comme suit :

- Prestations à prix global comprenant l'accès à un environnement professionnel d'échanges de références, d'expériences et de données mutualisées pour 16 000 € HT,
- Prestations à prix unitaire comprenant des conseils sur le fonctionnement et les opérations pour 6 000 € HT
- Prestations sur bon de commande comprenant des prestations d'assistance et de conseil (facturées au temps passé) pour 20 000 € HT

Le montant facturé sur l'exercice 2017 par la SCET s'est élevé à un total de 20 000 € HT.

#### Mandats en cours

La liste des mandats et fonctions exercés dans toutes autres sociétés par les administrateurs au cours de l'exercice 2017 est déclinée sur l'annexe 1

#### Délégations en cours

L'assemblée générale n'a accordé aucune délégation au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2.

#### Modalités d'exercice de la Direction Générale

En référence à l'article L225-51-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a déterminé les modalités d'exercice de la Direction générale, optant pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

Ainsi, la Direction Générale de DSA est assumée par Madame Coralie DENOUES.

## DEUXIEME PARTIE : l'activité opérationnelle

Le total des dépenses gérées en mandat et en concession, pour l'exercice 2017, est de près de **1 600 000 €**. La diminution des investissements est due à la livraison de projets importants sur la fin d'année 2015 et sur l'année 2016 : Plateforme Niort Terminal, Livraison de l'Avenue de Limoges, Piscine du Mellois, Les Forges de Bologne notamment. Plusieurs opérations n'ont été mises en travaux qu'au dernier trimestre 2017, c'est le cas du projet Ycaria, de l'espace socio-culturel de Saint Symphorien.

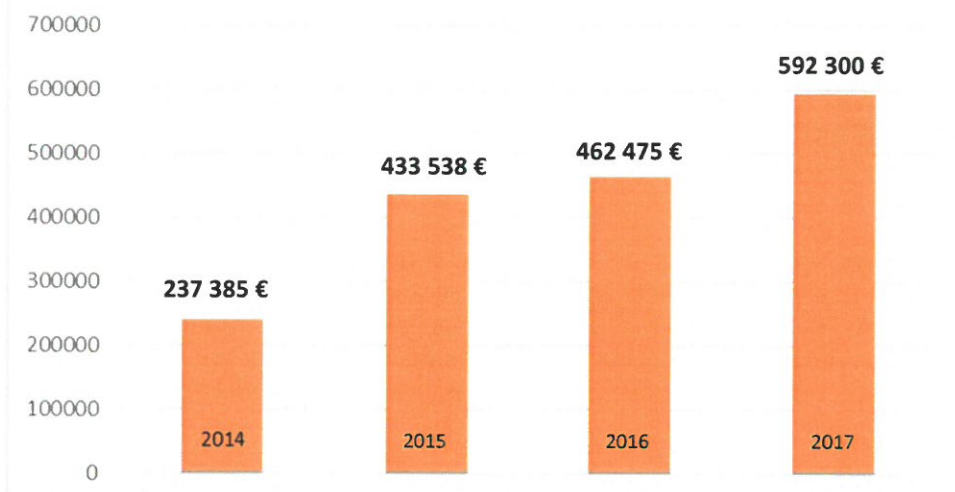
Au cours de cet exercice 2017, la Société a poursuivi la réalisation des opérations confiées par ses clients.

Elle s'est vue confier de nouvelles opérations. **13** nouveaux contrats répartis comme ceci : **1** contrat en VEFA, **7** mandats dont un non-financier, et **5** contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage, représentant près de **592 300 €** de nouvelle rémunération pour la société dont près de **137 249 €** versés sur 2017.

Sur l'année 2017, DSA a été attributaire de la consultation effectuée par la CCPG pour l'Immeuble Tertiaire à Parthenay. Préalablement à la signature du contrat, des observations ont été formulées par la Sous-Préfecture de Parthenay ayant pour conséquence un retard dans la notification du marché qui aura lieu sur l'année 2018. Le montant des honoraires de Deux-Sèvres Aménagement s'élève à 154 870 €.

En 2017, le développement commercial s'est accrue grâce à la signature de nouveaux contrats en mandats (Piscine de la Communauté de Communes Haut Val De Sèvre par exemple) ainsi qu'en VEFA pour la société Ycaria. Le développement des prestations vers des clients privés c'est ainsi poursuivi et sera prolongé. Cette diversification des clients devra permettre de mieux absorber les baisses des investissements publics et le faible renouvellement des concessions d'aménagement.

## Schéma dynamisme commercial



## AMENAGEMENT

Les contrats obtenus en 2017 sont :

Type	Date	Détails
<b>104 Commune de Saint Verge / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Avenant n°1	20/04/2017	Modification du permis d'aménager
<b>102 Commune de Saint Jean de Thouars / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Avenant n°2	21/07/2017	Prolongation de la durée de concession

Liste des Emprunts contractés pour l'opération 401 - Terre de Sport à Niort

Etablissements	Montant €	Durée	Taux	Remboursement capital
CREDIT MUTUEL	1 000 000.00	72 mois	2.63 %	Prêt in fine
CREDIT AGRICOLE	4 500 000.00	72 mois	2.16 %	Annuel
CAISSE D'EPARGNE	4 500 000.00	65 mois	2.69 %	Prêt in fine
BANQUE POPULAIRE	2 250 000.00	36 mois	3.20 %	Prêt in fine
CREDIT COOPERATIF	4 000 000.00	48 mois	0,75 %	Annuel
CAISSE D'EPARGNE	1 500 000.00	12 MOIS	1% actuel 1.28 %	Indexé EURIBOR Taux fixe

## L'activité sur 2017 :

### ➤ **Concession d'aménagement Pôle Sport à Niort (concédant Ville de Niort) :**

L'année 2017 a été consacrée à la poursuite du travail de commercialisation engagé sur la ZAC, et notamment à l'obtention des autorisations règlementaires permettant la réalisation des projets.

Les 3 recours contre la déclaration d'utilité publique ont été purgés en 2017. Un premier avait été débouté en 2013 et un second l'a été en 2014. Le troisième, intenté par la SCI Thierry, lui a été favorable et Deux-Sèvres Aménagement a fait appel de cette décision, ainsi que la Préfecture des Deux-Sèvres. Suite à la liquidation de la SCI, à la signature d'un traité amiable et au jugement favorable rendu en appel, le contentieux est à présent éteint.

La négociation relative à l'éviction de la société Couleur de Tollens s'est poursuivie. Compte tenu de l'impossibilité manifeste à trouver un accord amiable sur les conditions techniques et financières d'un déménagement amiable, il a été convenu en accord avec la Ville de Niort d'engager la fixation de l'indemnité d'éviction par le Tribunal de Grande Instance. L'audience et le transport sur les lieux ont été réalisés le 5 Octobre 2016 et le délibéré a été reporté au 23 Janvier 2017. Il ressort du jugement du 23 Janvier 2017 les éléments suivants :

- Rejet de l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société COULEURS DE TOLLENS.
- Fixation de l'indemnité d'éviction comme suit :

- indemnité principale : 25 000 euros
- frais de réinstallation : 164 780 euros
- trouble commercial : 70 890 euros
- Frais de déménagement : 8 921,70 euros
- frais de communication : 15 884 euros

Il en résulte une indemnité totale de 285 475,70 euros.

Cette réévaluation reste en tout état de cause sans commune mesure avec les prétentions de la partie expropriée avoisinant un million d'euros et est même en deçà des dernières propositions transactionnelles.

### Commercialisation

Le jugement devant le tribunal administratif d'Appel de Bordeaux suite aux recours formulés contre l'autorisation commerciale délivrée par la CNAC à Leroy Merlin a été rendu favorablement à Leroy Merlin en Avril 2016. A l'issue, un nouveau recours devant le Conseil d'Etat a été formulé, ce dernier ne s'est pas prononcé sur la recevabilité d'un tel recours. Suite à l'irrecevabilité prononcée par le conseil d'Etat au 2<sup>nd</sup> semestre 2017, l'autorisation commerciale a été purgée et l'ensemble des conditions suspensives levées avant le 31 Décembre. Leroy Merlin a manifesté son intention d'acquiescer dès le début d'année 2018, une fois l'acte finalisé. Le permis de construire a été obtenu et purgé en 2016.

Fipart (terrain jouxtant celui de Leroy Merlin), a obtenu son autorisation commerciale, elle a été purgée de tout recours. Son permis de construire a été obtenu et purgé en 2015. Au dernier trimestre 2015, le promoteur a décidé de déposer un modificatif à son autorisation et à son PC avec pour objectif d'intégrer les accès à la parcelle tels qu'ils ont été validés par le CD79, et de regrouper les 16 cellules commerciales autorisées par la CDAC en 3 « grandes ». Ce permis de construire modificatif a été purgé du point de vue de l'autorisation commerciale, un PC modificatif a aussi été obtenu et purgé en 2016. La société ERGA démarrera ses travaux après Leroy Merlin en 2018.

En collaboration avec la Ville de Niort, un appel à manifestation d'intérêt a été adressé à 6 Promoteurs ou groupements afin de retenir un projet sur une parcelle de 39 000m<sup>2</sup>. C'est le projet proposé par la

société FIPART qui a été retenue par les élus en Septembre 2016. Un compromis de Vente a été signé au dernier trimestre 2016. Les dates prévues pour le dépôt des demandes d'autorisations ont été reportées à 2018.

Le projet porté par Planet Immobilier a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Dans le cadre de l'instruction, les services de l'Etat ont exigé une demande d'autorisation commerciale. Celle-ci a été déposée en Mairie le 23 Décembre 2015. Elle a été autorisée par la Commission au premier trimestre 2016. Ce projet envisage notamment de reloger l'enseigne Couleur de Tollens, dont le bâtiment doit être détruit pour permettre d'accueillir Leroy Merlin. Les conditions suspensives ayant été levées, l'acte de vente a été signé avec la société Planet immobilier en Décembre 2016. Les travaux ont débuté au second semestre 2017. Ils ont été achevés en février 2018. Ils ont permis le relogement de la société Tollens qui nous a remis les clés à cette date.

La SCI Fernando and Co a obtenu son permis de construire pour la réalisation de 9 cellules bureaux et services. L'acte de vente a été signé et les travaux démarrés en 2016. Ils ont été achevés début 2017.

Des compromis ont été signés pour une seconde phase avec Planet Immobilier et la SCI Fernando en vue d'accueillir des projets de bureaux, restauration et service.

La société SODERIF, a obtenu son permis de construire pour la réalisation d'un ensemble de bureaux, la vente sera réalisée en 2018, une fois le permis purgé et les conditions suspensives levées.

➤ **Concession d'aménagement Bâtipolis à Aiffres (concédant CAN) :**

La commercialisation de la phase 1 a avancé avec la signature de 2 actes de vente :

- Un terrain d'environ 2,1 ha à la SCI Aiffres Invest pour l'installation de la plateforme de distribution de colis Chronopost.
- Un terrain de 0,2 ha à la SCI ELIA pour l'installation du siège social et de l'atelier d'une entreprise, Parrault Menuiserie.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée avec CARCED PROMOCASH sur un terrain d'environ 0,9 ha destiné à accueillir son activité déjà présente sur le territoire.

Les échanges se poursuivent également avec les Injecteurs Niortais pour l'installation d'une unité de méthanisation d'un groupement d'agriculteurs. Une nouvelle implantation a été définie en concertation avec les CAN et les Injecteurs Niortais afin de faciliter l'acceptation du projet par les habitants les plus proches.

Avancement du projet au 31/12/2017 : phase provisoire tranche 1 livrée

Commercialisation tranche 1 (pour mémoire tranche 1 = 6,4 ha : 2,8 ha vendus + 0,9 ha sous promesse de vente.)

➤ **Concession d'aménagement Le Clos de la République à Saint Jean de Thouars (concédant Ville de St Jean de Thouars) :**

La commercialisation démarrée à l'été 2013 se fait à un rythme moins soutenu que ce qui était prévu. Dans une conjoncture économique et immobilière difficile, 1 acte de vente a été signé en 2017, ce qui porte à fin 2017, un total de 13 parcelles cédées sur 26 lots.

Les travaux d'aménagement définitifs ont démarré au dernier trimestre 2017 (revêtement voirie) afin d'appuyer la commercialisation.

➤ **Concession d'aménagement Les Picheaux à Sainte Radegonde (concédant Ville de Ste Radegonde) :**

Les travaux de viabilisation de la première phase (6 lots) ont été achevés en 2015.

2 promesses de vente ont été signées en 2017 pour la phase 1.

Les phases suivantes de travaux n'ont pas été engagées.

Avancement du projet au 31/12/2017 : Phase provisoire tranche 1 livrée

Commercialisation (pour mémoire tranche 1 = 6 lots) : 1 lot vendu + 2 lots sous promesses de vente

Les phases suivantes de travaux n'ont pas été engagées.

➤ **Concession d'aménagement à Sainte Verge (concédant Ville de Ste Verge) :**

Un avenant à la concession d'aménagement a été conclu le 26 avril 2017 afin de formaliser la modification du programme de l'opération et ses incidences financières.

Le programme initial de la concession d'aménagement du lotissement de la Croix Camus prévoyait en effet la réalisation de 51 logements, dont 8 sociaux, ainsi qu'une résidence sénior. Au regard du rythme de commercialisation, la réalisation était prévue en plusieurs tranches identifiées au sein d'un permis d'aménager global. Le code de l'urbanisme ne permet toutefois plus de définir des tranches dans le Permis d'Aménager. Ainsi, il est nécessaire de déposer un permis d'aménager par tranche, dès lors que les travaux sont interrompus plus d'un an.

Concernant la résidence sénior, le diagnostic réalisé par HSB dans le cadre de la concession montre notamment que les structures d'aides à domicile (CIAS, ADMR, ...) offrent des services satisfaisants. Par ailleurs, le nombre de logement séniors prévus n'est pas suffisant pour permettre d'équilibrer le fonctionnement d'une conciergerie sans une participation substantielle de la collectivité. De plus, les capacités d'investissement des publics cibles sont pour beaucoup insuffisantes. Enfin, d'autres projets de résidence sénior locative, notamment dans le centre de Thouars, pourraient voir le jour et venir concurrencer le projet de Sainte-Verge.

En matière réglementaire, les services de l'Etat ont demandé, dans le cadre de la révision du PLU sur la commune de Sainte-Verge, qu'une densité minimum de 15 logements / hectare soit respectée à l'échelle de l'opération, soit 78 lots à l'échelle des 5,2 hectares de l'emprise foncière.

Les dossiers d'études et réglementaires ont ainsi été adaptés à ces évolutions (AVP, PRO, dossier loi sur l'eau, PA phase 1).

Livraison prévue (phase 1) : 4ème trimestre 2018

Avancement du projet au 31/12/2017 : déclaration loi sur l'eau validé, permis de construire déposé, consultation travaux engagée.

➤ **105 - Concession d'aménagement – Lotissement Fief du Payré II à Coulon (concédant Ville de Coulon) :**

Deux-Sèvres Aménagement a conclu, le 1er septembre 2016, des promesses de vente et d'acquérir avec Monsieur Alain DUPEUX et la Mairie de Coulon, propriétaires des terrains de l'opération.

Les études d'Avant-Projet ont mis en évidence deux problématiques nécessitant d'être résolues pour permettre l'obtention des autorisations (permis d'aménager et déclaration loi sur l'eau) nécessaires à la réalisation de l'opération :

- Révision simplifiée du PLU : l'opération nécessite la création d'un bassin de gestion pluviales sur le terrain cadastrée AN13, propriété de la Mairie de Coulon et actuellement utilisée en tant que dépôt de gravas et autres déchets inertes. Toutefois, ce terrain est actuellement classé en zone 2AU et occupé par un emplacement réservé dans le PLU de la commune, ce qui ne permet pas la réalisation d'aménagement de cette nature. Une modification du PLU est par conséquent nécessaire afin de supprimer l'emplacement réservé et classé le terrain en zone 1AUh

- Station d'épuration : Lors des échanges préparatoires au dépôt du permis d'aménager, la DDT a indiqué qu'elle mettrait un avis défavorable à la réalisation du projet dans le cadre d'un assainissement collectif du fait de la saturation actuelle de la station d'épuration de Coulon. La DDT mettra un avis favorable uniquement lors du dépôt du dossier loi sur l'eau de la station d'épuration. Ce dernier pourrait intervenir, selon les services de la CAN – maître d'ouvrage de l'opération, au plus tôt au second semestre 2018.

**Par conséquent, les études relatives à la réalisation du lotissement Fief du Payré II sont suspendues dans l'attente de la résolution des 2 points ci-avant et d'un calendrier plus précis concernant le dépôt du dossier loi sur l'eau**

Date de livraison non définie : opération suspendue (suivant calendrier nouvelle station d'épuration de Coulon)

Avancement du projet au 31/12/2017 : Avant-Projet



## MANDATS

Les contrats obtenus en 2017 sont :

Type	Date	Détails
<b>745 C.C. Haut Val de Sèvre / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	19/07/2017	Réalisation d'un centre aquatique intercommunal
Avenant 1	10/11/2017	Modification de l'article 9.1 du mandat
<b>746 EHPAD Les Résidences du Thouet / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	01/08/2017	Construction de trois maisons individuelles adaptées aux personnes âgées
<b>747 Chambre d'Agriculture / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	06/09/2017	Réhabilitation de la Chambre d'Agriculture à Vouillé (79)
Avenant 1	24/11/2017	Intégration d'une mention relative aux compétences du mandataire en matière de remboursement
<b>748 Commune de La Crèche / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	07/11/2017	Restructuration de l'îlot des Halles comprenant la réhabilitation des Halles et l'aménagement des Espaces Publics
<b>749 CCI 79 / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	17/11/2017	Extension du parking sécurisé pour poids-lourds SécuriTpark à La Crèche
<b>741 Commune de Oiron / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Avenant n° 2	09/12/2017	Rémunération du mandataire
<b>740 Commune de Saint Martin de Saint Maixent / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Avenant n° 1	11/12/2017	Modification des modalités de versement des appels de fonds et modification du montant de l'enveloppe financière du mandat
<b>750 C.C. du Thouarsais / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	27/12/2017	Déconstruction et reconstruction des vestiaires et de la tribune du stade omnisports de Thouars

L'Activité en mandat en 2017 :

➤ **718 – Espace socio-culturel – Saint-Symphorien**

Les travaux de l'espace socioculturel de Saint-Symphorien ont débuté en octobre 2017. La livraison de l'espace des Moulins (nom attribué lors du dernier conseil municipal) est prévue pour novembre 2018.

Avancement du projet au 31/12/17 : En cours de travaux, livraison prévue en Novembre 2018

➤ **Mandat de réalisation de la plateforme multimodale (fret / route) Niort (mandant Syndicat Mixte Niort Terminal)**

La plateforme a été mise en service au début de l'année 2016. La Garantie de Parfait Achèvement s'est terminée en 2016. Une visite de fin de GPA a été organisée afin de répondre aux éventuels dysfonctionnements.

Un désordre sur l'adduction d'eau du bâtiment d'accueil a été résolu en début d'année 2017. La société CEGIRA a été placée en liquidation. Il lui restait des éléments à fournir au contrôleur technique afin de lever les avis suspendus au rapport final de contrôle technique. Quelques désordres ont aussi été observés en fin de GPA. Compte tenu de cette liquidation, La réalisation des travaux a été confiée à une autre entreprise. Suite à la réalisation des prestations et la remise du Rapport final de contrôle technique, le Quitus est en cours de finalisation et sera remis au SMO en début d'année 2018.

➤ **Mandat de réhabilitation de trois piscines du Mellois (mandant Syndicat Mellois des Piscines)**

L'année de parfait achèvement de la piscine de Celles-sur-Belle (dernière piscine livrée en 2016) s'est achevée en mai 2017. Le quitus de l'opération a été remis et accepté par la collectivité fin 2017.

Avancement du projet au 31/12/17 : livré + quitus

➤ **Mandat de réhabilitation et d'extension du LASAT (mandant LASAT)**

Les travaux du LASAT se sont achevés avec 2 mois d'avance sur le calendrier prévisionnel avec la réception des derniers bureaux et d'une salle de réunion début février 2017.

Toutes les réserves ont été levées. L'opération se poursuit dans le cadre de l'année de parfait achèvement.

Avancement du projet au 31/12/17 : livré

➤ **Mandat d'études stratégie urbaine de l'Ilot des Halles à la Crèche (mandant Mairie de La Crèche)**

La Mairie de la Crèche a notifié le marché à DSA en novembre 2017. Le programme fonctionnel de l'opération a été rédigé et la consultation maîtrise d'œuvre engagée.

Livraisons prévues :

- Phase 1 – restructuration des Halles : 2ème semestre 2020.
- Phase 2 – restructuration des espaces publics : mandat 2020-2026

Avancement du projet : consultation maîtrise d'œuvre engagée.

➤ **Réhabilitation et extension de l'école Emile Naslin à Saint-Martin de Saint-Maixent**

Suite à la validation de l'étude de faisabilité, le marché de maîtrise d'œuvre a été conclu avec l'équipe Architectes Associés, ATES, Delta Energies. Les études opérationnelles ont été réalisées.

Le permis de construire a été déposé et obtenu.

Les marchés de travaux ont été attribués avec une plus-values de 1,68% par rapport à l'estimation validée au stade Avant-Projet Définitif. Un avenant à la convention de mandat a été conclu fin 2017 afin d'adapter le budget de l'opération au résultat de l'appel d'offres.  
Les travaux ont débuté en novembre 2017.

Livraison prévue :

- restaurant scolaire : 3ème trimestre 2018
- restructuration école :

Avancement du projet au 31/12/17 : travaux du nouveau restaurant scolaire démarré (terrassement + dalle)

#### ➤ **Mandat d'études pour la restructuration de la supérette d'Oiron (mandant Mairie d'Oiron)**

L'opération était suspendue dans l'attente :

- de l'acquisition de l'immeuble par l'EPF Nouvelle Aquitaine
- de la parution de l'appel à projets FEADER relatif à la mesure 7.4.1 (commerces et services de proximité)

Le dossier de subvention FEADER a été déposé en septembre 2017 suite à la publication de l'appel à projet. Par ailleurs, une convention a été conclue avec l'EPF-NA afin qu'il prenne en charge la dépollution et la démolition de l'immeuble avant la réalisation de l'opération. Enfin, une nouvelle consultation a été engagée pour les lots terrassement-VRD et menuiserie intérieure – cloison – plafonds suite au non maintien des offres par les entreprises initialement attributaires.

Livraison prévue : 1er semestre 2019

Avancement du projet au 31/12/17 : Dossier FEADER déposé et Consultation relancée

#### ➤ **Mandat d'études pour la requalification de l'accès au bourg et l'aménagement des abords du Clos de l'Abbaye (mandant Mairie de Saint Jean de Thouars)**

Mandat d'études pour la requalification de l'accès au bourg et l'aménagement des abords du Clos de l'Abbaye (mandant Mairie de Saint Jean de Thouars).

Les travaux pour la requalification de la RD ont démarré en septembre 2017.

La consultation pour les travaux de mise en valeur du clos a été différée compte tenu des délais de réponses des dossiers de subventions. La commune n'a pas obtenu d'aides du FEADER et des arbitrages ont été fait dans le choix des travaux à réaliser.

La consultation travaux pour le clos sera lancée en mai.

Livraison RD prévue : 2eme trimestre 2018

Avancement du projet au 31/12/17 : Travaux RD engagés + Etude clos en cours

#### ➤ **Mandat pour la restructuration du stade Groussard (mandant Mairie de la Crèche)**

Les études de maîtrise d'œuvre ont débuté pour la partie bâtiment (Avant-Projet Sommaire) et aménagements extérieurs (Avant-Projet et Projet).

Les dossiers de demandes de subventions ont été déposés pour la DETR (obtenue) et la Fédération Française de Football pour les aménagements extérieurs.

Livraison prévue :

- phase 1 - aménagements extérieurs : 1er semestre 2019
- phase 2 – bâtiment : 2ème semestre 2022

Avancement du projet au 31/12/17 :

- phase 1 - aménagements extérieurs : dossier Projet remis
- phase 2 – bâtiment : dossier Avant-Projet Sommaire remis

➤ **Mandat pour la construction d'un centre aquatique à Azay le Brulé (mandant Communauté de Communes Haut Val de Sèvre)**

Le mandat a été notifié en Juillet 2017. Ce Mandat de réalisation a pour objet la création d'un centre aquatique, il confie notamment à DSA la mise en œuvre d'un concours de MOE ainsi que l'ensemble du pilotage opérationnel du projet, au nom et pour le compte de la Communauté de Communes.

Projet de territoire, la réalisation de cet équipement possède un réel enjeu intercommunal et la volonté de répondre aux besoins de toute la population, et notamment la capacité à offrir des plages horaires plus larges pour le public scolaire.

La phase programmation a été validée par le programmiste en décembre 2017. Les pièces du concours ont été rédigées, il sera lancé en Janvier 2018.

Livraison prévue : 2eme semestre 2019.

Avancement du projet au 31/12/2017 : Validation du programme et pièces marché de Maitrise d'œuvre rédigées.

➤ **Mandat pour la création de 3 maisons individuelles – Résidences du Thouet**

Les Résidences du Thouet regroupent l'EHPAD « Résidence du Val d'Or » à Airvault et « La Valette » à Saint-Loup-Lamairé.

L'organisme public est bénéficiaire d'un legs de 3 appartements à Paris. Le legs précise que le montant des cessions des appartements doit être utilisé pour la création de logements adaptés aux personnes âgées à Airvault portant le nom du léguaire (Mr Larricq).

Suite à la rédaction du programme par DSA, l'équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue en décembre 2016. Les études de conception ont débuté, l'esquisse a été validé par le comité de pilotage le 4 avril 2017.

➤ **Mandat pour l'extension du parking SECURITPARK de la CCI – commune de La Crèche**

La CCI souhaitait agrandir son parking SecurITPark situé à La Crèche, afin de proposer une offre de plus grande qualité aux chauffeurs. Ce parking est déjà ouvert mais nécessite une extension de 40 places avec des places pour les camions frigorifiques.

Ce parking étant destiné à des marchandises de haute valeur ajoutée, toute la sécurisation et le système de vidéosurveillance sont à repenser.

La consultation Maitrise d'œuvre sera engagée au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Livraison prévue : octobre 2018

Avancement du projet au 31 Décembre 2017 : Reformulation du programme.

➤ **Mandat pour la démolition – reconstruction du stade de la communauté de Communes du thouarsais - THOUARS**

Signé le 27 Décembre 2017, le mandat a pour objet la démolition et la reconstruction du stade d'athlétisme et de Rugby de Thouars et la création de vestiaires et de salle annexe, afin de respecter les homologations des fédérations sportives de l'athlétisme et du rugby.

La phase programmation a été validée par la communauté de communes, en mars 2018.

Livraison prévue : 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Avancement du projet : lancement de la consultation de MOE fin avril 2018.

### MANDATS SANS FINANCIER

Type	Date	Détails
<b>802 Commune de SEPVRET / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Mandat	27/03/2017	Réhabilitation de la salle des fêtes

➤ **Mandat d'étude pour la restructuration de l'ancienne auberge « Le Vieux Relais » (mandant Mairie d'Airvault)**

L'équipe de maîtrise d'œuvre R&C - GENIPLANT - AFORPAQ - YAC ingénierie, AREST a été retenue fin 2016. L'étude de faisabilité s'est déroulée jusqu'en juin 2017 en concertation avec l'ensemble des partenaires (Locataires potentiels, ABF, DRAC, CCI, CMA, Pays de Gâtine, Département, ...). Les études opérationnelles ont ensuite été engagées en juillet. Le dossier de permis de construire a été déposé.

Livraison prévue : 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Avancement du projet au 31/12/17 : permis de construire déposé, Projet remis.

➤ **Extension et Réhabilitation de la salle des fêtes de Sepvret**

Suite à la réalisation de l'étude de faisabilité par DSA, la mairie de Sepvret souhaite engager la réhabilitation de sa salle des fêtes et créer une extension. Pour cela elle a confié un mandat à Deux Sèvres Aménagement au second trimestre 2017. LA Maîtrise d'œuvre ainsi que le SPS et le Contrôleur technique ont été retenus et le dossier APS préparé.

Démarrage travaux prévu en Septembre 2018.

### VEFA

Les contrats obtenus en 2017 sont :

Type	Date	Détails
<b>501 Ycaria Immo / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
VEFA	03/04/2017	Réalisation vente d'un immeuble vente bureaux et activités logistiques en état futur d'achèvement

➤ **VEFA zone du Luc**

La société cliente souhaite se doter d'une nouvelle unité de stockage afin de pallier les difficultés d'aménagement de ses locaux actuels en location.

Nous avons mis en place un contrat en l'état futur d'achèvement (VEFA). Notre partenaire bancaire est le crédit Coopératif, qui nous a suivi sans prise garantie financière d'achèvement.

La consultation a été lancée en novembre 2017. Les travaux débuteront au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Livraison prévue : septembre 2018.

## ETUDES ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les contrats obtenus en 2017 sont :

Type	Date	Détails
<b>991 Commune de Moncoutant / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
AMO	14/04/2017	Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la faisabilité de la réhabilitation partielle d'une maison de retraite en restaurant scolaire
<b>992 Syndicat Mixte Ouvert Niort Terminal / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Lettre de commande	31/03/2017	Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la consultation de la dalle et la dalle du conteneur à l'entrée du site de Niort Terminal
<b>993 Syndicat Mixte Ouvert Niort Terminal / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Lettre de commande	31/03/2017	Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la consultation de la vidéo-surveillance sur le site de Niort Terminal
<b>994 Commune de Saint Georges de Rex / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
AMO	20/10/2017	Etude de faisabilité concernant la réhabilitation d'une salle des fêtes et la création de logements
<b>995 Commune de Chatillon sur Thouet / Deux-Sèvres Aménagement</b>		
Lettre de commande	15/11/2017	Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un complexe sportif

### ➤ **Tourisme fluvial – Sèvre Navigable (maître d'ouvrage PNR Marais Poitevin)**

La mission consiste à accompagner le PNR du Marais Poitevin et l'ensemble de ses partenaires (IIBSN, Régions Nouvelle-Aquitaine et Pays de la Loire, Départements 79, 85 et 17, Communauté d'Agglomération du Niortais et Communautés de Communes Aunis Atlantique et Vendée Sèvre Autize) pour le développement du tourisme fluvial sur la Sèvre Niortaise et ses affluents.

Deux-Sèvres Aménagement, groupée avec Caradeux Consultants, s'est vu confier une mission d'AMO fin octobre pour :

Etablir le montage opérationnel de l'opération (organisation des maîtrises d'ouvrages, étude fiscale, procédures, ...).

Assister dans le recrutement d'un concessionnaire pour l'exploitation d'un service de location de bateaux habitables sans permis.

Assister dans le recrutement de l'ensemble des prestataires, le suivi des études, le montage des dossiers d'autorisations réglementaires, le recrutement des entreprises et la réalisation des travaux.

La méthodologie proposée par Deux-Sèvres Aménagement permet d'optimiser les délais de réalisation, de simplifier le pilotage de l'opération et d'associer l'opérateur exploitant des bateaux à la conception des aménagements réalisés le long du parcours.

DSA et Caradeux Consultants ont préparé les conventions de délégations de maîtrises d'ouvrages au PNR Marais Poitevin afin de simplifier le pilotage de l'opération.

Une première consultation relative au recrutement d'un opérateur-exploitant a été engagée dans le cadre d'une concession de services. 2 candidatures ont été déposées dans les temps et acceptées par le Comité de Pilotage et l'IIBSN, porteur de la concession. Toutefois, les 2 candidats n'ont pas remis d'offres suite à la réception du cahier des charges et la visite de site. Un nouveau sourcing a été réalisé auprès des opérateurs afin de réviser le cahier des charges et le proposer au Comité de Pilotage.

La consultation relative au recrutement d'un opérateur pour l'exploitation d'un service de location de bateaux habitables

En parallèle, la consultation relative au recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre a été réalisée dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation. L'équipe SCE – Atelier Up+ - TICA a été retenue. Les études préliminaires ont été remises fin 2017.

Livraison prévue : 1er trimestre 2020

Avancement du projet au 31/12/17 : études préliminaires remises

#### ➤ **L'Ensemble Scolaire Niortais**

L'ESN a confié une mission de programmation à Deux-Sèvres Aménagement. Celle-ci porte sur 4 établissements :

- Le Lycée Saint André
- Le Collège Saint Exupéry
- Le Collège Notre Dame
- L'Ecole Sainte Thérèse

Le programme des établissements a été réalisé et remis au Comité de Pilotage en Décembre 2017 ainsi que les chiffrages par scénario.

### **ANALYSE ET PERSPECTIVES**

#### **Sur le résultat de l'exercice 2017**

Le résultat d'exploitation s'élève 40 789 € et le résultat net comptable à 9 071 €uros.

Les produits s'élèvent à 572 816 €uros.

Les rémunérations se décomposent ainsi :

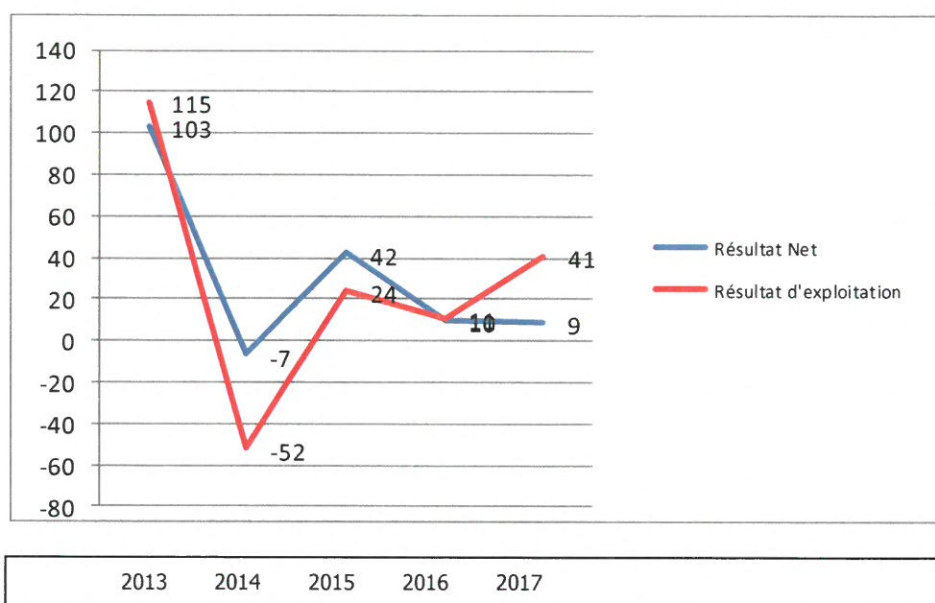
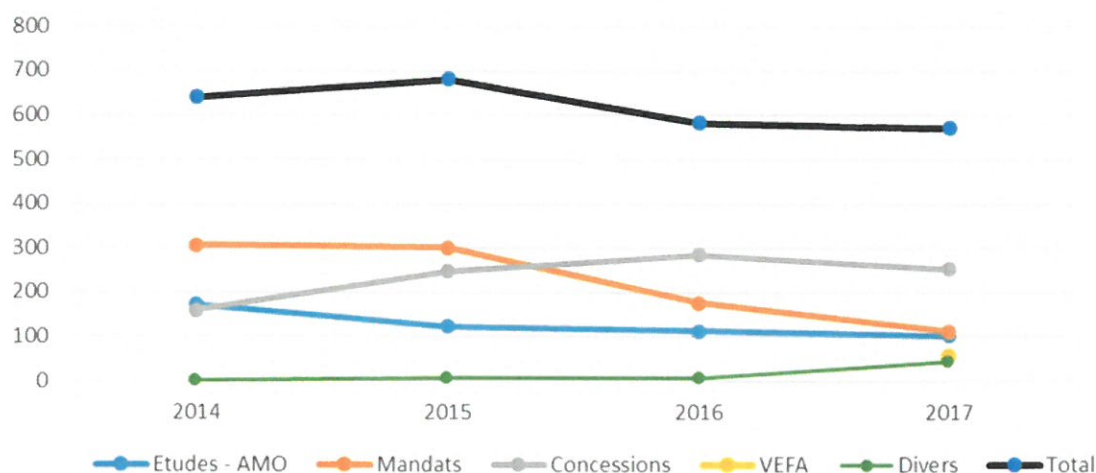
Rémunération sur mandat :	113 374 €
Rémunération sur Etudes, AMO :	103 088 €
Rémunération sur Concession :	252 789 €
Rémunération sur opérations propres :	57 300 €
Remboursements et divers	46 262 €

Les charges d'exploitation sont maîtrisées et s'élèvent à 532 026 €. Elles sont en baisse de 7% (571 923 € en 2016). Cette baisse est expliquée par la diminution de l'ensemble des postes de dépenses et notamment de personnel suite aux départs intervenus fin 2016 et remplacés en cours d'année.

Le résultat financier est de 11 236 €.

Ces bons résultats d'exploitation et financiers permettent d'arriver à un résultat net comptable excédentaire de 9 072 € compte tenu de charges exceptionnelles de 42 689 € et d'un Impôt sur les Sociétés de 266 €.

## Produits par segment



### Prévisions pour l'exercice 2018 (en millier d'€uros)

Le résultat net comptable de l'exercice 2018 devrait être bénéficiaire.

Les frais de personnel devraient être stabilisés suite au recrutement en 2017 de 2 responsables de Projets. Manon Mathé, au poste de Responsable de Projets junior, et Cécile Ruy-Carpentier Responsable de Projet expérimentée de 8 années en promotion immobilière et en SEM.

Le montant des charges de l'exercice 2018 est évalué à 568 K€. A ce jour, 460 K€ de recettes sont identifiées. La rémunération versée en 2018 sur des nouveaux contrats obtenus en 2017 (et non identifiés à ce jour) devra au minimum s'élever à 98 K€. En comparaison, cette année, ce sont plus de 130 K€ de rémunération qui ont été versées sur des contrats obtenus dans l'année.



En 2018, Deux-Sèvres Aménagement poursuit son développement commercial vers le développement du réseau (peu consommateur de budget de communication). Les effectifs seront stabilisés.

La Loi NOTRe remet en cause l'actionnariat majoritaire du Département au sein de la SEM d'aménagement. La Préfecture a écrit, à plusieurs reprises, au Conseil Départemental, notamment en début d'année 2018, pour l'alerter sur cette situation qui va à l'encontre des dispositions de cette loi. En ce sens, une réflexion sera menée en 2018 visant à modifier l'actionnariat de Deux-Sèvres Aménagement et/ou à imaginer un rapprochement avec d'autres SEM du territoire.

## TROISIEME PARTIE : les comptes annuels 2017

### ➤ TROISIEME PARTIE : les comptes annuels 2017

Nous vous proposons de vous présenter dans cette partie du rapport de gestion **les résultats les plus significatifs**, dans les domaines comptables et financiers.

Ainsi, seront précisés :

- **les changements de méthodes de présentation d'évaluation,**
- **les événements intervenus postérieurement à la clôture de l'exercice,**
- **une analyse économique-financière sommaire**

#### ***Changements de méthodes de présentation d'évaluation***

Il n'y a pas eu de changement de méthode de présentation.

#### ***Evénements postérieurs à la clôture***

NEANT

#### ***Analyse économique-financière***

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'activité de la Société se solde pour le dernier exercice clos au 31 décembre 2017 un résultat bénéficiaire de 9 071 €.

En vue de donner une vue claire et synthétique de l'activité de la Société et de son évolution, nous vous présenterons ci-après les chiffres les plus significatifs.

## LE COMPTE DE RESULTAT SYNTHETIQUE

Le compte de résultat du fonctionnement de la Société (hors concessions) se présente de la manière suivante :

RESULTAT 2016 / RESULTAT 2017		
RUBRIQUES	RESULTAT 2016	RESULTAT 2017
PRODUITS DE L'EXERCICE	582 890	572 731
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	144 396	136 082
IMPOTS ET TAXES	8 060	7 168
FRAIS DE PERSONNEL	413 852	385 290
AMORTISSEMENTS	5 616	3 486
AUTRES CHARGES	18	-
AUTRES PRODUITS	-	85
RESULTAT EXPLOITATION AVANT PROVISIONS	10 991	40 789
PRODUITS FINANCIERS	35 681	11 236
FRAIS FINANCIERS	-	-
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	46 672	52 026
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 35 212	- 42 689
RESULTAT COMPTABLE AVANT IMPOTS	11 460	9 337
IMPOTS SUR LES SOCIETES	1 425	266
RESULTAT NET COMPTABLE	10 036	9 072

## LE COMPTE DE RESULTAT DETAILLE

### Analyse du résultat et ratios

#### Décomposition et analyse du résultat annuel

##### **1. Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 40 789 €, contre 10 991 € pour l'exercice précédent.

##### **2. Résultat financier**

Le résultat financier s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 11 236 €, contre 35 681 € pour l'exercice précédent

##### **3. Résultat courant**

Le résultat courant (résultat d'exploitation + résultat financier) s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de 52 025 €, contre 46 673 € pour l'exercice précédent.

#### 4. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève pour l'exercice écoulé à un montant de – 42 689 €, contre - 35 212 € pour l'exercice précédent. Cette charge exceptionnelle correspond au solde de la transaction négociée liée au départ d'un salarié en 2017. Les conditions, prévues à cette transaction, sont toutes épurées au 31 décembre 2017.

#### 5. Résultat net

L'activité de la Société se solde pour le dernier exercice clos par un résultat net de 9 071 € contre 10 036 € pour l'exercice précédent.

### LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### Analyse détaillée des produits

- **Les produits d'exploitation globaux** de la Société s'élève à 2 001 655 €, contre 2 827 545 € l'exercice précédent dont :
  - **les produits d'exploitation des concessions** s'élèvent à 1 122 237 € contre 2 244 631 € l'exercice précédent ;
  - les produits d'exploitation des opérations propres s'élèvent à 306 602 €
  - **les produits d'exploitation des comptes de fonctionnement** se présentent de la manière suivante :

RUBRIQUES	RESULTAT 2016	RESULTAT 2017
PRODUITS DE L'EXERCICE	582 890	572 731
Production vendue		
- Rémunération sur autres contrats (706100)	114 424	103 088
- Rémunération sur mandats (706400)	177 095	113 374
Production vendue concessions		
Subvention (740 000)	-	-
Autres produits accessoires (7088)	-	-
Rémunérations sur les concessions (791)	285 574	252 789
Rémunération sur opérations propres	-	57 300
Transfert de charges (refacturation frais de déplacement)	5 797	46 179

#### Analyse détaillée des charges

- **Autres charges externes**

Les achats et autres charges externes se portent pour cet exercice à une hauteur de 1 960 866€, contre 2 816 554 € l'exercice précédent dont

- **les autres achats des concessions** pour un montant de 1 122 237 € contre 2 244 630 € l'exercice précédent ;
- les achats des opérations propres pour un montant de 306 602 €
- **les autres achats et charges externes des comptes de fonctionnement** pour les montants suivants :

RUBRIQUES	RESULTAT 2016	RESULTAT 2017
<b>AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES</b>	<b>144 397</b>	<b>136 082</b>
AUTRES ACHATS	-	-
Achats d'études ( 604 )	-	-
Achats de consommables ( 606 )	9 155	5 518
SERVICES EXTERIEURS	-	-
Sous-traitance ( 611 )	393	402
Location de matériel et crédit bail ( 612,6135,6138)	3 858	3 879
Location immobilières ( 6132 )	20 000	20 000
Charges locatives ( 614 )	-	-
Entretien et réparations ( 6150,6155,6156 )	20 017	20 521
Assurances ( 616 )	7 197	7 515
Documentation ( 6181 )	1 141	1 089
Colloques et séminaires ( 6185 )	5 849	1 884
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	-	-
Honoraires de gestion (6223)	35 290	33 256
Honoraires ( 6226 )	8 774	11 000
Frais d'actes ( 6227 )	-	-
Frais de publicité ( 623 )	2 018	2 703
Transports, déplacements, missions ( 624,625 )	14 075	10 571
Frais postaux et télécommunications ( 626 )	7 040	6 490
Services bancaires ( 627 )	802	3 335
Cotisations et divers ( 6281 )	8 788	7 920

▪ **Frais de personnel (salaires et charges)**

Les frais de personnel s'élèvent pour cet exercice à 385 290 €, contre 413 852 € pour l'exercice précédent.

RUBRIQUES	RESULTAT 2016	RESULTAT 2017
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>413 852</b>	<b>385 290</b>
Salaires ( 641 )	290 914	268 614
Charges sociales ( 6331,645 )	124 062	119 549
Autres charges sociales ( 647,648 )	6 083	5 666
Crédit d'impôt Compétitivité Emploi (CICE)	- 7 207	- 8 539
Personnel mis à disposition ( 6211,6214 )	-	-
Dépenses de formation (hors taxes)	-	-

▪ **Impôts et taxes**

Le montant au titre de l'exercice 2017 est de 7 168 €, contre 8 060 € l'exercice précédent.

RUBRIQUES	RESULTAT 2016	RESULTAT 2017
<b>IMPOTS ET TAXES</b>	<b>8 060</b>	<b>7 168</b>
Taxe professionnelle ( 63511 )	2 971	2 460
TVTS ( 63514 )	20	-
T.App., Form.Cont., Effort const ( 6312, 6333, 6334, 6335 )	5 069	4 708
Autres impôts et taxes ( 6311,6338,63548,635800,6378,6371 )	-	-

▪ **Dotations aux amortissements et aux provisions**

Ces dotations, décrites ci-après, se justifient de la manière suivante :

RUBRIQUES	RESULTAT 2016	RESULTAT 2017
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>5 616</b>	<b>3 486</b>
Immobilisations incorporelles ( 68111 )	831	-
Immobilisations corporelles ( 68112 )	4 785	3 486

Les immobilisations sont amorties en linéaire sur les durées suivantes :

- Logiciel : 1 an
- Installations et agencements divers : 10 ans
- Mobilier : 5 ans
- Matériel de bureau : 3 ans
- Matériel de transport (vélo) : 3 ans

▪ **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel est de – 42 689 € pour l'exercice écoulé, contre – 35 212 € pour l'exercice précédent.

**LE BILAN (en millier d'€uros)**

BILAN ACTIF	2 016	2 017	BILAN PASSIF	2 016	2 017
Immobilisations incorporelles	-	-	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 136</b>	<b>1 145</b>
Immobilisations corporelles	8	5	Prov.pour risques et charges	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	Emprunts auprès étab.crédit	15 781	13 400
Stocks	16 583	18 139	Emprunts et dettes financières diverses	753	3 253
Avances et acomptes versés	-	22	Avances et acomptes reçus	423	542
Créances clients	388	1 834	Dettes fournisseurs	339	644
Mandants actif	8	32	Dettes fiscales et sociales	190	494
Autres créances	384	1 049	Mandants passif	1 256	1 371
Disponibilités	4 599	4 566	Autres dettes	1	634
Comptes de régularisation	1	22	Comptes de régularisation	2 092	4 185
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>21 963</b>	<b>25 664</b>	<b>DETTES</b>	<b>20 836</b>	<b>24 524</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 971</b>	<b>25 669</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 971</b>	<b>25 669</b>

Le bilan comprend les concessions d'aménagement qui sont aux risques de la collectivité. Les principaux postes du bilan concernés sont :

- les stocks pour 17 832 k€, qui correspondent aux acquisitions foncières et aux travaux effectués nets des cessions réalisées,
- les emprunts pour 13 075 k€, qui sont garantis à hauteur de 80% par les concédants.
- les dettes financières diverses comprennent des avances des collectivités aux concessions d'aménagement pour 3 250 k€.

**DECOMPOSITION DES DETTES FOURNISSEURS**

Les dettes fournisseurs et clients se décomposent de la façon suivante :



## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT NET ANNUEL

- Compte tenu du résultat annoncé par la Société au titre de cet exercice, le Conseil d'Administration vous propose l'affectation du résultat d'un montant de 9 070.67 € au titre de l'exercice 2017 de la manière suivante :

- réserve légale : 454.00 €  
- report à nouveau : 8 616.67 €

La société n'a pas distribué de dividendes au cours des 3 dernières années.

La Présidente Directrice Générale  
DEUX-SEVRES AMENAGEMENT





## ANNXE 1

Les différents mandats et fonctions des administrateurs de Deux-Sèvres Aménagement dans une société commerciale sur l'année 2017 :

Coralie DENOUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Co gérante de l'entreprise Denoues&amp;CO</li> </ul>
Claire PAULIC	
Thierry MAROLLEAU	
René BAURUEL	
Olivier FOUILLET	
Philippe BREMOND	
Rabah LAICHOIR	
Jérôme BALOGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur du FNCCR</li> <li>• Administrateur du CNFPT</li> </ul>
Claude ROULLEAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SERTAD</li> </ul>
Jean-Michel BERNIER	
Philippe MATHIS	
André BEVILLE	
Didier GAILLARD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de l'EARL Gaillard Lydie et Didier</li> <li>• Gérant de la SARL Gaillard</li> <li>• Gérant de la SARL LDG</li> </ul>
Pascal OLIVIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du conseil de surveillance de SEOLIS</li> </ul>
Philippe DUTRUC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SELIA SAS</li> <li>• Administrateur de ARTEE SEM</li> <li>• Président et membre du directoire de SEOLIS PROD SAS</li> <li>• Président de IONESIS SAS</li> <li>• Membre du Conseil de surveillance de 3D Energies SEM</li> <li>• Président de I-ENR SAS</li> <li>• Président de VMH1 SAS</li> <li>• Président de VMH11 SAS</li> <li>• Président du Comité de Surveillance de SUDHYDRO Groupement SAS</li> <li>• Membre du Comité stratégique de TIPER Solaire 3 SAS</li> <li>• Président du Conseil d'Administration de Niort Terminal Promotion SEM</li> <li>• Gérant de la SARL PAD PARTICIPATIONS</li> <li>• Gérant de la SCI BELLIN-DUTRUC</li> </ul>
Ghislaine SEJOURNE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administratrice représentant la Caisse des Dépôts et Consignations de la SAEML du Bois de la Mothe Chandenier</li> <li>• Membre du Comité de Direction représentant la Caisse des Dépôts et Consignations de la SAS Vienne Photovoltaïque</li> <li>• Membre du Comité technique et administratrice représentant la Caisse des Dépôts et Consignations de la SAEML Patrimoniale de la Vienne</li> <li>• Administratrice représentant la Caisse des Dépôts et Consignations de la SEM Habitat Pays Chatelleraudais</li> <li>• Administratrice représentant la Caisse des Dépôts et Consignations de la SEP (Société d'Équipement du Poitou)</li> </ul>
Patrick Sauvaget	
Benoît CHEVEREAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur représentant la Caisse d'Épargne de la SEMTAN</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
 079-200041317-20180924-C24-09-2018-DE  
 Date de télétransmission : 27/09/2018  
 Date de réception préfecture : 27/09/2018