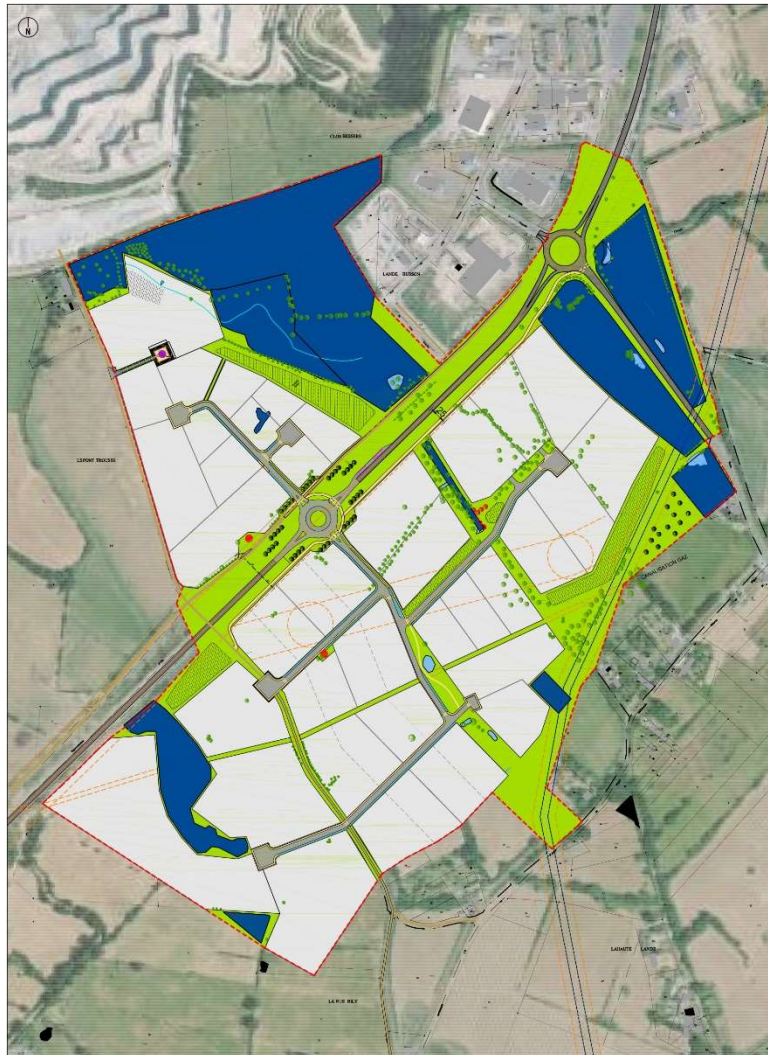


ZAC DES SIX CROIX 2

DOSSIER DE REALISATION

4/ MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT



sonadev
le sens du territoire

enet.dolowy
urbanisme paysage

ARTELIA

CARENE Saint-Nazaire
agglomération



Préambule

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ZAC Six Croix 2 sont présentées sous la forme d'un bilan financier prévisionnel détaillé par un échelonnement des dépenses et des recettes dans le temps. Préalablement à la présentation du bilan financier prévisionnel, les commentaires du bilan financier ont pour objectif d'étayer les principes de décomposition financière et opérationnelle du projet au regard des grands postes de dépenses et de recettes. Enfin, les modalités de financement de l'opération et le niveau général de la trésorerie seront évoqués. La présente note décrivant les modalités prévisionnelles de financement est à caractère indicatif et non réglementaire. Ces modalités pourront être précisées le cas échéant.

Sommaire

COMMENTAIRES EXPLICATIFS DU BILAN FINANCIER	3
Dépenses de l'opération	3
Maîtrise des terrains	3
Acquisitions foncières	3
Travaux de Démolition	3
Fouilles archéologiques	3
Etudes, Travaux et Honoraires	3
<i>Travaux liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures internes au projet</i>	4
<i>Maîtrise d'œuvre et honoraires techniques</i>	4
Frais annexes	4
Frais financiers	4
Rémunération du concessionnaire	4
Provisions pour aléas et autres charges	5
Recettes de l'opération	5
Recettes issues des cessions	5
Subventions	5
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL	6
TRESORERIE DE L'OPERATION	6
Avances de trésorerie de la Collectivité	6
Avances de trésorerie par le concessionnaire	7

COMMENTAIRES EXPLICATIFS DU BILAN FINANCIER

Dépenses de l'opération

Les dépenses sont ventilées en six postes : les acquisitions foncières, les études, les travaux et les honoraires techniques, les frais financiers, les frais annexes et la rémunération aménageur.

Les dépenses totales sont évaluées à 11 417 K€ HT.

Maîtrise des terrains

Acquisitions foncières

L'emprise foncière totale de la ZAC s'élève à environ 57 ha dont, 11.24 ha de zones humides.

L'aménageur procédera à l'acquisition de cette emprise auprès des propriétaires suivants :

- Ville de Donges pour 14 ha environ
- CARENE pour 13.14 ha environ
- Propriétaires privés pour 21.4 ha environ

Le montant des acquisitions, tous frais compris est donc évalué à 2 086 K€ HT.

Travaux de Démolition

Ces travaux portent sur la démolition de la ferme de Condé et du blockhaus sur le secteur sud.

Ce poste est estimé à 70 K€ HT

Fouilles archéologiques

Une prescription de fouilles préventives a été décidée sur l'opération par arrêté préfectoral en date du 29 mai 2015, modifié en date du 13 mai 2016 couvrant 5 périodes différentes (Néolithique, Protohistoire, Antiquité, Moyen âge, périodes modernes et période contemporaine) sur une surface totale de 100 000 m² (soit 17.5% du parc d'activités et 32% de la surface cessible). Ces fouilles sont divisées en 4 secteurs répartis sur l'ensemble du périmètre de l'opération.

Ce poste s'élève à 1 200 K€ HT.

Etudes, Travaux et Honoraires

L'ensemble des travaux sont évalués à 5 730 K€ HT.

Travaux liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures internes au projet

Les études se composent notamment des études liées à la création et la réalisation de la ZAC et aux procédures du Dossier Unique – étude d'impact, dossier Loi sur l'eau, mission Géomètre -relevé topo, conseil archéologie....

Ces travaux portent sur la réalisation d'un giratoire sur la RD 100, des voies internes au parc d'activités, des réseaux, des aménagements paysagers et de finitions y compris les noues et bassins de gestion des eaux pluviales.

Ce poste est estimé à 5 160 K€ HT.

Maîtrise d'œuvre et honoraires techniques

Les compétences techniques nécessaires à la réalisation de l'opération sont intégrées dans ce poste : mission de maîtrise d'œuvre (conception, dossier de consultation des entreprises, assistance aux choix des entreprises de travaux, suivi technique de la maîtrise d'œuvre, assistance aux opérations de réception), CSPS...

Ce poste est estimé à 570 K€ HT.

Frais annexes

Les frais annexes regroupent les dépenses de :

- Promotion et commercialisation (frais sur vente, frais de commercialisation et de promotion),
- Impôts, taxes et redevances (impôts fonciers, autres taxes),
- Frais de gestion (frais de consultation, frais de reproduction, et autres frais divers),
- Frais de communication.

Ce poste est évalué à 314 K€ HT.

Frais financiers

Le mode de financement et de réalisation de l'opération ZAC SIX CROIX 2 induit une période d'investissement forte suivie d'une période de collecte de recettes, soumise au rythme économique et donc à la commercialisation des charges foncières. Le calcul des frais financiers s'effectue sur la base d'un découvert de trésorerie estimé annuellement.

Les frais financiers sont estimés à 454 K€ HT.

Rémunération du concessionnaire

Ce poste englobe l'ensemble des rémunérations perçues par le concessionnaire jusqu'à l'achèvement de l'opération pour l'exécution de ses missions.

Les missions confiées au concessionnaire sont :

- L'aménagement de l'opération
- La commercialisation et le suivi des ventes
- La clôture de l'opération

Les postes forfaitaires font l'objet d'une actualisation contractuelle. Ces provisions d'actualisation pourront faire l'objet d'un ajustement en cours d'opération.

La rémunération du concessionnaire est estimé à 1 067 K€ HT.

Provisions pour aléas et autres charges

Provisions autres charges 500 000 € HT

Recettes de l'opération

Les recettes sont ventilées en trois postes : les cessions aux tiers, les éventuelles recettes issues des tiers (subventions), les participations de la collectivité.

Les recettes totales de l'opération sont évaluées à 11 417 K€ HT.

Recettes issues des cessions

Le plan de composition et la programmation économique du parc d'activités propose une offre foncière diversifiée.

Au titre du bilan financier prévisionnel de l'opération, les prix de cessions ont été identifiés comme suit :

- l'hypothèse du prix du m² cessible est de **36 HT**
- Le montant de l'offre globale foncière est évaluée à **11 180 K€ HT.**

Le programme global des constructions sera inférieur ou égal à 210 000 m² de Surface Plancher librement réparti par l'aménageur.

Subventions

Une subvention FNAP a été sollicitée dans le cadre des travaux de fouilles archéologiques. L'hypothèse de prise en charge a été estimée à **240 000 € HT.**

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

DÉPENSES		RECETTES	
FONCIER	2 155 K	RECETTES ISSUES DES CESSIONS	11 180 K
Acquisition	2 085		
Démolition	70		
Fouilles archéologiques	1 200 K	SUBVENTIONS	240K
Secteur nord	372 K	FNAP subventions fouilles archéo	240K
Secteur Sud	828 K		
ETUDES, TRAVAUX & HONORAIRES	5 730 K		
Etudes et Travaux	5 160 K		
Honoraires	570 K		
FRAIS FINANCIERS	454 K		
RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR	1 067K		
FRAIS ANNEXES	314K		
PROVISION AUTRES CHARGES	500 K		
TOTAL DÉPENSES	11 417 K € HT	TOTAL RECETTES	11 417 K € HT

TRESORERIE DE L'OPERATION

Les modalités de financement de l'opération la "ZAC Six Croix 2" répondent aux spécificités de l'aménagement d'un parc d'activité : une période d'investissement forte, sera suivie d'une période de collecte de recettes soumise au rythme économique et donc à la commercialisation des terrains. Le niveau moyen de la trésorerie de l'opération, de 2017 à 2025, est compris entre 64 K€ et 273 K€. La gestion de la trésorerie de l'opération s'appuiera sur différentes modalités de financement.

Avances de trésorerie de la Collectivité

Les avances de trésorerie versées par la Collectivité à l'opération ont pour objet d'assurer un niveau de trésorerie suffisant tout en limitant l'impact des frais financiers générés par le recours à un financement externe notamment par emprunt et ligne de crédit. Ces avances seront remboursées à la Collectivité dès que le niveau de trésorerie l'autorisera et en tout état de cause lors de la clôture de l'opération.

Le recours aux avances de trésorerie de la Collectivité a pour objet d'engager les investissements nécessaires à la réalisation des équipements au démarrage de l'opération. Cet apport de trésorerie est globalement limité à hauteur de 1 350 K€.

Une convention entre la Collectivité et le concessionnaire définit précisément les modalités d'exécution de ces avances de trésorerie.

Avances de trésorerie par le concessionnaire

Le concessionnaire peut recourir à une avance de trésorerie sur ses fonds propres en respect des modalités définies à l'article 16 du traité de concession d'aménagement.

En fonction des évolutions économiques et des conjonctures commerciales, il peut être envisagé de programmer d'autres formes de financement conformément au traité de concession.