

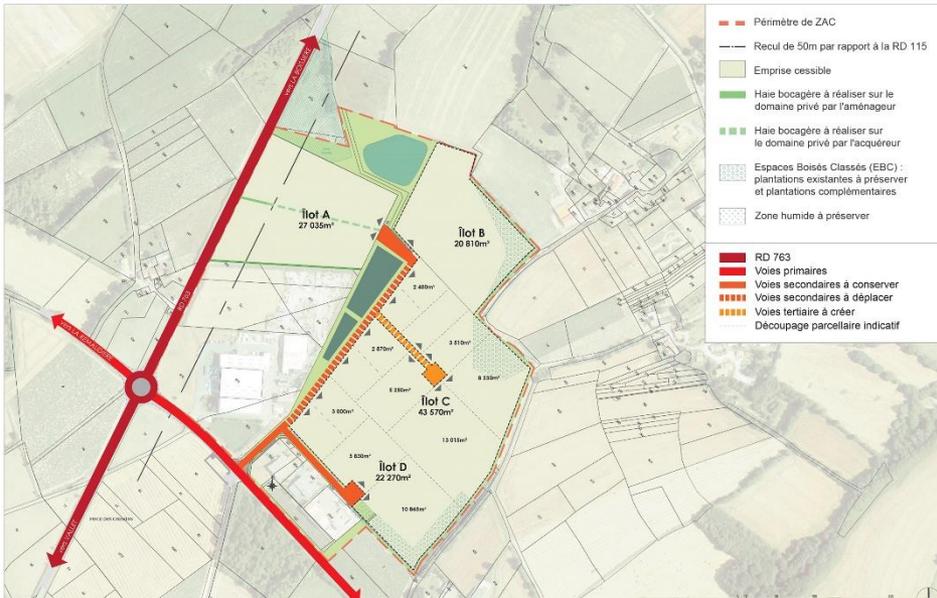
ZAC PLESSIS ET TUILERIES

Présentation du CRAC au 31.12.2016

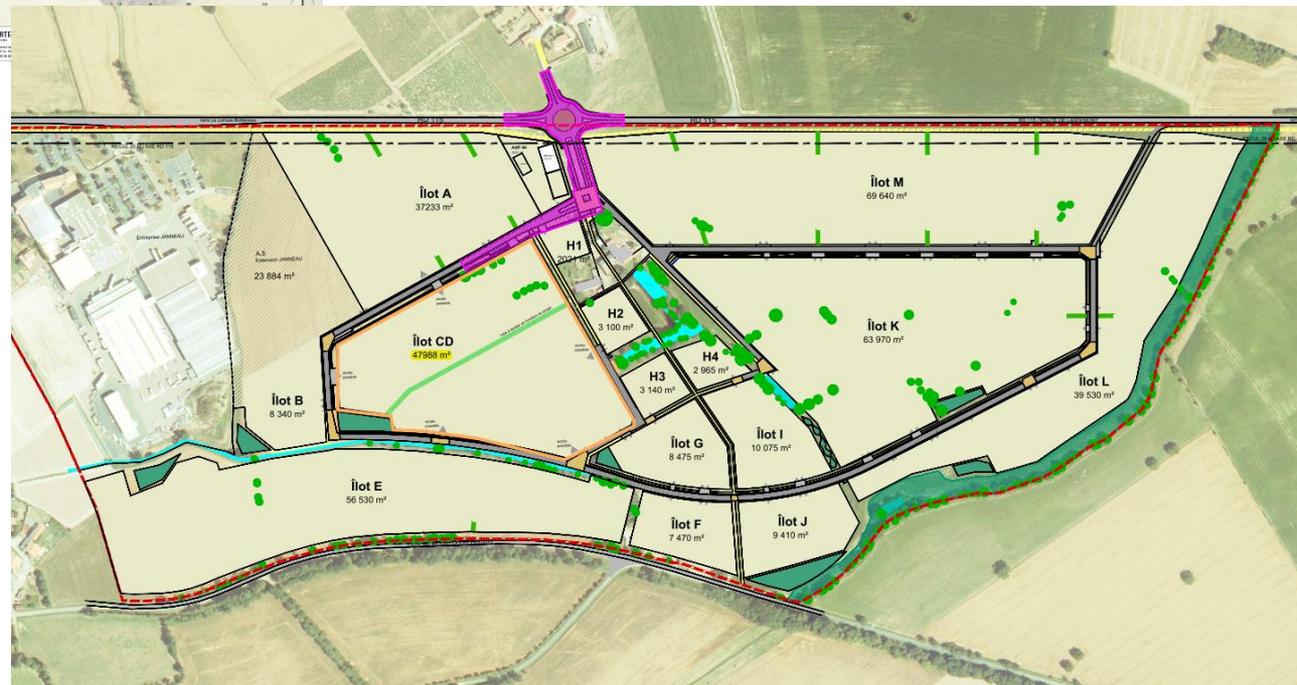


PLANS DE RÉFÉRENCE DES ZAC PLESSIS ET TUILERIES

ZAC des Tuileries, de 11ha de terrains cessibles



ZAC du Plessis, de 38ha de terrains cessibles



PARC D'ACTIVITE DES TUILERIES - LA REMAUDIERE
SCENARIO

CCID
C. CHIFFOLEAU
10/05/2017

SELA
S. ELIAS
10/05/2017

ENET DOLOVY
E. DOLOVY
10/05/2017

ART
A. R. T.
10/05/2017

COMMERCIALISATION - ZAC DU PLESSIS

Depuis fin 2016, une vingtaine de contacts ont sollicité des informations ou des simulations d'implantation sur la ZAC du Plessis.

Avec des avancements sur les projets d'implantation suivants :

- Un prospect sur une superficie d'environ 20 000 m² de terrain, sur l'îlot A
- Un prospect sur une superficie d'environ 48 000 m² de terrain, sur l'îlot CD Nord
- Un prospect sur une superficie d'environ 15 000 m² de terrain, sur l'îlot CD Sud.

Des échanges réguliers avec une société sur un développement d'immobilier industriel sur les îlots MKL, à l'Est de la ZAC du Plessis.

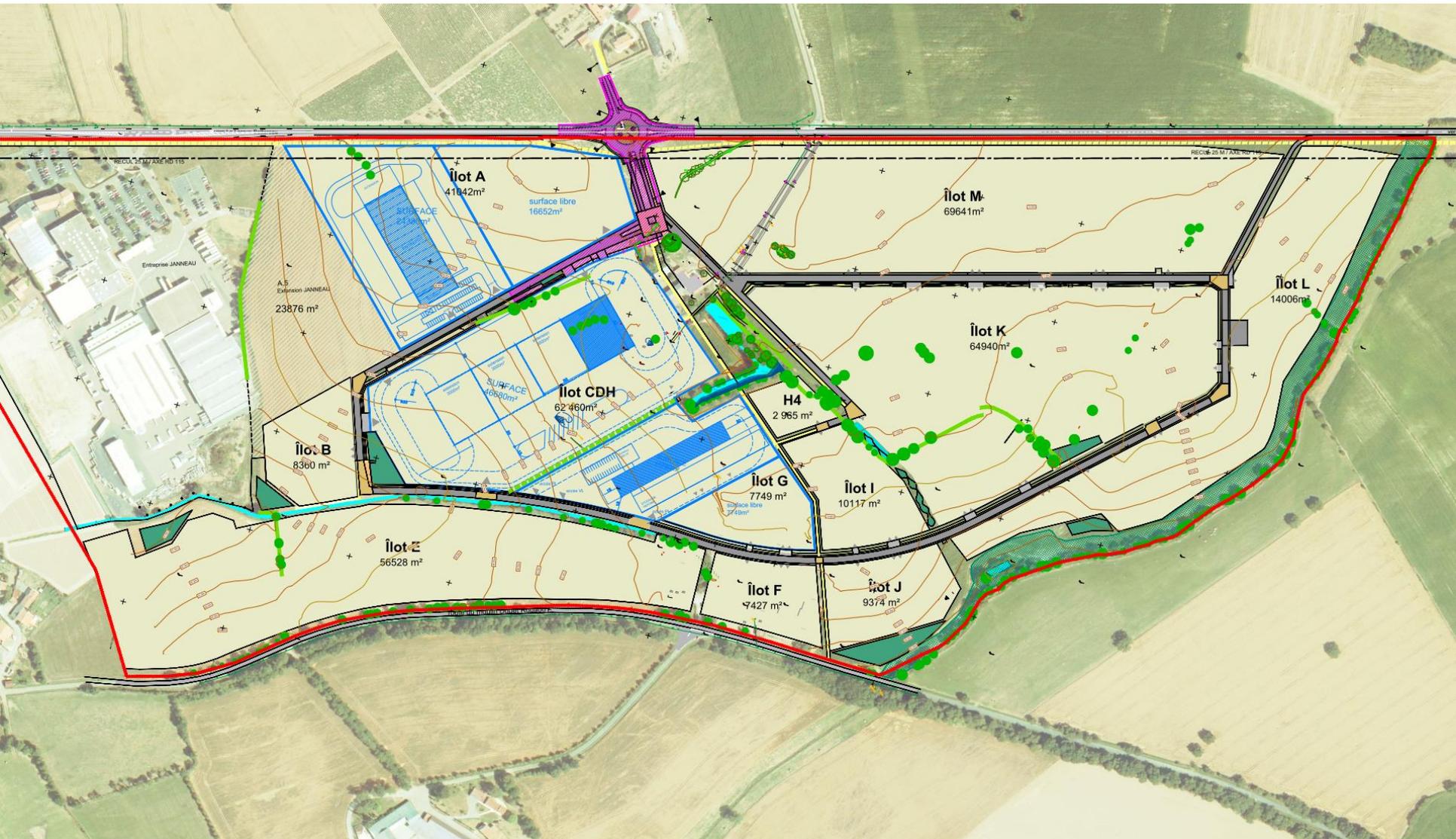
La superficie totale des îlots MKL est de 18ha. Cette superficie de foncier est très attractive pour les prospects car très rare à proximité de l'agglomération nantaise.

Et aussi, le début des travaux de l'extension de l'entreprise Janneau au 1^{er} trimestre 2018, suite à la vente de terrain en décembre 2015 => en trésorerie janvier 2016, pour un montant de 358 260 € HT.

Rappel : Grille de prix annoncée aux acquéreurs	
PME >1ha	27€/m ²
PME <2500m ² et 1ha	31€/m ²
Artisanat <2500m ²	33€/m ²
Tertiaire	43€/m ²

COMMERCIALISATION - ZAC DU PLESSIS

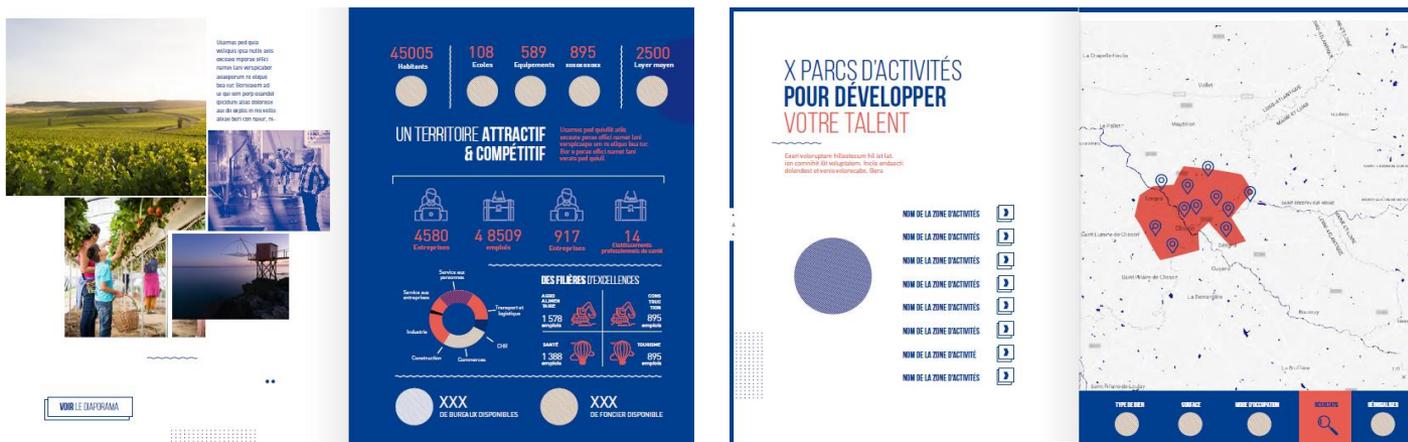
Implantation de 3 prospectifs actifs, dont le projet est en cours d'étude :



COMMERCIALISATION - ZAC DU PLESSIS

Actions en communication proposées :

- Site internet dédié aux professionnels <http://pro.sela-immo.fr>
- Parution presse spécialisée : Publication à prévoir au 1^{er} trimestre 2018 (Journal des entreprises, l'Ecopolitan, La Chambre des Métiers de l'Artisanat...)
- Plaquette interactive de notre offre foncière à diffuser
- Diffusion des actualités commerciales par mailing auprès des contacts en cours et mandataires
- Evénement de promotion du territoire avec le salon des Entrepreneurs, qui s'est tenu les 29-30 nov. 2017
- Visite sur site avec les prescripteurs (opérateurs immobiliers, contractants généraux, constructeurs...) : à renouveler début 2018
- Partenariat avec l'Agence Régionale et agglomération nantaise : liens à renforcer.



Exemple de plaquette interactive

Au 31.12.2016, les dépenses d'acquisitions se sont portées à 1 348 719 € HT.

En 2016, sur la ZAC du Plessis, des acquisitions pour un montant de 35 516 € HT :

- les frais d'acte pour l'acquisition des terrains auprès de la communauté de communes se sont portés à 13 271,09 €
- des acquisitions amiables auprès de M. Terrien pour l'emprise du réseau d'eaux pluviales du giratoire pour 274 €
- des acquisitions de chemins ruraux auprès de la ville du Loroux-Bottereau d'un montant de 21 971 € HT

Il est provisionné en 2017 un montant de 5 000 € HT et en 2018, 47 000 € HT, dans l'hypothèse d'acquisitions de voie communale et de terrains à l'amiable.

DEPENSES DE TRAVAUX - ZAC PLESSIS ET TUILERIES

Au 31.12.2016, les dépenses de travaux se sont portées à 1 479 900 € HT.

En 2016, sur la ZAC du Plessis, des travaux ont été réalisés pour un montant de 2 008€ HT, des travaux d'espaces verts et d'intervention de concessionnaires de réseaux sur le giratoire d'entrée de ZAC.

En 2017, sont provisionnés 39 854 € HT correspondant à la finalisation des travaux du giratoire (fossés, branchements EP, réfection des accotements des branches du giratoire) et à l'entretien des terrains de la ZAC du Plessis.

Il est provisionné un montant de 185 000 € HT notamment dans le cadre de travaux de voirie provisoire pour l'accès à l'entreprise Janneau, par la ZAC du Plessis.

Des travaux de viabilisation pourront s'avérer nécessaires en fonction de l'avancement des études de projets des prospects en cours.

En 2018, seront également envisagés les démolitions du pavillon RUBAIL, rue du Moulin de Douet et dans anciennes habitations désaffectées du hameau de la Brosse, sur Le Plessis. La consultation d'entreprises de travaux de démolition sur l'ensemble des bâtiments sera finalisé courant janvier 2018.

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS – ZAC PLESSIS ET TUILERIES

Participations concédant	Montant en € HT des participations du concédant					
	réalisé au 01-janv-16	Réalisations 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	reste à réaliser
ZAC des Tuileries						
- participation pour l'équilibre global de l'opération						584 954,00
- participation apport foncier						190 553,00
ZAC du Plessis						
- participation pour l'équilibre global de l'opération	400 000,00		350 000,00	175 000,00	175 000,00	256 401,00
- participation apport foncier	1 217 175,88					
Total	1 617 175,88		350 000,00	175 000,00	175 000,00	1 031 908,00

Subventions publiques	Montant en € HT des subventions publiques					
	réalisé au 01-janv-16	Réalisations 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	reste à réaliser
Subvention Contrat Territoires Région ZAC du Plessis & Tuileries	119 790,33			206 819,00		259 662,00
Total	119 790,33			206 819,00		259 662,00

⇒ Participation du concédant en 2017 au titre des années 2015 et 2016.

⇒ Versement en 2018 de la subvention de la région au titre du CTU.

EMPRUNTS – ZAC PLESSIS ET TUILERIES

		Mouvements annuels de Capital					
Nature des emprunts	Capital dû au 01-janv-16	Réalisations 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	reste à réaliser	
Emprunt Caisse d'Epargne	807 764,74	-196 041,52	-199 923,14	-203 881,62	-207 918,46		
Emprunt 2				1 200 000,00	-254 590,00	-945 410,00	
Emprunt 3							
Total	807 764,74	-196 041,52	-199 923,14	996 118,38	-462 508,46	-945 410,00	

		Montant des Frais Financiers en €					
Nature des emprunts	Taux	réalisé au 01-janv-16	Réalisations 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	reste à réaliser
Emprunt Caisse d'Epargne		20 855,00	15 993,74	12 112,12	8 153,64	4 116,80	
Emprunt provisionnel					26 000,00	19 000,00	30 000,00
Emprunt 3							91 546,00
Total		20 855,00	15 993,74	12 112,12	34 153,64	23 116,80	121 546,00

=> Nouvel emprunt provisionné de 1,2 M€ HT, avec frais financiers prévisionnels indicatifs, à contracter en 2018, avec garantie d'emprunt par la collectivité concédante.

CRAC AU 31.12.2016

	Rappel Bilan 31-déc-15	Réalisé au 31-déc-15	Réalisations 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Reste à réaliser	Bilan	écarts bilan précédent
Produits H.T.									
Locations									
Cessions	13 395 796		358 260				13 037 536	13 395 796	
Participations du concédant	3 349 084	1 617 176		350 000	175 000	175 000	1 031 908	3 349 084	
Participations autres									
Subventions	586 271	119 790			206 819		259 662	586 271	
Produits financiers									
Autres produits									
Reprise TVA									
Total des Produits H.T.	17 331 151	1 736 966	358 260	350 000	381 819	175 000	14 329 106	17 331 151	
Charges H.T.									
Etudes	433 790	25 221					408 569	433 790	
Coûts d'acquisition	2 487 753	1 313 203	35 516	5 000	47 000	5 000	1 082 034	2 487 753	0
Travaux d'infrastructure	11 535 568	1 477 892	2 008	39 854	185 000	40 000	9 787 194	11 531 948	-3 620
Travaux de bâtiment		3 620						3 620	3 620
Honoraires sur travaux	1 044 448	306 766	560	10 028	14 564	11 288	701 242	1 044 448	
Fonds de concours									
Frais financiers sur CT	182 241	19 771	9 617	25 548	14 500	874	111 931	182 241	0
Frais financiers sur Emprunts	227 778	20 855	15 994	12 112	34 154	23 117	121 546	227 778	
Frais de société	350 000	165 000	35 000	35 000	35 000	35 000	45 000	350 000	
Frais divers	357 112	8 144	3 308	3 700	3 700	4 260	334 000	357 112	
TVA sur marge									
TVA non récupérable (prorata)									
Frais de commercialisation	712 461	10 635	22 296	5 082	5 000	5 000	664 448	712 461	
Reprise TVA									
Total des Charges H.T.	17 331 151	3 351 107	124 299	136 324	338 918	124 539	13 255 964	17 331 151	0
Résultat par période (HT)		-1 614 141	233 961	213 676	42 901	50 461	1 073 142	0	0
Résultat cumulé (HT)		-1 614 141	-1 380 180	-1 166 504	-1 123 603	-1 073 142	0		

CRAC AU 31.12.2016

	Rappel Bilan 31-déc-15	Réalisé au 31-déc-15	Réalisations 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	reste à réaliser	Bilan	écarts bilan précédent
Moyens de Financement									
Emprunts		807 765	-196 042	-199 923	996 118	-462 508	-945 410		
Avances collectivités									
Avances Inter Opérations									
Avances société									
Autres financements									
Total des financements		807 765	-196 042	-199 923	996 118	-462 508	-945 410		
TVA									
TVA dûe sur recettes			71 652	-71 652					
TVA sur avances clients									
TVA récupérable sur dépenses		-8 417	3 511	4 905					
Situation TVA vis-à-vis du Trésor		-13 333	5 751	7 582					
Total TVA		-21 750	80 914	-59 165					
Tiers									
Clients			-561 921	561 921					
Acomptes sur Compromis de Vente		42 991	-42 991	145 000	-145 000				
Fournisseurs		8 804	17 049	-25 853					
Retenues de garantie		52 029			-52 029				
Consignations		-22 794		22 794					
Total des tiers		81 030	-587 863	703 862	-197 029				
Trésorerie		-747 096	-469 030	658 450	841 990	-412 047	127 732	0	0
Trésorerie Cumulée		-747 096	-1 216 126	-557 676	284 314	-127 733	-1		



Loire-Atlantique développement | SELA

2 boulevard de l'Estuaire - Île de Nantes
CS 66207
44262 Nantes cedex 2

Tél. 02 40 20 20 44

loireatlantique-developpement.fr

