



ZAC du Plessis au Loroux-Bottereau ZAC des Tuileries à la Remaudière

NOTE DE CONJONCTURE

COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS AU CONCÉDANT

31 DÉCEMBRE 2016

L'aménagement des zones d'activités du Plessis et des Tuileries sont des opérations qui ont été confiées par la Communauté de Communes Sèvre et Loire à Loire-Atlantique Développement – SELA par convention d'aménagement du 21 décembre 2012 pour une durée de 10 ans.

La ZA du Plessis, située à l'Est de la Commune du Loroux-Bottreau, le long de la RD115 (axe Nantes-Ancenis), est d'une superficie totale de 60 ha. Sa réalisation opérationnelle est prévue en plusieurs tranches, en fonction de la commercialisation. La vocation est industrielle, artisanale et une partie centrale dédiée au tertiaire.

La ZA des Tuileries, située sur la Commune de La Remaudière, est d'une superficie de 20 ha et est destinée à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires.

Le présent bilan est présenté conformément à l'article 29 de la Convention de Concession. Il porte sur les deux opérations du Plessis et des Tuileries dans un bilan financier consolidé et il expose les dépenses réalisées sur l'année 2016, le prévisionnel pour l'année 2017 et les années suivantes.

1. Charges

Les dépenses prévisionnelles sur les deux opérations sont estimées à un montant total de **17 147 616 € HT**

Le montant total des charges réalisées au 31 décembre 2016 s'élève à 3 475 406 € HT.

Un estimatif prévisionnel par opération porte les charges sur la répartition suivante :

- ZAC des Tuileries : 3 371 333 € HT
- ZAC du Plessis : 13 776 283 € HT.

Ventilation des charges par poste de bilan :

- Les acquisitions

Au 31 décembre 2016, le montant total cumulé des dépenses liées aux acquisitions est de 1 348 719 € HT.

Sur l'année 2016, sur la ZA du Plessis, les dépenses d'acquisitions de terrains se sont portées à 22 245,24 € HT concernant les acquisitions de chemins ruraux auprès de la ville du Loroux Bottereau et de bandes de terrain au Nord du giratoire d'entrée de ZAC auprès de M. Terrien.

Des frais sur acquisitions d'un montant de 13 271 € HT sont liés aux acquisitions réalisées l'année précédente auprès de la communauté de communes pour un montant de 1 217 175,88 € HT.

Une provision de 47 000 € HT est prévue sur 2018 dans l'hypothèse d'acquérir des parcelles sur la partie Est et Sud de la ZAC, en fonction des projets d'implantation, sur la ZA du Plessis.

- Les études et honoraires sur travaux

Au 31 décembre 2016, le montant total cumulé des dépenses liées aux études et aux honoraires sur travaux est de 332 547 € HT.

Soit sur l'année 2016, des dépenses d'un montant de 560 € HT ont été dépensées auprès du cabinet AIG pour le bornage de la limite Nord des abords du giratoire en entrée de la ZA du Plessis suite à l'acquisition foncière.

Sur 2017, sont provisionnés un montant de 10 028 € HT pour des interventions de la maîtrise d'œuvre sur le suivi des travaux du giratoire et de simulations d'implantations de prospectus sur la ZA du Plessis..

- Les travaux

Au 31 décembre 2016, le montant des travaux réalisés est de 1 479 900 € HT. A noter une modification d'imputation comptable du poste travaux infrastructures au poste travaux de bâtiments concernant une étude de diagnostic termites et amiante sur bâtiments réalisée par Qualiconsult pour un montant de 3 620 € HT.

En 2016, les travaux d'un montant de 2 008,45 € HT ont concernés pour l'essentiel l'entretien et la fauche des terrains.

Il est prévu une enveloppe prévisionnelle de travaux de 39 854 € en 2017 sur la ZA du Plessis, dont un montant de 17 916 € HT concernant les travaux de finition de giratoire.

Il est provisionné en 2018, une enveloppe de travaux de 185 000 €, dans l'hypothèse où la commercialisation de terrains nécessiterait des branchements et la réalisation d'une voie d'accès provisoire, sur la ZA du Plessis.

A noter une moins-value prévisionnelle de 184 463 € HT sur le coût prévisionnel d'objectif des travaux de la ZA des Tuileries, en corrélation avec la suppression de la subvention de la Région d'un même montant en recette prévisionnelle sur la ZA des Tuileries.

- Les frais financiers

Les frais financiers à court terme :

Les frais financiers sur court terme sur le global de l'opération sont estimés à 182 241 €.

Les frais financiers sur emprunt :

Les frais financiers sur emprunt sont estimés à 227 778 €.

Compte tenu de l'état de la trésorerie, un nouvel emprunt sera à contracter sur 2018. Il est proposé un emprunt de 1 200 000 € HT. Une consultation d'établissements bancaires est à lancer, avec la nécessité d'une garantie bancaire de la collectivité, à hauteur de 80%.

- Les frais de société

Sur la base de l'article 32.2 de la Convention de concession, les frais de société sont estimés sur l'ensemble des opérations sont estimés à 350 000 € HT.

En 2016, les frais de société se sont portés à 35 000 € HT.

Les honoraires de commercialisation, définis également à l'article 32.2.3 de la Convention de concession, sont inchangés. Les honoraires et frais de commercialisation sont estimés au global à 712 461€ HT.

Au 31 décembre 2016, les frais de commercialisation se sont élevés à 15 733,91 € HT.

En 2016, ils sont de 6 818,91 € HT en frais de commercialisation liés à des dépenses en annonce journal (Ouest France) et conception/fabrication de panneau.

- Les frais divers

Les frais divers correspondent aux frais de reprographie, expertise spécialisée, publicité/annonces légales, impôts fonciers, taxes diverses, sont estimés à 357 112 € HT.

Au 31 décembre 2016, les frais divers se sont élevés à 11 452 € HT et sur l'année 2016 à 3 308 € HT concernant des frais d'assurance, les impôts fonciers, la reprographie.

2. PRODUITS

Les recettes prévisionnelles sur les deux opérations sont estimées à un montant total de **17 147 616 € HT**.

Un estimatif prévisionnel par opération porte les recettes sur la répartition suivante :

- ZAC des Tuileries : 3 438 063 € HT
- ZAC du Plessis : 13 709 553 € HT.

- Les cessions de terrains

Au 31 décembre 2016, aucune cession n'a été réalisée.

En 2016, sur la ZA du Plessis, de nombreux échanges avec deux entreprises n'ont pas permis d'aboutir sur une vente, malgré des simulations d'implantations avec des études avancées jusqu'au stade du permis de construire pour l'une d'entre elle.

Une vingtaine de contacts ont été enclenchés sur l'année 2017 concernant la ZA du Plessis, avec des porteurs de projets, des mandataires généraux ou des entreprises. Ces derniers ont marqué leur intérêt pour les grandes surfaces de 10 à 20 ha.

Des simulations d'implantations ont été réalisées pour trois nouveaux projets en activité logistique et de transport.

Un temps de rencontre et de visite de la ZA du Plessis a été organisé le 20/04/2017 permettant de présenter le territoire, la zone d'activités et les services proposés par la Communauté de communes Sèvre et Loire en développement économique. De nouveaux contacts auprès de mandataires et constructeurs ont pu être pris et la présentation a été reçue favorablement par les participants. Ce type de manifestation sera à renouveler d'ici la fin 2017 ou début 2018.

- Participations de la collectivité concédante et subventions

Le versement de la participation du concédant s'est opéré en 2017, pour un montant de 175 000 € HT au titre de l'année 2015 et 175 000 € HT au titre de l'année 2016, soit un total de 350 000 € HT.

En outre, un deuxième versement de la subvention de la Région au titre du contrat de Territoire est prévue en 2018.

TRESORERIE et EMPRUNTS

Au 31 décembre 2016, La trésorerie cumulée est négative à – 1 216 126 €, tenant compte de la cession de terrain à l'entreprise Janneau de 358 260 € réalisée en décembre 2015 et comptabilisée en janvier 2016. La mise en place d'un nouvel emprunt apparaît donc nécessaire.

Les travaux sont limités au minimum afin de ne pas aggraver la trésorerie d'opérations et limiter les frais financiers.

L'amélioration de la trésorerie ne sera effective que par des recettes issues des cessions des terrains.

Les nombreux contacts de prospects sur la ZA du Plessis sur l'année 2017 sont encourageants sur la reprise économique et le développement d'entreprises cherchant à s'implanter sur le territoire.

➤ Bilan financier

	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			358 260						
Cessions	13 395 796						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		76 127	402 736	-183 535
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	14 145 571	17 147 616	-183 535
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	9 603 659	11 348 413	-187 155
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	13 072 429	17 147 616	-183 535
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		

op.01.618 ZAC Plessis et des Tuileries
Collectivité Commune de Loroux-Bottereau et La Remaudière

Moyens de financement

	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		