

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Le périmètre de la ZAC de « l'Ile de Nantes » constitue un sous-ensemble de l'île de Nantes, dont l'aménagement a été confié à la SAMOA par Convention Publique d'Aménagement en date du 10 octobre 2003, pour vingt ans.

Le bilan prévisionnel de la ZAC « Ile de Nantes » s'inscrit de fait en total cohérence avec celui de la CPA, approuvé par le Conseil communautaire et mis à jour annuellement lors de la présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale.

Le bilan prévisionnel de la ZAC a été établi en examinant en détail l'ensemble des postes de dépenses et recettes, engagées ou prévisionnelles, pour les secteurs d'aménagement intégrés au périmètre de la ZAC.

Sur les postes de dépenses, l'ensemble des coûts de travaux a été réexaminé et rééchancé, en fonction des modifications apportées aux projets initiaux d'aménagement des espaces publics et des priorités d'aménagements, définies par la collectivité.

Les postes d'acquisitions foncières ont été affinés, en répertoriant l'ensemble des acquisitions à effectuer pour la réalisation du projet.

Concernant les postes de recettes, l'élaboration du bilan repose sur un échéancier, ajusté en tenant compte des opérations engagées pour les cessions de charges foncières. Les hypothèses de valorisation inscrites au bilan prévisionnel de la CPA ont été conservées.

Le poste des subventions tient compte de l'évolution observée des négociations contractuelles avec les collectivités locales identifiées (Département, Région, Etat, Union Européenne).

Le bilan ainsi élaboré s'élève à 199 398 k€. La participation de la Collectivité au bilan de la ZAC s'établit en fin d'opération à 107 403 k€, hors participation en nature. Le bilan prévisionnel de la ZAC fait apparaître un échelonnement de la participation de la collectivité cohérent avec les dispositions financières du CRACL 2004, approuvé en juin 2005.

Montant en milliers d'euros

oct.-05		ECHEANCIER							
	Total bilan HT.	2003/2004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	Au-delà de 2009	Total bilan
DEPENSES									
Etudes préopérationnelles	358	58	84	20	20	20	20	136	358
Etudes générales promotion, com°	4 196	312	426	325	350	350	350	2 082	4 196
Acquisitions	15 236	2 087	2 574	2 753	2 017	309	4 378	1 118	15 236
Acquisitions auprès de collectivités	13 687	4 911	1 739	7 036	0	0	0	0	13 687
Mise en état des sols	1 620	174	395	200	356	245	50	198	1 620
Travaux et honoraires	133 177	2 956	6 188	13 418	21 648	10 251	16 714	62 002	133 177
Gestion locative	1 472	128	453	450	440	0	0	0	1 472
Impot et Assurance	335	18	111	89	89	10	10	8	335
Frais financiers & aléas	9 005	2	29	1 000	1 000	1 000	1 000	4 973	9 005
TVA non déductible	302	302	0	0	0	0	0	0	302
Rémunération aménageur	20 011	1 205	1 365	2 106	2 375	1 698	2 056	9 206	20 011
TOTAL DEPENSES	199 398	12 154	13 366	27 398	28 296	13 883	24 578	79 724	199 398
RECETTES									
Cessions									
logements sociaux à 5,5%	3 463	0	528	635	850	250	125	1 075	3 463
logements sociaux à 19,6%	1 125	0	425	0	225	225	0	250	1 125
logements à 19,6%	19 404	0	1 883	6 801	2 195	2 935	770	4 820	19 404
bureaux & hotels	35 640	0	0	1 890	3 600	2 850	4 050	23 250	35 640
commerces	2 272	0	49	573	825	825	0	0	2 272
Participations	107 403	8 500	7 191	8 779	11 166	10 000	17 236	44 531	107 403
Participations en nature	13 385	4 865	1 720	6 800	0	0	0	0	13 385
Subventions	15 808	27	666	1 454	2 154	3 399	3 221	4 887	15 808
Produits divers - loyers	766	129	260	185	130	62	0	0	766
Produits financiers	131	11	12	12	12	12	12	60	131
TOTAL RECETTES	199 398	13 532	12 735	27 129	21 157	20 558	25 414	78 874	199 398
Besoin de financement complémentaire	0	1 379	-631	-269	-7 139	6 675	836	-851	0
Besoin de financement complémentaire cumulé	0	1 379	748	479	-6 660	15	851	0	0

