

Maîtrise d'ouvrage

**ALENIS**



1 AVENUE DU FORUM  
11100 NARBONNE  
+ 33 (4) 68 90 22 50  
WWW.ALENIS.FR

**Dossier de Réalisation de ZAC**

**Languedoc Roussillon Aménagement**



117 rue des Etats Généraux  
CS 19536  
34961 Montpellier cedex 2  
+ 33 (4) 99 524 524  
www.lr-amenagement.fr



**Modalités prévisionnelles de financement de l'opération  
d'aménagement, échelonnées dans le temps**

Maîtrise d'oeuvre

**Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes**



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE  
+ 33 (4) 68 42 57 42  
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR  
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

**Cabinet GAXIEU - Bureau d'études VRD**



1 BIS PLACE DES ALLIES 34500 BEZIERS  
+ 33 (4) 67 09 26 17  
bet.lr@GAXIEU.FR  
WWW.GAXIEU.FR

**FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT**



46 , RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES  
+ 33 (1) 39 11 37 74  
YS@FRYS.FR  
WWW.FRYS.FR

**Azur Environnement - BET Hydraulique - Environnement**

29 Rue des Cisterciens 11100 NARBONNE  
+33 (4) 68 32 11 34  
azurenvironnement@orange.fr

## SOMMAIRE

---

### 1 – EXECUTION DES TRAVAUX

### 2 – ECHELONNEMENT DES DEPENSES ET FINANCEMENT

### 3 – DEPENSES

3.1 Acquisitions foncières et frais annexes

3.2 Etudes

3.3 Honoraires sur travaux et travaux

3.4 Frais financiers

3.5 Frais de société

3.6 Frais sur ventes

3.7 Fonds de concours versés

### 4 – RECETTES

### 5 – TRESORERIE

<b>ALENIS - LRA</b>	<b>ZAC Les Berges de la Robine – NARBONNE</b>		
JL - CV	Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	<b>Novembre 2016</b>	P. 2 /6

## 1 – EXECUTION DES TRAVAUX

---

Les travaux seront réalisés en plusieurs tranches échelonnées en fonction des acquisitions foncières et du rythme de commercialisation des îlots à bâtir.

## 2 – ECHELONNEMENT DES DEPENSES ET FINANCEMENT

---

L'échelonnement des dépenses et du financement est présenté dans le tableau ci-joint.

Le bilan financier prévisionnel est détaillé par postes de dépenses et recettes hors taxes ci-après.

## 3 – DEPENSES

---

### 3-1. Acquisitions foncières et frais annexes

---

Il s'agit de l'ensemble des coûts générés par les acquisitions de terrains auprès de la Ville de Narbonne et de particuliers. La Ville de Narbonne maîtrise plus de 10 ha au sein de l'opération et les coûts d'acquisitions tiennent compte de l'évaluation des services France Domaines.

Les frais annexes comprennent notamment les fouilles archéologiques, les impôts fonciers et les frais notariés.

**Montant prévisionnel HT :** **6 785 K €**

### 3-2 Etudes

---

Les montants prévus couvrent l'ensemble des contrats de prestataires pour la réalisation des études pré-opérationnelles générales.

**Montant prévisionnel HT :** **275 K €**

<b>ALENIS - LRA</b>	<b>ZAC Les Berges de la Robine – NARBONNE</b>		
JL - CV	Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	<b>Novembre 2016</b>	P. 3 /6

### 3-3. Honoraires sur travaux et Travaux

---

Ce poste comprend les honoraires techniques divers sur travaux ainsi que les travaux d'équipement public correspondant essentiellement à la viabilisation des terrains.

**Montant prévisionnel HT :** **6 837 K €**

### 3-4. Frais financiers

---

Afin de pré-financer les acquisitions foncières, les études et les premiers travaux d'aménagement, l'opération a nécessité la mise en place d'un emprunt pour pallier l'absence de recettes de cessions.

**Montant prévisionnel HT :** **1 620 K €**

### 3-5. Frais de société

---

Il s'agit de la rémunération de l'aménageur pour les missions de suivi, de gestion opérationnelle, administrative et financière de l'opération conformément au traité de concession.

**Montant prévisionnel HT :** **2 039 K €**

### 3-6. Frais sur ventes

---

Il s'agit des frais relatifs à la commercialisation et la vente des parcelles.

**Montant prévisionnel HT :** **100 K €**

<b>ALENIS - LRA</b>	<b>ZAC Les Berges de la Robine – NARBONNE</b>		
JL - CV	Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	<b>Novembre 2016</b>	P. 4 /6

### 3-7. Fonds de concours versés

---

Le bilan intègre la participation à la réalisation d'un équipement de quartier porté par la Ville.

**Montant prévisionnel HT :** **500 K €**

### 4 – RECETTES

---

Les recettes sont essentiellement constituées par la vente des parcelles à des promoteurs qui devront appliquer le programme des constructions de la ZAC et se conformer au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères.

**Montant prévisionnel HT :** **18 154 K €**

### 5 – TRESORERIE

---

Afin d'assurer la trésorerie de l'opération des emprunts seront nécessaires. Un premier emprunt a été contracté pour financer les études, les premières acquisitions auprès de la Ville et les premiers travaux d'aménagement.

L'engagement prévisionnel des dépenses et recettes est repris dans le tableau ci-après.

<b>ALENIS - LRA</b>	<b>ZAC Les Berges de la Robine – NARBONNE</b>		
JL - CV	Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	<b>Novembre 2016</b>	P. 5 /6

BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE ECHELONNEE

<b>ZAC BERGES DE LA ROBINE</b>					
<b><u>Plan de trésorerie et Bilan prévisionnel (en KEuros)</u></b>					
<b>DEPENSES</b>	Bilan prévisionnel en K euros HT	Constaté HT au 31/12/2015	Prévision HT année 2016	Prévision HT année 2017	Reste à réaliser au-delà 2017 HT
<b>Acquisitions &amp; frais annexes (dont archéo, impôts)</b>	6 785	613	396	1 111	4 665
Etudes générales	275	52	96	20	107
<b>Honoraires s/trx &amp; Travaux</b>	6 837	55	102	637	6 043
Frais financiers	1 620	13	6	6	1 595
Frais de Société	2 038	257	95	157	1 529
Frais sur ventes	100	1	0	25	74
Frais de gestion	0	0	0	0	0
Fonds de concours versés	500	0	0	0	500
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 154</b>	<b>991</b>	<b>695</b>	<b>1 956</b>	<b>14 513</b>
<i>Taux avancement dépenses</i>	<i>100,00%</i>		<i>9,29%</i>	<i>20,06%</i>	
<b>RECETTES</b>	Bilan actualisé au 31/12/2015 en K Euro HT	Constaté HT au 31/12/2015	Prévision HT année 2016	Prévision HT année 2017	Reste à réaliser au-delà de 2017 HT
<b>Cessions</b>	18 154	0	0	450	17 704
<b>Subventions</b>	0	0	0	0	0
<b>Fonds de concours reçus</b>	0	0	0	0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>18 154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>17 704</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>18 154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>17 704</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 154</b>	<b>991</b>	<b>695</b>	<b>1 956</b>	<b>14 513</b>
<b>RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>-991</b>	<b>-695</b>	<b>-1 506</b>	<b>3 191</b>
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>					
Mobilisation emprunts	7 900	2 000	2 000		3 900
Amortissement emprunts	7 900			498	7 402
<b>Mvts de trésorerie de l'année</b>		<b>1 009</b>	<b>1 305</b>	<b>-2 004</b>	<b>-311</b>
<b>TRESORERIE</b>		<b>1 009</b>	<b>2 314</b>	<b>311</b>	<b>0</b>