



**N° 1**

**Objet : Approbation du compte-rendu annuel d'activités du concessionnaire du lotissement à vocation économique Agrolandes au titre de l'exercice 2022**

Le 21 novembre 2023,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle Henri Lavielle à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

**Représentant le Département des Landes :**

- M. Xavier FORTINON
- Mme Patricia BEAUMONT
- M. Cyril GAYSSOT

**Représentant la Communauté de communes Chalosse Tursan :**

- Mme Pascale REQUENNA
- M. Benoît BANCONS

Avaient donné procuration :

- Mr Dominique COUTIERE à M. Xavier FORTINON
- M. Gilbert LANNE à Mme Pascale REQUENNA

Etaient excusés :

- Mme Dominique DEGOS
- Mme Monique LUBIN
- M. Olivier MARTINEZ

Etaient également présents :

- Mme Isabelle COLOMB, Payeuse Départementale
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement
- Pour la Communauté de communes Chalosse Tursan : Isabelle FIL, responsable du service développement économique
- M. Hervé NOYON, Directeur du GIP Agrolandes Développement, M. Benjamin LOBET, Directeur de Projets
- Pour le Conseil départemental :
  - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
  - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
  - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »



**Le Comité Syndical,**

VU l'article 20-1 de la convention de concession d'aménagement conclue le 16 novembre 2016 entre le Syndicat Mixte et la SATEL pour la réalisation du lotissement à vocation économique du technopôle AGROLANDES sis à Haut-Mauco,

VU le compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2022 remis par le concessionnaire,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

**D E C I D E :**

- d'approuver le compte-rendu annuel d'activités de la concession d'aménagement du lotissement à vocation économique du technopôle AGROLANDES sis à Haut-Mauco, présenté par la SATEL au titre de l'exercice 2022, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte,

X F. L

Xavier FORTINON



Société d'Aménagement  
des Territoires  
et d'Équipement  
des Landes

## Compte rendu annuel d'activités 2022

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte Agrolandes
Nom de l'opération	Parc d'Activités Economiques Agrolandes à Haut-Mauco
Numéro de l'opération	C 44
Date	Octobre 2023



## **I-PREAMBULE**

Le Conseil Départemental des Landes et la Communauté de Communes Cap de Gascogne, devenue depuis Communauté de Communes Chalosse-Tursan, ont décidé de s'associer au sein du Syndicat Mixte Agrolandes, créé par arrêté préfectoral du 9 avril 2014, pour faire émerger, étudier, puis développer le projet de Parc d'activités Agrolandes. Situé au nord du territoire de la Commune de Haut-Mauco, le long de la RD 933, sur des terrains propriété du Département des Landes, ce projet porte sur près de 84 ha. Le fonctionnement de cette collectivité est assuré par un budget abondé à hauteur de 70 % par le Département des Landes, et 30 % par la Communauté de Communes.

Le Syndicat Mixte a choisi de confier à un aménageur, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la mise en œuvre de la viabilisation et de la commercialisation des 20 premiers hectares, qui seront développés suivant la thématique de l'écocampus. La volonté sera d'héberger sur ces premiers terrains du futur technopôle :

- le bâtiment Agrocampus, bâtiment vitrine et fédérateur du projet ;
- des plateformes technologiques qui seront des outils et équipements mutualisés à destination de la filière agroalimentaire ;
- des activités universitaires et de formation ; des sièges d'entreprises ; des locaux de recherche et de bureaux...

L'objectif est de développer un cadre de travail attractif pour les futurs usagers (employés, étudiants, chercheurs, visiteurs extérieurs...) de ce Parc en privilégiant l'insertion paysagère et environnementale des futures constructions dans un aménagement fonctionnel (larges voiries de dessertes, espaces de stationnement mutualisés, gestion publique de l'ensemble des eaux pluviales récoltées sur le Parc...); tout en étant attentif aux abords du site (quartiers d'habitations riverains au nord et au sud).

Le Syndicat Mixte a conclu le 10 Novembre 2016, avec la Satel, une concession d'aménagement en vue de développer cette première tranche du projet global, pour une durée de 10 années, soit une échéance prévisionnelle au 10 Novembre 2026. Compte tenu des circonstances développées ci-après, la durée de la concession a été prolongée de 10 années supplémentaires par un avenant n°1 signé entre les parties, le 21 Mai 2019, et portant l'échéance de la concession au 16 Novembre 2036.

Le nombre de lots, au maximum égal à 40 unités, et leur découpage, sera défini au fur et à mesure de la commercialisation de l'opération. La surface cessible sera d'environ 12,1 ha, dont 1 ha pour recevoir le bâtiment Agrocampus. La superficie de plancher maximale qui pourra être développée sur ce lotissement sera de 75 000 m².

Les autorisations administratives permettant de mettre en œuvre ce projet ont été obtenues :

- Permis d'aménager délivré par M. le Maire de Haut-Mauco au profit de la Satel, le 24 Février 2017 ;
- Arrêté préfectoral n°75-2018-0260 du 12 Mars 2018 portant prescription d'une fouille archéologique préventive ;
- Arrêté préfectoral n°40-2016-00319 du 12 Juillet 2018 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement.

A noter qu'un permis d'aménager modificatif a été déposé en Juillet 2021 pour la création de petits lots (entre 1 000 m² et 1 600 m²) et ainsi diversifier l'offre de terrains.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte en annexe :

- état récapitulatif des cessions de l'opération
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.



## OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MAUCO

Le bilan financier prévisionnel de cette concession repose sur les hypothèses suivantes :

- Prise en charge par la concession d'aménagement des fouilles archéologiques prescrites par l'arrêté du Préfet de Région n°75-2018-0260 du 12 Mars 2018. Ces fouilles ont été réalisées par l'Inrap pour un montant de 2,1 M€ HT. Elles ont débuté au mois de Septembre 2018 et le site a été remis en état à la fin du mois de Juin 2019 ;
- Prise en compte de l'attribution d'une subvention de 726 444,92 € par le Fonds national pour l'archéologie préventive ;
- Renvoi des effluents de cette première tranche du Parc Agrolandes vers la station d'épuration de Haut-Mauco, qui dispose d'une capacité résiduelle représentant environ 75% de sa capacité (750 équivalent-habitants pour une autorisation et une installation de 1 000), par le biais d'une canalisation de refoulement sur environ 3,2 km. 500 équivalent-habitants sont provisoirement réservés par la Commune pour cette première partie du projet Agrolandes ;
- Prise à charge par l'opération d'aménagement de cette canalisation, par le biais d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) conclu avec la Commune de Haut-Mauco (en partenariat avec le Sydec, gestionnaire de l'assainissement sur le territoire de la Commune), pour un montant prévisionnel de 390 000 €. La contrepartie de ce PUP est l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC) sur les futurs permis de construire, sur une durée de 10 années ;
- Prise en charge par la concession d'aménagement des mesures de compensations environnementales et de génie écologique imposées par l'arrêté préfectoral portant autorisation unique au titre du Code de l'Environnement, estimées à 50 000 € HT sur la durée de l'arrêté, soit 30ans ;
- Prise en charge de la rémunération d'un prestataire missionné pour assurer la prospection et la commercialisation des terrains de la technopole Agrolandes, pour un montant prévisionnel de 550 000 € HT sur la durée de l'opération ;
- Achat du foncier d'assiette de l'opération, représentant 20 ha 24 a 46 ca au Département des Landes au prix initial (6 €/m<sup>2</sup>) dans le courant du mois de Juin 2019, et échelonnement de son paiement sur la durée de la concession, soit sur 18 années de 2019 à 2036 ;
- Vente d'environ 11 ha de terrains aménagés et viabilisés, pour un rythme prévisionnel de commercialisation d'environ 7 500 m<sup>2</sup>/an, à partir de 2022, hormis la parcelle d'assiette d'Agrocampus qui a été vendue au Syndicat Mixte courant Juin 2019 ;
- Commercialisation à un prix moyen de 46 € HT/m<sup>2</sup> réparti géographiquement :
  - o 35 € HT/m<sup>2</sup>, puis 45 € HT/m<sup>2</sup> à partir de 2030, pour les terrains situés en partie ouest du Parc, le long de l'ancienne voie ferrée désaffectée ;
  - o 50 € HT/m<sup>2</sup>, puis 60 € HT/m<sup>2</sup> à partir de 2030 pour les terrains en façade de la RD 933 ;
  - o 55 € HT/m<sup>2</sup> pour les petits lots (environ 1 000 m<sup>2</sup>) dédiés à des activités artisanales.
- D'un point de vue technique, les hypothèses et engagements suivants ont été posés :
  - o Gestion publique de l'ensemble des eaux pluviales générées soit par les activités privées, soit par les aménagements publics (volonté de s'assurer de la bonne prise en compte puis de la bonne réalisation de ces travaux) ;
  - o Engagement du Syndicat Mixte à étendre la capacité de la station d'épuration communale, et à créer un rejet des effluents traités vers l'Adour, lorsque le développement urbain de la Commune le nécessitera (charge de 500 Equivalents-habitants affectés à Agrolandes) ;
  - o Déploiement d'une infrastructure de télécommunications pour recevoir à terme la fibre optique ;
  - o Déploiement d'un réseau de gaz naturel en partenariat avec GRDF.
- D'un point de vue calendaire, les aménagements et travaux de viabilisation du Parc ont débuté à l'été 2020 et ont été livrés à l'automne 2021. Le programme de travaux du lotissement a été réalisé en une seule tranche.



## OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MAUCO

### II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **6 206 248 € HT dont 339 906 € HT** pour l'année 2022.

Le détail des dépenses par poste est présenté ci-après :

#### **11 – Maîtrise foncière : 323 381 € dont 90 592 € en 2022**

Le terrain d'assiette du projet a été acheté au mois de Juin 2019 au Département des Landes. Le paiement du prix de ce terrain, arrêté à 1 214 676 €, soit 6 €/m<sup>2</sup>, sera échelonné sur la durée de la concession, soit 18 annuités de 67 482 €.

Les dépenses constatées en 2022 correspondent aux règlements de la quatrième annuité de paiement du foncier et de la taxe foncière.

#### **12 – Etudes préalables : 61 134 € HT dont 6 575.00 € HT en 2022**

Ce poste comprend principalement les études d'urbanisme et réglementaires, mais aussi les frais de publication et de reprographie, ainsi que les frais de géomètre.

Sur l'année 2022, les dépenses constatées correspondent principalement aux frais de géomètre, aux frais de production de vidéo 3D de Xylomat et Agrocampus 2, et à l'étude du potentiel géothermique de la zone d'activités (5 540.00 € HT).

#### **13 – Travaux : 4 929 844 € HT dont 111 511 € HT en 2022**

Ce poste correspond aux frais d'aménagement du lotissement mais aussi à la prise en charge des fouilles archéologiques.

Les travaux d'aménagement du Parc ont été réalisés, en une seule tranche, à partir du mois de Juillet 2020 et une livraison à l'automne 2021.

En 2022, les principales dépenses correspondent à la modification de l'entrée de la zone d'activités (adaptation à la demande du service des routes du Département pour un montant de 4 157,15 € HT), au nettoyage du réseau Eaux Usées avant retrocession au SYDEC mais essentiellement au suivi des plantations des espaces verts et arbres de la zone d'activités.

A noter la prise en charge de la gestion des compensations environnementales sur la durée de l'arrêté (30 ans) – Marché Egan : 9 500 € HT dépensés en 2022 pour l'entretien des zones humides sur les sites de compensations.

#### **14 – Honoraires : 176 707 € HT dont 11 221 € HT en 2022**

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, ainsi que les honoraires de l'architecte coordonnateur du programme, en l'occurrence le Cabinet Métaphore associé au bureau d'études Verdi.

Sur l'année 2022, les dépenses correspondent au suivi des travaux d'infrastructure par la maîtrise d'œuvre et de mise en place des compensations environnementales par ETEN Environnement.

#### **15 – Participations aux équipements publics : 0 € HT sans dépense constatée en 2022**

Le bilan financier prévisionnel prévoit la prise en charge, dans le cadre d'un PUP, de la canalisation de raccordement des eaux usées du lotissement vers la station d'épuration de Haut-Mauco réalisée par le Sydec. Les travaux ont été réalisés sur l'année 2021.

#### **16 – Frais financiers : 246 634 € dont 50 635 € en 2022**

Cette dépense intègre les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération ; ainsi que les intérêts des emprunts contractés (cf. ci-après .IV).

#### **17 – Rémunération du concessionnaire : 294 322 € HT dont 14 372 € HT en 2022**

Ce montant correspond à la rémunération forfaitaire du concessionnaire fixée dans le traité de concession.



## OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MAUR

### 18 – Frais divers : 174.224 € HT dont 55 000 € en 2022

Ce poste correspond aux frais d'assurances éventuels, de taxes d'urbanisme liées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, aux dépenses de publicité, aux frais de justice et de contentieux éventuels... ainsi qu'au frais de prestation d'un suivi de commercialisation (160 000 € HT depuis le début de concession).

## III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2022

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **928 746 € HT, dont 150 € HT** réalisées en 2022.

### 21 – Cessions de terrains : 445 905 € HT sans recette perçue en 2022

Les 445 905 € HT constatés correspondent à la cession en 2019 au Syndicat Mixte du terrain d'assiette du projet Agrocampus.

Aucune cession n'a eu lieu en 2022.

### 22 – Participations aux équipements et subventions : 482 096 € HT sans recette perçue en 2022

Le Ministère de la Culture a attribué une subvention pour permettre le financement des opérations de fouilles archéologiques préventives d'un montant de 726 444,92 €.

### 23 – Produits divers : 745 € HT dont 150 € HT en 2022

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les excédents de trésorerie de l'opération, mais aussi à d'éventuels produits de loyers perçus.

### 24 – Participation à l'équilibre : 0 € HT

Une participation à l'équilibre de l'opération sera dimensionnée lorsque la subvention de l'Etat sur les fouilles archéologiques sera définitivement perçue.



## OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MAIR

### IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

#### - Emprunts :

Deux emprunts ont été contractés pour financer l'acquisition du foncier, les fouilles archéologiques (dans l'attente de leur prise en charge ultérieure par la subvention du FNAP, et la participation du Syndicat Mixte), et les travaux d'aménagement et de viabilisation du projet, soient :

- Un premier emprunt de 3,2 M€, contracté en Décembre 2017 avec le Crédit Agricole. Sa durée est de 9 ans, au taux de 1,45 % ;
- Un second emprunt de 2M€, contracté en Septembre 2020 avec le Crédit Agricole. Sa durée est de 15 ans au taux de 1.18%.

#### - Découvert de trésorerie :

La SATEL a mobilisé pour faire face à des besoins temporaires de trésorerie de l'opération, un découvert de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le taux autorisé de découvert a été revu à la hausse pour les années à venir et évalué à 3%.

#### - Avance de trésorerie :

Une avance de trésorerie a été actée en 2020 pour un montant total de 3 150 000 € dont le versement est échelonné sur la durée de la concession. Cette avance sera restituée en fin d'opération en une seule échéance, soit en 2036.

En 2022, le concédant a versé une partie de cette avance d'un montant de 125 000 €.

### V- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2022

Récapitulatif des réalisations de l'année 2022 comparées aux prévisions du bilan précédent :

MONTANTS EN € HT	<i>Prévisions 2022</i> (CRAC Année 2021)	<i>Réalisations 2022</i> (CRAC Année 2022)	<i>Ecart</i>
11-Maîtrise foncière	69 742	90 592	20 850
12-Etudes préalables	7 800	6 575	-1 225
13-Frais d'aménagement	116 815	111 511	-5 303
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	20 432	11 221	-9 211
15- Participations aux équipements publics	0	0	0
16-Frais financiers	62 916	50 635	-12 281
17-Rémunération du concessionnaire	16 023	14 372	-1651
18-Frais divers	55 000	55 000	0
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>348 728</b>	<b>339 906</b>	<b>-8 822</b>
21-Cessions	182 5000	0	-182 500
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	150	150
<b>Sous-total recettes</b>	<b>182 500</b>	<b>150</b>	<b>-182 350</b>

Les écarts constatés entre le prévisionnel et le réalisé pour l'année 2022 concernent principalement les recettes, et tout particulièrement la cession Xylomat, reportée pour début 2023.





## OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MAU

### VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT

#### **1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 3 345 634 € HT**

##### **11 – Maîtrise foncière : 935 354 €**

La Satel s'est rendue propriétaire du terrain d'assiette du lotissement auprès du Département des Landes, dans le courant du mois de Juin 2019, pour un prix unitaire de 6€/m², soit un prix total de 1 214 676 €.

Le paiement de ce prix sera échelonné de 2019 jusqu'en 2036 suivant le bilan prévisionnel joint en annexe.

En 2022, il a été payé la taxe foncière bâti d'agrocampus 1, suite à une erreur de propriété de la part des services des impôts fonciers. Cette taxe sera remboursée en 2023 par le GIP Agrolandes.

##### **12 – Etudes préopérationnelles : 27 575 € HT**

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre (pour 7 825 € HT), des frais de reprographie (pour 1 350 € HT), le solde des études de sols (pour 3 400.00 € HT) ou autres études (pour 15 000 € HT).

##### **13 – Travaux : 620 245 € HT**

Les travaux d'aménagement du Parc ont été réalisés une seule tranche, avec une livraison à l'automne 2021.

Le reste à réaliser est essentiellement le paiement du solde des fouilles archéologiques (286 180 € HT prévues en 2023) et des provisions pour un renforcement électrique suite à l'implantation des entreprises sur la zone d'activités.

##### **14 – Honoraires : 100 463 € HT**

Ce poste comprend les honoraires :

- de maîtrise d'œuvre des aménagements du lotissement (Metaphore/Verdi – marché soldé),
- de maîtrise d'œuvre du parvis situé aux abords d'Agrocampus (Larradet/Territori – marché soldé),
- de l'architecte coordonnateur du projet (Metaphore - reste à dépenser 71 713 € HT),
- de coordination sécurité et protection de la santé (Elyfec – marché soldé),
- de génie écologique (ETEN 28 750 € HT)

##### **15 – Participations aux équipements publics : 390 000 € HT**

Ce poste comprend une participation non prévue initialement au traité de concession :

- Financement intégral de la canalisation de refoulement entre le Parc d'Activités et la station d'épuration de Haut-Mauco dans le cadre d'un PUP signé avec la Commune, pour un montant prévisionnel de 390 000 € HT. Le paiement de cette participation a été faite en début d'année 2023, au profit du Sydec, maître d'ouvrage de ce réseau.

A noter que la prise en charge par l'opération de cette dépense exonère, pendant 10 ans, les pétitionnaires de permis de construire sur ce lotissement de la PFAC et de la part communale de la taxe d'aménagement.

##### **16 - Frais financiers : 654 745 €**

Ce montant correspond aux intérêts des emprunts contractés ou à contracter pour financer l'opération d'aménagement.

D'autre part, les frais de trésorerie ponctuels de l'opération sont couverts par une autorisation de découvert de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux ré-évalué à 3 % jusqu'à la clôture de l'opération.

##### **17 – Rémunération du concessionnaire : 218 613 € HT**

Ce montant correspond au reste à percevoir de la rémunération forfaitaire fixée dans le traité de concession.



## OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MA

### 18 – Frais divers : 398 248 € HT

Ce poste provisionne principalement la rémunération du prestataire qui aura en charge la prospection et la commercialisation des terrains du Technopole Agrolandes, ainsi que les frais de promotion de l'opération d'aménagement, en vue de dynamiser sa commercialisation.

Le contrat actuel a une échéance à Juin 2023. Il a été estimé le montant des dépenses à venir jusqu'en 2036 sur la base des mêmes conditions contractuelles.

### 2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 8 627 923 € HT

### 21 – Cessions : 5 233 573 € HT

Ce lotissement permet de commercialiser environ 120 000 m<sup>2</sup> de terrains destinés à des activités artisanales, industrielles, et tertiaire. Le prix de revient prévisionnel de ces terrains est de 46 € HT/m<sup>2</sup>.

Les prix de vente proposés sont :

- 35 € HT/m<sup>2</sup>, puis 45 € HT/m<sup>2</sup> à partir de 2030, pour les terrains situés en partie ouest du Parc, le long de l'ancienne voie ferrée désaffectée ;
- 50 € HT/m<sup>2</sup>, puis 60 € HT/m<sup>2</sup> à partir de 2030 pour les terrains en façade de la RD 933 ;
- 55 € HT/m<sup>2</sup> pour les petits lots (environ 1 000 m<sup>2</sup>) dédiés à des activités artisanales.

A noter que les futurs acquéreurs seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, ainsi que de la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) pendant une durée de 10 ans.

Trois cessions sont envisagées en 2023 :

- CER France : 4 713 m<sup>2</sup> à 50 € HT/m<sup>2</sup>, soit 235 650 € HT ;
- Xylomat : 3 650 m<sup>2</sup> à 50 € HT/m<sup>2</sup>, soit 182 500 € HT ;
- SATEL (Agrocampus II) : 4 443 m<sup>2</sup> à 35 € HT/m<sup>2</sup>, soit 155 505 € HT ;

Soit un montant total de 573 705 € HT de recettes pour l'année 2023

### 22 – Participations & Subventions : 244 350 € HT

Le solde des subventions du Ministère de la Culture sur le Fonds national pour l'archéologie préventive sera versé à la remise du rapport scientifique à fournir par l'Inrap, soit prévisionnellement en fin d'année 2023.

### 23 – Produits divers 0 € HT

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les excédents de trésorerie de l'opération, mais aussi à d'éventuels produits de loyers perçus.

### 24 – Participation à l'équilibre : 3 150 000 € HT

Pour financer les nouvelles prises en charge présentées ci-dessus, le coût des fouilles archéologiques imposées par la DRAC Nouvelle Aquitaine, et les différentes augmentations constatées depuis le dernier exercice (taxe foncière, travaux supplémentaires, mission d'architecte conseil), une participation à l'équilibre du concédant envers le budget de l'opération est nécessaire pour ne pas compromettre la commercialisation des terrains.

Le montant de cette participation est aujourd'hui estimé à 3 150 000 € HT.

Le versement de cette participation se fera sous forme d'avances remboursables suivant le cadencement précisé dans le bilan financier prévisionnel en annexe.

**OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MAJOU****3°- CONCLUSION**

MONTANTS EN € HT	Bilan prévisionnel CRAAC 2021	Bilan prévisionnel CRAAC 2022	Ecart 2022 / 2021
11-Maîtrise foncière	1 258 179	1 258 735	556
12-Etudes préopérationnelles	87 359	88 709	1 350
13-Travaux	5 583 836	5 550 089	-33 747
14-Honoraires	277 169	277 170	1
15-Participation équipements publics	390 000	390 000	0
16-Frais financiers	889 489	901 379	11 890
17-Rémunération du concessionnaire	511 144	512 936	1 792
18-Frais divers	559 224	572 472	13 248
<b>Total dépenses</b>	<b>9 556 400</b>	<b>9 551 491</b>	<b>-4 909</b>
21-Cessions	5 679 478	5 679 478	0
22-Participations & subventions	726 446	726 446	0
23-Produits divers	596	745	149
24-Participation à l'équilibre	3 150 000	3 150 000	0
<b>Total recettes</b>	<b>9 556 519</b>	<b>9 556 669</b>	<b>150</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>119</b>	<b>4 787</b>	

On observe un maintien du chiffre d'affaires de l'opération à hauteur de 9, 5 M € HT.

Il est constaté :

- Une diminution des frais d'aménagement pour d'éventuels aléas liés aux futures implantations des entreprises (- 33 747 € HT)
- Une augmentation des frais financiers court terme du à une modification dans le rythme des versements des avances (11 890 €)
- Une augmentation des frais divers pour d'éventuels aléas (+ 13 248 € HT)

L'équilibre financier devrait toujours être assuré à la clôture de l'opération en 2036, en considérant les hypothèses exposées en préambule, et le versement d'une participation de 3 150 000 € HT par le Syndicat Mixte.

ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION

ANNEXE II : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

**OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MA****ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION**

Identification des lots vendus	Typologie	Année de la transaction	Surface Vendue (m <sup>2</sup> )	Montant vente (€ HT)
AGROCAMPUS	Tertiaire	2019	9 905	445 905
<b>TOTAL</b>			<b>9 905</b>	<b>445 905</b>



COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2022  
LOTISSEMENT AGROLANDES A HAUT-MAUCO  
ANNEXE - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE  
Octobre 2023

Ligne	Intitulé	Réalisé au 31/12/2022	Année 2016	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Année 2035	Année 2036	Bilan Nouveau
	DEPENSES	6 206 248	755	53 937	846 101	1 345 272	1 126 216	2 494 060	339 906	1 035 737	263 053	217 989	220 515	192 689	193 059	190 862	181 661	171 669	159 356	135 234	129 426	118 922	135 071	9 551 491
11	MATRISE FONCIERE	323 381				78 635	84 949	69 205	90 592	48 688	68 982	68 682	68 682	68 482	68 382	68 282	68 282	68 082	67 982	67 882	67 782	67 682	67 482	1 258 735
1100	Acquisitions	269 928								67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	1 214 676
1110	Frais sur acquisitions	11 153				11 153																		11 153
1120	Taxes Foncières	42 300					17 467	1 723	23 110	-19 350	1 500	1 200	1 200	1 000	900	800	800	600	500	400	300	200		32 350
1140	Autres frais									556														556
12	ETUDES PREALABLES	61 134		4 122	13 698	17 054	5 530	14 156	6 575	10 290			7 825			6 000			3 000			460		88 709
1200	Frais de géomètre	7 455		485		3 800	675	320	2 175				4 825			3 000								15 280
1230	Etudes d'Impact et de Loi sur l'eau	12 140		900	11 240																			12 140
1240	Etudes de sol	22 190		1 673	1 648	11 814	1 980	5 076		3 400														25 590
1280	Frais de reprographie et publication	3 874		1 064	810	1 440		560		1 350														5 224
1290	Autres études et frais divers	13 350					750	8 200	4 400	5 540			3 000			3 000			3 000			460		28 350
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	4 929 844			536 022	1 263 107	869 331	2 149 872	111 511	377 356	67 156	35 733	30 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	10 000					5 550 089
1300	Voirie, eau, assainissement	2 471 677				213 865	669 303	1 583 376	5 132	2 270														2 473 947
1320	Electricité, éclairage, téléphone	476 357				1 576		472 417	2 364	72 809	1 423													550 589
1330	Espaces verts & compensations environnementales	182 808			3 270	28 070		47 453	104 015	16 097	5 733													210 371
1340	Fouilles archéologiques	1 799 002			532 753	1 047 666	171 958	46 626		286 180														2 085 182
1350	Aléas et révisions										60 000	30 000	30 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	10 000					230 000
14	Honoraires	176 707		42 900	15 096	54 174	19 681	33 636	11 221	11 841	7 250	4 750	7 250	2 375	7 250	4 750	7 250	4 750	7 250	4 750	7 250	4 750	18 997	277 170
1400	Honoraires MO	148 167		42 900	15 096	43 087	11 068	26 296	9 721	11 841	4 750	4 750	4 750	2 375	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	5 247	219 880
1410	Honoraires SPS	2 040				837	1 113	90																2 040
1425	Honoraires génie écologique	26 500				10 250	7 500	7 250	1 500		2 500		2 500		2 500		2 500		2 500			2 500	13 750	55 250
15	PARTICIPATIONS A EQUIPEMENTS PUBLICS				200 000	-200 000				390 000														390 000
1500	Participations aux équipements publics				200 000	-200 000				390 000														390 000
16	FRAIS FINANCIERS	246 634	1	3 497	44 621	42 055	49 954	55 871	50 635	70 637	72 446	71 614	69 701	66 010	61 755	55 938	49 464	42 245	34 938	27 110	18 973	10 659	3 254	901 379
1600	Frais Financiers sur Emprunts	245 450		3 200	44 493	42 055	49 954	55 871	49 877	43 799	37 637	31 390	25 056	18 634	12 124	10 541	8 939	7 318	5 679	4 019	2 340	641		453 569
	CA 2ème tranche	56 244					12 307	22 697	21 239	19 765	18 272	16 762	15 234	13 688	12 124	10 541	8 939	7 318	5 679	4 019	2 340	641		191 567
	CA 1ère tranche	189 206		3 200	44 493	42 055	37 647	33 174	28 637	24 035	19 365	14 628	9 822	4 946										262 002
1610	Frais Financiers sur court terme	1 184	1	297	128				759	26 838	34 809	40 224	44 645	47 375	49 631	45 397	40 525	34 926	29 259	23 091	16 633	10 018	3 254	447 810
17	REMUNERATION	294 322	35	2 432	36 665	90 247	46 771	103 801	14 372	58 677	17 219	12 210	12 057	10 822	10 672	10 892	11 665	11 592	11 186	10 492	10 421	10 371	20 339	512 936
1700	Rémunération s/acquisitions									39 045	6 452	4 443	4 290	3 055	2 905	3 126	2 774	2 701	2 295	1 601	1 530	1 480	1 448	341 480
1710	Rémunération s/dépenses	264 337	35	2 432	36 665	62 829	45 928	102 077	14 372	19 632	10 767	7 767	7 767	7 767	7 767	7 767	8 891	8 891	8 891	8 891	8 891	8 891	8 891	161 456
1720	Rémunération de commercialisation	29 986				27 419	843	1 724																10 000
1730	Rémunérations sur liquidations																							10 000
18	FRAIS DIVERS	174 224	720	986			50 000	67 519	55 000	68 248	30 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	572 472
1820	Dépenses publicité - Promotion	12 991	720					12 271		700														13 691
1830	Autres frais	1 233		986				248		8 048														9 281
1840	Frais sur ventes	160 000					50 000	55 000	55 000	59 500	30 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	549 500
19	TVA NON RECUPERABLE																							
1900	TVA non récupérable (prorata)																							
	RECETTES	928 746		150		864 054	21 296	43 096	150	818 005	448 617	323 619	323 619	323 619	323 619	323 619	370 458	370 458	370 458	370 458	370 458	370 458	3 520 458	9 556 669
21	CESSIONS	445 905				445 905				573 655	448 617	323 619	323 619	323 619	323 619	323 619	370 458	370 458	370 458	370 458	370 458	370 458	3 520 458	9 556 669
2105	Agrocampus 1																							
2110	lots façade RD	445 905				445 905				418 150	343 617	323 619	323 619	323 619	323 619	323 619	370 458	370 458	370 458	370 458	370 458	370 458	370 458	445 905
2120	lots 2ème ligne									155 505	105 000													4 973 068
22	PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS ET SUBVENTION	482 096				417 924	21 075	43 096		244 350														260 505
2200	Subventions	482 096				417 924	21 075	43 096		244 350														726 446
2210	Participations Collectivité aux équipements																							726 446
23	PRODUITS DIVERS	745		150		225	221		150															745
24	PARTICIPATION D'EQUILIBRE																							
2400	Participation d'équilibre																							3 150 000
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-5 277 502	-755	-53 787	-846 101	-481 218	-1 104 920	-2 450 964	-339 756	-217 732	185 564	105 630	103 104	130 930	130 560	132 757	188 797	198 789	211 102	235 224	241 032	251 536	3 385 387	5 178
	AMORTISSEMENTS	1 820 379			299 671	304 016	338 944	435 877	441 871	447 949	454 111	460 358	466 692	473 114	133 554	135 136	136 738	138 359	139 999	141 658	143 337	108 617	3 150 000	8 350 000
9000	Emprunt				299 671	304 016	338 944	435 877	441 871	447 949	454 111	460 358	466 692	473 114	133 554	135 136	136 738	138 359	139 999	141 658	143 337	108 617	3 150 000	5 200 000
9100	Avance Collectivité																							3 150 000
9200	TVA payée																							3 150 000
	MOBILISATIONS	6 725 000		3 200 000			3 300 000	100 000	125 000				162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	8 350 000
8000	Emprunt	5 200 000		3 200 000			2 000 000																	5 200 000
8100	Avance collectivité	1 525 000					1 300 000	100 000	125 000				162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	162 500	3 150 000
	FINANCEMENT	4 904 621		3 200 000	-299 671	-304 016	2 961 056	-335 877	-316 871	-447 949	-454 111	-460 358	-304 192	-310 614	28 946	27 364	25 762	24 141	22 501	20 842	19 163	53 883	-3 150 000	
	TRESORERIE		-864	3 136 177	1 912 791	825 612	2 537 477	-471 114	-1 246 416	-1 855 073	-2 054 658													