



**SYNDICAT MIXTE  
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION  
DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
DE SAINT GEOURS DE MAREMNE**

N° 6

**Objet : Centre de ressources et de développement DOMOLANDES : approbation du rapport d'activités pour l'exercice 2021/2022**

Le 7 novembre 2022,

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

Assistaient à cette réunion :

**Représentant le Département des Landes**

- M. Xavier FORTINON
- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Jean-Luc DELPUECH
- M. Cyril GAYSSOT
- M. Olivier MARTINEZ
- M. Damien DELAVOIE
- M. Jean-Marc LESPADÉ

**Représentant la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud**

- M. Pierre FROUSTEY
- Mme Aurélie BERNEDE
- Mme Jacqueline BENOIT DELBAST
- M. Lionel COUTURE
- M. Jean-François MONET
- M. Pierre PECASTAINGS

**Avaient donné procuration :**

- M. Dominique COUTIERE à M. Xavier FORTINON
- Mme Muriel LAGORCE à M. Olivier MARTINEZ

**Etaient excusés :**

- Mme Sandra TOLLIS
- Mme Eva BELIN
- M. Hervé BOUYRIE
- M. Mathieu DIRIBERRY
- M. André JAKUBIEC

**Etaient également présents :**

- Pour la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : M. Christophe ARRONDEAU, Directeur de Cabinet
- Pour la Paierie Départementale : M. Olivier BOURGOING
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et Mme Aurélie CAPDEVIELLE, Chargée d'opérations
- Pour la SPL Domolandes : M. Hervé NOYON, Directeur
- Pour le Conseil départemental :
  - M. Eric SARGIACOMO : Direction des Entreprises et des Initiatives Economiques
  - MM. François RAMBEAU et Nicolas BRUNIER, Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »



## Le Comité Syndical,

VU les articles L. 1524-5 et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités économiques de Saint-Geours-de-Maremne,

VU les statuts en vigueur de la Société Publique Locale (SPL) DOMOLANDES,

VU le rapport d'activités de la SPL DOMOLANDES au titre de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> mars 2021 au 28 février 2022,

CONSIDERANT que le capital social de la SPL DOMOLANDES, d'un montant de 37 100 euros, est détenu par le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités économiques de Saint-Geours-de-Maremne, le Département des Landes et la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud respectivement à hauteur de 57,14 %, 28,57 % et 14,29 %,

CONSIDERANT qu'en sa qualité d'actionnaire, le Syndicat Mixte doit approuver chaque année le rapport d'activités de la SPL DOMOLANDES,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

### DECIDE :

Après avoir constaté que M. Xavier FORTINON, en qualité de Président de la SPL DOMOLANDES, ne prenait pas part au vote de ce dossier,

- de se prononcer favorablement sur le rapport d'activités de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> mars 2021 au 28 février 2022 de la Société Publique Locale DOMOLANDES.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON

Envoyé en préfecture le 25/11/2022

Reçu en préfecture le 25/11/2022

Affiché/Publié le 25/11/2022

ID : 040-254003189-20221107-GEO\_DL6\_71122-DE



Département  
des Landes

## RAPPORT ANNUEL SPL DOMOLANDES

Date de remise du rapport : XXX



Technopôle DOMOLANDES





# Sommaire

<a href="#">Contexte de notre intervention</a>	P.3
<a href="#">Présentation générale et faits marquants</a>	P.4
<a href="#">Revue analytique / Compte de résultat</a>	P.5
<a href="#">Revue analytique / Compte de résultat – Produits</a>	P.6
<a href="#">Revue analytique / Compte de résultat – Charges</a>	P.7
<a href="#">Vision rétrospective – Compte de résultat</a>	P.8
<a href="#">Revue analytique / Bilan</a>	P.9



# Contexte de notre intervention



**Département des Landes**  
Direction Générale des Services –  
Mission d'Inspection  
23 rue Victor Hugo  
40025 Mont-de-Marsan Cedex



Technopôle DOMOLANDES

**Technopôle DOMOLANDES**  
Parc d'activité Atlantisud  
50 allée Cérés  
40230 St Geours de Maremne

A l'attention du Conseil départemental des Landes

Le 29 septembre 2022,

## **Rapport annuel – bilan de l'activité**

Conformément à votre cahier des charges et à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales ; vous trouverez ci-joint notre rapport d'audit pour la SPL Domolandes.

Le présent rapport a été établi à l'aide des pièces transmises par la structure et à la suite d'un entretien téléphonique avec le responsable de celle-ci : Hervé NOYON.

Le rendez-vous s'est tenu le 29 septembre 2022.



**Ivan Guillermier**  
*Directeur de projets  
et chef de l'Agence  
Sud-Ouest*



# Présentation générale et faits marquants

## Activité de la structure :

La SPL Domolandes, dont le président est Monsieur Xavier Fortinon, est un technopôle consacré à la construction durable et numérique pour les acteurs publics et privés qui s'investissent dans l'écoconstruction, l'habitat et le cadre de vie, en conciliant économies d'énergies, maîtrise de l'impact environnemental, confort et qualité de vie.

Domolandes soutient ces acteurs notamment dans leur démarche d'innovation grâce à sa plateforme de construction virtuelle (ECV). La structure dispose également d'un Building Information Modeling (BIM) qui est une démarche collaborative nouvelle centrée autour de la maquette numérique du bâtiment.

Domolandes est le délégataire du Syndicat Mixte pour la gestion du technopôle de la ZAC de Saint-Geours-de-Maremne.

Domolandes est aujourd'hui une technopole de développement qui a l'ambition de devenir un acteur incontournable de l'innovation en France.

Dans le cadre du projet « Ecocampus Domolandes », la structure a acquis deux bâtiments de 1 200 m<sup>2</sup> lui permettant de diversifier son offre, notamment dans le domaine de l'économie sociale et solidaire (ESS). La réalisation de ce projet permettra de significativement augmenter la capacité d'accueil de nouvelles entreprises.

Par ailleurs, Domolandes propose la création d'un laboratoire de recherche fédérateur d'innovation pour le territoire se traduisant notamment autour de deux axes :

- Accueillir la 1<sup>ère</sup> chaire de recherche universitaire industrielle intitulée « Digital et Cadre de Vie » ;
- Accueillir des formations en alternance dispensées sur les thématiques du Laboratoire de recherche à destination des entreprises du territoire.

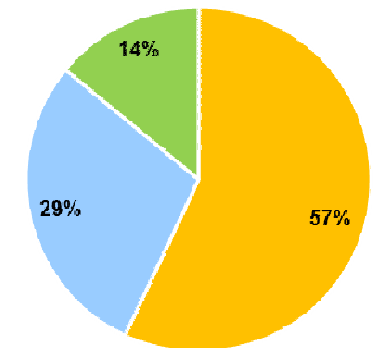
Une convention est en cours de signature avec Airbus, le Département et la Région pour favoriser le recrutement de 300 ingénieurs formés en alternance.

## Faits marquants de l'année 2021 :

- Le Technopôle compte 35 entreprises sur site représentant 108 salariés ;
- La société Domolandes met à disposition des salariés au profit de la société HUBICS, elle met aussi à disposition des locaux pour la SPL Digital Max ;
- Organisation de la 10<sup>ème</sup> édition du Grand Prix de l'Innovation Construction Durable & Cadre de Vie ;
- Une année marquée par la mise en place de différents groupes de travail et réunions projets à l'ECV ; une sensibilisation au BIM ;
- La valorisation et l'aménagement des espaces extérieurs

### Répartition de l'actionariat

- Syndicat Mixte de St Geours de Maremne
- Département des Landes
- Communauté de communes Maremne Adour - Côte Sud (MACS)





# Revue analytique

## Compte de résultat

**Un résultat net (30 K€) qui diminue légèrement en raison d'une baisse des produits plus importante que celle des dépenses.**

### Concernant les produits :

- On constate une baisse des produits d'exploitation liée aux services proposées par la société.

### Concernant les charges :

- Elles sont constituées principalement d'autres achats et charges externes et des salaires et charges sociales.

L'année 2021 comptabilise des produits exceptionnels liés à des cessions d'éléments d'actif, de quote-part des subventions virée au compte de résultat (6 K€) et des valeurs comptables d'éléments d'actif cédés en charges exceptionnelles (environ 3K€).

Les opérations financières sont quant à elles issues d'intérêts sur emprunts et dettes (4K€).

Source : *Rapports du commissaire au compte*

			Ecart 2020-2021	
	2020	2021	20/21	20/21
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 241</b>	<b>1 173</b>	<b>-69</b>	<b>-5,5%</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>493</b>	<b>455</b>	<b>-38</b>	<b>-7,7%</b>
Vente de marchandises	0	1	0	69,3%
Production vendue	492	454	-38	-7,8%
Services	492	454	-38	-7,8%
<b>Autres recettes</b>	<b>748</b>	<b>718</b>	<b>-31</b>	<b>-4,1%</b>
Subventions d'exploitation	710	700	-10	-1,4%
Reprises sur amort., prov., transferts de charges	38	17	-22	-56,8%
Autres produits	0	1	1	21628,1%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 180</b>	<b>1 133</b>	<b>114</b>	<b>-4,0%</b>
<b>Autres charges</b>	<b>1 154</b>	<b>1 106</b>	<b>-48</b>	<b>-4,2%</b>
Autres achats et charges externes	614	572	-42	-6,8%
Impôts, taxes et versements assimilés	49	50	1	1,4%
Salaires et traitements	350	347	-2	-0,6%
Charges sociales	141	137	-5	-3,4%
Autres charges	0	0	0	0
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>1,1%</b>
Dot. amort.immo.incorporelles	26	26	0	1,1%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>61</b>	<b>40</b>	<b>-21</b>	<b>-34,6%</b>
<b>Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>58253%</b>
Intérêts et charges assimilées	0	4	4	58253%
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1179%</b>
Autres intérêts et produits assimilés	0	2	2	1179%
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-1465,4%</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3	3	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>15009,8%</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	6	6	15009,8%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8236,9%</b>
<b>Impôt sur les sociétés (IS)</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>-5</b>	<b>-31,8%</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>45</b>	<b>30</b>	<b>-14</b>	<b>-32,6%</b>

# Revue analytique

## Compte de résultat - Produits

### Des produits d'exploitation (1 173 K€) en baisse en raison de la diminution des services vendus et des transferts de charges

Les produits d'exploitation sont composés principalement des services vendus (454 K€), issus de loyers et produits facturés par Domolandes, et de la subvention d'exploitation (700 K€) prévue par la convention de Délégation de Service Public (DSP).

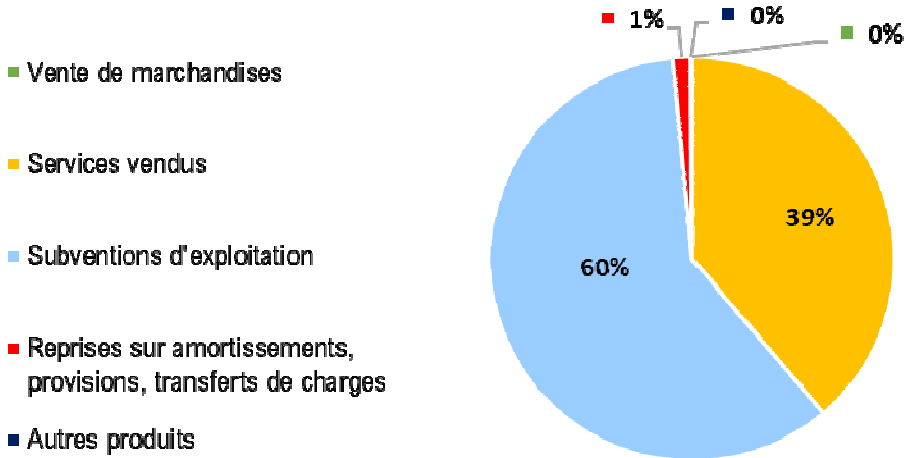
Conformément au Compte d'Exploitation Prévisionnel, cette subvention connaît une baisse (-10 K€) d'année en année depuis 2017.

En outre, on constate une baisse générale des produits d'exploitation (- 69 K€ en 2021 en raison de plusieurs facteurs :

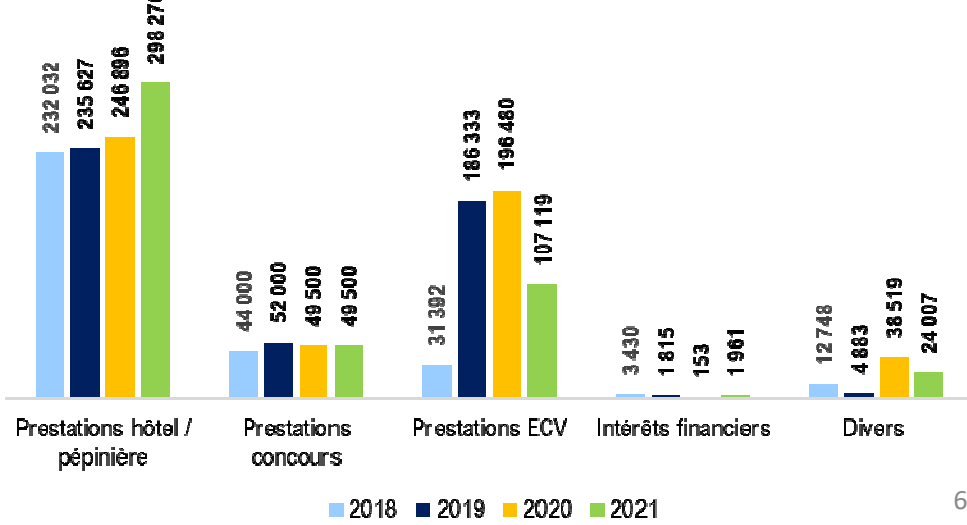
- Depuis la création de la société Hubics, cette dernière réalise des missions pour Domolandes au titre d'un contrat cadre pour illustrer l'expertise de Domolandes dans le domaine de l'ECV. Dans le cadre de cette activité, la société Domolandes connaît une diminution de l'activité ECV programmée par Hubics.
- Une baisse des recettes diverses.

Malgré la diminution des prestations ECV, on constate que les prestations hôtel / pépinière progressent au cours des dernières années, et l'hôtel connaît notamment une forte activité en 2021.

### Répartition des produits d'exploitation



### Evolution des services et prestations vendues





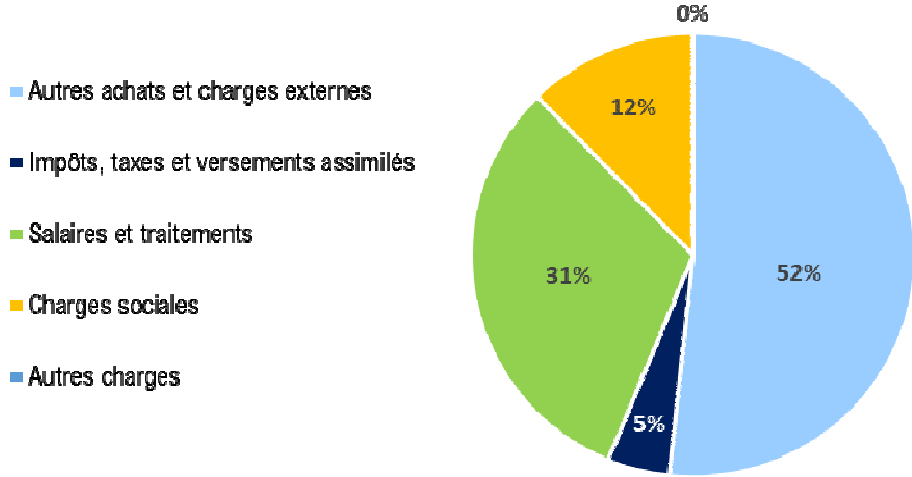
# Revue analytique

## Compte de résultat - Charges

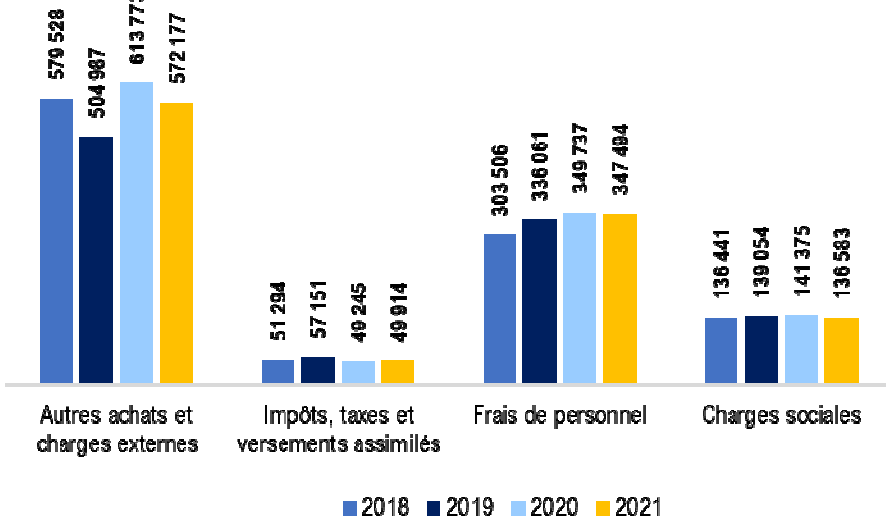
### Une baisse globale d'environ -114 K€ de la majorité des charges

- Ces charges sont constituées de frais de personnels (347 K€), d'impôts et taxes (50 K€) et d'autres achats et charges externes (572 K€).
- Les charges externes et autres achats concernent principalement les postes suivants : achats d'études, redevances occupation immobilière, maintenance, locations de matériels, frais d'annonces et insertions, prix du concours Domolandes.
- Elles diminuent fortement en 2021 du fait de la réduction de certains frais, notamment des frais d'honoraire, qui étaient liés, en 2020, aux frais de notaire pour l'acquisition des bâtiments sur l'Ecocampus.
- On constate une fluctuation des frais de personnels. Une partie de ces variations s'expliquent par la mise à disposition de salariés de Domolandes à la société Hubics créée en 2019. Ces charges salaires et traitements baissent légèrement en 2021 (347 K€) du fait de l'anticipation du basculement des équipes de Domolandes vers la société Hubics.
- Les charges sociales diminuent également en 2021 (136 K€).

Répartition des charges d'exploitation



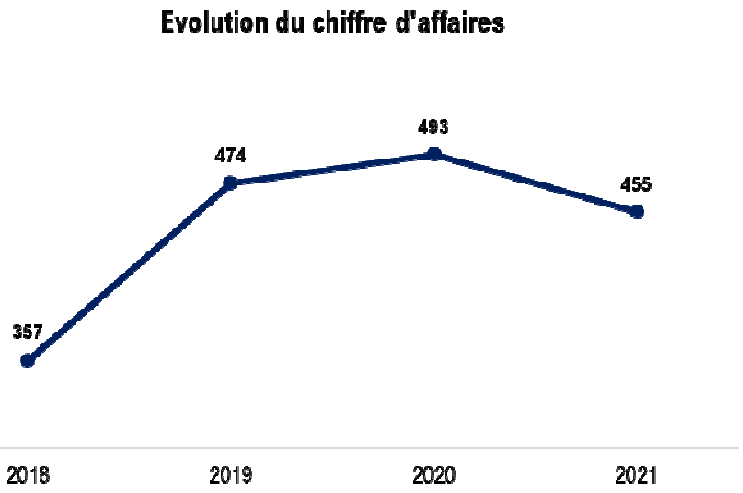
Evolution des différentes charges



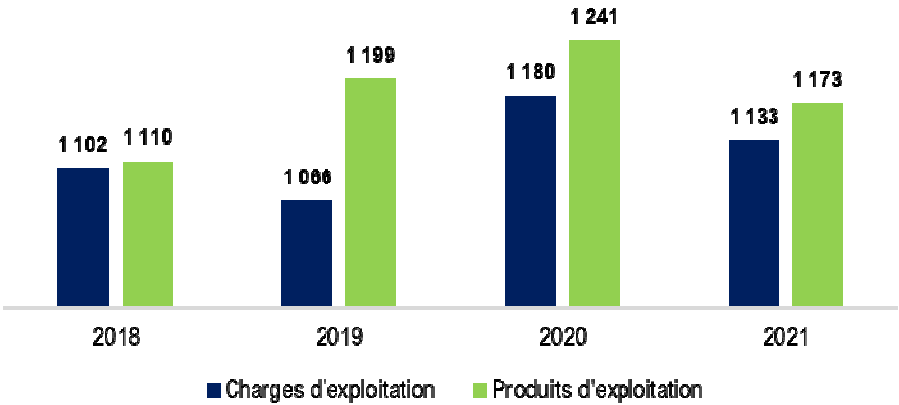
# Vision rétrospective

## Compte de résultat

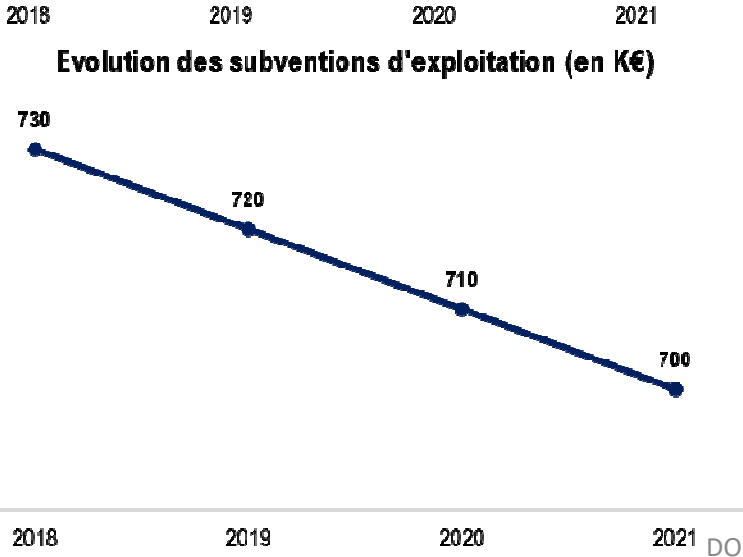
Evolution du chiffre d'affaires



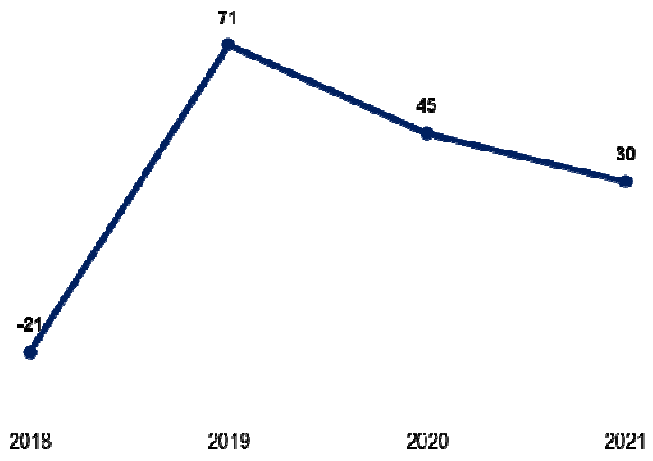
Répartition des charges et produits d'exploitation (en K€)



Evolution des subventions d'exploitation (en K€)



Evolution du résultat net (en K€)





# Revue analytique

## Bilan

Actif			
En K€		2020	2021
<b>Actif Immobilisé</b>		<b>132</b>	<b>714</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<i>Concessions, brevets et droits similaires</i>			2
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>98</b>	<b>679</b>
<i>dont autres immobilisations corporelles</i>		98	149
<i>dont immobilisations en cours</i>			529
<b>Immobilisations financières</b>		<b>34</b>	<b>33</b>
<i>Autres participations</i>		32	32
<i>Autres titres immobilisés</i>		1	1
<i>Autres immobilisations financières</i>		0	0
<b>Actif circulant</b>		<b>828</b>	<b>860</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commande</b>		<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Créances</b>		<b>135</b>	<b>125</b>
<i>dont clients et comptes rattachés</i>		96	87
<i>dont autres créances</i>		39	37
<b>Disponibilités</b>		<b>643</b>	<b>684</b>
<b>Comptes de régularisation - OCA</b>		<b>47</b>	<b>49</b>
<b>Passif</b>			
<b>Fonds propres</b>		<b>604</b>	<b>646</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>601</b>	<b>631</b>
<i>Capital social</i>		37	37
<i>Réserve légale</i>		4	4
<i>Résultat de l'exercice</i>		45	30
<i>Autres réserves</i>		516	560
<i>Subvention d'investissement</i>		2	15
<b>Dettes</b>		<b>356</b>	<b>928</b>
<b>Emprunts et dettes financières diverses</b>		<b>11</b>	<b>13</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit</b>		<b>5</b>	<b>630</b>
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>		<b>182</b>	<b>146</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>		<b>122</b>	<b>92</b>
<b>Autres dettes</b>		<b>36</b>	<b>32</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

### Un bilan en forte progression suite aux divers investissements effectués par Domolandes.

- L'actif immobilisé de la société augmente considérablement (714 K€ contre 132 K€ en 2020). Cette hausse est liée aux immobilisations en cours pour l'achat de deux bâtiments de l'Ecocampus avec des règlements effectués dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).
- La progression des disponibilités (+42 K€) en 2021 vient compenser la baisse des créances clients (10 K€).
- Les capitaux propres de la société progressent en raison de l'affectation du résultat d'exploitation (30K€) en réserves.
- On constate par ailleurs une hausse des subventions d'investissement qui atteignent 15 K€ en 2021.
- Domolandes a mobilisé des crédits auprès des établissements bancaires dans le cadre de l'opération Ecocampus pour un total de souscription de 1 812 K€, auprès de deux établissements différents, entre les exercices 2021 et 2022.
- La dette couvre la totalité du coût d'acquisition des deux bâtiments.



# Revue analytique

## Bilan

### Une trésorerie nette en forte diminution (29 K€) du fait de l'augmentation de l'actif net immobilisé suite aux investissements effectués.

- Le besoin en fonds de roulement (BFR) s'établit à presque -112 K€ en 2021 contre -158 K€ en 2020.
- Le fonds de roulement (FDR), quant à lui, s'établit à près de -82 K€ en 2021 contre 469 K€ l'année précédente. Il baisse considérablement suite à l'augmentation de l'actif immobilisé (714 K€) et la faible progression des capitaux propres (631 K€).
- La trésorerie nette reste positive à l'issue de l'année 2021 (29 K€) malgré la forte diminution du fonds de roulement de la structure.

	2020	2021
<i>Créances clients</i>	95 917	87 452
<i>Dettes fournisseurs</i>	182 215	145 594
<b>BFR d'exploitation (a-b)</b>	- 86 298	- 58 142
<i>Autres créances</i>	85 996	85 740
<i>Autres dettes</i>	158 246	139 573
<b>BFR (hors exploitation) (d-e)</b>	- 72 250	- 53 833
<b>BFR (c+f)</b>	- 158 548	- 111 974
<i>Capitaux propres</i>	601 248	631 265
<i>Actif immobilisé</i>	132 046	714 206
<b>FDR (h-i)</b>	469 202	- 82 941
<b>Trésorerie nette (j-g)</b>	627 750	29 033



# Pour le département des Landes



**Département  
des Landes**



**Ivan Guillermier**

**Directeur de projets et chef de l'agence Sud-Ouest**

*81 Boulevard Pierre 1<sup>er</sup>*

*33110 Le Bouscat*

*@ : [iguillermier@caphornier.fr](mailto:iguillermier@caphornier.fr)*

*Tél : 07 78 68 33 49*