



**N° 1**

**Objet : Opération d'aménagement Agrolandes : approbation du compte-rendu annuel d'activités du concessionnaire au titre de l'exercice 2021**

Le 6 décembre 2022,

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
- M. Olivier MARTINEZ

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

- M. Benoît BANCONS
- Mme Isabelle DESCORPS

Avaient donné procuration :

- Mme Monique LUBIN à M. Olivier MARTINEZ
- Mme Pascale REQUENNA à M. Benoît BANCONS

Etaient excusés :

- M. Dominique COUTIERE
- Mme Dominique DEGOS

Etaient également présents :

- M. Gilles MARLIN, Payeur Départemental
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement et Mme Marie DUFOURCQ, Chargée d'Opérations
- Pour le Conseil départemental :
  - . M. François RAMBEAU, M. Nicolas BRUNIER, 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 2021 remis par le concessionnaire,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

### DECIDE :

Après avoir constaté que M. Olivier MARTINEZ, en qualité de Président Directeur Général de la SATEL, ne prenait pas part au vote de ce dossier,

- 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 2021, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Affiché/Publié le 20/12/2022

ID : 040-200046241-20221206-AGR\_DL1\_61222-DE



**Satel**

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

## Compte rendu annuel d'activités 2021

<b>Nom de la Collectivité</b>	<b>Syndicat Mixte Agrolandes</b>
<b>Nom de l'opération</b>	<b>Parc d'Activités Economiques Agrolandes à Haut-Mauco</b>
<b>Numéro de l'opération</b>	<b>C 44</b>
<b>Date</b>	<b>Octobre 2022</b>



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

### 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> et 1 600 m<sup>2</sup>) 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 MC 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 545 000 € 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 CHT/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 CHT/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 2021

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **5 866 342 € HT dont 2 494 060 € HT** pour l'année 2021.

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

#### **11 – Maîtrise foncière : 232 789 € dont 69 205 € en 2021**

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 2021 correspondent aux règlements de la troisième annuité de paiement du foncier et de la taxe foncière (1 723 €).

#### **12 – Etudes préalables : 54 559 € HT dont 14 156 € HT en 2021**

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 2021, les dépenses constatées correspondent principalement aux frais de géomètre, aux études de sols (5 076 € HT), aux frais de publication de l'appel d'offres travaux et la modélisation BIM du projet AGROLANDES (8 200 € HT).

#### **13 – Travaux : 4 818 333 € HT dont 2 149 872 € HT en 2021**

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 répartis comme suit :

- Terrassements, voiries, réseaux divers – Marché Colas : 2 438 226.76 € HT, dont 1 583 376 € HT dépensés en 2021;
- Aménagements paysagers – Marché L'Amis des Jardins : 157 973.05 € HT, dont 38 553 € HT dépensés en 2021 ;
- Réseaux secs - Sydec (électricité, télécommunications, éclairage public) : 520 000 € HT, dont 472 133.62 € HT dépensés en 2021 ;
- Réseau gaz (déployé par GRDF en sur largeur des tranchées réalisées par le Sydec) : gratuit

A noter la prise en charge de la gestion des compensations environnementales sur la durée de l'arrêté (30 ans) – Marché Egan : 32 500 € HT, dont 8 900.00 € dépensés en 2021 pour l'entretien des zones humides sur les sites de compensations.

A noter le règlement en 2021 d'une partie des fouilles réalisées par l'Inrap, pour un montant de 46 626 € HT, soit un total de 1 799 002 € HT dépensés sur les 2.085 183 € HT du montant total des fouilles archéologiques.

#### **14 – Honoraires : 165 487 € HT dont 33 636 € HT en 2021**

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 2021, les dépenses correspondent au suivi des travaux d'infrastructure par la maîtrise d'œuvre (26 296 € HT), du coordinateur SPS (90 € HT) et de mise en place des compensations environnementales par ETEN Environnement (7 250 € HT).

#### **15 – Participations aux équipements publics : 0 € HT sans dépense constatée en 2021**

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-Maucou réalisée par le Sydec. Les travaux ont été réalisés sur l'année 2021.

**OPERATION : PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGROLANDES A HAUT-MAUCO****16 – Frais financiers : 195 999 € dont 55 871 € en 2021**

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 : 279 951 € HT dont 103 801 € HT en 2021**

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

**18 – Frais divers : 119 224 € HT dont 67 519 € en 2021**

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...

**III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021**

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **928 596 € HT, dont 43 096 € HT** réalisées en 2021.

**21 – Cessions de terrains : 445 905 € HT sans recette perçue en 2021**

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 2021.

**22 – Participations aux équipements et subventions : 482 096 € HT dont 43 096 € HT en 2021**

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 €.

Un versement de 43 096 € a été effectué au 31 Décembre 2021.

Le solde sera réglé après remise du rapport scientifique de l'Inrap, soit prévisionnellement en 2023.

**23 – Produits divers : 596 € HT sans recette perçue en 2021**

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-MAUCO

### IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2021

#### - 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 €. Cette avance sera restituée en fin d'opération en une seule échéance, soit en 2036.

En 2021, le concédant a versé une partie de cette avance d'un montant de 100 000 €.

### V- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2021

Récapitulatif des réalisations de l'année 2021 comparées aux prévisions du bilan précédent :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2021 (CRAC Année 2020)	Réalisations 2020 (CRAC Année 2021)	Ecart
11-Maîtrise foncière	69 205	69 205	0
12-Etudes préalables	17 746	14 156	-3 590
13-Frais d'aménagement	1 788 729	2 149 872	+361 143
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	44 751	33 636	+11 115
15- Participations aux équipements publics	0	0	0
16-Frais financiers	55 871	55 871	0
17-Rémunération du concessionnaire	90 604	103 801	+13 197
18-Frais divers	69 271	67 519	-1 752
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>2 136 177</b>	<b>2 494 060</b>	<b>+357 883</b>
21-Cessions	0	0	0
22-Participations	43 096	43 096	0
23-Produits divers	0	0	0
<b>Sous-total recettes</b>	<b>43 096</b>	<b>43 096</b>	<b>0</b>

Les écarts constatés entre le prévisionnel et le réalisé pour l'année 2021 concernent principalement le règlement de la totalité des frais d'aménagement :

- règlement en 2021 de 472 000 € HT au SYDEC (réseau sec), initialement prévu en 2022,
- règlement de 47 453 € HT pour les espaces verts au lieu de 157 346 € HT



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

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

#### 1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 3 690 058 € HT

##### 11 – Maîtrise foncière : 1 025 390 €

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€/m<sup>2</sup>, 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.

La somme de 13 160 € reste à dépenser au titre du paiement de la taxe foncière.

##### 12 – Etudes préopérationnelles : 32 800 € HT

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre et des frais divers d'insertion ou de reprographie (pour 29 400 € HT).

La somme de 3 400 € reste également à dépenser pour des études diverses.

##### 13 – Travaux : 765 503 € HT

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

Le reste à dépenser représente les derniers travaux de finitions pouvant intervenir lors des futures implantations d'entreprises :

- Voirie, eau, terrassement : 6 512 € HT ;
- Electricité, éclairage, téléphone : 76 596 € HT ;
- Fouilles archéologiques : 236 180 € HT ;
- Aléas et révisions : 260 000 € HT

Cette dernière ligne comprend notamment une provision pour les demandes complémentaires d'aménagement (borne électrique IRVE, plot de sécurisation, renforcement électrique adapté aux futures entreprises) et pour l'entretien des espaces publics et ouvrages avant leur remise aux concessionnaires et collectivités.

Les dépenses restantes relatives à la gestion des compensations environnementales sur la durée de l'arrêté, soit 30 ans, (Marché Egan) sont estimées à 15 000 € HT.

Les fouilles archéologiques confiées à l'Inrap pour un montant de 2 085 182 € HT ont été achevées à la fin du mois de Juin 2019. Le paiement du solde de cette intervention se fera à la fourniture du rapport scientifique, soit prévisionnellement en début d'année 2023.

##### 14 – Honoraires : 111 682 € HT

Ce poste comprend les honoraires :

- de maîtrise d'œuvre des aménagements du lotissement (Métaphore/Verdi - reste à dépenser 7 585.50 € HT),
- de maîtrise d'œuvre du parvis situé aux abords d'Agrocampus (Larradet/Territori - marché soldé),
- de l'architecte coordonnateur du projet (Métaphore - reste à dépenser 73 846.50 € HT),
- de coordination sécurité et protection de la santé (Elyfec - marché soldé),
- de génie écologique (ETEN 30 250 € 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 se fera prévisionnellement en 2023, au profit du Sydec, maître d'ouvrage de ce réseau.



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

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 : 693 490 €**

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 : 231 193 € HT**

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

### **18 - Frais divers : 440 000 € 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.

Une seule cession peut être envisagée en 2022 :

- Xylomat : 3 650 m<sup>2</sup> à 50 € HT/m<sup>2</sup>, soit 182 500 € HT ;

A compter de 2023, un rythme moyen de 7 500 m<sup>2</sup> vendus peut être envisagé. Deux prospects sont déjà identifiés pour 2023 :

- SATEL : 4 443 m<sup>2</sup> à 35 € HT/m<sup>2</sup>, soit 155 505 € HT.
- CER France : 4 713 m<sup>2</sup> à 50 € HT/m<sup>2</sup>, soit 235 650 € HT ;

### **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 début 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**



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

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.

### 3°- CONCLUSION

MONTANTS EN € HT	Bilan prévisionnel CRAAC 2020	Bilan prévisionnel CRAAC 2021	Ecart 2021 / 2020
11-Maîtrise foncière	1 257 519	1 258 179	660
12-Etudes préopérationnelles	83 149	87 359	4 210
13-Travaux	5 414 819	5 583 836	169 017
14-Honoraires	277 352	277 169	-183
15-Participation équipements publics	390 000	390 000	0
16-Frais financiers	626 962	889 489	262 527
17-Rémunération du concessionnaire	499 736	511 144	11 408
18-Frais divers	560 977	559 224	-1753
<b>Total dépenses</b>	<b>9 110 514</b>	<b>9 556 400</b>	<b>445 886</b>
21-Cessions	5 234 792	5 679 478	444 686
22-Participations & subventions	726 446	726 446	0
23-Produits divers	596	596	0
24-Participation à l'équilibre	3 150 000	3 150 000	0
<b>Total recettes</b>	<b>9 111 833</b>	<b>9 556 519</b>	<b>444 686</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>1 320</b>	<b>119</b>	

On observe une augmentation du chiffre d'affaires de l'opération de 445 886 € (+4,9%).

Cette augmentation concerne particulièrement les postes suivants :

- Travaux (+169 K€) : prise en compte des aléas et travaux d'entretien des espaces publics d'ici la fin de la concession;
- Frais financiers (+262 K€) : ajustement du taux de découvert autorisé (3%), augmentant sensiblement les frais financiers courts termes.
- Cession (+444 K€) : augmentation du prix de vente des terrains à partir de 2030 ;

L'équilibre financier devrait toujours être assuré à la clôture de l'opération, 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-MAUCO****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 2021  
 LOTISSEMENT AGROLANDES A HAUT-MAUCO  
 ANNEXE - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE  
 Octobre 2022



Ligne	Intitulé	Réalisé au 31/12/2021	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		
	<b>DEPENSES</b>	<b>5 895 942</b>	<b>755</b>	<b>53 937</b>	<b>846 101</b>	<b>1 245 272</b>	<b>1 126 216</b>	<b>2 494 060</b>	<b>759 069</b>	<b>725 748</b>	<b>217 211</b>	<b>205 474</b>	<b>209 911</b>	<b>189 248</b>	<b>178 196</b>	<b>173 751</b>	<b>172 633</b>	<b>157 888</b>	<b>156 584</b>	<b>143 781</b>	<b>128 309</b>	<b>121 216</b>	<b>140 544</b>	<b>9 558 400</b>		
11	<b>MAITRISE FONCIERE</b>	<b>232 789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 635</b>	<b>84 949</b>	<b>69 205</b>	<b>69 742</b>	<b>68 982</b>	<b>68 982</b>	<b>68 682</b>	<b>68 682</b>	<b>68 482</b>	<b>68 382</b>	<b>68 282</b>	<b>68 282</b>	<b>68 082</b>	<b>67 982</b>	<b>67 882</b>	<b>67 782</b>	<b>67 682</b>	<b>67 482</b>	<b>1 258 179</b>		
1100	Acquisitions	202 446	0	0	0	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	67 482	67 482	67 482	67 482	67 482	1 214 676	
1110	Frais sur acquisitions	11 153	0	0	0	11 153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 153	
1120	Taxes Foncières	19 190	0	0	0	0	17 467	1 723	2 260	1 500	1 500	1 200	1 200	1 000	900	800	800	600	500	400	300	200	0	0	32 350	
12	<b>ETUDES PREALABLES</b>	<b>54 859</b>	<b>0</b>	<b>4 122</b>	<b>13 698</b>	<b>17 054</b>	<b>5 530</b>	<b>14 156</b>	<b>7 800</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 359</b>	
1200	Frais de géomètre	5 280	0	485	0	3 800	675	320	0	5 000	0	0	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15 280	
1220	Etudes d'Urbanisme et de VRD	2 125	0	0	0	0	2 125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 125	
1230	Etudes d'Impact et de Loi sur feu	12 140	0	900	11 240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 140	
1240	Etudes de sol	22 190	0	1 673	1 648	11 814	1 980	5 076	3 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 590	
1280	Frais de reprographie et publication	3 874	0	1 064	810	1 440	0	560	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 874	
1290	Autres études et frais divers	8 950	0	0	0	0	750	8 200	4 400	3 000	0	0	3 000	0	0	3 000	0	0	3 000	0	0	3 000	0	0	28 350	
13	<b>FRAIS D'AMENAGEMENT</b>	<b>4 618 033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>536 022</b>	<b>1 263 107</b>	<b>869 931</b>	<b>2 149 872</b>	<b>116 815</b>	<b>484 722</b>	<b>25 733</b>	<b>25 733</b>	<b>22 500</b>	<b>20 000</b>	<b>19 000</b>	<b>19 000</b>	<b>15 000</b>	<b>10 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 882 836</b>						
1300	Voirie, eau, assainissement	2 466 544	0	0	0	213 865	669 303	1 583 376	6 512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 473 056	
1320	Electricité, éclairage, téléphone	473 993	0	0	0	1 576	0	472 417	3 787	72 809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550 589	
1330	Espaces verts & compensations environnementales	78 793	0	0	3 270	0	28 070	47 453	106 516	5 733	5 733	5 733	2 500	0	0	0	5 000	0	0	0	0	0	0	5 000	215 008	
1340	Fouilles archéologiques	1 799 002	0	0	532 753	1 047 666	171 958	46 626	0	286 180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 085 182	
1350	Aléas et révisions	0	0	0	0	0	0	0	120 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	0	0	260 000	
14	<b>HONORAIRES</b>	<b>165 487</b>	<b>0</b>	<b>42 900</b>	<b>15 096</b>	<b>54 174</b>	<b>19 681</b>	<b>33 636</b>	<b>20 432</b>	<b>2 375</b>	<b>7 250</b>	<b>4 750</b>	<b>7 250</b>	<b>2 375</b>	<b>7 250</b>	<b>4 750</b>	<b>19 280</b>	<b>277 169</b>								
1400	Honoraires MO	138 447	0	42 900	15 096	43 087	11 068	26 296	19 682	2 375	4 750	4 750	4 750	2 375	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	219 879
1410	Honoraires SPS	2 040	0	0	0	837	1 113	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 040
1420	Honoraires CT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1425	Honoraires génie écologique	25 000	0	0	0	10 250	7 500	7 250	750	0	2 500	0	2 500	0	2 500	0	2 500	0	2 500	0	2 500	0	2 500	0	14 500	55 250
15	<b>PARTICIPATIONS A EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>390 000</b>	<b>0</b>	<b>390 000</b>															
1500	Participations aux équipements publics	0	0	0	200 000	-200 000	0	0	390 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390 000
16	<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>195 999</b>	<b>1</b>	<b>3 497</b>	<b>44 621</b>	<b>42 055</b>	<b>49 954</b>	<b>55 871</b>	<b>66 382</b>	<b>74 483</b>	<b>72 515</b>	<b>69 083</b>	<b>65 674</b>	<b>62 070</b>	<b>57 872</b>	<b>51 950</b>	<b>45 677</b>	<b>38 945</b>	<b>32 166</b>	<b>25 157</b>	<b>17 856</b>	<b>10 302</b>	<b>3 357</b>	<b>889 489</b>		
1600	Frais Financiers sur Emprunts	195 573	0	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	611	0	0	453 569	
	CA 2ème tranche	35 004	0	0	0	0	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	611	0	0	191 567	
	CA 1ère tranche	160 569	0	3 200	44 493	42 055	37 647	33 174	28 637	24 035	19 365	14 628	9 822	4 946	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262 002
1610	Frais Financiers sur court terme	425	1	297	128	0	0	0	16 505	30 685	34 878	37 693	40 617	43 436	45 748	41 409	36 738	31 626	26 487	21 138	15 516	9 660	3 357	0	435 920	
1620	Frais Financiers ct	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17	<b>REMUNERATION</b>	<b>279 951</b>	<b>35</b>	<b>2 432</b>	<b>36 665</b>	<b>60 247</b>	<b>46 771</b>	<b>103 801</b>	<b>32 899</b>	<b>42 184</b>	<b>12 731</b>	<b>12 230</b>	<b>12 205</b>	<b>11 322</b>	<b>10 692</b>	<b>10 768</b>	<b>11 425</b>	<b>11 112</b>	<b>11 186</b>	<b>10 972</b>	<b>10 421</b>	<b>10 493</b>	<b>20 855</b>	<b>511 144</b>		
1700	Rémunération s/acquisitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1710	Rémunération s/dépenses	249 965	35	2 432	36 665	62 829	45 928	102 077	27 243	28 208	4 464	3 963	3 938	3 055	2 425	2 502	2 534	2 221	2 295	2 081	1 530	1 602	1 664	0	339 688	
1720	Rémunération de commercialisation	29 986	0	0	0	27 419	843	1 724	5 656	13 977	8 267	8 267	8 267	8 267	8 267	8 267	8 891	8 891	8 891	8 891	8 891	8 891	8 891	8 891	161 456	
1730	Rémunérations sur liquidations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000	0	10 000	
18	<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>119 224</b>	<b>720</b>	<b>986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>	<b>67 519</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>30 000</b>	<b>25 000</b>	<b>559 224</b>													
1820	Dépenses publicité - Promotion	12 991	720	0	0	0	0	12 271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 991
1830	Autres frais	1 233	0	986	0	0	0	248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 233
1840	Frais sur ventes	105 000	0	0	0	0	50 000	55 000	55 000	55 000	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	25 000	545 000	
19	<b>TVA NON RECUPERABLE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1900	TVA non récupérable (prorata)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	<b>RECETTES</b>	<b>928 598</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>864 054</b> </																				