

SYNDICAT MIXTE AGROLANDES

Envoyé en préfecture le 06/03/2025

Reçu en préfecture le 06/03/2025

Publié le 06/03/2025

ID : 040-200046241-20250214-AGR_DL9_140225-DE



N° 9

Objet : Approbation du compte-rendu annuel d'activités du concessionnaire du lotissement à vocation économique Agrolandes au titre de l'exercice 2023

Le 14 février 2025,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle de 1^{ère} commission 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
- M. Olivier MARTINEZ
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Patricia BEAUMONT

Représentant la Communauté de communes Chalosse Tursan :

- Mme Pascale REQUENNA
- M. Benoît BANCONS
- M. Denis DUMARTIN

Avait donné procuration :

- Mme Dominique DEGOS à M. Olivier MARTINEZ

Etaient excusés :

- M. Dominique COUTIERE
- Mme Monique LUBIN

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de Communes Chalosse Tursan : Mme Isabelle FIL, Responsable du service développement économique
- Pour le GIP Agrolandes Développement M. Hervé NOYON, Directeur et M. Benjamin LOBET, Directeur de Projets
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement, M. Mathieu SERVILLAT et Mme Marie DUFOURCQ, Chargés d'Opérations
- 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 et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...

Le Comité Syndical,

Envoyé en préfecture le 06/03/2025

Reçu en préfecture le 06/03/2025

Publié le 06/03/2025

ID : 040-200046241-20250214-AGR_DL9_140225-DE



2

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 2023 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 2023, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON

**Satel**

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

Compte rendu annuel d'activités 2023

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	Septembre 2024



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 desserte, 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.



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. 300 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 549 500 € 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 €/m²) 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 m²/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/m² réparti géographiquement :**
 - **35 € HT/m², puis 45 €HT/m² à partir de 2030, pour les terrains situés en partie ouest du Parc, le long de l'ancienne voie ferrée désaffectée ;**
 - **50 € HT/m², puis 60 €HT/m² à partir de 2030 pour les terrains en façade de la RD 933 ;**
 - **55 € HT/m² pour les petits lots (environ 1 000 m²) dédiés à des activités artisanales.**
- **D'un point de vue technique, les hypothèses et engagements suivants ont été posés :**
 - **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) ;**
 - **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) ;**
 - **Déploiement d'une infrastructure de télécommunications pour recevoir à terme la fibre optique ;**
 - **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.**



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2023

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **7 150 663 € HT dont 944 415 € HT** pour l'année 2023.

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

11 – Maîtrise foncière : 370 953 € dont 47 571 € en 2023

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 €/m², sera échelonné sur la durée de la concession, soit 18 annuités de 67 482 €.

Les dépenses constatées en 2023 correspondent aux règlements de la cinquième annuité de paiement du foncier et de la taxe foncière.

12 – Etudes préalables : 68 185 € HT dont 7 051 € HT en 2023

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 2023, les dépenses constatées correspondent principalement à l'étude du potentiel géothermique de la zone Agrolandes (XP Energies conseil 5 540 € HT) et le consat d'huissier suite à la présence des gens du voyage (160, 67 € HT). Des frais de publication au Jounal officel ont également réglés en 2023 (1 350 € HT).

13 – Travaux : 5 232 048 € HT dont 302 204 € HT en 2023

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

En 2023, les principales dépenses correspondent à la pose de panneaux de signalisation le long de la RD 933 (2 269.63 € HT) et d'une étude de déploiement de la fibre optique au sein de la zone (Altitude infra 3 391.50 € HT).

Des dépenses ont également été faites au titre des travaux d'entretien des zones humides identifiées (Egan 9 500 € HT) et du nettoyage des parcelles non commercialisées (entreprise Gouarderes 862.75 € HT).

Enfin, le solde des fouilles archéologiques a été réglé en 2023, suite à la réception des rapports des conclusions des fouilles, pour un montant de 286 180.25 € HT.

14 – Honoraires : 189 002 € HT dont 12 295 € HT en 2023

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 2023, les dépenses correspondent au solde de la mission de maitrise d'œuvre (Métaphore / Verdi) et au règlement de 2 missions de conseil architectural dans le cadre de dépôt de permis de construire au sein de la zone.

15 – Participations aux équipements publics : 390 000 € HT dont 390 000 € HT en 2023

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 : 314 460 € dont 67 826 € en 2023**

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 : 343 542 € HT dont 49 220 € HT en 2023

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

18 – Frais divers : 242 473 € HT dont 68 248 € HT en 2023

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 2023

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **1 446 093 € HT, dont 517 347 € HT** réalisées en 2023.

21 – Cessions de terrains : 864 056 € HT dont 418 151 € HT en 2023

Trois cessions ont été signées en 2023 :

- Xylomat 2 (Département des Landes) parcelle de 3 650 m² au prix de 182 500 € HT (soit 50 € HT/m²)
- Maison du Paysan (Cerfrance) parcelle de 4 713 m² au prix de 235 650 € HT (soit 50 € HT/m²)
- Retrocession des entreprises publiques (Commune de Haut-Mauco) : 1 €

22 – Participations aux équipements et subventions : 581 156 € dont 99 060 € en 2023

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

En 2023, 99 060 € ont été versés dans le respect de l'arrêté de la subvention.

23 – Produits divers : 881 € HT dont 136 € HT en 2023

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 et que la trésorerie de la concession le permettra.



IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2023

- 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 2023, aucun versement n'a été fait de la part du concédant.

V- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2023

Récapitulatif des réalisations de l'année 2023 comparées aux prévisions du bilan précédent :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2023 (CRAC Année 2022)	Réalisations 2023 (CRAC Année 2023)	Ecart
11-Maîtrise foncière	48 688	47 571	-1117
12-Etudes préalables	10 290	7 051	-3239
13-Frais d'aménagement	377 356	302 204	-75152
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	11 841	12 295	454
15- Participations aux équipements publics	390 000	390 000	0
16-Frais financiers	70 637	67 826	-2811
17-Rémunération du concessionnaire	58 677	49 220	-9457
18-Frais divers	68 248	68 248	0
Sous-total dépenses	1 035 737	944 415	-91 322
21-Cessions	573 655	418 151	-155 504
22-Participations	244 350	99 060	-145 290
23-Produits divers	0	136	136
Sous-total recettes	818 005	517 347	-300 658

Les écarts constatés entre le prévisionnel et le réalisé pour l'année 2023 concernent :

- Le report en 2024 du solde du marché espaces verts du fait de la reprise des végétaux au bout de 3 ans,
- La cession du site Agrocampus 2 repoussé en 2024
- Le report en 2024 de la totalité de la subvention permettant le financement des opérations de fouilles archéologiques préventives

**VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT****1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 2 933 542 € HT****11 – Maîtrise foncière : 887 166 €**

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.

12 – Etudes préopérationnelles : 23 715 € HT

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre (pour 8 575 € HT), le solde des études de sols (pour 3 400.00 € HT) ou autres études (pour 11 740 € HT).

13 – Travaux : 276 398 € 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 des frais d'entretien des zones humides, des terrains non commercialisés et des provisions pour un renforcement électrique suite à l'implantation des entreprises sur la zone d'activités.

14 – Honoraires : 87 090 € HT

Ce poste comprend les honoraires :

- de l'architecte coordonnateur du projet (Métaphore - reste à dépenser 59 840 € HT),
- de génie écologique (ETEN - reste à dépenser 27 250 € HT)

15 – Participations aux équipements publics : 0 € HT

Il n'y plus de dépenses prévues au titre des participations.

16 – Frais financiers : 1 143 768 €

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 : 185 405 € HT

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

18 – Frais divers : 330 000 € 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 : 8 644 640 € HT**21 – Cessions : 4 849 171 € HT**

Ce lotissement permet de commercialiser environ 120 000 m² de terrains destinés à des activités artisanales, industrielles, et tertiaire. Le prix de revient prévisionnel de ces terrains est de 46 € HT/m².



Les prix de vente proposés sont :

- 35 € HT/m², puis 45 € HT/m² à partir de 2030, pour les terrains situés en partie ouest du Parc, le long de l'ancienne voie ferrée désaffectée ;
- 50 € HT/m², puis 60 € HT/m² à partir de 2030 pour les terrains en façade de la RD 933 ;
- 55 € HT/m² pour les petits lots (environ 1 000 m²) 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.

Deux cessions sont envisagées en 2024 :

- ALMS : 3 337 m² à 35€ HT/m², soit 116 795 € HT ;
- SATEL (Agrocampus II) : 3 282 m² à 35 € HT/m², soit 114 870 € HT ;

Soit un montant total de 231 665 € HT de recettes pour l'année 2024

Le rythme de cession prévisionnel est d'environ 8 600 m² par an jusqu'à la fin de la concession.

22 – Participations & Subventions : 145 289 € 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 2024.

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 : 3 650 000 € 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, augmentation des frais financiers court terme), 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 3 650 000 € 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 2022	Bilan prévisionnel CRAAC 2023	Ecart 2023 / 2022
11-Maîtrise foncière	1 258 735	1 258 119	-616
12-Etudes préopérationnelles	88 709	91 900	3 191
13-Travaux	5 550 089	5 508 446	- 41 643
14-Honoraires	277 170	276 092	-1078
15-Participation équipements publics	390 000	390 000	0
16-Frais financiers	901 379	1 458 227	556 848
17-Rémunération du concessionnaire	512 936	528 947	16 011
18-Frais divers	572 472	572 473	1
Total dépenses	9 551 491	10 084 204	532 713
21-Cessions	5 679 478	5 713 227	33 478
22-Participations & subventions	726 446	726 445	0
23-Produits divers	745	881	136
24-Participation à l'équilibre	3 150 000	3 650 000	500 000
Total recettes	9 556 669	10 090 553	533 884
Résultat d'Exploitation	5 178	6 349	- 731

On observe une augmentation du chiffre d'affaires de l'opération de + 5,57 %.

Ceci s'explique essentiellement par l'augmentation des frais financiers dû à un ajustement du taux d'intérêt des frais court terme (+ 556 848 €).

Le rythme de commercialisation n'étant pas tenu, le report des surfaces non vendues ces dernières années se fait sur la période 2030-2036. Les recettes de cession sont plus ainsi plus importantes.

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 3 550 000 € HT par le Syndicat Mixte.

ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION

ANNEXE II : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

**ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION**

Identification des lots vendus	Typologie	Année de la transaction	Surface Vendue (m²)	Montant vente (€ HT)
AGROCAMPUS	Tertiaire	2019	9 905	445 905
Xylomat 2	Tertiaire	2023	3 650	182 500
Maison du Paysan	Tertiaire	2023	4 713	235 650
Retrocession des entreprises publiques	Emprise publique	2023	71 241	1
TOTAL			89 509	864 056

COMTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2023
LOTISSEMENT AGROLANDES A HAUT-MAUCO
ANNEXE - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
Octobre 2024

Ligne	Intitulé	Réalisé au 31/12/2023	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		
10	DÉPENSES	7 150 663	755	53 937	846 101	1 345 272	1 126 216	2 494 060	339 906	944 415	256 196	283 812	279 425	260 341	259 088	254 458	242 602	217 424	210 671	181 375	170 053	153 747	164 349	10 084 204		
11	MAITRISE FONCIERE	370 953				78 635	84 949	69 205	90 592	47 571	69 482	68 682	68 482	68 382	68 282	68 282	68 082	67 982	67 882	67 782	67 682	67 482	1 258 119			
1100	Acquisitions	337 410				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	11 469				11 153		17 467	1 723	23 110	-20 783	2 000	1 200	1 200	1 000	900	800	800	600	500	400	300	200	11 469		
1120	Taxes Foncières	21 517								556														31 417		
1130	Taxes de défrichement																								556	
1140	Autres frais	556																								
12	ETUDES PREALABLES	68 185		4 122	13 698	17 054	5 530	14 156	6 575	7 051	3 030	3 400	7 825			6 000			3 000			460		91 900		
1200	Frais de géomètre	7 455		485		3 800	675	320	2 175		750		4 825			3 000									16 030	
1210	Etudes avant concession								2 125																2 125	
1220	Etudes d'Urbanisme et de VRD	2 125																							12 140	
1230	Etudes d'Impact et de Loi sur l'eau	12 140		900	11 240	1 648	11 814	1 980	5 076																25 590	
1240	Etudes de sol	22 190		1 673																					5 224	
1250	Etudes propres Société																								30 791	
1280	Frais de reprographie et publication	5 224		1 064		810	1 440			750	8 200	4 400	5 701	2 280		3 000			3 000			460				
1290	Autres études et frais divers	19 051																								
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	5 232 046				536 022	1 263 107	869 331	2 149 872	111 511	302 204	38 530	112 868	25 000	20 000	20 000	20 000	20 000	10 000	10 000					5 508 446	
1300	Voirie, eau, assainissement	2 477 338					213 865	669 303	1 583 376	5 132	5 661	8 614	15 000												2 500 952	
1320	Électricité, éclairage, téléphone	476 357					1 576		472 417	2 364	8 564	65 668													550 589	
1330	Espaces verts & compensations environnementales	193 171		3 270				28 070	47 453	104 015	10 363	21 352	7 200												221 723	
1340	Fouilles archéologiques	2 085 183		532 753	1 047 666	171 958	46 626			286 180															2 085 183	
1350	Aléas et révisions										25 000	25 000	20 000	20 000	20 000	20 000	10 000	10 000						150 000		
14	Honoraires	189 002		42 900	15 096	54 174	19 681	33 636	11 221	12 295	2 093	4 750	7 250	4 750	7 250	4 750	7 250	4 750	7 250	4 750	7 250	4 750	20 247	276 092		
1400	Honoraires MO	158 962		42 900	15 096	43 087	11 068	26 296	9 721	10 795	1 343	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	6 247	218 802		
1410	Honoraires SPS	2 040					837	1 113	90																2 040	
1420	Honoraires CT							10 250	7 500	7 250	1 500	1 500	750		2 500		2 500		2 500		2 500		2 500		14 000	
15	PARTICIPATIONS A EQUIPEMENTS PUBLICS	390 000				200 000	-200 000			390 000															390 000	
1500	Participations aux équipements publics	390 000				200 000	-200 000			390 000															390 000	
16	FRAIS FINANCIERS	314 460	1	3 497	44 621	42 055	49 954	55 871	50 635	67 826	99 401	59 720	130 219	127 754	124 586	116 563	106 888	95 206	83 232	70 493	57 112	43 277	29 317	1 458 227		
1600	Frais Financiers sur Emprunts	289 249		3 200	44 493	42 055	49 954	55 871	49 877	43 799	37 637	31 390	95 056	83 308	71 284	63 996	56 489	48 756	40 790	32 583	24 127	15 414	7 513	897 592		
1610	CA 2ème tranche	76 008						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		
1620	Emprunt découvert	213 241		3 200	44 493	42 055	37 647	33 174	28 637	24 035	19 365	14 628	9 822	4 946		70 000	64 674	59 161	53 455	47 549	41 437	35 111	28 563	21 787	14 773	7 513
1630	Frais Financiers sur court terme	25 211	1	297	128					759	24 027	61 764	28 330	35 163	44 446	53 301	52 568	50 399	46 451	42 442	37 910	32 985	27 862	21 803	560 635	
17	REMUNERATION	343 542	35	2 432	36 665	90 247	46 771	103 801	14 372	49 220	13 660	9 391	15 449	14 355	13 870	13 863	15 183	14 386	14 207	13 251	12 908	12 578	22 304	528 947		
1700	Rémunération s/acquisitions																									
1710	Rémunération s/dépenses	299 559	35	2 432	36 665	62 829	45 928	102 077	14 372	35 222	5 080	8 308	6 850	5 756	5 271	5 264	4 676	3 878	3 700	2 743	2 401	2 071	1 796	357 353		
1720	Rémunération de commercialisation	43 984					27 419	843	1 724		13 998	8 580	1 083	8 599	8 599	10 507	10 507	10 507	10 507	10 507	10 507	10 507	10 507	10 507	10 000	
1730	Rémunerations sur liquidations																									
18	FRAIS DIVERS	242 473	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	572 473		
1800	Assurances																									
1810	Taxes CAUE-TLE-TRE																								13 691	
1820	Dépenses publicité - Promotion	13 691	720	986																					9 282	
1830	Autres frais	9 282																								
1840	Frais sur ventes	219 500																							549 500	
19	TVA NON RECUPERABLE																									
1900	TVA non récupérable (prorata)																									
20	RECETTES	1 446 093	150		864 054	21 296	43 096	150	517 347	376 954	54 150	364 252	364 252	364 252	364 252	443 764	443 764	443 764	443 764	443 764	443 764	443 764	443 764	4 093 764	10 090 553	
21	CESSIONS	864 056			445 905						418 151	231 665	54 150	364 252	364 252	364 252	364 252	443 76								