

Mis en ligne le 6 juillet 2022

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le



ID : 015-241500230-20220630-DEL_2022_053-DE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU BASSIN D'AURILLAC**

OP. 602 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES
AURILLAC

COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2021

Note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de gestion du village d'entreprises d'Aurillac au cours de l'exercice 2021

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac a décidé de faire réaliser par la SEBA 15, sur le Parc d'Activités de Tronquières, un Pôle Immobilier d'Entreprises.

La convention de concession correspondante a été signée le 24 décembre 1996 pour la réalisation d'un ensemble immobilier locatif sur un terrain de 25 000 m², situé à l'angle de l'avenue du Garric et de la rue Gabriel Lacoste.

L'ensemble immobilier du village a été réalisé en 6 tranches.

Commercialisation :

Sur l'ensemble du village d'entreprises, on note en 2021 les mouvements locatifs suivants :

↳ **Arrivée de 19 nouveaux locataires représentant une surface de 901 m²** (Catapulte, Marché du 15, Engie Axima, Léa Roca, Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Cantal, SOCOTEC, GM transports, 2B Maitrise et Concept, ADEPA, QHSE, mes petits packagings, Big Up, Constructions de la Cère, ADIE, Ranstad, AS gestion, ACT Pesage, DILE, ADOM) ;

↳ **Mouvements (agrandissement ou diminution) de 3 locataires pour un solde net de - 102 m²** (CABA, ISCO et ADREC) ;

↳ **Départ de 11 locataires, représentant une surface de 311 m²** (Culture Vélo, ORKYN, C. EXPERT, Gervais, Mercerie de l'Etoile, CMS, Marché du 15, Step One, M. Rambaud, Axima, Euro taxi). Ces départs correspondent à 5 cessations d'activités ou départs à la retraite et 6 correspondent à des opérations de relocalisation/développement, externes au Village d'Entreprises.

Au 31/12/2021 :

↳ **Le taux d'occupation du village est d'environ 97,25 %** (environ 220 m² de bureaux disponibles sur 8 071 m²) ;

↳ **68 entreprises ou établissements occupent le Pôle Immobilier d'Entreprises (nouveau record !), soit environ 360 emplois sur site** (de l'entrepreneur individuel à l'entreprise de plus de 80 personnes).

Recettes :

Le montant des recettes en 2021 est en hausse par rapport à celui de 2020 (+ 77 k€) s'établissant à **1 097 000 € HT (loyers + charges)**.

Ceci s'explique par le nombre de nouveaux entrants sur le Village et notamment l'arrivée de la Chambre des Métiers du CANTAL sur 302 m² et la société SOCOTEC sur 88 m².

Le total des loyers perçus en 2021 représente **888 000 € HT**.

Retard de paiement au 31/12/2021 : 2 sociétés sont concernées pour une créance globalement d'environ 7 000 €, les plans d'apurement de la dette mis en place s'exécutent normalement.

Dépenses :

Les dépenses de l'année 2021 sont en baisse par rapport à l'année 2020 du fait notamment de la baisse des prestations COVID, baisse de la taxe foncière et redevance spéciale, des intérêts d'emprunt et des charges de maintenance. Seul le poste énergie est à la hausse.

Au titre des travaux d'investissement, il faut signaler 3 opérations principales : le remplacement préventif de la chaudière gaz principale du village (par deux chaudières récentes rachetées au SDIS) , le remplacement curatif de la chaudière gaz des locaux de CEGID/ QUALIAC , les travaux de séparation des open-space pour l'accueil de la CMA du Cantal.

L'amélioration de l'accessibilité du Village s'est traduite par la réalisation du marquage parking sur près de 350 places et accessibilité bâtiment en août 2021 et le renforcement de la signalisation des bâtiments (vitrophanie et plaques sur les entrées des bâtiments et les bardages latéraux sur les bâtiments 1 à 6).

Orientations 2022 de l'opération :

En 2022, le taux d'occupation locative devrait rester tout à fait satisfaisant mais légèrement à la baisse même si quelques départs partiels sont annoncés (ex : une partie des services de la CABA retourne sur ses locaux de centre-ville).

En début d'année, des travaux complémentaires ADAP ont été réalisés, il reste encore quelques points à lever pour atteindre une mise en conformité intégrale sur le village.

Une étude de faisabilité de développement du photovoltaïque sur le village d'entreprises (autoconsommation, revente intégrale ou mixte) est projetée afin de déterminer le meilleur investissement possible sur le site. Il s'agit ainsi de travailler sur les impacts du Décret Tertiaire auquel le village d'entreprises est soumis (détermination de l'année de référence, travail sur numérisation des locaux ...). Des travaux complémentaires sont prévus ou à prévoir : réfection partielle du parking, complément signalétique, rafraichissement des couloirs bâtiment 2, déploiement de bornes pour véhicules électriques.

La demande de location de bureaux reste toujours importante et le fort taux de remplissage du village d'entreprises ne permet pas de pouvoir répondre favorablement à toutes les sollicitations.

CRACL 2021 BILAN D'EXPLOITATION 6 TRANCHES

COMPTE DE RESULTAT																
EN K€ HT														Réalisé	Prévisionnel	
	2009 CUMUL	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	CUMUL	
Recettes															2 042	
LOYERS**	4 778	633	618	667	702	708	730	698	621	665	780	827	888	794	31 176	
CHARGES PAYEES	1 356	185	186	203	204	198	189	184	172	161	157	189	205	200	7 479	
REPRISE SUBVENTION INVESTISSEMENT	822	103	102	109	133	132	131	131	131	156	133	130	119	109	3 756	
PRODUITS FINANCIERS	18			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	
SUBVENT. D'EQUILIBRE				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VALEUR DU TERRAIN A TERMINAISON				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DIVERS (DONT PHOTOVOLTAIQUE)	15	0	8	7	9	20	9	8	21	13	4	4	4	4	234	
TOTAL PRODUITS	6 989	916	914	986	1 048	1 058	1 060	1 021	945	995	1 074	1 150	1 216	1 107	42 659	
Dépenses																
ACHAT MATIERES PREMIERES	372	59	57	73	84	71	71	61	64	69	85	105	111	140	3 848	
CHARGES (gardienage, maintenance ...)	729	53	60	77	79	74	73	74	74	80	76	81	62	63	3 125	
CH. DE GESTION SEBA 15	374	61	59	64	68	72	73	68	63	71	76	87	87	76	2 933	
CHARGES ACCUEIL	34	36	37	37	40	39	39	36	39	42	51	45	44	44	1 443	
CHARGES (esp verts, nettoyage, PTT refacturés)	1 523	153	143	140	138	131	132	131	117	118	97	126	120	122	6 051	
ASSURANCES	52	5	4	4	5	5	6	6	6	11	6	8	8	8	311	
IMPOTS FONCIERS, TP et REDEVANCE OM	737	112	114	127	140	138	145	141	139	142	135	144	139	141	5 735	
FRAIS FINANCIERS *	1 832	106	94	90	110	110	106	64	57	58	73	67	62	65	3 779	
Dont Intérêt sur ligne de trésorerie	30	4	4	3	2	4	6	7	0	9	2	2	2	7	364	
TRAVAUX	156	49	31	55	49	31	33	26	28	43	43	39	31	30	1 244	
AMORTISSEMENT BATIMENT	2 454	312	311	331	401	406	407	406	403	462	431	416	381	326	11 169	
AMORTISSEMENT MATERIEL	122	17	16	10	7	2	2	2	2	1					181	
PROVISION POUR DEPRECIATION TERRAIN	155	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	350	
TOTAL CHARGES	8 540	980	939	1 023	1 134	1 093	1 101	1 029	1 006	1 111	1 087	1 132	1 059	1 029	40 199	
RESULTAT	-1 551	-64	-25	-37	-86	-35	-41	-8	-61	-116	-13	18	157	78	2 460	
RESULTAT cumulé Avant impôts	-1 551	-1 614	-1 639	-1 675	-1 761	-1 796	-1 837	-1 845	-1 906	-2 022	-2 035	-2 017	-1 860	-1 782	2 462	

** estimation 85 % occupation en 2022 et 87 % en 2023 et années suivantes indexation

PLAN DE TRESORERIE - HORS FLUX DE TVA																
EN K€ HT														Réalisé	Prévisionnel	
Années	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022		
PRODUITS ENCAISSES	5 381	786	814	812	877	915	926	928	890	814	839	941	1 020	1 097	998	38 903
CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES	-5 193	-673	-653	-598	-668	-712	-670	-676	-607	-587	-634	-642	-702	-664	-689	-28 541
CHARGES D'INVESTISSEMENT		-63														-63
FLUX D'EXPLOITATION	188	50	161	214	209	202	255	252	283	227	205	299	318	433	309	10 297
INVESTISSEMENT /GROSSES REPARATIONS				-11	-83	-36	-52			-26	-35	-34	-94	-58	-30	-1 059
CESSION FIN DE CONCESSION (VNC)																0
FLUX D'INVESTISSEMENT	0	0	0	0	-11	-83	-36	-52	0	-26	-35	-34	-94	-58	-30	-1 059
EMPRUNT																0
REMBOURSEMENT EMPRUNT	-766	-166	-187	-210	-209	-273	-288	-251	-210	-219	-236	-266	-277	-283	-272	-8 172
SUBVENTION INVESTISSEMENT	208	100	92													400
CESSION			260													260
TVA à DECAISSER				-63								-27		-10		-100
FLUX DE FINANCEMENT	-558	-66	165	-273	-209	-273	-288	-251	-210	-219	-236	-293	-277	-293	-272	-7 612
TRESORERIE ANNUELLE		-16	326	-59	-12	-153	-68	-52	73	-18	-66	-28	-53	82	7	
TRESORERIE CUMULEE	-370	-386	-60	-119	-131	-284	-352	-404	-331	-349	-415	-443	-496	-414	-407	1 626

1ère tranche		
Bureaux :	792	792
Ateliers :	929	929
TOTAL	1 721	1 721

2nde tranche		
Bureaux :	544	544
Ateliers :	2 000	2 000
TOTAL	2 544	2 544

3ème tranche		
Bureaux :	2 489	2 489
TOTAL		2 489

4ème tranche		
Bureaux :	328	328
TOTAL		328

5ème tranche		
Bureaux :	777	777

6ème tranche		
Bureaux :	525	525

Indexation :	
charges	1,4%
produits	1,1%
Foncier bâti	1,4%

Taux rémunération SEBA 15	8,00%
---------------------------	-------

TRANCHE	
Inv. 1ère tranche	1 469
Inv. 2ème tranche	2 166
Inv. 3ème tranche	2 779
Inv. 4ème tranche	2 620
Inv. 5ème tranche	2 199
Inv. 6ème tranche	1 575
Terrain + Aménag.	430
TOTAL	11 769
Emprunt 1	892
Emprunt 2	1 595
Emprunt 3	2 367
Emprunt 4	1 000
Emprunt 5	1 410
Emprunt 6	856
TOTAL	8 120
Subventions 1	976
Subventions 2	480
Subventions 3	525
Subventions 4	400
Cession CDG 15	1 098
Cession FIDAL	260
Subventions 5	770
Subventions 6	661
TOTAL	4 194

