

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

OP. 602 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES
AURILLAC

COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2023

Note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de gestion du village d'entreprises d'Aurillac au cours de l'exercice 2023

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 2023 les mouvements locatifs suivants :

↳ **Arrivée de 6 nouveaux locataires représentant une surface de 223,05 m²** - Union du Cantal : 12,3 m² ; TRANSPORTS LOUSTALNEAU : 19,50 m² ; MICHAEL LEROY : 14,53 m² ; ENTREPRISE CROUTE : 13,48 m² ; Z-INDEX : 130,44 m² ; IB2M : 32,80 m².

↳ **Mouvements (agrandissement ou diminution) de 8 locataires pour un solde net de - 169,82 m²** (CDE : 21,93 m² ; PALAIS DE SAVEURS : -10,50 m² ; AUBERGER ANDREE EI : 4,1 m² ; QHSE : 2,95 m² ; ORPEA : -130,00 m² ; ADOM : 0,00 m² ; INSTITUT FORMALYS : -26,20 m² ; CABA : -32,10 m²).

↳ **Départ de 6 locataires, représentant une surface de 165,60 m²** - 2G TRANSPORT : - 19,50 m² ; ADREC : -32,00 m² ; CONSTRUCTION DE LA CERRE : -11,30 m² ; PERSONNIZ MOI : -25,00 m² ; EM SOLAR : -63,30 m² ; MARION DUPORT : -14,50 m².

Solde 2023 : - 112, 37 m² (- 1, 4 % de la surface locative totale)

Au 31/12/2023 :

↳ **Le taux d'occupation du village est de 91,15 %** (714,39 m² de bureaux disponibles sur 8 071,42 m², soit 19 zones vacantes) ;

↳ **67 entreprises ou établissements occupent le Pôle Immobilier d'Entreprises, soit environ 350 emplois sur site** (de l'entrepreneur individuel à l'entreprise de plus de 80 personnes).

↳ **La trésorerie générale de l'opération s'améliore à - 285 k€ en 2023 contre - 364 k€ en 2022. Un point de vigilance reste à signaler sur la période 2024/2028** du fait d'un report de 450 k€ de capital (attaché à la période 2015/2023).

Recettes :

Le montant des recettes en 2023 se stabilise par rapport à celui de 2022 (- 5 k€, soit 0,4 %) s'établissant à **1 149 000 € HT (loyers + charges)**.

Le total des loyers perçus en 2023 représente **884 000 € HT** (882 000 € HT en 2022).

Retard de paiement au 31/12/2023 :

1 société cumule depuis plusieurs années une créance récurrente avec des difficultés pour

son apurement mais suite à sa restructuration est en train d'apurer sa dette au fil des mois. Fin 2023 sa dette s'élève à 10 413,05 € HT.

2 autres sociétés sortantes présentent des défauts de paiements de 1 908,72 € (mise en demeure en cours) et 367,57 €.

Dépenses :

Les dépenses de l'année 2023 sont en baisse par rapport à l'année 2022 et retrouve le niveau de 2021. Le poste énergie demeure à la hausse, cependant celle-ci reste limitée.

Au titre des travaux d'investissement, il faut signaler 7 opérations principales :

- Aménagement des abords du bâtiment 1
- Divers remplacements sur les équipements de chauffage, rafraichissement, ventilation des bâtiments 2 et 3
- Poursuite réfection partielle parking
- Mise en place de 3 bornes de recharge pour voiture électrique soit 6 prises, avec une subvention ADVENIR de 10 338 €
- Finalisation du décret tertiaire avec définition de l'année de référence en 2019 avec une consommation ajustée de 106 kWh/m².an. **L'objectif 2030 en valeur absolue est atteint.**
- Passage en éclairage LED progressivement dans les couloirs du bâtiment 2 et en extérieur,
- Amélioration de la signalétique : pose de nouveaux totems extérieurs avec plans de repérage

Orientations 2024 de l'opération :

En 2024, le taux d'occupation locatif devrait être un peu inférieur à 2023 compte tenu des départs partiels réalisés ou annoncés (ex : liquidation CATAPULTE, départ ISCO). Une réflexion est à prévoir concernant le bâtiment 5, Partie Tertiaire suite à ces départs.

Les travaux à programmer pour 2024 concernent :

- **La division des locaux 97 et 98 du bâtiment 5 afin de permettre la location d'une cellule à vocation d'activités d'une surface de 100 m² ;**
- Les orientations en terme de stratégie photovoltaïque sur le village : désignation d'un maître d'œuvre pour un projet d'autoconsommation ;
- La réalisation d'une étude de faisabilité pour la réalisation d'une 7^{ème} tranche.
- Réalisation d'économies d'énergie finale avec quelques pistes simples envisageables (Mise en place détection de présence dans toutes les circulations et les sanitaires, poursuite du passage à un éclairage led, remplacement les équipements techniques CVC vieillissants par des plus performants, ...)

La mise en place d'une avance de trésorerie de 500 k€ par la CABA afin d'amortir les charges de remboursement de capital de l'emprunt principal sur la période 2024/2028 (450 k€ de capital reporté en 2015 sur la période 2024/2028) et de garantir un niveau de trésorerie de l'opération sur cette période.

COMPTE DE RESULTAT

| EN K€ HT | 2009 CUMUL | | | | | | | | | | | | 2023 | Prévisionnel | | | 2 042 | |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | | 2021 | 2022 | 2 024 | | 2 025 |
| Recettes | 4 778 | 633 | 618 | 667 | 702 | 708 | 730 | 698 | 621 | 665 | 780 | 827 | 888 | 882 | 884 | 840 | 849 | 32 721 |
| LOYERS** | 1 356 | 186 | 186 | 203 | 204 | 198 | 189 | 184 | 172 | 161 | 157 | 189 | 205 | 289 | 265 | 255 | 258 | 9 501 |
| REPRISE SUBVENTION INVESTISSEMENT | 822 | 103 | 102 | 109 | 133 | 132 | 131 | 131 | 131 | 156 | 133 | 130 | 119 | 109 | 103 | 103 | 102 | 3 756 |
| PRODUITS FINANCIERS | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VALEUR DU TERRAIN A TERMINAISON | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DIVERS (DONT PHOTOVOLTAIQUE) | 15 | 0 | 8 | 7 | 9 | 20 | 8 | 8 | 21 | 13 | 4 | 4 | 4 | 5 | 22 | 4 | 4 | 253 |
| TOTAL PRODUITS | 6 989 | 916 | 914 | 986 | 1 048 | 1 058 | 1 060 | 1 021 | 945 | 995 | 1 074 | 1 150 | 1 216 | 1 285 | 1 274 | 1 202 | 1 213 | 46 245 |
| Dépenses | 372 | 59 | 57 | 73 | 84 | 71 | 71 | 61 | 64 | 69 | 85 | 105 | 111 | 191 | 199 | 180 | 183 | 5 605 |
| ACHAT MATIERES PREMIERES | 729 | 53 | 60 | 77 | 79 | 74 | 73 | 74 | 74 | 80 | 76 | 81 | 62 | 99 | 78 | 79 | 80 | 3 441 |
| CHARGES (gardienage, maintenance ...) | 374 | 61 | 59 | 64 | 68 | 72 | 73 | 68 | 63 | 71 | 76 | 87 | 87 | 90 | 86 | 80 | 81 | 3 090 |
| CH. DE GESTION SEBA 15 | 34 | 36 | 37 | 37 | 40 | 39 | 39 | 36 | 39 | 42 | 51 | 45 | 44 | 45 | 44 | 45 | 45 | 1 463 |
| CHARGES ACCUEIL | 1 523 | 153 | 143 | 140 | 138 | 131 | 132 | 131 | 117 | 118 | 97 | 126 | 120 | 114 | 93 | 95 | 96 | 5 267 |
| CHARGES (esp verts, nettoyage, PTT refacturés) | 52 | 5 | 4 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 11 | 6 | 8 | 8 | 9 | 10 | 10 | 10 | 326 |
| ASSURANCES | 737 | 112 | 114 | 127 | 140 | 138 | 145 | 141 | 139 | 142 | 135 | 144 | 139 | 143 | 141 | 143 | 145 | 5 696 |
| IMPOTS FONCIERS, TP et REDEVANCE OM | 1 832 | 106 | 94 | 90 | 110 | 110 | 106 | 64 | 57 | 58 | 73 | 67 | 62 | 56 | 67 | 78 | 76 | 3 776 |
| FRAIS FINANCIERS * | 30 | 4 | 4 | 3 | 2 | 4 | 6 | 7 | 0 | 9 | 2 | 2 | 3 | 3 | 9 | 10 | 10 | 197 |
| Dont Intérêt sur ligne de trésorerie | 156 | 49 | 31 | 55 | 49 | 31 | 33 | 26 | 28 | 43 | 43 | 39 | 31 | 38 | 10 | 38 | 38 | 1 248 |
| TRAVAUX | 2 454 | 312 | 311 | 331 | 401 | 406 | 407 | 406 | 403 | 462 | 431 | 416 | 381 | 346 | 346 | 304 | 302 | 11 231 |
| AMORTISSEMENT BATIMENT | 122 | 17 | 16 | 10 | 7 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 14 | 0 | 0 | 161 |
| AMORTISSEMENT MATERIEL | 155 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 0 | 0 | 351 |
| PROVISION POUR DEPRECIATION TERRAIN | 8 540 | 980 | 939 | 1 023 | 1 134 | 1 093 | 1 101 | 1 029 | 1 006 | 1 111 | 1 087 | 1 132 | 1 059 | 1 145 | 1 088 | 1 052 | 1 056 | 41 705 |
| TOTAL CHARGES | -1 551 | -64 | -25 | -37 | -86 | -35 | -41 | -8 | -61 | -116 | -13 | 18 | 157 | 140 | 186 | 150 | 157 | 4 540 |
| RESULTAT | -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 | -1 720 | -1 534 | -1 384 | -1 227 | 4 542 |
| RESULTAT cumulé | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Avant Impôts | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PLAN DE TRESORERIE - HORS FLUX DE TVA

| EN K€ HT | 2009 CUMUL | | | | | | | | | | | | 2023 | Prévisionnel | | | 2 042 | | |
|-------------------------------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|--------------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | | 2021 | 2022 | 2 024 | | 2 025 | CUMUL |
| Années | 5 381 | 786 | 814 | 812 | 877 | 915 | 926 | 928 | 890 | 814 | 839 | 941 | 1 020 | 1 097 | 1 176 | 1 171 | 1 099 | 1 111 | 42 489 |
| PRODUITS ENCAISSES | -5 193 | -673 | -653 | -598 | -668 | -712 | -670 | -676 | -607 | -587 | -634 | -642 | -702 | -664 | -785 | -728 | -719 | -754 | -29 955 |
| CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES | 188 | 50 | 161 | 214 | 209 | 202 | 255 | 252 | 283 | 227 | 205 | 299 | 318 | 433 | 391 | 443 | 380 | 357 | -63 |
| FLUX D'EXPLOITATION | 0 | 0 | 0 | 0 | -11 | -83 | -36 | -52 | 0 | -26 | -35 | -34 | -94 | -58 | -69 | -76 | -110 | -60 | 12 469 |
| INVESTISSEMENT /GROSSES REPARATIONS | -766 | -166 | -187 | -210 | -209 | -273 | -288 | -251 | -210 | -219 | -236 | -266 | -277 | -283 | -263 | -286 | -439 | -453 | 0 |
| CESSION FIN DE CONCESSION (VNC) | 208 | 100 | 92 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | -1 284 |
| FLUX D'INVESTISSEMENT | -558 | -66 | 165 | -273 | -209 | -273 | -288 | -251 | -210 | -219 | -236 | -293 | -277 | -293 | -272 | -288 | -61 | -453 | 0 |
| EMPRUNT | -766 | -166 | -187 | -210 | -209 | -273 | -288 | -251 | -210 | -219 | -236 | -266 | -277 | -283 | -263 | -286 | -439 | -453 | -8 163 |
| REMBOURSEMENT EMPRUNT | 208 | 100 | 92 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 400 |
| SUBVENTION INVESTISSEMENT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 260 |
| CESSION / AVANCE DE TRESORERIE | -370 | -386 | -60 | -119 | -131 | -284 | -352 | -404 | -331 | -349 | -415 | -443 | -496 | -414 | -364 | -285 | 46 | -110 | 661 |
| TVA à DECAISSER | -370 | -386 | -60 | -119 | -131 | -284 | -352 | -404 | -331 | -349 | -415 | -443 | -496 | -414 | -364 | -285 | 46 | -110 | 661 |
| FLUX DE FINANCEMENT | -558 | -66 | 165 | -273 | -209 | -273 | -288 | -251 | -210 | -219 | -236 | -293 | -277 | -293 | -272 | -288 | 61 | -453 | -7 614 |
| TRESORERIE ANUELLE | -16 | 326 | -59 | -12 | -153 | -68 | -52 | 73 | -18 | -66 | -28 | -53 | 82 | 50 | 79 | 331 | -156 | 260 | 770 |
| TRESORERIE CUMULEE | -370 | -386 | -60 | -119 | -131 | -284 | -352 | -404 | -331 | -349 | -415 | -443 | -496 | -414 | -364 | -285 | 46 | -110 | 3 571 |

| TRANCHE | 1 469 | 2 166 | 2 779 | 2 620 | 2 199 | 1 575 | 430 | 11 769 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|
| 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 |

| Indexation : | 1,4% |
|-------------------------------|------|
| charges produits Foncier batt | 1,1% |
| Taux rémunération SEBA 15 | 1,4% |

| 1ère tranche | 792 |
|--------------|-------|
| Bureaux | 929 |
| Ateliers | 1 771 |
| TOTAL | |
| 2nde tranche | 544 |
| Bureaux | 2 000 |
| Ateliers | 2 544 |
| TOTAL | |
| 3ème tranche | 2 489 |
| Bureaux | 3 28 |
| Ateliers | 777 |
| TOTAL | |
| 4ème tranche | 525 |
| Bureaux | |
| Ateliers | |
| TOTAL | |

