

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

OP. 602 – GESTION VILLAGE D'ENTREPRISES
AURILLAC

COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2024

Note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de gestion du village d'entreprises d'Aurillac au cours de l'exercice 2024

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 d'entreprises a été réalisé en 6 tranches.

Commercialisation :

Sur l'ensemble du village d'entreprises, on note en 2024 les mouvements locatifs suivants :

⇒ **Arrivée de 10 nouveaux locataires représentant une surface de 253,19 m²** - SOS 4 ERP : 22,35 m² ; BENOIT ALAZARD PHOTOGRAPHE : 12,64 m² ; SK LOUNGE : 15,44 m² ; TESIM : 25,89 m² ; AZEL DISTRI : 16,75 m² ; 2G TRANSPORTS : 15,42 m² ; SOOBAYA : 94,50 m² ; ADEA AUDIT : 20,75 m² ; THERM IG BET : 14,53 m² ; JC DECAUX : 15,02 m².

⇒ **Mouvements (agrandissement ou diminution) de 3 locataires pour un solde net de + 23,37 m²** : (INSTITUT FORMALYS : +1.13 m² ; SYSTEM D15 : +21.67 m² ; ADOM : +0.57 m²).

⇒ **Départ de 9 locataires, représentant une surface de 365,92 m²** - ADEPA : -61,35 m² ; CATAPULTE : -110,82 m² ; transport LOUSTALNEAU : -19,50 m² ; LADS 1 CLICK : -22,28 m² ; RANDSTAD : -24 m² ; Mickael LEROY : -14,53 m² ; ISCO SOLUTIONS : -85,60 m² ; SK LOUNGE : -15,44 m² ; LA CREMADE RAMONAGE : -12,40 m².

Au 31/12/2024 :

⇒ **Le taux d'occupation du village est de 95,67 %** (350 m² de bureaux disponibles sur 8 071 m²) ;

⇒ **67 entreprises ou établissements occupent le Pôle Immobilier d'Entreprises, soit environ 380 emplois sur site** (de l'entrepreneur individuel à l'entreprise de plus de 80 personnes).

⇒ **La trésorerie générale de l'opération s'améliore à +31 k€ en 2024 contre – 285 k€ en 2023** grâce à la mise en place d'une avance de trésorerie rémunérée de 500 k€ sur 5 ans par Aurillac Agglo au profit de l'opération.

Rappel du point de vigilance sur la période 2024/2028 du fait d'un report de 450 k€ de capital (attaché à la période 2015/2023) : forte augmentation du capital d'emprunt à rembourser sur cette période 2024/2028.

Recettes :

Le montant des recettes en 2024 est en légère hausse par rapport à celui de 2023 (+ 3 k€) s'établissant à **1 277 000 € HT (loyers + charges)**.

Le total des loyers perçus en 2024 représente **927 000 € HT** (884 000 € HT en 2023) soit **une augmentation de 5 % des recettes locatives**.

Dépenses :

Les dépenses de l'année 2024 sont en légère baisse par rapport à l'année 2023. Le poste énergie rebaisse enfin après deux années de fortes augmentations (167 k€ en 2024 contre 199 en 2023).

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

- Le réaménagement de 2 ateliers artisanaux avec création de bureaux, sanitaires et séparation des espaces (locaux 97/98)
- Divers remplacements sur les équipements de chauffage, rafraichissement local autocom, groupe VMC.
- Réfection de bureaux, sanitaires, poursuite de relamping avec passage en led des locaux etc...
- Amélioration de la signalétique : rationalisation information : Bâtiment/ étage/ bureaux
- Pose d'un nouveau portique pour accès à la cour intérieure du VE
- Réalisation de 2 études de faisabilité : Potentiel photovoltaïque du VE et la 7^{ième} Tranche.

Orientations investissement 2025 de l'opération :

- Réaliser l'opération Photovoltaïque sur les bâtiments 3 et 4.
- Réaliser les études opérationnelles (jusqu'au PRO/DCE) de la 7^{ième} Tranche du village d'entreprises.
- Investissements majeurs : curatif : remplacement de la PAC du bâtiment 3 ; préventif : remplacement du groupe froid du bâtiment 4.
- Autres : création d'un nouveau service de douches pour la pratique sportive de la pause méridienne, poursuite passage en leds des locaux etc ...

COMPTÉ DE RESULTAT

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

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

PLAN DE TRESORERIE - HORS FLUX DE TVA

FRANCIE	
inv. zone franche	1 469
inv. zone franche	2 165
inv. zone franche	2 620
inv. zone franche	2 620
inv. zone franche	2 199
inv. zone franche	1 575
inv. zone franche	1 575
TOTAL	11 769
TOTAL + Antélag.	11 769
Emploi 1	892
Emploi 2	1 595
Emploi 3	2 367
Emploi 4	2 000
Emploi 5	1 000
Emploi 6	856
TOTAL	8 120
Subventions 1	976
Subventions 2	480
Subventions 3	525
Subventions 4	525
Subventions 5	400
Subventions 6	1 098
Cession CDG 15	260
Cession FIDAL	260
Subventions 7	170
Subventions 8	170
TOTAL	4 944

[illegible]

TAX REJECTION CHALLENGE: COMMENTARY

EMPRUNTS		1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	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	2 023	2 024	2 025	2 026	CUMUL	
Montant prêt 1ère tranche taux durée date souscription différé période		902 458 2,50% 30 1 998 2 15/04/1998																														
Int. moratoires																																
F.F. CAPITAL à rembourser		1	37	45	45	44	42	41	40	39	37	36	34	33	31	29	27	26	24	8	9	8	8	8	7	7	5	5	8	3	3	685
ANNUTE		0	0	0	22	23	24	25	26	27	29	30	32	33	35	37	39	39	41	43	28	29	30	31	32	32	33	34	36	37	38	905
K restant du		902	902	902	880	857	833	808	782	755	726	696	664	631	596	559	520	479	436	408	379	349	318	286	254	221	187	151	114	76		1 590
Montant prêt 2ème tranche taux durée date souscription différé période		1 595 122 2,20% 30 2 000 2 01/10/2000																														
Int. moratoires																																
F.F. CAPITAL à rembourser		1	44	69	69	69	67	54	52	50	50	55	63	48	31	38	38	38	36	24	14	16	15	14	10	12	10	10	19	8	6	886
ANNUTE		0	0	0	35	37	50	52	54	54	54	49	43	58	74	67	67	67	74	79	46	47	49	50	53	55	57	58	60	62	1 597	
K restant du		0	0	1 595	1 560	1 523	1 473	1 421	1 367	1 318	1 275	1 217	1 143	1 076	1 009	935	856	810	763	714	664	611	558	503	446	388	328	266			2 483	
Montant prêt 3ème tranche +4ème tranche taux variable (taux + 0,325%) taux fixe durée date souscription différé période		3 367 000 0,000% 25 5,057% 2 001 2 14/06/2001																														
Int. moratoires																																
F.F. CAPITAL à rembourser		13	62	110	112	114	118	118	118	118	143	46	23	32	32	23	11	12	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	946
ANNUTE		0	0	0	44	46	52	55	57	57	87	92	96	101	105	111	117	117	73	80	87	94	102	126	118	117	136	286	296	307	3 376	
K restant du		3 367	3 367	3 367	3 323	3 277	3 225	3 170	3 083	2 991	2 895	2 794	2 689	2 578	2 461	2 368	2 271	2 178	2 085	1 992	1 899	1 806	1 714	1 621	1 528	1 435	1 342	1 242	946	639	4 309	
Montant prêt 5ème tranche taux variable (taux + 0,25%) taux fixe durée date souscription différé période		1 410 000 2,740% 25+9 2 012 1 14/06/2001																														
Int. moratoires																																
F.F. CAPITAL à rembourser		33	37	35	35	33	32	30	29	25	28	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	10	12	10	10	11	12	13	14		
ANNUTE		56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	58	59	57	56	599
K restant du		89	93	91	89	88	86	85	81	84	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	2 003
Montant prêt 6ème tranche taux variable (taux + 0,25%) taux fixe durée date souscription différé période		900 000 2,300% 25+5 2 018 1																														
Int. moratoires																																
F.F. CAPITAL à rembourser		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	345
ANNUTE		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	898
K restant du		900	893	886	879	872	865	858	851	844	837	830	823	816	809	802	795	788	781	774	767	760	753	746	739	732	725	718	711	704	697	690
TOTAL F.F.		1	37	46	102	175	221	220	208	209	205	234	143	104	94	90	109	111	90	57	57	58	71	62	66	58	56	67	49	45	3 461	
TOTAL CAPITAL		0	0	0	22	23	59	106	122	131	138	166	167	187	210	209	273	288	251	210	219	236	266	291	283	263	286	439	453	468	8 186	
TOTAL ANNUTE		1	37	46	111	198	280	326	330	340	343	400	310	291	304	299	382	399	341	267	276	294	337	353	349	321	342	506	502	513	11 628	