

**Compte rendu annuel aux collectivités
au 31-12-2022
Bilan et Note financière – Avenant n°1**

Concession d'aménagement Normand'Innov 2

Caligny - 61

Syndicat Mixte « Normand'Innov »

NORMAND'INNOV
TERRE D'INNOVATION PARTAGEE

Sommaire

I.	Rappel du cadre juridique, administratif et financier	4
1.	Cadre juridique	4
2.	Rappel de la mission de la SHEMA dans le cadre de la concession	5
3.	Situation administrative	7
4.	Bilan Financier de la concession – rappel du bilan initial	7
II.	Etat d’avancement au 31/12/2022	8
1.	Aménagement	8
2.	Centre R&D et de formation et Utilités	10
3.	Restaurant interentreprises	11
4.	Centre d’essais dynamiques	12
5.	Thermocoax	12
6.	Opération immobilière industrielle	12
7.	Opération immobilière tertiaire	12
III.	Situation des comptes en dépenses et en recettes au 31/12/2022	13
1.	Aménagement	13
2.	Centre R&D et de formation et Utilités	15
3.	Restaurant interentreprises	17
4.	Centre d’essais dynamiques	18
5.	Thermocoax	19
8.	Opération immobilière industrielle	20
9.	Opération immobilière tertiaire	20
IV.	Bilan prévisionnel révisé au 31/12/2022 en vue de l’établissement d’un avenant	21
1.	Aménagement	23
1.1	DEPENSES	23
1.2	RECETTES	26
2.	Centre R&D et de formation et utilités	28
3.	Restaurant interentreprises	30
4.	Centre d’essais dynamiques	32
5.	Thermocoax	34
6.	Opération immobilière industrielle	36
7.	Opération immobilière tertiaire	38
V.	Plan de trésorerie prévisionnel	40
1.	Aménagement	40
2.	Centre R&D	41
3.	Restaurant interentreprises	42

4. Centre d'essais dynamiques	43
5. Thermocoax	44
6. Opération bâtiment industriel	45
7. Opération bâtiment tertiaire	46
8. Synthèse	47

I. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE, ADMINISTRATIF ET FINANCIER

1. Cadre juridique

Le Syndicat Mixte « Normand’Innov », composé de la Région Normandie, du Conseil Départemental de l’Orne et de la Communauté d’agglomération Flers Agglo, a été créé par délibération en date du 28 juin 2005 pour répondre au projet de développement d’un pôle d’activités dédié à la production, la formation et les transferts de technologie dans les domaines de la mécanique et des métaux, pôle accueillant notamment le développement du groupe industriel FAURECIA, en choisissant de réaliser l’aménagement d’une zone d’activité d’environ 50 hectares.

Par délibération du 28 Juin 2005, le Syndicat Mixte PREA, a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l’Urbanisme, de confier à la SHEMA dans le cadre d’une Convention Publique d’Aménagement (CPA) une mission globale d’aménagement de la future zone d’activité, ainsi que la construction de divers équipements tels qu’un restaurant interentreprises, un centre de Recherche et développement et de formation, un centre d’essais dynamiques.

Le stock de terrains disponible diminuant et la concession arrivant bientôt à son terme (31/12/2021), le Syndicat Mixte a mené dès 2015 les études préalables de faisabilité et d’opportunité économique d’une extension.

Ces études ont démontré l’intérêt de poursuivre l’aménagement du site vers le sud, permettant d’offrir des nouvelles surfaces cessibles, de créer une 2ème entrée-sortie du site et de conforter et de développer les activités économiques du territoire.

Le Syndicat Mixte a donc confirmé en 2018 sa volonté d’étendre le campus existant et de créer une ZAC d’une surface d’environ 40 hectares avec pour objectifs de :

- Raccorder la voie de desserte du site Normand’Innov 1 à la déviation Nord-Ouest de Flers afin d’améliorer l’accès au site par la déviation ; de supprimer la desserte en impasse du site.
- Conserver le principe du site Normand’Innov 1 en concevant des parcelles viabilisées de grandes surfaces pour pouvoir accueillir des entreprises sur des terrains de plus d’un hectare.
- Prévoir quelques terrains de moins de 5 000 m² pour développer des services aux entreprises (conciergerie, centre de formation, centre de recherche et développement, pépinière, etc.).
- Concevoir l’extension du site avec une approche de développement durable par une gestion raisonnée des eaux pluviales (noues, bassin), une approche paysagère, valoriser les berges de la Vère dans le projet d’aménagement.
- Prendre en compte les déplacements doux et les nouvelles mobilités : concevoir des cheminements piétons, penser des liaisons vélo entre le site initial et Normand’Innov2, réaliser des places de covoiturage, des bornes de recharges électriques pour les voitures et vélos, réaliser des arrêts de bus (TAD).

Afin d’assurer la maîtrise publique du développement d’activités et la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de ce projet avec le cadre de vie environnant, le Syndicat Mixte a décidé : d’engager une procédure de Zone d’Aménagement Concerté qui représente la procédure la plus adaptée à l’émergence d’un projet urbain maîtrisé sur le moyen et long terme, que cette ZAC se fasse sous le mode de la concession d’aménagement sans transfert de risque, et de confier au nouvel aménageur les terrains non cédés ainsi que les divers immobiliers de la zone initiale qui participent au développement global du site.

Par délibération en date du 29 novembre 2021, le Syndicat Mixte Normand'Innov, a décidé, en application des dispositions des articles R. 300-11-1 à R. 300-11-3 du Code de l'Urbanisme, de confier à la SHEMA, dans le cadre d'une Concession d'Aménagement ne transférant pas un risque économique à l'aménageur, une mission globale d'aménagement de l'extension du site actuel ainsi que la reprise du site existant y compris le portage et la gestion immobilière des immeubles (Notification de la Concession en date du 16 décembre 2021).

Le compte rendu annuel d'activité aux collectivités locales constitue une obligation légale dans le cadre d'une concession d'aménagement. C'est, en effet, une modalité essentielle du contrôle technique, financier et comptable exercé par la collectivité contractante qui s'exerce sous la forme d'un compte rendu au Syndicat Mixte Normand'Innov. Celui-ci se prononce par un vote qui valide le compte rendu financier de l'opération et sa participation.

Pour mémoire, l'article L.1524-3 du Code Général des Collectivités Locales précise:

« Lorsqu'une Société d'Economie Mixte locale exerce, pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un groupement, des prérogatives de puissance publique, elle établit chaque année, un rapport spécial sur les conditions de leur exercice qui est présenté à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement et qui est adressée au représentant de l'Etat dans le département ».

Le présent rapport présente le bilan de ce qu'est « le réalisé » sur l'année 2022 dans le cadre de la Concession d'Aménagement au niveau opérationnel et financier, ainsi que les prévisions sur les années suivantes jusqu'au terme de la Concession (durée de 20 ans).

2. Rappel de la mission de la SHEMA dans le cadre de la concession d'aménagement

Le 29 novembre 2021, le Syndicat Mixte Normand'Innov a confié à la SHEMA une mission d'aménagement de l'extension du site Normand'Innov situé au lieudit « le Pont de Vère » à Caligny à travers une Concession d'aménagement sans transfert de risque.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, d'installations et équipements divers à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concertée.

Cette Convention Publique d'Aménagement a été signée par la SHEMA et le Syndicat Mixte Normand'Innov le 10 décembre 2021, reçue le 15 décembre 2021 par le représentant de l'Etat.

Missions de l'Aménageurs (Traité de Concession pages 7 et 8) :

- 1) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

- 2) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - La mise au point du dossier de réalisation de la ZAC le cas échéant,
 - La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
 - Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associée aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par le concédant ou une collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ;
 - L'obtention des autorisations d'urbanisme pour les opérations immobilières prévues au programme
- 3) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- 4) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- 5) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- 6) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le syndicat concédant aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- 7) **Assurer l'ensemble des tâches** de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération,
 - assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

D'une manière générale, la SHEMA doit assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la collectivité publique cocontractante sur les conditions de déroulement de l'opération.

3. Situation administrative

10/12/2021 : Signature du traité de concession entre le Syndicat Mixte et la SHEMA pour une durée de 20 ans.

31/12/2021 : Acquisition (par transfert d'actifs comptables) des terrains cessibles non vendus sur le site existant pour un montant de 979 436 €

31/12/2021 : Acquisition (par transfert d'actifs comptables) de terrains du site existant destinés aux espaces publics mais devant faire l'objet de travaux avant rétrocession au Syndicat Mixte, à titre gratuit.

31/12/2021 : Acquisition (par transfert d'actifs comptables) des immeubles RIE, Centre R&D et de Formation, Utilités, Centre d'essais dynamiques et Usine Thermocoax pour un montant de 14 558 765 €.

14/12/2022 : Acquisition auprès du Syndicat Mixte des terrains du périmètre de la ZAC (ZO1, ZO4, ZO5 et ZO6 (Caligny) pour un montant provisoire de 1 483 834 €

4. Bilan Financier de la concession – rappel du bilan initial

	TOTAL	Aménagement	Centre R&D	RIE	CED	THERMOCOAX	INDUSTRIE	TERTIAIRE
DÉPENSES € H.T.	67 042 797	12 482 322	11 565 563	1 474 424	5 225 336	10 768 460	14 309 726	11 216 966
1 Acquisitions	18 185 883	2 474 184	2 731 933	613 547	1 049 765	9 870 996	1 190 250	255 208
2 Etudes	256 433	179 938	-	-	-	-	32 495	44 000
3 Honoraires	2 033 075	586 961	-	-	-	-	690 106	756 009
D40-Travaux	23 610 100	7 201 600	-	-	-	-	9 453 500	6 955 000
5 Frais divers	1 456 099	878 348	-	-	-	-	251 289	326 461
6 Charges de gestion	14 796 857	163 693	7 715 226	737 310	3 718 190	498 945	909 045	1 054 447
7 Rémunération société	3 350 022	788 599	789 337	77 167	422 380	103 899	510 975	657 665
8 Frais financiers	3 354 329	209 000	329 067	46 400	35 000	294 620	1 272 066	1 168 176
	-							
RECETTES € H.T.	73 282 464	13 230 463	12 441 437	1 770 071	7 779 046	10 768 459	14 309 726	12 983 262
1 Cessions	27 056 050	6 730 463	1 199 679	285 071	435 962	8 324 673	8 350 430	1 729 771
2 Subventions	2 000 000	500 000	-	-	-	-	-	1 500 000
3 Participations	9 385 000	6 000 000	-	385 000	-	-	-	3 000 000
4 Produits de gestion	34 841 415	-	11 241 758	1 100 000	7 343 084	2 443 786	5 959 296	6 753 491
5 Produits financiers		-	-	-	-	-	-	-
	-							
SOLDE	6 239 668	748 141	875 874	295 647	2 553 710	0	0	1 766 296

II. ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2022

1. Aménagement

Dès la notification du traité de concession, ont eu lieu au 31/12/2021, les acquisitions, par transfert d'actifs comptables, des terrains non cédés du site existant, ainsi que des terrains destinés aux espaces publics mais devant faire l'objet de travaux.

Plus tard, l'aménageur a acquis par acte notarié en date du 14/12/2022, les terrains du périmètre de la ZAC à aménager.

D'un point de vue réglementaire, après obtention de l'arrêté de création de la ZAC, l'équipe de maîtrise d'œuvre a pu poursuivre la mise au point du dossier de réalisation.

Aussi, en parallèle, sur la base des études géotechniques réalisées et après échanges avec les concessionnaires des différents réseaux, le maître d'œuvre a finalisé ses études au stade PRO et rédigé le dossier de consultation des entreprises.

La consultation a été lancée en date du 1^{er} décembre 2022 pour une réception des offres au 24/01/2023 après report de la date.

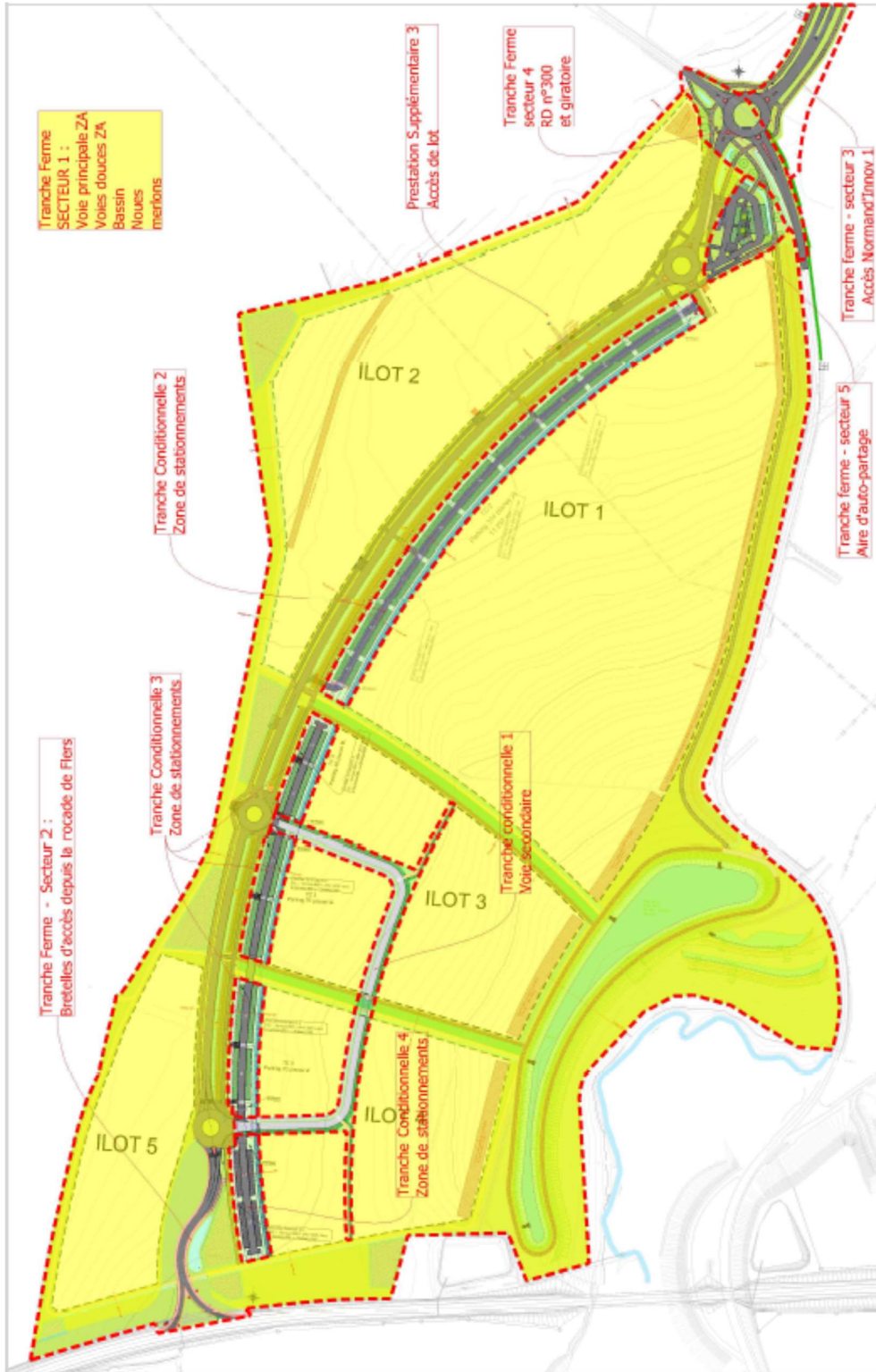
L'aménagement prévoit la réalisation d'une voie principale depuis le RD 300 au Nord, en lien avec le site existant, vers la rocade Nord-Ouest de Flers qui dessert 5 îlots dont un îlot d'une surface de plus de 10 hectares.

Il est prévu l'aménagement d'aires de stationnement le long de cette voirie principale et, de manière optionnelle en fonction de la commercialisation, la réalisation d'une voie secondaire permettant de redécouper les îlots 3 et 4,

Une aire multimodale sera aménagée près du rond-point de la RD300.

La surface cessible in fine sera d'environ 23,7 hectares.

Cette ZAC se veut qualitative et exemplaire en matière environnementale.



2. Centre R&D et de formation et Utilités

Au 31/12/2021, a eu lieu l'acquisition de l'ensemble immobilier par transfert d'actifs comptables depuis la concession initiale qui s'est achevée.

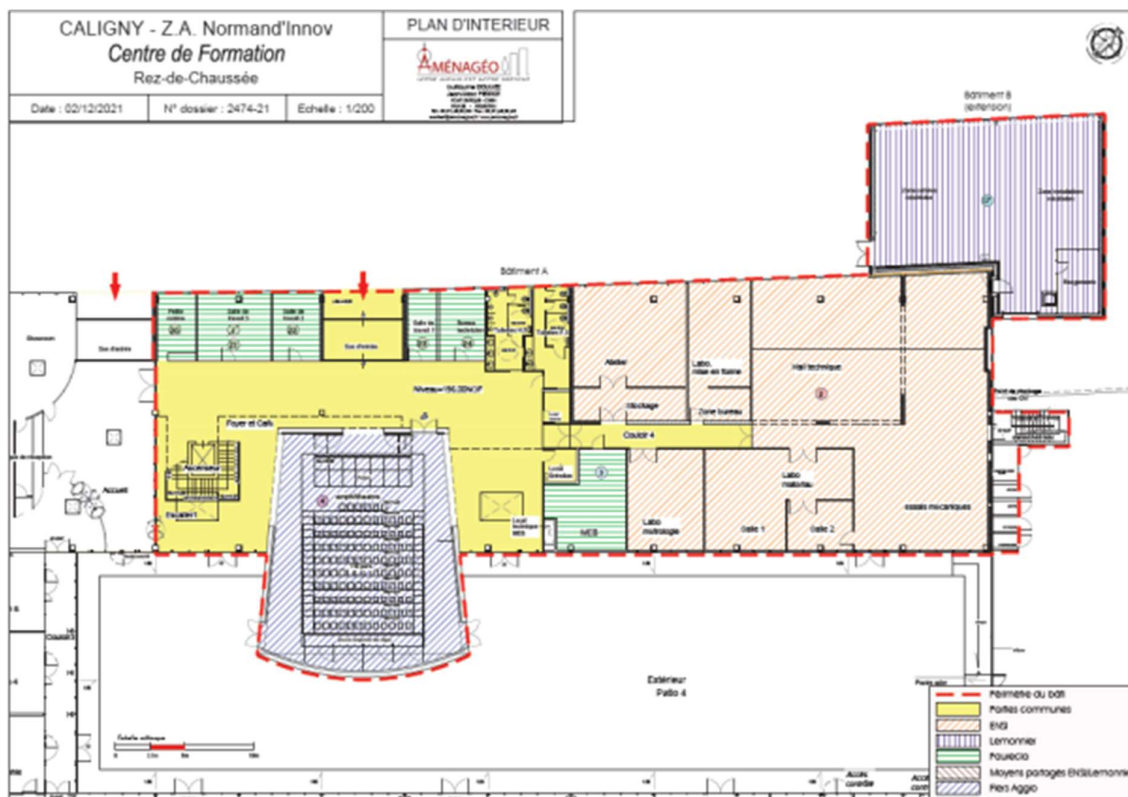
Courant 2022, la gestion immobilière avec les 4 occupants (ENSI CAEN, Institut Lemonnier, Faurecia et Flers Agglo avec le campus connecté) s'est mise en place avec notamment la reprise des contrats de fourniture, des vérifications techniques et des prestations de ménage et de maintenance, la refacturation des loyers et des charges selon les millièmes prévues dans les contrats.

Toutefois, cette organisation sera modifiée car l'ENSI CAEN a annoncé son départ du site en juin 2023.

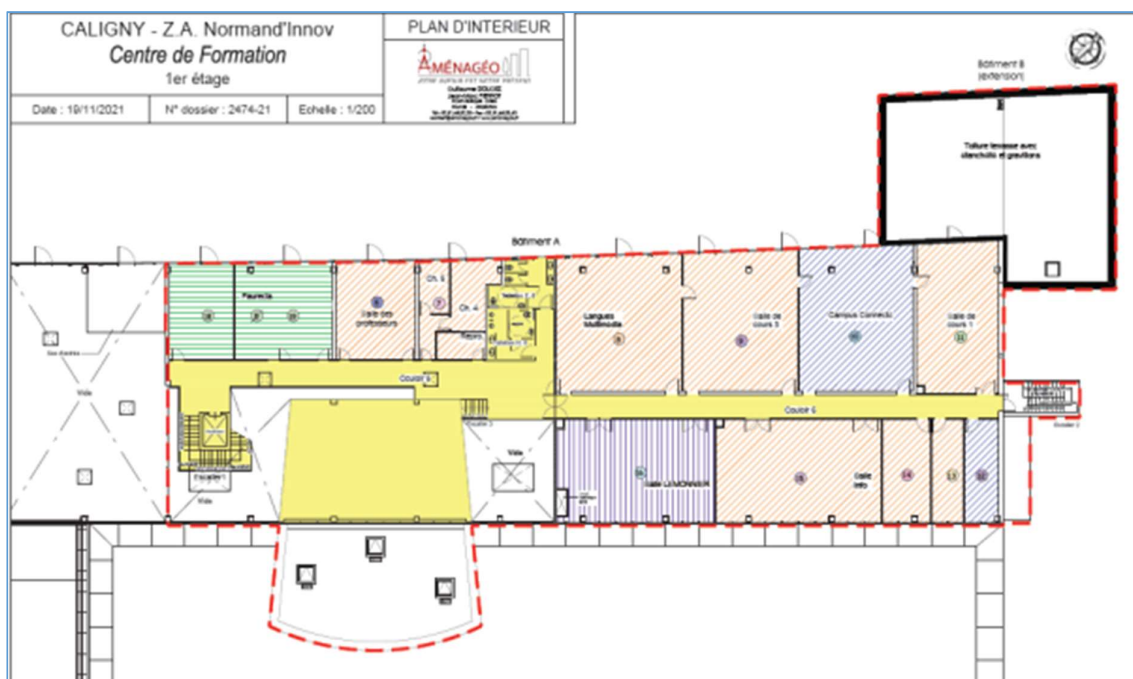
Les surfaces ainsi laissées libres seront occupées par l'Ecole de production en cours d'accréditation en attendant d'avoir des locaux plus adaptés.

Rappel des surfaces occupées / répartition entre les différents occupants :

Rez-de-chaussée



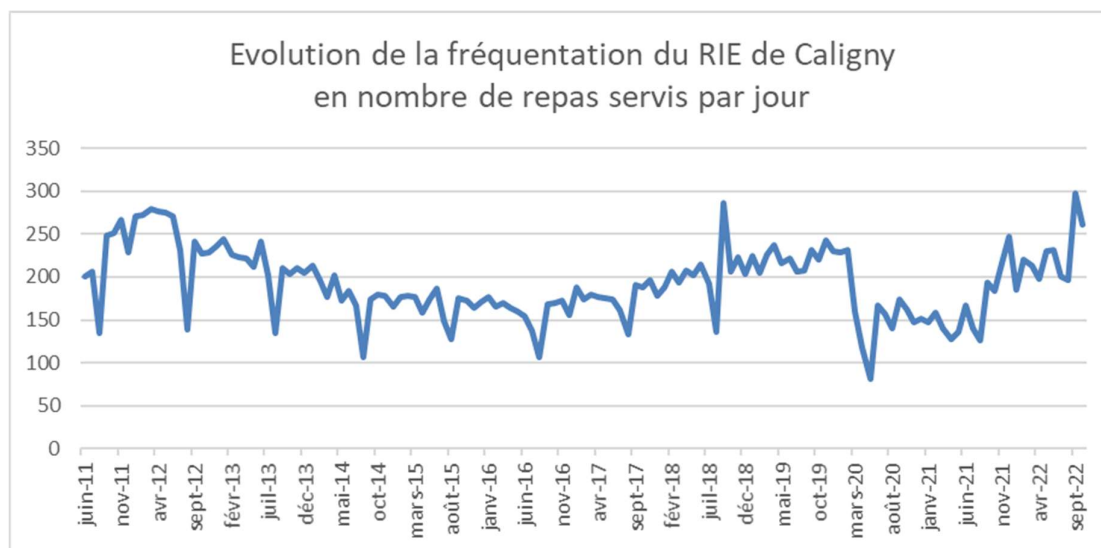
Etage



3. Restaurant interentreprises

Au 31/12/2021, a eu lieu l'acquisition de l'ensemble immobilier par transfert d'actifs comptables depuis la concession initiale qui s'est achevée.

Rappel de l'évolution de la fréquence depuis l'ouverture du restaurant :



Avec l'arrivée de la société Thermocoax en octobre 2021, la fréquentation du restaurant remonte et retrouve son niveau de 2019 avec 224 couverts moyens servis par jour (de janvier à novembre 2022).

4. Centre d'essais dynamiques

Au 31/12/2021, a eu lieu l'acquisition de l'ensemble immobilier par transfert d'actifs comptables depuis la concession initiale qui s'est achevée.

Suite à la demande de la CCI pour l'acquisition d'un mannequin supplémentaire et divers capteurs correspondant pour l'activité Crash-test, le Syndicat Mixte a approuvé l'investissement supplémentaire par délibération du 26 juin 2022 budgétée à 170 000 € HT.

La consultation par appel d'offres a été lancée le 27 janvier 2023 pour une réception des plis en date du 28 février 2023.

Les offres reçues sont en cours d'analyse.

5. Thermocoax

Au 31/12/2021, a eu lieu l'acquisition de l'ensemble immobilier par transfert d'actifs comptables depuis la concession initiale qui s'est achevée.

L'année 2022 a été consacrée à la levée des réserves suite à la livraison de l'immeuble le 1^{er} octobre 2021.

6. Opération immobilière industrielle

Sans objet à ce stade.

7. Opération immobilière tertiaire

Sans objet à ce stade.

III. SITUATION DES COMPTES EN DEPENSES ET EN RECETTES AU 31/12/2022

1. Aménagement

11680 NORMAND'INNOV Aménagement
Etat au 31-12-2022

Intitulé	Facturation		
	Bilan HT	Engagé total HT	Réalisé HT
1 DEPENSES	12 482 322,17 €	3 132 533,36 €	2 672 119,05 €
1 Acquisitions	2 474 184,00 €	2 463 270,00 €	2 463 270,00 €
<i>1 Acquisitions</i>	€		€
<i>100 Acquisitions</i>	2 342 810,00 €	2 463 270,00 €	2 463 270,00 €
<i>101 Frais Divers</i>	131 374,00 €	€	€
2 Etudes	179 937,00 €	40 891,00 €	18 829,00 €
<i>202 Etudes Géotechniques</i>	58 760,00 €	8 595,00 €	5 925,00 €
<i>204 Etudes Générales</i>	80 950,00 €	32 296,00 €	12 904,00 €
<i>205 Levées Topographiques</i>	24 380,00 €	€	€
<i>209 Autres Études</i>	15 847,00 €	€	€
3 Honoraires	586 961,00 €	256 782,03 €	54 947,87 €
<i>300 BET</i>	435 728,00 €	246 602,03 €	47 242,87 €
<i>302 SPS</i>	27 233,00 €	€	€
<i>303 Conseil Juridique</i>	30 000,00 €	€	€
<i>304 Géomètre</i>	20 000,00 €	280,00 €	280,00 €
<i>307 Prestations de Services (Architecte Conseil.....)</i>	39 000,00 €	9 900,00 €	7 425,00 €
<i>309 Autres Honoraires</i>	35 000,00 €	€	€
4 Travaux	7 201 600,00 €	2 176,00 €	2 176,00 €
<i>401 Concessionnaires/Branchements</i>	210 000,00 €	€	€
<i>402 VRD</i>	6 144 000,00 €	€	€
<i>409 Autres Travaux</i>	847 600,00 €	2 176,00 €	2 176,00 €
5 Frais divers	878 348,00 €	2 976,83 €	2 976,83 €
<i>500 Frais AO</i>	26 664,00 €	1 312,82 €	1 312,82 €
<i>501 Reprographie</i>	17 776,00 €	€	€
<i>504 Fonds de Concours</i>	494 197,00 €	€	€
<i>509 Autres Frais</i>	21 110,00 €	664,01 €	664,01 €
<i>550 Frais de Commercialisation</i>	218 601,00 €	€	€
<i>551 Frais de Communication</i>	100 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
6 Charges de gestion	163 693,00 €	1 757,00 €	1 757,00 €
<i>602 Impôts Fonciers</i>	28 693,00 €	1 757,00 €	1 757,00 €
<i>603 Autres Impôts et Taxes</i>	21 000,00 €	€	€
<i>609 Autres Charges de Gestion</i>	114 000,00 €	€	€
7 Rémunération société	788 599,00 €	65 730,20 €	65 730,20 €
<i>700 Rémunération Société</i>	738 599,00 €	65 730,20 €	65 730,20 €
<i>702 Rémunération sur Clôture d'Opération</i>	50 000,00 €	€	€
8 Frais financiers	209 000,17 €	298 950,30 €	62 432,15 €
<i>800 Intérêts sur Emprunt</i>	€	247 570,00 €	11 554,25 €
<i>801 Intérêts Court Terme</i>	209 000,17 €	51 380,30 €	50 877,90 €

2 RECETTES	13 230 463,00 €	6 000 798,74 €	3 000 484,05 €
1 Cessions	6 730 463,00 €	€	€
<i>100 Cessions Charges Foncières (Taux TVA Normale)</i>	<i>6 730 463,00 €</i>	€	€
2 Subventions	500 000,00 €	€	€
<i>201 Etat</i>	<i>500 000,00 €</i>	€	€
3 Participations	6 000 000,00 €	6 000 000,00 €	3 000 000,00 €
<i>300 Concédant</i>	<i>6 000 000,00 €</i>	€	€
<i>301 Concédant non Taxable</i>	€	<i>6 000 000,00 €</i>	<i>3 000 000,00 €</i>
5 Produits financiers	€	798,74 €	484,05 €
<i>509 Autres Produits Financiers</i>	€	<i>798,74 €</i>	<i>484,05 €</i>

Au 31/12/2022, 3 132 533,36 € HT de dépenses ont été engagées sur cette sous-opération et 2 672 119,05 € HT de dépenses ont été constatés.

Ces dépenses réalisées correspondent à :

Des acquisitions pour 2 463 270 € :

- L'acquisition (via transfert d'actifs comptables) des terrains cessibles non vendus sur le site existant pour un montant de 979 436 €.
- L'acquisition des terrains de l'extension du site pour un montant provisoire de 1 483 834€ selon acte notarié en date du 14/12/2022. *Le montant définitive de l'acquisition aura lieu courant 2023 quand le Syndicat Mixte aura fourni son détail de frais.*

Des études pour 18 829 € HT :

- Des sondages géotechniques des terrains de l'extension du site par la société GEOTEC pour un montant de 5 925 € HT.
- Un complément printanier de l'étude faune-flore réalisée à l'été 2021 sur et autour du futur parking de 48 places par M. Dufrene pour un montant de 2 500 € HT.
- Une partie de la réalisation de simulation de déploiement de projet photovoltaïques par la société UrbanThink pour 10 404 € HT.

Des honoraires pour 54 947,87 HT :

- Des honoraires de maîtrise d'œuvre à hauteur de 37 384,03 € HT pour le groupement ADEPE/INGERIF pour l'aménagement de l'extension du site.
- Des honoraires de maîtrise d'œuvre à hauteur de 2 500,00 € HT pour la société MOSAIC concernant l'aire de stationnement de 48 places en face l'usine Lemoine et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Des honoraires de maîtrise d'œuvre à hauteur de 7 358,84 € HT pour la société 13Architecture qui a réalisé une étude au stade Esquisse du projet immobilier CSE FSA+ Bâtiment mutualisé et conciergerie.
- Des honoraires de géomètre pour 280 € HT pour Géomat qui a réalisé le plan des parcelles à rétrocedées.
- Des honoraires d'accompagnement environnemental en phase conception de la ZAC par ADEPE pour un montant de 7 425 € HT.

Des travaux pour 2 176 € HT :

- Un nettoyage (broyage et débroussaillage) des parcelles cessibles non cédées par Pascal Marie pour un montant de 2 176 € HT.

Des frais divers pour 2 976,83 € HT :

- Des frais d'appels d'offres pour 1 312,82 € HT auprès du BOAMP et de Medialex concernant la consultation des travaux d'aménagement de l'extension du site et le parking de 48 places.
- Des autres frais pour 664,01 € HT consistant en la fabrication d'un panneau d'affichage du permis d'aménager de 48 places et les constats d'huissier correspondants.
- Des frais de communication pour l'intégration 3D du projet de ZAC par ATJ Graphics pour un montant de 1 000 € HT.

Des charges de gestion pour 1 757 € :

- Des impôts fonciers des différents terrains en propriétés Shema (terrains cessibles et ferme des Vallées) pour un montant de 1 757 €. *Les services des impôts fonciers devraient remboursés le trop-perçu concernant les terrains de la Ferme puisque ceux-ci ont été vendus en décembre 2021 au Syndicat Mixte.*

La rémunération de l'aménageur pour 65 730,20 € calculée en application du traité de concession.

Des frais financiers pour 62 432,15 € :

- Des intérêts de court terme à hauteur de 50 877,90 € HT dus en attendant la mise en place de l'avance de trésorerie entre le Syndicat Mixte et la SHEMA en août 2022.
- Des intérêts de l'avance de trésorerie (répartie entre les différentes sous-opérations) à partir du 01/09/2022, à hauteur de 11 554,25 €.

Au 31/12/2022, 3 000 484,05 € de recettes ont été engagées et perçues sur cette sous-opération.

Ces recettes perçues correspondent à :

La participation d'équilibre du Concédant pour 3000 000 €.

Des produits financiers à hauteur de 484,05 €.

En ce qui concerne le financement, cette sous-opération bénéficie de l'avance de trésorerie du Syndicat Mixte. Cette avance globale prévue pour d'un montant total de 5 963 933 € a été mis en place dans un premier temps pour 4 400 000 €, soit un montant de 2 024 000 pour l'opération d'aménagement.

2. Centre R&D et de formation et Utilités

11682 NORMAND'INNOV R&D Etat au 31-12-2022

Intitulé	Bilan HT	Engagé total HT	Facturation
			Réalisé HT
1 DEPENSES	11 565 564,00 €	3 178 635,01 €	2 840 375,66 €
1 Acquisitions	2 731 933,00 €	2 556 226,23 €	2 556 226,23 €
100 Acquisitions	2 731 933,00 €	2 556 226,23 €	2 556 226,23 €
6 Charges de gestion	7 715 227,00 €	243 226,19 €	233 955,91 €
601 Assurance sur Immobilier	44 000,00 €	2 400,00 €	2 400,00 €
602 Impôts Fonciers	5 750 376,00 €	144 115,00 €	144 115,00 €
604 Charges et Frais non Répercutables	€	9 629,08 €	5 188,78 €
605 Charges et Frais Récupérables	€	87 082,11 €	82 252,13 €
606 Provisions	1 920 851,00 €	€	€
7 Rémunération société	789 337,00 €	34 087,59 €	34 087,59 €
704 Rémunération de Gestion	789 337,00 €	34 087,59 €	34 087,59 €
8 Frais financiers	329 067,00 €	345 095,00 €	16 105,93 €
800 Intérêts sur Emprunt	€	345 095,00 €	16 105,93 €
801 Intérêts Court Terme	329 067,00 €	€	€
2 RECETTES	12 441 438,00 €	1 044 953,37 €	732 896,87 €
1 Cessions	1 199 679,00 €	€	€
102 Cession Charges Foncières (Exonée TVA)	1 199 679,00 €	€	€
4 Produits de gestion	11 241 759,00 €	1 044 953,37 €	732 896,87 €
400 Loyers	11 078 505,00 €	861 413,81 €	577 653,33 €
401 Charges Répercutées	163 254,00 €	183 539,56 €	155 243,54 €

Au 31/12/2022, 3 178 635,01 € HT de dépenses ont été engagées sur cette sous-opération et 2 840 375,66 € HT de dépenses ont été constatées.

Ces dépenses réalisées correspondent à :

L'acquisition de l'ensemble immobilier pour 2 556 226,23 €, au lieu de 2 731 933 €.

Des charges de gestion pour 233 955,91 € HT:

- Une prime d'assurances sur immobilier à hauteur de 2400 € pour les surfaces du centre de formation.
- Des impôts fonciers pour 144 115 € dont 139 160 € pour le centre technique et les utilités et dont 4 955 € pour le centre de formation,
- Des frais et charges non répercutables à hauteur 5 188,78 € HT consistant en la réparation d'un vitrage, des honoraires d'avocats pour la mise en place des contrats de location, le remplacement d'un compteur, etc.
- Des frais et charges répercutables à hauteur 82 252,13 € HT pour la fourniture d'énergies, le ménage, les vérifications périodiques, la maintenance générale de l'immeuble, etc.

La rémunération de l'aménageur à hauteur de 34 087,59 € calculée en application du traité de concession.

Des frais financiers pour 16 105,93 € correspondants aux intérêts de l'avance de trésorerie (répartie entre les différentes sous-opération) mise en place en septembre 2022.

Au 31/12/2022, 732 896,87 € de recettes ont été engagées et perçues sur cette sous-opération.

Ces recettes perçues correspondent uniquement **aux produits de gestion** pour 732 896,87 € HT :

- Des loyers à hauteur de 577 653,33 € HT selon le détail ci-dessous :

Montants des loyers de l'année 2022		€ HT
Utilités 49	Faurecia	36 367,26 €
Centre technique 48	Faurecia	484 896,86 €
Local presse adiabatique	Faurecia	23 805,50 €
Centre de formation 310	Faurecia	22 020,99 €
Centre de formation 311	Flers Agglo	10 562,72 €
Centre de formation	Institut Lemonnier	0
Centre de formation	ENSI CAEN	0
		577 653,33 €

- Des charges répercutées à hauteur de 155 243,54 € HT dont 23 410,32 € HT pour le centre technique et utilités et dont 131 833,22 € HT pour le centre de formation.

En ce qui concerne le financement, cette sous-opération bénéficie de l'avance de trésorerie du Syndicat Mixte. Cette avance globale prévue pour d'un montant total de 5 963 933 € a été mis en place dans un premier temps pour 4 400 000 €, soit un montant de 2 024 000 pour l'opération de centre R&D et de formation.

3.Restaurant interentreprises

11681 NORMAND'INNOV RIE
Etat au 31-12-2022

Intitulé	Bilan HT		Facturation
	Bilan HT	Engagé total HT	Réalisé HT
1 DEPENSES	1 474 424,00 €	677 363,06 €	648 753,58 €
1 Acquisitions	613 547,00 €	634 541,71 €	634 541,71 €
100 Acquisitions	613 547,00 €	634 541,71 €	634 541,71 €
6 Charges de gestion	737 310,00 €	10 615,49 €	10 615,49 €
601 Assurance sur Immobilier	67 763,00 €	982,00 €	982,00 €
602 Impôts Fonciers	106 532,00 €	5 513,00 €	5 513,00 €
604 Charges et Frais non Répercutables	€	1 569,16 €	1 569,16 €
606 Provisions	563 015,00 €	€	€
609 Autres Charges de Gestion	€	2 551,33 €	2 551,33 €
7 Rémunération société	77 167,00 €	2 195,86 €	2 195,86 €
704 Rémunération de Gestion	77 167,00 €	2 195,86 €	2 195,86 €
8 Frais financiers	46 400,00 €	30 010,00 €	1 400,52 €
800 Intérêts sur Emprunt	€	30 010,00 €	1 400,52 €
801 Intérêts Court Terme	46 400,00 €	€	€
2 RECETTES	1 770 071,00 €	41 666,67 €	41 666,67 €
1 Cessions	285 071,00 €	€	€
102 Cession Charges Foncières (Exonée TVA)	285 071,00 €	€	€
3 Participations	385 000,00 €	€	€
300 Concédant	385 000,00 €	€	€
4 Produits de gestion	1 100 000,00 €	41 666,67 €	41 666,67 €
400 Loyers	1 100 000,00 €	41 666,67 €	41 666,67 €

Au 31/12/2022, 677 363,06 € HT de dépenses ont été engagées sur cette sous-opération et 648 753,58 € HT de dépenses ont été constatées.

Ces dépenses réalisées correspondent à :

L'acquisition de l'ensemble immobilier pour 634 541,71 €, au lieu de 613 547 €.

Des charges de gestion pour 10 615,49 € HT:

- Une prime d'assurances sur immobilier à hauteur de 982 €.
- Des impôts fonciers pour 5 513 €.
- Des frais et charges non répercutables à hauteur 1 569,16 € HT correspondant au contrat d'entretien de la toiture.
- Des autres charges de gestion à hauteur 2 551,33 € HT consistant au contrat multirisque professionnelle pour l'exploitation des locaux.

La rémunération de l'aménageur à hauteur de 2 195,86 € calculée en application du traité de concession.

Des frais financiers pour 1 400,52 € correspondants aux intérêts de l'avance de trésorerie (répartie entre les différentes sous-opération) mise en place en septembre 2022.

Au 31/12/2022, 41 666,67 € de recettes ont été engagées et perçues sur cette sous-opération, au titre de **la redevance**.

En ce qui concerne le financement, cette sous-opération bénéficie de l'avance de trésorerie du Syndicat Mixte. Cette avance globale prévue pour d'un montant total de 5 963 933 € a été mis en place dans un premier temps pour 4 400 000 €, soit un montant de 176 000 € pour le RIE.

4. Centre d'essais dynamiques

11683 NORMAND'INNOV CED
Etat au 31-12-2022

Intitulé	Facturation		
	Bilan HT	Engagé total HT	Réalisé HT
1 DEPENSES	5 225 335,00 €	1 217 111,25 €	1 095 503,44 €
1 Acquisitions	1 049 765,00 €	1 049 764,80 €	1 049 764,80 €
100 Acquisitions	1 049 765,00 €	1 049 764,80 €	1 049 764,80 €
6 Charges de gestion	3 718 190,00 €	24 868,00 €	24 868,00 €
602 Impôts Fonciers	1 004 600,00 €	24 868,00 €	24 868,00 €
606 Provisions	2 713 590,00 €	€	€
7 Rémunération société	422 380,00 €	14 918,45 €	14 918,45 €
704 Rémunération de Gestion	422 380,00 €	14 918,45 €	14 918,45 €
8 Frais financiers	35 000,00 €	127 560,00 €	5 952,19 €
800 Intérêts sur Emprunt	€	127 560,00 €	5 952,19 €
801 Intérêts Court Terme	35 000,00 €	€	€
2 RECETTES	7 779 045,00 €	455 061,12 €	359 212,15 €
1 Cessions	435 962,00 €	€	€
102 Cession Charges Foncières (Exonée TVA)	435 962,00 €	€	€
4 Produits de gestion	7 343 083,00 €	455 061,12 €	359 212,15 €
400 Loyers	2 148 093,00 €	413 181,97 €	330 333,00 €
4000 Locations Mobilières	4 190 390,00 €	€	€
401 Charges Répercutées	1 004 600,00 €	41 879,15 €	28 879,15 €

Au 31/12/2022, 1 217 111,25 € HT de dépenses ont été engagées sur cette sous-opération et 1 095 503,44 € HT de dépenses ont été constatées.

Ces dépenses réalisées correspondent à :

L'acquisition de l'ensemble immobilier pour 1 049 764,80 €.

Des charges de gestion pour 24 868,00 € HT correspondant aux impôts fonciers.

La rémunération de l'aménageur à hauteur de 14 918,45 € calculée en application du traité de concession.

Des frais financiers pour 5 952,19 € correspondants aux intérêts de l'avance de trésorerie (répartie entre les différentes sous-opération) mise en place en septembre 2022.

Au 31/12/2022, 359 212,15 € de recettes ont été engagées et perçues sur cette sous-opération.

Ces recettes perçues correspondent uniquement **aux produits de gestion** pour 359 212,15 € HT :

- Des loyers à hauteur de 330 333,00 € HT.
- Des charges répercutées à hauteur de 28 879,15 € HT.

En ce qui concerne le financement, cette sous-opération bénéficie de l'avance de trésorerie du Syndicat Mixte. Cette avance globale prévue pour d'un montant total de 5 963 933 € a été mis en place dans un premier temps pour 4 400 000 €, soit un montant de 748 000 € pour l'opération de Centre d'Essais Dynamiques.

5.Thermocoax

11684 NORMAND'INNOV Thermocoax
Etat au 31-12-2022

Intitulé	Bilan HT		Facturation
	Bilan HT	Engagé total HT	Réalisé HT
1 DEPENSES	10 768 460,00 €	10 594 981,09 €	10 538 725,04 €
1 Acquisitions	9 870 996,00 €	10 318 232,73 €	10 318 232,73 €
100 Acquisitions	9 870 996,00 €	10 318 232,73 €	10 318 232,73 €
5 Frais divers	€	127,00 €	127,00 €
509 Autres Frais	€	127,00 €	127,00 €
6 Charges de gestion	498 945,00 €	98 038,88 €	88 175,18 €
601 Assurance sur Immobilier	€	19 020,18 €	19 020,18 €
602 Impôts Fonciers	468 945,00 €	64 100,00 €	64 100,00 €
604 Charges et Frais non Répercutables	€	11 913,70 €	2 050,00 €
606 Provisions	30 000,00 €	€	€
608 Contentieux	€	3 005,00 €	3 005,00 €
7 Rémunération société	103 899,00 €	33 582,48 €	33 582,48 €
700 Rémunération Société	€	33 582,48 €	33 582,48 €
701 Rémunération de Commercialisation	103 899,00 €	€	€
8 Frais financiers	294 620,00 €	145 000,00 €	98 607,65 €
800 Intérêts sur Emprunt	294 620,00 €	145 000,00 €	98 607,65 €
2 RECETTES	10 768 460,00 €	1 020 099,22 €	752 650,83 €
1 Cessions	8 324 673,00 €	€	€
100 Cessions Charges Foncières (Taux TVA Normale)	8 324 673,00 €	€	€
2 Subventions	€	42 041,00 €	€
2030 Département non Taxable	€	42 041,00 €	€
4 Produits de gestion	2 443 787,00 €	978 058,22 €	752 650,83 €
400 Loyers	1 974 841,00 €	894 938,04 €	711 280,65 €
401 Charges Répercutées	468 946,00 €	83 120,18 €	41 370,18 €

Au 31/12/2022, 10 594 981,09 € HT de dépenses ont été engagées sur cette sous-opération et 10 538 725,04 € HT de dépenses ont été constatées.

Ces dépenses réalisées correspondent à :

L'acquisition de l'ensemble immobilier pour 10 318 232,73 €.

Des frais divers pour 127,00 € HT.

Des charges de gestion pour 88 175,18 € HT:

- Une prime d'assurances sur immobilier à hauteur de 19 020,18 €.
- Des impôts fonciers pour 64 100 €.
- Des frais et charges non répercutables à hauteur 2 050,00 € HT correspondant à des honoraires d'avocats.
- Des honoraires de conseil juridique pour 3 005,00 € HT.

La rémunération de l'aménageur à hauteur de 33 582,48 € calculée en application du traité de concession.

Des frais financiers pour 98 607,65 € correspondants aux intérêts de la ligne de trésorerie de court terme contractée auprès de la Caisse d'Epargne.

Au 31/12/2022, 1 020 099,22 € de recettes ont été engagées et 752 650,83 € perçues sur cette sous-opération.

Ces recettes perçues correspondent **aux produits de gestion** pour 752 650,83 € HT :

- Des loyers à hauteur de 711 280,65 €HT.
- Des charges répercutées à hauteur de 41 370,18 € HT.

La différence entre les recettes prévues et les recettes perçues consistent en le solde des subventions à percevoir, à régulariser quand Thermocoax aura justifier des créations d'emplois prévues dans le cadre de la convention avec le Conseil Départemental de l'Orne au titre du FDDE.

8. Opération immobilière industrielle

Sans objet à ce stade.

9. Opération immobilière tertiaire

Sans objet à ce stade.

IV. BILAN PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2022 EN VUE DE L'ETABLISSEMENT D'UN AVENANT

Le présent chapitre expose les hypothèses retenues dans le montage du bilan financier pour l'établissement d'un avenant n°1 à la Concession d'Aménagement Normand'Innov 2, par sous-opérations à savoir :

- Aménagement,
- Centre R&D et de formation,
- Restaurant Interentreprises,
- Centre d'Essais Dynamiques,
- Thermocoax,
- Opération immobilière tertiaire,
- Opération immobilière industrielle.

L'ensemble des recettes et dépenses détaillées ci-après couvrent la durée de la Concession d'aménagement, à savoir 20 ans.



1. Aménagement

Il est proposé le nouveau bilan ci-dessous pour la sous opération aménagement :

	BILAN INITIAL ZA	BILAN AV1 ZA	Ecart
DÉPENSES H.T.	12 482 322 €	13 535 470 €	1 053 148 €
1 Acquisitions	2 474 184 €	2 481 954 €	7 770 €
2 Etudes	179 938 €	179 938 €	- €
3 Honoraires	586 961 €	618 194 €	31 233 €
4 Travaux	7 201 600 €	7 845 882 €	644 282 €
5 Frais divers	878 348 €	881 793 €	3 445 €
6 Charges de gestion	163 693 €	271 081 €	107 389 €
7 Rémunération société	788 599 €	865 290 €	76 691 €
8 Frais financiers	209 000 €	391 337 €	182 337 €
			- €
RÉCETTES H.T.	13 230 463 €	14 130 947 €	900 484 €
1 Cessions	6 730 463 €	6 730 463 €	- €
2 Subventions	500 000 €	1 400 000 €	900 000 €
3 Participations	6 000 000 €	6 000 000 €	- €
4 Produits de gestion	- €	- €	- €
5 Produits financiers	- €	484 €	484 €
SOLDE EXERCICE	748 141 €	595 477 €	- 152 664 €

1.1 DEPENSES

1.1.1 Acquisitions & frais afférents

Le budget prévisionnel des acquisitions est actualisé tenant compte de :

- Un prix d'acquisition des terrains de l'extension, cadastrées : ZO1, ZO4 ; ZO5 et ZO6 fixé à d'un montant maximum provisoire de 1 483 834 € compris frais de négociation, frais d'acte et remboursement des frais d'archéologie préventive selon un acte notarié du 14/12/2022.
- La reprise des terrains non cédés lors de la première concession effectivement réalisée par transfert d'actifs comptables depuis la précédente concession, pour un montant de 979 436 € au lieu de 998 120 € selon le détail ci-après.

N° lot	Dénomination	Références Cadastrales	Surfaces	Prix de vente €		
				Prix/m²	Montant	
A	Ancienne base vie		7 409	10	74 090	
		ZL 153	2 325			
		ZL 145	1 872			
		ZL 152	3 212			
I	Lot restant "Cap entreprises"	ZL 161	2 863	18	51 534	
C	Lotissement "la Harie" - lot 1	ZM 148	6 372	18	114 696	
D	Lotissement "la Harie" - lot 2	ZM 138	6 442	18	115 956	
E	Lotissement "la Harie" - lot 3		11 098	18	199 764	
		dort	ZM 141	8 390		
		dort	ZM 140	15		
		dort	ZM 136	2		
		dort	ZM 133	918		
		dort	ZM 135	1 773		
F	Parcelle Sud Ouest face Lemoine		23 522	18	423 396	
		dort	ZM 159	18 263		
		dort	ZM 166	5 259		
G	Pointe "Lemoine"		8 746	-	-	
		dort	ZM 172	6 125		
		dort	ZM 167	2 621		
TOTAL			66 452		979 436	

1.1.2 Etudes et honoraires

Le coût des études reste inchangé pour un total de 179 938 € HT, comprenant :

- Des études géotechniques d'aménagement pour 58 760 € HT.
- Des études générales de réalisation de la ZAC pour 80 950 € HT
- Des levés topographiques pour 24 380 € HT
- D'autres études pour 15 847 € HT

Les honoraires sont légèrement augmentés (618 194 € HT au lieu de 586 961 € HT) pour tenir compte notamment d'une mission de suivi environnemental de la ZAC. Sont également intégrés des honoraires d'études dépensés sur le projet CSE FSA et bâtiment mutualisé/ conciergerie.

- Maîtrise d'œuvre pour 458 812 € HT : notamment pour la conception et la réalisation les travaux d'aménagement de la ZAC ainsi que de l'aire de stationnement de 48 places et l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques et dont 7 358,84 € HT de maîtrise d'œuvre CSE FSA et conciergerie facturé en 2022.
- SPS Aménagement pour 27 957 € HT
- Conseil juridique pour 30 000 € HT
- Géomètre (documents d'arpentages) pour 20 000 € HT
- Prestation de services tels qu'architecte conseil pour 46 425 € HT
- Autres honoraires pour 35 000 € HT

1.1.3 Travaux

Le montant des coûts de travaux augmente légèrement en raison notamment d'un coût prévisionnel de raccordement des concessionnaires plus élevé.

Aussi, le budget travaux passe à 7 845 882 € HT au lieu de 7 201 600 € HT et se décompose de la manière suivante :

- Travaux d'aménagement : 6 504 379 € HT dont :
 - 6 027 303 € HT sur la ZAC et 477 076 € HT sur le site existant (au lieu de 6 144 000 € HT exclusivement sur la ZAC) ; les plis reçus dans le cadre de la consultation des entreprises pour l'aménagement de la ZAC étant plutôt bons, ont été intégrés en budget le changement des modules d'éclairage des mâts ainsi que la pose de butées de parkings sur le site existant. Les travaux sur le site existant comprennent également la réalisation du parking de 48 places et la pose de bornes IRVE, qui n'avaient pas pu être réalisés lors de la précédente concession.
- Concessionnaires : 470 000 € HT (au lieu de 210 000 € HT) ; le raccordement et le déploiement du réseau ENEDIS, avec enfouissement de la ligne aérienne existante atteint déjà 273 663,95 € HT.
- Autres travaux : 871 503 € HT devant permettre de couvrir les révisions et actualisations des marchés de travaux et les éventuels aléas.

1.1.4 Frais divers

Le budget global des frais d'appel d'offres, reprographie et autres frais est légèrement ajusté 68 995 € au lieu de 65 550 € HT.

La ligne de dépenses au titre de la compensation agricole, conformément au cahier des charges qui précise : « L'aménageur devra, en concertation avec les collectivités participer à des actions en faveur du monde agricole à hauteur de 494 197 € (selon l'étude de compensation collective agricole) » est conservée.

1.1.5 Commercialisation et communication

Le budget de commercialisation reste inchangé à hauteur de 218 601 € HT, tout comme le budget communication qui reste fixé à 100 000 € HT.

1.1.6 Charges de gestion

Le montant total des charges de gestion de patrimoine, impôts fonciers et taxes d'aménagement est augmenté de 163 693 € HT à 271 081 € HT

Cette enveloppe comprend les postes suivants :

- Frais de gestion de site sur la durée de la concession (entretien et sécurisation des terrains non cédés), pour un montant évalué à 215 000 €.
- Impôts fonciers et taxes, en lien avec le rythme prévisionnel des acquisitions puis cessions, évalués à 56 081 €.

1.1.7 Rémunération aménageur

La rémunération de l'aménageur est proratisée de la manière suivante :

- 4,2% de l'ensemble des dépenses HT (hors frais financiers et transferts d'actifs Normand'Innov 1),
- 4,2% de l'ensemble des recettes HT (hors participation du Syndicat Mixte).

La rémunération calculée suivant les modifications apportées au bilan en vue de la passation d'un avenant n°1 à la concession d'aménagement est d'un montant de 815 290 €.

A ces honoraires, est ajoutée une rémunération sur clôture d'opération pour 50 000 €. Ce poste couvre les frais de clôture administrative et comptable de la Concession à son terme.

Il est précisé qu'il y a une erreur matérielle dans le traité de concession concernant le calcul de la rémunération de l'aménageur qui indique « 4.2% des dépenses et de recettes TTC » alors que l'offre de base proposait « 3,5% des dépenses et de recettes TTC » et que le Syndicat Mixte a souhaitait un mode de calcul sur les dépenses et recettes HT. Ceci a bien été pris en compte dans le bilan de l'offre finale et dans la note financière avec « 4.2% des dépenses et de recettes HT » mais le mode de calcul n'a pas été correctement reporté dans le traité de concession.

Aussi, l'avenant n°1 au traité de concession doit prévoir la correction de cette erreur en son article 19.

1.1.8 Frais financiers – financement

Le montant des frais financiers concernant cette sous-opération est fixé à 391 337 € (au lieu de 290 000 €) sur la durée de la concession.

En effet, le financement était prévu sur la base d'une avance de trésorerie d'un montant global de 5 963 933 €, au taux de 1% sur une durée de 20 ans, dont 2 000 000 € pour la sous-opération aménagement avec des remboursements en capital adaptés en fonction des possibilités de chaque sous-opération.

Finalement, la convention d'avance de trésorerie établie par le Syndicat Mixte prévoit deux versements et une refacturation au taux de 1.6% :

- un versement d'un montant de 4 400 000 € en août 2022 avec des remboursements calqués sur les remboursements de l'emprunt que le Syndicat Mixte a lieu même contracté.
- un versement d'un montant de 1 563 933 € en 2023 dans le même temps que le règlement de l'excédent de la précédente convention.

La somme de 4 400 000€ a été répartie sur les sous-opérations de la manière suivante :

Avance de trésorerie en €	
AMGT	1 452 000
RD	2 024 000
RIE	176 000
CED	748 000
	4 400 000

Le montant total des frais financiers de cette sous-opération comprend 50 878 € de frais financiers intercalaires intervenus avant la mise en place de l'avance de trésorerie et le versement du premier acompte de la participation.

1.2 RECETTES

1.2.1 Cessions

Les recettes de cession de charges foncières demeurent inchangées. Elles tiennent compte d'un prix moyen de vente à 23 € HT /m² sur l'ensemble des terrains (reprise Normand'Innov1 et

Normand'Innov2), hormis le terrain en triangle correspondant à l'ancienne base vie, dont le prix de cession est de 10 € HT/m².

Avec un rythme moyen de commercialisation de l'ordre de 18 800 m²/ an, l'ensemble des terrains pourraient être cédés pendant les 20 ans de durée de vie de la concession.

Selon ces hypothèses, le montant total des cessions est estimé à 6 730 463 € HT.

Tableaux des surfaces à céder :

Reprise Normand'Innov 1	
surface prévisionnelle cédée	en m²
Lot restant "Cap entreprises" parcelle ZL 161	2 863
Lotissement "la Harie" - lot 1 (LOT C Normand'	6 372
Lotissement "la Harie" - lot 2 (LOT D Normand'	6 442
Lotissement "la Harie" - lot 3 (LOT E Normand'	11 096
Parcelle Sud Ouest face Lemoine (LOT F Normand'	25 068
Base vie (LOT A Normand'Innov) - ZL 145/152/3	7 309
Pointe "Lemoine"	5 973
	65 123

Normand'Innov 2	
surface prévisionnelle cédée	en m²
ilot 1	97 260
ilot 2	52 840
ilot 3	36 480
ilot 4	31 130
ilot 5	19 900
	237 610

Un tableau de l'échelonnement prévisionnel des cessions a été intégré en fin de document avec le bilan prévisionnel de la sous-opération « Aménagement ».

1.2.2 Participations – subventions

Le bilan prévoit une aide potentielle à l'aménagement de la zone de 1,4 M € (au lieu de 500 k€) au titre du FNADT et du fonds vert de l'Etat ; le cas échéant, la participation du Syndicat Mixte devra être augmentée à due concurrence.

L'équilibre de l'opération est assuré par une participation de la Collectivité à hauteur de 6 M €, dont 3 M € en 2022 et 3 M € en 2023.

A noter, une somme de 484,05 € en produits financiers perçus en 2022.

Il en ressort un bilan financier prévisionnel avenant n°1 pour l'opération d'Aménagement présentant un excédent d'un montant de 594 447 € HT.

2.Opération centre R&D et de formation et utilités

Cette sous-opération consiste en la reprise du bâtiment existant mis à bail et la gestion de l'immeuble.



Le montant d'acquisition de l'immeuble doit être modifié car depuis le lancement de la consultation aménageur, la Valeur Nette Comptable a diminué du fait d'un coût de revient final des travaux d'extension et d'aménagement des locaux moins élevé.

De plus, le montant des charges de gestion ainsi que le montant des produits de gestion ont dû être augmentés largement pour tenir compte des différents contrats de fournitures, de vérifications techniques, maintenance, des prestations de ménages, etc. qui étaient auparavant pris en charge directement par l'ENSI CAEN.

En effet, avec la reprise de la gestion Immobilière, la Shema doit dorénavant gérer tous les contrats, régler les factures et refacturer ces dépenses aux différents occupants au prorata des millièmes indiqués dans le règlement d'immeuble établi à cet effet.

Le montant de l'impôt foncier concernant le centre technique doit être ajusté à la baisse car les calculs d'imposition ont été revus par l'administration fiscale, initialement de manière exceptionnelle, puis apparemment de manière pérenne.

Enfin, le taux de l'avance de trésorerie consentie par le Syndicat Mixte est plus élevé que ce qui était prévu lors de la consultation aménageur.

Aussi, il est proposé de modifier le bilan initial de cette sous-opération de la façon suivante :

	BILAN INITIAL R&D	BILAN AV1 R&D	Ecart
DÉPENSES H.T.	11 565 563 €	13 387 052 €	1 821 489 €
1 Acquisitions	2 731 933 €	2 556 226 €	- 175 707 €
2 Etudes	- €	- €	- €
3 Honoraires	- €	- €	- €
4 Travaux	- €	- €	- €
5 Frais divers	- €	- €	- €
6 Charges de gestion	7 715 226 €	9 461 172 €	1 745 946 €
7 Rémunération société	789 337 €	904 598 €	115 262 €
8 Frais financiers	329 067 €	465 055 €	135 988 €
			- €
RECETTES H.T.	12 441 437 €	14 886 504 €	2 445 067 €
1 Cessions	1 199 679 €	723 303 €	- 476 376 €
2 Subventions	- €	- €	- €
3 Participations	- €	- €	- €
4 Produits de gestion	11 241 758 €	14 163 202 €	2 921 444 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	875 874 €	1 499 452 €	623 579 €

Pour établir ce bilan, nous avons retenu les hypothèses de calcul décrites ci-dessous :

- Acquisition de l'immeuble au prix de 2 556 226 €.
- Charges d'exploitation – largement augmentée par la reprise de tous les contrats de fournitures, maintenance ménage, etc. du centre de formation gérés initialement par l'ENSI CAEN, mais refacturés dans les charges répercutées aux occupants :
 - o Impôt foncier : 144 115 € en 2022 (contre 274 100 € prévu initialement), actualisé de 0,5% / an ; la différence étant conservée en budget.
 - o Assurance propriétaire concernant le centre de formation : 2 400 € / an actualisé de 0,5%/an
 - o Provision pour grosses réparation : 96 043 €/an correspondant à 0,5 % du coût de revient initial de l'immeuble
 - o Rémunération de gestion au taux de 4,2% des dépenses € HT et 4,2% des recettes € HT, soit 34 088 en 2022.
- Produits d'exploitation, qui reposent sur les conditions actuelles des baux, sans aucune provision pour vacance ou impayé :
 - o Loyers (centre technique + utilités + local presse adiabatique + centre de formation) soit 577 653 € HT HC en 2022, actualisé de 0,5% / an
 - o Charges répercutées : taxe foncière, assurance propriétaire, maintenance et entretien, ménage, électricité, eau, vérifications diverses, etc. pour le centre de formation ; aucune pour le centre technique, l'impôt foncier restant dans cette hypothèse à la charge du bailleur.
- Participation : 0 €,
- Financement par :
 - o Avance de trésorerie du Syndicat Mixte d'un montant de 2 731 933 € au taux de 1,6% (au lieu de 1%), annuités calculées au prorata pour chaque sous-opération – premier versement d'un montant de 2 024 000 € en 2022.
- Cession du bien en fin de concession (2041) à la VNC au prix de 723 303 € (montant moins élevé, d'une part, car le prix d'acquisition est moins élevé et d'autre part, car le rythme d'amortissement mis en place est plus rapide que celui prévu initialement).

Selon ces hypothèses, cette sous-opération présente un solde excédentaire de 1 499 452 €.

3.Opération restaurant interentreprises

Cette sous-opération consiste en la reprise du bâtiment existant mis à bail et la gestion de l'immeuble.



Le montant d'acquisition de l'immeuble doit être modifié car depuis le lancement de la consultation aménageur, la Valeur Nette Comptable a légèrement augmenté du fait de travaux intervenus en 2021 pour divers travaux et notamment le remplacement de la pompe à chaleur.

Le montant des charges de gestion doit être ajusté en fonction des dépenses effectives de 2022 (assurances, impôts fonciers).

Enfin, le taux de l'avance de trésorerie consentie par le Syndicat Mixte est plus élevé que ce qui était prévu lors de la consultation aménageur.

Aussi, il est proposé de modifier le bilan initial de cette sous-opération de la façon suivante :

	BILAN INITIAL RIE	BILAN AV1 RIE	Ecart
DÉPENSES H.T.	1 474 424 €	1 540 838 €	66 414 €
1 Acquisitions	613 547 €	634 542 €	20 995 €
2 Etudes	- €	- €	- €
3 Honoraires	- €	- €	- €
4 Travaux	- €	- €	- €
5 Frais divers	- €	- €	- €
6 Charges de gestion	737 310 €	787 453 €	50 143 €
7 Rémunération société	77 167 €	79 288 €	2 121 €
8 Frais financiers	46 400 €	39 556 €	- 6 844 €
			- €
RÉCETTES H.T.	1 770 071 €	1 677 709 €	- 92 363 €
1 Cessions	285 071 €	192 709 €	- 92 363 €
2 Subventions	- €	- €	- €
3 Participations	385 000 €	385 000 €	- €
4 Produits de gestion	1 100 000 €	1 100 000 €	0 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	295 647 €	136 871 €	- 158 777 €

Pour établir ce bilan, nous avons retenu les hypothèses de calcul décrites ci-dessous :

- Transfert de l'immeuble dans la nouvelle concession au prix de 634 542 € au lieu de 613 547 € au titre des acquisitions.
- Charges d'exploitation :
 - o Assurance : 3 533 € la première année, actualisé de 0,5%/an
 - o Impôt foncier : 5 513 € la première année, actualisé de 0,5% / an
 - o Provision pour grosses réparation : 28 151 €/an correspondant à 1,3 % du coût de revient initial de l'immeuble
 - o Rémunération de gestion au taux de 4,20% des dépenses HT et des recettes HT, soit 2 196 € en 2022.
 - o
- Produits d'exploitation, qui reposent sur les conditions actuelles des baux, sans aucune provision pour vacance ou impayé :
 - o Loyers 50 000 € TTC les 4 premières années, 70 000 € TTC les années suivantes.
 - o Charges répercutées : aucune
- Participation : 385 000 €.
- Financement par :
 - o Avance de trésorerie du Syndicat Mixte d'un montant de 232 000 € au taux de 1,6% (au lieu de 1%), annuités calculées au prorata pour chaque sous-opération – premier versement d'un montant de 176 000 € en 2022.

- Cession du bien en fin de concession (2041) à la VNC au prix de 192 709 € au lieu de 285 071€, le rythme d'amortissement comptable étant plus rapide que celui prévu initialement.

Selon ces hypothèses, cette sous-opération présente un solde excédentaire de 136 871 €.

4. Opération centre d'essais dynamiques

Cette sous-opération consiste en la reprise du bâtiment existant mis à bail et la gestion de l'immeuble.



Le montant des charges de gestion doit être ajusté en fonction des dépenses effectives de 2022 (assurances, impôts fonciers).

Il a également été décidé d'investir dans des équipements complémentaires pour la catapulte.

Enfin, le taux de l'avance de trésorerie consentie par le Syndicat Mixte est plus élevé que ce qui était prévu lors de la consultation aménageur.

Aussi, il est proposé de modifier le bilan initial de cette sous-opération de la façon suivante :

	BILAN INITIAL CED	BILAN AV1 CED	Ecart
DÉPENSES H.T.	5 225 336 €	4 854 854 €	- 370 482 €
1 Acquisitions	1 049 765 €	1 049 765 €	- 0 €
2 Etudes	- €	- €	- €
3 Honoraires	- €	- €	- €
4 Travaux	- €	125 000 €	125 000 €
5 Frais divers	- €	- €	- €
6 Charges de gestion	3 718 190 €	3 110 299 €	- 607 892 €
7 Rémunération société	422 380 €	399 560 €	- 22 820 €
8 Frais financiers	35 000 €	170 229 €	135 229 €
			- €
RECETTES H.T.	7 779 046 €	7 128 857 €	- 650 189 €
1 Cessions	435 962 €	200 096 €	- 235 867 €
2 Subventions	- €	- €	- €
3 Participations	- €	- €	- €
4 Produits de gestion	7 343 084 €	6 928 762 €	- 414 322 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	2 553 710 €	2 274 004 €	- 279 707 €

Pour établir ce bilan, nous avons retenu les hypothèses de calcul décrites ci-dessous :

- Transfert de l'immeuble dans la nouvelle concession au prix de 1 049 765 € au titre des acquisitions.
- Investissement complémentaire de 125 000 € HT pour un nouveau mannequin et des capteurs pour les essais crash-test sur la catapulte.
- Charges d'exploitation :
 - o Impôt foncier : 24 868 € en 2022 (au lieu de 48 100€), actualisé de 0,5% / an
 - o Provision pour grosses réparations :
 - 35 680 € HT/an pour l'immeuble bâti.
 - 100 000 € HT/an pour le renouvellement du matériel (en tenant compte d'une hypothèse d'un renouvellement de 50% du parc matériel - qui a coûté environ 4 M€ HT - pendant la durée de la concession, soit une provision de 100 000 € HT/an).
 - o Rémunération de gestion au taux de 4,20% des dépenses HT et des recettes HT, soit 21 485 € en 2022.
- Produits d'exploitation, qui reposent sur les conditions actuelles des baux, sans aucune provision pour vacance ou impayé :
 - o Loyers immeuble : 104 961 HT HC en 2022 actualisé de 0,5% / an les années suivantes
 - o Loyers matériel : 225 372 € HT HC les 3 premières années et 206 722 € HT HC les années suivantes.
 - o Charges répercutées : impôt foncier.
- Participation : 0 €.
- Financement par :
 - o Avance de trésorerie du Syndicat Mixte d'un montant de 1 00 000 € au taux de 1,6% (au lieu de 1%), annuités calculées au prorata pour chaque sous-opération – premier versement d'un montant de 748 000 € en 2022.
- Cession du bien en fin de concession (2041) à la VNC au prix de 200 096 € au lieu de 435 962 €, le rythme d'amortissement comptable étant plus rapide que celui prévu initialement.

Selon ces hypothèses, cette sous-opération présente un solde excédentaire de 2 274 004 €, qui devrait permettre, en cas de besoin d'investir encore plus fortement dans un renouvellement d'équipements.

Un plan prévisionnel d'investissement établi par l'exploitant du site permettrait de vérifier si les provisions sont bien calibrées, en ce qui concerne le matériel.

5. Opération Thermocoax

Cette sous-opération consiste en la reprise du bâtiment existant mis à bail et la gestion de l'immeuble.

Il est proposé une revente de cet immobilier à 3 ans, à un prix d'équilibre.



Le montant d'acquisition de l'immeuble doit être modifié car au moment du lancement de la consultation aménageur, l'usine Thermocoax était en cours de travaux et la valeur de l'immeuble indiquée au cahier des charges n'était que prévisionnelle.

Or, le coût de revient de l'immeuble a été augmenté du fait de travaux supplémentaires demandés par la société Thermocoax en cours de chantier, compensé par une augmentation du loyer annuel, conformément au Bail en l'Etat Futur d'Achèvement.

De plus, le montant des charges de gestion doit être ajusté en fonction des dépenses effectives de 2022 (assurances, impôts fonciers).

Enfin, la ligne de trésorerie consentie par la Caisse d'Epargne s'achevant en janvier 2024, un emprunt court pourrait être mis en place pour 2024 avec un taux de 5%, en raison des conditions économiques actuelles.

Aussi, il est proposé de modifier le bilan initial de cette sous-opération de la façon suivante :

	BILAN INITIAL THX	BILAN AV1 THX	Ecart
DÉPENSES H.T.	10 768 460 €	11 803 601 €	1 035 141 €
1 Acquisitions	9 870 996 €	10 318 233 €	447 237 €
2 Etudes	- €	- €	- €
3 Honoraires	- €	- €	- €
4 Travaux	- €	- €	- €
5 Frais divers	- €	127 €	127 €
6 Charges de gestion	498 945 €	643 350 €	144 405 €
7 Rémunération société	103 899 €	119 843 €	15 944 €
8 Frais financiers	294 620 €	722 048 €	427 429 €
			- €
RECETTES H.T.	10 768 459 €	11 803 601 €	1 035 142 €
1 Cessions	8 324 673 €	9 128 918 €	804 245 €
2 Subventions	- €	42 000 €	42 000 €
3 Participations	- €	- €	- €
4 Produits de gestion	2 443 786 €	2 632 683 €	188 897 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	- 0 €	0 €	0 €

Pour établir ce bilan, nous avons retenu les hypothèses de calcul décrites ci-dessous :

- Transfert de l'immeuble dans la nouvelle concession au prix de 10 318 233 € au titre des acquisitions.
- 127 € de frais divers en 2022.
- Charges d'exploitation :
 - o Impôt foncier : 64 100 € en 2022 mais 155 536 € la en 2023 et 2024 (exonération partielle la première année)
 - o Assurances propriétaire : 19 020 € en 2022 et 15 158 € les années suivantes.
 - o 8 842 € d'honoraires d'avocats (conseil sur plateforme stockage azote et assurances)
 - o 10 000 € HT de provision pour grosses réparations pendant 3 ans.
 - o 180 000 € de provision pour les taxes d'aménagement dont la facture n'a jamais été reçue
 - o Rémunération de gestion au taux de 4,20% des dépenses HT et des recettes HT, soit 33 582 € la première année.
- Produits d'exploitation, sans aucune provision pour vacance ou impayé :
 - o Loyers 711 281 € HT HC en 2022 (au lieu de 655 000€/an) actualisé de 0,5% / an les 2 années suivantes.
 - o Charges répercutées : impôt foncier et assurance.
- Participation : 0 €.
- Financement
 - o Par une ligne de trésorerie pendant 3 ans au taux de 1,01%, remboursement du capital au bout de 3 ans (début janvier 2024).
 - o Ligne de trésorerie court terme au taux de 5% pour l'année 2024.
- Pas d'amortissement comptable de l'immeuble
- Exploitation pendant 3 ans.
- Cession au prix du bilan (visant l'équilibre dépenses-recettes) au bout des 3 ans.

Selon ces hypothèses, cette sous-opération présente un équilibre dépenses-recettes.

6. Opération immobilière industrielle

Cette sous-opération reste inchangée, même si quand elle sera d'actualité, à minima le taux d'emprunt devra être adapté au contexte économique et financier du moment.

Rappel : cette opération consiste en la réalisation d'un bâtiment industriel en 2028 et la gestion de l'immeuble. Nous avons pris l'hypothèse d'un portage pendant 5 ans après l'achèvement de l'immeuble, afin d'optimiser le montage financier.

Il en ressort le bilan suivant :

	BILAN INITIAL INDUSTRIE
DÉPENSES H.T.	14 309 726 €
1 Acquisitions	1 190 250 €
2 Etudes	32 495 €
3 Honoraires	690 106 €
4 Travaux	9 453 500 €
5 Frais divers	251 289 €
6 Charges de gestion	909 045 €
7 Rémunération société	510 975 €
8 Frais financiers	1 272 066 €
RECETTES H.T.	14 309 726 €
1 Cessions	8 350 430 €
2 Subventions	- €
3 Participations	- €
4 Produits de gestion	5 959 296 €
5 Produits financiers	- €
SOLDE EXERCICE	- 0 €

Pour établir ce bilan, nous avons retenu les hypothèses de calcul décrites ci-dessous :

- Investissement au coût de revient de 12 M € HT, correspondant à une usine d'une surface d'environ 12 000 m² sur un terrain de 5 hectares :

NATURE DES DEPENSES	MONTANT € HT
<i>Acquisition terrain</i>	<i>1 190 250 €</i>
<i>Etudes</i>	<i>32 495 €</i>
<i>Honoraires</i>	<i>690 106 €</i>
<i>Travaux</i>	<i>9 453 500 €</i>
<i>Frais de gestion</i>	<i>633 649 €</i>
TOTAL PRIX DE VENTE DETERMINABLE	12 000 000 €

- Subvention 0 €
- Participation : 0 €
- Financement par emprunt d'un montant de 12 M € au taux de 2,5 % sur 15 ans.
- Revente à 5 ans au prix de 8 350 420 €

- Charges d'exploitation à partir de la livraison :
 - o Impôt foncier (180 000 € la première année d'exploitation) actualisé de 0,5% / an
- Produits d'exploitation qui reposent sur les conditions actuelles des baux, sans aucune provision pour vacance ou impayé:
 - o Loyers de 1 000 000 € HT HC / an, actualisé de 0,5% / an
 - o Charges répercutées : impôt foncier (hypothèse d'une assurance propriétaire pris pour compte par le locataire).

Selon ces hypothèses, cette sous-opération présente un équilibre dépenses-recettes.

7.Opération immobilière tertiaire

Rappel : cette sous-opération consiste en la réalisation d'un bâtiment tertiaire en 2023 et la gestion de l'immeuble depuis son achèvement et jusqu'à la fin de la concession en 2041.

Cette sous-opération reste inchangée dans le principe, mais doit être décalée dans le temps (réalisation en 2024 et non en 2023).

En effet, le bilan prévisionnel de cette sous-opération prévoyait des dépenses en 2022 qui n'ont pas eu lieu. Le bilan doit être adapté en dépenses et en recettes, décalant l'ensemble d'une année. Ce décalage diminue l'excédent global de cette sous-opération.

Il en ressort le bilan suivant :

	BILAN INITIAL TERTIAIRE	BILAN AV1 TERTIAIRE	Ecart
DÉPENSES H.T.	11 216 966 €	11 190 190 €	- 26 776 €
1 Acquisitions	255 208 €	255 208 €	- €
2 Etudes	44 000 €	44 000 €	- €
3 Honoraires	756 009 €	756 009 €	- €
4 Travaux	6 955 000 €	6 955 000 €	- €
5 Frais divers	326 461 €	326 461 €	- €
6 Charges de gestion	1 054 447 €	1 044 107 €	- 10 341 €
7 Rémunération société	657 665 €	641 230 €	- 16 435 €
8 Frais financiers	1 168 176 €	1 168 176 €	- €
			- €
RECETTES H.T.	12 983 262 €	12 693 951 €	- 289 311 €
1 Cessions	1 729 771 €	1 831 771 €	102 000 €
2 Subventions	1 500 000 €	1 500 000 €	- €
3 Participations	3 000 000 €	3 000 000 €	- €
4 Produits de gestion	6 753 491 €	6 362 180 €	- 391 311 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	1 766 296 €	1 503 761 €	- 262 536 €

Pour établir ce bilan, nous avons retenu les hypothèses de calcul décrites ci-dessous :

- Investissement au coût de revient de 8 759 824 € HT.
- Réalisation en 2023 et 2024, pour un immeuble d'une surface de 3 000 m².

NATURE DES DEPENSES	MONTANT € HT
<i>Acquisition terrain</i>	255 208 €
<i>Etudes</i>	44 000 €
<i>Honoraires</i>	756 009 €
<i>Travaux</i>	6 955 000 €
<i>Frais de gestion</i>	749 607 €
TOTAL PRIX DE VENTE DETERMINABLE	8 759 824 €

- Subvention 1 500 000 €
- Participation : 3 000 000 €
- Financement par emprunt d'un montant de 4 246 331 € au taux de 2,5% sur 18 ans (attention le temps d'emprunt devra être ajusté aux conditions économiques du moment)

- Mise en place d'un amortissement comptable de l'immeuble
- Charges d'exploitation à partir de la livraison (3^{ème} année) :
 - o Impôt foncier (6 500 € la première année) actualisé de 0,5% / an
 - o Provision pour grosses réparation 1% du coût de revient initial au bout de 10 ans d'exploitation (87 463 €/an).
- Produits d'exploitation :
 - o Loyers de 350 000 € HT HC / an, actualisé de 0,5% / an.
 - o Charges répercutées : assurance et impôt foncier.
 - o Cession du bien en fin de concession (2041) à la VNC – subvention restant à amortir, au prix de **1 831 771 €**.

Selon ces hypothèses, cette sous-opération présente un solde excédentaire de **1 503 761 €**.

2. Centre R&D

	BILAN AV1 R&D	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	BILAN FINAL R&D	
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		
DÉPENSES H.T.	13 387 052 €	2 840 308 €	543 521 €	548 810 €	548 255 €	547 675 €	547 070 €	546 441 €	545 786 €	545 105 €	544 398 €	543 663 €	542 901 €	542 111 €	541 293 €	540 446 €	539 569 €	538 661 €	537 723 €	536 754 €	766 562 €	13 387 052 €	
1 Acquisitions	2 556 226 €	2 556 226 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 556 226 €
2 Etudes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 Honoraires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4 Travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5 Frais divers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
6 Charges de gestion	9 461 172 €	233 956 €	463 036 €	464 221 €	465 412 €	466 609 €	467 812 €	469 021 €	470 235 €	471 456 €	472 683 €	473 917 €	475 156 €	476 402 €	477 653 €	478 911 €	480 176 €	481 446 €	482 723 €	484 007 €	706 339 €	9 461 172 €	
7 Rémunération société	904 598 €	34 088 €	43 742 €	43 913 €	44 085 €	44 258 €	44 432 €	44 607 €	44 782 €	44 959 €	45 136 €	45 314 €	45 493 €	45 673 €	45 854 €	46 036 €	46 219 €	46 403 €	46 587 €	46 773 €	56 243 €	904 598 €	
8 Frais financiers	465 055 €	16 039 €	36 742 €	40 676 €	38 757 €	36 808 €	34 826 €	32 813 €	30 768 €	28 690 €	26 578 €	24 432 €	22 252 €	20 036 €	17 785 €	15 498 €	13 174 €	10 812 €	8 413 €	5 975 €	3 980 €	465 055 €	
RECETTES H.T.	14 886 504 €	732 897 €	675 578 €	678 956 €	682 351 €	685 763 €	689 192 €	692 637 €	696 101 €	699 581 €	703 079 €	706 594 €	710 127 €	713 678 €	717 246 €	720 833 €	724 437 €	728 059 €	731 699 €	735 358 €	1 462 337 €	14 886 504 €	
1 Cessions	723 303 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	723 303 €	
2 Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4 Produits de gestion	14 163 202 €	732 897 €	675 578 €	678 956 €	682 351 €	685 763 €	689 192 €	692 637 €	696 101 €	699 581 €	703 079 €	706 594 €	710 127 €	713 678 €	717 246 €	720 833 €	724 437 €	728 059 €	731 699 €	735 358 €	739 035 €	14 163 202 €	
5 Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	1 499 452 €	- 2 107 411 €	132 058 €	130 146 €	134 096 €	138 088 €	142 121 €	146 197 €	150 315 €	154 476 €	158 682 €	162 931 €	167 226 €	171 567 €	175 953 €	180 387 €	184 868 €	189 398 €	193 976 €	198 604 €	695 775 €	1 499 452 €	
SOLDE CUMULÉ AV.EMP	-	- 2 107 411 €	- 1 975 354 €	- 1 845 208 €	- 1 711 112 €	- 1 573 024 €	- 1 430 902 €	- 1 284 706 €	- 1 134 391 €	- 979 914 €	- 821 233 €	- 658 302 €	- 491 076 €	- 319 509 €	- 143 556 €	36 831 €	221 700 €	411 097 €	605 073 €	803 677 €	1 499 452 €		
FINANCEMENT EN DÉBUT DE PÉRIODE		2 024 000 €	2 688 812 €	2 586 631 €	2 467 421 €	2 346 292 €	2 223 213 €	2 098 153 €	1 971 080 €	1 841 961 €	1 710 765 €	1 577 456 €	1 442 002 €	1 304 367 €	1 164 517 €	1 022 416 €	878 028 €	731 315 €	582 241 €	430 768 €	276 856 €		
MOUVEMENT FINANCEMENT		- 43 121 €	- 102 180 €	- 119 210 €	- 121 129 €	- 123 079 €	- 125 060 €	- 127 073 €	- 129 118 €	- 131 197 €	- 133 309 €	- 135 454 €	- 137 635 €	- 139 850 €	- 142 101 €	- 144 388 €	- 146 712 €	- 149 074 €	- 151 474 €	- 153 912 €	- 276 856 €		
FINANCEMENT EN FIN DE PÉRIODE		1 980 879 €	2 586 631 €	2 467 421 €	2 346 292 €	2 223 213 €	2 098 153 €	1 971 080 €	1 841 961 €	1 710 765 €	1 577 456 €	1 442 002 €	1 304 367 €	1 164 517 €	1 022 416 €	878 028 €	731 315 €	582 241 €	430 768 €	276 856 €	0 €		
TRESORERIE		- 126 533 €	611 278 €	622 213 €	635 180 €	650 189 €	667 250 €	686 374 €	707 571 €	730 850 €	756 223 €	783 700 €	813 292 €	845 008 €	878 861 €	914 859 €	953 015 €	993 339 €	1 035 841 €	1 080 533 €	1 499 452 €	1 499 452 €	

3. Restaurant interentreprises

	BILAN INITIAL RIE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	BILAN FINAL RIE	
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		
DÉPENSES H.T.	1 540 775 €	648 715 €	74 653 €	45 710 €	45 603 €	46 193 €	46 081 €	45 967 €	45 850 €	45 731 €	45 609 €	45 485 €	45 358 €	45 228 €	45 096 €	44 961 €	44 822 €	44 682 €	44 538 €	44 391 €	44 282 €	1 540 775 €	
1 Acquisitions	634 542 €	634 542 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	634 542 €	
2 Etudes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
3 Honoraires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
4 Travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
5 Frais divers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
6 Charges de gestion	787 453 €	10 615 €	66 970 €	38 873 €	38 926 €	38 980 €	39 034 €	39 089 €	39 143 €	39 198 €	39 254 €	39 309 €	39 365 €	39 421 €	39 477 €	39 534 €	39 591 €	39 648 €	39 706 €	39 763 €	39 821 €	787 453 €	
7 Rémunération société	79 288 €	2 196 €	4 563 €	3 383 €	3 385 €	4 087 €	4 089 €	4 092 €	4 094 €	4 096 €	4 099 €	4 101 €	4 103 €	4 106 €	4 108 €	4 110 €	4 113 €	4 115 €	4 118 €	4 120 €	4 122 €	79 288 €	
8 Frais financiers	39 493 €	1 362 €	3 120 €	3 454 €	3 291 €	3 126 €	2 958 €	2 787 €	2 613 €	2 436 €	2 257 €	2 075 €	1 890 €	1 702 €	1 510 €	1 316 €	1 119 €	918 €	714 €	507 €	338 €	39 493 €	
RECETTES H.T.	1 677 709 €	41 667 €	426 667 €	41 667 €	41 667 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	251 042 €	1 677 709 €
1 Cessions	192 709 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	192 709 €	192 709 €
2 Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 Participations	385 000 €	- €	385 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	385 000 €
4 Produits de gestion	1 100 000 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	58 333 €	1 100 000 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	136 933 €	- 607 048 €	352 014 €	- 4 043 €	- 3 936 €	12 140 €	12 252 €	12 366 €	12 483 €	12 602 €	12 724 €	12 848 €	12 975 €	13 105 €	13 238 €	13 373 €	13 511 €	13 652 €	13 796 €	13 943 €	206 760 €	136 933 €	
SOLDE CUMULÉ AV.EMP	-	- 607 048 €	- 255 035 €	- 259 078 €	- 263 014 €	- 250 873 €	- 238 621 €	- 226 255 €	- 213 772 €	- 201 170 €	- 188 446 €	- 175 597 €	- 162 622 €	- 149 517 €	- 136 279 €	- 122 906 €	- 109 396 €	- 95 744 €	- 81 948 €	- 68 006 €	- 138 755 €	-	
FINANCEMENT EN DÉBUT DE PÉRIODE	-	176 000 €	228 250 €	219 573 €	209 449 €	199 163 €	188 711 €	178 091 €	167 299 €	156 334 €	145 193 €	133 872 €	122 369 €	110 681 €	98 805 €	86 737 €	74 476 €	62 017 €	49 357 €	36 494 €	23 423 €	-	
MOUVEMENT FINANCEMENT	-	3 750 €	8 677 €	10 124 €	10 286 €	10 452 €	10 620 €	10 791 €	10 965 €	11 141 €	11 321 €	11 503 €	11 688 €	11 876 €	12 067 €	12 262 €	12 459 €	12 660 €	12 863 €	13 070 €	13 283 €	13 496 €	
FINANCEMENT EN FIN DE PÉRIODE	-	172 250 €	219 573 €	209 449 €	199 163 €	188 711 €	178 091 €	167 299 €	156 334 €	145 193 €	133 872 €	122 369 €	110 681 €	98 805 €	86 737 €	74 476 €	62 017 €	49 357 €	36 494 €	23 423 €	0 €	-	
TRÉSORERIE	-	- 434 798 €	- 35 462 €	- 49 628 €	- 63 851 €	- 62 162 €	- 60 531 €	- 58 956 €	- 57 438 €	- 55 977 €	- 54 573 €	- 53 228 €	- 51 941 €	- 50 712 €	- 49 542 €	- 48 431 €	- 47 379 €	- 46 387 €	- 45 454 €	- 44 582 €	- 138 755 €	136 933 €	

4. Centre d'essais dynamiques

	BILAN INITIAL CED	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	BILAN FINAL CED
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
DÉPENSES H.T.	4 854 854 €	1 095 422 €	330 916 €	196 380 €	195 048 €	194 488 €	193 918 €	193 336 €	192 744 €	192 140 €	191 525 €	190 899 €	190 260 €	189 609 €	188 946 €	188 271 €	187 583 €	186 882 €	186 168 €	185 441 €	184 877 €	4 854 854 €
1 Acquisitions	1 049 765 €	1 049 765 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 049 765 €
2 Etudes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 Honoraires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4 Travaux	125 000 €	- €	125 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	125 000 €
5 Frais divers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
6 Charges de gestion	3 110 299 €	24 868 €	171 351 €	160 797 €	160 922 €	161 049 €	161 175 €	161 303 €	161 431 €	161 560 €	161 689 €	161 819 €	161 950 €	162 081 €	162 213 €	162 346 €	162 479 €	162 613 €	162 748 €	162 883 €	163 019 €	3 110 299 €
7 Rémunération société	399 560 €	14 918 €	21 115 €	20 694 €	19 939 €	19 966 €	19 994 €	20 022 €	20 051 €	20 079 €	20 107 €	20 136 €	20 165 €	20 194 €	20 223 €	20 252 €	20 281 €	20 311 €	20 341 €	20 370 €	20 400 €	399 560 €
8 Frais financiers	170 229 €	5 871 €	13 449 €	14 889 €	14 187 €	13 473 €	12 748 €	12 011 €	11 262 €	10 502 €	9 729 €	8 943 €	8 145 €	7 334 €	6 510 €	5 673 €	4 822 €	3 958 €	3 079 €	2 187 €	1 457 €	170 229 €
RECETTES H.T.	7 128 857 €	359 212 €	356 388 €	357 043 €	339 050 €	339 711 €	340 376 €	341 045 €	341 716 €	342 391 €	343 070 €	343 751 €	344 436 €	345 125 €	345 817 €	346 512 €	347 211 €	347 914 €	348 620 €	349 329 €	550 138 €	7 128 857 €
1 Cessions	200 096 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	200 096 €
2 Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4 Produits de gestion	6 928 762 €	359 212 €	356 388 €	357 043 €	339 050 €	339 711 €	340 376 €	341 045 €	341 716 €	342 391 €	343 070 €	343 751 €	344 436 €	345 125 €	345 817 €	346 512 €	347 211 €	347 914 €	348 620 €	349 329 €	350 042 €	6 928 762 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	2 274 004 €	- 736 210 €	25 472 €	160 663 €	144 002 €	145 223 €	146 459 €	147 708 €	148 972 €	150 251 €	151 544 €	152 853 €	154 176 €	155 516 €	156 871 €	158 241 €	159 628 €	161 032 €	162 452 €	163 889 €	365 262 €	2 274 004 €
SOLDE CUMULÉ AV.EMP	-	- 736 210 €	- 710 738 €	- 550 075 €	- 406 073 €	- 260 850 €	- 114 391 €	33 317 €	182 289 €	332 540 €	484 084 €	636 937 €	791 113 €	946 629 €	1 103 500 €	1 261 741 €	1 421 370 €	1 582 402 €	1 744 853 €	1 908 742 €	2 274 004 €	
FINANCEMENT EN DÉBUT DE PÉRIODE		748 000 €	984 064 €	946 662 €	903 026 €	858 687 €	813 635 €	767 858 €	721 344 €	674 082 €	626 058 €	577 262 €	527 680 €	477 300 €	426 109 €	374 094 €	321 242 €	267 540 €	212 972 €	157 527 €	101 189 €	
MOUVEMENT FINANCEMENT		- 15 936 €	- 37 402 €	- 43 636 €	- 44 338 €	- 45 052 €	- 45 777 €	- 46 514 €	- 47 263 €	- 48 023 €	- 48 796 €	- 49 582 €	- 50 380 €	- 51 191 €	- 52 015 €	- 52 852 €	- 53 703 €	- 54 567 €	- 55 446 €	- 56 338 €	- 101 189 €	
FINANCEMENT EN FIN DE PÉRIODE		732 064 €	946 662 €	903 026 €	858 687 €	813 635 €	767 858 €	721 344 €	674 082 €	626 058 €	577 262 €	527 680 €	477 300 €	426 109 €	374 094 €	321 242 €	267 540 €	212 972 €	157 527 €	101 189 €	0 €	
TRÉSORERIE		- 4 146 €	235 924 €	352 951 €	452 615 €	552 786 €	653 467 €	754 661 €	856 371 €	958 598 €	1 061 346 €	1 164 617 €	1 268 413 €	1 372 738 €	1 477 594 €	1 582 984 €	1 688 909 €	1 795 374 €	1 902 380 €	2 009 931 €	2 274 004 €	2 274 004 €

5. Thermocoax

	BILAN INITIAL THERMOCOAX	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	BILAN FINAL THERMOCOAX
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
DÉPENSES H.T.	11 803 601 €	10 538 725 €	534 084 €	730 792 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	11 803 601 €
1 Acquisitions	10 318 233 €	10 318 233 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 318 233 €
2 Etudes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 Honoraires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4 Travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5 Frais divers	127 €	127 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	127 €
6 Charges de gestion	643 350 €	88 175 €	364 481 €	190 694 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	643 350 €
7 Rémunération société	119 843 €	33 582 €	46 163 €	40 098 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	119 843 €
8 Frais financiers	722 048 €	98 608 €	123 441 €	500 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	722 048 €
RECETTES H.T.	11 803 601 €	752 651 €	987 324 €	10 063 627 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	11 803 601 €
1 Cessions	9 128 918 €	- €	- €	9 128 918 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9 128 918 €
2 Subventions	42 000 €	- €	42 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	42 000 €
3 Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4 Produits de gestion	2 632 683 €	752 651 €	945 324 €	934 709 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 632 683 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	0 €	- 9 786 074 €	453 239 €	9 332 835 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0 €
SOLDE CUMULÉ AV. EMP	- 9 786 074 €	- 9 332 835 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
FINANCEMENT EN DÉBUT DE PÉRIODE	9 681 421 €	9 681 421 €	9 681 421 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOUVEMENT FINANCEMENT	- €	- €	- 9 681 421 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FINANCEMENT EN FIN DE PÉRIODE	9 681 421 €	9 681 421 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TRESORERIE	- 104 653 €	348 586 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

6. Opération bâtiment industriel

	BILAN INITIAL INDUSTRIE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	BILAN FINAL INDUSTRIE
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
DÉPENSES H.T.	14 309 726 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12 000 000 €	495 682 €	479 253 €	462 390 €	445 083 €	427 319 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	14 309 726 €
1 Acquisitions	1 190 250 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 190 250 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 190 250 €
2 Etudes	32 495 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	32 495 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	32 495 €
3 Honoraires	690 106 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	690 106 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	690 106 €
4 Travaux	9 453 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9 453 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9 453 500 €
5 Frais divers	251 289 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	251 289 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	251 289 €
6 Charges de gestion	909 045 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	180 000 €	180 900 €	181 805 €	182 714 €	183 627 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	909 045 €
7 Rémunération société	510 975 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	260 685 €	49 560 €	49 808 €	50 057 €	50 307 €	50 559 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	510 975 €
8 Frais financiers	1 272 066 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	121 675 €	266 122 €	248 545 €	230 529 €	212 062 €	193 134 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 272 066 €
RECETTES H.T.	14 309 726 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 180 000 €	1 185 900 €	1 191 830 €	1 197 789 €	9 554 208 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	14 309 726 €
1 Cessions	8 350 430 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	8 350 430 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	8 350 430 €
2 Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4 Produits de gestion	5 959 296 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 180 000 €	1 185 900 €	1 191 830 €	1 197 789 €	1 203 778 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 959 296 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	0 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- 12 000 000 €	684 318 €	706 647 €	729 439 €	752 706 €	9 126 888 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0 €
SOLDE CUMULÉ AV.EMP		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- 12 000 000 €	- 11 315 681 €	- 10 609 034 €	- 9 879 595 €	- 9 126 889 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	
FINANCEMENT EN DÉBUT DE PÉRIODE		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12 000 000 €	11 314 072 €	10 610 997 €	9 890 344 €	9 151 675 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
MOUVEMENT FINANCEMENT		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12 000 000 €	- 685 927 €	- 703 076 €	- 720 652 €	- 738 669 €	- 9 151 675 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
FINANCEMENT EN FIN DE PÉRIODE		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12 000 000 €	11 314 072 €	10 610 997 €	9 890 344 €	9 151 675 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
TRÉSORERIE		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- 1 609 €	- 1 962 €	- 10 749 €	- 24 787 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €

7. Operation bâtiment tertiaire

	BILAN AV1 BAT. TERTIAIRE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	BILAN FINAL BAT. TERTIAIRE
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
DÉPENSES H.T.	11 190 190 €	- €	245 106 €	5 287 643 €	3 459 908 €	121 584 €	116 710 €	111 711 €	106 585 €	101 328 €	95 937 €	181 687 €	176 018 €	170 205 €	164 244 €	158 131 €	151 864 €	145 436 €	138 846 €	132 088 €	125 158 €	11 190 190 €
1 Acquisitions	255 208 €	- €	- €	255 208 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	255 208 €
2 Etudes	44 000 €	- €	- €	44 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	44 000 €
3 Honoraires	756 009 €	- €	158 922 €	597 087 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	756 009 €
4 Travaux	6 955 000 €	- €	- €	3 930 000 €	3 025 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 955 000 €
5 Frais divers	326 461 €	- €	19 000 €	211 893 €	95 568 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	326 461 €
6 Charges de gestion	1 044 107 €	- €	- €	- €	9 500 €	9 548 €	9 595 €	9 643 €	9 691 €	9 740 €	9 789 €	97 436 €	97 485 €	97 534 €	97 584 €	97 634 €	97 684 €	97 735 €	97 785 €	97 836 €	97 887 €	1 044 107 €
7 Rémunération société	641 230 €	- €	50 000 €	100 000 €	202 326 €	15 174 €	15 250 €	15 327 €	15 403 €	15 480 €	15 558 €	19 315 €	19 393 €	19 471 €	19 550 €	19 630 €	19 709 €	19 790 €	19 870 €	19 951 €	20 032 €	641 230 €
8 Frais financiers	1 168 176 €	- €	17 184 €	149 455 €	127 514 €	96 862 €	91 864 €	86 741 €	81 490 €	76 108 €	70 591 €	64 936 €	59 140 €	53 199 €	47 110 €	40 868 €	34 470 €	27 912 €	21 190 €	14 301 €	7 239 €	1 168 176 €
RECETTES H.T.	12 693 951 €	- €	1 000 000 €	3 500 000 €	359 500 €	361 298 €	363 104 €	364 920 €	366 744 €	368 578 €	370 421 €	372 273 €	374 134 €	376 005 €	377 885 €	379 774 €	381 673 €	383 582 €	385 499 €	387 427 €	2 221 135 €	12 693 951 €
1 Cessions	1 831 771 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 831 771 €
2 Subventions	1 500 000 €	- €	- €	1 500 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 500 000 €
3 Participations	3 000 000 €	- €	1 000 000 €	2 000 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3 000 000 €
4 Produits de gestion	6 362 180 €	- €	- €	- €	359 500 €	361 298 €	363 104 €	364 920 €	366 744 €	368 578 €	370 421 €	372 273 €	374 134 €	376 005 €	377 885 €	379 774 €	381 673 €	383 582 €	385 499 €	387 427 €	389 364 €	6 362 180 €
5 Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE EXERCICE	1 503 761 €	- €	754 894 €	- 1 787 643 €	3 100 408 €	239 713 €	246 394 €	253 208 €	260 159 €	267 250 €	274 483 €	190 586 €	198 116 €	205 800 €	213 641 €	221 643 €	229 810 €	238 145 €	246 654 €	255 339 €	2 095 977 €	1 503 761 €
SOLDE CUMULÉ AV.EMP	- €	- €	754 894 €	- 1 032 748 €	- 4 133 157 €	- 3 893 443 €	- 3 647 049 €	- 3 393 841 €	- 3 133 682 €	- 2 866 432 €	- 2 591 949 €	- 2 401 363 €	- 2 203 247 €	- 1 997 447 €	- 1 783 806 €	- 1 562 163 €	- 1 332 354 €	- 1 094 209 €	- 847 555 €	- 592 216 €	- 1 503 761 €	- €
FINANCEMENT EN DÉBUT DE PÉRIODE	- €	- €	- €	4 259 824 €	4 069 537 €	3 874 493 €	3 674 573 €	3 469 655 €	3 259 614 €	3 044 322 €	2 823 648 €	2 597 457 €	2 365 611 €	2 127 969 €	1 884 386 €	1 634 714 €	1 378 799 €	1 116 487 €	847 617 €	572 025 €	289 544 €	- €
MOUVEMENT FINANCEMENT	- €	- €	4 259 824 €	- 190 287 €	- 195 044 €	- 199 920 €	- 204 918 €	- 210 041 €	- 215 292 €	- 220 674 €	- 226 191 €	- 231 846 €	- 237 642 €	- 243 583 €	- 249 673 €	- 255 914 €	- 262 312 €	- 268 870 €	- 275 592 €	- 282 482 €	- 289 544 €	- €
FINANCEMENT EN FIN DE PÉRIODE	- €	- €	4 259 824 €	4 069 537 €	3 874 493 €	3 674 573 €	3 469 655 €	3 259 614 €	3 044 322 €	2 823 648 €	2 597 457 €	2 365 611 €	2 127 969 €	1 884 386 €	1 634 714 €	1 378 799 €	1 116 487 €	847 617 €	572 025 €	289 544 €	0 €	- €
TRÉSORERIE	- €	- €	5 014 718 €	3 036 788 €	- 258 664 €	- 218 870 €	- 177 394 €	- 134 227 €	- 89 360 €	- 42 784 €	5 508 €	- 35 752 €	- 75 277 €	- 113 061 €	- 149 092 €	- 183 364 €	- 215 867 €	- 246 591 €	- 275 530 €	- 302 672 €	1 503 761 €	1 503 761 €

8. Synthèse

	BILAN CONCESSION AVENANT 1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	BILAN FINAL CONCESSION
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
DÉPENSES H.T.	70 621 668 €	17 814 161 €	7 721 328 €	8 497 347 €	4 332 680 €	1 112 076 €	1 095 198 €	13 468 042 €	2 309 647 €	1 429 926 €	1 399 622 €	1 470 084 €	1 434 315 €	1 005 187 €	999 899 €	1 159 492 €	970 448 €	962 299 €	960 624 €	933 040 €	1 544 432 €	70 621 668 €
1 Acquisitions	18 486 177 €	17 040 719 €	- €	255 208 €	- €	- €	- €	1 190 250 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	18 486 177 €
2 Etudes	256 433 €	18 829 €	75 625 €	57 500 €	18 784 €	16 594 €	16 841 €	34 089 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 594 €	1 500 €	864 €	256 433 €
3 Honoraires	2 064 308 €	54 948 €	505 069 €	712 246 €	14 254 €	5 867 €	5 867 €	695 972 €	5 867 €	4 667 €	5 867 €	4 667 €	5 867 €	4 667 €	5 867 €	4 667 €	5 867 €	4 667 €	5 867 €	4 667 €	6 887 €	2 064 308 €
40-Travaux	24 379 382 €	2 176 €	4 867 661 €	5 319 715 €	3 025 000 €	122 150 €	35 000 €	9 930 459 €	821 939 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	20 000 €	177 458 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €	5 000 €	24 379 382 €
5 Frais divers	1 459 671 €	3 104 €	568 697 €	221 443 €	99 968 €	10 400 €	4 400 €	255 689 €	10 400 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	10 400 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	231 169 €	1 459 671 €
6 Charges de gestion	16 226 507 €	359 372 €	1 077 380 €	861 626 €	681 802 €	683 179 €	684 578 €	691 530 €	872 851 €	875 139 €	877 420 €	967 343 €	965 146 €	782 946 €	784 337 €	785 801 €	787 273 €	788 724 €	790 117 €	791 583 €	1 116 628 €	16 226 507 €
7 Rémunération société	3 520 784 €	150 515 €	406 061 €	331 357 €	280 749 €	96 671 €	180 620 €	390 002 €	182 216 €	151 843 €	146 201 €	156 745 €	151 458 €	109 641 €	97 765 €	104 871 €	103 086 €	106 398 €	104 091 €	98 546 €	171 861 €	3 520 784 €
8 Frais financiers	4 228 405 €	184 498 €	220 835 €	738 253 €	212 123 €	177 215 €	167 892 €	280 050 €	414 780 €	387 284 €	359 141 €	330 335 €	300 851 €	96 940 €	85 936 €	74 701 €	63 229 €	51 516 €	39 556 €	27 344 €	15 927 €	4 228 405 €
RECETTES H.T.	76 631 295 €	4 886 911 €	6 445 957 €	16 041 293 €	1 640 331 €	1 597 020 €	3 687 985 €	2 033 499 €	2 941 365 €	3 041 613 €	2 905 395 €	3 069 319 €	11 296 447 €	1 950 841 €	1 651 197 €	1 657 368 €	1 791 335 €	1 870 658 €	1 803 832 €	1 682 363 €	4 636 568 €	76 631 295 €
1 Cessions	27 157 689 €	- €	- €	9 128 918 €	217 764 €	151 915 €	2 236 980 €	576 564 €	298 471 €	386 829 €	238 663 €	390 578 €	8 605 638 €	457 700 €	151 915 €	151 915 €	279 680 €	352 770 €	279 680 €	151 915 €	3 099 793 €	27 157 689 €
2 Subventions	2 942 000 €	- €	42 000 €	2 900 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 942 000 €
3 Participations	9 385 000 €	3 000 000 €	4 385 000 €	2 000 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9 385 000 €
4 Produits de gestion	37 146 122 €	1 886 427 €	2 018 957 €	2 012 375 €	1 422 567 €	1 445 105 €	1 451 005 €	1 456 935 €	2 642 894 €	2 654 783 €	2 666 732 €	2 678 741 €	2 690 809 €	1 493 141 €	1 499 282 €	1 505 453 €	1 511 655 €	1 517 888 €	1 524 152 €	1 530 448 €	1 536 774 €	37 146 122 €
5 Produits financiers	484 €	484 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	484 €
SOLDE EXERCICE	6 009 627 €	12 927 250 €	1 275 371 €	7 543 946 €	2 692 349 €	484 944 €	2 592 787 €	11 434 543 €	631 718 €	1 611 687 €	1 505 773 €	1 599 235 €	9 862 132 €	945 654 €	651 298 €	497 876 €	820 886 €	908 359 €	843 208 €	749 322 €	3 092 136 €	6 009 627 €
SOLDE CUMULÉ AV. EMP	-	12 927 250 €	14 202 621 €	6 658 675 €	9 351 024 €	8 866 080 €	6 273 293 €	17 707 836 €	17 076 117 €	15 464 430 €	13 958 657 €	12 359 422 €	2 497 291 €	1 551 637 €	900 339 €	402 463 €	418 424 €	1 326 783 €	2 169 990 €	2 919 313 €	6 011 449 €	-
Emprunts	9 681 421 €	9 681 421 €	9 681 421 €	13 941 244 €	4 069 537 €	3 874 493 €	3 674 573 €	3 469 655 €	15 259 614 €	14 358 395 €	13 434 645 €	12 487 801 €	11 517 287 €	2 127 969 €	1 884 386 €	1 634 714 €	1 378 799 €	1 116 487 €	847 617 €	572 025 €	289 544 €	-
Avance de trésorerie Concédant	5 963 933 €	4 400 000 €	5 870 191 €	5 647 127 €	5 386 885 €	5 122 454 €	4 853 768 €	4 580 756 €	4 303 350 €	4 021 478 €	3 735 070 €	3 444 052 €	3 148 349 €	2 847 886 €	2 542 587 €	2 232 374 €	1 917 168 €	1 596 888 €	1 271 453 €	940 779 €	604 783 €	-
Avance de trésorerie SHEMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compte Fournisseurs HT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FINANCEMENT EN DÉBUT DE PÉRIODE	14 081 421 €	15 551 612 €	19 588 371 €	9 456 422 €	8 996 948 €	8 528 341 €	8 050 411 €	19 562 964 €	18 379 873 €	17 169 715 €	15 931 853 €	14 665 635 €	4 975 856 €	4 426 974 €	3 867 088 €	3 295 967 €	2 713 375 €	2 119 070 €	1 512 805 €	894 327 €	-	
Mvt. Emprunts	-	4 259 824 €	9 871 707 €	195 044 €	199 920 €	204 918 €	11 789 959 €	901 219 €	923 750 €	946 844 €	970 515 €	9 389 317 €	243 583 €	249 673 €	255 914 €	262 312 €	268 870 €	275 592 €	282 482 €	289 544 €	289 544 €	-
Avance de trésorerie Concédant	-	93 742 €	223 064 €	260 242 €	264 430 €	268 687 €	273 012 €	277 406 €	281 871 €	286 408 €	291 019 €	295 703 €	300 463 €	305 299 €	310 213 €	315 206 €	320 280 €	325 435 €	330 674 €	335 996 €	604 783 €	-
Avance de trésorerie SHEMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compte Fournisseurs HT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOUVEMENT FINANCEMENT	93 742 €	4 036 759 €	10 131 949 €	459 474 €	468 607 €	477 930 €	11 512 552 €	1 183 091 €	1 210 158 €	1 237 862 €	1 266 217 €	9 689 780 €	548 882 €	559 886 €	571 121 €	582 592 €	594 305 €	606 265 €	618 478 €	894 327 €	-	
Emprunts	9 681 421 €	13 941 244 €	4 069 537 €	3 874 493 €	3 674 573 €	3 469 655 €	15 259 614 €	14 358 395 €	13 434 645 €	12 487 801 €	11 517 287 €	2 127 969 €	1 884 386 €	1 634 714 €	1 378 799 €	1 116 487 €	847 617 €	572 025 €	289 544 €	0 €	-	
Avance de trésorerie Concédant	4 306 258 €	5 647 127 €	5 386 885 €	5 122 454 €	4 853 768 €	4 580 756 €	4 303 350 €	4 021 478 €	3 735 070 €	3 444 052 €	3 148 349 €	2 847 886 €	2 542 587 €	2 232 374 €	1 917 168 €	1 596 888 €	1 271 453 €	940 779 €	604 783 €	0 €	-	
Avance de trésorerie SHEMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compte Fournisseurs HT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FINANCEMENT EN FIN DE PÉRIODE	13 987 679 €	19 588 371 €	9 456 422 €	8 996 948 €	8 528 341 €	8 050 411 €	19 562 964 €	18 379 873 €	17 169 715 €	15 931 853 €	14 665 635 €	4 975 856 €	4 426 974 €	3 867 088 €	3 295 967 €	2 713 375 €	2 119 070 €	1 512 805 €	894 327 €	0 €	-	
TRÉSORERIE	1 060 428 €	5 385 750 €	2 797 747 €	354 076 €	337 739 €	1 777 119 €	1 855 128 €	1 303 756 €	1 705 284 €	1 973 196 €	2 306 213 €	2 478 565 €	2 875 337 €	2 966 749 €	2 893 505 €	3 131 799 €	3 445 853 €	3 682 795 €	3 813 640 €	6 011 449 €	6 009 628 €	

Le tableau de synthèse ci-dessous présente le bilan d'ensemble, ainsi que sa décomposition par nature de dépenses et de recettes et par sous-opération.

Bilan d'ensemble - Avenant n°1

	TOTAL	Aménagement	Centre R&D	RIE	CED	THERMOCOAX	INDUSTRIE	TERTIAIRE
DÉPENSES € H.T.	70 621 668	13 535 470	13 387 052	1 540 775	4 854 854	11 803 601	14 309 726	11 190 190
1 Acquisitions	18 486 177	2 481 954	2 556 226	634 542	1 049 765	10 318 233	1 190 250	255 208
2 Etudes	256 432	179 937	-	-	-	-	32 495	44 000
3 Honoraires	2 064 308	618 194	-	-	-	-	690 106	756 009
D40-Travaux	24 379 382	7 845 882	-	-	125 000	-	9 453 500	6 955 000
5 Frais divers	1 459 671	881 793	-	-	-	127	251 289	326 461
6 Charges de gestion	16 226 507	271 081	9 461 172	787 453	3 110 299	643 350	909 045	1 044 107
7 Rémunération société	3 520 784	865 290	904 598	79 288	399 560	119 843	510 975	641 230
8 Frais financiers	4 228 405	391 337	465 055	39 493	170 229	722 048	1 272 066	1 168 176
	-	-	-	-	-	-	-	-
RECETTES € H.T.	76 631 295	14 130 947	14 886 504	1 677 709	7 128 857	11 803 601	14 309 726	12 693 951
1 Cessions	27 157 689	6 730 463	723 303	192 709	200 096	9 128 918	8 350 430	1 831 771
2 Subventions	2 942 000	1 400 000	-	-	-	42 000	-	1 500 000
3 Participations	9 385 000	6 000 000	-	385 000	-	-	-	3 000 000
4 Produits de gestion	37 146 122	-	14 163 202	1 100 000	6 928 762	2 632 683	5 959 296	6 362 180
5 Produits financiers	484	484	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
SOLDE	6 009 628	595 477	1 499 452	136 933	2 274 004	0	0	1 503 761

Le bilan avenant n°1 ne modifie pas le montant de la participation globale d'équilibre d'un montant de 9 385 000 €.

Il est rappelé qu'au terme de la concession (2041), le Syndicat Mixte devra racheter les immeubles (biens de reprise) au prix de la valeur nette comptable prévisionnelle, déduction faite des subventions restant à amortir, de 2 947 878 € HT ; cession qui générera au profit du Syndicat Mixte des produits locatifs.

Compte tenu de l'ensemble des éléments, le bilan prévisionnel présente in fine un excédent cumulé de 6 009 628 €.

VI. CONCLUSION ET RELEVÉ DE DÉCISION

Le bilan de la concession Normand'Innov « Avenant n°1 » s'établit comme suit :

CRAC au 31-12-2022	BILAN CONCESSION INITIAL	BILAN CONCESSION AV1
DÉPENSES H.T.	67 042 797 €	70 621 668 €
1 Acquisitions	18 185 883 €	18 486 177 €
2 Etudes	256 433 €	256 433 €
3 Honoraires	2 033 075 €	2 064 308 €
4 Travaux	23 610 100 €	24 379 382 €
5 Frais divers	1 456 099 €	1 459 671 €
6 Charges de gestion	14 796 857 €	16 226 507 €
7 Rémunération société	3 350 022 €	3 520 784 €
8 Frais financiers	3 354 329 €	4 228 405 €
RECETTES H.T.	73 282 464 €	76 631 295 €
1 Cessions	27 056 050 €	27 157 689 €
2 Subventions	2 000 000 €	2 942 000 €
3 Participations	9 385 000 €	9 385 000 €
4 Produits de gestion	34 841 415 €	37 146 122 €
5 Produits financiers	- €	484 €
SOLDE EXERCICE	6 239 668 €	6 009 627 €

A la lecture de cette note et des tableaux de synthèse, il est proposé au Conseil Syndical :

- d'approuver le compte–rendu d'activité pour l'année 2022,
- d'approuver le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels révisés au 31/12/2022 dont il ressort un excédent prévisionnel après cessions des biens de reprise de 6 009 628 €,
- d'approuver la valeur des biens de reprise à la Valeur Nette Comptable, pour un montant de 2 947 878 € pour les bâtiments R&D, RIE, CED et opération tertiaire, soit :
 - 723 303 € pour le centre R&D,
 - 192 709 € pour le RIE
 - 200 096 € pour le CED,
 - 1 831 771 € HT pour Opération tertiaire
- D'approuver la modification de l'article 19 du traité de concession pour corriger le mode de calcul de la rémunération de la Shema, conformément à la note financière annexée au traité de concession, soit :
 - *« 4,2% des toutes les dépenses € HT hors frais financiers (y compris, acquisitions -hors transfert des actifs Normand'Innov1-, études, honoraires, frais divers, charges de gestion, etc.)*
 - *4,2% des toutes les recettes € HT hors participations du concédant et hors charges répercutées.*
 - *Pour les tâches de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 50 000 €. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération. »*
- d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n°1 à la Concession d'Aménagement correspondant reprenant les éléments présentés ci-avant.