

## SYNDICAT MIXTE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS

---

### ZONE D'ACTIVITES AGRINOVE

### BILAN D'OPERATION

#### PREAMBULE

Par concession d'aménagement du 15 juin 2017, le Syndicat Mixte de Développement Economique du Néracais (SMDEN) a confié à la SEM 47 l'aménagement de la ZAC Agrinove et des équipements publics associés.

Cette opération d'aménagement d'une surface globale de 30 ha, s'est portée sur un aménagement multi sites (2 zones, nord à l'entrée de Nérac et sud à proximité du Lycée agricole Armand Fallières) au sein duquel la concession portera la viabilisation des terrains (réalisation des voiries et amenée des réseaux) mais également la réalisation d'une pépinière d'entreprises (siège du SMDEN).

Le bilan du scénario retenu est équilibré en dépenses et en recettes à **8 772 € HT**.

## 1 – LES DEPENSES

- Etudes pré opérationnelles

Le processus de création et de réalisation de la ZAC et le dossier d'autorisation environnementale ont généré des dépenses d'ingénierie à hauteur de **181 793 € HT.**

- Acquisitions

Les frais d'acquisition des terrains par la SEM47 sur les secteurs Nord et Sud, sont d'un montant total de **1 431 769 € HT**

Les premières acquisitions ont eu lieu en 2018 avec l'acquisition d'une parcelle permettant d'accueillir la pépinière d'entreprises Agrinove.

Puis elles se sont poursuivies pour le secteur nord entre 2021 et 2024.

Les acquisitions du secteur sud auront lieu auprès du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine entre 2025 et 2028.

- Mise en état des Sols, Travaux et honoraires

Entre 2018 et 2019, la pépinière d'entreprise Agrinove a été construite pour un montant de travaux de **1 040 308 € HT.**

Pour ce qui concerne les travaux d'aménagement, il est prévu un phasage de l'opération comme suit :

2024 – 2026 : Phase 1 : viabilisation du secteur nord de la ZAC : **2 646 570 € HT**

2029 – 2033 : viabilisation du secteur sud de la ZAC : **1 872 627 € HT**, démolition des bâtiments existants, comprise

2028 – 2035 : Aménagements des voiries en fonction des besoins des entreprises, et finition des aménagements : **615 981 € HT**

- Les frais divers (gestion et études) sont détaillés dans le bilan ci-annexé.

- Frais financiers

L'opération mobilisera 3 emprunts sur la durée de l'opération :

Emprunts 1 et 2 : chacun 400 000 €, pour la construction du bâtiment de la pépinière d'entreprise

Emprunt 3 : à mobiliser en 2027, pour un montant prévisionnel de 1 000 000€ HT, afin de supporter le coût des aménagements et de viabilisation.

Ces emprunts génèrent des frais financiers à hauteur de **316 130 € HT.**

Les frais financiers court termes sont évalués à **563 980 € HT.**

- Rémunération concessionnaire

Rémunération au prorata des dépenses et forfaitaire sur les acquisitions sur la durée de l'opération à savoir 23 années : **723 799 € HT**

## 2/ LES RECETTES

- Les cessions

Les hypothèses de prix de cessions :

La plupart des terrains seront vendus pour un prix prévisionnel de 22 €/m<sup>2</sup> à 23 €/m<sup>2</sup> pour un montant total de **3 899 270 € HT.**

- Participation de la collectivité

La collectivité participera à hauteur de **5 963 299 € HT** répartie annuellement sur la durée de la concession.

A cette participation s'ajoute une participation en nature pour l'apport du terrain d'emprise de la pépinière Agrinove, d'un montant de **56 700 €.**

- Loyers de la pépinière

Les loyers issus des conventions d'occupation précaire avec les jeunes entreprises installées dans la pépinière, sont perçus par la SEM47 dans l'attente de la fin de la concession qui verra la remise du bâtiment de pépinière au SMDEN, concédant pour n montant de **195 013 € HT.**

## 3 – FINANCEMENT

- Emprunts

Voir paragraphe ci-avant.

