

**SYNDICAT MIXTE
D'AMENAGEMENT
DU GOLF DE MOLIETS-ET-MAA**



N° 7

Objet : Débat d'orientations budgétaires pour l'exercice 2025

Le 4 novembre 2024,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental à Mont-de-Marsan, Salle Henri Lavielle, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes

- M. Xavier FORTINON
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Eva BELIN

Représentant la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

- M. Pierre FROUSTEY
- M. Francis BETBEDER

Représentant la commune de Moliets-et-Maâ

- M. François GUILLAMET
- M. Patrick LABORDE

Avaient donné procuration :

- Mme Sandra TOLLIS à M. Cyril GAYSSOT
- Mme Muriel LAGORCE à M. FORTINON

Étaient excusés :

- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Stéphanie MORA DAUGAREIL
- M. Benoît DARETS
- M. Louis GALDOS

Étaient également présents :

- Mme Isabelle COLOMB, Payeuse départementale
- Pour la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud : Mme Marianne DELOUBES, Directrice Education, Culture et Sports
- Mme Karine LAHARY-LAUDOUAR, Directrice générale déléguée de la SPL SOGEM
- Mme Aline MARCHAND, Maire de Moliets-et-Maâ
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et M. Fabrice BOUCHET, Chargé d'opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte d'aménagement du golf de Moliets-et-Maâ,

VU les articles L. 2312.1 et D. 2312-3 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du Comité Syndical du 20 septembre 2021 portant approbation du règlement intérieur du Syndicat Mixte,

CONSIDERANT qu'un débat doit avoir lieu sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédent l'examen de celui-ci,

VU le rapport d'orientations budgétaires de l'exercice 2025 adressé aux délégués du Comité Syndical,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

D E C I D E :

- de constater que le débat relatif aux orientations budgétaires pour l'exercice 2025 a eu lieu, avec pour appui le rapport joint à la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



Rapport de présentation

- - -

Objet : Rapport d'orientations budgétaires de l'exercice 2025

Le Comité Syndical est invité à examiner le présent rapport d'orientation budgétaire (ROB).

Le ROB doit porter sur les orientations budgétaires de l'exercice, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Il doit être présenté dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget primitif. Il donne lieu à un débat et est suivi d'une délibération spécifique.

Les dispositions prévues en la matière, pour la tranche des communes de 3 500 à moins de 10 000 habitants, sont applicables au Syndicat Mixte.

Pour mémoire, le Syndicat Mixte, associant le Département des Landes et la commune de Moliets-et-Maa, à hauteur respectivement de 95 % et 5 %, a été créé en 1976.

Ce Syndicat Mixte a confié, le 13 décembre 1979, une concession d'aménagement à la société d'aménagement des territoires et d'équipements des Landes (SATEL), sur une zone d'aménagement concertée (ZAC) ainsi constituée.

La SATEL a ainsi progressivement aménagé, au sein de cette ZAC qui a été supprimée par arrêté préfectoral du 13 juillet 2018 en raison de son achèvement, un espace sportif et de loisirs intégrant :

- deux parcours de golf de 9 et 18 trous,
- seize courts de tennis dont quatre couverts,
- un pas de tir à l'arc,
- un Club House,
- un Centre de séminaires et de congrès,
- divers autres équipements (bâtiments abritant des activités commerciales, ateliers pour le rangement de matériels, réseaux d'arrosage, Centre national d'entraînement, etc.).

Lors de sa séance du 3 mai 2024, le Comité Syndical a approuvé de nouveaux statuts ayant pour objet notamment :

- de procéder au changement de dénomination du Syndicat Mixte comme suit :
« Syndicat Mixte d'aménagement du golf de Moliets-et-Maa » ;
- d'associer au Département des Landes et à la commune de Moliets-et-Maa, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) en qualité de membre du Syndicat Mixte ;
- d'introduire, en conséquence, deux blocs de compétences optionnelles, soit :
 - Bloc de compétences « Gestion du golf de Moliets » comprenant l'aménagement du golf de Moliets et la gestion de ses équipements techniques, sportifs et de loisirs, dans le cadre notamment de la passation de concessions de service public et de travaux, la création et la réalisation d'hébergements touristiques et de leurs équipements annexes liés, l'acquisition de propriétés bâties et non bâties, la mise à disposition, y compris par la conclusion d'autorisation d'occupation ou de baux constitutifs de droits réels, ainsi que la cession de tout ou partie de ses propriétés ;
 - Bloc de compétences « Aménagement des espaces boisés du golf de Moliets », comprenant la conservation des espaces boisés œuvrant à la protection et à la valorisation du golf de Moliets.



Dans cette nouvelle configuration, les différents budgets revêtent les caractéristiques suivantes :

- Le budget principal ne comporte que des inscriptions budgétaires en section de fonctionnement avec principalement les dépenses obligatoires d'assurances et d'adhésion à l'ALPI financées par les participations de ses membres :
 - 50 % pour le Département des Landes,
 - 45 % pour la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud
 - 5 % pour la commune de Moliets-et-Maï
- Le budget annexe « Gestion du golf », assujéti à la TVA, est financé par des participations statutaires de ses membres, soit :
 - 55 % pour le Département des Landes,
 - 45 % pour la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.
- Le budget annexe « Espaces boisés » ne comporte que des inscriptions budgétaires en section de fonctionnement avec principalement les dépenses d'entretien des espaces boisés financées par les participations de ses membres :
 - 95 % pour le Département des Landes,
 - 5 % pour la commune de Moliets-et-Maï

Ces ressources budgétaires sont complétées principalement par la redevance annuelle versée par la SPL SOGEM et le remboursement, par cette dernière, d'une partie de la taxe foncière prise en charge par le Syndicat, au titre de la convention de délégation de service public en vigueur.

Principales actions conduites par le Syndicat Mixte :

a) La délégation de service public en vue de la gestion du golf de Moliets

L'actuelle convention de délégation de service public (DSP) liant la société publique locale (SPL) SOGEM au Syndicat Mixte a été conclue pour une durée de 10 ans jusqu'au 31 décembre 2022. Elle a été prolongée, par avenant n° 11 conclu le 6 décembre 2023, jusqu'au 31 décembre 2024.

En date du 18 juin 2024 le Comité Syndical s'est prononcé favorable pour le lancement d'une nouvelle consultation présentant les caractéristiques principales :

- le périmètre de la future délégation de service public comprendra l'ensemble des équipements sportifs et de loisirs confiés à ce jour à la SPL SOGEM, à l'exclusion du Centre de séminaires et de congrès, des parcelles sur lesquelles sont implantés le terrain de tir à l'arc et un bâtiment à vocation tertiaire ainsi que celles sur lesquelles sont implantés les terrains de tennis couverts et extérieurs ;
- le futur Délégataire prendra en charge des investissements en vue de l'amélioration et la modernisation des équipements concédés (cette enveloppe a été estimée à 2 millions d'euros HT a minima) ;
- une provision pour les travaux dits de « gros entretien et renouvellement -GER », distincts des travaux à réaliser dans le cadre du plan d'investissements susmentionné, devra être mise en place par le futur Délégataire (ce dernier proposera un montant annuel dans son offre) ;
- dans la continuité des investissements engagés par le Syndicat mixte, celui-ci prévoit de verser une subvention au futur délégataire pour réaliser les investissements portant sur la rénovation du réseau d'arrosage du parcours 18 trous et la refonte du réseau du parcours 9 trous : le montant de cette subvention s'élèvera à la somme de 1 million d'euros maximum et, dans l'hypothèse où le montant des dépenses supportées *in fine* par le Délégataire serait inférieur à 1 million d'euros HT, le montant de la participation du Syndicat Mixte serait réduit à due proportion. A l'inverse, si après déduction des subventions versées par des organismes tiers, le montant pris en charge par le Délégataire dépasse 1 million d'euros HT, aucune participation supplémentaire ne sera versée par le Syndicat Mixte.
- le Délégataire devra verser, chaque année, une redevance domaniale se composant d'une part fixe, d'un montant minimum de 180 000 € HT, et d'une part variable assise sur le chiffre d'affaires annuel des équipements concédés. L'indexation annuelle de la part fixe devra conduire à une augmentation minimale de 2 % par an ;
- le Délégataire devra prendre en charge tous les impôts et taxes ainsi que la redevance d'occupation à verser auprès de l'ONF au titre de la convention d'occupation de la forêt domaniale des dunes Sud, liant le Syndicat Mixte et l'ONF jusqu'au 30 juin 2041 ;

.../...



- les droits d'entrée, correspondant à la valeur non amortie des biens commes du futur délégataire, s'élèvent à la somme totale de près de 500 000 € ;

La durée de la future convention de délégation de service public sera, a minima, de 15 ans à compter de la fin de l'actuelle DSP et, a maxima, de 18 ans, chaque candidat devant remettre une offre de base sur 15 ans et une variante obligatoire d'une durée de 18 ans.

b) La SPL SOGEM

Le Syndicat Mixte est actionnaire majoritaire de la Société Publique Locale (SPL) « SOGEM » à hauteur de 60 %, la commune de Moliets, à hauteur de 30 %, et le Département des Landes, à hauteur de 10 %.

c) Le Centre de séminaires et de congrès

Lors de sa séance du 18 juin 2024, le Comité Syndical a décidé de céder, au 1^{er} janvier prochain, à la Commune de Moliets-et-Maâ le Centre de séminaires et de congrès pour l'euro symbolique, compte tenu des activités d'intérêt général que la commune de Moliets-et-Maâ souhaite y développer.

RETROSPECTIVE BUDGETAIRE DES FAITS MARQUANTS

Section de fonctionnement

Le Syndicat Mixte a exonéré la SPL SOGEM du versement de la redevance annuelle due au titre de la convention de délégation de service public en vigueur, d'un montant de 160 000 € HT, pour les années 2018, 2020, 2023 et 2024.

Section d'investissement

Le Comité Syndical a décidé, lors de sa séance du 9 décembre 2022, d'adopter le plan d'investissements suivants :

Lieu	Nature des travaux	Coût des travaux seuls En euros HT	Autres frais(MOE/SPS/ Rémunération mandataire ...)
Club-House	. Mur rideau et terrasse Est	103 400	+ 25 %
	. Rénovation salle de restaurant + sas	66 200	
	. Ravalement des façades	59 400	
	. Bar	50 000	
Coursive	Issue de Secours	27 500	
Stationnement	Véhicules et voitures	80 700	
Tennis extérieurs	Soutènement	32 200	
Centre National d'Entraînement	Ravalement de façades et intérieur	67 100	
Ateliers du golf	. Mis en conformité	220 000	
	. Rénovation des bâtiments	60 000	
Station de pompage Pistes	Quelques réparations	5 600	
	Rénovation	45 000	
Sous-total 1		817 100	Environ 1 021 000
Golf 18 trous	Changement des câbles de commande et des corps d'arroseurs	550 000	+ 20 %
Golf 9 trous	Refonte du réseau d'arrosage	700 000	
Sous-total 2		1 250 000	Environ 1 500 000
Lutte contre les inondations	. Dispositif de secours	60 000	130 000
	. Etude hydrogéologique	70 000	
Centre de Séminaires	Chauffage-rafraichissement auditorium	350 000	Environ 480 000
TOTAL GENERAL (€ HT)			3 131 000



A cet effet, le Comité Syndical a approuvé la souscription d'un emprunt de 1 000 000 € auprès de la Banque Postale au taux fixe de 4.20 % sur 20 ans.

Pour mémoire, une partie de ce plan d'investissements est réalisée dans le cadre des mandats de suivi des travaux dont la SATEL est titulaire :

➤ **Mandat de suivi des travaux de rénovation du patrimoine du 26 juin 2013**

Ce marché, en cours de clôture, comprend des prestations faisant l'objet de bons de commande pour un montant total maximum de 1 050 000 € HT, hors rémunération du mandataire.

Dans le cadre de l'exécution des bons de commande, après un diagnostic des bâtiments, différents travaux ont été réalisés : réaménagement de la terrasse Est du Club House, rénovation de la verrière de la façade Est dans un esprit contemporain tout en conservant une issue de secours extérieure avec la pose d'un escalier conforme à la réglementation, remplacement des vitrages dans le hall d'entrée du Centre de séminaires devenus opaques, mise en conformité de l'accessibilité aux personnes handicapées, rénovation de la cuisine et premiers travaux de rénovation du bar-restaurant du golf.

➤ **Mandat de maîtrise d'ouvrage pour des travaux de rénovation du patrimoine du 21 février 2023**

Ce mandat conclu pour un montant HT de 940 000 € comprend les travaux suivants :

- Club House et son parking:
 - Rénovation intérieure du bar-restaurant
 - Mise aux normes des ateliers du golf
 - Réaménagement du parking voitures
 - Réfection des pistes cyclables détériorées
 - Réfection en enrobé des voies de circulation du parking voitures
 - Reprise du soutènement du talus des tennis extérieurs n° 12 et 13
 - Ravalement des façades du Club House

➤ **Mandat pour le remplacement des systèmes de chauffage et de rafraîchissement du Centre de séminaires du 23 juin 2020**

Pour mémoire, un mandat spécifique pour le remplacement des systèmes de chauffage et de rafraîchissement du centre séminaire a été conclu le 23 juin 2020 avec la SATEL. Le montant des travaux est de 449 014,10 € HT.

Il est à noter qu'une subvention au titre du fonds de dotation de soutien à l'investissement exceptionnelle (DSIL) a été attribuée pour un montant de 52 000 €.

➤ **Mandat pour la réalisation d'études et de travaux visant notamment à élaborer un plan de gestion des risques d'inondation dans le secteur de la ZAC de Moliets-et-Maâ du 15 juillet 2021**

Ce nouveau mandat conclu avec la SATEL le 15 juillet 2021, fait suite aux inondations de plus en plus fréquentes dans le secteur géographique de Moliets, et notamment à celles de l'automne/hiver 2020-2021, caractérisé par une pluviométrie exceptionnelle : la ZAC de Moliets a été partiellement inondée, notamment au niveau de nombreux trous des parcours de golf et des installations techniques du golf. Ce fût aussi le cas de certaines habitations, en particulier du quartier de la Prade, ce qui a eu pour conséquence l'engorgement de certains tronçons du réseau d'eaux usées.

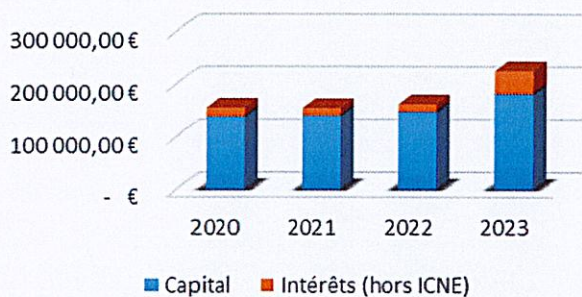
Le montant prévisionnel des études et des travaux a été fixé à la somme de 200 000 € HT et une étude hydrogéologique d'ensemble est en cours.

Il est enfin à noter que la subvention d'un million d'euros devant être versée au futur délégataire pour la rénovation du réseau d'arrosage fait partie intégrante du plan d'investissements voté en décembre 2022.

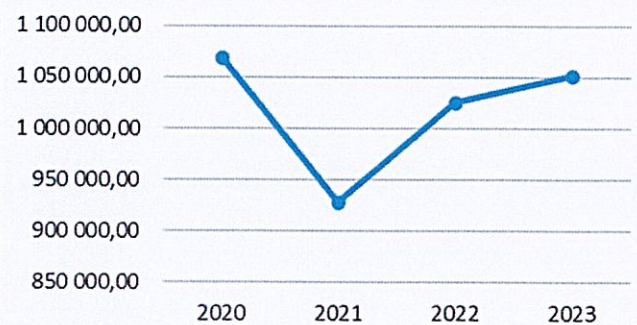
ETAT DE LA DETTE

	2020	2021	2022	2023
Capital restant dû au 31/12	1 068 681,78	927 880,21	1 024 941,58	1 051 491,34
Echéance versée Capital	138 777,01 €	140 801,57 €	147 938,63 €	181 846,74 €
Intérêts versés (hors ICNE)	16 070,32 €	13 437,12 €	14 047,54 €	43 344,13 €

Evolution capital/intérêts de la dette



Encours de la dette au 31/12/2023



Dotations aux amortissements et subventions d'investissement pour 2023 :

Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles :

	Montant
Autres zac+station	159 180,25
Arrosage	124 575,80
Travaux patrimoine golf	12 411,44
TOTAL	296 167,49

LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES

Dans le cadre de la consultation en cours pour l'attribution de la délégation de service public en 2025, il est prévu le versement par le Syndicat Mixte d'une subvention d'un million d'euros pour la réalisation des travaux sur le réseau d'arrosage.

Plus précisément, dans l'hypothèse où le montant des dépenses supportées *in fine* par le futur Déléataire serait inférieur à 1 million d'euros HT, après déduction de l'ensemble des subventions versées par tout autre organisme que le Syndicat Mixte, le montant de la participation du Syndicat Mixte sera réduit à due proportion. Dans le cas contraire, si le montant des dépenses supportées *in fine* par le futur Déléataire dépasse 1 million d'euros HT, après déduction de l'ensemble des subventions versées par tout autre organisme que le Syndicat Mixte, aucune participation supplémentaire ne sera versée par le Syndicat Mixte.

Quoi qu'il en soit, les orientations budgétaires sont fondées, à date, sur la souscription d'un emprunt d'un million d'euros, sur 15 ans, afin de faire face à cette future dépense.



Le tableau ci-dessous reprend l'encours de la dette au 01/01/2025 :

Organisme prêteur	Capital initial de l'emprunt	Durée de prêt	Taux	Montant	Fin du prêt
CREDIT AGRICOLE D'AQUITAINE	570 000,00 €	20 ans	3,48%	39 045,45 €	2030
CREDIT AGRICOLE D'AQUITAINE	1 580 000,00 €	15 ans	Marge 2.80%	126 546,20 €	2027
BANQUE POSTALE	245 000,00 €	10 ans	Marge : 1.3%	36 561,60 €	2032
BANQUE POSTALE	1 000 000,00 €	20 ans	4.20%	97 459,99 €	2045
BANQUE POSTALE	200 000,00 €	15 ans	3.91%	21 218,49 €	2039
CREDIT AGRICOLE D'AQUITAINE	188 558,81 €	20 ans	4.37%	27 798,44 €	2031
TOTAL	3 783 558,81 €			348 630,17 €	

Avec la souscription d'un nouvel emprunt en 2025 de 1 000 000 €, à un taux de 4,5 % sur 15 ans, le paiement des annuités de la dette s'élèverait à 457 630,17 € (capital : 325 450,18 € et intérêts : 132 179,99 €).

Les futures recettes de la nouvelle délégation de service public sont également prises en compte, sous réserve des négociations à mener avec le ou les candidats admis à participer à la phase de négociations.

A cet égard, il est prévu une prise d'effet de la nouvelle DSP au 1^{er} mai prochain et le versement, sur la base d'une redevance annuelle, de 180 000 € HT de part fixe et de 40 000 € HT de part variable. Il est précisé que le futur délégataire devra prendre en charge, au prorata temporis, la redevance d'occupation des dunes Sud appartenant à l'ONF, ainsi que tous les impôts et taxes attachés au site du golf de Moliets qui devront être remboursés au Syndicat.

Parmi les autres recettes devant être perçues par le Syndicat en 2025, la reprise de la gestion des tennis, exclus de la DSP, donneront lieu au versement d'une redevance d'occupation de l'ordre de 30 000 €.

Pour les dépenses, il est prévu une prise en charge, à hauteur de 40 000 €, des travaux de lutte contre l'érosion éolienne des dunes du Sud, mises à disposition par l'ONF en vertu d'une convention conclue pour la période 2024-2041.

Les travaux sur la rénovation du patrimoine, menés dans le cadre du plan d'investissements, sont estimés, sur l'année 2025, à 130 700 € restant à payer.

Pour ce qui concerne la gestion des espaces boisés, faisant l'objet d'un budget annexe associant le Département des Landes et la Commune, une enveloppe de 30 000 € de travaux de débroussaillage est prévue.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, il est envisagé d'inscrire, pour l'exercice 2025, des participations statutaires pour un montant total de 613 700 € soit, selon la clé de répartition fixée dans les statuts :

Budget principal

- une participation de 10 250 € pour le Conseil départemental des Landes (55 %),
- une participation de 9 225 € pour la Communauté de communes MACS (45 %),
- une participation de 1 025 € pour la Commune de Moliets (5 %).

Budget annexe Gestion du golf

- une participation de 311 410 € pour le Conseil départemental des Landes (55 %),
- une participation de 254 790 € pour la Communauté de communes MACS (45 %).



Budget annexe Espace boisé

- une participation de 23 650 € pour le Conseil départemental des Landes (95 %),
- une participation de 1 250 € pour la Commune de Moliets (5 %).

* *
*

Je vous demande de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Syndicat Mixte,

X F. L

Xavier FORTINON