

SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'ALBRET

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le 27/09/2024

ID : 040-254003171-20240927-SOR_DL2_270924-DE



N° 2

Objet : Concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de Labrit : approbation du compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2023

Le 27 Septembre 2024,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle de 3^{ème} Commission à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Dominique COUTIERE, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Dominique COUTIERE
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Magali VALIORGUE
- Mme Salima SENSOU
- M. Damien DELAVOIE

Avait donné procuration :

- M. Paul CARRERE à M. Dominique COUTIERE

Etaient excusés :

- Mme Jeanne COUTIERE
- M. Jean-Paul FUENTES

Etaient également présents :

- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur
- Pour le Conseil départemental :
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...

**Le Comité Syndical,**

VU la convention modifiée de concession d'aménagement en vue de la réalisation d'un lotissement à vocation économique sur la commune de Labrit conclue le 27 mars 2009 entre le Syndicat Mixte et la Société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes (SATEL), et notamment son article 16-1 prévoyant la remise par la SATEL d'un compte rendu financier annuel,

VU le compte rendu d'activités transmis par la SATEL au titre de l'exercice 2023,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

D E C I D E :

- d'approuver le compte rendu annuel d'activités, tel que présenté par la SATEL au titre de l'exercice 2023.

Le Président du Syndicat Mixte,



Dominique COUTIERE



Compte rendu annuel d'activités 2023

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte pour l'Industrialisation des Cantons de Sore et Labrit
Nom de l'opération	Zone d'Activités Economiques Jeanticot à Labrit
Numéro de l'opération	C 35
Date	Aout 2024

**I-PREAMBULE**

Le Syndicat Mixte pour l'Industrialisation des Cantons de Sore et Labrit a concédé l'aménagement d'un lotissement à vocation économique sur la Commune de Labrit, au lieu-dit Jeanticot, à la Satel, par le biais d'une concession d'aménagement signée le 27 Mars 2009 pour une durée de 10 ans. Un avenant de prolongation de délai de 5 années a été formalisé dans le courant 2014 pour prendre en considération les difficultés de commercialisation de l'opération. L'échéance de la concession était alors envisagée au 27 Mars 2024.

Toutefois, la persistance des difficultés de commercialisation nous amène à proposer au Syndicat Mixte une prolongation supplémentaire de 5 années, portant l'échéance prévisionnelle de l'opération au 27 Mars 2029.

Cette opération d'aménagement d'envergure départementale porte sur une surface d'environ 13,5 ha. Le terrain d'assiette du projet est celui d'une ancienne scierie désaffectée située à proximité immédiate du Centre Bourg. Elle a pour objectif de développer une offre de foncier accessible d'un point de vue économique aux petites et moyennes entreprises industrielles et artisanales souhaitant s'implanter sur ce territoire.

Le nombre de lots, au maximum égal à 25 unités, et leur découpage, sera défini au fur et à mesure de la commercialisation de l'opération.

Un permis d'aménager a été obtenu le 20 Mai 2009.

Une première tranche de viabilisation du lotissement a été réalisée dans le courant de l'année 2010.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte en annexes :

- le récapitulatif des cessions réalisées au 31/12/2022
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération ;

Les principales hypothèses posées pour étayer la partie prospective de ce document sont les suivantes :

- **La prolongation de la concession jusqu'au 27 Mars 2029 ;**
- **Le paiement du prix du foncier de l'opération suivant un échéancier défini par le Syndicat Mixte et correspondant au remboursement de l'emprunt contracté initialement par la Collectivité pour acquérir cette emprise, pour une valeur totale de 385 000 €, de 2009 à 2018 ;**
- **La mise en œuvre d'une seconde tranche de viabilisation reportée en début d'année 2027, suivant l'avancement de la commercialisation de la première phase**
- **La réalisation des travaux de finition en 2028 ;**
- **La cession de 28 800 m², représentant en moyenne 14 lots de 2 000 m² au prix de 16 € HT/m² de 2024 à 2027 ;**
- **La cession d'une parcelle située au Nord du site, d'environ 5 ha au prix de 700 000 € HT (14 € HT/m²), pouvant accueillir une activité importante, dans le courant de l'année 2028 ;**
- **Le versement d'une participation financière de 200 000 € HT du Syndicat Mixte, nécessaire à l'équilibre de la trésorerie du budget de l'opération d'aménagement, en début d'année 2014 ;**
- **Le versement de 2 avances remboursables de trésorerie versées par le Syndicat Mixte au budget de la concession pour permettre le paiement des 2 dernières annuités de l'emprunt de 1,8 M€ souscrit auprès du Crédit Agricole en 2010 ; soit 300 000 € en Juillet 2014 et 350 000 € en Juillet 2015. Le remboursement de ces avances de trésorerie est envisagé à la clôture de l'opération, soit prévisionnellement en Mars 2029.**

**II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2023**

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **1 324 892 € HT dont 478 € HT** pour l'année 2023.

Le détail des dépenses par poste est présenté ci-après :

11 – Maîtrise foncière : 388 849 € dont 37 € en 2023

La Satel est propriétaire de l'ensemble des terrains d'assiette du projet, à l'exception du détachement d'une parcelle de 6 857 m² accueillant l'ancienne usine Babylove réhabilitée par le Syndicat Mixte.

Les frais sur l'année 2023 correspondent au paiement de la taxe foncière.

12 – Etudes préopérationnelles : 15 596 € sans dépense réalisée en 2023

Ce poste comprend principalement les études d'urbanisme et réglementaires, mais aussi les frais de publication et de reprographie. Pour l'année 2022, il n'y a pas de dépense sur ce poste.

13 – Frais d'aménagement : 655 748 € sans dépense réalisée en 2023

Ces travaux correspondent aux frais d'aménagement de l'opération.

14 – Honoraires : 34 288 € sans dépense réalisée en 2023

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, de contrôle technique, de coordination ordonnancement et pilotage de chantier. Aucune dépense n'a été constatée sur cette ligne en 2023.

16 – Frais financiers : 146 777 € dont 431 € en 2023

Un emprunt de 1 800 000 € a été contracté auprès du Crédit Agricole au taux de 2,6% sur 5 ans, au 06 Juillet 2010, en vue de financer le foncier, la première tranche de viabilisation, et le portage de la commercialisation de l'opération. Cette ligne reprend les frais financiers de cet emprunt. Cet emprunt a été soldé en 2015.

A noter que ce poste est susceptible d'intégrer les frais financiers sur court terme générés par un découvert de trésorerie de l'opération.

17 – Rémunération du concessionnaire : 76 478 € dont 10 € en 2023

Ce montant correspond à la rémunération forfaitaire du concessionnaire fixée dans le traité de concession.

18 – Frais divers : 3 745 € HT sans dépense réalisée en 2023

Ce poste correspond aux frais d'assurances éventuels, de taxes d'urbanisme liées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, aux dépenses de publicité, aux frais de justice et de contentieux éventuels...

19 – TVA non récupérable : 3 412 € sans dépense réalisée en 2023

**III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2023**

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **663 894 € HT, dont 140 € HT** réalisées en 2023.

21 – Cessions de terrains : 262 630 € dont aucune recette en 2023

Sur l'année 2022, aucune cession n'a été enregistrée sur cette opération.

22 – Participations : 366 806 € dont aucune recette en 2023

Ce poste correspond aux subventions du Conseil Départemental des Landes apportées à cette opération d'aménagement à vocation économique, pour 166 806 € HT. Et pour l'année 2014, à la participation financière nécessaire, à terme, à l'équilibre de l'opération, versée par le Syndicat Mixte, pour 200 000 € HT.

23 – Produits divers : 34 458 € dont 140 € en 2023

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les excédents de trésorerie de l'opération, mais aussi au produit des loyers perçus, ou la vente de matériaux issus du site de l'opération.

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2023**- Emprunts contractés au 31 Décembre 2023 :**

Emprunt de 1,8 M€ auprès du Crédit Agricole, décaissé le 06 juillet 2010, pour une durée de 5 ans, au taux de 2,6%, et soldé en 2015.

- Découvert de trésorerie :

La SATEL a mobilisé pour faire face à des besoins temporaires de trésorerie de l'opération, un découvert de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

- Avance de trésorerie :

Une avance de trésorerie a été sollicitée auprès du Syndicat Mixte pour permettre le règlement de l'échéance d'emprunt de 2014. Puis une seconde avance a été versée en juillet et septembre 2015, pour un montant total de 350 000 €, et permettant le règlement de la dernière échéance de l'emprunt désigné ci-dessus.

Cette avance d'un montant total de 650 000 € sera remboursée à la clôture de la concession, soit prévisionnellement en mars 2029.



V- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2023

Récapitulatif des réalisations de l'année 2023 :

MONTANTS EN € HT	Prévisionnel 2023 (CRAC Année 2022)	Réalisations 2023 (CRAC 2023)	Ecart
11-Maîtrise foncière	35	37	2
12-Etudes & frais divers	292	0	-292
13-Frais d'aménagement	0	0	0
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	0	0	0
16-Frais financiers	161	431	270
17-Rémunération du concessionnaire	16	10	-6
18-Frais divers	0	0	0
19-TVA non récupérable	0	0	0
Sous-total dépenses	504	478	51
21-Cessions	0	0	0
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	140	140
Sous-total recettes	0	140	140

Les différences entre le prévisionnel et le constaté pour l'année 2023 sont peu significatives, par leur écart, et leur valeur.

VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT

1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 498 583 €

11 – Maîtrise foncière : 210 €

La Satel est propriétaire de la totalité de l'emprise du site de l'ancienne scierie Cavalier, à l'exception de la parcelle recevant l'usine Babylove réhabilitée par le Syndicat Mixte. Le paiement du prix de cette transaction correspond au remboursement de l'emprunt contracté par le Syndicat pour l'acquisition initiale.

Une somme de 210 € est provisionnée pour les taxes foncières qui seront versées à la Commune d'ici à la fin de l'opération.

12 – Etudes préopérationnelles : 2 791 €

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre (pour 1 291 € HT), ainsi que des frais divers d'insertion ou de reprographie (pour 1 000 € HT).

13 – Frais d'aménagement : 395 000 € HT

Ce montant anticipe la réalisation des travaux d'aménagement de la seconde tranche de viabilisation du lotissement. Ces travaux sont prévisionnellement envisagés en début d'année 2027.

Les travaux de finitions de l'opération sont envisagés sur le début de l'année 2029. Sont également provisionnés des frais d'entretien des aménagements réalisés avant remise à la Communauté de Communes.

A noter par contre, que ne sont pas provisionnés dans ces montants d'éventuels travaux de dépollutions complémentaires susceptibles de nous être imposés par les services de la Dreal.

**14 – Honoraires : 20 500 €**

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, de contrôle technique, de coordination ordonnancement et pilotage des différents travaux d'aménagement restant à réaliser.

16 – Frais financiers : 107 €

Des frais de trésorerie ponctuels de l'opération sont couverts par une autorisation de découvert de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux estimé de 1,5 % jusqu'à la clôture de l'opération.

17 – Rémunération du concessionnaire : 78 975 €

Ce montant correspond à la rémunération forfaitaire fixée dans le traité de concession.

18 – Frais divers : 1 000 €

Ce poste provisionne principalement des frais de promotion de l'opération d'aménagement, en vue de dynamiser sa commercialisation.

19 – TVA non récupérable : 0 €

Il n'est pas envisagé de perte de TVA supplémentaire.

2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 1 160 000 €**21 – Cessions : 1 160 000 €**

Au 31 Décembre 2023, ce lotissement permet de commercialiser :

- Environ 28 800 m² destinés à des activités artisanales et industrielles de petites tailles (environ 14 lots de 2 000 m²), au prix de 16 € HT/m², soit une recette globale de 460 000 € HT. La cession de ces lots est prévue entre 2024 et 2027 au rythme de 7 200 m² vendus par an ;
- Une parcelle de 49 787 m² situé au Nord du site, et susceptible de recevoir une activité industrielle plus importante, pour un prix global de 700 000 € (14 € HT/m²), dont la cession est prévue en 2028.

A noter la cession prévue en fin d'année 2024 d'une parcelle destinée à l'accueil d'un funérarium sur une parcelle d'une surface d'environ 1 793 m² au prix de 28 688 €HT (soit 16 €HT/m²).

22 – Participations : 0 €

Le solde des subventions allouées par le Conseil Général des Landes, à hauteur de 40 152 € est abandonné ; les frais d'aménagement engagés étant inférieurs à l'assiette subventionnable par la Conseil Général.

23 – Produits divers : 0 €

Aucune recette prévisionnelle complémentaire n'est envisagée.

3° - PREVISIONNEL DE FINANCEMENT

Pour pallier au déficit de trésorerie du budget de l'opération, dû à un rythme de commercialisation très faible, l'aménageur a sollicité, conformément à l'article 15.4 du traité de concession, le versement de 2 avances remboursables (cf. VI – 1° - 16, ci-dessus), permettant en particulier de régler les 2 dernières, échéances du prêt contracté auprès du Crédit Agricole. Le remboursement de ces avances est envisagé à la clôture de la concession, soit prévisionnellement au 27 Mars 2029.

**4°- CONCLUSION**

MONTANTS EN € HT	Bilan initial	Bilan prévisionnel	Bilan prévisionnel	Ecart 2023/2022
		CRAC 2022	CRAC 2023	
11-Maîtrise foncière	425 000	389 057	389 059	1
12-Etudes préopérationnelles	75 000	18 387	18 387	0
13-Frais d'aménagement	1 245 000	1 050 748	1 050 748	0
14-Honoraires	79 700	54 788	54 788	0
16-Frais financiers	135 000	146 696	146 884	188
17-Rémunération du concessionnaire	238 771	155 454	155 453	-1
18-Frais divers	15 000	4 945	4 745	-200
19-TVA non récupérable	0	3 412	3 412	0
Total dépenses	2 213 471	1 823 488	1 823 476	-12
21-Cessions	1 644 620	1 422 630	1 422 630	0
22-Participations	573 500	366 806	366 806	0
23-Produits divers	0	34 458	34 598	140
Total recettes	2 218 120	1 823 894	1 824 034	140
Résultat d'Exploitation	4 649	406	558	

Par rapport au bilan prévisionnel du CRAAC 2022, aucune évolution notable n'est envisagée.

L'équilibre financier de l'opération est envisagé à l'échéance de l'opération, soit prévisionnellement 2029, en considérant :

- Une commercialisation d'environ 28 800 m² entre 2024 et 2027, à 16 € HT/m² ;
- La commercialisation d'une parcelle de 5 ha, d'un seul tenant, au prix de 700 000 (14 € HT/m²) dans le courant de l'année 2028.

A noter que ce bilan ne prend pas en compte d'éventuels travaux de dépollution complémentaires susceptibles d'être imposés par les services de la Dreal.

**ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE TERRAINS AU 31/12/2023**

ACQUEREUR	USAGE	SURFACE	MONTANT	ANNEE
Communauté de Communes du Pays d'Albret	Crédit-bail pour une entreprise de charpente	5 200 m ² (+ bâtis)	144 930 € HT	2012
SFR	Antenne Relais	90 m ²	12 500 € HT	2014
Commune de Labrit	Crédit-bail pour un centre de tri postal	1 500 m ²	24 000 € HT	2015
Dupin	Entreprise de charpente	1 409 m ² (+ bâti)	30 000 € HT	2017
Communauté de Communes Cœur Haute Lande	Crédit-bail pour un garage automobile	3 200 m ²	51 200 € HT	2018
TOTAL		11 399 m²	262 630 € HT	

ANNEXE II : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE



COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2023

LOTISSEMENT JEANTICOT A LABRIT

ANNEXE 2 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

Aout 2024

Satel

Ligne	Intitulé	Réalisé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Bilan		
		Total	Fin 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Nouveau	
10 DEPENSES	1 324 892	1 025 444	96 049	44 365	37 116	27 770	9 691	21 140	40 482	6 536	8 293	93	7 435	478	2 597	8 087	7 225	365 800	35 562	79 312	1 823 476	
11 MAITRISE FONCIERES	388 849	386 943	32	407	1 160	32	33	34	34	34	34	35	37	35	35	35	35	35	35	35	389 059	
1100 Acquisitions	385 000	385 000																			385 000	
1110 Frais sur acquisitions	1 503																				1 503	
1120 Taxes Foncières	1 961	1 558	32	407	1 160	32	33	34	34	34	34	35	37	35	35	35	35	35	35	35	2 171	
1140 Autres Frais	385	385																			385	
12 ETUDES	15 596	3 104	5 511	4 710	1 529				742								970	321		1 000	500	18 387
1200 Frais de Géomètre	8 168	881	5 511		1 034				742								470	321		500	500	9 959
1240 Etudes de sol	4 710			4 710																	4 710	
1280 Frais de reprographie et publication	2 168	1 673			495																3 168	
1290 Autres études et frais divers	550	550																			550	
13 FRAIS D'AMENAGEMENT	655 748	504 630	46 483		9 135	13 971	8 831	17 435	35 138	6 125	7 725		6 275					325 000		70 000	1 050 748	
1300 Voies,chemins,parkings	282 740	243 538			4 181				3 530	31 492											155 000	
1310 Assainist,Eau potable,incendie	3 150		1 700		1 450																70 000	
1320 Electricité,éclairage,téléphone	110 783	110 783			3 505																507 740	
1330 Espaces libres, espaces verts	76 042	28 721	43 816																		3 150	
1340 Travaux de dépollution	116 749	55 521	750																		250 783	
1360 Travaux de démolition	66 285	66 068	217																		106 042	
14 HONORAIRES	34 288	34 288																			54 788	
1400 Honoraires MO	32 353	32 353																			52 353	
1410 Honoraires SPS	1 935	1 935																			2 435	
15 FONDS DE CONCOURS																						
16 FRAIS FINANCIERS	146 777	49 726	37 914	28 797	19 444	10 006		42	215		55	44	102	431	107						146 884	
1600 Frais Financiers sur emprunts	144 362	48 360	37 914	28 797	19 444	9 847		42	215		55	44	102	431	107						144 362	
1610 Frais Financiers sur court terme	2 415	1 366			160			42	215		55	44	102	431	107						2 522	
17 REMUNERATION	76 478	45 540	5 409	10 451	2 437	2 779	827	2 636	5 095	377	478	15	423	10	1 485	7 231	7 190	24 265	35 027	3 777	155 453	
1710 Rémunération s/dépenses	48 774	34 181	4 917	1 742	1 672	1 332	818	836	2 023	369	465	2	414	2	50	43	2	17 077	27	3 777	69 749	
1720 Rémunération de Commercialisation	27 704	11 359	492	8 709	765	1 447	9	1 800	3 072	8	13	13	9	8	1 434	7 189	7 189	35 000	7 189	35 000	85 704	
18 FRAIS DIVERS	3 745	1 213	700			982		250						600		500		500		4 745		
1830 Autres frais	3 495	1 213	700			982		250						600		500		500			4 495	
1840 Frais sur ventes	250																				250	
19 TVA NON RECUPERABLE	3 412					3 412															3 412	
1900 TVA non récupérable (prorata)	3 412					3 412															3 412	
20 RECETTES	664 034	195 243	149 670	273	212 643	24 000	150	30 000	51 200	125	221	221	150	140	28 688	143 770	143 771	143 771	700 000		1 824 034	
21 CESSIONS	262 630		144 930		12 500	24 000		30 000	51 200						28 688	143 770	143 771	143 771	700 000		1 422 630	
22 PARTICIPATIONS	366 806	166 806			200 000																366 806	
2200 Subventions	166 806	166 806																			166 806	
2210 Participations Collectivité	200 000				200 000															200 000		
23 PRODUITS DIVERS	34 598	28 437	4 740	273	143		150			125	221	221	150	140							34 598	
2300 Produits des Loyers	26 250	22 500	3 750																		26 250	
2310 Produits Financiers	7 042	5 937	840	123	143																7 042	
2320 Autres Produits	1 306	150	150																		1 306	
24 RESULTAT D'EXPLOITATION	-660 858	-830 202	53 621	-44 093	175 527	-3 770	-9 541	8 860	10 718	-6 411	-8 072	127	-7 285	-338	26 091	135 683	136 546	-222 029	664 438	-79 312	558	
25 AMORTISSEMENTS																						
9000 amortissement	1 800 000	341 760	350 646	359 763	369 117	378 714															1 800 000	
9100 Avance Collectivité																				650 000		
26 MOBILISATIONS																						
8000 mobilisation	1 800 000	1 800 000																			1 800 000	
8100 Avance collectivité	650 000																				650 000	
27 FINANCEMENT	650 000	1 458 240	-350 646	-359 763	-69 117	-28 714														-650 000		
28 TRESORERIE		828 021	514 587	79 446	141 868	74 140	12 894	-11 743	-5 833	-16 942	-26 454	-26 307	-34 880	-10 428	15 233	150 915	287 461	65 432	729 870	558	558	