



**SYNDICAT MIXTE
POUR LA RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE
PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR**

N° 3

Objet : Concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor : approbation du compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2022

Le 11 décembre 2023,

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

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Xavier FORTINON
- Mme Sylvie BERGEROO
- Mme Sandra TOLLIS
- M. Cyril GAYSSOT
- M. Jean-Marc LESPADE

Représentant la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud :

- M. Pierre FROUSTEY
- M. Hervé BOUYRIE

Avait donné procuration :

- M. Jean-Luc DELPUECH à M. Xavier FORTINON

Etaient excusés :

- M. Julien PARIS
- M. Christophe VIGNAUD

Etaient également présents :

- Mme Isabelle COLOMB, Payeuse Départementale
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement
- 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 l'article 20-1 de la convention de concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor prévoyant que le concessionnaire transmet chaque année au concédant un compte rendu d'activités devant faire l'objet d'une approbation du Comité Syndical,

VU le compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2022 remis par le concessionnaire,

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 de la concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor présenté par la SATEL au titre de l'exercice 2022, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



Compte rendu annuel d'activités 2022

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor
Nom de l'opération	Extension de la zone d'activités de Pédebert
Numéro de l'opération	C 45
Date	Octobre 2023



I-PREAMBULE

Le Conseil Départemental des Landes et la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte Sud (MACS), ont décidé de s'associer au sein du Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert, créé par arrêté préfectoral du 7 avril 2009, pour développer le projet d'extension de la zone d'activités de Pédebert. Situé sur le territoire de la Commune de Soorts-Hossegor, au nord est de la zone d'activités actuelle, sur des terrains propriété du Syndicat Mixte, ce projet porte sur près de 8,6 ha. Le fonctionnement de cette collectivité est assuré par un budget abondé à hauteur de 70 % par le Département des Landes, et 30 % par la Communauté de Communes.

Le Syndicat Mixte a choisi de confier à un aménageur, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la mise en œuvre de la viabilisation et de la commercialisation de 6.1 hectares, qui seront développés autour de l'activité de la glisse et du loisir.

Le périmètre de la concession est constitué de trois secteurs :

- Un lotissement desservi par la Rue des Rémouleurs (5.62 ha), avec l'aménagement d'une pépinière d'entreprises autour des métiers de la glisse (sous maîtrise d'ouvrage MACS) ;
- Un macrolot desservi par l'Avenue de Pascouaou (5 380 m²) ;
- Une zone humide destinée à la compensation environnementale (2.47ha).

L'objectif est de développer un cadre de travail attractif pour les futures entreprises de cette extension en privilégiant l'insertion paysagère et environnementale des futures constructions dans un aménagement fonctionnel (trottoirs, pistes cyclables, noues paysagères, ...) tout en respectant les orientations d'aménagement du PLU et les matériaux et équipements utilisés dans la requalification de la zone existante sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

Le Syndicat Mixte a conclu le 25 Juillet 2017, avec la Satel, une concession d'aménagement en vue de développer cette opération, pour une durée de 10 années, soit une échéance initialement prévue au 25 juillet 2027. Toutefois, la commercialisation des lots s'achevant, le Président du Syndicat Mixte a confirmé sa volonté d'anticiper la clôture de la concession. Cette dernière est prévue à la fin de l'année 2024 dans le présent exercice.

Le nombre de lots du lotissement, au maximum égal à 22 unités, et leur découpage, sera défini au fur et à mesure de la commercialisation de l'opération. La surface cessible sera d'environ 4.0 ha, compris 5 000 m² pour recevoir le bâtiment de la pépinière et un macrolot Nord d'une surface d'environ 1.77 ha. La superficie de plancher maximale qui pourra être développée sur ce lotissement sera de 35 000 m².

Le macrolot sud est destiné à accueillir deux lots d'une surface de 3 612 m² et 3 457 m². Les travaux d'extension de l'avenue de Pascouaou et de viabilisation de ces deux lots sont prévus dans le bilan de l'opération.

Les autorisations administratives permettant de mettre en œuvre ce projet ont été obtenues :

- Permis d'aménager délivré par M. le Maire de Soorts-Hossegor au profit du Syndicat Mixte, le 11 Décembre 2017 ;
- Le transfert du Permis d'Aménager au profit de la SATEL, le 22 Août 2018 ;
- Le Permis d'Aménager modificatif, permettant la viabilisation du macrolot nord du lotissement, au profit de la SATEL, le 11 Décembre 2018 ;
- La déclaration préalable permettant la division du macrolot sud, au profit de la SATEL, le 6 Juin 2018 ;
- Arrêté préfectoral n°40-2016-00413 du 12 Juillet 2018 portant sur l'autorisation unique relative à l'ordonnance n°2014-619 du 12 Juin 2014 au titre du Code de l'Environnement.

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

- état récapitulatif des cessions de l'opération (sans objet) ;
- 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 :

- **Le prix d'acquisition des terrains d'assiette de l'opération (hors zone humide) pour un montant de 1 570 300 €, avec un paiement échelonné de ce prix sur la durée de la concession. L'année 2024 verra le versement du solde des 4 dernières annuités ;**
- **L'engagement de la viabilisation du lotissement en début d'année 2019 et la livraison de tous les aménagements en fin d'année 2019 ;**
- **Le transfère dans le résultat de l'opération du solde de la prise en charge par l'opération des compensations environnementales et forestières sur une durée de 30 ans, conformément à l'arrêté préfectoral, à hauteur de 302 220 €HT ;**
- **Les prix de cession de charges foncières suivantes :**
 - **Lots libres : 120 €HT/m² ;**
 - **Macrolot sud : 80 €HT/m².**
- **La perception de trois avances de trésorerie par le Syndicat Mixte à hauteur de 450 000 € en 2020, 173 650 € en 2021 et 160 000 € en 2022 remboursées à la fin de la concession ;**
- **Une participation financière à l'équilibre à hauteur de 200 000 €HT, issue du rabais consenti à MACS sur le terrain d'assiette de leur future pépinière d'entreprise.**

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **3 753 256 € HT dont 310 497 € HT** pour l'année 2022.

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

11 – Maîtrise foncière : 991 494 € dont 199 055 € en 2022

Ce poste traite de l'acquisition des terrains de la concession nécessaires à l'aménagement et la vente des lots, ainsi que les taxes foncières et les frais de notaire.

La SATEL a acquis les parcelles comprises dans le périmètre de la concession d'aménagement, à l'exception des terrains concernés par la compensation environnementale (environ 2.47 ha), soient environ 6.16 ha correspondant au lotissement et au macrolot Sud, pour une valeur de 1 570 300 €.

Cette somme est réglée par l'opération sous la forme de neuf annuités de 175 000 €.

En 2022, une cinquième annuité de 175 000 € a été versée au Syndicat Mixte.

A noter le règlement de la taxe foncière correspondant au terrain d'assiette de l'opération pour un montant de 24 055 €.

12 – Etudes préopérationnelles : 13 595 € sans dépenses réalisées en 2022

Ce poste comprend principalement le remboursement des études d'urbanisme et réglementaires réalisées dans le cadre du précédent mandat d'études, mais aussi les frais de publication et de reprographie, ainsi que les frais de géomètre.

13 – Travaux : 2 217 893 € dont 18 268 € dépensés en 2022

Ces frais correspondent aux travaux de viabilisation du lotissement et du macro lot au bout de l'avenue de Pascouaou. Ces travaux ont été réalisés intégralement en 2019. Les dépenses constatées en 2022 correspondent au frais d'entretien des espaces verts du lotissement (1 950 €HT) et de gestion des fossés permettant le bon écoulement des eaux pluviales interceptées par l'opération (16 318 €HT).

Les marchés de travaux pour la réalisation du lotissement comprennent la viabilisation du lotissement (tranche ferme) et la partie nord de l'opération (tranche conditionnelle) initialement non aménagée, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager modificatif. Les entreprises suivantes ont été désignées à l'automne 2018 pour l'exécution de ces deux tranches.



L'ensemble de ces travaux a été réalisé en 2019, et répartis comme suit :

- Lot 1 (Terrassement, voirie et eaux pluviales) : Soubestre : 1 387 209 €HT. Le marché initial s'élevait à 1 335 301 €HT, et a été modifié par voie d'avenant pour la réalisation notamment des trottoirs en béton balayé (27 738 €HT) ou encore un ouvrage de franchissement du fossé vers la zone de compensation environnementale (6 315 €HT).
→ Le solde des travaux de ce lot a été réglé en 2020 ;
- Lot 2 (Réseaux eaux usées, eau potable et défense incendie) : CEGETP / GIESPER / SEIHE : 332 841 €HT. Le marché initial s'élevait à 330 982 €HT, et a été modifié par voie d'avenant pour permettre notamment la viabilisation de trois nouvelles parcelles sur l'emprise de la pépinière d'entreprises (25 596 €HT) ;
→ Le solde des travaux de ce lot a été réglé en 2020 ;
- Lot 3 (Espaces verts et aménagements paysagers) : BEVER : 164 235 €HT,
→ L'ensemble des travaux de ce lot a été réglé en 2020.

Les réseaux secs sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEC, par les entreprises SOCAELEC et Sud Réseaux pour une participation financière à hauteur de 332 201 €HT, dont 317 626 €HT pour l'aménagement du lotissement et 14 575 €HT pour la viabilisation de l'Avenue de Pascouaou.

Le solde de ces travaux a été réglé en 2021, pour un montant de 281 333 €HT, et correspondant à la pose de l'éclairage public de l'opération.

14 – Honoraires : 87 495 € dont 4 000 € en 2022

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, et d'architecte conseil de l'opération.

La mission de maîtrise d'œuvre est assurée par le bureau d'étude technique BERCAT (43 343 €HT) et la mission d'architecte conseil du lotissement par le groupement constitué du Cabinet Broichot (Architecte) et de Virginie Albira (Paysagiste).

La mission de maîtrise d'œuvre a été soldée en 2020.

Pour l'année 2022, la somme constatée correspond aux honoraires d'architecte conseil (4 000€) pour l'élaboration d'un avis sur les permis de construire.

15 – Compensations environnementales : 92 369 € dont 17 028 € dépensés en 2022

Ce poste correspond au financement par l'opération des différentes compensations environnementales et forestières fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation unique, soit :

- Compensations des zones humides, et habitats de l'engoulevent et du fadet des laîches. L'entretien de ces surfaces de compensations devra couvrir une période de 30 ans, pour une estimation de travaux de 264 141 € (comprenant la mise en place des compensations, une mission d'AMO environnement, puis les frais d'entretien pendant 30 ans) ;
- Compensation forestière au titre du défrichement pour un montant de 16 728 € (initialement prévu à hauteur de 60 000 €). La somme de 12 728 € a été dépensée en 2022 dans le cadre de la mise en œuvre de cette compensation ;
- Compensation forestière au titre du génie écologique (habitat du chêne liège et de l'arbousier), dont les contours ont été précisés en 2022 dans une convention tripartite qui lie la Commune de Hossegor (propriétaire des parcelles concernées), l'ONF (gestionnaire forestier) et le Syndicat Mixte (bénéficiaire de l'arrêté Environnemental).

Conformément à l'arrêté, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale a été confiée à ETEN Environnement pour le suivi de la mise en place de ces compensations et de leur bonne gestion sur la durée de la concession (41 050 €HT).

L'entreprise EGAN a été retenue pour la mise en œuvre des compensations sur le volet « zone humide » et habitat du fadet des laîches, pour un montant de 42 141 €HT, et leur entretien annuel (environ 6 000 € par année).

La mise en place de ces compensations, initialement prévue au printemps 2019 a été reportée à l'automne 2019 du fait des délais de validation des services de l'Etat.

En 2022, la somme dépensée correspond à :

- La mission d'AMO Environnement d'ETEN Environnement (4 300 €) ;
- la mise en place de la compensation relative au défrichement sur la parcelle boisée à Lesgor (12 728 €).

**16 – Frais financiers : 97 921 € dont 17 528 € en 2022**

Cette dépense intègre les frais financiers sur l'emprunt de 2M€ contracté auprès de la Banque Postale.

17 – Rémunération du concessionnaire : 252 489 € dont 54 618 € en 2022

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

18 – Frais divers : 0 € dont 0 € en 2022

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...

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2022.

Les recettes hors taxes perçues depuis le début de l'opération s'élèvent à **4 233 957 € HT, dont 1 932 731 € HT** réalisées en 2022

21 – Cessions de terrains : 4 209 880 € dont 1 929 120 € percus en 2022

Ce poste correspond à la cession des terrains viabilisés par l'opération d'aménagement.

Ces recettes prévisionnelles sont réparties comme suit :

- Cession de deux lots (lots A et B) au niveau du macrolot sud : 6 069 m² à 80 €HT/m²
- Cession de 21 lots libres du lotissement : 39 390 m² à 120 €HT/m²

Au 31 Décembre 2022, 13 lots ont été vendus, pour un total de 21 594 m² et une recette de 2 280 760 €HT, soit près de 50% de la commercialisation de l'opération.

En 2022, les 7 lots suivants ont été vendus, pour total de 16 076 m² et une recette de 1 929 120 €HT :

- Lot 1 & 2 (Stockhouse Europe) à 519 840 €HT ;
- Lot 5 (Landscape) à 285 000 €HT ;
- Lot 8 (Tache d'Encre) à 88 920 €HT ;
- Lot 13 (Chipiron) à 139 320 €HT ;
- Lot 18 (Superdry) à 432 120 €HT ;
- Lot 19 (La Boite Concept) à 310 680 €HT ;
- Lot 22 (SB Distribution) à 153 240 €HT.

22 – Participations : 0 € dont 0 € en 2022

Aucune participation financière n'est à ce jour envisagée.

23 – Produits divers : 24 077 € sans dont 3 611 € en 2022

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les exédents de trésorerie de l'opération, mais aussi à d'éventuels produits de loyers perçus.



IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

- Emprunts :

Un emprunt a été mobilisé auprès de la Banque Postale le 15 Juin 2018, à hauteur de 2 000 000 €HT, pour une durée de 9 ans à 1.29%.

La réalisation des équipements publics étant terminée et la commercialisation touchant à sa fin avec un dernier terrain vendu d'ici la fin 2023, le Président du Syndicat Mixte a confirmé sa volonté de procéder au remboursement par anticipation du prêt de manière à engager la clôture de la concession en cette fin d'année 2023.

Le capital restant dû à ce jour est de 1 358 799 €. Compte tenu des taux d'emprunts actuels, le remboursement anticipé serait réalisé sans indemnités, et donc sans conséquence financière pour l'opération d'aménagement.

La Banque postale a répondu favorablement à cette demande, et le remboursement devrait intervenir en Septembre 2023.

- Découvert de trésorerie :

La SATEL est susceptible de mobiliser en tant que de besoins, et 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 :

Deux avances de trésorerie ont été versées à l'opération au 31/12/2021 pour résorber une partie du découvert de trésorerie généré par le report de la recette liée à la valorisation du terrain de la pépinière d'entreprises :

- Une première avance de l'ordre de 450 000 € a été versée à l'opération en 2020 ;
- Une seconde avance de 173 650 € en Décembre 2021 ;
- En complément de cette dernière, la SATEL sollicite auprès du Syndicat Mixte une avance de trésorerie supplémentaire de l'ordre de 160 000 € de manière à absorber ce découvert, portant le total des avances à 783 650 €.

L'opération prévoit une restitution de cette avance à sa clôture en 2024.

V- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2022

Récapitulatif des réalisations de l'année 2022 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions réalisations 2022 (CRAC 2021)	Réalisations 2022 (CRAC 2022)	Ecart CRAC 2021 / CRAC 2022 sur l'année 2022
11-Maîtrise foncière	200 000	199 055	- 945
12-Etudes & frais divers	12 000	0	-12 000
13-Travaux	16 318	18 268	1 950
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	6 000	4 000	-2 000
15- Compensations environnementales	104 572	17 028	-87 544
16-Frais financiers	17 528	17 528	0
17-Rémunération du concessionnaire	54 651	54 618	-33
18-Frais divers	0	0	0
Total dépenses	411 070	310 497	-100 573
21-Cessions	1 929 120	1 929 120	0
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	3 611	3 611
Total recettes	1 929 120	1 932 731	3 611

Le principal écart constaté entre l'année 2022 prévue dans le CRAC 2021 et celle prévue dans le CRAC 2021 au montant définitif de la compensation défrichement à Lesgor et le report en 2023 du paiement de la mise en place des compensations en matière de génie écologique.



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

1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 1 103 428 € HT

11 – Maîtrise foncière : 725 300 €

Cette somme correspond aux 4 prochaines annuités (3 annuités de 175 000 € et 1 annuité de 170 300 €), que la SATEL versera en 2023 au Syndicat Mixte dans le cadre du paiement du terrain en vue de la clôture de la concession d'aménagement.

A noter que l'enveloppe prévisionnelle destinée au règlement de la taxe foncière est estimée à 30 000 € pour les années 2023 et 2024.

12 – Etudes préopérationnelles : 110 084 €

Ce montant comprend le remboursement des études réalisées dans le cadre du précédent mandat d'études pour 100 000 €, et d'autres études préalables à la rétrocession à la collectivité (frais de géomètre, ...) pour 10 084 €.

13 – Travaux : 117 608 €

Ce poste correspond principalement à une enveloppe de travaux de 118 000 € pour l'entretien des différents ouvrages, avant remise des espaces publics à la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud (MACS).

La rétrocession de l'ensemble des équipements publics de l'opération interviendra en début d'année 2024.

14 – Honoraires : 0 €

L'ensemble des honoraires de maîtrise d'œuvre et d'architecte conseil de l'opération a été réglé.

15 – Compensations environnementales : 67 450 €

Ce poste correspond à la prise en charge par l'opération des travaux de mise en place des compensations environnementales et forestières ainsi que leur gestion annuelle sur les 30 années fixées par l'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale unique.

Ce poste comprend également la mission d'AMO environnementale confiée à ETEN pour le suivi des compensations relatives aux zones huïdes sur la durée de la concession.

D'ici la fin d'année 2023, l'opération prévoit le versement de :

- 2 500 € au titre de la missio d'AMO Environnemental confiée à ETEN ;
- 6 800 € au titre des compensations « zones humides ». Cette somme correspond aux frais d'entretien des zones humides de compensation par l'entreprise EGAN ;
- 47 346 € au titre des compensations « génie écologique », en application de la convention tri partites entre la Commune de Soorts-Hossegor (propriétaire des parcelles concernées), l'ONF (gestionnaire forestier) et le Syndicat Mixte (bénéficiaire de l'arrêté préfectoral).

En 2024, l'opération prévoit le versement de :

- 2 500 € au titre de la missio d'AMO Environnemental confiée à ETEN ;
- 6 000 € au titre des compensations « zones humides ». Cette somme correspond aux frais d'entretien des zones humides de compensation par l'entreprise EGAN ;
- 2 304 € au titre des compensations « génie écologique », en application de la convention tri partites entre la Commune de Soorts-Hossegor (propriétaire des parcelles concernées), l'ONF (gestionnaire forestier) et le Syndicat Mixte (bénéficiaire de l'arrêté préfectoral).



A la clôture de l'opération, le solde de l'enveloppe prévue pour la poursuite de ces compensations jusqu'à leur terme en application de l'arrêté préfectoral (durée totale de 30 ans) sera versé au résultat de l'opération, pour un montant de 254 522 €. Cette somme est répartie comme suit (cf. Annexe 4) :

- 156 000 € au titre des compensations « zones humides », soit environ 6 000 €/an d'entretien sur 26 années ;
- 11 500 € pour la poursuite de la mission d'AMO environnementale sur cette même durée ;
- 3 000 € au titre des travaux d'entretien de la compensation défrichement à Lesgor ;
- 84 022 € au titre des compensations forestières pour le « génie écologique » pour une durée de 28 années.

16 - Frais financiers : 14 700 €

Ce montant correspond aux derniers intérêts de l'emprunt engagé pour financer l'opération d'aménagement.

17 – Rémunération du concessionnaire : 66 037 €

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

18 – Frais divers : 2 250 €

Ce poste provisionne principalement des frais divers en vue de la clôture de l'opération.

2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 946 440 € HT**21 – Cessions : 746 440 €**

Les quatre terrains ciblés pour l'accueil de la pépinière seront vendus à la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) en 2023 pour un montant de 80 €HT/m². A noter que le prix de vente initial de ces terrains était de 120 €HT/m².

Les deux derniers lots libres destinés à la SCI Golden Hour (182 280 €HT pour 1 519 m²) et MC Box (164 160 €HT pour 1 368 m²) seront vendus d'ici la fin d'année 2023.

23 – Produits divers : 0 €

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les exédents de trésorerie de l'opération, mais aussi à d'éventuels produits de loyers perçus.

A ce stade du projet, aucun autre produit divers n'est prévu.

24 – Participation à l'équilibre : 200 000 €

Une participation à l'équilibre de 200 000 € est prévue pour compenser la perte de recette générée par la baisse du prix de vente des terrains de la pépinière d'entreprises.

Cette participation sera versée prévisionnellement en début d'année 2024 et suite à l'achat du terrain par MACS.

3°- CONCLUSION

MONTANTS EN € HT	Bilan prévisionnel CRAC 2021	Bilan prévisionnel CRAC 2022	Ecart CRAC 2021/2022
11-Maîtrise foncière	1 701 139	1 716 794	15 655
12-Etudes préopérationnelles	126 679	123 679	-3 000
13-Travaux	2 325 944	2 335 501	9 557
14-Honoraires	91 495	87 495	-4 000
15-Compensations environnementales	450 491	159 819	-290 672
16-Frais financiers	142 690	112 621	-30 069
17-Rémunération du concessionnaire	329 757	318 526	-11 231
18-Frais divers	8 000	2 250	-5 750
Total dépenses	5 176 194	4 856 684	-319 510
21-Cessions	4 956 320	4 956 320	0
23-Produits divers	20 466	24 077	3 611
24-Participations	200 000	200 000	0
Total recettes	5 176 786	5 180 397	3 611
Résultat d'Exploitation	592	323 713	

Par rapport au bilan initial, on note globalement une diminution de l'ordre de 6.2% du chiffre d'affaires de l'opération liée au basculement dans le résultat de l'opération du solde des compensations environnementales pour la durée de l'arrêté préfectoral pour un montant de 254 522 €HT.

Ces prévisions permettent d'envisager un résultat d'exploitation positif de cette opération de l'ordre de 323 713 €HT, à terminaison soit prévisionnellement au mois de Décembre 2024.

Ce montant se décline comme suit :

- 254 522 €HT au titre de l'enveloppe dédiée au financement des compensations environnementales (cf.tableau en annexe IV)
- 69 191 €HT au titre des économies générées lors des travaux de mise en place des compensations forestières (40 K€HT) par la clôture anticipée de l'opération (30 K€HT).

ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION

ANNEXE II : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

ANNEXE III : ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2022

ANNEXE IV : COUT DES COMPENSATIONS ENVIRONNEMENTALES ET FORESTIERES



ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION

Identification des lots vendus	Typologie	Année de la transaction	Surface Vendue (m ²)	Montant vente (€ HT)
Lots 1 et 2 - Stockhouse	Commerce	2022	4 332	519 840
Lot 3 - Surf Lounge	Commerce	2020	1 452	174 240
Lot 4 - Damien Poullenot	Photographe	2020	1 146	137 640
Lot 5 - Landscape	Mur d'escalade	2022	2 375	285 000
Lot 8 - Tache d'encre	Webdesigner	2022	741	88 920
Lot 9 - Jean Gonon	Shapeur	2021	998	119 760
Lot 10 - NAPCO	Distributeurs articles glisse	2020	1 481	177 600
Lot 11 - Riddim	Production audiovisuelle	2020	1 039	124 680
Lot 12 - Tim Fraget	Photographe	2020	947	113 640
Lot 13 - Chipiron	Magazin surf	2022	1 161	139 320
Lot 14 - Golf One 64	Commerce	2021	1 752	210 240
Lot 15 - SCI Kaimo	Accessoires surf	2021	1 655	198 600
Lot 16 - Ocean clock	Commerce horloges	2021	1 730	207 600
Lot 17 - Marcel Travel Poster	Commerce affiches	2021	1 831	219 720
Lot 18 - Superdry	Commerce	2022	3 601	432 120
Lot 19 - La Boite Concept	Fabrication enceinte (bureaux et ateliers)	2022	2 589	310 680
Lot 21 - Gorille cycle	Commerce vélos	2021	1 494	179 280
Lot 22 - SB Distribution	Distributeur matériel de glisse	2022	1 277	153 240
Lot A - Kube	Hébergement touristique	2021	3 612	288 960
Lot B - Philippe Descacq	Pôle médical	2020	2 457	128 800
TOTAL			37 670	4 209 880



COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2022

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT - SOORTS-HOSSEGOR

ANNEXE II - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

OCTOBRE 2023

Satel

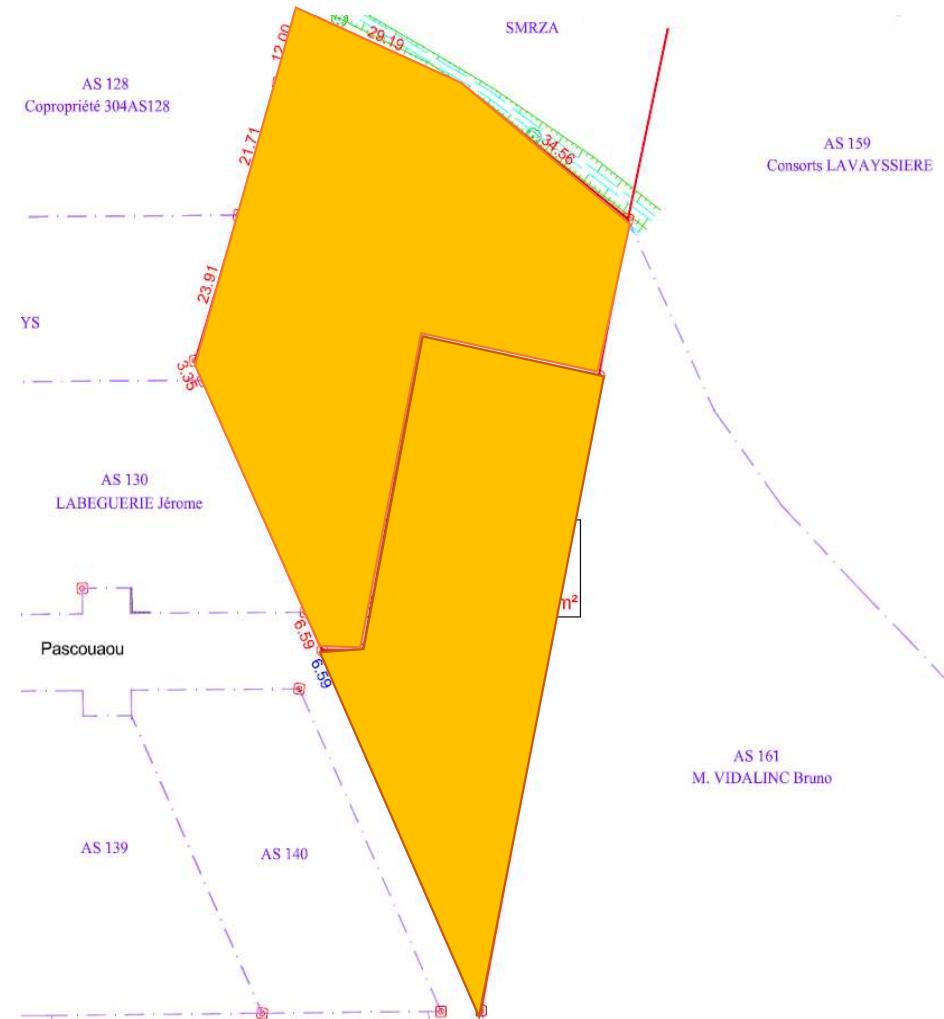
Ligne	Intitulé	Réalisé au	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Bilan	
		31/12/2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Nouveau
	DEPENSES	3 753 256	5 230	254 460	2 046 830	546 169	590 070	310 497	382 324	721 104	4 856 684
11	MAITRISE FONCIERE	991 494		201 500	175 418	209 671	205 850	199 055	190 000	535 300	1 716 794
1100	Acquisitions	875 000		175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	520 300	1 570 300
1110	Frais sur acquisitions	26 500		26 500							26 500
1120	Taxes Foncières	89 351			418	34 671	30 207		24 055	15 000	119 351
1140	Autres frais	643					643				643
12	ETUDES PREALABLES	13 595	4 382	4 617	1 516	1 250	1 830		10 084	100 000	123 679
1200	Frais de géomètre	2 962	1 132				1 830		1 084		4 046
1210	Etudes avant concession									100 000	100 000
1230	Etudes d'Impact et de Loi sur l'eau	3 000	1 750			1 250					3 000
1240	Etudes de sol	1 500	1 500								1 500
1280	Frais de reprographie et publication	2 286		2 196	90						2 286
1290	Autres études et frais divers	3 847		2 421	1 426				9 000		12 847
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	2 217 893			1 720 738	197 555	281 333	18 268	52 608	65 000	2 335 501
1300	terrassement, Voirie	1 403 527			1 368 934	18 275			16 318		1 403 527
1310	Assainissement, eau potable	354 554			351 804	2 750					354 554
1320	Electricité,éclairage,téléphone	293 027				11 695	281 333				293 027
1330	Espaces verts	166 185				164 235			1 950		166 185
1340	Autres travaux	600				600			52 608	65 000	118 208
14	Honoraires	87 495	625	20 611	29 470	16 789	16 000	4 000			87 495
1400	Honoraires MO	85 695	625	20 266	28 015	16 789	16 000	4 000			85 695
1410	Honoraires SPS	1 800		345	1 455						1 800
15	Compensations environnementales	92 369			12 750	51 491	11 100	17 028	56 646	10 804	159 819
1501	AMO suivi environnemental	24 550			12 750	4 500	3 000	4 300	2 500	2 500	29 550
1502	Zones humides	55 091				46 991	8 100		6 800	6 000	67 891
1503	Défrichement	12 728						12 728	47 346	2 304	62 378
16	FRAIS FINANCIERS	97 921	12	3 011	28 825	28 224	20 321	17 528	14 700		112 621
1600	Frais Financiers sur Emprunts	89 373		2 000	26 445	23 078	20 321	17 528	14 700		104 073
1610	Frais Financiers sur court terme	8 548	12	1 011	2 380	5 146					8 548
17	REMUNERATION	252 489	210	24 721	78 113	41 190	53 637	54 618	56 036	10 000	318 526
1700	Rémunération s/acquisitions	35 000		7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	31 895		66 895
1710	Rémunération s/dépenses	121 646	210	16 886	71 113	15 064	14 837	3 536	7 612		129 258
1720	Rémunération de commercialisation	95 843		836		19 126	31 800	44 082	16 529		112 372
									10 000		10 000
18	FRAIS DIVERS								2 250		2 250
	RECETTES	4 233 957	150		20 316	856 600	1 424 160	1 932 731	746 440	200 000	5 180 397
21	CESSIONS	4 209 880				856 600	1 424 160	1 929 120	746 440		4 956 320
2100	Cession lot pépinière	32 676				32 676			400 000		432 676
2105	Cessions de terrains particuliers	3 759 444				695 124	1 135 200	1 929 120	346 440		4 105 884
2160	Cession macro lot sud	417 760				128 800	288 960				417 760
22	PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS ET SUBVENTIONS										
23	PRODUITS DIVERS	24 077	150		20 316			3 611			24 077
24	PARTICIPATION EQUILIBRE								200 000	200 000	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	480 701	-5 080	-254 460	-2 026 514	310 431	834 090	1 622 234	364 116	-521 104	323 713
	AMORTISSEMENTS	860 474			211 000	213 722	216 479	219 272	222 101	1 008 616	2 783 650
9000	Emprunt	860 474			211 000	213 722	216 479	219 272	222 101	224 966	2 000 000
9100	Avance Collectivité									783 650	783 650
	MOBILISATIONS	2 783 650		2 000 000		450 000	173 650	160 000			2 783 650
8000	Emprunt	2 000 000		2 000 000		450 000	173 650	160 000			2 000 000
8100	Avance collectivité	783 650				450 000	173 650	160 000			783 650
	FINANCEMENT	1 923 176			2 000 000	-211 000	236 278	-42 829	-59 272	-222 101	-692 460
	TRESORERIE			-5 289	1 436 391	-773 910	-205 939	735 862	2 403 450	2 545 892	323 713

Annexe III : Etat commercialisation au 31 Décembre 2022

Le lotissement



Macrolot Sud



Annexe 4 :COUT DES COMPENSATIONS ENVIRONNEMENTALES ET FORESTIERES

Envoyé en préfecture le 26/12/2023
 Reçu en préfecture le 26/12/2023
 Publié le 26/12/2023
 ID : 040-200019784-20231211-HOS_DL3_111223-DE



		2019/2021	2023	2024	A verser à la clôture	TOTAL
Zones humides	Travaux	55 091	6 800	6 000	156 000	223 891
	AMO	24 550	2 500	2 500	11 500	41 050
Défrichement classique	Lesgor	12 728	1 700		3 000	17 428
Compensation génie écologique	A verser au titre de la convention ONF/Commune/SM		5 730	1 504	42 112	49 346
	A verser à Commune		23 500			23 500
	travaux et suivi des compensations	Travaux	10 490		19 510	30 000
		AMO ONF	608	800	22 400	23 808
TOTAL		92 369	51 328	10 804	254 522	409 023