



**SYNDICAT MIXTE
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS
D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

N° 2

Objet : ZAC de L'Hermitage Northon : approbation du compte rendu annuel d'activités de la SATEL au titre de l'exercice 2021

Le 25 novembre 2022,

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 Rachel DURQUETY
- . M. Cyril GAYSSOT
- . M. Olivier MARTINEZ
- . Mme Eva BELIN

Représentant la Communauté de communes du Seignanx :

- . Mme Isabelle DUFAU
- . Mme Nadine DURU
- . Mme Isabelle NOGARO
- . M. Pierre PASQUIER
- . M. Gilles PEYNOCHE

Avaient donné procuration :

- . M. Jean-Luc DELPUECH à M. Xavier FORTINON
- . Mme Laurence GUTIERREZ à M. Gilles PEYNOCHE

Etait excusée :

- Mme Sylvie PEDUCASSE

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes du Seignanx : M. Laurent CLAUDE, Directeur Général des Services
- Pour la SATEL : M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement et M. Mathieu SERVILLAT, Chargé d'opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - M. Bernard SAPHY, Directeur-Adjoint des Entreprises et des Initiatives Economiques
 - M. Nicolas BRUNIER et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU la convention de concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx conclue entre le Syndicat Mixte et la SATEL le 28 juin 2017,

VU le compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2021 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 :

Après avoir constaté que M. Olivier MARTINEZ en qualité de Président Directeur Général de la SATEL, ne prenait pas part au vote de ce dossier,

- d'approuver le compte rendu annuel d'activités ci-annexé de la zone d'aménagement concerté de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx au titre de l'exercice 2021, tel que présenté par la SATEL devant le Comité Syndical de ce jour.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



Société d'Aménagement
des Territoires
et d'Équipement
des Landes

Envoyé en préfecture le 07/12/2022

Reçu en préfecture le 07/12/2022

Affiché/Publié le 07/12/2022

ID : 040-200005171-20221125-SGX_DL2_251122-DE



Compte rendu annuel d'activités 2021

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la communauté de communes du Seignanx
Nom de l'opération	ZAC de l'Hermitage-Northon
Numéro de l'opération	C 46
Date	Août 2022



I-PREAMBULE

Le Conseil Départemental des Landes et la Communauté de Communes du Seignanx, ont décidé de s'associer au sein du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la communauté de communes du Seignanx, créé par arrêté préfectoral du 9 Octobre 2006, pour développer l'offre en foncier économique sur le territoire du Seignanx. Intégré au sein d'une aire d'études couvrant les communes de Tarnos, Ondres et Saint Martin de Seignanx, la ZAC l'hermitage-Northon couvre une superficie d'environ 60 ha autour de la Route de Northon à Saint Martin de Seignanx. L'opération est desservie par la RD26, reliant Ondres et Saint Martin de Seignanx, à proximité du lotissement Souspesse et raccordée à l'A63 par la RD85 qui dessert le port de Bayonne.

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 34 hectares, qui seront développés autour d'activités industrielles (10.2ha), d'artisanat (20.9 ha) et de tertiaires (2.9 ha) et d'artisanat.

L'objectif est de développer un cadre de travail attractif pour les futures entreprises avec une forte ambition environnementale et paysagère en application de la Charte Environnementale et Paysagère du Seignanx rédigée en partenariat avec le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE).

Le Syndicat Mixte a conclu le 19 Juin 2017, avec la Satel, une concession d'aménagement en vue de développer cette opération jusqu'à son échéance prévisionnelle au 19 Juin 2038.

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

- Approbation du bilan de la concertation de la ZAC le 2 Décembre 2011 ;
- Approbation du Dossier de Création de la ZAC le 9 Mars 2012 ;
- Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC le 21 Octobre 2016 ;
- Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC le 18 Octobre 2018 ;
- Avis favorable de l'autorité environnementale au titre de l'instruction de l'étude d'impact, et sa mise à jour en Mars 2016 ;
- Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement) le 30 Mai 2013 ;
- Arrêté portant autorisation de défrichement le 28 Juin 2016 ;
- Arrêté déclarant d'utilité publique le projet (articles L1, L110-1, L112-1, L121-1, et suivants et L122-1, R111-1, R111-2, R112-1, et R121-1 du Code de l'expropriation et article L126-1 du Code de l'environnement) le 3 Aout 2020.

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 (dans le présent document) ;
- le plan de phasage des travaux ;
- 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 la concession, propriétés du Syndicat Mixte, pour un montant de 3 352 720 €, avec un paiement échelonné par l'opération de ce prix sur 20 années, sous la forme d'annuités de 167 636 € ;**
- **L'acquisition des propriétés privées restantes au prix prévisionnel de 12 €/m² ;**
- **L'engagement de la viabilisation de la première tranche en début d'année 2019, pour une livraison de celle-ci en fin d'année 2020 ;**
- **La participation, de l'opération conformément au programme des équipements publics à :**
 - **Refoulement des eaux usées vers la STEP de Ondres : 245 000 €HT ;**
 - **Renforcement de la desserte électrique de l'opération : 215 995 €.**
 - **Requalification de la route de Northon : 800 000 € ;**
 - **Réalisation des pistes cyclables : 900 000 € ;**
 - **Renforcement de la station d'épuration de Ondres : 363 000 € ;**
 - **Renforcement du réseau d'eau potable : 342 000 €.**
- **La mise à disposition d'un terrain viabilisé à la Communauté de Communes d'une surface de 1 ha.**
- **Les prix de cession des terrains de la première tranche à 65 €HT/m², puis en augmentation jusqu'à la cloture prévisionnelle jusqu'à 110 €HT/m² ;**
- **La mise à jour des conditions d'emprunt avec un taux prévisionnel de 3% (initialement 1.2%).**



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2021

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **11 968 288 € HT dont 1 226 855 € HT** pour l'année 2021.

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

11 – Maîtrise foncière : 4 095 244 € dont 102 540 € en 2021

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 le 4 Décembre 2018 les parcelles comprises dans le périmètre de la concession d'aménagement et propriétés du Syndicat Mixte, soit environ 40.81 ha pour une valeur de 3 352 700 €. Cette somme est réglée par l'opération sous la forme de 20 annuités de 167 636 €.

Les dépenses constatées en 2021 correspondent à l'acquisition de la propriété de M. Courrèges (77 179 € au prix unitaire de 8 €/m²) et au règlement de la taxe foncière (25 361 €).

12 – Etudes préopérationnelles : 64 178 € dont 720 € en 2021

Ce poste comprend principalement les frais de publication et de reprographie, ainsi que les frais de géomètre.

13 – Travaux : 6 347 394 € dont 941 372 € en 2021

Ces travaux correspondent au règlement des frais d'aménagement de la première tranche, dont les travaux ont été livrés en fin d'année 2020.

A noter que la ZAC l'Hermitage-Northon se décompose en 5 tranches de travaux dont la réalisation et la commercialisation se dérouleront sur la durée de la concession, soit jusqu'en 2038.

La consultation des entreprises pour la réalisation des travaux de la première tranche s'est tenue à l'été 2018, et a permis de désigner à l'automne 2018 les entreprises suivantes :

- Lot 1 (terrassement, voirie, pluvial) : COLAS/SOBAMAT pour 4 971 775 €, dont 134 583 € dépensés en 2021 ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : SNATP pour 1 288 396 €, dont 239 903 € dépensés en 2021 ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 132 869 €, dont 705 € dépensés en 2021.

Les réseaux secs de l'opération (électricité, télécom) de l'opération sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SYDEC, avec l'entreprise ETPM pour la première tranche de travaux, pour un montant total de 739 647 €, dont 239 903 € dépensés en 2021.

Le déploiement du réseau gaz est sous maîtrise d'ouvrage GRDF.

A noter la notification en 2021 de l'entreprise Duhalde pour la réalisation des murets techniques des lots de la première tranche (marché de 59 412 €).

14 – Honoraires : 252 703 € dont 3 200 € en 2021

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

Pour la première tranche de travaux, la mission de maîtrise d'œuvre est assurée par le groupement constitué du bureau d'études techniques ARTELIA et de la paysagiste Elodie Luchini pour un montant total de 237 958 €.

La mission d'architecte conseil de la première tranche de la ZAC est confiée au cabinet Native Architecte (49 000 €)

Pour l'année 2021, cela correspond aux honoraires d'architecte conseil (3 200 €).

**15 – Participations aux équipements publics : 482 991 € sans dépense constatée en 2021**

Ce poste correspond à la participation par l'opération aux équipements publics conformément au programme des équipements publics (PEP) de la ZAC compris dans le Dossier de Réalisation.

16 – Frais financiers : 234 795 € dont 97 584 € en 2021

Cette dépense intègre les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération (4 870 €) et les frais financiers générés par les emprunts contractés pour la première tranche des travaux de la ZAC (92 714 €).

17 – Rémunération du concessionnaire : 489 857 € dont 80 853 € en 2021

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

18 – Frais divers : 1 126 € dont 586 € en 2021

Ce poste correspond aux frais d'assurances éventuels, aux dépenses de publicité et de communication.

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **2 588 895 € HT**, dont 1 144 670 € perçus en 2021.

21 – Cessions de terrains : 2 588 895 € dont 1 144 670 € perçus en 2021

Ce poste correspond à la cession des charges foncières de l'opération (cf Annexe III).

En 2019, la première vente est intervenue à la société Korian pour l'acquisition du lot E12 d'une surface de 1.05 ha au prix de 75 €HT/m², soit 787 500 €.

En 2020, une vente a été conclue à la société Darraidou pour l'acquisition du lot A14, d'une surface de 1.01 ha au prix de 65 €HT/m², soit 656 500 €.

En 2021, deux ventes ont été conclues aux sociétés :

- OCP pour l'acquisition du lot A09, d'une surface de 6 450 m² au prix de 75 €HT/m², soit 483 750 €HT ;
- Pinacqy pour l'acquisition du lot A13, d'une surface de 10 168 m² au prix de 65 €HT/m², soit 660 920 €HT.

22 – Participations : 0 € dont 0 € en 2021

Aucune participation financière n'est à ce jour envisagée.

23 – Produits divers : 225 € sans recette perçue en 2021

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



IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2021

- Emprunts :

Quatre emprunts ont été mobilisés pour le financement des travaux de la première tranche et l'acquisition des propriétés du Syndicat Mixte :

- de 2 000 000 €HT auprès de la Banque Postale en Juillet 2018, pour une durée de 8 ans à 1.15% ;
- de 2 000 000 €HT auprès de la BNP en Novembre 2018, pour une durée de 8 ans à 1.25% ;
- de 2 000 000 €HT auprès de la Caisse d'Epargne en Septembre 2019, pour une durée de 8 ans à 1.35% ;
- de 3 500 000 €HT auprès de la Banque Postale en Octobre 2020, pour une durée de 8 ans à 0.92%.

- 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 :

Pour faire face à un besoin temporaire, une avance de l'ordre de 160 000 € est sollicitée auprès du concédant. Cette avance sera prévisionnellement remboursée à la clôture de l'opération en 2039.

V- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2021

Récapitulatif des réalisations de l'année 2021 :

MONTANTS EN € HT	<i>Prévisions 2021</i> (CRAAC 2020)	<i>Réalisations 2021</i> (CRAC 2021)	<i>Ecart CRAAC 2020 / réalisé sur l'année 2021</i>
11-Maîtrise foncière	281 004	102 540	-178 464
12-Etudes & frais divers	10 720	720	-10 000
13-Travaux	1 207 435	941 372	-266 063
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	14 025	3 200	-10 825
15-Participations aux équipements publics	0	0	0
16-Frais financiers	97 480	97 584	104
17-Rémunération du concessionnaire	53 113	80 853	27 740
18-Frais divers	1 086	586	-500
Total dépenses	1 664 863	1 226 855	-438 008
21-Cessions	1 838 845	1 144 670	-694 175
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	0	0
Total recettes	1 838 845	1 144 670	-694 175

Les principaux écarts constatés entre le réalisé sur l'année 2021 et les prévisionnels inscrits au CRAAC 2020 sont dus :

- à des reports en 2022 de facturations de travaux, initialement prévues en 2021 (travaux de réseaux humides et réseaux secs) ;
- au report en 2022 de l'acquisition de la propriété Thomas Des chesnes (178 K€) ;
- au report de la cession à l'entreprise Needle (680 K€HT) en 2023.

**VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT****1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 15 176 164 € HT****11 – Maîtrise foncière : 1 632 496 €**

Cette somme correspond notamment à l'acquisition des propriétés privées au sein du périmètre de la ZAC, les frais d'acquisition et de taxes foncières.

L'enquête publique conjointe portant sur la DUP et l'enquête parcellaire s'est tenue du 20 Aout 2019 au 19 Septembre 2019. L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet a été délivré le 03 Aout 2020.

Le montant indiqué de 1 632 496 € correspond notamment à :

- l'acquisition des propriétés Thomas des Chesnes pour un montant de 178 464 € réalisé en Avril 2022 ;
- l'acquisition d'environ 12.0 ha à 12 €/m² des propriétés privées situées à l'ouest de la route de Northon et du périmètre de l'opération (pour 3 propriétaires ou indivisions différents), pour un montant prévisionnel de 1 204 008 €. A noter que l'estimation sommaire et globale réalisée en Octobre 2018 estimait la valeur des terrains à 8 €/m².

Enfin, les frais de notaires liés à ces acquisitions sont estimés à 60 000 € et une enveloppe prévisionnelle de 166 000 € est destinée au règlement des taxes foncières sur la durée de la concession et autres frais divers.

12 – Etudes préopérationnelles : 347 451 €

Les principales provisions concernent ici le remboursement des études préalables à la fin de la concession en 2038 (pour 200 000 €) ou encore des frais de géomètre (pour 45 000 € restant à dépenser).

D'autres frais d'études (sol, trafic, reprographie, ...) sont estimés à environ 100 000 €, dont le règlement s'échelonne sur la durée de la concession.

13 – Travaux : 7 890 068 €

Ce poste comprend les travaux des 4 phases restantes à aménager de l'opération.

Les travaux de la première phase ont été engagés en début d'année 2019 pour une livraison en début d'année 2020. L'aménagement de cette phase a nécessité la réalisation d'importants travaux structurants sur la route de Northon en 2019. Cette viabilisation primaire permettra l'aménagement des futures tranches de l'opération sans impacter à nouveau la route de Northon.

Les sommes restant à dépenser pour finaliser la première tranche de la ZAC sont les suivantes :

- Lot 1 (terrassement, voirie, pluvial) : COLAS/SOBAMAT pour 474 200 € ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : SNATP pour 30 515 € ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 2 124 € ;
- Réseaux secs (maîtrise d'ouvrage SYDEC) : ETPM pour 161 564 €.

L'estimation prévisionnelle des travaux pour les quatre prochaines tranches est la suivante :

- Phase 2 (2022-2025) : 2 169 162 € ;
- Phase 3 : (2028-2029) : 2 441 363 € ;
- Phase 4 (2031-2032) : 1 462 183 € ;
- Phase 5 (2035-2036) : 1 202 159 €.

Enfin, une enveloppe de travaux de 681 000 € HT, répartie sur les différentes phases de l'opération, est disponible pour gérer les aléas de chantier et l'entretien des différents ouvrages, avant remise aux collectivités et concessionnaires compétents.

14 – Honoraires : 322 883 €

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, d'architecte conseil, et de coordination sécurité et protection de la santé, relatifs aux différents travaux d'aménagement restant à réaliser.

La somme de 207 383 € reste à dépenser pour la maîtrise d'œuvre de l'opération (dont 2 250 € pour la première tranche), et 107 500 € pour la mission d'architecte conseil pour l'intégralité de la ZAC.

**15 – Participations aux équipements publics : 2 383 000 €**

Les dépenses restant à réaliser au titre de ces participations se répartissent comme suit :

- Travaux de refoulement des eaux usées vers la STEP de Ondres : 245 000 € versés prévisionnellement en 2022. Cette participation, qui est sensiblement supérieure à celle indiquée dans le Programme des Equipements Publics de la ZAC (initialement 70 000 €), a été actualisée par les services du SYDEC qui est maître d'ouvrage de ces travaux réalisés en 2021 ;
- Renforcement de la desserte électrique de l'opération (sous maîtrise d'ouvrage ENEDIS) : 129 210 € versés en 2020. Le montant de cette participation a été actualisé (initialement 310 000 €) par ENEDIS lors de la réalisation de ces travaux en 2019 ;
- Travaux de requalification de la route de Northon (sous maîtrise d'ouvrage CC du Seignanx) : 800 000 € dont le versement serait échelonné entre 2035 et 2038 ;
- Réalisation des pistes cyclables (sous maîtrise d'ouvrage CC Seignanx) : 900 000 € dont le versement serait échelonné entre 2025 et 2034 ;
- Renforcement de la station d'épuration de Ondres (sous maîtrise d'ouvrage SYDEC) : 363 000 € dont le versement serait échelonné entre 2025 et 2028 ;
- Renforcement du réseau d'eau potable (sous maîtrise d'ouvrage SYDEC) : 75 000 € versés prévisionnellement en 2022. Initialement de 155 000 €, cette participation a été sensiblement augmentée suite à une demande des services du SDIS de renforcer le réseau d'eau potable afin de déployer des poteaux incendies sur l'opération et assurer à hauteur de 50% de la défense incendie du Parc par le réseau d'eau potable.

16 – Frais financiers : 1 255 966 €

Ce montant correspond aux intérêts des emprunts engagés pour financer l'opération d'aménagement, ainsi qu'aux frais financiers générés par d'éventuels découverts de trésorerie.

Trois autres emprunts sont prévus pour le financement des tranches ultérieures de l'opération :

- Un emprunt de l'ordre de 2.0 M € HT en 2022, pour une durée de 13 ans au taux prévisionnel de 3% ;
- Un emprunt de l'ordre de 1.5 M € HT en 2025, pour une durée de 13 ans au taux prévisionnel de 3% ;
- Un emprunt de l'ordre de 1.0 M € HT en 2028, pour une durée de 10 ans au taux prévisionnel de 3%.

17 – Rémunération du concessionnaire : 1 331 508 €

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

18 – Frais divers : 11 614 €

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

2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 24 557 751 € HT**21 – Cessions : 24 557 751 €**

Ce montant correspond à la cession des charges foncières générées lors des 5 tranches de la ZAC. 3 secteurs d'activités sont ciblés pour accueillir sur 33.2 ha cessibles les activités suivantes :

- Industrie et artisanat : 30.4 ha ;
- Tertiaire : 2.8 ha.

Les hypothèses de prix de ventes des terrains et les calendriers de commercialisation sont les suivants :

- Phase 1 (2020-2028) : Industrie, tertiaire et artisanat : de 65 €/m² à 80 €/m², et une moyenne de 1.3 ha vendus / an ;
- Phase 2 (2024-2028) : Artisanat : 80 €/m², et une moyenne de 1.3 ha vendus / an ;
- Phase 3 (2028-2031) : Artisanat : 85 €/m² et tertiaire : 90 €/m², et une moyenne de 1.4 ha vendus / an ;
- Phase 4 (2032-2035) : Artisanat : 100 €/m² et une moyenne de 1.0 ha vendus / an (initialement 90 €/m²) ;
- Phase 5 (2036-2038) : Artisanat : 105 €/m² et tertiaire : 110 €/m², et une moyenne de 8 600 m² vendus / an (initialement 95 €/m² et 100 €/m² respectivement).

Une promesse de vente est en cours de signature sur le lot B06 (14 146 m²) pour l'entreprise Tekniaero au prix de 80 €/m². La cession de ce lot est prévue pour cette fin d'année 2022.

A noter les contacts avancés avec l'entreprise Richardson sur une partie du lot A12 (9 000 m²), au prix de 80 € HT/m².



Enfin, il est prévu la mise à disposition gratuite d'un terrain d'environ 1 ha au bénéfice de la Communauté de Communes.

22 – Participations : 0 €

A ce stade du projet, aucune participation ou subvention n'est prévue.

23 – Produits divers : 0€

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

3°- CONCLUSION

MONTANTS EN € HT	Bilan prévisionnel CRAAC 2020	Bilan prévisionnel CRAAC 2021	Ecart CRAAC 2020/ CRAAC 2021
11-Maîtrise foncière	5 725 716	5 727 740	2 024
12-Etudes préopérationnelles	484 178	411 629	-72 549
13-Travaux	14 276 885	14 237 462	-39 423
14-Honoraires	541 418	575 586	34 168
15-Participations aux équipements publics	2 865 991	2 865 991	0
16-Frais financiers	863 869	1 490 761	626 892
17-Rémunération du concessionnaire	1 766 332	1 821 365	55 033
18-Frais divers	12 626	12 740	114
Total dépenses	26 537 015	27 143 274	606 259
21-Cessions	26 537 741	27 146 421	608 680
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	225	225	0
Total recettes	26 537 966	27 146 646	608 680
Résultat d'Exploitation	951	2 194	

Par rapport au bilan précédent, on note une légère augmentation du chiffre d'affaires de l'opération (2.3%) liée principalement à l'augmentation des frais financiers de l'opération (+ 626 K€) et à la mise à jour des prix de vente des terrains en conséquence (+ 608 K€).

Ces prévisions permettent d'envisager un résultat d'exploitation de cette opération à l'équilibre, à terminaison soit prévisionnellement au mois de Juin 2039.

ANNEXE I : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

ANNEXE II : PLAN DE PHASAGE DE L'OPERATION.

ANNEXE III : ETAT DES VENTES AU 31 DECEMBRE 2021

	Lot	Acquéreur	Surface (m²)	Surface de plancher	Prix m² (€HT)	Prix de vente (€HT)	Date cession
Secteur A - Phase 1	A09	OCP	6 450,00	2 422,00	65,00	483 750,00	Juin 2021
	A13	Pinacqy	10 168,00	623,00	65,00	660 920,00	Mai 2021
	A14	Darraidou	10 194,00	3 336,00	65,00	656 500,00	Juillet 2020
Secteur E2 - Phase 1	E12	Korian	10 500,00	9 000,00	75,00	787 500,00	Décembre 2019
TOTAL			37 312,00	15 381,00		2 588 670,00	

Envoyé en préfecture le 07/12/2022

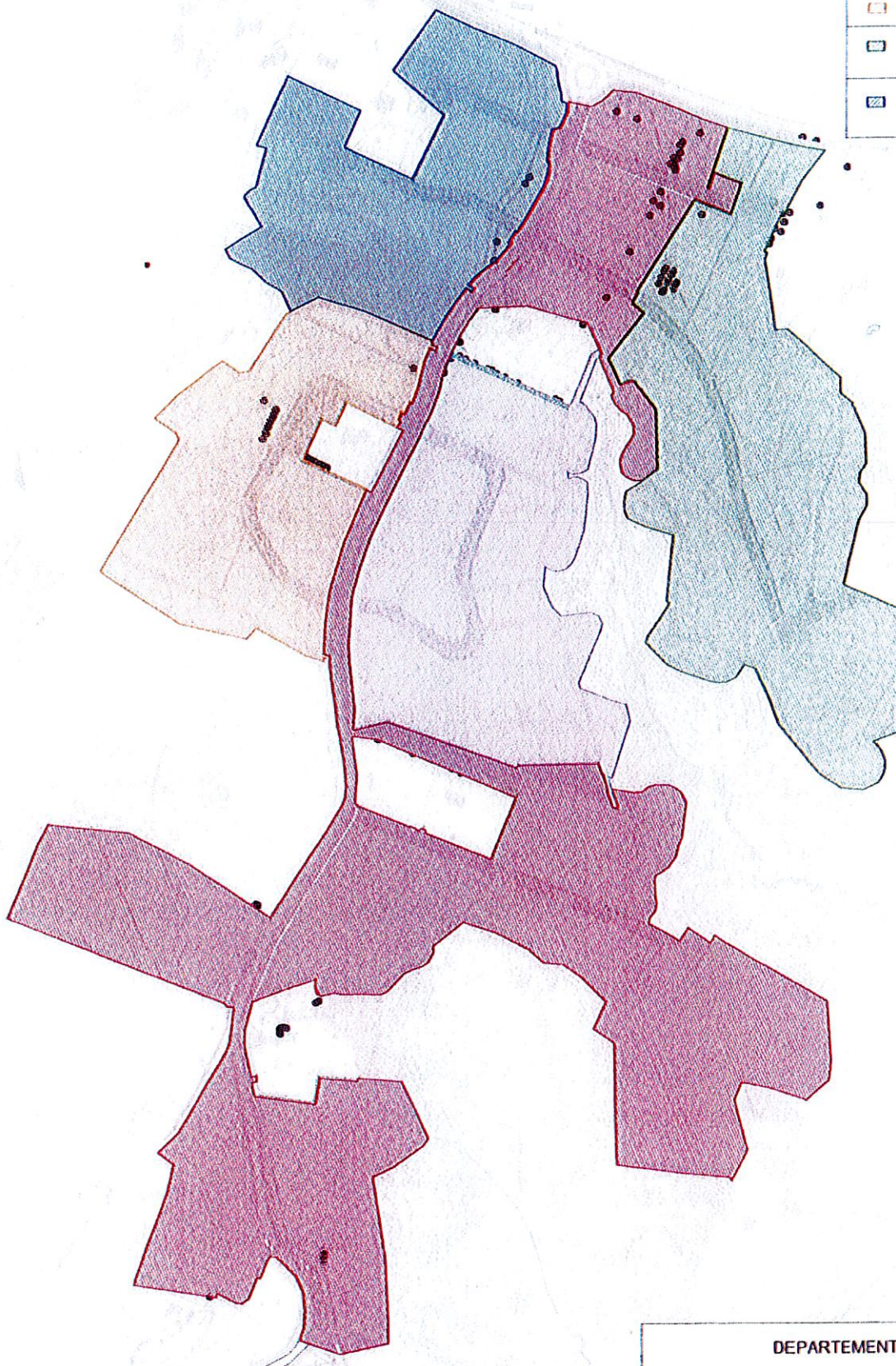
Reçu en préfecture le 07/12/2022

Affiché/Publié le 07/12/2022

ID : 040-200005171-20221125-SGX_DL2_251122-DE



LEGENDE		Phasage contact MO
- Route de Northon		
- Zone A		TC1
- Zone E Est provisoire		
- Zone D Est provisoire		
Phase 2		
- Zone B		TC2
Phase 3		
- Zone C		TC4
Phase 4		
- Fin zone E Est		TC3
- Fin zone D Est		
Phase 5		
- Zone E Ouest		TC5
- Zone D Ouest		



DEPARTEMENT DES LANDES

Aménagement ZAC de Northon

Affaire N° : 4 36 2 128

Echelle : 1/4000

Avril 2018

Plan de principe
de phasage

Dessinateur : SMT

ARTELIA

Ingénieur-Responsable de mission : JLB



COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2021
ZAC L'HERMITAGE NORTON - SAINT MARTIN DE SEIGNANX
ANNEXE I - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
AOUT 2022



Ligne	Intitulé	Réalisé au	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Bilan		
		31/12/2021	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Nouveau
	DEPENSES	11 968 288	19 570	3 730 860	5 083 400	1 907 603	1 226 855	1 452 732	795 996	205 810	1 773 155	1 490 909	885 786	2 329 364	862 737	260 707	1 525 464	505 904	204 643	186 235	1 341 987	527 377	265 710	560 469		27 143 274
11	MAITRISE FONCIERE	4 095 244		3 424 230	141 581	426 894	102 540	203 488	21 500	19 500	435 500	534 500	337 508	12 500	11 500	10 500	9 500	8 500	7 500	6 500	5 500	3 500	2 500	2 500		5 727 740
1100	Acquisitions	3 490 865		3 352 720	138 145																					3 490 865
1105	acquisitions particuliers	473 752				403 073	70 679	178 488			400 000	500 000	304 008													1 856 248
1106	location 12/2020 à 03/2021	13 000				6 500	6 500																			13 000
1110	Frais sur acquisitions	67 994		62 311	1 030	4 653					20 000	20 000	20 000													127 994
1115	Indemnité Eviction	9 199		9 199																						9 199
1120	Taxes Foncières	40 435			2 406	12 668	25 361	25 000	20 000	18 000	14 000	13 000	12 000	11 000	10 000	9 000	8 000	7 000	6 000	5 000	4 000	2 000	1 000	1 000		206 435
1140	Autres frais								1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500		24 000
12	ETUDES PREALABLES	64 178	3 570	39 248	13 667	6 974	720	25 451	17 000	10 000	5 000	5 000	5 000	15 000	5 000	5 000	15 000	5 000	5 000	5 000	15 000		5 000	205 000		411 629
1200	Frais de géomètre	16 690	2 850	4 630	5 520	3 690		5 740	5 000		5 000		5 000		5 000		5 000		5 000		5 000		5 000			62 430
1210	Etudes avant concession																							200 000		200 000
1220	Etudes d'Urbanisme et de VRD							2 500																		2 500
1240	Etudes de sol	15 620		15 620				6 500	2 000	5 000		5 000		5 000		5 000		5 000		5 000						54 120
1280	Frais de reprographie et publication	12 284	720	7 775	2 985	84	720	2 220																		14 504
1290	Autres études et frais divers	19 584		11 223	5 161	3 200	0	8 491	10 000	5 000				10 000			10 000				10 000			5 000		78 075
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	6 347 394		59 164	4 208 550	1 138 307	941 372	631 109	538 664		890 000	523 866	160 724	1 859 747	561 616		1 177 983	264 200			970 795	231 364		80 000		14 237 462
1300	Voirie, eau, assainissement	4 431 521		56 746	3 121 135	1 119 057	134 583	340 307	200 000		400 000	349 947	127 524	1 000 000	303 391		598 636				500 000	102 251				8 353 577
1310	EU, AEP	1 184 625			944 722		239 903	104 163	76 524		100 000			334 906			151 161				190 804					2 142 183
1320	Electricité,éclairage,téléphone	578 083			11 902		566 181	630	150 000		250 000	173 919	33 200	258 225	258 225		264 200		264 200		129 112	129 113				2 488 907
1330	Espaces verts	76 047			75 342		705	124 677	32 140		40 000			96 616			63 986				60 879					494 345
1340	Autres travaux	77 118		2 418	55 450	19 250		61 332	80 000		100 000			170 000			100 000				90 000		80 000			758 450
14	Honoraires	252 703	15 820	125 295	74 160	34 229	3 200	50 171	17 500	6 500	23 998	6 500	6 500	53 954	6 500	6 500	54 425	16 500	6 500	6 500	31 335	16 500	6 500	6 500		575 586
1400	Honoraires MO	232 033	15 820	115 808	69 376	31 029		46 071	10 000		15 898			45 854			46 325	10 000			23 235	10 000				439 416
1410	Honoraires SPS	2 070		487	1 583			600	1 000		1 600			1 600			1 600				1 600					10 070
1420	Honoraires architecte conseil	18 600		9 000	3 200	3 200	3 200	3 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500		126 100
15	FONDS DE CONCOURS	482 991			353 781	129 210		320 000			190 000	190 000	190 000	153 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	200 000	200 000	200 000	200 000		2 865 991
1500	Refoulement EU vers STEP (SYDEC)							245 000																		245 000
1501	raccordement HTA (ENEDIS)	215 991			86 781	129 210																				215 991
1502	chemin Northon et RD 26 (CC Seignanx)																				200 000	200 000	200 000	200 000		800 000
1503	Pistes cyclables (CC Seignanx)										90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000						900 000	
1505	Station épuration (SYDEC)										100 000	100 000	100 000	63 000												363 000
1510	Renforcement AEP (SYDEC)	267 000			267 000			75 000																		342 000
16	FRAIS FINANCIERS	234 795	8	2 173	50 675	84 356	97 584	122 844	125 846	108 668	98 741	116 828	96 018	81 023	99 305	88 897	78 176	67 131	55 754	44 034	31 961	19 524	13 488	7 727		1 490 761
1600	Frais Financiers sur Emprunts	213 274		2 000	45 947	72 614	92 714	79 067	125 846	108 668	98 741	116 828	96 018	81 023	99 305	88 897	78 176	67 131	55 754	44 034	31 961	19 524	12 354	4 997		1 421 601
1610	Frais Financiers sur court terme	21 521	8	173	4 728	11 742	4 870	43 776														1 133	2 730			69 160
17	REMUNERATION	489 857	171	80 751	240 988	87 094	80 853	99 055	73 986	61 141	128 417	114 214	88 537	154 140	87 315	59 810	98 880	54 572	38 389	34 201	86 396	56 489	37 222	58 742		1 821 365
1705	Rémunération s/acquisition	77 227		32 354	12 252	22 853	9 768	13 845	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705	6 705		198 352
1710	Rémunération s/dépenses	350 502	171	48 397	207 050	49 141	45 742	58 050	33 490	5 931	73 166	59 363	33 292	102 451	35 626	8 140	67 067	20 351	6 766	6 185	58 381	20 830	9 206	12 704		961 498
1720	Rémunération de commercialisation	62 128			21 686	15 100	25 343	27 160	33 791	48 506</																