

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



N° 3

Objet : Concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de Souspesse à Saint-Martin-de-Segnanx : approbation du compte rendu annuel d'activités de la SATEL au titre de l'exercice 2023

Le 18 juin 2024,

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
- . M. Cyril GAYSSOT
- . Mme Eva BELIN
- . Mme Sylvie PEDUCASSE

Représentant la Communauté de communes du Seignanx :

- . Mme Isabelle DUFAU
- . Mme Laurence GUTIERREZ
- . M. Marc MABILLET

Avaient donné procuration :

- . Mme Sylvie BERGEROO à M. Cyril GAYSSOT
- . M. Jean-Luc DELPUECH à Mme Sylvie PEDUCASSE
- . M. Gilles PEYNOCHE à Mme Laurence GUTIERREZ

Etaient excusés :

- . Mme Rachel DURQUETY
- . M. Olivier MARTINEZ
- . Mme Nadine DURU
- . M. Pierre PASQUIER

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes du Seignanx : M. Laurent CLAUDE, Directeur Général des Services, Mme Séverine CASTAGNET, Responsable du Développement Economique, Mme Claire ELHUYAR, chargée de mission développement économique
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement
- Pour la Pairie départementale : Mme Isabelle COLOMB, Payeuse départementale
- 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

.../...

**Le Comité Syndical,**

VU la convention en vigueur de la concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de Souspesse à Saint-Martin-de-Seignanx, conclue le 21 mars 2011 entre le Syndicat Mixte et la SATEL, et notamment son article 20-1 prévoyant la remise par la SATEL d'un compte rendu annuel,

VU le compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2023 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 ci-annexé de l'opération d'aménagement du lotissement à vocation économique de Souspesse au titre de l'exercice 2023, tel que présenté par la SATEL devant le Comité Syndical de ce jour.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON

**Satel**

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

Compte rendu annuel d'activités 2023

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de Parcs d'Activités Economiques sur le Territoire de la Communauté de Commune du Seignanx
Nom de l'opération	Zone d'Activités Economiques Souspesse à Saint Martin de Seignanx
Numéro de l'opération	C 39
Date	Juin 2024



I-PREAMBULE

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de Parcs d'Activités Economiques sur le territoire de la Communauté de Communes du Seignanx a concédé l'aménagement d'un lotissement à vocation économique sur la Commune de Saint Martin de Seignanx, au lieu-dit Souspesse, à la Satel, par le biais d'une concession d'aménagement signée le 21 Mars 2011 pour une durée de 10 ans.

Cette opération d'aménagement d'envergure départementale porte sur une surface d'environ 12,8 ha, en bordure de la RD 26. Elle s'intègre dans la réflexion du Parc d'Activités Economiques du Seignanx, qui se développera à l'intérieur d'un territoire de plus de 400 hectares, à cheval sur les communes de Tarnos, Ondres et Saint Martin de Seignanx. Elle a pour objectif de proposer du foncier accessible d'un point de vue économique aux petites et moyennes entreprises industrielles et artisanales souhaitant s'implanter sur cette partie du département.

Le nombre de lots, au maximum égal à 40 unités, et leur découpage, est défini au fur et à mesure de la commercialisation de l'opération.

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

- Autorisation relative à la loi sur l'eau : 03 Août 2011 ;
- Autorisation relative au défrichement : 07 Octobre 2011 ;
- Permis d'aménager délivré au Syndicat Mixte, le 28 Octobre 2011 ;
- Permis transféré à la Satel par un arrêté municipal en date du 31 Janvier 2012 ;
- Archéologie préventive : intervention de l'Inrap au printemps 2012.

Une première tranche de viabilisation du lotissement a été livrée en début d'année 2014.

La seconde tranche de ce programme d'aménagement a été livrée en début d'année 2017.

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 ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération ;

Les principales hypothèses posées pour établir le bilan financier prévisionnel sont les suivantes :

- **Le rachat du foncier de l'opération, propriété de la Communauté de Communes du Seignanx, à hauteur de 960 000 €. Ce prix est ventilé en 2 parties distinctes :**
 - o **Valorisation du foncier à hauteur de 360 000 €, correspondant à la valeur initiale du foncier acquis il y a quelques années par la Communauté de Communes du Seignanx ;**
 - o **Participation à la requalification du Chemin de Northon, et à la desserte en réseaux du secteur de Souspesse, à hauteur de 600 000 €.**
 - o **Le paiement de ce prix sera échelonné sur 6 années, de fin 2013 jusqu'à fin 2019.**
- **La réalisation de la première tranche de viabilisation correspondant à la construction de la voie Nord-Sud au printemps 2013, et qui a permis de commercialiser 5,74 ha ;**
- **La mise en œuvre d'une seconde tranche de viabilisation réalisée dans le courant du second semestre 2016, qui permet de commercialiser 2,2 ha, supplémentaire ;**
- **Un échelonnement des prix de cessions allant de 45 € HT/m² à 85 € HT/m² ;**
- **La création d'une voie supplémentaire en 2024 pour la desserte de 2 nouveaux lots, partiellement cédés à l'opération d'aménagement ;**
- **Une clôture de l'opération au 31 Décembre 2025 afin de finaliser les dernières cessions de terrains.**



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2023

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **3 813 994€ HT dont 9 476€ HT** pour l'année 2023.

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

11 – Maîtrise foncière : 1 012 797 € HT sans dépense réalisée en 2023

La Satel s'est rendue propriétaire du foncier en fin d'année 2013. La valorisation du terrain d'assiette du projet a été très sensiblement augmentée par rapport au prix initial fixé (360 000 €) pour contribuer au réaménagement du Chemin de Northon, indispensable à une bonne desserte du site.

Ce prix comprend par conséquent :

- Une valorisation du foncier à hauteur de 360 000 €, correspondant à la valeur initiale du foncier acquis il y a quelques années par la Communauté de Communes du Seignanx, au prix unitaire de 3 €/m² ;
- Une participation à la requalification du Chemin de Northon, et à la desserte en réseaux du secteur de Souspesse, à hauteur de 600 000 €.

Ce poste comprend également les frais notariés relatifs à l'acquisition, ainsi que les taxes foncières dues par le propriétaire.

12 – Etudes préopérationnelles : 33 714 € HT sans dépense en 2023

Ce poste comprend principalement les études d'urbanisme et réglementaires, mais aussi les frais de publication et de reprographie, ainsi que les frais de géomètre.

13 – Travaux : 2 260 045 € HT sans dépense réalisée en 2023

Ces travaux correspondent aux frais d'aménagement du lotissement. La première tranche correspondant à la voie d'axe Nord-Sud a été principalement réalisée dans le courant de l'année 2013, et livrée en début d'année 2014.

La seconde tranche du lotissement a été livrée en début d'année 2017.

La première tranche de travaux a été réalisée dans le courant de l'année 2013, et un coût d'environ 1 242 000 € HT.

Les travaux de démolition des bâtiments de l'Hermitage ont été réalisés à l'été 2015 pour environ 185 000 € HT.

La livraison de la seconde tranche a été réalisée à la fin du premier trimestre 2017, pour un coût d'environ 650 000 € HT.

Un budget de 150 000 € HT a été provisionné pour la réalisation d'une piste cyclable en façade de l'opération, le long de la RD26, livrée en début d'année 2018.

Pour l'année 2023, aucune dépense n'a été constatée.

14 – Honoraires : 71 214€ HT dont 1 195€ HT en 2023

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, ainsi que les honoraires de l'architecte coordonnateur du programme.

La somme constatée en 2023 correspond à l'étude de faisabilité d'extension du lotissement d'activités (1 195€ HT).

16 – Frais financiers : 183 458€ HT dont 2 156€ HT en 2023

Cette dépense intègre les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération ; ainsi que les intérêts des emprunts contractés auprès du Crédit Agricole pour la première tranche et de la Banque Postale pour la seconde tranche (cf. ci-après).

17 – Rémunération du concessionnaire : 247 609€ HT dont 6 126€ HT en 2023

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



18 – Frais divers : 5 157 € 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...

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2023

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **3 784 469€ HT, dont 283 249€ HT** réalisées en 2023.

21 – Cessions de terrains : 3 782 936€ HT dont 282 410€ HT constatés en 2023

Les cessions suivantes ont été réalisées sur l'année 2014 :

- Société 2M Hygiène : 2 190 m² pour 98 550 € HT
- Vera Carrelage : 3 213 m² pour 192 780 € HT
- Tout Faire Matériaux : 8 666 m² pour 420 301 € HT
- Société Greciet : 10 453 m² pour 470 385 € HT

Sur l'année 2015 :

- Société ML : 9 252 m² pour 416 340 € HT

Sur l'année 2016 :

- Société Laffont : 4 996 m² pour 224 820 € HT

Sur l'année 2017 :

- SCI Marinella (extension Vera) : 1 947 m² pour 116 820 € HT

Sur l'année 2018, 6 ventes ont été conclues :

- Comptoir Landais de Peinture : 1 185 m² pour 77 025 € HT
- SAE : 1 359 m² pour 81 540 € HT
- Esat : 3 545 m² pour 212 700 € HT
- Orkyn : 2 616 m² pour 156 960 € HT
- Pujade : 2 054 m² pour 123 240 € HT
- Couralis : 1 554 m² pour 93 240 € HT

Sur l'année 2019, 2 ventes ont été conclues :

- Sepco (lot 20) : 3 304 m² pour 198 240 € HT
- Linkinox (lot 21) : 4 320 m² pour 259 200 € HT

Sur l'année 2020 :

- Buroteam : 3 061 m² pour 198 965 € HT
- Communauté de Communes : 1 498 m² pour 44 940 € HT

Sur l'année 2021 :

- Aucune vente

Sur l'année 2022 :

- SCI Les Délices du Seignanx : 1 908m² pour 114 480 € HT (60 €HT/m²)

Sur l'année 2023 :



- SCI GELE : 4 214m² pour 252 840€ HT (60 €HT/m²)
- MC2 : 11 363€ HT (versement d'acompte – désistement)
- AITA SEMEAK : 18 206€ HT (versement d'acompte – désistement)

22 – Participations : 0 € HT dont 0 € HT en 2023

Aucune participation financière n'est à ce jour envisagée.

23 – Produits divers : 1 534€ HT dont 840€ HT en 2023

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 2023

- Emprunts :

Un premier emprunt de 1 M€, a été contracté dans le courant du mois d'Avril 2013 avec le Crédit Agricole. Sa durée est de 6 ans, au taux de 3,37%. Il a permis de financer l'acquisition du foncier et la première tranche de viabilisation du projet.

Un second de 1,1 M€, pour financer la seconde tranche de viabilisation, a été contracté auprès de la Banque Postale pour une durée de 4 ans et 3 mois au taux de 1,72%. Cet emprunt a été mobilisé au mois de février 2016.

A noter qu'aucun autre emprunt n'est envisagé d'ici la clôture de l'opération.

- 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 :

Aucune avance de trésorerie n'a été sollicitée jusqu'à présent, auprès du concédant.

V- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2023

Récapitulatif des réalisations de l'année 2023 comparées aux prévisions du CRAC 2023 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2023 (CRAC 2022)	Réalisations 2023 (CRAC 2023)	Ecart
11-Maîtrise foncière	0	0	0
12-Etudes & frais divers	1 270	0	-1 270
13-Travaux	0	0	0
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	4 195	1 195	-3 000
16-Frais financiers	3 825	2 156	-1 669
17-Rémunération du concessionnaire	2 781	6 216	3 435
18-Frais divers	0	0	0
Total dépenses	12 70	9 476	-2 504
21-Cessions	114 480	282 410	167 930
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	840	840
Total recettes	114 480	283 249	168 770



L'exercice 2023 présente une légère baisse des dépenses (- 2 504€ HT) et une augmentation des recettes (168 770€ HT) par rapport aux hypothèses émises dans le précédent CRAC. Cet écart correspond à la cession du lot 19 (252 840€ HT) et au versement d'acomptes d'entreprises qui se sont désistées.

VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT**1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 476 427€ HT****11 – Maîtrise foncière : 1 833 € HT**

La dernière annuité ayant été versée en 2020, les dépenses restantes correspondent aux taxes foncières qui seront versées à la Commune d'ici à la fin de l'opération.

12 – Etudes préopérationnelles : 39 470 € HT

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre (pour 4 520€ HT), ainsi que des frais d'études pour la (voirie et réseaux divers, étude hydraulique, ...) de l'extension de la zone vers l'ouest (pour 19 950 HT).

13 – Travaux : 378 304€ HT

L'ensemble des travaux de viabilisation des deux tranches du lotissement a été effectuée.

Une enveloppe supplémentaire d'environ 300 000 €HT est provisionnée pour la réalisation d'une voie supplémentaire entre le lot 11 et le fond du lot 19 pour desservir trois lots supplémentaires. Ces travaux devront préalablement faire l'objet d'un Permis d'Aménager courant 2024, pour une réalisation deuxième semestre 2024. Cette voie sera rétrocédée à la collectivité à la clôture de la concession d'aménagement. A cela s'ajoute une enveloppe pour la réalisation de stationnements sur les espaces publics (40 000€HT).

Enfin, une somme de 35 000 € HT est provisionnée pour éventuellement reprendre les ouvrages endommagés avant leur rétrocession aux différents concessionnaires et collectivités concernées.

14 – Honoraires : 15 881€ HT

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, ainsi que la rémunération de l'architecte coordonnateur du projet.

La somme indiquée correspond principalement à la mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'impasse (extension).

16 - Frais financiers : 8 038 €

Ce montant correspond aux intérêts des 2 emprunts contractés pour financer l'opération d'aménagement.

D'autre part, les 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 : 32 901 € HT

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

18 – Frais divers : 0 € HT

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 : 524 065 € HT****21 – Cessions : 524 065 € HT**

Ce lotissement permet de commercialiser environ 77 500 m² de terrains destinés à des activités artisanales, industrielles, voire tertiaire. Les prix de vente s'échelonnent de 45 € HT/m² pour les terrains situés au sud du programme, à 85 € HT/m² pour les terrains situés aux abords de la RD 26, et profitant d'un effet de vitrine.

La création de la voie supplémentaire permet de viabiliser :

- Un lot d'une emprise de 1 400 m² au fond de la parcelle occupée par l'entreprise SYSCO. Ce terrain est sur une emprise de propriété SATEL. Sa vente générera une recette à hauteur de 119 000 €HT (85 €HT/m²) ;
- Un lot d'une emprise de 1 741 m², dont 420 m² sur une emprise de propriété SATEL (le solde étant propriété CC du Seignanx). La recette associée sera donc à hauteur de 35 700 €HT (85 €HT/m²) à horizon 2025 ;
- Un lot d'une emprise de 1 831 m², intégralement de propriété CC du Seignanx, donc sans recette pour la concession d'aménagement.

Le prévisionnel de cession des autres terrains encore disponibles est le suivant :

- 2024 : aucune cession de prévue ;
- 2025 :
 - o ECR - Lot 11 de 1 641 m² pour 131 280€ HT (80€HT/m²) ;
 - o Lot 16 de 2 801 m² pour 238 085 € HT (85 €HT/m²).
 - o Lot d'une emprise de 1 400 m² (en fond du lot ETCHALUS-lot 19) à 119 000 €HT (85 €HT/m²) ;
 - o Lot d'une emprise de 420 m² (au sein d'une parcelle de 1 740 m²) à 35 700 €HT (85 €HT/m²).

A noter qu'une emprise d'environ 1 500 m², pour une valeur d'environ 100 000 € HT a été extraite des surfaces cessibles pour permettre une extension future de la zone d'activités vers sa partie Est. Cette parcelle sera remise gratuitement à la Communauté de Communes du Seignanx.

22 – Participations : 0 € HT

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

23 – Produits divers : 0 € HT

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 initial	Bilan prévisionnel CRAAC 2022	Bilan prévisionnel CRAAC 2023	Ecart 2023 / 2022
11-Maîtrise foncière	394 500	1 014 630	1 014 630	0
12-Etudes préopérationnelles	38 510	50 974	73 184	22 210
13-Travaux	1 859 575	2 513 349	2 638 349	125 000
14-Honoraires	130 491	84 559	87 095	2 536
15-Résultat prévisionnel	298 000	0	0	0
16-Frais financiers	331 115	185 778	191 497	5 719
17-Rémunération du concessionnaire	209 316	273 521	280 510	6 989
18-Frais divers	20 000	5 157	5 157	0
Total dépenses	3 281 507	4 127 967	4 290 421	162 454
21-Cessions	3 285 000	4 278 521	4 307 001	28 480
22-Participations	0	0	0	0
23-Produits divers	0	694	1 534	840
Total recettes	3 285 000	4 279 215	4 308 534	29 320
Résultat d'Exploitation	3 493	151 248	18 113	

A noter :

- Une augmentation des dépenses due à la prise en compte des nouveaux estimatifs travaux pour la viabilisation de l'extension du lotissement et pour la création de places de stationnement (125k€ HT travaux et rémunération MOE)

Il en résulte un résultat positif de l'opération de 18 113€ HT à la clôture de l'opération, soit en fin d'année 2025.



ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION

Identification des lots vendus	Typologie	Année de la transaction	Surface Vendue (m ²)	Montant vente (€ HT)
2M Hygiène	Service	2014	2 190	98 550
Vera Carrelage	Commerce	2014	3 213	192 780
Tout Faire Matériaux	Commerce	2014	8 666	420 301
SA Greciet	Service	2014	10 453	470 385
ML	BTP	2015	9 252	416 340
Laffont	Concessionnaire matériel TP	2016	4 996	224 820
Vera Carrelage	Commerce	2017	1 947	116 820
CLP	Commerce	2018	1 185	77 025
SAE	BTP	2018	1 359	81 540
Esat	Insertion Economique	2018	3 545	212 700
Orkyn	Service	2018	2 616	156 960
Pujade	Service	2018	2 054	123 240
Couralis	BTP	2018	1 554	93 240
Sepco	Industrie	2019	3 304	198 240
Linkinox	Industrie	2019	4 320	259 200
Buroteam	Service	2020	3 061	198 965
CC Seignanx	Service	2020	1 498	44 940
Délices du Seignanx	Commerce	2022	1 908	114 480
Etchalus	Commerce	2023	4 214	252 840
TOTAL			71 335	3 753 366

ANNEXE II : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

