



**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 : ZAC de L'Hermitage Northon : approbation du compte rendu annuel d'activités de la SATEL au titre de l'exercice 2022

Le 9 octobre 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
- . M. Cyril GAYSSOT
- . Mme Eva BELIN

Représentant la Communauté de communes du Seignanx :

- . Mme Isabelle DUFAU
- . Mme Laurence GUTIERREZ
- . Mme Isabelle NOGARO
- . M. Gilles PEYNOCHE

Avaient donné procuration :

- . M. Jean-Luc DELPUECH à M. Xavier FORTINON
- . Mme Nadine DURU à Mme Isabelle NOGARO

Etaient excusés :

- Mme Sylvie BERGEROO
- Mme Rachel DURQUETY
- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Sylvie PEDUCASSE
- M. Pierre PASQUIER

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes du Seignanx : M. Laurent CLAUDE, Directeur Général des Services et Mme Séverine CASTAGNET, Développement économique
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement et M. Mathieu SERVILLAT, Chargé d'opérations
- Pour la Paerie Départementale : Mme Isabelle COLOMB, Payeuse départementale
- Pour le Conseil départemental : M. Nicolas BRUNIER et Mme Stéphanie LASSIS, 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 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 ci-annexé de la zone d'aménagement concerté de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx au titre de l'exercice 2022, 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 17/10/2023

Reçu en préfecture le 17/10/2023

Publié le 17/10/2023

ID : 040-200005171-20231009-SGX_DL3_91023-DE



Compte rendu annuel d'activités 2022

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	Septembre 2023



OPERATION : ZAC DE L'HERMITAGE-NORTHON A SAINT MARTIN DE SEIGNANX

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 3.70% (initialement 1.2%).**



OPERATION : ZAC DE L'HERMITAGE-NORTHON A SAINT MARTIN DE SEIGNAN

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **12 825 199 € HT dont 856 911 € HT** pour l'année 2022.

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

11 – Maîtrise foncière : 4 300 567 € dont 205 323 € 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 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 2022 correspondent à l'acquisition de la propriété de M. Thomas des Chesnes en Avril 2022 pour un montant de 178 464 € et au règlement de la taxe foncière (26 835 €).

12 – Etudes préopérationnelles : 78 939 € dont 14 761 € en 2022

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

13 – Travaux : 6 764 211 € dont 416 818 € en 2022

Ce montant correspond principalement 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 2039.

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 195 086 € dépensés en 2022 ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : SNATP pour 1 288 396 €, dont 73 345 € dépensés en 2022 ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 132 869 €, dont 109 872 € dépensés en 2022.

A noter les premiers frais d'entretien des espaces verts de l'opération (bassins et fossés) pour un montant environ 26 000 € HT.

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 5 029 € dépensés en 2022.

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 €, dont 6 535 € dépensés en 2022).

14 – Honoraires : 278 953 € dont 26 250 € 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.

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 2022, cette somme correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre (26 250 €).



OPERATION : ZAC DE L'HERMITAGE-NORTHON A SAINT MARTIN DE SEIGNAN

15 – Participations aux équipements publics : 550 583 € dont 67 592 en 2022

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.

Les dépenses pour l'année 2022 correspondent aux versements de :

- 41 035 €HT au SYDEC au titre du renforcement du refoulement des eaux usées vers la station d'épuration de Ondres. Il s'agit de l'intégralité de la participation ;
- 26 557 €HT au SYDEC au titre du renforcement du réseau d'eau potable extérieur au projet. Il s'agit du solde de cette participation (montant total définitif de 293 557 €HT).

Ces sommes correspondent aux montants définitifs de ces participations. Ils sont liés aux coûts réels des travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEC, initialement estimés à 245 000€ (pour le refoulement vers la STEP de Ondres) et de 342 000 €HT (pour le renforcement de la STEP de Ondres).

16 – Frais financiers : 321 194 € dont 86 399 € en 2022

Cette dépense intègre les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération (7 332 €) et les frais financiers générés par les emprunts contractés pour la première tranche des travaux de la ZAC (79 067 €).

17 – Rémunération du concessionnaire : 529 011 € dont 86 399 € en 2022

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

18 – Frais divers : 1 739 € dont 614 € en 2022

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

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2022

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **2 589 670 € HT**, dont 150 € perçus en 2022.

21 – Cessions de terrains : 2 588 670 € sans recettes perçues en 2022

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.

Aucune recette n'a été perçue en 2022.

22 – Participations : 0 € dont 0 € en 2022

Aucune participation financière n'est à ce jour envisagée.

23 – Produits divers : 225 € dont 150 € en 2022

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



OPERATION : ZAC DE L'HERMITAGE-NORTHON A SAINT MARTIN DE SEIGNAN

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

- 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 face au ralentissement de la commercialisation sur les années 2022 et 2023, deux avances de respectivement de 200 000 € (2023) et 160 000 € (2024) sont sollicitées auprès du concédant. Ces avances s'ajoutent à celle de 160 K€ perçue en 2022 et seront prévisionnellement remboursées à la clôture de l'opération en 2039.

V- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2022

Récapitulatif des réalisations de l'année 2022 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2022 (CRAAC 2021)	Réalisations 2022 (CRAC 2022)	Ecart CRAAC 2021 / réalisé sur l'année 2022
11-Maîtrise foncière	203 488	205 323	1 835
12-Etudes & frais divers	25 451	14 761	-10 690
13-Travaux	631 109	416 818	-214 291
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	50 170	26 250	-23 920
15-Participations aux équipements publics	320 000	67 592	-252 408
16-Frais financiers	122 844	86 399	-36 445
17-Rémunération du concessionnaire	99 055	39 154	-59 901
18-Frais divers	614	614	0
Total dépenses	1 452 732	856 911	-595 820
21-Cessions	1 131 680	7 000	-1 124 680
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	150	150
Total recettes	1 131 680	7 150	-1 124 530

Les principaux écarts constatés entre le réalisé sur l'année 2022 et les prévisionnels inscrits au CRAAC 2021 sont dus :

- au report en fin d'année 2023 du lancement des travaux de viabilisation du secteur de B1 (Tekniaero) ;
- une diminution du montant final des participations au SYDEC (économie de 252 408 € HT) ;
- au report en 2024 de la cession du terrain accueillant l'entreprise Tekniaero (1 131 680 € HT).



OPERATION : ZAC DE L'HERMITAGE-NORTHON A SAINT MARTIN DE SEIGNAN

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

1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 15 279 089 € HT

11 – Maîtrise foncière : 1 456 228 €

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.

La SATEL est désormais propriétaire de l'intégralité des parcelles à l'Est de la Route de Northon et comprises dans le périmètre de la concession.

Le montant indiqué de 1 456 228 € correspond à l'acquisition d'environ 12.0 ha à 12 €/m² des propriétés privées situées à l'ouest de la route de Northon (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 165 452 € est destinée au règlement des taxes foncières sur la durée de la concession et autres frais divers.

12 – Etudes préopérationnelles : 342 235 €

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 53 000 € restant à dépenser).

D'autres frais d'études (sol, trafic, reprographie, ...) sont estimés à environ 90 000 €, dont le règlement s'échelonne sur la durée de la concession.

13 – Travaux : 8 070 689 €

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

Les travaux de la première phase ont été livrés 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 348 000 € ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : SNATP pour 26 544 € ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 2 124 € ;
- Réseaux secs (maîtrise d'ouvrage SYDEC) : ETPM pour 173 919 €.

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

- Phase 2 (2023-2026) : 1.4 M € ;
- Phase 3 : (2029-2030) : 2.4 M € ;
- Phase 4 (2032-2033) : 1.3 M € ;
- Phase 5 (2035-2036) : 1.2 M €.

Une enveloppe de travaux de 784 000 €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.

A noter enfin l'obligation par l'aménageur de prendre à sa charge le préfibrage de l'opération d'aménagement. Ce montant est estimé à 250 000 € pour l'ensemble de l'opération. Une première campagne de préfibrage se déroulera en 2024 sur la première phase de l'opération et une partie de la phase 2 de l'opération.



OPERATION : ZAC DE L'HERMITAGE-NORTHON A SAINT MARTIN DE SEIGNANX

14 – Honoraires : 293 782 €

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 179 732 € reste à dépenser pour la maîtrise d'œuvre de l'opération, et 105 900 € pour la mission d'architecte conseil pour l'intégralité de la ZAC.

15 – Participations aux équipements publics : 2 063 000 €

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

- 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 2029 et 2038 ;

16 – Frais financiers : 1 755 567 €

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.

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

- Un emprunt de l'ordre de 2.0 M € HT en 2024, pour une durée de 15 ans au taux prévisionnel de 3.7% ;
- Un emprunt de l'ordre de 2.5 M € HT en 2025, pour une durée de 13 ans au taux prévisionnel de 3%.

17 – Rémunération du concessionnaire : 1 287 474 €

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

18 – Frais divers : 10 114 €

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 : 25 519 836 € HT

21 – Cessions : 25 519 836 €

Ce montant correspond à la cession des charges foncières générées lors des 5 tranches de la ZAC. 2 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 (2023-2030) : Industrie, tertiaire et artisanat : de 85 €/m², et une moyenne de 1.1 ha vendus/an. A noter un passage anticipé des prix de vente de 80 à 85 €/m² en 2023 ;
- Phase 2 (2024-2030) : Industrie et artisanat : 85 €/m², et une moyenne de 0.5 ha vendus/an ;
- Phase 3 (2029-2033) : Industrie, artisanat : 90 €/m² et tertiaire : 95 €/m², et une moyenne de 1.4 ha vendus/an ;
- Phase 4 (2033-2036) : Industrie et artisanat : 100 €/m² et une moyenne de 1.0 ha vendus/an ;
- Phase 5 (2036-2038) : Industrie et artisanat : 105 €/m² et tertiaire : 110 €/m², et une moyenne de 6 500 m² vendus/an.

Il n'est pas prévu de recettes pour cette année 2023. En revanche les recettes suivantes sont prévues en 2024 :

- Tekniaero (80 €/m²) : 1 131 680 € HT pour une surface de 1.4 ha ;
- BCP (85 €/m²) : 315 860 € HT pour une surface de 3 716 m² ;
- Needle (75 €/m²) : 680 975 € HT pour une surface de 9 069 m² ;
- My Infinity (80 €/m²) : 800 000 € HT pour une surface de 1 ha.

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

**OPERATION : ZAC DE L'HERMITAGE-NORTHON A SAINT MARTIN DE SEIGNAN****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 2021	Bilan prévisionnel CRAAC 2022	Ecart CRAAC 2021/ CRAAC 2022
11-Maîtrise foncière	5 727 740	5 756 795	29 055
12-Etudes préopérationnelles	411 629	421 174	9 545
13-Travaux	14 237 462	14 834 900	597 438
14-Honoraires	575 586	572 735	-2 851
15-Participations aux équipements publics	2 865 991	2 613 583	-252 408
16-Frais financiers	1 490 761	2 076 760	585 999
17-Rémunération du concessionnaire	1 821 365	1 816 485	-4 880
18-Frais divers	12 740	11 853	-887
Total dépenses	27 143 274	28 104 288	961 014
21-Cessions	27 146 421	28 108 506	962 085
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	225	375	150
Total recettes	27 146 646	28 108 881	962 235
Résultat d'Exploitation	2 194	4 593	

Par rapport au bilan précédent, on note une légère augmentation du chiffre d'affaires de l'opération (3.5%) liée principalement à :

- L'augmentation des coûts des travaux (+597 K€), lié notamment à la prise en charge des travaux de pré fibrage de l'opération (250 K€) ;
- l'augmentation des frais financiers de l'opération (+ 585 K€) et
- La mise à jour des prix de vente des terrains en conséquence (+ 962 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 2022**

	Lot	Acquéreur	Surface (m²)	Surface de plancher	Prix m² (CHT)	Prix de vente (CHT)	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	



COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2022
ZAC L'HERMITAGE NORTON - SAINT MARTIN DE SEIGNANX
ANNEXE I - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
SEPTEMBRE 2023

		Réalisé au	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Bilan	
Ligne	Intitulé	31/12/2022	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	12 825 199	19 570	3 730 860	5 083 400	1 907 603	1 226 855	856 911	567 314	940 657	1 160 289	1 550 501	615 666	246 815	2 929 802	592 367	493 708	1 657 042	567 083	612 335	1 572 158	676 005	396 204	684 465	16 681	28 104 288	
11	MAITRISE FONCIERE	4 300 567	0	3 424 230	141 581	426 894	102 540	205 323	33 720	26 500	441 500	536 500	337 508	12 500	11 500	10 500	9 500	8 500	7 500	6 500	5 500	3 500	2 500	2 500	0	5 756 795	
1100	Acquisitions	3 490 865	0	3 352 720	138 145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 490 865	
1105	acquisitions particuliers	652 240	0	0	0	403 073	70 679	178 488	0	0	400 000	500 000	304 008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 856 240	
1106	location 12/2020 à 03/2021	13 000	0	0	0	6 500	6 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 000	
1110	Frais sur acquisitions	67 994	0	62 311	1 030	4 653	0	0	2 768	0	20 000	20 000	20 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130 762	
1115	Indemnité Eviction	9 199	0	9 199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 199	
1120	Taxes Foncières	67 270	0	0	2 406	12 668	25 361	26 835	29 452	25 000	20 000	15 000	12 000	11 000	10 000	9 000	8 000	7 000	6 000	5 000	4 000	2 000	1 000	1 000	0	232 722	
1140	Autres frais	0	0	0	0	0	0	0	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	0	24 000	
12	ETUDES PREALABLES	78 939	3 570	39 248	13 667	6 974	720	14 761	32 235	10 000	5 000	5 000	5 000	15 000	5 000	0	20 000	5 000	5 000	5 000	20 000	0	5 000	205 000	0	421 174	
1200	Frais de géomètre	16 690	2 850	4 630	5 520	3 690	0	0	18 110	0	5 000	0	5 000	0	5 000	0	5 000	0	5 000	0	5 000	0	5 000	0	0	69 800	
1210	Etudes avant concession	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200 000	0	200 000	
1220	Etudes d'Urbanisme et de VRD	2 500	0	0	0	0	0	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500	
1240	Etudes de sol	20 170	0	15 620	0	0	0	4 550	1 950	5 000	0	5 000	0	5 000	0	0	5 000	5 000	0	5 000	5 000	0	0	0	0	57 120	
1280	Frais de reprographie et publication	13 004	720	7 775	2 985	84	720	720	675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 679	
1290	Autres études et frais divers	26 575	0	11 223	5 161	3 200	0	6 991	11 500	5 000	0	0	0	10 000	0	0	10 000	0	0	0	10 000	0	0	5 000	0	76 075	
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	6 764 211	0	59 164	4 208 550	1 138 307	941 372	416 818	342 428	697 437	473 919	760 000	20 000	0	2 423 138	258 225	181 200	1 277 983	264 200	0	1 050 795	231 364	0	90 000	0	14 834 900	
1300	Voirie, terrassement et eaux pluviales	4 626 607	0	56 746	3 121 135	1 119 057	134 583	195 086	148 763	300 000	300 000	450 000	0	0	1 453 391	0	128 000	648 636	0	0	550 000	102 251	0	0	0	8 707 648	
1310	Eaux usées, eau potable et défense incendie	1 258 970	0	0	944 722	0	239 903	74 345	30 920	119 979	0	100 000	0	0	334 906	0	0	151 161	0	0	190 804	0	0	0	0	2 186 740	
1320	Electricité,éclairage,téléphone	583 111	0	0	11 902	0	566 181	5 029	983	91 000	173 919	100 000	0	0	258 225	258 225	33 200	264 200	264 200	0	129 112	129 113	0	0	0	2 285 285	
1330	Espaces verts	211 869	0	0	75 342	0	705	135 823	7 900	46 458	0	50 000	0	0	96 616	0	0	63 986	0	0	60 879	0	0	0	0	537 708	
1340	Autres travaux	83 653	0	2 418	55 450	19 250	0	6 535	153 862	60 000	0	60 000	0	0	200 000	0	20 000	100 000	0	0	100 000	0	0	90 000	0	867 515	
1350	Préfinbrage	0	0	0	0	0	0	0	0	80 000	0	0	20 000	0	0	0	0	50 000	0	0	20 000	0	0	0	0	250 000	
14	Honoraires	278 953	15 820	125 295	74 160	34 229	3 200	26 250	19 820	28 250	6 500	23 998	6 500	6 500	53 954	6 500	6 500	51 425	16 500	6 500	31 335	16 500	6 500	6 500	0	572 735	
1400	Maitrise d'œuvre	256 683	15 820	115 808	69 376	31 029	0	24 650	11 420	20 000	0	15 898	0	0	45 854	0	0	43 325	10 000	0	23 235	10 000	0	0	0	436 415	
1410	Coordinateur SPS	2 070	0	487	1 583	0	0	0	0	1 750	0	1 600	0	0	1 600	0	0	1 600	0	0	1 600	0	0	0	0	10 220	
1420	Architecte conseil	20 200	0	9 000	3 200	3 200	3 200	1 600	8 400	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	550 583	0	0	353 781	129 210	0	67 592	0	0	0	0	0	0	0	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	453 000	290 000	290 000	290 000	290 000	0	2 613 583
1500	Refolement EU vers STEP	41 035	0	0	0	0	0	41 035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41 035	
1501	raccordement HTA	215 991	0	0	86 781	129 210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215 991	
1502	chemin Northon et RD 26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200 000	200 000	200 000	200 000	0	800 000	
1503	Pistes cyclables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	0	900 000	
1505	Station épuration	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	363 000	0	0	0	0	0	363 000	
1510	Renforcement AEP	293 557	0	0	267 000	0	0	26 557	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	363 000	0	0	0	0	293 557	
16	FRAIS FINANCIERS	321 194	8	2 173	50 675	84 356	97 584	86 399	108 669	62 995	144 473	119 849	184 798	166 314	151 331	140 160	128 533	116 433	103 838	90 729	77 084	62 880	48 095	32 704	16 681	2 076 761	
1600	Frais Financiers sur Emprunts	292 342	0	2 000	45 947	72 614	92 714	79 067	65 846	52 510	133 059	115 037	184 188	166 220													



Satel

