

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

N° 4

Objet : ZAC de L'Hermitage Northon : 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 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 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 la zone d'aménagement concerté de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx au titre de l'exercice 2023, tel que présenté par la SATEL devant le Comité Syndical de ce jour.

Le Président du Syndicat Mixte,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'X' followed by 'F' and a long horizontal stroke.

Xavier FORTINON



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 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	Mai 2024



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 pour atteindre 110 €HT/m² ;**
- **La mise à jour des conditions d'emprunt avec un taux prévisionnel de 3.00% (initialement 1.2%).**



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2023

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **13 091 746 € HT dont 266 547 € HT** pour l'année 2023.

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

11 – Maîtrise foncière : 4 337 034 € dont 36 467 € en 2023

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 2023 correspondent notamment au règlement de la taxe foncière (30 478 €).

12 – Etudes préopérationnelles : 97 704 € dont 18 765 € en 2023

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

13 – Travaux : 6 800 558 € dont 36 346 € en 2023

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.

Viabilisation de la première phase de la ZAC (phase 1 et route de Northon) :

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 €, sans dépenses en 2023 ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : SNATP pour 1 288 396 €, dont 3 970 € dépensés en 2023 ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 132 869 €, dont 941 € dépensés en 2023.

A noter les frais d'entretien des espaces verts de l'opération (bassins et fossés) pour un montant environ 23 000 € HT en 2023.

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 2 353 € dépensés en 2023.

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

Viabilisation de la deuxième phase de la ZAC (phase 2a) :

La consultation des entreprises pour la réalisation des travaux de la première tranche s'est tenue à l'été 2023, et a permis de désigner à l'automne 2023 les entreprises suivantes :

- Lot 1 (terrassement, voirie, pluvial) : PINAQUY pour 530 157 €, sans dépenses en 2023 ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : DUHALDE pour 114 958 €, sans dépenses en 2023 ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 46 458 €, sans dépenses en 2023.

Les réseaux secs de l'opération (électricité, télécom) sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du SYDEC, avec l'entreprise ETPM pour cette tranche de travaux, pour un montant total de 91 000 €, sans dépenses en 2023.

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

A noter en 2023 la réalisation de murets techniques des lots par l'entreprise Duhalde pour un montant de 3 862 €.

**14 – Honoraires : 280 125 € dont 1 172 € en 2023**

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 groupement constitué du bureau d'études techniques ARTELIA et de la paysagiste Elodie Luchini pour un montant total de 292 361 €.

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

15 – Participations aux équipements publics : 550 583 € sans dépenses en 2023

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 : 473 311 € dont 152 117 € en 2023

Cette dépense intègre les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération (86 271 €) et les frais financiers générés par les emprunts contractés pour la première tranche des travaux de la ZAC (65 846 €).

17 – Rémunération du concessionnaire : 550 077 € dont 21 066 € en 2023

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

18 – Frais divers : 2 353 € dont 614 € en 2023

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

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2023

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **2 755 862 € HT**, dont 166 817 € perçus en 2023.

21 – Cessions de terrains : 2 755 862 € dont 166 667 € perçus en 2023

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.

En 2023, la propriété « Leboeuf » a été cédée à la Communauté de Communes du Seignanx pour un montant de 166 667 €HT.

22 – Participations : 0 € dont 0 € en 2023

Aucune participation financière n'est à ce jour envisagée.

23 – Produits divers : 525 € dont 150 € 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 :

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 et absorber la forte augmentation des frais financiers sur court terme (liés à la trésorerie dégradée de l'opération), les avances suivantes sont prévues dans le bilan :

- 360 000 € versés sur les exercices 2022 et 2023 ;
- Treize avances de 200 000 € versées annuellement entre 2024 et 2036.

Ces avances seront prévisionnellement remboursées à la clôture de l'opération en 2039.

V- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2023

Récapitulatif des réalisations de l'année 2023 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2023 (CRAAC 2022)	Réalisations 2023 (CRAC 2023)	Ecart CRAAC 2022 / réalisé sur l'année 2023
11-Maîtrise foncière	33 720	36 467	2 747
12-Etudes & frais divers	32 235	18 765	-13 470
13-Travaux	342 428	36 346	-306 082
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	19 820	1 172	-18 648
15-Participations aux équipements publics	0	0	0
16-Frais financiers	108 669	152 117	43 448
17-Rémunération du concessionnaire	29 827	21 066	-8 761
18-Frais divers	614	614	0
Total dépenses	567 314	266 547	-300 767
21-Cessions	7 000	166 667	159 667
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	150	150
Total recettes	7 000	166 817	159 817

Les principaux écarts constatés entre le réalisé sur l'année 2023 et les prévisionnels inscrits au CRAAC 2022 sont dus :

- au report en début d'année 2023 des premières facturations liées aux travaux de viabilisation du secteur de B1 (Tekniaero) ;
- à la cession à la Communauté de Communes du Seignanx de la propriété « Leboeuf » (166 667 €HT).

**VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT****1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 15 072 627 € HT****11 – Maîtrise foncière : 1 396 508 €**

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 30 000 € et une enveloppe prévisionnelle de 140 000 € est destinée au règlement des taxes foncières sur la durée de la concession et autres frais divers.

12 – Etudes préopérationnelles : 327 896 €

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 38 730 € 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 : 7 966 217 €

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 phase 1 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 1 183 € ;
- Réseaux secs (maîtrise d'ouvrage SYDEC) : ETPM pour 173 919 €.

Les dépenses à réaliser pour la livraison de la phase 2a, prévue pour l'été 2024, sont les suivantes :

- Lot 1 (terrassement, voirie, pluvial) : PINAQUY pour 530 157 € (dont 100 000 € de travaux de finitions prévus en 2028) ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : DUHALDE pour 114 958 € ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 46 458 €.

L'estimation prévisionnelle des travaux pour les quatre prochaines tranches est la suivante (cf annexe II) :

- Phase 2b (2026) : 670 K € ;
- 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 780 000 €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 préfinancement de l'opération d'aménagement. Ce montant est estimé à 250 000 € pour l'ensemble de l'opération. Une première campagne de préfinancement se déroulera en 2024 sur la première phase de l'opération et une partie de la phase 2 de l'opération.

14 – Honoraires : 292 095 €

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 179 059 € 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 ;
- Participation au renforcement de la station d'épuration de Ondres (sous maîtrise d'ouvrage SYDEC) : 363 000 € dont le versement est prévu en 2034.

16 – Frais financiers : 1 750 658 €

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 2.0 M €HT a été souscrit en 2024 auprès de ARKEA, pour une durée de 15 ans au taux prévisionnel de 4.68% ;
- Un emprunt de l'ordre de 3.5 M €HT en 2026, pour une durée de 13 ans au taux prévisionnel de 3%.

17 – Rémunération du concessionnaire : 1 266 753 €

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

18 – Frais divers : 9 500 €

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 : 25 417 311 € HT**21 – Cessions : 25 417 311 €**

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.

Les recettes suivantes sont prévues en 2024 :

- BCP (85 €/HT/m²) : 315 775 €HT pour une surface de 3 715 m² ;
- Needle (75 €/HT/m²) : 680 175 €HT pour une surface de 9 069 m² ;

Les recettes suivantes sont prévues en 2025

- Tekniaero (80 €/HT/m²) : 1 131 680 €HT pour une surface de 1.4 ha ;
- My Infinity (80 €/HT/m²) : 705 360 €HT pour une surface de 8 817 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 2022	Bilan prévisionnel CRAAC 2023	Ecart CRAAC 2022/ CRAAC 2023
11-Maîtrise foncière	5 756 795	5 733 542	-23 253
12-Etudes préopérationnelles	421 174	425 600	4 426
13-Travaux	14 834 900	14 766 775	-68 125
14-Honoraires	572 735	572 220	-515
15-Participations aux équipements publics	2 613 583	2 613 583	0
16-Frais financiers	2 076 760	2 223 969	147 209
17-Rémunération du concessionnaire	1 816 485	1 816 831	346
18-Frais divers	11 853	11 853	0
Total dépenses	28 104 288	28 164 373	60 085
21-Cessions	28 108 506	28 172 648	64 142
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	375	525	150
Total recettes	28 108 881	28 173 173	64 292
Résultat d'Exploitation	4 593	8 800	

Par rapport au bilan précédent, on note une stabilité du chiffre d'affaires de l'opération.

A noter que l'avance forfaitaire sollicitée auprès du concédant permet de limiter l'augmentation des frais financiers de l'opération à +147 K€HT.

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 2023**

	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
Propriété Leboeuf		CC Seignanx				166 667,00	Novembre 2023
TOTAL			37 312,00	15 381,00		2 755 337,00	



COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2023
ZAC L'HERMITAGE NORTHON - SAINT MARTIN DE SEIGNANX
ANNEXE I - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
Mai 2024

Ligne	Intitulé	Réalisé au 31/12/2023	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Année 2035	Année 2036	Année 2037	Année 2038	Année 2039	Bilan Nouveau
	DEPENSES	13 091 746	19 570	3 730 860	5 083 400	1 907 603	1 226 855	856 911	266 547	1 226 785	822 437	970 245	287 494	877 924	3 113 102	1 024 483	525 085	1 706 474	564 068	609 376	1 568 325	673 496	394 107	693 397	15 828	28 164 373
11	MAIRISE FONCIERE	4 337 034		3 424 230	141 581	426 894	102 540	205 323	36 467	31 500	21 500	16 500	13 500	522 500	325 508	420 500	9 500	8 500	7 500	6 500	4 500	3 500	2 500	2 500		5 733 542
1100	Acquisitions	3 490 865		3 352 720	138 145										500 000	304 008	400 000									3 490 865
1105	acquisitions particulières	652 240				403 073	70 679	178 488																		1 856 248
1106	location 12/2020 à 03/2021	13 000				6 500	6 500																			13 000
1110	Frais sur acquisitions	73 983		62 311	1 030	4 653			5 989						10 000	10 000	10 000									103 983
1115	Indemnité Eviction	9 199		9 199																						9 199
1120	Taxes Foncières	97 748			2 406	12 668	25 361	26 835	30 478	30 000	20 000	15 000	12 000	11 000	10 000	9 000	8 000	7 000	6 000	5 000	3 000	2 000	1 000	1 000		237 748
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	22 500
12	ETUDES PREALABLES	97 704	3 570	39 248	13 667	6 974	720	14 761	18 765	29 896	5 000	5 000	5 000	13 000	5 000	5 000	20 000	5 000	5 000	5 000	20 000	5 000	205 000	2 500	425 600	
1200	Frais de géomètre	30 790	2 850	4 630	5 520	3 690		14 100	3 730	5 000			5 000		5 000		5 000		5 000		5 000			5 000		69 520
1210	Etudes avant concession																							200 000		200 000
1220	Etudes d'Urbanisme et de VRD	2 500						2 500		12 000																14 500
1240	Etudes de sol	22 120		15 620		4 550		4 550	1 950			5 000		5 000			5 000	5 000		5 000	5 000					52 120
1280	Frais de reprographie et publication	13 679	720		2 985	84	720	720	675	9 166																22 845
1290	Autres études et frais divers	28 615		11 223	5 161	3 200		6 991	2 040	5 000				8 000			10 000				10 000			5 000		66 615
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	6 800 558		59 164	4 208 550	1 138 307	941 372	416 818	36 346	907 393	531 919	720 000	20 000	100 000	2 273 138	258 225	181 200		1 327 983	264 200		1 050 795	231 364	100 000		14 766 775
1300	Voie, eau, assainissement	4 627 370		56 746	3 121 135	1 119 057	134 583	195 086	763	535 895	348 000	400 000		100 000	1 303 391		128 000	598 636		500 000	102 251					8 643 543
1310	EU, AEP	1 263 606			944 722		239 903	74 345	4 635	122 782		100 000			334 906			151 161		190 804						2 163 259
1320	Electricité, éclairage, téléphone	585 464			11 902		566 181	5 029	2 353	92 258	173 919	100 000			258 225	258 225	33 200	264 200	264 200		129 112	129 113				2 287 916
1330	Espaces verts	236 603			75 342		705	135 823	24 733	46 458		50 000			96 616			63 986		60 879						554 542
1340	Autres travaux	87 515		2 418	55 450	19 250		6 535	3 862	30 000	10 000	70 000			200 000	200 000	20 000	200 000		150 000				100 000		867 515
1350	Préfiltrage								80 000				20 000		80 000			50 000		20 000						250 000
14	Honoraires	280 125	15 820	125 295	74 160	34 229	3 200	26 250	1 172	26 283	6 500	33 998	16 600	6 500	53 954	6 500	6 500	51 425	16 500	6 500	31 335	16 500	6 500	6 500	6 500	572 220
1400	Honoraires MO	257 283	15 820	115 808	69 376	31 029		24 650	600	20 747		25 898			45 854			43 325	10 000		23 235	10 000				436 342
1410	Honoraires SPS	2 642		1 583				572		736		1 600			1 600			1 600			1 600					9 778
1420	Honoraires architecte conseil	20 200		9 000	3 200	3 200	3 200	1 600	4 800	6 500	6 500	16 600	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			353 781	129 210		67 592							90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	453 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	2 613 583
1500	Refoulement EU vers STEP	41 035						41 035																		41 035
1501	raccordement HTA	215 991			86 781	129 210																				215 991
1502	chemin Northon et RD 26																				200 000	200 000	200 000	200 000		800 000
1503	Pistes cyclables															90 000	90 000			90 000	90 000	90 000	90 000	90 000		900 000
1505	Station épuration																			90 000	90 000	90 000	90 000	90 000		363 000
1510	Renforcement AEP	293 557			267 000			26 557										50 000		363 000						293 557
16	FRAIS FINANCIERS	473 311	8	2 173	50 675	84 356	97 584	86 399	152 117	151 836	176 871	115 834	183 010	164 320	161 382	141 994	125 707	113 465	100 824	87 770	74 291	60 372	45 998	31 156	15 828	2 223 969
1600	Frais Financiers sur Emprunts	358 187		2 000	45 947	72 614	92 714	79 067	65 846	52 510	112 659	95 329	182 742	164 320	149 045	137 563	125 707	113 465	100 824	87 770	74 291	60 372	45 998	31 156	15 828	1 907 765
1610	Frais Financiers sur court terme	115 124	8	173	4 728	11 742	4 870	86 271	86 271	99 326	64 212	20 506	269		12 337	4 431										316 205
17	REMUNERATION	550 077	171	80 751	240 988	87 094	80 853	39 154	21 066	79 877	79 147	78 913	47 884	71 605	202 621	107 263	90 678	110 101	78 545	50 606	96 404	71 760	43 109	58 241		1 816 831
1700	Rémunération s/acquisitions	97 778		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	97 778
1705	Rém s/acquisition 4%																									
1710	Rémunération s/dépenses	385 540	171	48 397	207 050	49 141	45 742	25 309	9 729	49 269	28 353	38 004	3 093	26 814	128 645	33 139	14 034	70 404	17 698	18 944	64 742	23 649	12 312	17 064		931 703
1720	Rémunération de commercialisation	66 760			21 686	15 100	25 343	4 632	23 903	44 089	34 204	38 086	38 086	67 271	67 420	69 940	32 993	54 14								