



**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 2024

Le 13 octobre 2025,

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
- . M. Cyril GAYSSOT
- . Mme Eva BELIN

Représentant la Communauté de communes du Seignanx :

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

Avait donné procuration :

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

Etaient excusés :

- . Mme Rachel DURQUETY
- . M. Olivier MARTINEZ
- . Mme Sylvie PEDUCASSE
- . 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
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement et M. Mathieu SERVILLAT, Chargé d'opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS 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 2024 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 2024, tel que présenté par la SATEL devant le Comité Syndical de ce jour.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



Compte rendu annuel d'activités 2024

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	Octobre 2025



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'artisannat.

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 clôture prévisionnelle pour atteindre 110 €HT/m² ;**
- **La mise à jour des conditions d'emprunt avec un taux prévisionnel de 2.50% (initialement 1.2%).**



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **14 190 066€ HT dont 1 098 321€ HT** pour l'année 2024.

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

11 – Maîtrise foncière : 4 375 107€ dont 38 072€ en 2024

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 2024 correspondent notamment au règlement de la taxe foncière (36 440€).

12 – Etudes préopérationnelles : 110 435 € dont 12 731 € en 2024

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

13 – Travaux : 7 625 343 € dont 824 785 € en 2024

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 2024 ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : SNATP pour 1 288 396 €, sans dépenses en 2024 ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 132 869 €, dont 10 608,76€ dépensés en 2024.

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 €, sans dépenses en 2024. 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 €, la totalité dépensée en 2024 ;
- Lot 2 (assainissement, eau potable) : DUHALDE pour 114 958 €, la totalité dépensée en 2024 ;
- Lot 3 (aménagements paysagers) : Laffitte Paysage pour 46 458 €, dont 38 739,19€ dépensés en 2024.

Les réseaux secs de l'opération (électricité, télécom) sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du SYDEC :

- 76 793€ dépensés en 2024 pour le réseau de distribution et l'éclairage
- 2 310€ dépensés en 2024 pour le déploiement de la fibre

Ces dépenses enregistrées en 2024 sont complétées par :

- L'entretien des espaces verts pour 21 015€
- Travaux divers de branchement, déplacement de réseaux

**14 – Honoraires : 306 197 € dont 26 072 € en 2024**

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 295 796 €.

La mission d'architecte conseil de la première tranche de la ZAC est confiée au cabinet Native Architecte (23 400€)

15 – Participations aux équipements publics : 550 583 € sans dépenses en 2024

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 : 595 300 € dont 121 989 € en 2024

Cette dépense intègre les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération (54 510 €) et les frais financiers générés par les emprunts contractés pour la première tranche des travaux de la ZAC (67 479 €).

17 – Rémunération du concessionnaire : 624 913 € dont 74 836€ en 2024

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

18 – Frais divers : 2 189 € dont -164 € en 2024

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

**III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2024**

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **3 751 812€ HT**, dont 995 950 € perçus en 2024.

21 – Cessions de terrains : 3 751 287 € dont 995 950€ perçus en 2024

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 Darraïdou 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 ;
- Pinacquy 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 « Lebœuf » a été cédée à la Communauté de Communes du Seignanx pour un montant de 166 667 €HT.

En 2024, 2 ventes ont été réalisées : BCP pour 315 775€ et NEEDLE pour 680 175€.

22 – Participations : 0 € dont 0 € en 2024

Aucune participation financière n'est à ce jour envisagée.

**23 – Produits divers : 525 € sans dépenses en 2024**

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

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2024**- 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 € auprès de la Banque Postale en Juillet 2018, pour une durée de 8 ans à 1.15% ;
- de 2 000 000 € auprès de la BNP en Novembre 2018, pour une durée de 8 ans à 1.25% ;
- de 2 000 000 € auprès de la Caisse d'Epargne en Septembre 2019, pour une durée de 8 ans à 1.35% ;
- de 3 500 000 € auprès de la Banque Postale en Octobre 2020, pour une durée de 8 ans à 0.92% ;
- de 2 000 000 € auprès d'ARKEA en Mars 2024, pour une durée de 15 ans à 3.68 %.

- 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.

Compte tenu de la situation actuelle de la trésorerie, ces avances sont minimales et il s'agira de négocier entre les parties le versement de sommes beaucoup plus conséquentes.



V- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2024

Récapitulatif des réalisations de l'année 2024 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2024 (CRAAC 2023)	Réalisations 2024 (CRAC 2024)	<i>Ecart CRAAC 2023 / réalisé sur l'année 2024</i>
11-Maîtrise foncière	31 500	38 072	6 572
12-Etudes & frais divers	29 896	12 731	-17 165
13-Travaux	907 393	824 785	-82 608
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	26 283	26 072	-211
15-Participations aux équipements publics	0	0	0
16-Frais financiers	151 836	121 989	-29 847
17-Rémunération du concessionnaire	79 877	74 836	-5 041
18-Frais divers	0	-164	-164
Total dépenses	1 226 785	1 098 321	-128 464
21-Cessions	995 950	995 950	0
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	0	0
Total recettes	995 950	995 950	0

Les principaux écarts constatés entre le réalisé sur l'année 2024 et les prévisionnels inscrits au CRAAC 2023 sont dus :

- Pour les dépenses, aux travaux du secteur B moins onéreux que prévus.

Pour les recettes, les deux ventes prévues dans le CRAAC 2023 se sont concrétisées (BCP et NEEDLE).

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

1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 13 966 191 € HT

11 – Maîtrise foncière : 1 384 508 €

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, et prolongé pendant l'été 2025 jusqu'en 2030.

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 : 321 410 €

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 : 7 043 646 €

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.

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

- Phase 1 : travaux de finition pour 160 846€ en 2025, pour 60 000€ en 2026 et 410 000€ en 2027
- Phase 2a : travaux de finition pour 26 400€ en 2027
- Phase 2b : travaux de viabilisation pour 1 030 000€ en 2028 : travaux de finition pour 132 000€ en 2029
- Phase 3 : travaux de viabilisation pour 2 051 000€ en 2030 ; travaux de finition pour 231 400€ en 2032
- Phase 4 : travaux de viabilisation pour 1 000 900€ en 2033 ; travaux de viabilisation pur 159 000€ en 2035
- Phase 5 : travaux de viabilisation pour 1 398 000€ en 2036 ; travaux de finition pour 198 100 en 2038

Ces sommes incluent les coûts travaux de voirie, la gestion du pluvial, l'assainissement, l'électricité, le télécom, les espaces verts et leur entretien annuel, etc. Chaque année, un montant est provisionné pour faire face aux imprévus.

14 – Honoraires : 327 555 €

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 : 1 625 807 €

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 : 1 190 765 €

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 : 24 411 440€ HT**21 – Cessions : 24 411 440 €**

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 (2023-2031) : 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 €HT/m² en 2023 ;
- Phase 2 (2024-2031) : Industrie et artisanat : 85 €/m², et une moyenne de 0.5 ha vendus/an ;
- Phase 3 (2020-2035) : Industrie, artisanat : 90 €/m² et tertiaire : 95 €/m², et une moyenne de 1.4 ha vendus/an ;
- Phase 4 (2034-2037) : Industrie et artisanat : 100 €/m² et une moyenne de 1.0 ha vendus/an ;
- Phase 5 (2037-2039) : Industrie et artisanat : 105 €/m² et tertiaire : 110 €/m², et une moyenne de 6 500 m² vendus/an.

Aucune vente n'est prévue en 2025.

Les recettes suivantes sont prévues en 2026 :

- TEKNIAERO (80 €HT /m²) = 1 131 680 €HT pour une surface de 1.4 ha ;
- MERICQ (83€HT/m²) = 783 520€ HT pour une surface de 9440m²
- ABMS (85€HT/m²) = 710 600€ HT pour une surface de 8 360m²
- GRAJAGAN (90€HT/m²) = 139 500€HT pour une surface d'environ 1550m²
- Projet Monsieur DARCHEVILLE (90€HT/m²) = 180 000€HT pour une surface d'environ 2 000m²

Enfin, il est prévu la mise à disposition gratuite d'un terrain d'environ 1 ha restant encore à localiser 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 : 525€

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 2023	Bilan prévisionnel CRAAC 2024	Ecart CRAAC 2024/ CRAAC 2023
11-Maîtrise foncière	5 733 542	5 759 615	6245
12-Etudes pré opérationnelles	425 600	431 845	-97786
13-Travaux	14 766 775	14 668 989	61532
14-Honoraires	572 220	633 752	0
15-Participations aux équipements publics	2 613 583	2 613 583	-2862
16-Frais financiers	2 223 969	2 221 107	-1153
17-Rémunération du concessionnaire	1 816 831	1 815 678	116
18-Frais divers	11 853	11 969	6245
Total dépenses	28 164 373	28 156 257	-7 835
21-Cessions	28 172 648	28 162 727	-9921
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	525	525	150
Total recettes	28 173 173	28 163 252	-9 921
Résultat d'Exploitation	8 800	6 994	

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 permettra 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 2024****ANNEXE III : ETAT DES VENTES AU 31 DECEMBRE 2024**

	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	Pinaquy	10 168,00	623,00	65,00	660 920,00	Mai 2021
	A14	Darraïdou	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
BCP	A06	BCP	3 715,00	1 383,00	85,00	315 775,00	Avril 2024
NEEDLE	A03	NEEDLE	9 069,00	3 990,00	75,00	680 175,00	Septembre 2024
TOTAL			37 312,00	15 381,00		2 755 287,00	

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2024

ZAC L'HERMITAGE NORTHON - SAINT MARTIN DE SEIGNANX

ANNEXE I - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

Octobre 2025

Satel

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	Année	Année	Bilan		
		31/12/2024	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Nouveau		
10 DEPENSES		14 190 066	19570	3730860	5083400	1907603	1226855	856911	266547	1098321	413 206	352 734	704 377	1 821 677	766 239	2 895 809	429 582	560 415	1 358 179	738 881	661 677	1 918 926	498 798	809 365	36 328	28 156 257		
11 MAITRISE FONCIERE		4 375 107		3 424 230	141 581	426 894	102 540	205 323	36 467	38 072	31 500	26 000	13 500	522 500	325 508	420 500	9 500	8 500	7 500	6 500	4 500	3 500	2 500	2 500	5 759 615			
1100 Acquisitions		3 490 865		3 352 720	138 145																						3 490 865	
1105 acquisitions particuliers		652 240				403 073	70 679	178 488						500 000	304 008	400 000												1 856 248
1106 location 12/2020 à 03/2021		13 000				6 500	6 500							10 000	10 000	10 000												13 000
1110 Frais sur acquisitions		75 615		62 311	1 030	4 653		5 989	1 632					10 000	10 000	10 000												105 615
1115 Indemnité Eviction		9 199		9 199																							9 199	
1120 Taxes Foncières		134 188				2 406	12 668	25 361	26 835	30 478	36 440		30 000	26 000	12 000	11 000	10 000	9 000	8 000	7 000	6 000	5 000	3 000	2 000	1 000	1 000	265 188	
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	19 500	
12 ETUDES PREALABLES		110 435	3 570	39 248	13 667	6 974	720	14 761	18 765	12 731	11 410	2 000	15 000	13 000	5 000		20 000	10 000	5 000	5 000	20 000	5 000	5 000	205 000	431 845			
1200 Frais de géomètre		32 420		2 850	4 630	5 520	3 690			14 100	1 630	6 410	2 000	5 000				5 000									70 830	
1210 Etudes avant concession																											200 000	
1220 Etudes d'Urbanisme et de VRD		4 435																									14 435	
1240 Etudes de sol		22 120				15 620																					52 120	
1250 Etudes propres Société																											22 845	
1280 Frais de reprographie et publication		22 845		720	7 775	2 985	84	720	675	9 166		5 000		8 000													66 615	
1290 Autres études et frais divers		28 615			11 223	5 161	3 200		6 991	2 040																		
13 FRAIS D'AMENAGEMENT		7 625 343		59 164	4 208 550	1 138 307	941 372	416 818	36 346	824 785	160 846	60 000	436 400	1 030 400	132 600	2 051 000	60 000	231 400	1 000 900	65 000	159 000	1 398 000	60 000	198 100	14 668 989			
1300 Voirie, eau, assainissement		5 178 048			56 746	3 121 135	1 119 057	134 583	195 086	763	550 678	90 439	30 000	276 400	555 000	32 600	1 110 000		96 400	545 700		54 000	818 000				8 829 687	
1310 EU, AEP		1 387 816				944 722		239 903	74 345	4 635	124 210	1 996		10 000	170 000	10 000	420 000		10 000	151 200		5 000	191 000				2 367 012	
1320 Electricité, éclairage, téléphone		664 998				11 902		566 181	5 029	2 353	79 534	4 202		100 000	150 000	50 000	250 000	10 000	60 000	150 000	10 000	50 000	200 000				1 764 200	
1330 Espaces verts		306 966				75 342		705	135 823	24 733	70 363	24 209	10 000	10 000	85 400	20 000	121 000	10 000	64 000	60 000	69 000	5 000	5 000				740 574	
1340 Autres travaux		87 515			2 418	55 450	19 250		6 535	3 862		40 000	20 000	30 000	20 000	50 000	40 000	55 000	50 000	50 000	50 000	70 000				662 515		
1350 Préfibrage																											305 000	
14 Honoraire		306 197	15 820	125 295	74 160	34 229	3 200	26 250	1 172	26 072	6 035	28 920	26 600	39 000	17 500	59 500	6 500	23 000	34 500	16 500	12 500	34 500	11 500	633 752				
1400 Honoraires MO		280 647		15 820	115 808	69 376	31 029			24 650	600	23 364	2 765	20 820	10 000	30 000	10 000	50 000	15 000	25 000	5 000	25 000	5 000				499 232	
1410 Honoraires SPS		3 750																										

Annexe II – Plan repérant les phases de l'opération

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 16/10/2025

Publié le 16/10/2025



ID : 040-200005171-20251013-SGX_DL3_131025-DE

