

**SYNDICAT MIXTE
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION
DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE SAINT GEOURS DE MAREMNE**

Envoyé en préfecture le 16/10/2023

Reçu en préfecture le 16/10/2023

Publié le 16/10/2023

ID : 040-254003189-20231002-GEO_DL1_21023-DE

**N° 1**

Objet : Approbation du compte rendu d'activités du concessionnaire du parc d'activités d'Atlantisud au titre de l'année 2022

Le 2 octobre 2023,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental à Mont-de-Marsan, Salle Henri Lavielle, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes

- M. Xavier FORTINON
- M. Jean-Luc DELPUECH
- M. Cyril GAYSSOT
- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Sandra TOLLIS
- Mme Eva BELIN

Représentant la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

- M. Pierre FROUSTEY
- Mme Aurélie BERNEDE
- M. Hervé BOUYRIE
- M. Mathieu DIRIBERRY
- M. Lionel COUTURE
- M. Jean-François MONET

Avaient donné procuration :

- Mme Muriel LAGORCE à M. Xavier FORTINON
- Mme Jacqueline BENOIT DELBAST à M. Pierre FROUSTEY

Etaient excusés :

- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Dominique COUTIERE
- M. Jean-Marc LESPADE
- M. Damien DELAVOIE
- M. André JAKUBIEC
- M. Pierre PECASTAINGS

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : M. Christophe ARRONDEAU, Directeur de Cabinet
- Mme Isabelle COLOMB, Payeuse départementale
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et Mme Aurélie CAPDEVIELLE, Chargée d'opérations
- Pour la SPL Domalandes : M. Hervé NOYON, Directeur général et M. Damien HAULTCOEUR, Directeur du développement innovation & transformation digitale
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe Attractivité
 - Pour le Pôle Attractivité : M. Bernard SAPHY, Responsable et M. Eric SARGIACOMO,
 - Pour le Pôle « Syndicats Mixtes » : M. Nicolas BRUNIER, Responsable, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY

**Le Comité Syndical,**

VU l'article 22 de la convention publique d'aménagement du parc d'activités d'Atlantisud prévoyant la remise par la SATEL d'un compte rendu annuel d'activités,

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 :

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

- d'approuver le compte rendu annuel d'activités de la concession d'aménagement du parc d'activités d'Atlantisud présenté par la SATEL au titre de l'exercice 2022, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



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

Compte rendu annuel d'activités 2022

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de la Zone d'Activités Economiques de Saint Geours de Maremne
Nom de l'opération	ATLANTISUD
Numéro de l'opération	C29
Date	Septembre 2023



I-PREAMBULE

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de la Zone d'Activités Economiques de Saint Geours de Maremne, composé du Conseil Général des Landes et de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, a concédé l'aménagement du Parc d'Activités dénommé Atlantisud à la Satel, par le biais d'une concession d'aménagement signée le 05 Août 2005 pour une durée de 10 ans. Cette dernière a été prolongée jusqu'au 05 Août 2023 par un avenant en date du 20 Octobre 2006.

Considérant le rythme de commercialisation de l'opération, mais aussi la nécessité de mettre en place des modalités de financement adéquates avec des emprunts de long terme, un nouvel avenant n°3 en date du 27 Juin 2012 a prolongé le délai jusqu'au 05 Août 2028.

Cette opération d'aménagement d'envergure régionale porte sur une surface de plus de 300 ha dont environ 152.9 ha de terrains cessibles pour différents types d'activités :

- 22.1 ha dédiés à des activités tertiaires organisées autour des 2 pôles se services que sont Domolandes et Ayguebleue ;
- 31 ha dédiés à des activités et services nécessitant une vitrine sur l'A63 ;
- 64,1 ha dédiés à des activités de logistique, situées à l'Est de l'A63 ;
- 35.7 ha dédiés à des activités industrielles et de productions diversifiées.

(A noter que ces surfaces prennent en considération l'impact de la future LGV et l'implantation d'une gare SRGV dans le quart Sud Est du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée, ce qui amène à geler plus de 37 ha, par rapport au projet initial)

Elle se situe au Nord de la Commune de Saint Geours de Maremne, en limite de la Commune de Magescq, de part et d'autre de l'A63. Elle bénéficie donc d'une desserte routière de niveau européen grâce à l'échangeur de la route départementale de Soustons.

L'arrêté préfectoral d'approbation des équipements publics de la ZAC, validant le dossier de réalisation de cette dernière, est daté du 26 Octobre 2006.

Le règlement d'urbanisme qui s'applique sur le Parc d'Activités est celui du PLUi de MACS, opposable depuis le mois de Février 2020.

Un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique des travaux d'aménagement de la ZAC de Saint Geours de Maremne a été signé le 02 Octobre 2006.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte en annexe :

- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées depuis le démarrage de l'opération ;
- le bilan financier prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser ;
- 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 :

- La prise en compte d'une forte demande exprimée depuis le mois d'Avril 2020 par de nombreux porteurs de projets susceptibles de s'implanter sur le Parc ; et en conséquence, l'anticipation des coûts d'aménagement de la quasi-totalité de l'opération sur les années 2022/2023.
- Une nouvelle grille tarifaire faisant varier le prix des terrains de 45 à 60 € HT/m² suivant leur positionnement au sein du Parc, et principalement leur attractivité liée à la visibilité depuis la RD17 ou l'A63 ;
- Le développement du projet d'Ecocampus porté par des investisseurs privés (Première tranche portée par le Groupe Duval engagée en fin d'année 2021) en vue de proposer autour et en partenariat avec Domolandes de l'ordre de 15 000 m² de surface de plancher d'ateliers, de bureaux et de services ;
- La prise en charge par l'opération des aménagements publics nécessaires à la réussite de ce programme Ecocampus à hauteur de 1 000 000 € HT ;
- A partir de 2026, et en sus des prospects identifiés à ce jour, un rythme prévisionnel de 8.7 ha/an répartis suivant les différents secteurs et types d'activités est envisagé jusqu'à la clôture de l'opération.
- Le versement annuel du résultat final d'exploitation de l'opération d'aménagement, à hauteur de 360 000 € par an, depuis le mois d'Octobre 2013.



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **53 605 227 € HT dont 4 069 151 € HT** pour l'année 2022.

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

11 – Maîtrise foncière : 7 627 610 € HT dont 27 582 € en 2022

Au 31 Décembre 2022, l'opération d'aménagement (SATEL et Syndicat) est propriétaire de 255ha 92a 51ca (dont une parcelle de 9ha 14a 16ca, hors périmètre de la ZAC, qui reçoit le site d'infiltration des effluents nécessaire à l'extension de la station d'épuration du Parc d'Activités). Un tableau récapitulatif des acquisitions foncières est joint au présent rapport en annexe I.

Sur l'année 2022, les dépenses, sur ce poste, correspondent :

- aux taxes foncières perçues par la Commune, pour un montant de 27 435 € ;
- aux taxes DFCI, pour un montant de 147 € ;

12 – Etudes préalables : 1 025 872 € HT dont 60 442 € HT en 2022

Ce poste comprend principalement les études d'urbanisme menées préalablement à la concession d'aménagement et qui ont été rachetées au Syndicat en 2005 pour un montant de 365 K€ HT. Mais aussi les frais de publication et de reprographie, ainsi que les frais de géomètre, ou toutes les études nécessaires à la prise en considération des évolutions du projet.

Sur l'année 2022, ont été principalement réglées sur ce poste des frais de géomètre, des frais d'huissier (constats liés à la présence de gens du voyage), des études d'urbanisme (étude urbaine pour l'aménagement de la zone sud-est et l'extension de la ZAC) mais également l'étude pour la création d'un exutoire du bassin de pluvial sud-ouest.

13 – Frais d'aménagement : 27 273 348 € HT dont 2 940 635 € HT en 2022

Ces travaux correspondent aux frais d'aménagement de la ZAC.

Pour l'année 2022, ces travaux correspondent principalement à la poursuite des travaux de viabilisation de la ZAC, à la réalisation du mail de Domolandes, à la livraison de la station d'épuration, à l'entretien (par broyage) des parcelles restant à commercialiser ainsi qu'au raccordement en réseaux de plusieurs parcelles commercialisées.

14 – Honoraires : 1 556 203 € HT dont 72 377 € HT en 2022

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, de contrôle technique, de coordination ordonnancement et pilotage de chantier.

Pour l'année 2022, des maîtres d'œuvres ont accompagné les études de conception et de réalisation des travaux de viabilisation de la ZAC, l'extension de la station d'épuration, l'étude de création d'exutoire au bassin sud-ouest, les études de conception et de réalisation des travaux du mail de Domolandes ainsi que quelques extensions de voiries et réseaux.

Des prestations de coordination sécurité et protection de la santé et de contrôle technique ont accompagné ces chantiers.

15 – Résultat prévisionnel à terminaison : 3 600 000 € HT dont 360 000 € HT en 2022

Ce poste du bilan financier permet la redistribution de manière échelonnée, et anticipée, de l'excédent d'exploitation à clôture de l'opération. Ce principe a fait l'objet d'un avenant n°4, finalisé entre les co-contractants, le 26 Février 2013.

16 – Frais financiers : 9 087 598 € dont 298 532 € en 2022

Cette dépense intègre :

- Les intérêts sur les emprunts contractés, pour un montant de 7 973 196 € dont 292 012 € en 2022 ;
- Les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération, pour un montant de 1 114 402 €, dont 6 519 € en 2022.

Les différents emprunts contractés à ce jour sont exposés dans le chapitre IV de ce document.

**17 – Rémunération du concessionnaire : 2 798 052 € HT dont 298 367 € HT en 2022**

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

18 – Frais divers : 616 617 € HT dont 11 217 € HT en 2022

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...

19 – TVA non récupérable : 19 928 € dont 0 € en 2022

Ce poste correspond à la TVA non récupérable issue de la perception de recettes non taxables. En l'occurrence la location d'une maison d'habitation à une association d'assistantes maternelles.

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2022.

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **33 903 574 € HT, dont 4 901 394 € HT** réalisées en 2022.

21 – Cessions de terrains : 33 903 574 € HT dont 4 901 277 € HT en 2022

Sur l'année 2022, les recettes de cessions suivantes ont été réalisées :

2022					
Année	Contact	Secteur	Surface (m ²)	Prix unitaire (€HT/m ²)	Prix total (€ HT)
Réalisé	Station service	Commerce	7 078	50	353 950,00
Réalisé	DUVAL hôtel	Commerce	5 523	51	280 000,00
Réalisé	Lespiaucq	Industrie	16 998	32	544 000,00
Réalisé	GB Location	Commerce	20 000	50	1 000 000,00
Réalisé	ISOLAND	Artisanat	1 815	44	80 400,00
Réalisé	SISCA SIDV	Logistique	22 133	50	1 106 646,00
Réalisé	Naza	Logistique	298	32	9 536,00
Réalisé	MC SUD	Commerce	7 941	50	397 050,00
Réalisé	Mendy	Logistique	9 730	32	311 456,00
Réalisé	AFTRAL	Tertiaire	13 653	45	614 385,00
Réalisé	Le Helder	Logistique	5 000	32	160 000,00
Réalisé	Micro-crèche Plantine	Tertiaire	877	50	43 850,00
TOTAL			184 174		4 901 273,00

22 – Participations : 2 476 742 € HT dont 0 € en 2022

Ce poste correspond aux subventions du Conseil Général des Landes et à la participation du Syndicat Intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour (SIBVA), devenu Emmâ, pour la réalisation de la première tranche puis de l'extension de la station d'épuration mutualisée entre le Parc d'activités et la Commune de Saint Geours de Maremne.

23 – Produits divers : 554 323 € HT dont 117 € HT en 2022

Sur l'année 2021, les produits correspondent à la location d'une maison d'habitation hébergeant des assistantes maternelles et à la vente du bois présent sur les parcelles.



IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

- Emprunts contractés au 31 Décembre 2022 :

- Emprunt de 4,5 M€ auprès du Crédit Agricole, mobilisé en Décembre 2005, pour une durée de 8 ans, au taux de 2,88%. Cet emprunt a été renégocié en fin d'année 2012, et le capital restant dû d'un montant de 1 222 560,64 € a été reporté sur une durée de 7 années supplémentaires.
- Emprunt de 5 M€ auprès de la Caisse d'Epargne, mobilisé en Janvier 2007, pour une durée de 15 ans, au taux de 4,16%. Cet emprunt a été renégocié en cours d'année 2018, et le capital restant dû d'une montant de 1 819 005 € (non compris une pénalité de 174 511 € pour remboursement anticipé du prêt initial) a été reporté sur une durée de 10 au taux de 1,66 % ;
- Emprunt de 5 M€ auprès du Crédit Agricole, mobilisé en Janvier 2007, pour une durée de 15 ans, au taux de 4,24% ;
- Emprunt de 5 M€ auprès de la Caisse d'Epargne, mobilisé en Décembre 2008, pour une durée de 5 ans au taux de 5,23%. Cet emprunt a été renégocié en fin d'année 2012, et le capital restant dû d'un montant de 2 432 463 € (comprenant une pénalité de 278 463 € pour remboursement anticipé du prêt initial) a été reporté sur une durée de 15 années supplémentaires ;
- Emprunt de 5 M€ auprès de la Société Générale, mobilisé en Novembre 2009, pour une durée de 10 ans, au taux de 3,87% ;
- Emprunt de 6 M€ auprès de la Banque Postale, mobilisé en Juillet 2018, pour une durée de 8 ans au taux de 1,92 % comprenant un différé d'amortissement de 2 ans.
- Emprunt de 6 M€ auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, mobilisé en Février 2019 au taux de 1,2 % pour une durée de 39 trimestres, et comprenant un différé d'amortissement de 2 ans.
- Emprunt de 2 M€ auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, mobilisé en mai 2021 au taux de 0.75 % sur une durée de 7 ans.
- Emprunt de 2 M€ auprès de la Banque Postale, mobilisé en juin 2021 au taux de 0.82 % sur une durée de 7 ans.
- Emprunt de 2 M€ auprès de la Caisse d'Epargne, mobilisé en décembre 2021 au taux de 0.60 % sur une durée de 7 ans.

Soit un total de 45 107 008 M€

Le tableau d'amortissement cumulé de l'ensemble de ces emprunts est repris, ci-dessous (montants en €) :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Annuités	508	770	783	1 967	2 551	2 640	1 080	1 549	1 424	1 461	1 499
Reste à amortir (k€)	24 778	24 270	23 500	22 717	20 750	18 199	15 559	14 479	12 930	11 506	10 045

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Annuités	1 538	1 580	1 209	735	2 181	2955	2718	2 758	2 798	2 840	2 882
Reste à amortir (k€)	8 546	13 183	17 603	16 868	20 687	19494	16539	13824	11063	8265	5425

	2028
Annuités	2641
Reste à amortir (k€)	2543

- Découvert de trésorerie :

La Caisse des Dépôts et Consignations est susceptible de couvrir les découverts de trésorerie ponctuels de l'opération.

- Avance de trésorerie :

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



V- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2022

Récapitulatif des réalisations de l'année 2022 comparées aux prévisions du CRAC 2021 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2022 (CRAC Année 2021)	Réalisations 2022 (CRAC Année 2022)	Ecart
11-Maîtrise foncière	701 792	27 582	-674 210
12-Etudes & frais divers	70 380	60 442	-9 938
13-Travaux	2 571 516	2 940 635	369 119
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	81 006	72 377	-8 629
15-Résultat prévisionnel à terminaison	360 000	360 000	0
16-Frais financiers	274 132	298 532	24 400
17-Rémunération du concessionnaire	258 290	298 367	40 077
18-Frais divers	10412	11 217	805
19-TVA non récupérable	0	0	0
Sous-total dépenses	4 327 528	4 069 152	-258 376
21-Cessions	4 667 442	4 901 277	233 835
22-Participations	78 850	0	-78 850
23-Produits divers	0	117	117
Sous-total recettes	4 746 292	4 901 394	155 102

Au niveau des dépenses, nous pouvons donner un écart de 258 376 €.

Cela est lié :

- Au décalage en 2023 du rachat de foncier prévisionnel au Syndicat Mixte
- A la réalisation de travaux supplémentaires. Les conditions météorologiques ont permis aux entreprises de tenir une cadence élevée en automne et hiver.

Au niveau des recettes, la vente à la société AFTRAL pour un montant de 614 385 € a finalement été réalisée en toute fin d'année 2022. La vente à la société Subterra pour un montant de 96 000 € a été décalée en 2023. A noter, que la subvention du Département des Landes pour l'extension de la station d'épuration n'a pas été versée en 2022.



VI-BILAN PRÉVISIONNEL ACTUALISÉ ET PLAN DE TRÉSORERIE EN EUROS HT

1°- LES DÉPENSES RESTANT À REALISER : 19 309 018 € HT

11 – Maîtrise foncière : 3 885 152 € HT

Depuis le mois de Novembre 2014, le Syndicat Mixte assure le portage foncier des emprises Nord-Est et Nord-Ouest partiellement desservies par les viabilisations primaires, et représentant une surface d'environ 61,5 hectares. L'aménageur de l'opération rachète ce foncier au fur et à mesure de la commercialisation des terrains, et prévisionnellement, à partir de 2017, pour un prix unitaire d'environ à 7,5 €/m².

Par contre, il n'est pas prévu d'acquérir les parcelles suivantes, inscrites dans le périmètre de l'opération, et représentant une surface totale d'environ 60 ha :

- Délaissés de l'Etat autour des contre-allées de la RN 10 ;
- Propriété de l'entreprise Eurovia ;
- Propriété de l'entreprise Transports du Marensin ;
- Propriété du site cultuel et industriel Fatima ;
- Propriété de la carrière Lafitte TP.

Si des projets de construction étaient lancés sur ces propriétés, leurs maîtres d'ouvrage participeraient au financement des équipements publics de la ZAC, au prorata des besoins générés. (cf. délibération du 02 juin 2009 du Syndicat Mixte instaurant un régime de participation financière).

Est également provisionnée une somme d'environ 76 500 € pour les taxes foncières qui seront versées à la Commune d'ici à la fin de l'opération.

12 – Etudes préalables : 183 461 € HT

Les principales prévisions concernent ici :

- des frais de géomètre (pour environ 64 K€ HT),
- des études d'urbanisme pour la réalisation d'exutoire au bassin Sud-Ouest existant ou encore l'aménagement du quart Sud-Est de la ZAC, la réflexion sur son extension, et son lien avec le bourg – dont l'attributaire est l'équipe SAMAZUZU/IMS/D.ABERADERE (48 k€ HT)
- des frais de reprographie et d'insertion (pour environ 16 K€ HT).

13 – Frais d'aménagement : 7 557 047 € HT

Ce montant anticipe la réalisation des travaux d'aménagement du Parc d'Activités sur la totalité de son périmètre (à l'exclusion du quart Sud-Est impacté par le fuseau de la LGV), d'ici à la clôture de l'opération.

Ce poste prend en considération :

- l'aménagement des espaces verts des secteurs récemment viabilisés (431 094 € HT – marché attribué au groupement d'entreprises Gonelle – Point Green) ;
- une enveloppe d'environ 300 k€ HT pour terminer l'aménagement des secteurs récemment viabilisés d'Atlantisud (accès, branchements...) ;
- une enveloppe d'environ 200 k€ HT pour la réalisation de l'exutoire au bassin de pluvial Sud-Ouest ;
- une enveloppe de 5,9 M d'€ HT pour des travaux d'enrobés, de signalétique de création de cheminements doux, d'éclairage public et d'adduction à la fibre optique ;
- la fin des travaux du mail de Domolandes pour un montant de 682 649 € HT.

14 – Honoraires : 255 899 € HT

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, de contrôle technique, de coordination ordonnancement et pilotage des différents travaux d'aménagement restant à réaliser.

**15 – Résultat prévisionnel à terminaison : 5 400 000 HT**

Considérant les différentes hypothèses de commercialisation du Parc d'Activités, l'opération d'aménagement dégagera un résultat excédentaire à terminaison. Il est proposé d'échelonner le versement de ce résultat d'exploitation au Syndicat Mixte sur la durée de la concession, à raison de 360 000 € tous les ans, à compter du mois de Novembre 2013 et le solde à la clôture de l'opération.

16 - Frais financiers : 737 292 €

Ce montant correspond aux intérêts des différents emprunts contractés (cf. chap. IV de ce document), et à venir (3°) du chap. VI), ainsi qu'aux frais de trésorerie de l'opération couverts par une autorisation de découvert de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux estimé de 3 % jusqu'à la clôture de l'opération.

17 – Rémunération du concessionnaire : 1 288 853 € HT

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

18 – Frais divers : 0 € HT

Aucun frais de promotion n'est provisionné sur ce poste d'ici la clôture de l'opération.

**2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 35 981 729 € HT****21 – Sessions : 35 890 679 € HT**

Au 31 Décembre 2022, 83 ha 12 a 56 ca ont été vendus (cf. annexe II au présent document), et 40.4 ha ont, soit fait l'objet de compromis de vente signés (**CV**) pour 227 251 m², soit fait l'objet de contacts très avancés pour 176 930 m².

Les ventes suivantes sont donc provisionnées sur les 3 prochaines années :

Réservations 2023 : 218 790 m² pour 9 430 391 € HT :

2023					
Année	Contact	Secteur	Surface (m ²)	Prix unitaire (€HT/m ²)	Prix total (€ HT)
Réalisé	TERRELAND	BTP	2 959	45	133 155,00
Réalisé	HONTABAL	Artisanat	1 608	60	96 480,00
Réalisé	FMS logistique	Logistique	15 880	45	714 800,00
Réalisé	Fruitiers de chalosse	Logistique	13 596	32	435 000,00
Réalisé	MACS pôle culinaire	Agroalimentaire	9 996	40	397 600,00
Réalisé	Essor pour UPS	Logistique	22 714	46,26	1 052 646,00
Réalisé	CERTAS	Commerce	31 219	50	1 560 950,00
Réalisé	JRP QUAD	Commerce	9 786	50	489 300,00
Prévi	Jack's logistique	Logistique	4 390	60	263 400,00
Prévi	Jack's Restaurant	Commerce	6 010	60	360 600,00
Prévi	Agri40	Commerce	24 965	50	1 212 550,00
Prévi	SCP GYM	Tertiaire	2 300	50	92 000,00
Prévi	Destivelle	Artisanat	4 500	45	202 500,00
Prévi	HOFF	Logistique/industrie	27 922	45	1 256 490,00
Prévi	DUVAL îlot 3	Tertiaire	9 135	15,8	145 000,00
Prévi	Subterra	Artisanat	3 000	32	96 000,00
Prévi	Peixoto	Industrie	28 810	32	921 920,00
TOTAL			218 790		9 430 391,00

Réservations 2024 : 108 878 m² pour 4 401 048 € HT :

2024					
Année	Contact	Secteur	Surface (m ²)	Prix unitaire (€HT/m ²)	Prix total (€ HT)
Prévi	ETCHART ENERGIES	Industrie	3 000	45	135 000,00
Prévi	GAUYAT	Loisirs/sports	12 392	40	495 680,00
Prévi	NOOTICA	Logistique	40 149	32	1 284 768,00
Prévi	FOURNI PRO	Commerce	843	50	42 150,00
Prévi	LUCAS laboratoire	Agroalimentaire	12 500	45	563 850,00
Prévi	Le Saint	Logistique	15 680	45	705 760,00
Prévi	Unello	BTP	5 000	45	225 000,00
Prévi	SL SPORTS 40	Loisirs/sports	5 314	60	318 840,00
Prévi	BERNADET	Agroalimentaire	6 000	45	270 000,00
Prévi	Jérémie CONSTANT Menuiserie	Artisanat	2 000	45	90 000,00
Prévi	M2T	Industrie	6 000	45	270 000,00
TOTAL			108 878		4 401 048,00

Réservations 2025 : 166 720 m² pour 7 003 355 € HT :



2025					
Année	Contact	Secteur	Surface (m²)	Prix unitaire (€HT/m²)	Prix total (€ HT)
Prévi	Légumerie	Agroalimentaire	6 381	60	382 860,00
Prévi	FMS Bureaux	Tertiaire	5 000	60	300 000,00
Prévi	Camping Car Rent extension	Commerce	5 000	60	300 000,00
Prévi	DAVID ROBIN	BTP	3 950	45	177 750,00
Prévi	TDS	Logistique	14 934	45	672 030,00
Prévi	Guialto extension	Logistique/industrie	10 421	45	468 945,00
Prévi	Voisinage	Tertiaire	5 000	60	300 000,00
Prévi	HOFF extension	Logistique/industrie	5 574	60	334 440,00
Prévi	Zoomalia	Logistique	33 235	32	1 063 520,00
Prévi	Unelo	BTP	10 000	45	450 000,00
Prévi	Materr'up	Industrie	30 970	45	1 393 650,00
Prévi	Chanvres de l'Atlantique	Industrie	36 255	32	1 160 160,00
TOTAL			166 720		7 003 355,00

Le bilan financier prévisionnel en annexe de ce compte rendu reprend en particulier les hypothèses de commercialisation du Parc à compter de 2026, soit de l'ordre de 8.7 ha/an répartis sur les différents secteurs et types d'activités.

Compte tenu de l'évolution très rapide de la commercialisation et de la pression foncière sur le territoire de MACS, la réévaluation des prix de vente des terrains de 45 à 60 € HT/m² suivant leur positionnement sur le Parc et l'attractivité des axes formés par la RD17 et l'A63 a été validé en 2020.

En 2021, un comité de commercialisation a été créé afin de sélectionner les entreprises créatrices d'emplois, innovantes ou apportant des services nécessaires à la zone d'activités ou au territoire.

22 – Participations : 57 050 € HT

Ce poste comprend la fin de la subvention du Département des Landes pour l'extension de la station d'épuration du Parc d'Activités.

23 – Produits divers : 34 000 €

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les excédents de trésorerie de l'opération, provisionnés au taux de 1 % ; ainsi qu'aux éventuelles recettes liées à la location de terrains.

3°- PRÉVISIONNEL DE GESTION DES FINANCEMENTS

- Découvert de trésorerie

La SATEL peut mobiliser, 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

Il n'est pas envisagé de solliciter une avance de trésorerie auprès du concédant.

**4°- CONCLUSION**

MONTANTS EN k€ HT	Bilan initial	Bilan prévisionnel CRAAC 2021 approuvé	Bilan prévisionnel CRAAC 2022	Ecart
11-Maîtrise foncière	6 350	11 928	11 512	-416
12-Etudes préopérationnelles	355	1 173	1 209	36
13-Travaux	25 470	34 413	34 830	417
14-Honoraires	1 700	1 819	1 812	-7
15-Résultat prévisionnel à terminaison		9 000	9 000	0
16-Frais financiers	650	9 835	9 824	-11
17-Rémunération du concessionnaire	3 498	4 044	4 086	42
18-Frais divers	800	615	617	2
Total dépenses	38 823	72 827	72 890	63
21-Cessions	37 000	69 744	69 794	50
22-Participations	1 910	2 555	2 533	-22
23-Produits divers	0	554	588	34
Total recettes	38 910	72 853	72 915	62

Par rapport au Craac précédent, nous observons une stabilité du chiffre d'affaires de l'opération.

A ce jour, seuls 26.1 ha sont encore disponibles.

Le bilan financier prévisionnel est toujours équilibré à l'échéance du traité de concession, soit 2028, sans participation du Syndicat Mixte et en reversant un résultat à terminaison de 9 M€.


ANNEXE I : RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS DE L'OPERATION (Superficie totale : 307 ha 75 a 03 ca)

VENDEUR	SURFACE (m ²)	NATURE	PRIX (€)	ANNEE
Syndicat Mixte	2 068 065	Divers	3 556 542,60	2005
Dolouets	91 416	Pins	192 900,00	2006
Dubernet de Boscq	52 999	Pins	113 115,00	2007
Thorel	10 394	Maison d'habitation	320 000,00	2007
Genthile	33 128	Pins	85 000,00	2008
Dufau	387	Terrain nu	600,00	2008
Richer	66 208	Terrain nu	165 000,00	2008
Etat	27 878	Terrain nu	40 131,00	2008
Dubertrand	32 202	Terrain agricole + Deux maisons d'habitation	850 000,00	2008
Exshaw	142 400	Pins	356 000,00	2009
SCI Atlantique	32 174	Pins	Echange	2009
Lasserre		Terrain agricole	Echange	2010
Bocquet	2 000	Maison d'habitation	270 000	2015
TOTAL	2 559 251		5 949 288,60 €	



ANNEXE II : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPÉRATION

ID : 040-254003189-20231002-GEO_DL1_21023-DE

Acquéreur	Secteur	Activité ou occupant	Année de la transaction (signature acte)	Surface de terrain (m²)	Montant vente (€ HT)
Aygueblue	Poumon vert	Sport	2007		49 550
Sud Ouest Services	Industriel	Imprimerie	2008	8 000	160 000
Prologis	Logistique	Rip Curl	2008	60 224	815 000
ATS	Logistique	Divers	2008	35 000	875 000
Atlantilog	Logistique	Produits réfrigérés	2008	18 700	467 500
Mendylog	Logistique	Volcom	2008	18 509	317 748
Resano	Logistique	Agroalimentaire	2009	26 688	667 200
Lesbarrères	Logistique	Divers	2009	12 826	320 650
Lesbarrères	Logistique	Divers	2009	32 174	
Ouatimmo	Industriel	Fabrication de ouate de cellulose	2009	8 650	173 000
Chronopost	Logistique	Messagerie	2010	8 924	223 100
BioPays Landais	Industriel	Conditionnement maraicher	2010	8 000	160 000
Domolandes	Tertiaire	Centre de Ressources & de Développement	2011	17 387	608 545
Resano	Logistique	Transporteur	2011	34 175	854 375
Exapaq	Logistique	Messagerie	2011	15 000	375 000
Chronopost	Logistique	Messagerie	2012	1 338	33 450
FMS	Industriel	Entreprise Sociale	2012	10 000	176 000
Tradunion	Tertiaire	Constructeur Maisons Indiv.	2012	1 778	62 230
MACS	Industriel	Centre Technique	2012	12 000	240 000
Lafitte TP	Logistique	Travaux Publics	2012	2 330	46 600
Hymso	Industriel	Chaudronnerie	2013	6 000	120 000
IF Technologies	Tertiaire	Services Informatiques	2013	2 500	87 500
Ouatimmo	Industriel	Fabrication de ouate de cellulose	2014	8 625	172 500
MCS	Industriel	Chaudronnerie	2015	4 000	88 000
Aliecor	Industriel	Matériau écologique	2015	5 000	110 000
Dec Energie	Tertiaire	Sanitaires	2015	6 680	260 520
Naza	Logistique	Dépannage Autoroute	2015	10 771	301 588
TDS	Logistique	Agroalimentaire	2015	11 195	313 460
Bio Pays Landais	Industriel	Conditionnement Maraicher	2016	8 000	176 000
Dauga/Irigoyen	Tertiaire	Plomberie	2017	6 000	234 000
Satar	Logistique	Primeurs	2017	10 000	280 000
Zoomalia	Logistique	Animalerie	2017	11 762	258 764
Ubeda	Industriel	Paramédical	2018	5 000	110 000
Lerac	Industriel	Sanitaire	2018	10 000	250 000
Ouateco	Industriel	Fabrication matériaux	2019	2 500	62 500
FMS	Industriel	Entreprise Sociale & Solidaire	2019	3 764	94 100



Zoomalia	Industriel	Animalerie	2019	14 400	360 000
Elis	Logistique	Blanchisserie	2019	31 000	775 000
JDQ	Industriel	Grossiste Vins	2019	3 531	88 275
SLTE	Industriel	BTP	2019	2 500	62 500
Zoomalia	Industriel	Animalerie	2019	3 891	110 894
Le Saint	Commercial	Logistique Primeurs	2019	33 300	1 332 000
Camping Car Rent	Commercial	Automobile	2019	5 000	250 000
Autosud	Logistique	Automobile	2019	6 040	199 280
Core	Industriel	Recyclage cartouches encre	2020	3 180	101 760
Altumis	Industriel	Visserie	2020	4 981	124 525
Guialto	Industriel	Plasturgie	2020	10 000	320 000
Carrière Lafitte Nord	Industriel	Carrière	2021		150 120
Hervé Menuisier	Artisanat	Artisanat	2021	1 187	59 350
APC	Artisanat	Artisanat	2021	1 000	50 000
Chanvre Atlantique Nord	Industriel	Industrie	2021	4 912	160 000
Cauros	Tertiaire	Bureau d'étude	2021	1 100	50 000
Matter Up	Industriel	Industrie	2021	5 045	160 000
Zoomalia	Industriel	Logistique	2021	21 000	630 000
Adrillon (ACQS)	Industriel	Logistique	2021	22 268	610 708
ApiUp	Industriel	Recyclage/valorisation	2021	4 837	120 925
Dubois (SCI Maresoli)	Industriel	Menuiserie	2021	3 000	96 000
Piveteau	Vitrine A63	Commerce de matériaux en bois	2021	8 000	400 000
Autosud (Gardhuna)	Industriel	Commerce	2021	6 000	192 000
Duval	Tertiaire	Pépinière d'entreprise	2021	7 711	425 944
DUVAL hôtel RD17	Tertiaire	Commerce	2022	5 553	280 000
Station service	Vitrine A63	Commerce	2022	7 079	353 950
Lespiaucq	Industrie	Industrie bois	2022	16 998	544 000
GB Location	Vitrine A63	Commerce	2022	20 000	1 000 000
Isoland	Lots artisanaux	BTP	2022	1 815	80 400
Micro-crèche Plantine	Tertiaire	Tertiaire	2022	877	43 850
NAZA	Industriel	Logistique	2022	298	9 536
LE HELDER	Industriel	Logistique	2022	5 000	160 000
SIDV	Vitrine A63	Logistique	2022	22 133	1 106 650
MP SUD	Vitrine A63	BTP	2022	7 941	397 050
AFTRAL	Logistique	Formation Logistique	2022	13 653	614 385
MENDYLOG	Logistique	Logistique	2022	9 730	311 456
TOTAL				789 383	21 274 438

Ligne	Intitulé	Réalisé	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
		Total	Année	Ht											
11	MATRICE FONCIERES	53 605 227	1 284 424	1 170 357	1 523 624	1 617 193	3 782 149	4 050 151	4 364 782	3 970 842	2 192 019	2 017 280	4 887 256	72 914 426	
1100	Acquisitions SHI	7 627 610	307 064	36 267	373 716	42 147	375 178	27 582	1 121 704	330 137	324 137	319 137	336 637	11 512 622	
1105	Acquisitions particuliers	4 554 394	277 938	-	343 100	-	341 671	-	1 123 400	1 082 704	307 137	307 137	307 137	7 989 046	
1110	Frais acquisitions	2 392 746	-	-	6 026	-	6 498	-	280 000	-	-	-	-	2 692 746	
1120	Taxes Foncières	126 040	126 040	512 036	29 126	30 241	29 849	35 586	29 555	27 582	25 000	20 000	16 000	7 000	198 040
1140	Autres Frais	42 394	-	-	777	63	3 952	-	1 000	1 000	-	-	-	5 000	588 536
1200	Frais de Géométrie	223 088	527	9 093	12 607	21 715	30 811	27 708	24 014	10 000	10 000	-	-	-	44 394
1210	Etudes et Frais avant concession	365 184	-	-	5 660	5 390	1 883	14 637	17 100	36 150	12 240	11 375	5 000	-	365 184
1220	Etudes d'Impact et de Loi sur l'eau	117 590	-	14 200	8 775	8 775	-	-	4 250	41 219	7 938	8 783	2 284	-	82 867
1240	Etudes de sol	51 492	-	-	195	1 575	4 946	1 845	1 440	3 000	3 000	3 000	3 000	-	43 503
1280	Frais de rephotographie et publication	61 214	-	400	28 410	4 565	1 161	10 014	5 000	3 000	3 000	3 000	3 000	-	77 598
1290	Autres études et frais divers	166 085	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187 099
13	TRAVAUX	27 223 348	113 593	31 431	257 375	775 797	2 314 486	2 940 635	1 843 963	1 561 990	1 231 094	1 150 000	1 050 000	720 000	34 830 395
1300	Voies, chemins, parkings	9 861 679	41 839	-	136 535	251 033	72 121	1 262 486	723 132	559 114	500 000	250 000	250 000	12 643 925	
1305	Eaux Usées	1 118 836	-	-	89 182	194 740	12 160	943 711	214 958	102 876	100 000	100 000	100 000	2 206 670	
1310	Eau pluviale	355 269	-	-	1 770	246	-	4 814	-	-	-	-	-	-	355 269
1312	Isal Domiolandes	86 586	-	-	-	-	86 586	682 649	-	-	-	-	-	-	769 235
1315	Station Epiration	3 961 320	-	-	-	-	229 165	1 901 523	334 649	-	-	-	-	-	3 961 320
1320	Eau potable et industrielle	755 531	8 437	-	2 086	8 143	37 554	11 019	-	-	-	-	-	-	755 531
1325	Éclairage public	295 221	-	13 605	4 449	-	7 275	48 973	21 689	300 000	100 000	70 000	-	-	786 910
1330	Électricité	2 468 758	48 191	2 732	-	75 016	121 427	97 159	22 268	200 000	200 000	150 000	100 000	100 000	3 241 026
1335	Téléphone	95 709	-	-	1 804	1 955	16 738	43 686	41 046	-	-	-	-	-	136 755
1340	Fibres optiques	393 272	-	-	-	-	-	-	2 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	593 272
1345	Espaces verts	1 661 015	5 553	3 378	7 133	15 498	43 429	138 221	200 000	131 094	100 000	200 000	130 000	500 000	2 430 330
1350	Signalétique / Cheminements doux	292 394	6 410	-	-	353	57 349	-	-	-	-	-	-	-	1 222 394
1360	(Centre Ressources)	5 649 386	5 649 386	1 163	11 636	19 415	-	41 392	4 775	-	-	-	-	-	5 649 386
1370	Autres travaux	5 789 372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78 372
14	HONORAIRES	1 556 203	5 266	49 495	16 934	58 722	72 377	58 899	22 000	52 000	51 000	41 000	31 000	1 812 022	
1400	Honoraires MO ventes	575 594	5 266	-	21 220	3 798	26 795	61 227	85 311	20 000	50 000	40 000	30 000	830 905	
1410	Honoraires MO Sation Epiration	160 517	-	-	27 955	10 381	26 416	7 535	-	-	-	-	-	160 517	
1420	Honoraires MO fibre optique	25 700	-	-	-	-	-	-	32 005	-	-	-	-	25 700	
1440	Honoraires MO (Centre Ressources)	616 236	-	-	320	1 573	1 813	3 335	5 593	2 000	2 000	1 000	1 000	584 231	
1450	Honoraires SPC(R+STEP+VRD)	18 346	-	-	-	1 82	3 698	-	-	-	-	-	-	10 939	
1460	Honoraires contre technique(CR+STEP)	25 810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 460	
1470	Honoraires MO réseaux soc.	134 350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134 350
15	FONDS DE CONCOURS	3 600 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	9 000 000	
16	PRATS FINANCIERS	9 087 598	461 123	659 907	323 575	265 103	350 682	298 532	227 901	178 470	140 907	102 590	63 499	23 924	9 824 990
1600	Frais Financiers sur emprunt	7 973 196	365 783	518 256	300 899	249 493	314 421	312 012	215 300	178 470	140 907	102 590	63 499	23 924	8 697 887
1610	Frs Financiers sur court terme	1 114 402	1 114 402	135 341	141 650	22 676	15 610	37 261	6 519	12 601	-	-	-	-	1 127 003
17	RENUMERATION CONCESSIONNAIRE	2 798 052	36 821	53 604	116 187	90 101	245 003	298 367	334 084	191 436	236 704	183 291	175 643	167 695	4 086 905
1700	Rem acquisitions avant concession	177 648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177 648
1705	Rem s'acquisition 4%	95 710	-	-	-	-									