



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

N° 1

Objet : Approbation du compte rendu d'activités du concessionnaire du parc d'activités d'Atlantisud au titre de l'année 2024

Le 28 novembre 2025,

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
- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Olivier MARTINEZ
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Eva BELIN
- M. Jean-Marc LESPADÉ

Représentant la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

- M. Pierre FROUSTEY
- M. Hervé BOUYRIE
- M. Lionel COUTURE
- M. Jean-François MONET

Avaient donné procuration :

- M. Damien DELAVOIE à M. Jean-Marc LESPADÉ
- Mme Aurélie BERNEDE à M. Pierre FROUSTEY
- Mme Jacqueline BENOIT DELBAST à M. Lionel COUTURE

Etaient excusés :

- M. Dominique COUTIERE
- M. Louis GALDOS
- Mme Muriel LAGORCE
- Mme Sandra TOLLIS
- M. Mathieu DIRIBERRY
- M. André JAKUBIEC
- M. Pierre PECASTAINGS

Etaient également présents :

- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement
- Pour la SPL Domolandes : M. Hervé NOYON, Directeur général et Cindy GARNIER, Chargée de Développement
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
 - 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 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 :

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 2024, 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 2024

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 2025



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.

En 2012, 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.

Considérant le rythme de commercialisation des surfaces viabilisées restant à commercialiser (32 ha) ainsi que les 25 ha du quart Sud-Est restant à aménager, un nouvel avenant N°6 en date du 27 juin 2025 a prolongé le délai d'aménagement jusqu'au 5 Août 2040.

Cette opération d'aménagement d'envergure régionale porte sur une surface de plus de 300 ha dont environ 179.2 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 Aygueblue ;
- 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 ;
- 25.4 ha (quart-Sud-Est) dédiées à des activités tertiaires.

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 :

- **Une nouvelle grille tarifaire faisant varier le prix des terrains de 60 à 80 € HT/m² suivant leur positionnement au sein du Parc, et principalement leur attractivité liée à la visibilité depuis la RD17 ou l'A63 ;**
- **A partir de 2029, et en sus des prospects identifiés à ce jour, un rythme prévisionnel de commercialisation de 2.6 ha/an jusqu'en 2030 puis à partir de 2031 (viabilisation du secteur Sud-Est réalisé), un rythme de 5.1 ha par an jusqu'à la clôture de l'opération.**
- **Les rythmes de commercialisation projetés sont les suivants :**
 - o **Concernant les terrains déjà viabilisés restant à commercialiser (en sus des prospects déjà identifiés) un rythme prévisionnel de 2.6 ha par an à partir de 2029 et jusqu'à la fin de l'opération.**
 - o **Concernant l'aménagement du quart Sud-Est, un rythme de 2.5 ha/an à partir de 2031 et jusqu'à la fin de l'opération.**
- **Le reversement annuel du résultat final d'exploitation de l'opération d'aménagement, à hauteur de 360 000 € par an, depuis le mois d'Octobre 2013 et jusqu'en 2037, soit un total de 9 M€.**
- **La prolongation de la concession fixée à 35 années soit une échéance prévue au 5 août 2040.**



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **61 173 482 € HT dont 2 630 989 € HT** pour l'année 2024.

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

11 – Maîtrise foncière : 9 392 329 € HT dont 150 623 € en 2024

Au 31 Décembre 2024, 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 2024, les dépenses, sur ce poste, correspondent :

- A l'acquisition de terrains au syndicat mixte, pour un montant de 110 739 € ;
- A l'acquisition de terrain à AFTRAL pour un montant de 1 035 € ;
- Aux taxes foncières perçues par la Commune, pour un montant de 38 849 € ;

12 – Etudes préalables : 1 165 223 € HT dont 43 198 € HT en 2024

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 2024, ont été principalement réglées sur ce poste des frais de géomètre, des frais d'huissier (constats liés à la présence de gens du voyage), d'environnement et des études d'urbanisme (solde de l'étude urbaine pour l'aménagement de la zone sud-est et l'extension de la ZAC).

13 – Frais d'aménagement : 31 095 845 € HT dont 1 618 795 € HT en 2024

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

Pour l'année 2024, ces travaux correspondent :

- à la réalisation du fonçage sous l'A63 dans le cadre de la réalisation de l'assainissement « eaux-pluviales » du quart Nord-Ouest du parc ;
- à l'entretien (par broyage) des parcelles restant à commercialiser ;
- à la réalisation des espaces verts sur une partie des nouvelles voies créées ;
- à la réalisation de l'éclairage public sur une partie des nouvelles voies créées ;
- ainsi qu'au raccordement (accès et réseaux) de plusieurs parcelles commercialisées.

14 – Honoraires : 1 638 713 € HT dont 30 474 € HT en 2024

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 2024, des maîtres d'œuvres ont accompagné les études de conception et de réalisation des travaux de viabilisation de la ZAC et la réalisation des travaux du mail de Domolandes.

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

15 – Résultat prévisionnel à terminaison : 4 350 000 € HT dont 360 000 € HT en 2024

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 : 9 564 882 € dont 210 884 € en 2024

Cette dépense intègre :

- Les intérêts sur les emprunts contractés, pour un montant de 8 772 688 € dont 195 934 € en 2024 ;
- Les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération, pour un montant de 1 159 592 €, dont 14 950 € en 2024.



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

17 – Rémunération du concessionnaire : 3 357 109 € HT dont 215 921 € HT en 2024

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

18 – Frais divers : 619 455 € HT dont 1 095 € HT en 2024

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 2024

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 2024.

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **49 033 831 € HT, dont 4 854 363 € HT** réalisées en 2024.

21 – Cessions de terrains : 45 915 798 € HT dont 4 846 743 € HT en 2024

Sur l'année 2024, les recettes de cessions suivantes ont été réalisées :

2024					
Année	Contact	Secteur	Surface (m²)	Prix unitaire (€HT/m²)	Prix total (€ HT)
Réalisé	GAUYAT	Loisirs/sports	12 372	40	494 880,00
Réalisé	M2T	Industrie	5 011	45	225 495,00
Réalisé	Peixoto	Industrie	28 810	32	921 920,00
Réalisé	JCMD Menuiserie	Artisanat	2 000	45	90 000,00
Réalisé	FMS Bureaux	Tertiaire	5 000	60	300 000,00
Réalisé	Unelo	BTP	5 000	32	160 000,00
Réalisé	ETCHART ENERGIES	Industrie	5 523	60	331 380,00
Réalisé	Le Saint	Commerce	15 665	45	705 600,00
Réalisé	Delzongle	Commerce/logistique	10 070	60	604 200,00
Réalisé	TDS	Logistique	7 500	45	337 500,00
Réalisé	Guialto extension	Logistique/industrie	10 421	32	332 448,00
Réalisé	Salle escalade	Commerce	4 251	60	255 060,00
Réalisé	Angeola	Artisanat/commerce	1 471	60	88 260,00
TOTAL			113 094		4 846 743,00

22 – Participations : 2 533 792 € HT dont 0 € en 2024

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 Emma, 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 : 584 241 € HT dont 7 620 € HT en 2024

Sur l'année 2024, les produits correspondent à des produits financiers.



IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2024

- Emprunts contractés au 31 Décembre 2024 :

- 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'un 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- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2024

Récapitulatif des réalisations de l'année 2024 comparées aux prévisions du CRAC 2023 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2024 (CRAC Année 2023)	Réalisations 2024 (CRAC Année 2024)	Ecart
11-Maîtrise foncière	855 956	150 623	-705 333
12-Etudes & frais divers	66 985	43 198	-23 787
13-Travaux	1 690 650	1 618 795	-71 855
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	40 137	30 474	-9 663
15-Résultat prévisionnel à terminaison	360 000	360 000	0
16-Frais financiers	183 330	210 884	27 554
17-Rémunération du concessionnaire	389 828	215 921	-173 907
18-Frais divers	83	1 095	1 012
19-TVA non récupérable	0	0	0
Sous-total dépenses	3 586 969	2 630 990	-955 979
21-Cessions	7 032 600	4 846 743	-2 185 857
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	12 000	7 620	-4 380
Sous-total recettes	7 044 600	4 854 363	-2 190 237

Au niveau des dépenses, nous enregistrons un écart de 955 979 €.

Cela est lié :

- Au rachat de foncier moins conséquent au Syndicat Mixte ;
- Au report de travaux d'aménagement.

Au niveau des recettes, nous enregistrons un écart de 2 190 237 €.

Cela s'explique par une évolution sur les ventes prévues :

- TDS a finalement acheté 7 500 m² au lieu de 14 934 € (l'autre partie étant réservée à DEKRA) ;
- Le terrain cédé à Unelo a été vendu au prix de 32 € au lieu de 45 € comme prévu dans le CRAAC 2023.

Aussi, les cessions suivantes n'ont pas pu être réalisées sur l'année 2024 :

- HOFF pour un montant de 1 256 490 € ;
- DUVAL pour 145 000 € ;
- PIVETEAU pour 50 700 € ;
- CAMPING CAR RENT pour 249 300 €.

Les trois dernières seront reportées sur l'année 2025.

Quant au projet HOFF, il semblerait qu'il ne puisse pas être débuté sur 2025, il sera donc décalé en 2026.

**VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT****1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 39 405 671 € HT****11 – Maîtrise foncière : 7 786 993 € HT**

Depuis le mois de Novembre 2014, le Syndicat Mixte assure le portage foncier des emprises Nord-Est et Nord-Ouest desservies par les viabilisations primaires, et représentant une surface d'environ 39 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 7.59 €/m².

L'avenant n°6 à la concession d'aménagement inclus désormais au périmètre à acquérir une assiette de 40 ha (quart Sud-Est de l'opération) situé entre l'échangeur Est et la carrière Lafitte.

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 441 142 € pour les taxes foncières qui seront versées à la Commune d'ici à la fin de l'opération.

12 – Etudes préalables : 535 395 € HT

Les principales prévisions concernent ici :

- des frais de géomètre (pour environ 116 k€ HT),
- des études environnementales (pour environ 73 k€ HT),
- des études de sols (pour environ 27 k€ HT),
- Une provision pour d'autres études (317 k€ HT).

13 – Frais d'aménagement : 16 110 818 € HT

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

Ce poste prend en considération :

- une enveloppe de 455 k€ HT pour l'aménagement des espaces verts des secteurs récemment viabilisés (marché attribué au groupement d'entreprises Gonelle – Point Green), l'entretien des espaces non rétrocedés et des terrains non-commercialisés.
- une enveloppe de 2.3 M d'€ HT pour des travaux d'enrobés, de création de cheminements doux, la réalisation d'accès, de branchements aux lots commercialisés ;
- une enveloppe de 11 M d'€ HT (tous travaux confondus) pour l'aménagement du quart Sud-Est de la ZAC ;
- une enveloppe de 1.5 M d'€ HT pour l'éclairage public, les raccordements électriques des terrains à commercialisés et l'adduction à la fibre optique ;
- une enveloppe de 300 k€ HT pour la réalisation de la signalétique du parc d'activités ;
- une enveloppe de 552 k€ HT pour aléas.

**14 – Honoraires : 856 186 € 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 : 4 680 000 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.

16 - Frais financiers : 6 156 887 €

Ce montant correspond aux intérêts des différents emprunts contractés (cf. chap. IV de ce document), et à venir (3^o) 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 : 3 279 392 € 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 : 58 906 955 € HT

21 – Cessions : 58 890 455 € HT

Au 31 Décembre 2024, 101 ha 41 a 45 ca ont été vendus (cf. annexe II au présent document), et 19.4 ha ont, soit fait l'objet de compromis de vente signés **(CV)** pour 50 869 m², soit fait l'objet de contacts très avancés pour 142 837 m².

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

Réservations 2025 : 20 426 m² pour 889 240 € HT :

2025					
Année	Contact	Secteur	Surface (m ²)	Prix unitaire (€HT/m ²)	Prix total (€ HT)
Réalisé	Camping-Car Rent extension	Commerce	4 155	60	249 300,00
Prévi	PIVETEAU	Commerce	845	60	50 700,00
Prévi	SITCOM	Tertiaire	7 404	60	444 240,00
Prévi	DUVAL	Tertiaire	8 022	18,08	145 000,00
TOTAL			20 426		889 240,00

Réservations 2026 : 64 104 m² pour 3 194 765 € HT :

2026					
Année	Contact	Secteur	Surface (m ²)	Prix unitaire (€HT/m ²)	Prix total (€ HT)
Prévi	DEKRA	Tertiaire	7 457	45	335 565,00
Prévi	ELIS	Industrie	6 646	60	398 760,00
Prévi	Chanvres de l'Atlantique	Industrie	10 000	60	600 000,00
Prévi	HOFF	Logistique/industrie	27 922	45	1 256 490,00
Prévi	Materrup	Industrie	12 079	50	603 950,00
TOTAL			64 104		3 194 765,00

Réservations 2027 : 44 307 m² pour 2 469 860 € HT :

2027					
Année	Contact	Secteur	Surface (m ²)	Prix unitaire (€HT/m ²)	Prix total (€ HT)
Prévi	LUCAS laboratoire	Agroalimentaire	11 999	60	719 940,00
Prévi	Zoomalia	Logistique	10 000	60	600 000,00
Prévi	Destivelle	Industrie	3 452	60	207 120,00
Prévi	Materr'up	Industrie	18 856	50	942 800,00
TOTAL			44 307		2 469 860,00

Le bilan financier prévisionnel en annexe de ce compte rendu reprend en particulier les hypothèses de commercialisation suivantes :

- Concernant les terrains déjà viabilisés restant à commercialiser (en sus des prospects déjà identifiés) dont le prix de vente est de 60 à 80 € HT/m² suivant leur positionnement sur le Parc et l'attractivité, un rythme prévisionnel de 2.6 ha par an à partir de 2029 et jusqu'à la fin de l'opération.
- Concernant l'aménagement du quart Sud-Est projetant la création de 25.4 ha de terrains cessibles à 90 €/m² (sur la moitié de la surface) et à 100 €/m² (deuxième moitié de la surface), un rythme de commercialisation de 2.5 ha/an à partir de 2031 et jusqu'à la fin de l'opération.

**22 – Participations : 0 € HT**

Aucune participation complémentaire n'est prévue d'ici la clôture de l'opération.

23 – Produits divers : 16 500 €

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°- PREVISIONNEL 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.

Compte tenu de l'allongement de la durée de la concession et pour garantir une trésorerie positive sur les années à venir, des échanges en vue d'un rééchelonnement de la dette restant à amortir seront menés en 2025.

- 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 2023 approuvé	Bilan prévisionnel CRAAC 2024	Ecart
11-Maîtrise foncière	6 350	12 758	17 179	4 421
12-Etudes préopérationnelles	355	1 252	1 700	448
13-Travaux	25 470	36 508	47 206	10 698
14-Honoraires	1 700	1 823	2 494	671
15-Résultat prévisionnel à terminaison		9 000	9 000	0
16-Frais financiers	650	9 946	15 721	5 775
17-Rémunération du concessionnaire	3 498	5 164	6 636	1 472
18-Frais divers	800	618	619	1
Total dépenses	38 823	77 069	100 555	23 486
21-Cessions	37 000	76 136	104 806	28 670
22-Participations	1 910	2 533	2 533	0
23-Produits divers	0	588	600	12
Total recettes	38 910	79 257	107 939	28 682

Par rapport au Craac précédent, nous observons une augmentation significative du chiffre d'affaires de l'opération liée à la réintroduction du quart Sud-Est dans le bilan de la concession d'aménagement.

L'impact de cet avenant dissimule sur les prochaines années, une très forte diminution des recettes liées aux cessions de terrain que nous pouvons expliquer par deux facteurs :

- La conjoncture financière/immobilière qui génère un report de plusieurs projets (HOFF, Lucas, Elis...) ;
- L'incertitude dans la stratégie de commercialisation d'Atlantisud (bail à construire ou vente de foncier).



En 2024, nous avons réalisé 4.8 M d'€ de recettes mais en 2025 nous nous attendons à avoir très peu de ventes. Nous prévoyons seulement 889 200 € HT de recettes pour quatre cessions et environ 2ha de terrain ce qui n'était pas arrivé depuis de nombreuses années sur l'opération.

Cela impacte de façon significative la trésorerie de l'opération ce qui nous pousse à reporter l'acquisition de foncier auprès du syndicat mixte (espaces publics) ainsi que la réalisation d'investissements tel que la réalisation de la couche d'enrobés sur les voiries non encore rétrocédées ou les liaisons douces.

A ce jour, seuls 32 ha viabilisés sont encore disponibles.

Sur le quart Sud-Est c'est 25.4 ha qui seront, in fine, cessibles.

Le bilan financier prévisionnel dégage un excédent de 16.3 M€ HT à l'échéance du traité de concession, répartis entre le résultat à terminaison reversé par anticipation chaque année (9 M€), et le résultat net d'exploitation (7.3 M€).

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

VENDEUR	SURFACE (m²)	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'OPERATION

ID : 040-254003189-20251128-GEO_DL1_281125-DE

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



FMS	Entreprise Sociale & Solidaire	2019	3 764	94 100
Zoomalia	Animalerie	2019	14 400	360 000
Elis	Blanchisserie	2019	31 000	775 000
JDQ	Grossiste Vins	2019	3 531	88 275
SLTE	BTP	2019	2 500	62 500
Zoomalia	Animalerie	2019	3 891	110 894
Le Saint	Logistique Primeurs	2019	33 300	1 332 000
Camping Car Rent	Automobile	2019	5 000	250 000
Autosud	Automobile	2019	6 040	199 280
Core	Recyclage cartouches encre	2020	3 180	101 760
Altumis	Visserie	2020	4 981	124 525
Guialto	Plasturgie	2020	10 000	320 000
Carrière Lafitte	Carrière	2021		150 120
Hervé Menuisier	Artisanat	2021	1 187	59 350
APC	Artisanat	2021	1 000	50 000
Chanvre Atlantique	Industrie	2021	4 912	160 000
Cauros	Bureau d'étude	2021	1 100	50 000
Matter Up	Industrie	2021	5 045	160 000
Zoomalia	Logistique	2021	21 000	630 000
Adrillon (ACQS)	Logistique	2021	22 268	610 708
ApiUp	Recyclage/valorisation	2021	4 837	120 925
Dubois (SCI Maresoli)	Menuiserie	2021	3 000	96 000
Piveteau	Commerce de matériaux en bois	2021	8 000	400 000
Autosud (Gardhuna)	Commerce	2021	6 000	192 000
Duval	Pépinière d'entreprise	2021	7 410	425 944
Station service	Commerce	2022	7 078	353 950
DUVAL hôtel	Locaux artisanat	2022	5 523	280 000
Lespiaucq	Industrie	2022	16 998	544 000
GB Location	Location construction modulaire	2022	20 000	1 000 000
ISOLAND	BTP	2022	1 815	80 400
SISCA SIDV	Bureaux, logistique	2022	22 133	1 106 646
Naza	ombrière PV	2022	298	9 536
MC SUD	Garage PL	2022	7 941	397 050
Mendy	Extension bâtiment logistique	2022	9 730	311 456
AFTRAL	Centre de formation aux métiers de la logistique	2022	13 653	614 385
Le Helder	Atelier traiteur et logistique associée	2022	5 000	160 000
Micro-crèche Plantine	Micro-crèche	2022	877	43 850



TERRELAND	BTP	2023		
HONTABAL	BTP	2023	1 608	96 480
FMS logistique	Logistique	2023	15 880	714 600
Fruitiers de chalosse	Logistique	2023	13 596	435 000
MACS pôle culinaire	Agroalimentaire	2023	9 996	397 600
Essor pour UPS	Logistique	2023	22 714	1 052 646
CERTAS	Commerce	2023	31 219	1 560 950
JRP QUAD	Commerce	2023	9 786	489 300
Jack's logistique	Agroalimentaire	2023	4 390	263 400
Jack's Restaurant	Commerce	2023	6 010	360 600
Agri40	Commerce	2023	24 965	1 248 250
SCP GYM	Loisirs/sports - terrains de padel	2023	2 300	115 000
Destivelle	Artisanat	2023	4 500	202 500
Subterra	BTP	2023	3 000	96 000
GAUYAT	Loisirs/sports	2024	12 372,00	494 880,00
M2T	fabrication de menuiseries acier	2024	5 011,00	225 495,00
Peixoto	terrassement/criblage de matériaux	2024	28 810,00	921 920,00
JCMD Menuiserie	Menuiserie	2024	2 000,00	90 000,00
FMS Bureaux	informatique	2024	5 000,00	300 000,00
Unelo	travaux publics	2024	5 000,00	160 000,00
ETCHART ENERGIES	bâtiment	2024	5 523,00	331 380,00
Le Saint	logistique produits frais/surgelés	2024	15 665,00	705 760,00
Delzongle	bureaux et logistiques - peinture et sols souples	2024	10 070,00	604 200,00
TDS	transports	2024	7 500,00	337 500,00
Guialto extension	assemblage et commercialisation de matériel d'entretien	2024	10 421,00	333 472,00
Salle escalade	salle escalade cordes et blocs	2024	4 251,00	255 060,00
Angeola	Fabrication et commercialisation de robes de mariées	2024	1 471,00	88 260,00
TOTAL			1 024 145	33 287 842

*terrain racheté par la SATEL en 2023 car le projet de construction n'avait pas été réalisé dans les délais imposés par le cahier des charges de cession de terrains.



ATLANTISUD - COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES - ANNEE 2024

ANNEXE III : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

Septembre 2025

	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Bilan nouveau	
Ligne	Intitulé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	
	DEPENSES	61 173 482	53 605 227	4 937 266	2 630 989	1 750 636	1 332 258	2 869 757	2 581 077	1 611 439	6 012 002	7 933 035	5 786 353	2 033 697	1 191 889	3 121 271	965 621	915 692	591 077	364 540	345 326	100 579 153
11	MAITRISE FONCIERES	9 392 329	7 627 610	1 614 096	150 623	32 142	125 995	483 469	522 560	496 441	462 625	2 220 890	497 118	692 050	50 000	2 103 703	30 000	25 000	20 000	15 000	10 000	17 179 321
1100	Acquisitions SM	5 939 185	4 554 394	1 274 052	110 739	-	94 095	451 469	493 560	467 441	433 625	2 115 890	467 118	662 050	-	1 983 703	-	-	-	-	-	13 108 136
1105	Acquisitions particuliers	2 673 781	2 392 746	280 000	1 035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 673 781
1110	Frais acquisitions	135 048	126 040	9 008	-	-	900	4 000	4 000	4 000	4 000	80 000	5 000	5 000	-	70 000	-	-	-	-	-	311 948
1120	Taxes Foncières	576 805	512 036	25 920	38 849	32 142	31 000	28 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	50 000	50 000	30 000	25 000	20 000	15 000	10 000	1 017 947
1140	Autres Frais	67 510	42 394	25 116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67 510
12	ETUDES HONORAIRES ET FRAIS DIVER	1 165 223	1 025 872	96 153	43 198	52 395	65 000	60 000	38 000	70 000	35 000	25 000	25 000	25 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	1 700 618
1200	Frais de Géomètre	268 467	223 088	26 489	18 890	8 690	10 000	5 000	3 000	5 000	20 000	10 000	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	385 157
1210	Etudes et Frais avant concession	365 184	365 184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365 184
1220	Etudes d'Urbanisme	167 120	117 590	34 140	15 390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167 120
1230	Etudes d'Impact et de Loi sur l'eau	61 892	51 492	10 400	-	8 125	5 000	5 000	5 000	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135 017
1240	Etudes de sol	60 184	41 219	17 665	1 300	27 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87 984
1280	Frais de reprographie et publication	63 408	61 214	2 194	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 408
1290	Autres études et frais divers	178 967	166 085	5 265	7 618	7 780	50 000	50 000	30 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	496 747
13	TRAVAUX	31 095 845	27 273 348	2 203 703	1 618 795	622 068	108 750	1 195 000	995 000	195 000	4 315 000	4 145 000	3 725 000	195 000	95 000	45 000	45 000	95 000	195 000	45 000	95 000	47 206 663
1300	Voies,chemins,parkings	10 922 603	9 861 679	790 733	270 190	172 464	-	1 000 000	800 000	-	3 600 000	3 600 000	3 600 000	-	-	-	-	-	-	-	-	23 695 067
1305	Eaux Usées	1 547 595	1 318 836	217 200	11 559	6 475	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	1 704 070
1310	Eau pluviale	813 912	355 269	-	458 643	3 640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	817 552
1312	Mail Domolandes	821 182	86 586	705 716	28 881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	821 182
1320	Eau potable et industrielle	757 708	755 531	-	2 178	2 238	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	759 946
1325	Eclairage public	316 911	295 221	21 690	-	-	50 000	50 000	50 000	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516 911
1330	Electricité	3 465 130	2 468 758	270 583	725 788	158 779	-	100 000	-	100 000	500 000	300 000	-	50 000	50 000	-	50 000	50 000	-	50 000	50 000	4 873 909
1335	Téléphone	141 153	95 709	41 047	4 397	5 346	9 583	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	226 082
1340	Fibres optiques	393 672	393 272	-	400	74 487	-	-	-	-	100 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	568 159
1345	Espaces verts	1 934 507	1 661 015	156 733	116 759	185 949	19 167	10 000	10 000	10 000	100 000	30 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	2 389 623
1350	Signalétique / Cheminements doux	292 394	292 394	-	-	690	-	-	100 000	-	-	-	100 000	-	100 000	-	-	-	-	100 000	-	593 084
1370	Autres travaux	78 372	78 372	-	-	12 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000	100 000	100 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	630 372
14	HONORAIRES	1 638 713	1 556 203	52 036	30 474	18 186	-	120 000	60 000	-	221 000	221 000	216 000	-	-	-	-	-	-	-	-	2 494 899
1400	Honoraires MO voiries	683 329	575 594	80 947	26 789	18 036	-	120 000	60 000	-	216 000	216 000	216 000	-	-	-	-	-	-	-	-	1 529 365
1410	Honoraires MO Sation Epuration	160 517	160 517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160 517
1420	Honoraires MO fibre optique	25 700	25 700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 700
1440	Honoraires MO Centre Ressources	584 231	616 236	32 005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	584 231
1450	Honoraires SPS(CR+STEP+VRD)	25 126	18 346	3 094	3 685	150	-	-	-	-	5 000	5 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 276
1460	Honoraires controle technique(CR+STEP)	25 460	25 460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 460
15	FONDS DE CONCOURS	4 320 000	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	360 000	360 000	360 000	360 000	-	-	-	9 000 000
16	FRAIS FINANCIERS	9 564 882	9 087 598	266 400	210 884	218 238	542 995	482 891	421 164	369 029	310 612	601 185	626 607	604 228	513 693	438 965	360 617	263 497	199 298	135 137	68 731	15 721 768
1600	Frais Financiers sur emprunt	8 405 290	7 973 196	236 160	195 934	137 976	87 791	56 452	25 280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 712