



**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 2023

Le 3 mai 2024,

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
- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Olivier MARTINEZ
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Eva BELIN
- Mme Muriel LAGORCE
- M. Damien DELAVOIE

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

Avait donné procuration :

- M. Dominique COUTIERE à M. Xavier FORTINON

Etaient excusés :

- Mme Sandra TOLLIS
- M. Jean-Marc LESPAGE
- M. André JAKUBIEC
- Mme Jacqueline BENOIT DELBAST
- M. Pierre PECASTAINGS

Etaient également présents :

- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur
- Pour la SPL Domolandes : M. Hervé NOYON, Directeur général
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe 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 2023 remis par le concessionnaire,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

DECIDE :

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 2023, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le 15/05/2024

ID : 040-254003189-20240503-GEO_DL1_30524-DE



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

Compte rendu annuel d'activités 2023

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de la Zone d'Activités Economiques de Saint Geours de Maremne
Nom de l'opération	ATLANTISUD
Numéro de l'opération	C29
Date	Avril 2024



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 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.

(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 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 ;**
- **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 10.1 ha/an répartis suivant les différents secteurs et types d'activités est envisagé jusqu'à la clôture 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.**



II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2023

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **58 542 493 € HT dont 4 937 266 € HT** pour l'année 2023.

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

11 – Maîtrise foncière : 9 241 706 € HT dont 1 614 096 € en 2023

Au 31 Décembre 2023, 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 2023, les dépenses, sur ce poste, correspondent :

- A l'acquisition de terrains au syndicat mixte, pour un montant de 1 274 052 € ;
- A l'acquisition de terrain à SATAR IMMO pour non-respect des délais de construction (CCCT), pour un montant de 280 000 € ;
- A des frais d'acquisition, pour un montant de 9 008 € ;
- Aux taxes foncières perçues par la Commune, pour un montant de 25 920 € ;

12 – Etudes préalables : 1 122 025 € HT dont 96 153 € HT en 2023

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 2023, 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 (étude urbaine pour l'aménagement de la zone sud-est et l'extension de la ZAC).

13 – Frais d'aménagement : 29 477 050 € HT dont 2 203 703 € HT en 2023

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

Pour l'année 2023, ces travaux correspondent :

- à la poursuite des travaux de viabilisation de la ZAC,
- à la réalisation du mail de Domolandes,
- à l'entretien (par broyage) des parcelles restant à commercialiser ;
- à la réalisation des espaces verts sur une partie des nouvelles voies créées ;
- ainsi qu'au raccordement en réseaux de plusieurs parcelles commercialisées.

14 – Honoraires : 1 608 239 € HT dont 52 036 € HT en 2023

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 2023, 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 : 3 600 000 € HT dont 360 000 € HT en 2023

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 : 9 353 998 € dont 266 400 € en 2023

Cette dépense intègre :

- Les intérêts sur les emprunts contractés, pour un montant de 8 209 356 € dont 236 160 € en 2023 ;
- Les frais financiers sur court terme générés par le découvert de trésorerie de l'opération, pour un montant de 1 144 642 €, dont 30 240 € en 2023.



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

17 – Rémunération du concessionnaire : 3 141 188 € HT dont 343 135 € HT en 2023

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

18 – Frais divers : 618 360 € HT dont 1 743 € HT en 2023

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 2023

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 2023.

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **44 179 468 € HT, dont 7 244 829 € HT** réalisées en 2023.

21 – Cessions de terrains : 41 069 055 € HT dont 7 165 481 € HT en 2023

Sur l'année 2023, les recettes de cessions suivantes ont été réalisées :

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	BTP	1 608	60	96 480,00
Réalisé	FMS logistique	Logistique	15 880	45	714 600,00
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
Réalisé	Jack's logistique	Agroalimentaire	4 390	60	263 400,00
Réalisé	Jack's Restaurant	Commerce	6 010	60	360 600,00
Réalisé	Agri40	Commerce	24 965	50	1 248 250,00
Réalisé	SCP GYM	Loisirs/sports	2 300	50	115 000,00
Réalisé	Destivelle	Artisanat	4 500	45	202 500,00
Réalisé	Subterra	BTP	3 000	32	96 000,00
TOTAL			152 923		7 165 481,00

22 – Participations : 2 533 792 € HT dont 57 050 € en 2023

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 : 576 621 € HT dont 22 298 € HT en 2023

Sur l'année 2023, les produits correspondent à la location d'un terrain de 5 000 m² à la société UNELO.



IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2023

- Emprunts contractés au 31 Décembre 2023 :

- 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'Épargne, 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'Épargne, 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'Épargne, 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 2023

Récapitulatif des réalisations de l'année 2023 comparées aux prévisions du CRAC 2022 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2023 (CRAC Année 2022)	Réalisations 2023 (CRAC Année 2023)	Ecart
11-Maîtrise foncière	1 453 400	1 614 096	160 696
12-Etudes & frais divers	85 221	96 153	10 932
13-Travaux	1 843 963	2 203 703	359 740
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	58 899	52 036	-6 863
15-Résultat prévisionnel à terminaison	360 000	360 000	0
16-Frais financiers	227 901	266 400	38 499
17-Rémunération du concessionnaire	334 084	343 135	9 051
18-Frais divers	1314	1 743	429
19-TVA non récupérable	0	0	0
Sous-total dépenses	4 364 782	4 937 266	572 484
21-Cessions	9 430 191	7 165 481	-2 264 710
22-Participations	57 050	57 050	0
23-Produits divers	22 000	22 298	298
Sous-total recettes	9 509 241	7 244 829	-2 264 412

Au niveau des dépenses, nous enregistrons un écart de 572 484 €.

Cela est lié :

- Au rachat de foncier plus conséquent au Syndicat Mixte ;
- A la réalisation de travaux supplémentaires.

Au niveau des recettes, les cessions suivantes n'ont pas pu être réalisées sur l'année 2023 :

- HOFF pour un montant de 1 256 490 € ;
- DUVAL pour 145 000 € ;
- PEIXOTO pour un montant de 921 920 €.

Elles seront reportées sur l'année 2024.



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

1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 18 549 623 € HT

11 – Maîtrise foncière : 3 517 239 € 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 42 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.

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 :

- Délaiés 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 culturel 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 51 642 € pour les taxes foncières qui seront versées à la Commune d'ici à la fin de l'opération.

12 – Etudes préalables : 129 985 € HT

Les principales prévisions concernent ici :

- des frais de géomètre (pour environ 41 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 (18 k€ HT),
- des études environnementales (pour environ 25 k€ HT),
- des frais de reprographie et d'insertion (pour environ 15 k€ HT),
- Une provision pour d'autres études (28 k€ HT).

13 – Frais d'aménagement : 7 031 549 € 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 :

- une enveloppe de 646 k€ HT pour l'aménagement des espaces verts des secteurs récemment viabilisés (marché attribué au groupement d'entreprises Gonelle – Point Green) et leur entretien.
- une enveloppe d'environ 108 k€ HT pour la réalisation de l'exutoire au bassin de pluvial Sud-Ouest (marché attribué à la société SOGEBE) ;
- une enveloppe de 4.1 M d'€ HT pour des travaux d'enrobés, de création de cheminements doux et la réalisation d'accès, de branchements aux lots commercialisés et la création du fonçage pour la gestion des eaux pluviales sous l'A63 (marché attribué à SNATP/KLEBER JAMES) ;
- une enveloppe de 1.2 M d'€ HT pour l'éclairage public, les raccordements électriques des terrains à commercialisés et l'adduction à la fibre optique ;
- la fin des travaux du mail de Domolandes pour un montant de 35 544 € HT ;
- une enveloppe de 500 k€ HT pour la réalisation de la signalétique du parc d'activités ;
- une enveloppe de 500 k€ HT pour aléas.

**14 – Honoraires : 215 137 € 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 : 592 068 €

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 : 2 023 562 € HT

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

18 – Frais divers : 83 € HT

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



2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 35 079 354 € HT

21 – Cessions : 35 067 354 € HT

Au 31 Décembre 2023, 90 ha 10 a 51 ca ont été vendus (cf. annexe II au présent document), et 27.1 ha ont, soit fait l'objet de compromis de vente signés (**CV**) pour 98 772 m², soit fait l'objet de contacts très avancés pour 172 879 m².

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

Réservations 2024 : 160 630 m² pour 7 032 600 € HT :

2024					
Année	Contact	Secteur	Surface (m²)	Prix unitaire (€HT/m²)	Prix total (€ HT)
Réalisé	GAUYAT	Loisirs/sports	12 392	40	495 680,00
Réalisé	M2T	Industrie	5 011	45	225 495,00
Réalisé	Peixoto	Industrie	28 810	32	921 920,00
Prévi	JCMD Menuiserie	Artisanat	2 000	45	90 000,00
Prévi	FMS Bureaux	Tertiaire	5 000	60	300 000,00
Prévi	Unello	BTP	5 000	45	225 000,00
Prévi	ETCHART ENERGIES	Industrie	4 638	60	278 280,00
Prévi	HOFF	Logistique/industrie	27 922	45	1 256 490,00
Prévi	Le Saint	Logistique	15 680	45	705 760,00
Prévi	PIVETEAU	Commerce	1 000	60	60 000,00
Prévi	Camping Car Rent extension	Commerce	4 000	60	240 000,00
Prévi	DUVAL	Tertiaire	8 022		145 000,00
Prévi	TDS	Logistique	14 934	45	672 030,00
Prévi	Guialto extension	Logistique/industrie	10 421	45	468 945,00
Prévi	Delzongle	Commerce/logistique	10 070	60	604 200,00
Prévi	Salle escalade	Commerce	4 259	60	255 540,00
Prévi	Angeola	Artisanat/commerce	1 471	60	88 260,00
TOTAL			160 630		7 032 600,00

Réservations 2025 : 47 636 m² pour 2 736 060 € HT :

2025					
Année	Contact	Secteur	Surface (m²)	Prix unitaire (€HT/m²)	Prix total (€ HT)
Prévi	DEKRA	Tertiaire	7 434	45	334 530,00
Prévi	VIGIER	Tertiaire	2 500	60	150 000,00
Prévi	BERNADET	Agroalimentaire	6 000	45	270 000,00
Prévi	Légumerie	Agroalimentaire	6 381	60	382 860,00
Prévi	SITCOM	Tertiaire	5 000	60	300 000,00
Prévi	Chanvres de l'Atlantique	Industrie	36 255	32	1 160 160,00
Prévi	FOURNI PRO	Commerce	843	50	42 150,00
Prévi	OHIKO NEOTECH	Industrie	1 606	60	96 360,00
TOTAL			47 636		2 736 060,00



Réservations 2026 : 77 705 m² pour 3 513 075 € HT :

2026					
Prévi	LUCAS laboratoire	Agroalimentaire	12 500	45	563 850,00
Prévi	Zoomalia	Logistique	33 235	45	1 495 575,00
Prévi	Frédéric Sarrade	Tertiaire/BTP	1 000	60	60 000,00
Prévi	Materr'up	Industrie	30 970	45	1 393 650,00
TOTAL			77 705		3 513 075,00

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 10 ha/an répartis sur les différents secteurs et types d'activités (en sus des prospects identifiés à ce jour).

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 60 à 80 € HT/m² suivant leur positionnement sur le Parc et l'attractivité des axes formés par la RD17 et l'A63 a été validé en 2024.

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 : 0 € HT

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

23 – Produits divers : 12 000 €

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°- 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.

Il n'est pas prévu de recourir à de nouveaux emprunts d'ici la clôture de l'opération.

- 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 2022 approuvé	Bilan prévisionnel CRAAC 2023	Ecart
11-Maîtrise foncière	6 350	11 512	12 758	1 246
12-Etudes préopérationnelles	355	1 209	1 252	43
13-Travaux	25 470	34 830	36 508	1 678
14-Honoraires	1 700	1 812	1 823	11
15-Résultat prévisionnel à terminaison		9 000	9 000	0
16-Frais financiers	650	9 824	9 946	122
17-Rémunération du concessionnaire	3 498	4 086	5 164	1 078
18-Frais divers	800	617	618	1
Total dépenses	38 823	72 890	77 069	4 179
21-Cessions	37 000	69 794	76 136	6 342
22-Participations	1 910	2 533	2 533	0
23-Produits divers	0	588	588	0
Total recettes	38 910	72 915	79 257	6 342

Par rapport au Craac précédent, nous observons une augmentation significative du chiffre d'affaires de l'opération (+8,7%) liée à :

- L'ajustement des surfaces de terrain restant à acquérir auprès syndicat mixte ;
- L'augmentation du prix de vente des terrains.

A ce jour, seuls 30.3 ha sont encore disponibles.

Le bilan financier prévisionnel dégage un excédent de 11.1 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 (2,1 M€)



VII- PROSPECTIVE

Une étude urbaine pour l'extension du parc d'activités Atlantisud a été réalisée par le groupement réunissant Samazuzu, IMS, David Aberadère.

Cette étude a permis de se projeter sur :

- l'aménagement du quart Sud-Est compris dans le périmètre de la ZAC (40 ha environ), dit quartier de la gare ;
- l'extension de la ZAC sur 55 ha supplémentaires ;
- les liaisons (douces et motorisées) avec le bourg de Saint Geours de Maremne.

Sur le quart Sud-Est, deux scénarii d'aménagement ont été produits :

- le premier intégrant la réalisation de la ligne LGV Dax-Bayonne avec la création d'une halte SRGV sur le parc d'activité. Ce scénario intègre l'emprise nécessaire pour l'aménagement d'un parking et d'un parvis autour de la future gare.
- le deuxième scénario, sans l'arrivée de la ligne LGV/halte SRGV avec en lieu et place l'aménagement de terrains à vocation économique.

N'ayant aucune certitude quant à la réalisation de la ligne LGV et de la halte SRGV associée, le bilan financier suivant se base sur le scénario n°1 tout en gardant la possibilité, à terme, de convertir cet espace en terrains à vocation économique si le projet ferroviaire ne voyait pas le jour.

La vocation principalement tertiaire de ces terrains reste également à confirmer.

Dans cette hypothèse, les dépenses prévisionnelles d'aménagements (acquisition du foncier, honoraires, coût d'aménagement...) avoisineraient les 10 M€ HT. Les recettes prévisionnelles basées sur un prix de vente variant de 100 à 120 € HT/m² s'élèveraient à 27 M€ HT.

Le résultat financier pourrait ainsi s'approcher d'un excédent de 17 M € HT.

Ce résultat pourrait permettre de financer la réalisation de bâtiments publics sur la ZAC ou encore l'amélioration des liaisons viaires avec le bourg de Saint Geours de Maremne.

Surface totale du terrain restant à aménager y compris fuseau LGV	409 011	m²
Surface cessible (hors fuseau LGV)	254 208	m²

	€ HT
DEPENSES PREVISIONNELLES	10 369 937
Acquisition du terrain au Syndicat Mixte (9 HT€/m²)	3 681 099
Frais d'acquisition	128 838
Honoraires (MOE, autres)	500 000
Frais de géomètre	60 000
Coût d'aménagement	6 000 000
Voirie, EU, AEP, EP, DFCI	
Réseaux sec	
RECETTES PREVISIONNELLES	27 962 880
50% de la surface à (soit 127 104 m ²) à 100 € HT/m ²	12 710 400
50% de la surface à (soit 127 104 m ²) à 120 € HT/m ²	15 252 480
RESULTAT	17 592 943


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 CESSIIONS DE L'OPERATION

ID : 040-254003189-20240503-GEO_DL1_30524-DE

Acquéreur	Secteur	Activité ou occupant	Année de la transaction (signature acte)	Surface de terrain (m ²)	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
Gualto	Industriel	Plasturgie	2020	10 000	320 000
Carrière Lafitte	Industriel Nord	Carrière	2021		150 120
Hervé Menuisier	Artisanat	Artisanat	2021	1 187	59 350
APC	Artisanat	Artisanat	2021	1 000	50 000
Chanvre Atlantique	Industriel Nord	Industrie	2021	4 912	160 000
Cauros	Tertiaire	Bureau d'étude	2021		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	7 410	425 944
Station service	Commerce	Commerce	2022	7 078	353 950
DUVAL hôtel	Commerce	Locaux artisanat	2022	5 523	280 000
Lespiaucq	Industrie	Industrie	2022	16 998	544 000
GB Location	Commerce	Location construction modulaire	2022	20 000	1 000 000
ISOLAND	Artisanat	BTP	2022	1 815	80 400
SISCA SIDV	Logistique	Bureaux, logistique	2022	22 133	1 106 646
Naza	Logistique	ombrière PV	2022	298	9 536
MC SUD	Commerce	Garage PL	2022	7 941	397 050
Mendy	Logistique	Extension bâtiment logistique	2022	9 730	311 456
AFTRAL	Tertiaire	Centre de formation aux métiers de la logistique	2022	13 653	614 385
Le Helder	Logistique	Atelier traiteur et logistique associée	2022	5 000	160 000
Micro-crèche Plantine	Tertiaire	Micro-crèche	2022	877	43 850
TERRELAND	TERRELAND	BTP	2023	2 959	133 155
HONTABAL	HONTABAL	BTP	2023	1 608	96 480
FMS logistique	FMS logistique	Logistique	2023	15 880	714 600
Fruitiers de chalosse	Fruitiers de chalosse	Logistique	2023	13 596	435 000
MACS pôle culinaire	MACS pôle culinaire	Agroalimentaire	2023	9 996	397 600
Essor pour UPS	Essor pour UPS	Logistique	2023	22 714	1 052 646



CERTAS	CERTAS	Commerce	2023	31 219	1 560 950
JRP QUAD	JRP QUAD	Commerce	2023	9 786	489 300
Jack's logistique	Jack's logistique	Agroalimentaire	2023	4 390	263 400
Jack's Restaurant	Jack's Restaurant	Commerce	2023	6 010	360 600
Agri40	Agri40	Commerce	2023	24 965	1 248 250
SCP GYM	SCP GYM	Loisirs/sports	2023	2 300	115 000
Destivelle	Destivelle	Artisanat	2023	4 500	202 500
Subterra	Subterra	BTP	2023	3 000	96 000
TOTAL				911 051	28 439 915

- 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 2023
ANNEXE III : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
Avril 2024

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan			Engagements		Réalisé		Fin 2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		HT	
			En cours	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		
	DEPENSES	-	40 101 020	60 363 493	58 542 493	40 158 332	1 284 424	1 170 357	1 523 624	1 617 191	3 782 149	4 937 266	4 069 151	4 937 266	3 586 970	2 309 545	3 229 658	3 390 077	6 033 374	77 092 117																	
11	MAITRISE FONCIERES	-	6 166 100	9 241 848	9 241 706	6 465 646	307 064	36 267	373 726	42 147	375 178	27 582	1 614 096	855 956	398 372	435 680	947 728	879 503	12 758 945																		
1100	Acquisitions SM	-	3 556 543	5 828 447	5 828 447	3 591 686	277 938	-	343 100	-	341 671	-	1 274 052	822 814	376 372	418 680	935 728	850 003	9 232 044																		
1105	Acquisitions particuliers	-	2 300 000	2 672 746	2 672 746	2 392 746	-	-	-	-	-	-	280 000	-	-	-	-	20 000	2 692 746																		
1110	Frais acquisitions	-	84 557	135 048	135 048	113 516	-	6 026	6 498	-	-	-	9 008	14 000	6 000	7 000	7 000	176 048																			
1120	Taxes Foncières	-	165 000	538 098	537 956	330 097	29 126	30 241	29 849	35 586	29 555	27 582	25 920	18 142	16 000	10 000	5 000	2 500	589 598																		
1140	Autres Frais	-	50 000	67 510	67 510	67 510	-	777	63	3 952	-	-	25 116	1 000	-	-	-	68 510																			
12	ETUDES	-	476 915	1 177 090	1 122 025	790 828	556	29 148	36 086	56 956	51 858	60 442	96 153	66 985	18 000	21 000	13 000	11 000	1 252 010																		
1200	Frais de Géomètre	20	100 000	253 497	249 577	120 626	527	9 093	12 607	21 716	30 811	27 708	26 489	13 920	10 000	10 000	5 000	3 000	291 497																		
1210	Etudes et Frais avant concession	20	215 000	365 184	365 184	365 184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365 184																			
1220	Etudes d'Urbanisme	20	10 000	181 250	151 730	72 920	-	5 660	5 390	1 883	14 637	17 100	34 140	18 240	-	-	-	169 970																			
1230	Etudes d'Impact et de Loi sur l'eau	20	25 562	67 417	61 892	24 867	-	14 200	8 175	-	-	4 250	10 400	10 525	-	5 000	5 000	87 417																			
1250	Etudes propres Société	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																		
1280	Frais de reprographie et publication	20	53 949	63 408	63 408	51 184	29	195	1 575	4 946	1 845	1 440	2 194	3 000	3 000	3 000	3 000	78 408																			
1290	Autres études et frais divers	20	20 316	182 400	171 350	131 549	-	400	28 410	4 565	-	-	1 161	5 265	20 000	3 000	-	199 350																			
13	TRAVAUX	-	24 270 000	31 319 511	29 477 050	20 840 030	113 593	31 431	257 375	775 797	2 314 486	2 940 635	2 203 703	1 690 650	1 110 899	1 680 000	1 550 000	1 000 000	36 508 599																		
1300	Voies,chemins,parkings	20	4 400 000	10 935 577	10 652 413	8 097 665	41 839	-	136 535	251 033	72 121	1 262 486	790 733	854 148	200 000	1 000 000	1 000 000	600 000	14 306 561																		
1305	Eaux Usées	20	1 800 000	1 549 502	1 536 036	84 044	-	-	84 182	194 740	12 160	943 711	217 200	72 698	160 000	100 000	100 000	50 000	2 018 734																		
1310	Eau pluviale	20	2 200 000	833 863	355 269	348 439	-	-	1 770	246	-	4 814	-	-	-	-	-	355 269																			
1312	Matière Domolandes	20	-	824 641	792 302	-	-	-	-	-	-	-	86 586	705 716	35 544	-	-	827 846																			
1320	Eau potable et industrielle	20	1 600 000	759 582	755 531	688 291	8 437	-	2 086	8 143	37 554	11 019	-	1 236	-	-	-	756 767																			
1325	Eclairage public	20	620 000	316 911	316 911	220 839	-	13 685	4 449	-	7 275	48 973	21 690	-	140 000	100 000	50 000	656 911																			
1330	Electricité	20	2 750 000	3 451 720	2 739 342	2 124 232	48 191	2 732	-	75 016	121 427	97 159	270 583	228 680	300 899	150 000	100 000	50 000	3 568 921																		
1335	Téléphone	20	300 000	138 753	136 756	31 525	-	1 804	1 956	16 738	43 686	41 047	-	-	-	-	-	138 753																			
1340	Fibres optiques	20	500 000	419 386	393 272	391 272	-	-	-	-	-	2 000	-	-	10 000	30 000	-	433 272																			
1345	Espaces verts	20	2 500 000	2 104 474	1 817 748	1 480 071	7 553	3 378	7 133	15 498	103 953	43 429	156 733	296 347	100 000	100 000	100 000	2 464 095																			
1350	Signalétique / Cheminements doux	20	400 000	292 394	292 394	228 283	6 410	-	-	353	57 349	-	-	100 000	100 000	100 000	100 000	792 394																			
1370	Autres travaux	-	-	78 372	78 372	-	-	1 163	11 636	19 415	41 382	4 775	-	100 000	100 000	100 000	100 000	578 372																			
14	HONORAIRES	-	1 957 522	1 733 552	1 608 239	1 353 408	5 266	-	49 495	16 934	58 722	72 377	52 036	40 137	52 000	51 000	41 000	31 000	1 823 376																		
1400	Honoraires MO voies	20	538 000	776 897	656 541	457 288	5 266	-	21 220	3 798	26 795	61 227	80 947	34 328	50 000	50 000	40 000	860 869																			
1410	Honoraires MO Saton Epuration	20	90 000	160 517	160 517	88 229	-	-	27 955	10 381	26 416	7 535	-	-	-	-	-	160 517																			
1420	Honoraires MO fibre optique	20	30 000	25 700	25 700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 700																			
1450	Honoraires SPS(CR+STEP+VRD)	20	90 396	26 398	21 441	11 305	-	320	1 573	1 813	3 335	3 094	5 809	2 000	1 000	1 000	32 250																				
1460	Honoraires controle technique(CR+STEP)	20	50 000	25 460	25 460	20 300	-	-	1 182	3 698	280	-	-	-	-	-	25 460																				
1470	Honoraires MO réseaux sec	20	140 000	134 350	134 350	134 350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134 350																				
15	FONDS DE CONCOURS	-	-	3 960 000	3 960 000	1 440 000	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	-	3 674 451	9 																																	