



**SYNDICAT MIXTE
POUR LA RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITES
DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR**

N° 8

Objet : Concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor : approbation du compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2021

Le 8 juillet 2022,

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

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Xavier FORTINON
- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Cyril GAYSSOT

Représentant la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud :

- M. Pierre FROUSTEY
- M. Christophe VIGNAUD

Avaient donné procuration :

- M. Jean-Luc DELPUECH à Mme Sylvie BERGEROO
- Mme Sandra TOLLIS à M. Cyril GAYSSOT

Etaient excusés :

- M. Julien PARIS
- M. Jean-Marc LESPADE
- M. Hervé BOUYRIE

Etaient également présents :

- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement
- Pour le Conseil départemental :
 - M. Thierry CAZEAUX, Chargé de mission Forêt au Pôle Agriculture et forêt
 - M. François RAMBEAU et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU l'article 20-1 de la convention de concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor prévoyant que le concessionnaire transmet chaque année au concédant un compte rendu d'activités devant faire l'objet d'une approbation du Comité Syndical,

VU le compte rendu annuel d'activités au titre de l'exercice 2021 remis par le concessionnaire,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

D E C I D E :

- d'approuver le compte rendu annuel d'activités de la concession d'aménagement du lotissement à vocation économique de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor présenté par la SATEL au titre de l'exercice 2021, 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

Envoyé en préfecture le 19/07/2022

Reçu en préfecture le 19/07/2022



ID : 040-200019784-20220708-HOS_DL8_80722-DE

Compte rendu annuel d'activités 2021

Nom de la Collectivité	Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor
Nom de l'opération	Extension de la zone d'activités de Pédebert
Numéro de l'opération	C 45
Date	Juin 2022

**OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR****I-PREAMBULE**

Le Conseil Départemental des Landes et la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte Sud (MACS), ont décidé de s'associer au sein du Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert, créé par arrêté préfectoral du 7 avril 2009, pour développer le projet d'extension de la zone d'activités de Pédebert. Situé sur le territoire de la Commune de Soorts-Hossegor, au nord est de la zone d'activités actuelle, sur des terrains propriété du Syndicat Mixte, ce projet porte sur près de 8,6 ha. Le fonctionnement de cette collectivité est assuré par un budget abondé à hauteur de 70 % par le Département des Landes, et 30 % par la Communauté de Communes.

Le Syndicat Mixte a choisi de confier à un aménageur, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la mise en œuvre de la viabilisation et de la commercialisation de 6.1 hectares, qui seront développés autour de l'activité de la glisse et du loisir.

Le périmètre de la concession est constitué de trois secteurs :

- Un lotissement desservi par la Rue des Rémoleurs (5.62 ha), avec l'aménagement d'une pépinière d'entreprises autour des métiers de la glisse (sous maîtrise d'ouvrage MACS) ;
- Un macrolot desservi par l'Avenue de Pascoaou (5 380 m²) ;
- Une zone humide destinée à la compensation environnementale (2.47ha).

L'objectif est de développer un cadre de travail attractif pour les futures entreprises de cette extension en privilégiant l'insertion paysagère et environnementale des futures constructions dans un aménagement fonctionnel (trottoirs, pistes cyclables, noues paysagères, ...) tout en respectant les orientations d'aménagement du PLU et les matériaux et équipements utilisés dans la requalification de la zone existante sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

Le Syndicat Mixte a conclu le 25 Juillet 2017, avec la Satel, une concession d'aménagement en vue de développer cette opération, pour une durée de 10 années, soit une échéance prévisionnelle au 25 juillet 2027.

Le nombre de lots du lotissement, au maximum égal à 22 unités, et leur découpage, sera défini au fur et à mesure de la commercialisation de l'opération. La surface cessible sera d'environ 4.0 ha, compris 5 000 m² pour recevoir le bâtiment de la pépinière et un macrolot Nord d'une surface d'environ 1.77 ha. La superficie de plancher maximale qui pourra être développée sur ce lotissement sera de 35 000 m².

Le macrolot sud est destiné à accueillir deux lots d'une surface de 3 612 m² et 3 457 m². Les travaux d'extension de l'avenue de Pascoaou et de viabilisation de ces deux lots sont prévus dans le bilan de l'opération.

Les autorisations administratives permettant de mettre en œuvre ce projet ont été obtenues :

- Permis d'aménager délivré par M. le Maire de Soorts-Hossegor au profit du Syndicat Mixte, le 11 Décembre 2017 ;
- Le transfert du Permis d'Aménager au profit de la SATEL, le 22 Août 2018 ;
- Le Permis d'Aménager modificatif, permettant la viabilisation du macrolot nord du lotissement, au profit de la SATEL, le 11 Décembre 2018 ;
- La déclaration préalable permettant la division du macrolot sud, au profit de la SATEL, le 6 Juin 2018 ;
- Arrêté préfectoral n°40-2016-00413 du 12 Juillet 2018 portant sur l'autorisation unique relative à l'ordonnance n°2014-619 du 12 Juin 2014 au titre du Code de l'Environnement.

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

- état récapitulatif des cessions de l'opération (sans objet) ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.



OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR

Les principales hypothèses posées pour étayer la partie prospective de ce document sont les suivantes :

- Le prix d'acquisition des terrains d'assiette de l'opération (hors zone humide) pour un montant de **1 570 300 €**, avec un paiement échelonné de ce prix sur la durée de la concession ;
- L'engagement de la viabilisation du lotissement en début d'année 2019 et la livraison de tous les aménagements en fin d'année 2019 ;
- La prise en charge par l'opération des compensations environnementales et forestières sur une durée de **30 ans**, conformément à l'arrêté préfectoral, à hauteur de **450 000 € HT** ;
- Les prix de cession de charges foncières suivantes :
 - Lots libres : **120 € HT/m²** ;
 - Macrolot sud : **80 € HT/m²**.
- La perception de trois avances de trésorerie par le Syndicat Mixte à hauteur de **450 000 € en 2020**, **173 650 € en 2021** et **160 000 € en 2022** remboursées à la fin de la concession ;
- Une participation financière à l'équilibre à hauteur de **200 000 € HT**, issue du rabais consenti à MACS sur le terrain d'assiette de leur future pépinière d'entreprise.

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2021

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **3 442 759 € HT** dont **590 070 € HT** pour l'année 2021.

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

11 – Maîtrise foncière : 792 439 € dont 205 850 € en 2021

Ce poste traite de l'acquisition des terrains de la concession nécessaires à l'aménagement et la vente des lots, ainsi que les taxes foncières et les frais de notaire.

La SATEL a acquis les parcelles comprises dans le périmètre de la concession d'aménagement, à l'exception des terrains concernés par la compensation environnementale (environ 2.47 ha), soient environ 6.16 ha correspondant au lotissement et au macrolot Sud, pour une valeur de 1 570 300 €.

Cette somme est réglée par l'opération sous la forme de neuf annuités de 175 000 €.

En 2021, une quatrième annuité de 175 000 € a été versée au Syndicat Mixte.

A noter le règlement de la taxe foncière correspondant au terrain d'assiette de l'opération pour un montant de 30 207 €.

12 – Etudes préopérationnelles : 13 595 € dont 1 830 € en 2021

Ce poste comprend principalement le remboursement des études d'urbanisme et réglementaires réalisées dans le cadre du précédent mandat d'études, mais aussi les frais de publication et de reprographie, ainsi que les frais de géomètre.

13 – Travaux : 2 199 626 € dont 281 333 dépensés en 2021

Ces frais correspondent aux travaux de viabilisation du lotissement et du macro lot au bout de l'avenue de Pascouaou. Ces travaux ont été réalisés intégralement en 2019. Les dépenses constatées en 2021 correspondent au règlement du solde des marchés de travaux.

Les marchés de travaux pour la réalisation du lotissement comprennent la viabilisation du lotissement (tranche ferme) et la partie nord de l'opération (tranche conditionnelle) initialement non aménagée, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager modificatif. Les entreprises suivantes ont été désignées à l'automne 2018 pour l'exécution de ces deux tranches.

L'ensemble de ces travaux a été réalisé en 2019, et répartis comme suit :

- Lot 1 (Terrassement, voirie et eaux pluviales) : Soubestre : 1 387 209 € HT. Le marché initial s'élevait à 1 335 301 € HT, et a été modifié par voie d'avenant pour la réalisation notamment des trottoirs en béton balayé (27 738 € HT) ou encore un ouvrage de franchissement du fossé vers la zone de compensation environnementale (6 315 € HT).
- Le solde des travaux de ce lot a été réglé en 2020 ;



OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR

- Lot 2 (Réseaux eaux usées, eau potable et défense incendie) : CEGETP / GIESPER / SEIHE : 332 841 €HT. Le marché initial s'élevait à 330 982 €HT, et a été modifié par voie d'avenant pour permettre notamment la viabilisation de trois nouvelles parcelles sur l'emprise de la pépinière d'entreprises (25 596 €HT) ;
→ Le solde des travaux de ce lot a été réglé en 2020 ;
- Lot 3 (Espaces verts et aménagements paysagers) : BEVER : 164 235 €HT,
→ L'ensemble des travaux de ce lot a été réglé en 2020.

Les réseaux secs sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEC, par les entreprises SOCAELEC et Sud Réseaux pour une participation financière à hauteur de 332 201 €HT, dont 317 626 €HT pour l'aménagement du lotissement et 14 575 €HT pour la viabilisation de l'Avenue de Pascouaou.

Le solde de ces travaux a été réglé en 2021, pour un montant de 281 333 €HT, et correspondant à la pose de l'éclairage public de l'opération.

14 – Honoraires : 83 495 € dont 16 000 € en 2021

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, et d'architecte conseil de l'opération.

La mission de maîtrise d'œuvre est assurée par le bureau d'étude technique BERCAT (43 343 €HT) et la mission d'architecte conseil du lotissement par le groupement constitué du Cabinet Broichot (Architecte) et de Virginie Albira (Paysagiste).

La mission de maîtrise d'œuvre a été soldée en 2020.

Pour l'année 2021, la somme constatée correspond aux honoraires d'architecte conseil (16 000€) pour l'élaboration de huit avis sur les permis de construire.

15 – Compensations environnementales : 75 341 € dont 11 100 € dépensés en 2021

Ce poste correspond au financement par l'opération des différentes compensations environnementales et forestières fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation unique, soit :

- Compensations des zones humides, et habitats de l'engoulevent et du fadet des laiches. L'entretien de ces surfaces de compensations devra couvrir une période de 30 ans, pour une estimation de travaux de 264 141 € (comprenant la mise en place des compensations, une mission d'AMO environnement, puis les frais d'entretien pendant 30 ans) ;
- Compensation forestière au titre du défrichement pour un montant de 60 000 €
- Compensation forestière au titre du génie écologique (habitat du chêne liège et de l'arbousier), dont les contours ont été précisés en 2022 dans une convention tri partite qui lie la Commune de Hossegor (propriétaire des parcelles concernées), l'ONF (gestionnaire forestier) et le Syndicat Mixte (bénéficiaire de l'arrêté Environnemental).

Conformément à l'arrêté, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale a été confiée à ETEN Environnement pour le suivi de la mise en place de ces compensations et de leur bonne gestion sur la durée de la concession (31 050 €HT).

L'entreprise EGAN a été retenue pour la mise en œuvre des compensations sur le volet « zone humide » et habitat du fadet des laiches, pour un montant de 42 141 €HT, et leur entretien annuel (environ 6 000 € par année).

La mise en place de ces compensations, initialement prévue au printemps 2019 a été reportée à l'automne 2019 du fait des délais de validation des services de l'Etat.

En 2021, la somme dépensée correspond à :

- La mission d'AMO Environnement d'ETEN Environnement (3 000 €) ;
- la mise en place des compensations par l'entreprise EGAN et leur entretien (8 100 €).

16 – Frais financiers : 80 392 € dont 20 321 € en 2021

Cette dépense intègre les frais financiers sur l'emprunt de 2M€ contracté auprès de la Banque Postale.

17 – Rémunération du concessionnaire : 197 871 € dont 53 637 € en 2021

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



OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR

18 – Frais divers : 0 € dont 0 € en 2021

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...

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021.

Les recettes hors taxes perçues depuis le début de l'opération s'élèvent à **2 301 226 € HT, dont 1 424 160 € HT** réalisées en 2021.

21 – Cessions de terrains : 2 280 760 € dont 1 424 160 € perçus en 2021

Ce poste correspond à la cession des terrains viabilisés par l'opération d'aménagement.

Ces recettes prévisionnelles sont réparties comme suit :

- Cession de deux lots (lots A et B) au niveau du macrolot sud : 6 069 m² à 80 €/m²
- Cession de 21 lots libres du lotissement : 39 390 m² à 120 €/m²

Au 31 Décembre 2021, 13 lots ont été vendus, pour un total de 21 594 m² et une recette de 2 280 760 €HT, soit près de 50% de la commercialisation de l'opération.

En 2021, les 7 lots suivants ont été vendus, pour total de 13 072 m² et une recette de 1 424 160 €HT :

- Lot 9 (Jean Gonon) à 119 760 €HT ;
- Lot 14 (Golf One 64) à 210 240 €HT ;
- Lot 15 (SCI Kaimo) à 198 600 €HT ;
- Lot 16 (Ocean clock) à 207 600 €HT ;
- Lot 17 (Marcel Travel Poster) à 219 720 €HT ;
- Lot 21 (Gorille cycle) à 179 280 €HT ;
- Lot A (Kube) à 288 960 €HT.

22 – Participations : 0 € dont 0 € en 2021

Aucune participation financière n'est à ce jour envisagée.

23 – Produits divers : 20 446 € sans recette perçue en 2021

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

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2021

- Emprunts :

Un emprunt a été mobilisé auprès de la Banque Postale le 15 Juin 2018, à hauteur de 2 000 000 €HT, pour une durée de 9 ans à 1.29%.

- Découvert de trésorerie :

La SATEL est susceptible de mobiliser en tant que de besoins, et pour faire face à des besoins temporaires de trésorerie de l'opération, un découvert de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

**OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORT****- Avance de trésorerie :**

Deux avances de trésorerie ont été versées à l'opération au 31/12/2021 pour résorber une partie du découvert de trésorerie généré par le report de la recette liée à la valorisation du terrain de la pépinière d'entreprises :

- Une première avance de l'ordre de 450 000 € a été versée à l'opération en 2020 ;
- Une seconde avance de 173 650 € en Décembre 2021.

En complément de cette dernière, la SATEL sollicite auprès du Syndicat Mixte une avance de trésorerie supplémentaire de l'ordre de 160 000 € de manière à absorber ce découvert, portant le total des avances à 783 650 €. L'opération prévoit une restitution de cette avance à sa cloture en 2027.

V- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2021

Récapitulatif des réalisations de l'année 2021 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions réalisations 2021	Réalisations 2021	Ecart CRAC 2020 / CRAC 2021 sur l'année 2021
	(CRAC 2020)	(CRAC 2021)	
11-Maîtrise foncière	197 643	205 850	8 207
12-Etudes & frais divers	0	1 830	1 830
13-Travaux	279 053	281 333	2 280
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	12 000	16 000	4 000
15- Compensations environnementales	95 900	11 000	-84 900
16-Frais financiers	20 513	20 321	-192
17-Rémunération du concessionnaire	55 323	53 637	-1 686
18-Frais divers	0	0	0
Total dépenses	660 432	590 070	-70 362
21-Cessions	1 302 840	1 424 160	121 320
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	0	0
Total recettes	1 302 840	1 424 160	121 320

Les principaux écarts constatés entre l'année 2020 prévue dans le CRAC et celle prévue dans le CRAC 2021 sont liées aux postes suivants :

- **Compensations** : Report en 2022 du financement de la compensation défrichement pour un montant de 60 000 €, et économies sur la mise en place et suivi des compensations zones humides d'environ 25 000 € ;
- **Recettes** : liées à la bonne commercialisation de l'opération sur l'année 2021.

**OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR****VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT****1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 1 733 435 € HT****11 – Maîtrise foncière : 908 700 €**

Cette somme correspond aux cinq prochaines annuités (4 annuités de 175 000 € et 1 annuité de 170 300 €), jusqu'en 2026, que la SATEL versera au Syndicat Mixte dans le cadre du paiement du terrain.

A noter que l'enveloppe prévisionnelle destinée au règlement de la taxe foncière est estimée à 103 696 €, dont 38 400 € restant à verser.

12 – Etudes préopérationnelles : 113 084 €

Ce montant comprend le remboursement des études préalables à la fin de la concession (2027) pour 100 000 € HT, et d'autres études préalables à la retrocession à la collectivité (frais de géomètre, ...).

13 – Travaux : 126 318 €

Ce poste correspond principalement à une enveloppe de travaux de 110 000 € HT pour l'entretien des différents ouvrages, avant remise aux collectivités compétentes.

A noter que la rétrocession de l'ensemble des équipements publics de l'opération est envisagée pour l'année 2025.

14 – Honoraires : 8 000 €

Ce poste comprend les honoraires d'architecte conseil restant à réaliser.

15 – Compensations environnementales : 375 150 €

Ce poste correspond à la prise en charge par l'opération des travaux de mise en place des compensations environnementales et forestières ainsi que leur gestion annuelle sur les 30 années fixées par l'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale unique.

Ce poste comprend également la mission d'AMO environnementale confiée à ETEN pour le suivi des compensations relatives aux zones humides sur la durée de la concession.

Jusqu'à l'année de sa cloture (entre 2022 et 2026), l'opération prévoit le versement de :

- 40 800 € au titre des compensations « zones humides », soient 6 000 €/an pour les travaux de gestion de la parcelle et 10 800 € dans le cadre de la mission d'AMO environnement de ETEN Environnement. A noter que les travaux de gestion de la parcelle de compensation étaient initialement estimés à 12 000 €/an (au stade du dossier d'Autorisation Unique). Or les résultats positifs de la mise en œuvre de ces compensations et les premières dépenses d'entretien pour les années 2020 et 2021 ont permis de réévaluer le cout réel de gestion à 6 000 €/an ;
- 56 950 € au titre des compensations « génie écologique », en application de la convention tri partites entre la Commune de Soorts-Hossegor (propriétaire des parcelles concernées), l'ONF (gestionnaire forestier) et le Syndicat Mixte (bénéficiaire de l'arrêté préfectoral).

A sa cloture en 2027, l'opération prévoit le versement des sommes correspondant au budget nécessaire à la poursuite de ces compensations jusqu'à leur terme en application de l'arrêté préfectoral (durée totale de 30 ans). Ces sommes sont réparties comme suit :

- 148 000 € au titre des compensations « zones humides », soient 6 000 €/an d'entretien sur 23 années, et une enveloppe de 10 000 € pour la poursuite de la mission d'AMO environnementale sur cette même durée ;
- 69 296 € au titre des compensations « génie écologique ».

A noter le versement en 2022 des 60 000 € correspondant aux travaux de mise en place de la compensation au titre du défrichement.

**OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR****16 - Frais financiers : 62 297 €**

Ce montant correspond aux intérêts de l'emprunt engagé pour financer l'opération d'aménagement.
Aucun autre prêt ne sera sollicité d'ici la clôture de l'opération.

17 - Rémunération du concessionnaire : 131 886 €

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

18 - Frais divers : 8 000 €

Ce poste provisionne principalement des frais de promotion de l'opération d'aménagement, en vue de dynamiser sa commercialisation.

2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 2 875 560 € HT**21 - Cessions : 2 675 560 €**

L'hypothèse retenue est la cession des 9 derniers lots (hors pépinière d'entreprises) est la suivante :

- 7 lots vendus en 2022.
- Les deux derniers lots de l'opération vendus entre 2023 et 2024.

L'état de la commercialisation des 22 lots de l'extension, en Juin 2022, est résumé comme suit (cf détail dans l'annexe I):

- 15 lots vendus portant sur 23 612 m², soit une recette de 2 522 920 €HT ;
- 5 lots sous compromis portant sur 11 094 m², soit une recette de 1 331 840 €HT ;
- 2 lots sous option portant sur 5 851 m², soit une recette de 702 120 €HT.

Les quatre terrains ciblés pour l'accueil de la pépinière seront vendus à la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud (MACS) prévisionnellement en 2024 pour un montant de 80 €HT/m². A noter que le prix de vente initial de ces terrains était de 120 €HT/m².

23 - Produits divers : 0 €

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

A ce stade du projet, aucun autre produit divers n'est prévu.

24 - Participation à l'équilibre : 200 000 €

Une participation à l'équilibre de 200 000 € est prévue pour compenser la perte de recette générée par la baisse du prix de vente des terrains de la pépinière d'entreprises.

Cette participation sera versée prévisionnellement en 2024 et simultanément à la vente du terrain par MACS.

**OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORT****3°- CONCLUSION**

MONTANTS EN € HT	Bilan prévisionnel CRAC 2020	Bilan prévisionnel CRAC 2021	Ecart CRAC 2020/2021
11-Maîtrise foncière	1 672 932	1 701 139	28 207
12-Etudes préopérationnelles	111 765	126 679	14 914
13-Travaux	2 308 799	2 325 944	17 145
14-Honoraires	95 495	91 495	-4 000
15-Compensations environnementales	508 641	450 491	-58 150
16-Frais financiers	142 589	142 690	101
17-Rémunération du concessionnaire	330 378	329 757	-621
18-Frais divers	0	8 000	8 000
Total dépenses	5 170 599	5 176 194	5 595
21-Cessions	4 952 760	4 956 320	3 560
23-Produits divers	20 466	20 466	0
24-Participations	200 000	200 000	0
Total recettes	5 173 226	5 176 786	3 560
Résultat d'Exploitation	2 627	592	

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

Ces prévisions permettent d'envisager un résultat d'exploitation de cette opération à l'équilibre, à terminaison soit prévisionnellement au mois de Juillet 2027.

ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIIONS DE L'OPERATION

ANNEXE II : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

ANNEXE III : ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2021

**OPERATION : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR****ANNEXE I : RECAPITULATIF DES CESSIONS DE L'OPERATION**

Identification des lots vendus	Typologie	Année de la transaction	Surface Vendue (m ²)	Montant vente (€ HT)
Lot 3 - Surf Lounge	Commerce	2020	1 452	174 240
Lot 4 - Damien Poullenot	Photographe	2020	1 146	137 640
Lot 10 - NAPCO	Distributeurs articles glisse	2020	1 481	177 600
Lot 11 - Riddim	Production audiovisuelle	2020	1 039	124 680
Lot 12 - Tim Fraget	Photographe	2020	947	113 640
Lot B - Philippe Descacq	Pole médical	2020	2 457	128 800
Lot 9 - Jean Gonon	Shapeur	2021	998	119 760
Lot 14 - Golf One 64	Commerce	2021	1 752	210 240
Lot 15 - SCI Kaimo	Accessoires surf	2021	1 655	198 600
Lot 16 - Ocean clock	Commerce horloges	2021	1 730	207 600
Lot 17 - Marcel Travel Poster	Commerce affiches	2021	1 831	219 720
Lot 21 - Gorille cycle	Commerce vélos	2021	1 494	179 280
Lot A - Kube	Hébergement touristique	2021	3 612	288 960
TOTAL			21 594	2 280 760



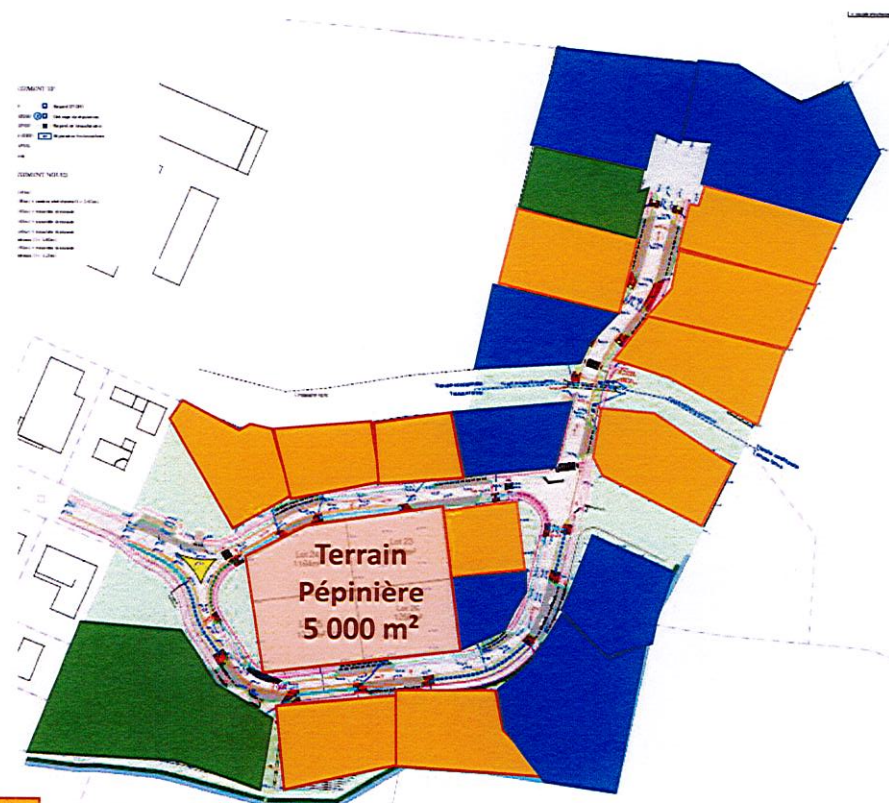
COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2021
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT - SOORTS-HOSSEGOR
ANNEXE II - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
JUN 2022



Ligne	Intitulé	Réalisé au 31/21/2021	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Bilan Nouveau
	DEPENSES	3 442 759	5 230	254 460	2 046 830	546 169	590 070	411 070	264 854	249 726	238 175	338 335	231 275	5 176 194
11	MAITRISE FONCIERE	792 439		201 500	175 418	209 671	205 850	200 000	185 000	177 000	176 000	170 700		1 701 139
1100	Acquisitions	700 000		175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	170 300		1 570 300
1110	Frais sur acquisitions	26 500		26 500										26 500
1120	Taxes Foncières	65 296			418	34 671	30 207	25 000	10 000	2 000	1 000	400		103 696
1140	Autres frais	643				643								643
12	ETUDES PREALABLES	13 595	4 382	4 617	1 516	1 250	1 830	12 000	1 084			100 000		126 679
1200	Frais de géomètre	2 962	1 132				1 830	2 000	1 084					6 046
1210	Etudes avant concession											100 000		100 000
1230	Etudes d'Impact et de Loi sur l'eau	3 000	1 750			1 250								3 000
1240	Etudes de sol	1 500	1 500											1 500
1280	Frais de reprographie et publication	2 286		2 196	90									2 286
1290	Autres études et frais divers	3 847		2 421	1 426			10 000						13 847
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	2 199 626			1 720 738	197 555	281 333	16 318	25 000	25 000	30 000	30 000		2 325 944
1300	terrassement, Voirie	1 387 209			1 368 934	18 275		16 318						1 403 527
1310	Assainissement, eau potable	354 554			351 804	2 750								354 554
1320	Electricité, éclairage, téléphone	293 027				11 695	281 333							293 027
1330	Espaces verts	164 235				164 235								164 235
1340	Autres travaux	600				600			25 000	25 000	30 000	30 000		110 600
14	Honoraires	83 495	625	20 611	29 470	16 789	16 000	6 000	2 000					91 495
1400	Honoraires MO	81 695	625	20 266	28 015	16 789	16 000	6 000	2 000					89 695
1410	Honoraires SPS	1 800		345	1 455									1 800
15	Compensations environnementales	75 341			12 750	51 491	11 100	104 572	14 770	12 804	13 404	12 304	217 296	450 491
1501	AMO suivi environnemental	20 250			12 750	4 500	3 000	4 300		3 500		3 000	10 000	41 050
1502	Zones humides	55 091				46 991	8 100	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	138 000	223 091
1503	Défrichement							94 272	8 770	3 304	7 404	3 304	69 296	186 350
16	FRAIS FINANCIERS	80 392	12	3 011	28 825	28 224	20 321	17 528	14 700	11 835	8 933	5 993	3 016	142 690
1600	Frais Financiers sur Emprunts	71 844		2 000	26 445	23 078	20 321	17 528	14 700	11 835	8 933	5 993	3 016	133 849
1610	Frais Financiers sur court terme	8 548	12	1 011	2 380	5 146							292	8 840
17	REMUNERATION	197 871	210	24 721	78 113	41 190	53 637	54 651	14 300	23 087	9 838	19 338	10 671	329 757
1700	Rémunération s/acquisitions	28 000		7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	6 812		62 812
1710	Rémunération s/dépenses	118 111	210	16 886	71 113	15 064	14 837	9 069	4 017	2 841	2 838	2 526	10 671	150 073
1720	Rémunération de commercialisation	51 761		836		19 126	31 800	38 582	3 283	13 246				106 872
1730	Rémunérations sur liquidations											10 000		10 000
18	FRAIS DIVERS							8 000						8 000
	RECETTES	2 301 226	150		20 316	856 600	1 424 160	1 929 120	164 160	782 280				5 176 786
21	CESSIONS	2 280 760				856 600	1 424 160	1 929 120	164 160	582 280				4 956 320
2100	Cession lot pépinière									400 000				400 000
2105	Cessions de terrains particuliers	1 863 000				727 800	1 135 200	1 929 120	164 160	182 280				4 138 560
2160	Cession macro lot sud	417 760				128 800	288 960							417 760
23	PRODUITS DIVERS	20 466	150		20 316									20 466
24	PARTICIPATION EQUILIBRE								200 000					200 000
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 141 533	-5 080	-254 460	-2 026 514	310 431	834 090	1 518 050	-100 694	532 554	-238 175	-338 335	-231 275	592
	AMORTISSEMENTS	641 202			211 000	213 722	216 479	219 272	222 101	224 966	227 868	1 014 457	233 785	2 783 650
9000	Emprunt	641 202			211 000	213 722	216 479	219 272	222 101	224 966	227 868	230 807	233 785	2 000 000
9100	Avance Collectivité											783 650		783 650
9200	TVA payée													
	MOBILISATIONS	2 623 650		2 000 000		450 000	173 650	160 000						2 783 650
8000	Emprunt	2 000 000		2 000 000										2 000 000
8100	Avance collectivité	623 650				450 000	173 650	160 000						783 650
8200	TVA remboursée													
	FINANCEMENT	1 982 448		2 000 000	-211 000	236 278	-42 829	-59 272	-222 101	-224 966	-227 868	-1 014 457	-233 785	0
	TRESORERIE		-5 289	1 436 391	-773 910	-205 939	843 111	2 299 693	1 976 899	2 284 487	1 818 445	465 652	592	592

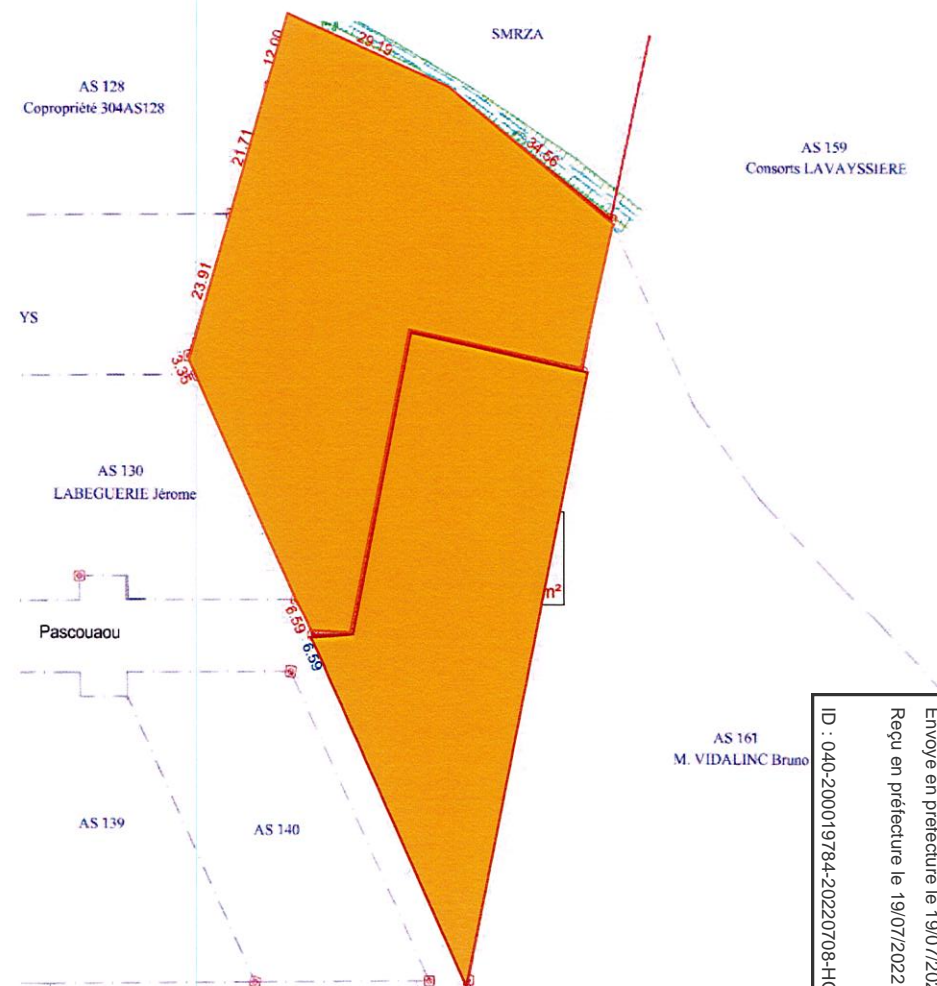
Annexe III : Etat commercialisation au 31 Décembre 2021

Le lotissement



- : 13 Lots vendus
- : 7 Lots sous compromis de vente
- : 2 Lots réservés

Macrolot Sud



Envoyé en préfecture le 19/07/2022
 Reçu en préfecture le 19/07/2022
 ID : 040-200019784-20220708-HOS_DL8_80722-DE

