



**SYNDICAT MIXTE  
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS  
D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

**N° 3**

**Objet : ZAC de L'Hermitage Northon : accord de cession sollicité par la SATEL au profit de la SAS « VITA INDUS NORTHON 1 »**

Le 9 décembre 2025,

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

Assistaient à cette réunion :

**Représentant le Département des Landes :**

- . M. Xavier FORTINON
- . Mme Sylvie BERGEROO
- . M. Louis GALDOS
- . M. Cyril GAYSSOT
- . Mme Eva BELIN
- . Mme Sylvie PEDUCASSE

**Représentant la Communauté de communes du Seignanx :**

- . Mme Isabelle DUFAU
- . Mme Nadine DURU
- . Mme Laurence GUTIERREZ
- . M. Gilles PEYNOCHE

Etaient excusés :

- . Mme Rachel DURQUETY
- . M. Olivier MARTINEZ
- . M. Marc MABILLET
- . M. Pierre PASQUIER

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes du Seignanx : Mme Séverine CASTAGNET, Responsable du Développement Economique
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement et M. Mathieu SERVILLAT, Chargé d'Opérations
- Pour le Conseil départemental :
  - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
  - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...





VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx, conclu le 28 juin 2017 entre le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de communes du Seignanx et la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes (SATEL), et notamment l'article 3.2 par lequel le Syndicat Mixte délègue à son Président en exercice le pouvoir de donner l'accord du Syndicat Mixte sur les avant-projets d'exécution et sur le choix des cocontractants de la SATEL ainsi que des bénéficiaires des cessions de terrains, quelles que soient les modalités de la cession ou de la mise à disposition, et l'article 16.2 disposant que la SATEL notifie au Syndicat Mixte, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires ainsi que le prix et les modalités de paiement de la cession envisagée,

VU la délibération n° 4 du Comité Syndical du 2 octobre 2018 approuvant, notamment, le cahier des charges de cessions ou concessions des terrains de la ZAC de l'Hermitage-Northon,

VU la délibération n° 4 du Comité Syndical du 25 novembre 2022 approuvant le modificatif n° 1 au cahier des charges de cession ou de location des terrains de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon,

VU le cahier des charges de cession ou de location des terrains de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon en vigueur, notamment l'article 4, par lequel le constructeur s'engage notamment à entreprendre les travaux dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire, et l'article 7 modifié introduisant un pacte de préférence par la SEM, le concédant de l'opération d'aménagement ou la collectivité locale titulaire ou délégataire du droit de préemption urbain bénéficie d'une priorité d'achat aux conditions particulières au cas où le constructeur déciderait de revendre son bien pendant les 10 années, à compter de la signature de l'acte authentique d'achat,

CONSIDERANT que la société VITALANDES s'associe avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la société par actions simplifiée (SAS) TEKNIARO, au sein de la SAS en cours de constitution « VITA INDUS NORTHON 1 », en vue de la conclusion avec la SATEL, d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un immeuble d'une surface plancher de 4 472 m<sup>2</sup>, comprenant un bâtiment « atelier » de 3 678 m<sup>2</sup> et un bâtiment « bureaux » de 794 m<sup>2</sup>, situé dans la ZAC de l'Hermitage-Northon, et de la signature concomitante d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) entre la SAS « VITA INDUS NORTHON 1 » et la SAS TEKNIARO,

CONSIDERANT que, dans le cadre d'une future cession au profit de la SAS « VITA INDUS NORTHON 1 » de la parcelle cadastrée Section L n° 2 072 d'une superficie de 14 145 m<sup>2</sup>, et de la contractualisation consécutive d'un bail en l'état futur d'achèvement à intervenir entre la SAS et la société TEKNIARO, il y a lieu d'étudier la demande de dérogation préalable à certaines dispositions du cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT) de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon,

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'agréer la dérogation aux articles 4 et 7 du cahier des charges de cession ou de location des terrains de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon, en autorisant à déroger aux conditions restrictives contenues dans les articles précités 4 et 7, en ce qui concerne le respect des délais d'exécution des travaux à compter de la délivrance du permis de construire et les obligations de conclusion d'un pacte de préférence, assorti d'un encadrement du prix de revente, afin que la SATEL puisse contractualiser la vente en la forme authentique à intervenir avec la SAS dénommée « VITA INDUS NORTHON 1 » ainsi que la contractualisation d'un bail en l'état futur d'achèvement par la SAS avec la SAS TEKNIARO,





- et, sans préjudice de l'article 3.2 du Traité de concession de la ZAC de l'Hermitage-Northon, d'autoriser la SATEL à signer l'acte de vente en la forme authentique avec la SAS dénommée « VITA INDUS NORTHON 1 », dans les conditions approuvées ci-avant, pour la cession de la parcelle cadastrée sur le territoire de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx Section L n° 2072 d'une superficie de 14 145 m<sup>2</sup> en vue de la construction d'un bâtiment d'activités à destination et à usage industriel avec une partie atelier et une partie bureaux en VEFA pour un prix de 6 110 000 € hors taxe, dont l'exploitation sera confiée à la SAS TEKNI AERO via la signature concomitante d'un BEFA avec la SAS « VITA INDUS NORTHON 1 ».

Le Président du Syndicat Mixte,

X<sup>T</sup>. L

Xavier FORTINON