



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 30 JANVIER 2025 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 40  
absents représentés : 16  
absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 30 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente du mois de janvier à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 22 janvier 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Éric LARROQUETTE (suppléant de M. Éric LAHILLADE), Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Virginie VAN PEVENAGE, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à M. Jean-Luc ASCHARD, M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Alexandrine AZEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Mickaël WALLYN, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à Mme Valérie CASTAING-TONNEAU, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Patrick BENOIST.

Absents excusés :

Messieurs Lionel CAMBLANNE et Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Mme Nathalie DARDY.

**OBJET : SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES ET D'ÉQUIPEMENT DES LANDES (SATEL) - APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL DE L'EXERCICE 2023**

**Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**

Conformément à l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant l'assemblée délibérante de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud au moins une fois par an, par le membre du conseil d'administration de la SATEL représentant MACS. Ce rapport a pour objectif de donner aux membres du conseil communautaire une information complète sur la société, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.



La SATEL, société anonyme d'économie mixte, a été créée le 18 octobre 1962 pour une durée de 99 ans. La SATEL est dénommée « société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes » depuis 2009. Elle a pour objet :

- d'étudier et de réaliser, pour son compte et pour le compte d'autrui et notamment des collectivités locales et de leurs établissements publics toutes opérations d'aménagement urbain, rural ou touristique, d'équipement économique ou industriel, de construction ou de restauration d'immeubles notamment ceux pouvant bénéficier de financements aidés par l'État, de création de quartiers nouveaux, qu'ils soient résidentiels ou d'activités,
- d'apporter son concours aux collectivités locales et à leurs organismes pour toutes les opérations qui lui seraient confiées en application de la législation en vigueur,
- d'assurer, en tant que de besoin, la vente, la location, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits et des ouvrages et équipements réalisés. Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

La SATEL intervient dans les domaines de la construction et de l'aménagement du territoire : en tant que maître d'ouvrage pour des opérations propres ou des concessions d'aménagement dans le cadre de conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de personnes publiques ou privées.

Le conseil d'administration de la SATEL comprend treize (13) administrateurs :

- 6 représentants du conseil départemental des Landes, actionnaire majoritaire,
- 1 représentant de la Communauté d'agglomération du Grand Dax,
- 1 représentant de la commune de Mont-de-Marsan,
- 1 représentant de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Les quatre (4) autres membres sont désignés par l'assemblée générale des actionnaires parmi les autres actionnaires. Ont ainsi été désignés :

- la Caisse des Dépôts et Consignations,
- la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes,
- le SYDEC,
- l'Office Public de l'Habitat des Landes.

Les principales activités de la SATEL pour l'année 2023 ont porté sur la poursuite des opérations dans ses domaines d'activités :

#### Activité aménagement :

- Parc d'activités Atlantisud à Saint Geours de Marenne : poursuite de l'aménagement de la zone et vente de terrains,
- ZAC Lapuyade à Biscarrosse : poursuite de l'aménagement de la zone et vente de terrains (4ème tranche),
- Extension du Parc d'Activités Pédebert à Soorts-Hossegor : vente de terrains,
- Lotissement Laborde à Saint-Vincent-de-Paul : poursuite des études,
- Requalification des espaces publics à Léon : réalisation des travaux d'aménagement du centre-bourg,
- Parc d'activités Sud Landes à Hastingues : poursuite de l'aménagement de la zone et vente de terrains.

#### Activité construction :

- réhabilitation du bâtiment de la CPAM et de la CAF à Mont-de-Marsan : assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'UGIC des Landes : réalisation des travaux,
- construction du bâtiment Xylomat à Haut-Mauco : mandat pour le compte du Département des Landes : poursuite des études de maîtrise d'œuvre,
- construction d'un nouvel EHPAD à Sabres : mandat pour le compte de la Communauté de Communes Cœur Haute Lande : poursuite des études de maîtrise d'œuvre,
- construction de logements locatifs sociaux à Pontenx Les Forges : mandat pour le compte de XL Habitat : poursuite des travaux,
- aménagement de la propriété Catachot à Arjuzanx : mandat pour le compte du Syndicat Mixte d'Arjuzanx : démarrage des travaux en avril 2023,
- réhabilitation d'un site industriel désaffecté à Saint-Vincent de Tyrosse : mandat pour le compte de la commune de Saint-Vincent de Tyrosse,
- construction du bâtiment Agrocampus 2 à Haut-Mauco : opération propre de la SATEL : finalisation des études et lancement de la consultation des travaux.

#### État des participations de la SATEL :



La SATEL est actionnaire de la société SAS VITALANDES depuis le 15 juin 2022 à hauteur de 53,13 %.

#### Description des risques/incertitudes :

Un contentieux est toujours en cours entre la société LGP Promotion et la SATEL relatif à la ZAC des Pêcheurs à Mimizan. Une somme de 11 000 € d'intérêts a été mise en recouvrement par voie d'huissier après décision du Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

#### Situation financière :

Chiffre d'affaires : 16 096 123 €  
Produits d'exploitation : 15 265 053 €  
Charges d'exploitation : 1 426 279 €  
Charges salariales : 305 941 €  
Bénéfice : 305 961 €  
Capitaux propres : 5 652 669 €  
Situation de trésorerie : 4 969 100 €  
Niveau d'endettement : 33 885 919 €

#### Perspectives de développement :

Les opérations réalisées en 2023, qu'il s'agisse des mandats, des études, des concessions d'aménagement ou des opérations menées en propre ont permis de présenter un résultat positif quasi identique à celui de l'exercice 2022. Les raisons permettant de justifier ce résultat sont les suivantes :

- poursuite sur l'année 2023 de 3 importantes opérations de restructurations / extensions de lycées landais engagées par la région Nouvelle-Aquitaine : lycée Haroun Tazieff à Saint-Paul-les-Dax, Lycée Saint Exupéry à Parentis-en-Born, Lycée Jean Garnier à Morcenx. À noter que ces opérations ont ou seront très prochainement livrées,
- la commercialisation des terrains disponibles sur les parcs d'activités économiques (Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne, Sud Landes à Hastings, Pédebert à Hossegor, Souspesse et Northon à Saint-Martin-de-Seignanx) se poursuit sur un rythme soutenu depuis 2020,
- la commercialisation de terrains à bâtir sur les différents lotissements portés en concession,
- de nouvelles concessions comme celle portant sur 7 ha et une centaine de logements à Saint-Vincent-de-Paul,
- des futures opérations conséquentes :
  - Parc d'Activités embranché fer à Laluque,
  - Extension de la Zone d'activités économiques de la Mountagnotte à Biscarrosse,
  - Extension du Parc d'activités économiques du Seignanx sur le territoire de Tarnos,
  - Extension de la ZAC Sud Landes sur Oeyregave,
  - Aménagement du quart sud-est d'Atlantisud, impacté par le tracé de la future LGV et son éventuellement extension dans le quart nord-est,
  - Extension du Parc d'activités Agrolandes à Haut-Mauco,
  - Extension de la ZAC d'habitat Lapuyade à Biscarrosse.

Il sera nécessaire qu'une partie de ces études se concrétisent et se transforment en concessions d'aménagement pour renouveler l'activité de la SATEL.

À noter sur 2023, la concrétisation de 3 concessions d'aménagements portant sur des lotissements d'habitations (Saint Julien en Born, Laluque et Mezos), 5 mandats de réalisations concernant l'aménagement (dont la requalification des centre-bourgs de Bénesse-Maremne, Levignacq, et de la station du Penon à Seignosse), 3 mandats de constructions (dont la réhabilitation de la friche Bellocq à Saint-Vincent de Tyrosse et le SDIS de Pissos pour le compte du Département).

Pour générer un niveau d'activités conséquent, la concrétisation des premiers projets portés par la filiale Vitalandes devrait permettre une moindre dépendance auprès des donneurs d'ordre publics notamment en période de concurrence accrue (notamment sur les établissements pour personnes âgées dépendantes) ou de diminution des investissements. Il en ira de même pour le développement d'opérations immobilières « en propre » destinées, en particulier au développement économique, rendu possible par l'augmentation du capital de la société. Un appel à la SEM par les principaux actionnaires pour des opérations d'envergures ou d'appui à leurs propres services dans le secteur où la SATEL est présente, serait un moyen de conforter l'outil et d'assurer sa pérennité à long terme.

En termes d'actifs, la SATEL est aujourd'hui propriétaire des volumes dédiés à l'activité de l'AFPA (environ 1 220 m<sup>2</sup> habitables) sur le site de la Caserne Bosquet, ainsi que ceux affectés à un usage commun entre les différents usagers du



bâtiment de ce site. Une démarche pourrait être engagée pour céder cet immeuble. La SATEL est également propriétaire de l'usine de production de béton bas carbone exploitée par la société MaterrUpp. Il pourrait être envisagé une cession de ce bien à la SAS Vitalandes ultérieurement.

Le rapport complet 2023 de la SATEL est annexé à la présente.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 1524-5 et D. 1524-7 ;

VU le décret n° 2022-1406 du 4 novembre 2022 relatif au contenu du rapport du mandataire prévu par l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n°107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU les statuts de la SATEL ;

VU le rapport annuel 2023 de la SATEL, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT la nécessité pour le conseil communautaire de se prononcer, après débat, sur le rapport annuel de la SATEL au titre de l'année 2023 ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver le rapport annuel de la SATEL pour l'année 2023, tel qu'annexé à la présente,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 30 janvier 2025

 Le président,  
Pierre Froustey