



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 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 : 13

absents excusés : 5

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 4 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, quatre décembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 26 novembre 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 M. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Hervé BOUYRIE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Bertrand DESCLAUX, M. Éric LARROQUETTE, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Régis GELEZ, Mme Alexandrine AZPEITIA, Mme Armelle BARBE, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Pascal CANTAU, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Nathalie DARDY, M. Gilles DOR, M. Régis DUBUS, Mme Florence DUPOND, M. Cédric LARRIEU, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Damien NICOLAS, Mme Kelly PERON, M. Serge VIAROUGE, M. Mickael WALLYN.

Absents représentés :

Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Alain SOUMAT donne procuration à Mme Florence DUPOND, M. Jérôme PETITJEAN donne procuration à M. Hervé BOUYRIE, M. Christophe VIGNAUD donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, Mme Françoise AGIER donne procuration à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Jean-Luc ASCHARD donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Géraldine CAYLA donne procuration à M. Pascal CANTAU, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN donne procuration à M. Cédric LARRIEU, Mme Séverine DUCAMP donne procuration à M. Mathieu DIRIBERRY, M. Olivier GOYENECHÉ donne procuration à M. Régis DUBUS, Mme Isabelle LABEYRIE donne procuration à Mme Isabelle MAINPIN, M. Aurelien BELLOCQ donne procuration à M. Bertrand DESCLAUX.

Absents excusés : M. Alexandre LAPEGUE, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, M. Olivier PEANNE, Mme Virginie VAN PEVENAGE.

Secrétaire de séance : M. Henri ARBEILLE.



**OBJET : FONCIER - Société d'Aménagements des Territoires et d'Equipement des Landes (SATEL) -
Approbation du rapport annuel de l'exercice 2024**

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

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.

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.

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 Maremne 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 2024 sont la poursuite des opérations dans les domaines d'activités suivants :

- l'aménagement et la commercialisation d'opérations (23 opérations en cours) dont la Zone d'activité économique « Atlantisud » à Saint-Geours-de-Maremne,
- concours à diverses collectivités ou organismes dans le cadre de mandats d'études ou de travaux, et de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (25 en cours).



Etat 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 :

Aucun litige ou contentieux n'est en cours.

Situation financière :

Chiffre d'affaires : 9 902 857 €

Produits d'exploitation : 20 576 986 €

Charges d'exploitation : 407 316 €

Charges salariales : 1 684 415 €

Bénéfice : 20 152 €

Capitaux propres : 5 641 446 €

Situation de trésorerie : 2 259 921 €

Niveau d'endettement : 32 958 897 €

Perspectives de développement :

Les opérations réalisées en 2024, qu'il s'agisse des mandats, des études, des concessions d'aménagement ou des opérations menées en propre ont permis de présenter un résultat net à l'équilibre, et un résultat d'exploitation en excédent de 82 000 €. Les raisons permettant de justifier ce résultat sont les suivantes :

- Commercialisation des terrains disponibles sur les parcs d'activités économiques (Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne, Sud Landes à Hastingues, Pédebert à Hossegor, Souspesse et Northon à Saint-Martin-de-Seignanx) se poursuit sur un rythme soutenu depuis 2020, mais va fortement régresser sur les années à venir ;
- Commercialisation de terrains à bâtir sur les différents lotissements portés en concession a sensiblement diminué, mais le volume est toujours intéressant.

Pour les années futures, il est indispensable de se projeter sur des opérations "structurantes" :

- Parc d'Activités embranché fer à Lalouque,
- Zone d'activités économiques de la Mountagnotte à Biscarrosse,
- ZAC Sud Landes sur Oeyregave,
- Quart sud-est d'Atlantisud, impacté par le tracé de la future LGV, et son éventuellement extension dans le quart nord-est,
- Parc d'activités Agrolandes à Haut-Mauco,
- 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.

Pour générer un niveau d'activités conséquent, la concrétisation des premiers projets portés par la filiale VITALANDES (Projet Needle sur Northon ou Altibasque sur Atlantisud par exemple) permettra 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.



Enfin, un appel à la SEM par ses principaux actionnaires, pour des opérations d'envergure ou d'appui à leurs propres services dans les secteurs où la SATEL est présente, serait indéniablement 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 m² habitables) sur le site de la Caserne Bosquet à Mont-de-Marsan, 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 MaterrUp. Il pourrait être envisagé une cession de ce bien à une SAS à créer, réunissant la SATEL, la Caisse des Dépôts et Consignations et la société MaterrUp, en vue d'accompagner un projet de développement du site industriel.

Le rapport complet 2024 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 Maremne 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 des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021, 28 mars 2024 et 24 juin 2025, 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 2024 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 2024 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- approuver le rapport annuel de la SATEL pour l'année 2024, tel qu'annexé à la présente,
- 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.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus



Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 4 décembre 2025

Le président,
Pierre Froustey

