Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL711-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 8 OCTOBRE 2026 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
- en exercice : 58
- présents : 46
- absents représentés : 10
- absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 8 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le huit octobre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 30 septembre 2026, 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. Régis GELEZ.

Présents : M. Régis GELEZ, Mme Ludivine LABEYRIE, M. Louis GALDOS, M. Pierre LAFFITTE, Mme Céline FOURNIER, M. Alexandre LAPEGUE, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Étienne CARRERE, M. Pierre PECASTAINGS, M. Philippe MAGIEU, M. Philippe SARDELUC, M. Philippe SAINT-MARTIN, Mme Stéphanie CHESSOUX, Mme Laetitia GIBARU, M. Jérôme PETITJEAN, M. Dominique DUHIEU, M. Thierry DUCRET-DESBIEY, M. Bertrand DESCLAUX, M. Francis BETBEDER, M. Pierre FROUSTEY, M. Dominique GRAIRE, M. Mickael WALLYN, Mme Christelle FERRANDIS, M. Éric LARROQUETTE, M. Olivier BEGUE, M. Quentin BENCHETRIT, Mme Evelyne BOUCLEY, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Antoine COELHO, M. Jean-Claude DAULOUEDE, Mme Séverine DUCAMP, M. Jean-Franck GELIBERT, Mme Cindy HERVE, M. David LALANNE, Mme Marie-Christine LANZUTTI, M. Cédric LARRIEU, M. Frédéric LARRIEU, Mme Mélyssa LELONG, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Anne MATTER, M. Damien NICOLAS, M. Olivier PEANNE, Mme Kelly PERON, Mme Sarah PITOT, Mme Lisa SARRADE, Mme Julia SASSI-CZERNIEJEWSKI.

Absents représentés : M. Jean-François MONET donne procuration à M. Damien NICOLAS, M. Sylvie DE ARTECHE donne procuration à M. Antoine COELHO, Mme Nathalie DARDY donne procuration à Mme Stéphanie CHESSOUX, M. Alain SOUMAT donne procuration à Mme Lisa SARRADE, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Frédérique CHARPENEL donne procuration à M. Francis BETBEDER, Mme Christelle DUBOS donne procuration à M. Jérôme PETITJEAN, M. Régis DUBUS donne procuration à Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. David LYS donne procuration à Mme Mélyssa LELONG, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL donne procuration à M. Pierre LAFFITTE.

Absents excusés : M. Christian LAJUS, Mme Sandrine QUIGNARD.

Secrétaire de séance : Mme Séverine DUCAMP.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL711-DE

OBJET : FONCIER - Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (SATEL) - Approbation du rapport annuel de l'exercice 2025

Rapporteur : Monsieur Régis GELEZ

La Communauté de communes est actionnaire de la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes (SATEL), qui a pour objet de contribuer à un développement territorial harmonieux, socialement équitable, économiquement viable et respectueux de l'environnement.

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 de 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 à permettre son contrôle.

La SATEL, société anonyme d'économie mixte, a été créée le 18 octobre 1962 pour une durée de 99 ans. Elle est dénommée « Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des Landes » depuis 2009.

Elle a pour objet :

- d'étudier et de réaliser, pour son compte et pour le compte d'autrui, 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, ainsi que 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, ainsi que 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.

Composition du conseil d'administration :

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 XL Habitat.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL711-DE

Principales activités de la SATEL en 2025 :

Les principales activités de la SATEL au cours de l'année 2025 ont consisté en la poursuite des opérations dans les domaines d'activités suivants :

- l'aménagement et la commercialisation d'opérations, avec 23 opérations en cours, dont la zone d'activité économique « Atlantisud » à Saint-Geours-de-Maremne
- l'accompagnement de diverses collectivités ou organismes dans le cadre de mandats d'études ou de travaux (21 en cours), ainsi que de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

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 %.

Situation financière :

- Chiffre d'affaires : 12 117 428 €
- Produits d'exploitation : 12 193 458 €
- Charges d'exploitation : 12 005 128 €
- Charges salariales : 1 735 170 €
- Bénéfice : 308 312 €
- Capitaux propres : 6 506 346 €
- Situation de trésorerie : 4 255 389 €
- Niveau d'endettement : 29 532 518 €

Perspectives de développement :

Les opérations réalisées en 2025, qu'il s'agisse des mandats, des études, des concessions d'aménagement ou des opérations menées en propre, ont permis de dégager un résultat d'exploitation excédentaire de 188 330,42 €.

Les principaux éléments permettant d'expliquer ce résultat sont les suivantes :

- la commercialisation des terrains disponibles sur les parcs d'activités économiques (Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne, Sud Landes à Hastingues, Souspesse et Northon à Saint-Martin-de-Seignanx) a sensiblement diminué,
- la commercialisation de terrains à bâtir sur les différents lotissements portés en concession a été dynamique, notamment sur les opérations de Laluque, Saint Julien en Born et Mézos.

Pour les années à venir, il est indispensable de se projeter sur des opérations conséquentes, notamment :

- le parc d'activités embranché fer à Laluque,
- la zone d'activités économiques de la Mountagnotte à Biscarrosse,
- la ZAC Sud Landes sur Oeyregave,
- le quart sud-est d'Atlantisud, impacté par le tracé de la future LGV, ainsi que son éventuelle extension dans le quart nord-est,
- le parc d'activités Agrolandes à Haut-Mauco,
- la ZAC d'habitat Lapuyade à Biscarrosse.

Il sera nécessaire qu'une partie de ces études se concrétise et se transforme en concessions d'aménagement afin de renouveler l'activité de la SATEL.

Pour générer un niveau d'activité conséquent, la concrétisation des premiers projets portés par la filiale VITALANDES (par exemple, le projet Tekniaero sur Northon ou Altibasque sur Atlantisud) permettra de réduire la 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.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL711-DE

Il en ira de même pour l'engagement d'opérations immobilières « en propre », destinées au développement économique et rendues possibles par l'augmentation du capital de la société.

Enfin, un appel à la SEM par ses principaux actionnaires, pour la réalisation d'opérations d'envergure ou l'apport d'un appui à leurs propres services dans les secteurs où la SATEL est présente, constituerait un moyen de conforter cet 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 de surface) 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 afin de 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, en début d'année 2027, de céder ce bien à sa filiale VITALANDES afin d'augmenter les fonds propres de la SEM et de lui permettre d'investir dans de nouvelles opérations.

Le rapport complet 2025 de la SATEL est annexé à la présente.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1524-5 ;

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, 24 juin 2025 et 4 février 2026, 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 2025 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 2025 ;

Après en avoir délibéré, à la majorité absolue (56 voix pour)

DÉCIDE DE :

- approuver le rapport annuel de la SATEL pour l'année 2025, tel qu'annexé à la présente,

- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire 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

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL711-DE

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 8 octobre 2026

Le président,
M. Régis GELEZ

MAREMNE ADOUR COTE-SUD
40230