



Société d'Aménagement
des Territoires
et d'Équipement
des Landes

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE

VILLE DE MONT DE MARSAN

EXERCICE 2024

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant l'Assemblée délibérante de la Ville de Mont de Marsan par le membre du conseil d'administration de la SATEL représentant la collectivité.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.



1. PRESENTATION DE LA SATEL

a) Informations générales

DENOMINATION	SATEL (Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des Landes)
DATE DE CREATION	18 octobre 1962
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	242 boulevard Saint Vincent de Paul 40990 SAINT PAUL LES DAX
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	Conseil d'Administration
NOM DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTEUR GENERAL	Olivier MARTINEZ
NOMBRE DE SALARIES	19 personnes

b) Historique

La SATEL, société anonyme d'économie mixte, a été créée le 18 octobre 1962 pour une durée de 99 ans. Depuis la composition de son actionnariat ainsi que son objet social ont été modifiés de manière non substantielle.

La SATEL est dénommée « Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des LANDES » depuis 2009.

Son siège social est situé au 242 boulevard Saint Vincent de Paul à Saint Paul Les Dax depuis 2022.

Le capital de la SATEL a été augmenté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 novembre 2021. Son capital est de 2 500 000 € décomposé en 88 059 actions.

Lors du Conseil d'Administration du 8 juin 2015 et celui du 29 octobre 2021, Monsieur MARTINEZ a été nommé Président Directeur Général de la SATEL.



c) Objet social

La société 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'Etat, 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.

d) Domaines d'activité

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.

e) Adresse du siège social

Son siège social est situé au 242 boulevard Saint Vincent de Paul à Saint Paul Les Dax.

f) Nombre de salariés

La SATEL compte 19 personnes embauchées en CDI.



g) Répartition de son capital

ACTIONNAIRES	Nombre actions	Capital détenu	% capital
Département des Landes	58 205	1 652 441 €	66.10 %
Ville de Mont de Marsan	2 000	56 781 €	2.27 %
Maremne Adour Côte Sud	1 690	47 979 €	1.92 %
Agglomération Grand Dax	1 000	28 390 €	1.14 %
Total Collège Public	62 895	1 785 591 €	71.42 %
Sydec	4 550	129 176 €	5.17 %
Caisse Epargne	2 838	80 571 €	3.22 %
Caisse des Dépôts	14 185	402 713 €	16.11 %
XL Habitat	3 330	94 539 €	3.78 %
CCI 40	170	4 826 €	0.19 %
Chambre Agriculture 40	85	2 413 €	0.10 %
M. Hirigoyen	6	170 €	0.01 %
Total Collège Privé	25 164	714 409 €	28.58 %
TOTAL	88 059	2 500 000 €	100.00 %

h) Organisation de sa gouvernance

Le Conseil d'Administration de la SATEL comprend treize administrateurs :

- 6 représentants du Conseil Départemental des Landes, actionnaire majoritaire
- 1 représentant de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax
- 1 représentant de la Ville de Mont de Marsan.
- 1 représentant de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud

Les quatre 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'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes
- le SYDEC
- l'Office Public XL Habitat

i) Noms du Président Directeur Général, des administrateurs

Les représentants aux Conseils d'Administration sont :

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Monsieur Xavier FORTINON | Représentant le Département des Landes |
| • Monsieur Olivier MARTINEZ | Représentant le Département des Landes |
| • Monsieur Cyril GAYSSOT | Représentant le Département des Landes |
| • Madame Dominique DEGOS | Représentant le Département des Landes |
| • Monsieur Jean-Marc LESPADÉ | Représentant le Département des Landes |
| • Monsieur Didier GAUGEACQ | Représentant le Département des Landes |
| • Monsieur Gilles CHAUVIN | Représentant la Ville de Mont-de-Marsan |
| • Monsieur Jean-François MONET | Représentant la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud |
| • Monsieur Philippe CASTEL | Représentant la Communauté d'Agglomération du Grand Dax |
| • Monsieur Jean-Paul TERREN | Représentant la Caisse des Dépôts et Consignations |
| • Monsieur Jean-Louis PEDEUBOY | Représentant le SYDEC |
| • Madame Maryline PERRONNE | Représentant l'Office Public XL Habitat |
| • Monsieur Vincent NYBELEN | Représentant la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes |

Monsieur Olivier MARTINEZ est Président Directeur Général.

Les représentants aux Assemblée Générales sont :

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Monsieur Olivier MARTINEZ | Représentant le Département des Landes |
| • Monsieur Gilles CHAUVIN | Représentant la Ville de Mont-de-Marsan |
| • Monsieur Hervé BOUYRIE | Représentant la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud |
| • Monsieur Philippe CASTEL | Représentant la Communauté d'Agglomération du Grand Dax |
| • Monsieur Jean-Paul TERREN | Représentant la Caisse des Dépôts et Consignations |
| • Monsieur Jean-Louis PEDEUBOY | Représentant le SYDEC |
| • Madame Maryline PERRONNE | Représentant l'Office Public XL Habitat |
| • Monsieur Vincent NYBELEN | Représentant la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes |
| • Monsieur Michel LARROUQUIS | Représentant Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes |
| • Marie-Hélène CAZAUBON | Représentant Chambre d'Agriculture des Landes |
| • Monsieur Francis HIRIGOYEN | |

Principales activités et opérations de l'année 2024

Les principales activités de la SATEL pour l'année 2024 sont la poursuite des opérations dans ses domaines d'activités :

▪ **L'aménagement et la commercialisation des opérations suivantes (concessions d'aménagement – 23 opérations en cours) :**

- Zone d'activité économiques « Atlantisud » à SAINT GEOURS DE MAREMNE
- Lotissement à usage d'habitation « Lariou » à AIRE SUR L'ADOUR
- ZAC à usage d'habitation « Lapuyade » à BISCARROSSE
- Lotissement d'activités économiques « Jeanticot » à LABRIT
- Lotissement à usage d'habitation « Lapuyade » à PEYREHORADE
- Lotissement à usage d'habitation « Les Hauts de Deyteilles » à NASSIET
- Lotissement à usage d'habitation « Goujon » à LINXE
- Lotissement d'activités économiques « Souspesse » à SAINT MARTIN DE SEIGNANX
- ZAC à usage d'activités économiques « Sud Landes » à HASTINGUES
- Lotissement à usage d'habitation « Coum de Haut » à SAINT AUBIN
- ZAC à usage d'habitation « ZAC des Trois Fontaines » à ONDRES
- Lotissement d'activités économiques « Agrolandes » à HAUT MAUCO
- ZAC à usage d'activités économiques « L'Hermitage-Northon » à SAINT MARTIN DE SEIGNANX
- Lotissement à usage d'habitation « Bellocq » à MEILHAN
- Lotissement à usage d'habitation « du Bourg Neuf » à BIAS
- Lotissement à usage d'habitation « Belloc » à MONTSOUE
- Lotissement à usage d'habitation sur les terrains Laborde à SAINT VINCENT DE PAUL
- Lotissement à usage d'habitation « Armaga » à LABATUT
- Lotissement à usage d'habitation « Le petit Bordenave » à HEUGAS
- Lotissement à usage d'habitation « Tchoupeyre » à AUDON
- lotissement à usage d'habitation « Mahiou » à SAINT JULIEN EN BORN
- Lotissement à usage d'habitation « L'Orée du Bois » à LALUQUE
- Lotissement à usage d'habitation « Avenue de la Gare » à MEZOS

La SATEL a également apporté son 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 :

▪ **La réalisation de mandats de travaux (11 mandats de réalisation en cours) :**

- Réalisation des espaces publics à LEON (Mandant : Commune de Léon)
- Réalisation d'une voie douce à LABATUT (Mandant : Commune de Labatut)
- Réalisation d'une aire de camping-car à ARJUZANX (Mandant : Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion d'une zone touristique et de loisirs sur Arjuzanx)
- Réalisation du lotissement d'activités économiques Lamarraque à GABARRET (Mandant : Syndicat Mixte d'Aménagement des Landes d'Armagnac)
- Travaux de gestion du risque inondations dans le secteur de la ZAC de Moliets-et-Maâ (Mandant : Syndicat Mixte des zones d'aménagements touristiques concertés de Moliets-et-Maâ)
- Travaux de requalification du centre bourg de RION des LANDES (Mandant : Commune de Rion des Landes)
- Travaux de modélisation de l'arrosage et de profilage du 9 trous de la ZAC de Moliets-et-Maâ (Mandant : Syndicat Mixte des zones d'aménagements touristiques concertés de Moliets-et-Maâ)
- Travaux d'extension de l'aire de Camping-Car d'ARJUZANX (Mandant : Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion d'une zone touristique et de loisirs sur Arjuzanx)
- Travaux de requalification du centre bourg de BENESSE-MAREMNE (Mandant : Commune de Bénesse-Maremmé)
- Travaux de requalification du centre bourg de LEVIGNACQ (Mandant : Commune de Lévignacq)
- Travaux de requalification de la station du Penon à SEIGNOSSE (Mandant : Commune de Seignosse)

▪ **La réalisation de mandats d'études (11 mandats d'études en cours dont 2 nouveaux mandats d'études obtenus en 2024) :**

- Etudes préalables à une opération d'aménagement à LALUQUE (Syndicat Mixte pour l'aménagement du parc ferroviaire départemental de Lalique)
- Etudes de requalification de la ZA de la Mountagnotte à BISCARROSSE (Communauté de Communes des Grands lacs)
- Etudes préalables à l'extension de la ZAC Lapuyade à BISCARROSSE (Commune de Biscarrosse)



- Etudes préalables à l'aménagement d'un lotissement d'habitation à CLASSUN (Commune de Classun)
- Etudes préalables à l'aménagement de voies douces à LABATUT (Commune de Labatut)
- Etudes préalables à l'extension de la ZAC Sud Landes à OEYREGAVE (Syndicat Mixte du Pays d'Orthe)
- Etude de faisabilité et de programmation d'un centre de vacances à MORCENX LA NOUVELLE (Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion d'une zone touristique sur le site d'Arjuzanx)
- Etude de requalification en liaison douce de l'ancienne voie de tramway sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans (Communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans)
- Etude de faisabilité et de programmation sur la Zone d'Activité Economique de Ambroise à TARNOS (Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes du Seignanx)
- *Etude de faisabilité et de programmation pour la requalification du cœur de bourg à SEIGNOSSE (Commune de Seignosse - Contrat 2024) ;*
- *Etude de faisabilité et de programmation pour l'extension de la Zone d'Activité Agrolandes à HAUT MAUCO (Syndicat Mixte Agrolandes - Contrat 2024).*

▪ **La réalisation de prestations de services et études (AMO, études de faisabilité, coordination des études d'urbanisme... - 4 missions en cours, dont 2 obtenues en 2024) :**

- Assistance à la définition d'un programme d'aménagement pour la requalification du centre bourg de MORCENX LA NOUVELLE (Commune de Morcenx la Nouvelle)
- Assistance à la définition d'un programme d'aménagement pour la requalification du centre bourg de GRENADE SUR L'ADOUR (Commune de Grenade sur l'Adour)
- *Assistance à la définition d'un programme d'aménagement pour la requalification du pôle psychiatrique Saint Anne à MONT DE MARSAN (Centre Hospitalier Intercommunal de Mont-de-Marsan et du Pays des Sources) (contrat 2024)*
- *Assistance à l'étude préalable à la création d'une foncière logement départementale (Conseil Départemental des Landes) (contrat 2024)*

Activité construction :

▪ **La réalisation de mandats de travaux (10 mandats de réalisation hors contrat avec la Région Nouvelle Aquitaine) :**

- Travaux de maintenance, rénovation et de restructuration de Lycées (Mandant : Région Nouvelle-Aquitaine – contrat renouvelé en 2023 pour 4 ans)

Pour l'année 2024, un engagement de 16,5 M€ réparti sur 55 opérations dans les 18 établissements

Des opérations majeures livrées en 2024 :

- Lycée Jean Garnier à Morcenx – Rénovation des ateliers et substitution énergétique du gaz naturel par la géothermie (12,7 M€)
- Lycée Frédéric Estève à Mont de Marsan - Substitution énergétique du gaz naturel par la géothermie (2,2M€ - mise en service en novembre 2024)

Une opération majeure en phase de désignation de la maîtrise d'œuvre :

- Cité scolaire de Peyrehorade – restructuration extension de la cité scolaire et substitution énergétique du gaz naturel par la géothermie (18 M€ - 5,5M€ CRNA + 12.5M€ CD40)

Des opérations ciblées sur la transition écologique et énergétique dans les établissements :

- Lycée Hector Serres à Oeyreluy – Substitution énergétique du fioul par géothermie (340 k€ - en cours de travaux – livraison octobre 2024)
 - Lycée Gaston Crampe à Aire sur l'Adour - Substitution énergétique du gaz naturel par la géothermie (2,35M€ - en cours d'études)
 - Lycée Charles Despiau à Mont de Marsan - Substitution énergétique du gaz naturel par la géothermie (1,5M€ - en cours d'études)
- Rénovation des installations de chauffage du centre de séminaires du Syndicat Mixte de Moliets et Maa (Mandant : Syndicat Mixte de Moliets)
- Maintenance du bâtiment AGROCAMBUS à Haut-Mauco pour le Syndicat mixte Agrolandes (mandant : Syndicat Mixte Agrolandes).
- Travaux de mise en accessibilité des bâtiments départementaux (Mandant : Conseil Départemental)
- Rénovation et transformation des bâtiments du centre de ressources et de développement « DOMOLANDES » à SAINT GEOURS DE MAREMNE (Mandant : Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint Geours de Maremne)
- Réhabilitation de la propriété Catachot à ARJUZANX pour implanter une activité de restauration (Mandant : Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion d'une zone touristique et de loisirs sur Arjuzanx – livraison en juillet 2024)
- Construction du bâtiment d'enseignement et de recherche Xylomat 2 sur le Parc d'Activités Agrolandes à HAUT-MAUCO (mandant : Département des Landes – en cours de travaux)
- Construction d'un EHPAD à SABRES (mandant : Communauté de communes Cœur Haute Landes – en cours d'études, pour un démarrage des travaux en 2025)
- Rénovation du patrimoine bâti du Syndicat Mixte de Moliets-et-Maa (Mandant : Syndicat Mixte de Moliets – contrat 2023-2026)



- Programme public multi fonctionnels avec la réhabilitation de la friche industrielle Bellocq à St Vincent de Tyrosse (Mandant : Commune de Saint Vincent de Tyrosse – contrat 2023 – en cours d'études, pour un démarrage des travaux en 2025)
- Construction d'un centre de secours à Pissos (mandant : Conseil Départemental des Landes – contrat 2023 – en cours de réalisation)
- *Construction d'une maison de santé et d'une résidence autonomie à Vieux-Boucau (concession de travaux pour le compte de la commune de Vieux-Boucau pour la réalisation de la maison de santé en rez-de-chaussée et mandat pour le compte de XL Habitat pour la réalisation de la résidence autonomie en R+ - en cours d'études) – contrat 2024*

▪ **La réalisation de prestations de services et études : (AMO, études de faisabilité, juridique, financière, ...)**

- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation d'un EHPAD à MUGRON (Travaux en cours pour une livraison finale en 2025)
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour les études préalables à la requalification du site psychiatrique Ste-Anne pour le CHI de Mont de Marsan (études préliminaires environnementales, études EDL des bâtiments, construction d'un schéma directeur énergétique et environnemental – études en cours pour une remise en 2025)
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une maison de santé à Campagne
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour les études de programmation pour la construction d'une mairie et annexe culturelle à Benesse-Maremne
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la préservation du site Fond du Lac à Seignosse pour le compte de la communauté de communes MACS
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'étude de faisabilité et la programmation du projet de rénovation et extension du laboratoire des Pyrénées et des Landes (LPL) – site de Mont-de-Marsan (avec le partenariat de la SCET)
- Dans le cadre d'un accord cadre au profit des services et des établissements publics de l'Etat :
 - Construction d'une salle d'audience à Hendaye (64) (programmation, désignation MOE)
 - Etude de capacité de la sous-préfecture de Bayonne (64)

▪ **Etudes livrées en 2024 :**

- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour les études préalables à la construction d'un groupe scolaire à Heugas (étude programmation)
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place des marchés de travaux et de prestations de services dans le cadre de la construction de l'ADIL 40 à St Vincent de Paul



▪ **Opérations effectuées par la société en opération propre**

- Requalification de l'îlot Dulamon à Mont de Marsan
- Construction de l'ensemble immobilier de bureaux Agrocampus 2 à sur le Parc d'Activités Agrolandes à Haut-Mauco (Institution Adour / CUMA 640 / Syndicat Mixte Agraolandes)
- Réhabilitation d'un immeuble au centre-ville de Gabarret avec l'aménagement d'un commerce et 2 logements sociaux
- Construction d'une structure provisoire pour la Légumerie sur le Parc d'Activités Atlantisud à St Geours-de-Maremne
- Renouvellement de locaux commerciaux au centre-bourg de la commune de Gastes
- Réhabilitation de la maison Tatry sur le lotissement « Laborde » à St Vincent-de-Paul
- Augmentation de la puissance électrique sur le site Materrup sur le Parc d'Activités Atlantisud à St Geours-de-Maremne et
- Etude pour l'extension du site Materrup sur le Parc d'Activités Atlantisud à St Geours-de-Maremne

2. RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SATEL EN 2024

a) Liste des contrats avec la Ville de Mont de Marsan

Néant

b) Avances en compte courant d'associés consenties par la Ville de Mont de Marsan

Néant

c) Garanties d'emprunt consenties par la Ville de Mont de Marsan

Néant

d) Aides octroyées au titre du développement économique par la Ville de Mont de Marsan

Néant

e) Autres concours financiers consentis par la Ville de Mont de Marsan

Néant



3. MODIFICATIONS DES STATUTS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Modification de l'article 6 - Augmentation du capital social – Assemblée Générale Mixte du 26 novembre 2021
- Modification de l'article 4 – Changement du siège social – Conseil d'Administration du 18 mars 2022

4. EVOLUTIONS DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

Le capital social de la SATEL a été augmenté par décision de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2021 :

ACTIONNAIRES	AVANT AUGMENTATION (AGM 26/11/2021)			Depuis AGM 26/11/2021		
	Nombres actions	Montant capital en €	% capital après augmentation	Nombres actions	Montant capital en €	% capital après augmentation
Département des Landes	28 670	438 938,00	57,34%	58 205	1 652 443,24	66,10%
Ville de Mont de Marsan	2 000	30 620,00	4,00%	2 000	56 780,11	2,27%
Maremne Adour Côte Sud	1 690	25 874,00	3,38%	1 690	47 979,20	1,92%
Agglomération du Gd Dax	1 000	15 310,00	2,00%	1 000	28 390,06	1,14%
Total Public	33 360	510 742,00	66,72%	62 895	1 785 592,61	71,42%
Sydec	4 550	69 661,00	9,10%	4 550	129 174,76	5,17%
Caisse Epargne	2 838	43 450,00	5,68%	2 838	80 570,98	3,22%
Caisse des Dépôts et Consignations	7 856	120 275,00	15,71%	14 185	402 712,96	16,11%
XL Habitat	1 220	18 678,00	2,44%	3 330	94 538,89	3,78%
CCI 40	85	1 301,00	0,17%	170	4 826,31	0,19%
Chambre Agriculture 40	85	1 301,00	0,17%	85	2 413,15	0,10%
M. Hirigoyen	6	92,00	0,01%	6	170,34	0,01%
Total Privé	16 640	254 758,00	33,28%	25 164	714 407,39	28,58%
TOTAL	50 000	765 500,00	100,00%	88 059	2 500 000,00	100,00%



5. ETAT DES PARTICIPATIONS DE LA SATEL

La SATEL est actionnaire de la société **SAS VITALANDES**.

Forme juridique	Société par actions simplifiées
Dénomination sociales	VITALANDES
Date d'immatriculation	15 juin 2022
Capital social	1 600 000 €
Montant de la participation	53.13 %
Nom du représentant	SATEL

Chiffres clés de Vitalandes pour l'année 2024

Total Bilan	3 210 029 €
Total endettement financier	-
Résultat net	- 98 806 €
Avance en compte courant de la SATEL	425 000 €
Augmentation de capital	-

VITALANDES est actionnaire de la société **SCI VITA INDUS NORTON 2**.

Forme juridique	Société civile immobilière
Dénomination sociales	VITA INDUS NORTON 2
Date d'immatriculation	19 juillet 2024
Capital social	1 000 000 €
Montant de la participation de VITALANDES	51.00 %
Nom du représentant	VITALANDES



6. DESCRIPTION DES RISQUES/INCERTITUDES

Aucun litige ou contentieux n'est en cours.

7. ETAT DES PROCEDURES DE PREVENTION ET DE DETECTION DES FAITS D'ATTEINTE A LA PROBITE

L'effectif de la SATEL comprend moins de cinq cents salariés, et le chiffre d'affaires ou le chiffre d'affaires consolidé n'est pas supérieur à 100 millions d'euros, l'article 17 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de l'activité économique n'est pas applicable.

8. CONTROLE DE LA SOCIETE

Commissaire aux Comptes – Cabinet LASSUS & Associés	Annuel
Chambre Régionale des Comptes	1999
Services Fiscaux	1999
URSSAF	2007 / 2014

9. MODALITE D'EXERCICE DU CONTROLE ANALOGUE POUR LES SOCIETES PUBLIQUES LOCALES

Sans objet

10. BILAN DE GOUVERNANCE

- Conseil d'Administration du 13 mai 2024 – présence du représentant de la Ville de Mont de Marsan
- Conseil d'Administration du 25 juin 2024 – présence du représentant de la Ville de Mont de Marsan
- Assemblée Générale Ordinaire 12 juillet 2024 – présence du représentant de la Ville de Mont de Marsan



11. REMUNERATION DES REPRESENTANTS DE LA COLLECTIVITE

Aucune rémunération ni d'avantage en nature ne sont perçus.

12. SITUATION FINANCIERE DE LA SATEL

Chiffres clés pour l'année 2024

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 €



RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2024 12	31/12/2023 12	31/12/2022 12	31/12/2021 12	31/12/2020 12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	765 500
Capital social					
Nombre d'actions					
Ordinaires	88 059	88 059	88 059	88 059	50 000
Nombre maximum d'actions à créer					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	9 902 857	16 096 122	18 428 604	12 698 458	11 563 924
Résultat avant impôt, participation,					
dot.amortissements et provisions	524 620	1 093 126	1 184 329	498 489	1 140 256
Dot.amortissements et provisions	504 468	685 412	1 601 436	142 353	1 045 888
Résultat net	20 152	305 940	223 754	234 920	317 665
Impôts sur les bénéfices	0	101 774	59 139	121 216	74 046
RESULTAT PAR ACTIONS					
Résultat après impôts, participation,					
avant dot.amortissements et provisions	6	13	13	6	23
Résultat après impôts, participation,					
dot.amortissements et provisions	0	3	3	3	6
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	18	18	18	18	15
Masse salariale	1 078 765	998 263	908 887	848 481	745 915
Sommes versées en avantages sociaux					
sécurité sociale, œuvres sociales...)	605 650	428 014	399 325	381 957	341 655



13. REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DU RESULTAT PAR SECTEUR D'ACTIVITES

	Fonctionnement	Concessions	Patrimoniales
Chiffre d'affaires	1 121 170 €	6 613 587 €	2 168 100 €
Résultat net	254 564 €	0 €	- 234 412 €

14. REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES POUR LES ACTIONNAIRES

	Actionnaire	Compte propre	Autres personnes
Fonctionnement	123 918 €	129 179 €	868 073 €
Concessions	0 €	0 €	6 613 587 €
Patrimoniales	0 €	2 168 180 €	€

15. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

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 :

- La commercialisation des terrains disponibles sur nos 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 ;
- La 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 « conséquentes ». En se référant aux études en cours portées par la SATEL, nous pouvons pointer les projets suivants :

- Parc d'Activités embranché fer à Laluque
- Extension de la Zone d'activités économiques de la Mountagnotte à Biscarrosse
- 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.

A noter également, un très net ralentissement des investissements de la Région Nouvelle Aquitaine sur ses établissements scolaires, et ce, sur l'ensemble de son territoire. Néanmoins, l'opération de restructuration de la cité scolaire Jean Taris à Peyrehorade est engagée. Sa première tranche porte sur un budget travaux de plus de 12 M€ HT. Le jury de concours a attribué le marché de maîtrise d'œuvre courant avril 2025, et l'opération sera pleinement engagée en études dès cette année.

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.

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. L'opération Agrocampus 2 qui a été livrée en avril 2025 en est l'exemple. Les projets à venir concernent l'ilôt Dulamon à Mont de Marsan, le bâtiment commercial/social à Gastes, ou le bâtiment industriel Tekniaero à Saint Martin de Seignanx.

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, ainsi que ceux affectés à un usage commun entre les différents usagers du bâtiment 070 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.