

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 06 juillet 2023

Délibération n° 2023-07-04

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 30/06/2023
En exercice	29	Date de l'affichage : 30/06/2023
Qui ont pris part à la délibération	28	

Présents : Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Christine VICENTE ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; Serge ARLA ; Sonia DYLBAITYS ; Christian BURGARD ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Miguel FORTE ; Vincent POURREZ ; Cyril DURU ; Christel EYREHAMOUNO ; Delphine OUVRANS ; Mylène LARRIEU ; Sébastien ROBERT ; Jean-Pierre LABADIE ; Carine REY ; Bertrand LEIRIS ; David PERRIARD ; Maya VALLART.

Absents excusés :

Nadine DURU donne procuration à Cyril DURU en date du 23 juin 2023
Jérôme NOBLE donne procuration à Frédéric LAHARIE en date du 06 juillet 2023
Cindy ESPLAN donne procuration à Christine VICENTE en date du 05 juillet 2023
Senay OZTURK donne procuration à Pierre PASQUIER en date du 06 juillet 2023
Vincent BAUDONNE donne procuration à Miguel FORTE en date du 04 juillet 2023
Alain CALIOT donne procuration à Mylène LARRIEU en date du 03 juillet 2023

Absent :

Davy CAMY

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

OBJET : Présentation du Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAAC) 2022 dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC des Trois Fontaines

Vu la délibération en date du 19 juin 2015 par laquelle ont été approuvés le choix de la SATEL en tant qu'aménageur de l'éco-quartier des Trois Fontaines et le traité de concession définissant les relations entre la commune et la SATEL.

Vu les dispositions des articles 20 et 21 du traité de concession par lesquelles l'aménageur doit adresser chaque année à l'autorité un Compte-Rendu d'Activités (CRAAC) qui comprend :

- L'état financier prévisionnel global actualisé
- Le plan global de trésorerie,



- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé.

Considérant les éléments exposés par la SATEL (voir annexe jointe) pour retracer les principaux points de l'année 2022 selon le formalisme habituel du Compte-Rendu Annuel d'Activité (CRAAC) :

- Le prix d'acquisition des terrains d'assiette du projet issu de la décision du juge de l'expropriation après jugement en cours d'appel en date du 13 Novembre 2017 ;
- Le portage par l'EPFL, pour le compte de la mairie, des terrains acquis à l'amiable et par voie d'expropriation et le remboursement par l'opération suivant l'avancement de la commercialisation ;
- Les prix de cession des charges foncières :
 - Locatif social : 160 €HT/m² Surface De Plancher (SDP);
 - Accession sociale : 200 €HT/m² SDP;
 - Prix maîtrisé : 330 €HT/m² SDP;
 - Marché libre : 390 €HT/m² SDP puis 430 €HT/m² SDP pour les lots S9 et S10 ;
 - Réflexion sur les modalités de construction d'équipements et/ou de services de proximité des îlots S4 et S7 ;
- Une viabilisation de la seconde phase de l'opération à partir de l'été 2020 et la réalisation des travaux de finition des espaces publics en 2024 ;
- La commercialisation des deux dernières tranches de l'opération en trois étapes :
 - 2020 : Macro-lots S5 (Crédit Agricole Immobilier) et S11 (EIFFAGE);
 - 2022 : Macro-lots S6 (Le COL), S8 (Le COL) et S10 (EDEN Promotion);
 - 2024 : Macro-lot S9.
- Dans le cadre du recours CHAURAY, le versement à hauteur de 1.020.500 €HT de la participation de l'opération à la réalisation d'équipements publics communaux ainsi que la participation au renforcement de la STEP d'Ondres à hauteur de 550 000 €HT (montant à reverser par la Commune au Sydec) ;
- Le retrait de l'aménagement de l'entrée de ZAC et de sa façade sur la RD26 comprenant les travaux et la maîtrise d'œuvre ;
- Une prolongation de la date de clôture de la concession au 31/12/2024 pour correspondre aux calendriers de réalisation des travaux de finitions et de rétrocession des espaces publics de l'opération.



Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Publié le 11/07/2023

ID : 040-214002099-20230706-DELIB2023_07_04-DE



Considérant le CRAAC 2022 établi par la SATEL tant sur la partie « réalisée » que sur la partie « prévisionnel », et notamment les principales hypothèses proposées par l'aménageur ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : le Compte-Rendu Annuel d'Activités (CRAAC) 2022, et ses annexes, présenté par l'aménageur de la ZAC des Trois Fontaines est approuvé.

ARTICLE 2 : les hypothèses sur lesquelles le budget prévisionnel de la ZAC des Trois Fontaines, a été établi, sont validées

ARTICLE 3 : Madame le Maire est chargée d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de cette délibération,

ARTICLE 4 : La présente délibération peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État dans le département et de sa publication. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site www.telerecours.fr, par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

(Sceau)



Pour extrait conforme,

Le 10 juillet 2023,

Le Maire,

Le Maire,

BELIN

Acte rendu exécutoire le ..M... / ..07... / 2023

- après télétransmission électronique le ..M... / ..07... / 2023

- et mise en ligne sur le site de la commune le ..M... / ..07... / 2023



Satel

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES POUR L'ANNEE 2022
 ZAC DES TROIS FONTAINES - ONDRES
 ANNEXE 1 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
 JUIN 2023

Ligne	Intitulé	Réalisé au 31/12/2022	2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	Nouveau
	DEPENSES	8 292 736	949	523 514	158 903	2 574 245	411 531	1 996 468	707 545	1 919 580	428 595	1 064 166	9 783 497
11	MATRISE FONCIERE	3 135 885	-	-	37 234	1 653 365	87 740	1 353 447	1 580	2 520	66 600	1 000	3 203 465
1100	Acquisitions amiables	1 390 627	-	-	-	125	-	1 353 268	-	-	-	-	1 390 627
1105	Acquisitions expropriation	1 647 232	-	-	37 234	1 647 232	-	-	-	-	-	-	1 647 232
1110	Frais sur acquisitions	93 384	-	-	-	5 841	87 543	-	-	-	65 000	-	158 384
1120	Taxes Foncières	4 643	-	-	-	167	197	179	1 580	2 520	1 600	1 000	7 243
12	ETUDES PREALABLES	280 411	900	208 762	720	11 121	23 600	5 815	25 799	3 694	5 350	5 000	290 761
1200	Frais de géomètre	24 764	-	5 540	-	2 700	3 850	4 370	4 610	3 694	2 000	4 000	30 764
1210	Etudes avant concession	201 722	-	201 722	-	-	-	-	-	-	-	-	201 722
1220	Elaboration Dossier de Réalisation	24 500	-	-	4 545	14 620	1 445	3 890	-	-	-	-	24 500
1280	Frais de reprographie et publication	2 680	900	-	720	530	530	-	-	-	2 350	-	5 030
1290	Autres études et frais divers	26 745	-	1 500	-	3 346	4 600	-	17 299	-	-	1 000	28 745
13	FRAIS D'AMENAGEMENT	2 059 132	-	-	-	642 237	137 766	502 893	576 781	199 455	246 250	863 122	3 168 504
1300	Voie, chemins, parkings	912 146	-	-	260 333	20 427	305 944	225 033	100 409	123 783	242 197	242 197	1 278 126
1310	Assainissement, eau	428 972	-	-	269 805	51 761	86 485	20 921	-	11 635	33 680	474 287	474 287
1320	Electricité, éclairage, téléphone	425 295	-	-	94 987	450	41 227	217 243	71 388	-	165 838	591 133	591 133
1330	Espaces verts	281 392	-	-	17 112	65 128	69 236	102 257	27 658	110 832	281 407	673 631	673 631
1340	Allées et révisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80 000	80 000	80 000
1350	Entretiens ouvrage avant remise	11 327	-	-	-	-	-	-	11 327	-	60 000	60 000	71 327
14	HONORAIRES	413 304	-	103 503	106 200	55 522	10 665	26 262	56 020	57 132	33 390	65 000	513 694
1400	Honoraires MO	344 629	-	103 503	94 855	44 603	3 234	19 920	39 351	39 162	18 000	62 000	424 629
1410	Honoraires SPS	3 548	-	-	345	1 485	233	-	1 485	-	-	3 000	6 548
1450	Honoraires coordination OP Immobilières	67 127	-	-	11 000	9 434	7 198	6 243	15 183	17 970	15 390	-	82 517
15	PARTICIPATIONS A EQUIPEMENTS PUBLICS	1 570 500	-	188 088	-	81 600	-	106 488	-	1 570 500	-	-	1 570 500
1500	Participations aux équipements publics	1 020 500	-	-	-	-	-	-	-	1 020 500	-	-	1 020 500
1501	Renforcement station épuration	550 000	-	-	-	-	-	-	-	550 000	-	-	550 000
1502	Participations acquisitions foncières	-	-	188 088	-	81 600	-	106 488	-	-	-	-	-
16	FRAIS FINANCIERS	99 580	6	2 200	-	34 175	21 500	20 200	12 900	8 600	6 306	7 574	113 460
1600	Frais Financiers sur Emprunts	99 242	-	2 000	-	34 042	21 500	20 200	12 900	8 600	4 300	-	103 542
1610	Frais Financiers sur court terme	339	6	200	-	133	-	-	-	2 006	7 574	-	9 919
17	REMUNERATION	634 329	43	20 570	14 749	216 246	81 477	190 918	32 647	77 680	63 699	117 470	815 498
1700	Rémunération s/acquisitions	121 536	-	-	1 489	65 641	253	54 153	-	-	-	-	121 536
1710	Rémunération s/dépenses	202 423	43	20 570	6 060	34 211	14 291	22 003	30 147	75 097	16 017	45 070	263 509
1720	Rémunération de commercialisation	310 370	-	-	7 200	116 393	66 932	114 762	2 500	2 583	47 682	62 400	420 452
1730	Rémunérations sur liquidations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 000	10 000
18	FRAIS DIVERS	97 595	-	391	-	43 180	48 794	3 421	1 819	-	5 000	5 000	107 595
1800	Assurances	456	-	190	-	207	207	-	147	-	-	-	456
1820	Dépenses publicité - Promotion	56 640	-	391	-	42 714	8 450	3 215	1 870	-	5 000	5 000	66 640
1830	Autres frais	40 499	-	-	-	276	40 127	-	96	-	-	-	40 499
1900	TVA non récupérable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECETTES	7 915 340	150	150	150	2 891 000	1 025 880	2 619 282	70 000	1 308 728	993 383	1 300 000	10 208 723	
21	CESSIONS	7 795 780	-	-	-	2 891 000	1 025 880	2 608 200	-	1 270 700	993 383	1 300 000	10 089 163
2101	Macrolot N1	-	-	-	-	326 400	-	-	-	-	-	-	326 400
2102	Macrolot N2	-	-	-	-	1 800 000	-	-	-	-	-	-	1 800 000
2103	Macrolot S1	-	-	-	-	764 600	-	-	-	-	-	-	764 600
2104	Macrolot S2	-	-	-	-	-	750 000	-	-	-	-	-	750 000
2108	Macrolot S3	-	-	-	-	-	275 880	-	-	-	-	-	275 880
2110	Macrolot S5	-	-	-	-	-	-	1 012 200	-	-	-	-	1 012 200
2115	Macrolot S6	-	-	-	-	-	-	-	625 040	-	-	-	625 040
2130	Macrolot S8	-	-	-	-	-	-	-	646 660	38 000	-	-	684 660
2140	Macrolot S9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 300 000	-	1 300 000
2145	Macrolot S10	-	-	-	-	-	-	-	-	955 383	-	-	955 383
2150	Macrolot S11	-	-	-	-	-	-	1 596 000	-	-	-	-	1 596 000
22	PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS ET SUBVENTIONS	117 695	-	-	-	-	-	11 082	70 000	36 613	-	-	117 695
23	PRODUITS DIVERS	1 865	150	150	150	-	-	-	-	1 415	-	-	1 865
24	PARTICIPATION EQUILIBRE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RESULTAT D'EXPLOITATION	- 377 396	799	523 364	158 753	316 755	614 349	622 814	637 545	610 852	566 788	235 834	425 226
	AMORTISSEMENTS	2 091 634	-	-	-	333 333	333 333	333 333	333 333	758 300	2 333 333	-	4 424 967
9000	Emprunt	1 666 667	-	-	-	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	-	2 000 000
9100	Avance Collectivité	424 967	-	-	-	-	-	-	-	424 967	-	-	424 967
	MOBILISATIONS	4 000 000	-	2 000 000	-	-	-	2 000 000	-	-	-	424 967	4 424 967
8000	Emprunt	4 000 000	-	2 000 000	-	-	-	2 000 000	-	-	-	-	4 000 000
8100	Avance collectivité	-	-	-	-	-	-	-	-	-	424 967	-	424 967
	FINANCEMENT	1 908 366	-	2 000 000	-	333 333	333 333	1 666 667	333 333	758 300	2 333 333	424 967	-
	TRESORERIE	-	900	1 465 688	1 451 037	1 499 949	2 216 942	4 671 868	3 686 200	1 034 900	266 227	425 226	425 226

A. O. R.

RECEPTION PARTIELLE

26/9/2022

Avancement des Travaux

Plan de Synthèse

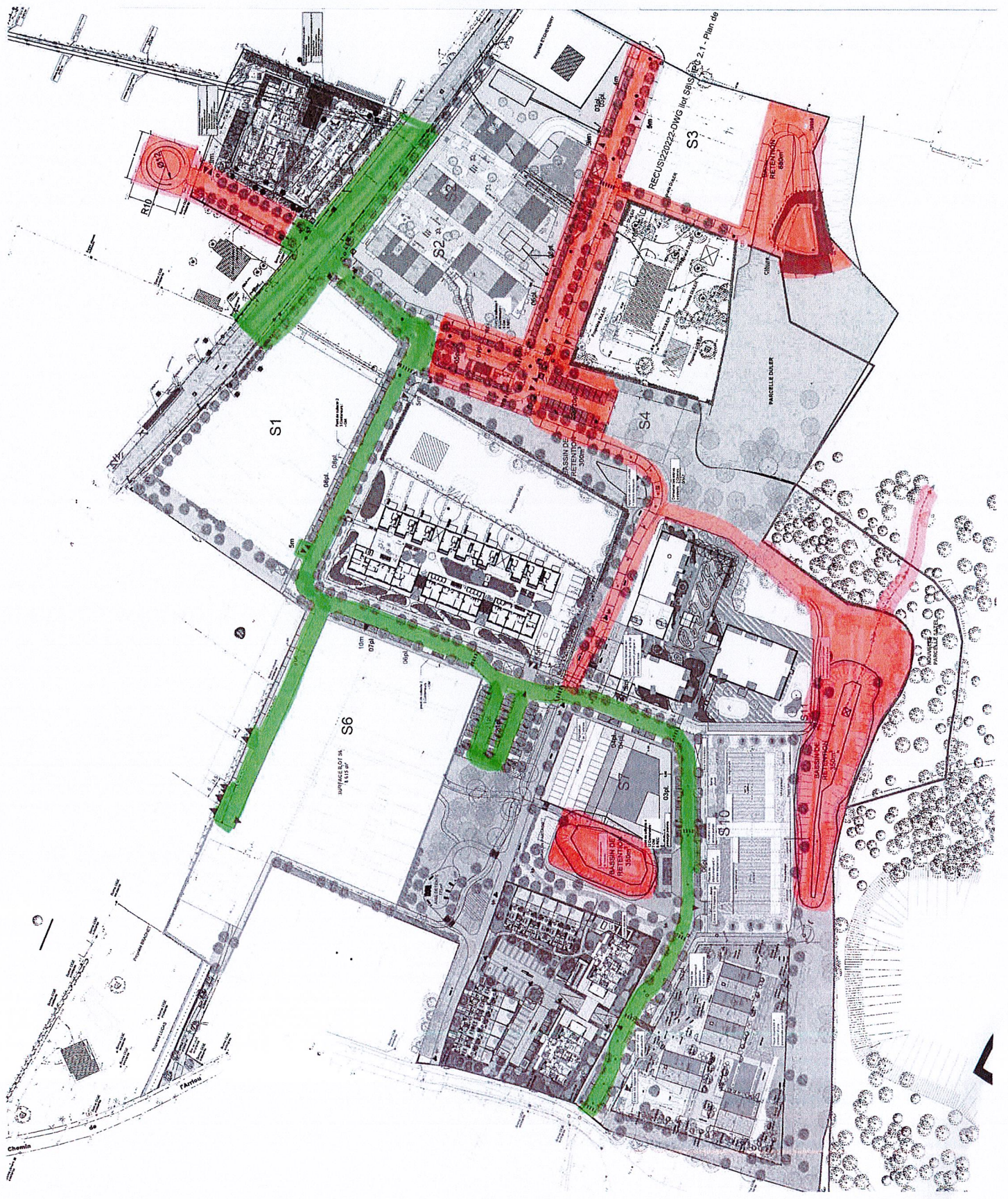
— OUVRAGES TERMINÉS SAUF MOBILIER URBAIN



— OUVRAGES TERMINÉS PROVISAIREMENT :



- RESEAUX EN PLACE ET ÎLOTS VIABILISÉS
- ARBRES PLANTÉS
- VOIRIE PRINCIPALE EN GRAVE - GRIFFE



Annexe III - Commercialisation

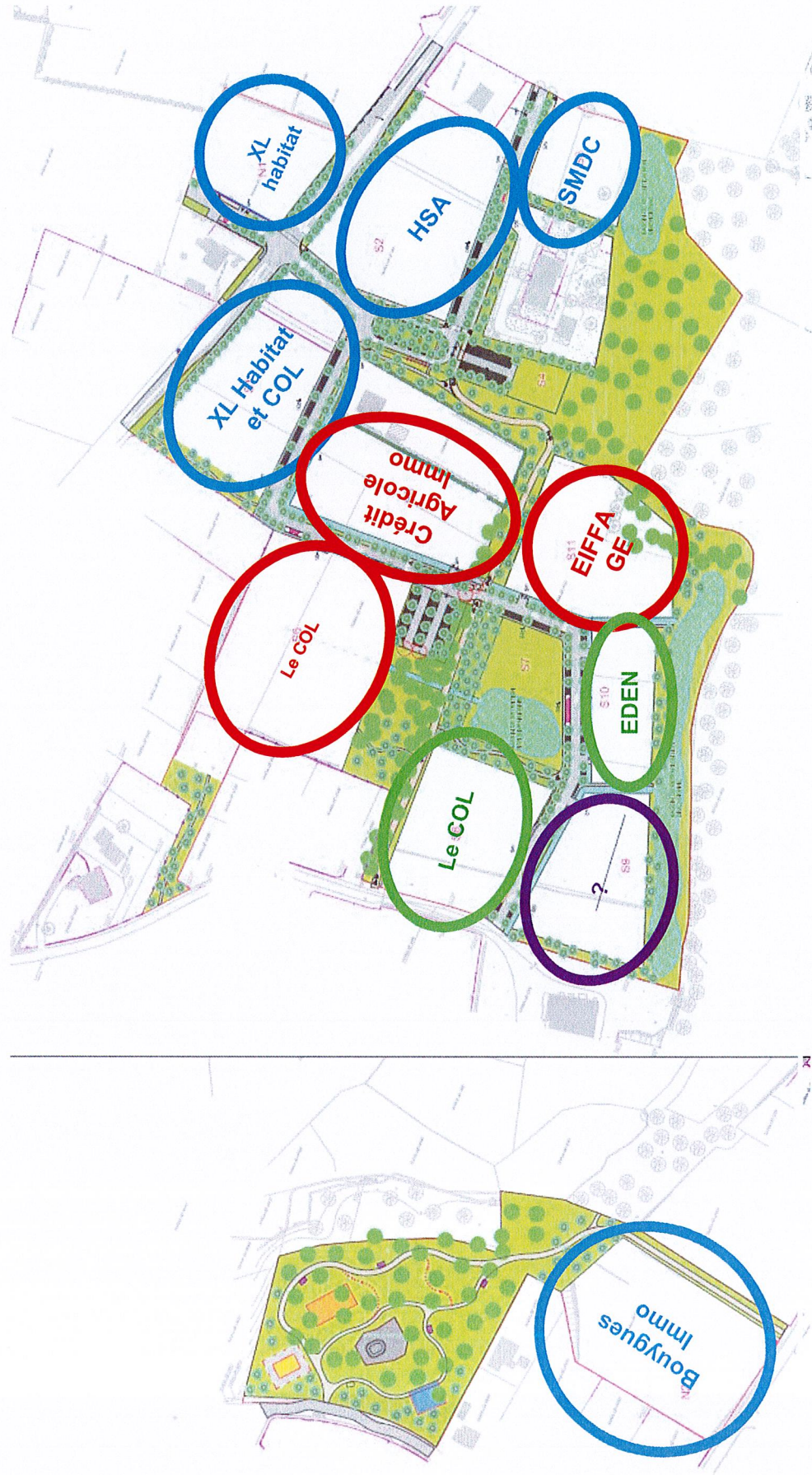
Phase 1

Phase 2

Phase 3

Phase 4

Satel





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

Compte rendu annuel d'activités 2022

Nom de la Collectivité	Commune de Ondres
Nom de l'opération	Ecoquartier des Trois Fontaines
Numéro de l'opération	C 42
Date	Juin 2023

I-PREAMBULE

Le Commune de Ondres a concédé l'aménagement d'une ZAC d'habitation dénommée ZAC des Trois Fontaines, à la Satel, par le biais d'une concession d'aménagement signée le 19 Juin 2015 pour une durée de 8 ans.

Cette opération d'aménagement, qui couvre une surface de 11.7 ha, est desservie par la RD26 à l'entrée Est du centre bourg de Ondres. Il s'agit du premier volet opérationnel d'une réflexion plus globale engagée par la Commune portant sur une éventuelle extension à long terme de son bourg sur une surface d'environ 40 ha.

Les autorisations administratives permettant de mettre en œuvre ce projet ont été obtenues :

- Avis favorable de la DREAL pour l'étude d'impact : 10 Octobre 2012 ;
- Approbation par le Conseil Municipal du Dossier de Création de la ZAC, mise à disposition de l'étude d'impact, et bilan de la concertation le 29 Mars 2013 ;
- Autorisation relative à la loi sur l'eau : 15 Avril 2013 ;
- Arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet (DUP) le 7 Mars 2014 ;
- Approbation du Dossier de Réalisation de la ZAC par le Conseil Municipal le 28 Octobre 2016.

Répartie sur deux sites, cette ZAC multisites a pour objectif de proposer une offre en logements diversifiée, répondant aux enjeux de densité fixés par le SCOT, offrant des espaces publics de qualité avec un maillage doux vers le centre de Ondres et ses équipements.

Cette offre représente environ 480 logements répartis en 11 macrolots dont la viabilisation a été réalisée en 2 phases et la commercialisation 3 phases, réparties comme suit :

- La commercialisation des macrolots de la première tranche a été réalisée en 2018 et la viabilisation de celle-ci a été terminée au printemps 2019.
- La commercialisation de la deuxième tranche est intervenue en 2020.
- La viabilisation du reste de l'opération a été réalisée entre 2020 et 2021 et la commercialisation des trois derniers ilots est prévue pour l'année 2022.

La réalisation des travaux de finitions se fera en une seule fois durant l'année 2024.

Un avenant n°1 portant sur la prolongation de l'opération a été signé le 6 décembre 2021.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte en annexes :

- 1 - le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération ;
- 2 - un plan de phasage prévisionnel ;
- 3 - un plan repérant la programmation des différents macrolots.

Les principales hypothèses posées pour étayer la partie prospective de ce document sont les suivantes :

- **Le prix d'acquisition des terrains d'assiette du projet issu de la décision du juge de l'expropriation après jugement en cours d'appel en date du 13 Novembre 2017 ;**
- **Le portage par l'EPFL des terrains acquis à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la collectivité, et remboursés par l'opération suivant l'avancement de l'opération ;**
- **Les prix de cession de charges foncières suivantes :**
 - **Locatif social : 160 €HT/m² SDP ;**
 - **Accession sociale : 200 €HT / m² SDP ;**
 - **Prix maîtrisé : 330 €HT / m² SDP ;**
 - **Marché libre : 390 €HT /m² SDP, puis 430 €HT/m² SDP pour le lot S10 et 480 €HT/m² SDP pour le lot S9.**
 - **La commercialisation des îlots S4 et S7 pour la construction, par un promoteur privé d'équipements et/ou services de proximité.**
- **La réalisation des travaux de finitions des espaces publics de la ZAC (phase 2) en 2024 ;**

OPERATION : ECOQUARTIER DES TROIS FONTAINES A ONDRES

- **La commercialisation des deux dernières tranches de l'opération en deux étapes :**
 - **2020 : Macro-lots S5 (Crédit Agricole Immobilier) et S11 (EIFFAGE) ;**
 - **2022 : Macro-lots S6 (Le COL), S8 (Le COL) et S10 (EDEN Promotion).**
 - **2024 : Macro-lot S9.**
- **Dans le cadre du contentieux CHAURRAY, la SATEL a versé en 2022 par anticipation la participation aux équipements publics (1 020 500 € HT) ainsi que la participation au renforcement de la STEP de Ondres à hauteur de 550 000 € HT (suite à l'accord du SYDEC). Ce montant sera ensuite reversé au SYDEC par la Commune.**
- **La sortie des travaux d'aménagement de l'entrée de la ZAC et de sa façade sur la RD26 des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre ;**
- **Une prolongation de la date de clôture de la concession au 31/12/2024 pour correspondre aux calendriers de réalisation des travaux de finitions et de retrocession des espaces publics de l'opération.**

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **8 292 736 € HT dont 1 919 580 € HT** pour l'année 2022.

11 – Maîtrise foncière : 3 135 885 € dont 2 520 € en 2022

La synthèse des acquisitions foncières est la suivante :

- Acquisitions à l'amiable :
 - Lucas/Brachet : 1 628 m² pour un montant de 37 234 € ;
 - Girel : 250 m² pour un montant de 6 805 € ;
 - Amestoy : 10 822 m² pour un montant de 216 440 € ;
 - Claverie : 3 948 m² pour un montant de 408 000 € ;
 - CdC du Seignanx : 4 008 m² pour un montant de 56 455 € ;
 - Lissalde : 11 752 m² pour un montant de 259 544 € ;
 - Destremaut : 522 m² pour un montant de 12 256 € ;
- Acquisitions par voie d'expropriation :
 - Chaurray : 8 088 m² pour un montant de 179 000 € ;
 - Courrèges : 22 982 m² pour un montant de 892 000 € ;
 - Duler/Betbeder : 51 846 m² pour un montant de 970 000 €.

La Mairie de Ondres a bénéficié du portage de l'EPFL dans l'acquisition de ces terrains. L'opération a remboursé la Mairie suivant les échéances de versements contractualisés avec l'EPFL et à l'avancement de l'opération jusqu'en 2019.

L'acquisition du solde des terrains d'assiette de l'opération est intervenue en 2020.

Les dépenses constatées en 2022 correspondent au paiement de la taxe foncière (2520 €).

12 – Etudes préopérationnelles : 280 411 € HT dont 3 694 € HT en 2022

Ce poste comprend principalement les études d'urbanisme et réglementaires, mais aussi les frais de publication et de reprographie, ainsi que les frais de géomètre.

En 2022, 3694 € de frais de géomètre ont été dépensés.

13 – Travaux : 2 059 132 € HT dont 199 455 € HT en 2022

Ce poste correspond aux frais d'aménagement du quartier.

La première tranche de travaux de la ZAC a été livrée au printemps 2019 et a permis de viabiliser les cinq premiers macrolots de l'opération et les premiers aménagements paysagers du quartier (plantation des arbres).

OPERATION : ECOQUARTIER DES TROIS FONTAINES A ONDRES

Les travaux de viabilisation primaire de la seconde moitié de la ZAC ont commencé en Juin 2020 et ont été livrés en Octobre 2021.

Les travaux de finitions de la phase 1 d'aménagement ont débuté en novembre 2021 et se sont achevés en septembre 2022.

Au 31 Décembre 2022, pour les trois lots, un total de 2 059 132 €HT a été dépensé, dont 199 455 € HT en 2022 :

- Lot 1 : Terrassement et voirie : Entreprise COLAS : 912 146 €HT dépensés, dont 100 410 €HT en 2022 ;
- Lot 2 : Réseaux eaux pluviales, eaux usées, eau potable et défense incendie : Entreprise SNATP : 428 972 €HT dépensés, dont 0 €HT en 2022 ;
- Lot 3 : Espaces verts (y compris entretien) et aménagements paysagers : Entreprise Lafitte Paysages : 281 391 €HT dépensés, dont 27 658 €HT.

La somme de 425 935 €HT (dont 71 388 €HT en 2022) a été facturée par le SYDEC dans le cadre des travaux de réseaux secs sous sa maîtrise d'ouvrage.

A noter qu'en 2021, les travaux relatifs à la réalisation du carrefour d'entrée équivalant à 68 162 €HT ont été retirés du lot 1 COLAS (67 112€HT) et du lot 2 SNATP (1050 €HT). La Commune d'Ondres étant désormais maître d'ouvrage de l'aménagement la RD26 dans son ensemble (y compris de l'entrée de la ZAC).

14 – Honoraires : 415 304 € HT dont 57 132 € HT en 2022

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, de contrôle technique, de coordination ordonnancement et pilotage de chantier.

L'équipe de maîtrise d'œuvre composée d'Alain Charrier (remplacé en 2021 par Myriam WEYLAND), Paul Trouillot et INGEROP, est liée à la SATEL par un contrat d'Accord Cadre qui comprend les missions suivantes :

- Dossier de Réalisation de la ZAC ;
- Maîtrise d'œuvre des équipements publics de la ZAC ;
- Adaptation du document d'urbanisme ;
- Mission d'architecte coordonateur de la ZAC.

Pour l'année 2022, cette somme correspond au solde de la mission de SERVICAD qui a réalisé l'AVP pour l'aménagement du chemin de l'Arriou, de la rue Darrigrand et du chemin de Cantine (2580 € HT), aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux de la seconde tranche de la ZAC (36 582 € HT) et à la mission de coordination des opérations immobilières (17 970 €HT).

A noter qu'en 2021, les honoraires de maîtrise d'oeuvre relatifs au suivi de chantier de la phase réalisation du carrefour d'entrée équivalant à 2500 €HT ont été retirés du marché d'INGEROP.

15 – Participations : 1 570 500 € HT intégralement dépensés en 2022

Ce poste comprend les participations de la ZAC aux équipements d'infrastructures (renforcement de la STEP de Ondres), de superstructure (équipements publics communaux).

En 2022, dans le cadre du contentieux CHAURRAY, la SATEL a versé par anticipation :

- 1 020 500 € HT au titre de la participation aux équipements publics ;
- 550 000 € HT au titre de la participation au renforcement de la STEP de Ondres

A noter que les 550 000 € HT ont été versés à la Mairie d'Ondres après accord du SYDEC. La Mairie d'Ondres, à l'issue du contentieux CHAURRAY devra restituer cette somme au SYDEC.

16 – Frais financiers : 99 580 €HT dont 8 600 €HT en 2022

Cette somme correspond aux frais financiers générés par les emprunts contractés pour le financement des travaux et des acquisitions foncières.

Cette dépense intègre également les frais financiers sur court terme générés par l'éventuel découvert de trésorerie de l'opération.

OPERATION : ECOQUARTIER DES TROIS FONTAINES A ONDRES

17 – Rémunération du concessionnaire : 634 329 € HT dont 77 680 € HT en 2022

Ce montant correspond à la rémunération forfaitaire du concessionnaire fixée dans le traité de concession.

18 – Frais divers : 97 595 € HT sans dépenses en 2022

Ce poste correspond aux frais d'assurances éventuels, de taxes d'urbanisme liées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, aux dépenses de publicité, aux frais de justice et de contentieux éventuels...

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2022.

Les recettes hors taxes perçues depuis le début de l'opération s'élèvent à **7 915 340 € HT, dont une recette totale de 1 308 728 € perçue en 2022.**

21 – Cessions de terrains : 7 795 780 € HT dont 1 270 700 € HT en 2022

Ce poste correspond à la cession des 11 macrolots de la ZAC.

Après les premières cessions intervenues entre décembre 2018 et décembre 2019 des macrolots suivants N1, N2, S1, S2 et S3 (pour un montant de 2 825 880 €HT).

Les lots suivants ont été commercialisés en 2020 :

- S5 : Crédit Agricole Immobilier (32 logements en marché libre et en 6 prix maîtrisés) : 1 012 200 €HT :
- S11 : EIFFAGE (49 logements en marché libre et 8 en prix maîtrisés) : 1 596 000 €HT.

Les lots suivants ont été commercialisés en 2021 :

- S6 : LE COL (47 logements dont 18 en locatif social et 29 en BRS) : 625 040 € HT
- S8 : LE COL (28 logements en BRS) : 645 600 € HT

L'îlot S6 (Le Col) a été déposé en fin d'année 2021. La cession du terrain a été réalisée en décembre 2022 pour un montant de 625 040 €HT.

L'îlot S8 (Le COL et XL Habitat) réalisé par l'architecte Valérie DESPAGNET intègrera 28 logements en accession sociale à la propriété (de type BRS). La cession de l'îlot (645 600 € HT) est intervenue en décembre 2022.

22 – Participations : 117 695 € HT dont 36 613 € HT en 2022

Ce montant correspond à la participation de la SNC LES ERABLES pour la réalisation du plateau surélevé et de l'aire de collecte des déchets au niveau du N1.

23 – Produits divers : 1866 € HT dont 1 416 € HT en 2022

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les excédents de trésorerie de l'opération, mais aussi à d'éventuels produits de loyers perçus.

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2022

- Emprunts :

Deux emprunts ont été contractés pour le financement de l'opération :

- Un premier emprunt de 2 000 000 € contracté auprès de la Banque Postale le 10 Février 2016 et décaissés courant février 2018, pour une durée de 6 ans aux taux de 1.29% ;

OPERATION : ECOQUARTIER DES TROIS FONTAINES A ONDRES

- Un second emprunt de 2 000 000 € contracté auprès de la Caisse d'Épargne en Mai 2020, pour une durée de 3 ans aux taux de 0.45%

- Découvert de trésorerie :

La SATEL est susceptible de mobiliser en tant que de besoins, et pour faire face à des besoins temporaires de trésorerie de l'opération, un découvert de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

- Avance de trésorerie :

Aucune avance de trésorerie n'a été sollicitée jusqu'à présent, auprès du concédant.

- Avance à la Collectivité :

Dans le cadre du contentieux Chaurray, et suite à une demande de la Commune, la SATEL a versé en 2022 par anticipation et sous la forme d'une avance trésorerie le résultat prévisionnel de l'opération à hauteur de 424 927€.

Le remboursement de cette avance est prévu à la clôture de la concession soit prévisionnellement en décembre 2024.

V- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2022

Récapitulatif des réalisations de l'année 2022 :

MONTANTS EN € HT	<i>Prévisions 2022</i>	<i>Réalisations 2022</i>	<i>Ecart CRAAC 2021 / réalisé sur l'année 2022</i>
	(CRAC 2021)	(CRAC 2022)	
11-Maîtrise foncière	66 600	2 520	-64 080
12-Etudes & frais divers	8 190	3 694	-4 496
13-Travaux	593 425	199 455	-393 970
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	76 876	57 132	-19 744
15-Participations	490 000	1 570 500	1 080 500
16-Frais financiers	27 352	8 600	-18 752
17-Rémunération du concessionnaire	223 061	77 680	-145 381
18-Frais divers	10 000	0	-10 000
Total dépenses	1 495 504	1 919 580	424 076
21-Cessions	3 558 200	1 270 700	-2 287 500
22-Participations	0	36 613	36 613
23-Produits divers	0	1 415	1 415
Total recettes	3 558 200	1 308 728	-2 249 472

Les principaux écarts constatés entre l'année 2022 réalisée et celle prévue au CRAAC 2021 concernent particulièrement :

- **Travaux** : le report en 2024 d'une partie des travaux de finitions - tronçon S1 à S11 (- 393 971 € HT).
- **Participations** : le versement par anticipation de 1 570 500 € HT à la Commune au lieu des 490 000 € initialement prévus.
- **Cessions** : le S9 et S10 n'ont pas été vendus ce qui a diminué de 2 287 500 € HT les recettes liées aux cessions.
- **Participations** : le remboursement du passage surrélevé et de l'aire de collecte des déchets a été remboursé par la SNC Les érables ce qui n'avait pas été inscrit dans les prévisions (+ 36 613 € HT)

VI-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS HT

1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 1 490 761 € HT

11 – Maîtrise foncière : 67 600 € HT

La SATEL ayant procédé à l'acquisition en 2020 du solde des terrains d'assiette de la ZAC, les dépenses restant à réaliser concernent des frais de notaires relatifs aux acquisitions de foncier par la commune (65 000 €HT) et de taxes foncières (2 600 €).

12 – Etudes préopérationnelles : 10 350 € HT

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre (pour 6 000 €HT), les frais divers ou de reprographie (pour 4 350 € HT).

13 – Travaux : 1 109 372 € HT

Cette somme correspond au solde à facturer des deux tranches de travaux de l'opération et la réalisation des travaux de finition pour un total restant à dépenser de 883 534 € (compris aléas et révision), répartis comme suit :

- Lot 1 (COLAS) : terrassement, voirie, eaux pluviales : 365 980 €HT ;
- Lot 2 (SNATP) : assainissement, eau potable, défense incendie : 45 315 €HT ;
- Lot 3 (Lafitte Paysage) : espaces verts et mobilier urbain : 392 239 €HT.

Les réseaux secs (électricité, télécom, gaz et éclairage public) sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEC, dont le solde au 31 Décembre 2022 est de 425 295 €HT. L'entreprise COREBA est en charge de l'exécution de ces travaux. 165 838 € HT restent à réaliser en 2024 ce qui correspond à la pose des candélabres sur la seconde phase de la ZAC.

Les travaux de finition de la première tranche étant achevés depuis 26 septembre 2022. Le reste des travaux de finition sera réalisé en une seule phase, en 2024.

Dans l'attente de l'accord de la Commune pour engager la rétrocession des espaces publics, la SATEL a lancé un marché d'entretien et provisionné environ 60 000 € pour les années 2023 et 2024.

Les travaux des clôtures des propriétés GIREL et POLI (en limite de domaine public) ont également été provisionnés (46 764 € HT) pour une réalisation en 2023.

14 – Honoraires : 98 390 € HT

Ce poste concerne les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé, relatifs aux différents travaux d'aménagement restant à réaliser.

Le montant prévu comprend notamment la mission d'architecte conseil pour le suivi du dernier permis de construire sur l'ilot S9 (15 000 €HT).

15 – Participations : 0 €

Ce poste comprend les participations de l'opération au besoin de création ou de renforcement de différents équipements d'infrastructure et de superstructure générés par l'opération.

Ces participations sont réparties comme suit :

OPERATION : ECOQUARTIER DES TROIS FONTAINES A ONDRES

- Renforcement de la STEP de Ondres à hauteur de 550 000 €, dont le versement était prévu au terme de la concession en 2023 ;
- Equipements communaux à hauteur de 1 020 500 €.

L'intégralité des participations prévues au Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC a été versée par anticipation à la Commune en 2022.

16 - Frais financiers : 13 880 €

Ce montant correspond aux intérêts des 2 emprunts mobilisés pour financer l'opération d'aménagement.

17 – Rémunération du concessionnaire : 181 169 € HT

Ce montant correspond à la rémunération forfaitaire fixée dans le traité de concession.

18 – Frais divers : 10 000 € HT

Ce poste provisionne principalement des frais de promotion de l'opération d'aménagement, en vue de dynamiser sa commercialisation.

2°- LES RECETTES RESTANT A REALISER : 2 293 383 € HT

21 – Cessions : 2 293 383 € HT (cf annexe IV)

La ZAC des 3 fontaines permet de développer environ 451 logements répartis en 11 macrolots. L'offre traduit une volonté de la Commune de mixité sociale avec une offre en logements pour tous, soit prévisionnellement :

- 152 logements en locatif social à 160 €/m² SDP (33%) ;
- 77 logements en accession sociale à 200 €/m² SDP (17%) ;
- 59 logements en prix maîtrisé à 330 €/m² SDP (13%) ;
- 152 logements en marché libre à 390 €/m² SDP, puis 430 €/m² SDP pour le lot S10 (33%).
- 40 logements en marché libre à 480 €/m² SDP pour le lot S9 (9%).

L'îlot S10 (EDEN Promotion) réalisé par l'architecte Agence A6A intègrera 30 logements répartis en 24 logements en marché libre et 6 logements en accession à prix maîtrisés. La cession de l'îlot est prévue en juillet 2023. Prix de vente 986 500 €.

Concernant l'îlot S8, vendu en décembre 2022, une modification de la surface de plancher (117 m² supplémentaires) va entraîner la signature d'un acte modificatif apportant une recette supplémentaire d'environ 38 000 € HT.

A noter que l'îlot S9, initialement confié à SOBRIM a été remis à la commercialisation suite aux différents échanges lors des ateliers avec l'architecte conseil, la SATEL et les représentants de la Commune. Il a été mis en évidence que le niveau d'ambition du projet affiché lors de la consultation n'était pas économiquement viable. Les adaptations architecturales et paysagères alors proposées par la SOBRIM modifiaient substantiellement la qualité du projet initial.

Une nouvelle commercialisation de l'îlot S9 interviendra en 2024, au prix réévalué à 480 €/m² SDP (initialement 430 €/m² SDP) pour les logements en marché libre.

Les macrolots N3, S4 et S7 étant destinés à l'accueil d'équipements publics seront remis gratuitement à la Commune de Ondres.

22 – Participations : 0 € HT

Ce poste correspond aux participations autres.

23 – Produits divers : 0 € HT

Ce poste correspond aux produits financiers générés par les excédents de trésorerie de l'opération, mais aussi à d'éventuels produits de loyers perçus.

OPERATION : ECOQUARTIER DES TROIS FONTAINES A ONDRES

3°- CONCLUSION

MONTANTS EN € HT	Bilan prévisionnel CRAAC 2021	Bilan prévisionnel CRAAC 2022	Ecart CRAAC 2021/ CRAAC 2022
11-Maîtrise foncière	3 200 965	3 203 485	2 520
12-Etudes préopérationnelles	292 907	290 761	-2 146
13-Travaux	3 121 423	3 168 504	47 081
14-Honoraires	468 148	513 695	45 547
15-Participations	1 570 500	1 570 500	0
16-Frais financiers	122 632	113 461	-9 171
17-Rémunération du concessionnaire	845 674	815 498	-30 176
18-Frais divers	117 595	107 595	-10 000
Total dépenses	9 739 844	9 783 499	43 655
21-Cessions	10 083 280	10 089 163	0
22-Participations	81 082	117 695	36 613
23-Produits divers	450	1866	1416
Total recettes	10 164 812	10 208 724	38 029
Résultat d'Exploitation	424 968	425 225	-

Par rapport à l'exercice précédent, on note une stabilisation du chiffre d'affaires de l'opération.

Tout comme la participation aux équipements publics et la subvention pour la modernisation de la STEP (1 570 000 € HT), le résultat excédentaire de l'exercice 2021 de 424 968 € a été versé par anticipation en novembre 2022, sous la forme d'une avance, pour accompagner la Commune dans le versement de la somme consignée, en attendant le procès en appel.

Ainsi le résultat excédentaire affiché en annexe 1 du présent document correspond à cette avance déjà versé.

L'opération dans ces conditions est prévisionnellement équilibrée à sa cloture le 31 décembre 2024.

ANNEXE I : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

ANNEXE II : PLAN DE PHASAGE PREVISIONNEL ;

ANNEXE III : PLAN REPERANT LA PROGRAMMATION DES DIFFERENTS MACROLOTS ;

ANNEXE IV : ETAT DES CESSIIONS DES MACROLOTS