

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes**

**Séance ordinaire du 06 février 2025**

**Délibération n° 2025-02-02**

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 31/01/2025
En exercice	29	Date de l'affichage : 31/01/2025
Qui ont pris part à la délibération	28	

**Présents :** Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Jérôme NOBLE ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; Sandrine COELHO ; Serge ARLA ; Christine VICENTE ; Cyril DURU ; Senay OZTURK ; Vincent POURREZ ; Christian BURGARD ; Sonia DYLBAITYS ; Christel EYHERAMOULO ; Jean-Pierre LABADIE ; Carine REY ; David PERRIARD ; Maya VALLART ; Sarah BOURSIER ; Jean-Philippe VIVET.

**Absents excusés :**

François TRAMASSET a donné procuration à Pierre PASQUIER en date du 30 janvier 2025  
Miguel FORTE a donné procuration à Serge ARLA en date du 06 février 2025  
Cindy ESPLAN a donné procuration à Éva BELIN en date du 04 février 2025  
Vincent BAUDONNE a donné procuration à Nadine DURU en date du 06 février 2025  
Alain CALIOT a donné procuration à Maya VALLART en date du 29 janvier 2025  
Mylène LARRIEU a donné procuration à Christel EYHERAMOULO en date du 03 février 2025  
Bertrand LEIRIS a donné procuration à Frédéric LAHARIE en date du 05 février 2025

**Absents :**

Davy CAMY

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

---

**OBJET : Présentation du Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAAC) 2023 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 2023 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/m<sup>2</sup> Surface De Plancher (SDP),
  - Accession sociale : 200 €HT/m<sup>2</sup> SDP,
  - Prix maîtrisé : 330 €HT/m<sup>2</sup> SDP,
  - Marché libre : 390 €HT/m<sup>2</sup> SDP puis 430 €HT/m<sup>2</sup> SDP pour le lot S10 ;
- 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 (prise en charge par le projet « RD26 » piloté par la mairie) ;
- La réalisation des travaux de finition des espaces publics de la ZAC (phase 2) en 2026 ;
- 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),
  - 2025 : la commercialisation de l'îlot S9 au COL (programme BRS) à 480 €HT/m<sup>2</sup> SDP ;
- 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 Station d'épuration d'Ondres à hauteur de 550 000 €HT (suite à l'accord du Sydec). Ce dernier montant sera ensuite remboursé à l'opération qui les reversera au Sydec ;
- La rétrocession des espaces achevés de la ZAC (phases 1 et 1bis) en 2025 (cf. annexe 2) ;
- Une prolongation de la date de clôture de la concession au 31/12/2026 (avenant n°2 du 11/03/2024) pour correspondre aux calendriers de commercialisation de l'îlot S9 et de réalisation des travaux de finitions et de rétrocession des espaces publics de l'opération (phase 2) ;



- Le remboursement, en fin d'année 2026, de l'avance de trésorerie de 424.967 € versée en novembre 2022 par la SATEL au profit de la Commune, dans la mesure où, en fin de concession, la SATEL ne serait pas en mesure d'équilibrer le bilan de cette opération ;

Considérant le CRAAC 2023 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), 2023 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.

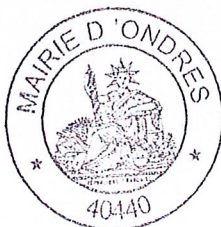
**ARTICLE 3** : Madame le Maire est chargée d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de cette délibération.

**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](http://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 07 février 2025,  
Le Maire,

Acte rendu exécutoire le 10 / 02 / 2025

- après télétransmission électronique le 10 / 02 / 2025

- et mise en ligne sur le site de la commune le 10 / 02 / 2025