

Envoyé en préfecture le 10/02/2025

Reçu en préfecture le 10/02/2025

Publié le 10/02/2025

ID : 040-214002099-20250206-DELIB2025\_02\_02-DE



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

## Compte rendu annuel d'activités 2023

<b>Nom de la Collectivité</b>	<b>Commune de Ondres</b>
<b>Nom de l'opération</b>	<b>Ecoquartier des Trois Fontaines</b>
<b>Numéro de l'opération</b>	<b>C 42</b>
<b>Date</b>	<b>Septembre 2024</b>



## **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/m<sup>2</sup> 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 ;**
- **La réalisation des travaux de finitions des espaces publics de la ZAC (phase 2) en 2026 ;**
- **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) ;**
- **2025 : La commercialisation de l'îlot S9 au COL (programme BRS) à 480 €HT/m<sup>2</sup> SDP.**
- **En 2022, dans le cadre du contentieux CHAURRAY, la SATEL a versé, par anticipation à la Commune, 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 dernier montant sera ensuite remboursé à l'opération qui les reversera au SYDEC.**
- **La rétrocession des espaces publics achevés de la ZAC (phase 1 et 1 bis) 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, 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.**

## **II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2023**

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **8 624 321 € HT dont 331 585 € HT** pour l'année 2023.

### **11 – Maîtrise foncière : 3 136 308 € dont 423 € en 2023**

La synthèse des acquisitions foncières est la suivante :

- Acquisitions à l'amiable :
  - Lucas/Brachet : 1 628 m<sup>2</sup> pour un montant de 37 234 € ;
  - Girel : 250 m<sup>2</sup> pour un montant de 6 805 € ;
  - Amestoy : 10 822 m<sup>2</sup> pour un montant de 216 440 € ;
  - Claverie : 3 948 m<sup>2</sup> pour un montant de 408 000 € ;
  - CdC du Seignaux : 4 008 m<sup>2</sup> pour un montant de 56 455 € ;
  - Lissalde : 11 752 m<sup>2</sup> pour un montant de 259 544 € ;
  - Destremaut : 522 m<sup>2</sup> pour un montant de 12 256 € ;
- Acquisitions par voie d'expropriation :
  - Chaurray : 8 088 m<sup>2</sup> pour un montant de 179 000 € ;
  - Courrèges : 22 982 m<sup>2</sup> pour un montant de 892 000 € ;
  - Duler/Betbeder : 51 846 m<sup>2</sup> 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 2023 correspondent au paiement de la taxe foncière (423 €).

### **12 – Etudes préopérationnelles : 283 021 € HT dont 2 610 € HT en 2023**

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 2023, 990 € de frais de géomètre et 1620 € de frais de publication ont été dépensés.

### **13 – Travaux : 2 213 077 € HT dont 153 946 € HT en 2023**

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).



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 2023, un total de 2 213 077 € HT a été dépensé, dont 153 946 € HT en 2023 :

- Lot 1 : Terrassement et voirie : Entreprise COLAS : 988 375 €HT dépensés, dont 76 229 €HT en 2023 ;
- Lot 2 : Réseaux eaux pluviales, eaux usées, eau potable et défense incendie : Entreprise SNATP : 433 951 €HT dépensés, dont 4 979 €HT en 2023 correspondants à la viabilisation de l'îlot N3 ;
- Lot 3 : Espaces verts (y compris entretien) et aménagements paysagers : 353 020 €HT dépensés, dont 71 628 €HT en 2023 (entretien, clôtures)

La somme de 425 935 €HT (dont aucune dépense en 2023) 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).

En 2023, les dépenses ont concerné le solde des travaux de finitions de la phase 1 (86 228 €), la réalisation des clôtures GIREL et POLI (41 404 €), l'entretien des espaces verts (20 225 €) et les frais de raccordement de l'îlot N3 (6088 €).

#### **14 – Honoraires : 427 452 € HT dont 12 148 € HT en 2023**

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 coordonnateur de la ZAC.

En 2023, il s'agit des honoraires de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de finitions de la phase 1 de la ZAC.

#### **15 – Participations : 1 570 500 € HT sans dépenses en 2023**

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 Commune d'Ondres après accord du SYDEC.

#### **16 – Frais financiers : 158 298 € dont 58 718 € en 2023**

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 le découvert de trésorerie de l'opération causé en particulier par le décalage de la commercialisation du S9 (1 300 000 € de recettes non encore perçus) ainsi qu'au versement par anticipation du résultat prévisionnel de 424 967 €. En 2023, ces frais financiers sur court terme ont représentés 27 296 €.

#### **17 – Rémunération du concessionnaire : 738 070 € HT dont 103 741 € HT en 2023**

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



**18 – Frais divers : 97 595 € HT sans dépenses en 2023**

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 2023.**

Les recettes hors taxes perçues depuis le début de l'opération s'élèvent à **8 881 456 € HT, dont une recette totale de 966 116 € perçue en 2023.**

**21 – Cessions de terrains : 8 751 163 € HT dont 955 383 € HT en 2023**

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.

L'îlot S10 (EDEN PROMOTION) réalisé par Atelier 6 Architecture (A6A) intègrera 27 logements dont 11 en LLI (Logement Locatif Intermédiaire). La cession de l'îlot (955 383 €) est intervenue en décembre 2023.

**22 – Participations : 117 695 € HT sans recette en 2023**

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 : 12 598 € dont 10 733 € en 2023**

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 2023

##### - 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% ;
- 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 fin de la concession d'aménagement soit en décembre 2026 au plus tard.

#### V- SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2023

Récapitulatif des réalisations de l'année 2023 :

MONTANTS EN € HT	<i>Prévisions 2023</i> (CRAC 2022)	<i>Réalisations 2023</i> (CRAC 2023)	<i>Ecart CRAAC 2022 / réalisé sur l'année 2023</i>
11-Maîtrise foncière	66 600	423	-66 177
12-Etudes & frais divers	5 350	2 610	-2 740
13-Travaux	246 250	153 946	-92 304
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	33 390	12 148	-21 242
15-Participations		0	0
16-Frais financiers	6 306	58 718	52 412
17-Rémunération du concessionnaire	63 699	103 741	40 042
18-Frais divers	5 000	0	-5 000
<b>Total dépenses</b>	<b>426 595</b>	<b>331 586</b>	<b>-95 009</b>
21-Cessions	993 383	955 383	-38 000
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	0	10 733	10 733
<b>Total recettes</b>	<b>993 383</b>	<b>966 116</b>	<b>-27 267</b>



Les principaux écarts constatés entre l'année 2023 réalisée et celle prévue au CRAAC 2022 concernent particulièrement :

- Le poste travaux avec le décalage des travaux de finitions de la phase 2 en 2026 ;
- Le poste rémunération avec le décalage de la rémunération associée aux ventes du S6 et S8 réalisées décembre 2022.

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

### **1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 1 255 044 € HT**

#### **11 – Maîtrise foncière : 66 000 € 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 (1 000 €).

#### **12 – Etudes préopérationnelles : 8 230 € HT**

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre (pour 8 230 €HT), les frais divers ou de reprographie.

#### **13 – Travaux : 957 644 € 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 957 644 € (compris aléas et révision), répartis comme suit :

- Lot 1 (COLAS) : terrassement, voirie, eaux pluviales + aire de collecte des déchets : 324 242 €HT ;
- Lot 2 (SNATP) : assainissement, eau potable, défense incendie : 33 679 €HT ;
- Lot 3 (Lafitte Paysage) : espaces verts et mobilier urbain + entretien de la ZAC (ID VERDE): 306 063 €HT.

Les réseaux secs (électricité, télécom, gaz et éclairage public) sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEC, dont le solde au 31 Décembre 2023 est de 425 295 €HT. L'entreprise COREBA est en charge de l'exécution de ces travaux. En 2026, il restera la pose des candélabres sur la seconde phase de la ZAC pour un montant prévisionnel de 195 660 €.

Les travaux de finition de la première tranche sont achevés depuis 26 septembre 2022.

En 2024, les travaux de finitions intermédiaires (jusqu'au S1 et jonction piétonnes RD + S11) ont été réalisées. Les aménagements paysagers seront finalisés avant la fin de l'année 2024.

La fin des travaux de finition (phase 2 de la ZAC) sera réalisée en une seule phase, en 2026.

La Commune ayant donné son accord pour engager les rétrocessions des espaces publics achevés, la SATEL a provisionné 30 000 € pour remise en état et entretien des ces espaces sur l'année 2025, avant rétrocession effective.

10 000 € sont provisionnés pour l'entretien des espaces non rétrocédés en 2026.

#### **14 – Honoraires : 74 026 € 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'îlot S9 (11 090 €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.

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 : 24 721 €**

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

**17 – Rémunération du concessionnaire : 124 423 € HT**

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

**18 – Frais divers : 0 € 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 : 1 300 000 € HT****21 – Cessions : 1 300 000 € 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 €HT/m<sup>2</sup> SDP;
- 77 logements en accession sociale à 200 €HT/m<sup>2</sup> SDP;
- 59 logements en prix maîtrisé à 330 €HT/ m<sup>2</sup> SDP;
- 152 logements en marché libre à 390 €HT/m<sup>2</sup> SDP, puis 430 €HT/m<sup>2</sup> SDP pour le lot S10.
- 40 logements en BRS à 480 €HT/m<sup>2</sup> SDP pour le lot S9.

La Commune a décidé de proposer la commercialisation de l'îlot S9 au COL. Une étude de faisabilité sera réalisée par le COL sur la fin d'année 2024. L'objectif fixé reste une vente du terrain au prix de 1 300 000 € en 2025.

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.



**3°- CONCLUSION**

MONTANTS EN € HT	Bilan prévisionnel CRAAC 2022	Bilan prévisionnel CRAAC 2023	Ecart CRAAC 2022/ CRAAC 2023
11-Maîtrise foncière	3 203 485	3 202 308	-1 177
12-Etudes préopérationnelles	290 761	291 251	490
13-Travaux	3 168 504	3 170 721	2 217
14-Honoraires	513 695	501 478	-12 217
15-Participations	1 570 500	1 570 500	0
16-Frais financiers	113 461	183 019	69 558
17-Rémunération du concessionnaire	815 498	862 493	46 995
18-Frais divers	107 595	97 595	-10 000
<b>Total dépenses</b>	<b>9 783 499</b>	<b>9 879 365</b>	<b>95 866</b>
21-Cessions	10 089 163	10 051 163	0
22-Participations	117 695	117 695	0
23-Produits divers	1 866	12 598	10 732
<b>Total recettes</b>	<b>10 208 724</b>	<b>10 181 456</b>	<b>10 732</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>425 225</b>	<b>302 091</b>	<b>-85 134</b>

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

Nous pouvons constater que le résultat d'exploitation prévu jusqu'alors (425 225 € en 2022) a diminué (302 996 € en 2023) pour plusieurs raisons :

- Le décalage de la commercialisation du S9, qui génère une trésorerie d'opération négative et donc des frais financiers court termes plus importants,
- Le décalage du remboursement du résultat de l'opération prévisionnel à la SATEL, ce qui génère une trésorerie d'opération négative donc des frais financiers court termes plus importants,
- L'entretien des espaces verts des espaces publics, non encore rétrocedés à la Commune, pèsent sur le résultat.

ANNEXE I : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE ;

ANNEXE II : PLAN DES ESPACES A RETROCEDER EN 2025 ;

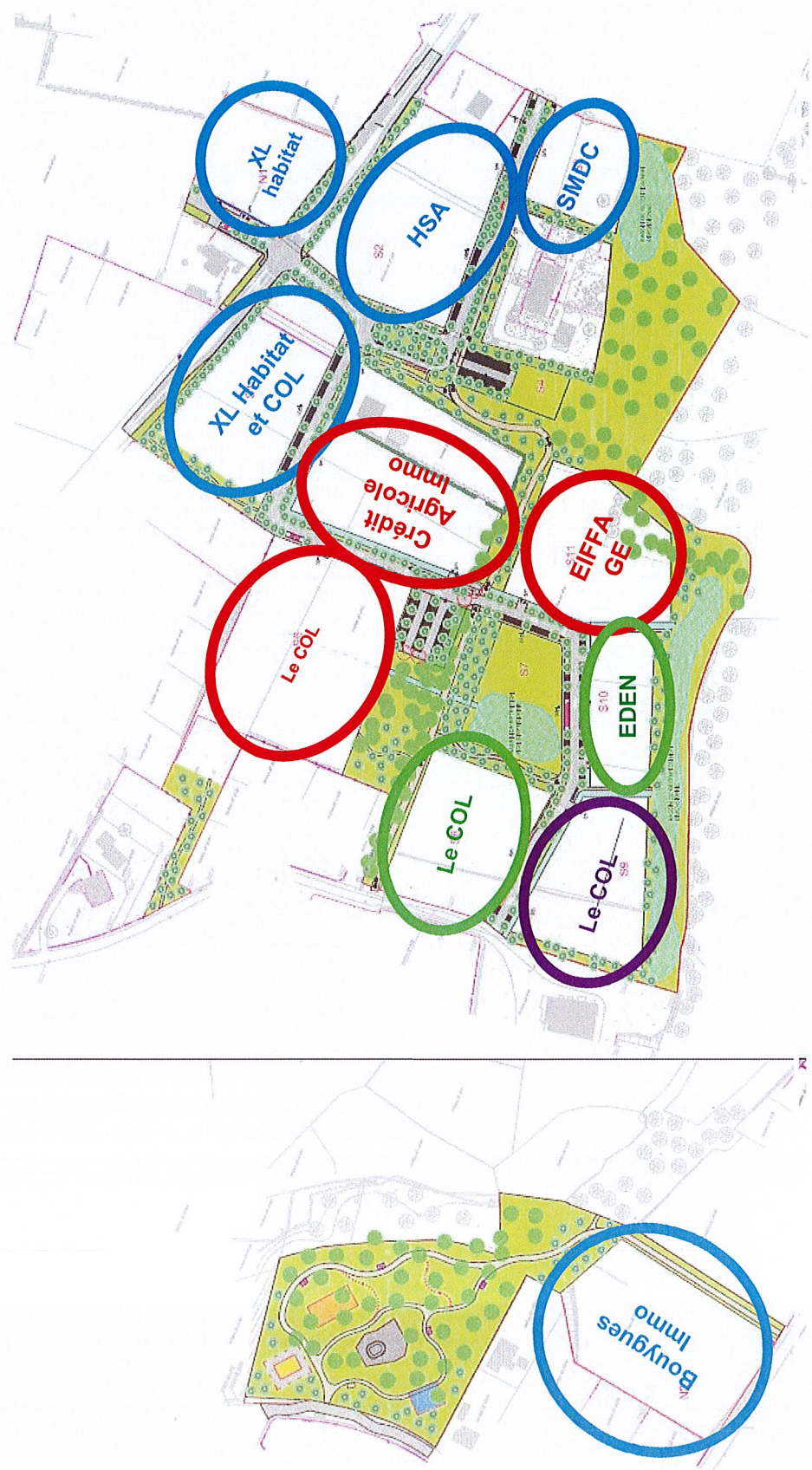
ANNEXE III : PLAN REPERANT LA PROGRAMMATION DES DIFFERENTS MACROLOTS ;

ANNEXE IV : ETAT DES CESSIIONS DES MACROLOTS.

# Annexe III - Commercialisation



- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Phase 4





## ANNEXE II : PLAN DES ESPACES A RETROCEDER EN 2025

