

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 06 novembre 2025

Délibération n° 2025-11-05

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 31/10/2025
En exercice	29	Date de l'affichage : 31/10/2025
Qui ont pris part à la délibération	28	

Présents : Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Jérôme NOBLE ; Frédéric LAHARIE ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Serge ARLA ; Christine VICENTE ; Cyril DURU ; Vincent POURREZ ; Christian BURGARD ; Sonia DYLBAITYS ; Christel EYHERAMOUNO ; Jean-Pierre LABADIE ; Bertrand LEIRIS ; David PERRIARD ; Maya VALLART ; Jean-Philippe VIVET ; Mathieu DUPUCH.

Absents excusés :

Catherine VICENTE-PAUCHON a donné procuration à Christine VICENTE en date du 03 novembre 2025

Miguel FORTE a donné procuration à Serge ARLA en date du 04 novembre 2025

Cindy ESPLAN a donné procuration à Nadine DURU en date du 03 novembre 2025

Senay OZTURK a donné procuration à Jérôme NOBLE en date du 03 novembre 2025

Vincent BAUDONNE a donné procuration à François TRAMASSET en date du 06 novembre 2025

Alain CALIOT a donné procuration à Christel EYHERAMOUNO en date du 04 novembre 2025

Carine REY a donné procuration à Eva BELIN en date du 06 novembre 2025

Sarah BOURSIER a donné procuration à Maya VALLART en date du 06 novembre 2025

Absent :

Davy CAMY

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

OBJET : Présentation du Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAAC) 2024 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 la délibération n°2024-03-02 du 7 mars 2024 par laquelle l'avenant n°2 portant prolongation de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2026 a été approuvé



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 2024 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 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 d'ici fin 2025 de l'îlot S9 au COL (programme BRS) à 486,50 €HT/m² SDP.
- Dans le cadre du recours CHAURAY, en 2022 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 d'Ondres à hauteur de 550 000 €HT (suite à l'accord du SYDEC);
- La rétrocession des espaces publics achevés de la ZAC (phase 1 et 1 bis) en 2025 ;
- La prolongation de la date de clôture de la concession au 31/12/2026 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 424.967,00 euros perçue en novembre 2022 par la commune, au profit de la SATEL.



CONSIDÉRANT le CRAAC 2024 établi par la SATEL tant sur la partie « réalisée » que sur la partie « prévisionnel », et notamment les principales hypothèses proposées par l'aménageur ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix,

DÉCIDE

ARTICLE 1. Le Compte-Rendu Annuel d'Activités (CRAAC) 2024, 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 novembre 2025,
Le Maire,

Acte rendu exécutoire le 10 / 11 / 2025

- après télétransmission électronique le 10 / 11 / 2025

- et mise en ligne sur le site de la commune le 10 / 11 / 2025