



Satel

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

Compte rendu annuel d'activités 2024

Nom de la Collectivité	Commune de Ondres
Nom de l'opération	Ecoquartier des Trois Fontaines
Numéro de l'opération	C 42
Date	Août 2025



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 îlots 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 ;
- **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.**



- **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).**
- **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 € perçue en novembre 2022 par la commune, au profit de la SATEL.**

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses hors taxes réglées depuis le début de l'opération s'élèvent à **8 876 865 € HT dont 252 544 € HT** pour l'année 2024.

11 – Maîtrise foncière : 3 138 108 € dont 1 800 € en 2024

La synthèse des acquisitions foncières est la suivante :

- Aquisitions 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 2024 correspondent au paiement de la taxe foncière (240 €) et aux frais de notaire lié à l'échange DULER (1 560 €).

12 – Etudes préopérationnelles : 284 251 € HT dont 1 230 € HT en 2024

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 2024, 1 230 € de frais de géomètre ont été dépensés.

13 – Travaux : 2 431 881 € HT dont 218 804 € HT en 2024

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.

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 2024, les dépenses ont concerné la réalisation des travaux de finitions de la phase 1 bis (98 330 € de travaux VRD, 63 834 € d'aménagement d'espaces verts, 42 740 € de réseaux secs (SYDEC). L'entretien des espaces verts a généré 16 250 € de dépenses sur l'année.

14 – Honoraires : 436 095 € HT dont 8 643 € HT en 2024

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 2024, il s'agit des honoraires de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de finitions de la phase 1 bis de la ZAC.

15 – Participations : 1 570 500 € HT sans dépenses en 2024

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 : 169 073 € dont 10 775 € en 2024

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 (1 450 000 € de recettes non encore perçus) ainsi qu'au versement par anticipation du résultat prévisionnel de 424 967 €. En 2024, ces frais financiers sur court terme ont représenté 10 775 €.

17 – Rémunération du concessionnaire : 749 363 € HT dont 11 293 € HT en 2024

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

18 – Frais divers : 97 595 € HT sans dépenses en 2024

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 2024.

Les recettes hors taxes perçues depuis le début de l'opération s'élèvent à **8 881 687 € HT, dont une recette de 231 € perçue en 2024.**

21 – Cessions de terrains : 8 751 163 € HT sans recette en 2024

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 2024

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 : 12 829 € dont 231 € en 2024

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 2024

- 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'Epargne 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 Chauray, 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 date, 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- SYNTHESE DES REALISATIONS DE L'ANNEE 2024

Récapitulatif des réalisations de l'année 2024 :

MONTANTS EN € HT	Prévisions 2024 (CRAC 2023)	Réalisations 2024 (CRAC 2024)	<i>Ecart CRAAC 2023 / réalisé sur l'année 2024</i>
11-Maîtrise foncière	423	1 800	1 377
12-Etudes & frais divers	2 610	1 230	-1 380
13-Travaux	153 946	218 804	64 858
14-Honoraires de maîtrise d'œuvre	12 148	8 643	-3 505
15-Participations	0	0	0
16-Frais financiers	58 718	10 775	-47 943
17-Rémunération du concessionnaire	103 741	11 293	-92 448
18-Frais divers	0	0	0
Total dépenses	331 586	252 545	-79 041
21-Cessions	955 383	0	-955 383
22-Participations	0	0	0
23-Produits divers	10 733	231	-10 502
Total recettes	966 116	231	-965 885

Les principaux écarts constatés entre l'année 2024 réalisée et celle prévue au CRAAC 2023 concernent particulièrement :

- Les recettes car la vente de l'îlot S10 a été réalisé en fin d'année 2023 et non en 2024 comme prévu lors du dernier CRAAC.
- Le poste rémunération (en lien avec la vente du S10 réalisée en 2023) qui n'a donc pas généré la rémunération sur les recettes prévues lors de la rédaction du CRAAC 2023.
- Le poste frais financier puisque nous avons enregistré une baisse de ce dernier (de 3.5% en 2023 à 2.5% en 2024)



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

1°- LES DEPENSES RESTANT A REALISER : 1 074 062 € HT

11 – Maîtrise foncière : 69 300 € 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 (68 000 €HT) et de taxes foncières (1 300 €).

12 – Etudes préopérationnelles : 15 625 € HT

Les principales provisions concernent ici des frais de géomètre (pour 15 260 €HT), les frais divers ou de rephotographie (365 €).

13 – Travaux : 798 871 € 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 798 871 € (compris aléas et révision), répartis comme suit :

- Lot 1 (COLAS) : terrassement, voirie, eaux pluviales + aire de collecte des déchets : 321 816 €HT ;
- Lot 2 (SNATP) : assainissement, eau potable, défense incendie : 30 103 €HT ;
- Lot 3 (Lafitte Paysage) : espaces verts et mobilier urbain + entretien de la ZAC (ID VERDE) : 240 370 €HT.

Les réseaux secs (électricité, télécom, gaz et éclairage public) sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEC, dont le solde au 31 Décembre 2024 est de 468 035 €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 181 582 €.

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

En attendant la signature d'un acte authentique de rétrocession des espaces publics de la phase 1 de la ZAC, la Commune a accepté de prendre le relais dans l'entretien des espaces publics de la phase 1 à compter du 1^{er} mai 2025. La SATEL a donc provisionné 10 000 € pour l'entretien de la phase 2, préalable essentiel avant de débuter les travaux de finitions.

25 000 € sont provisionnés pour les aléas et révision des marchés de travaux.

14 – Honoraires : 55 074 € 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.

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 : 11 081 €

Ce montant correspond aux intérêts générés par le découvert de trésorerie de l'opération.

**17 – Rémunération du concessionnaire : 124 111 € 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 : 1 450 000 € HT**21 – Cessions : 1 450 000 € 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/m² SDP;
- 77 logements en accession sociale à 200 €HT/m² SDP;
- 59 logements en prix maîtrisé à 330 €HT/ m² SDP;
- 152 logements en marché libre à 390 €HT/m² SDP, puis 430 €HT/m² SDP pour le lot S10.
- 41 logements en BRS à 486.50 €HT/m² SDP pour le lot S9.

La Commune a décidé de proposer la commercialisation de l'îlot S9 au COL pour réaliser un programme de logement BRS. L'objectif fixé reste une vente du terrain au prix de 1 450 000 € 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 2023	Bilan prévisionnel CRAAC 2024	Ecart CRAAC 2023/ CRAAC 2024
11-Maîtrise foncière	3 202 308	3 207 408	5 100
12-Etudes préopérationnelles	291 251	299 876	8 625
13-Travaux	3 170 721	3 230 752	60 031
14-Honoraires	501 478	491 169	-10 309
15-Participations	1 570 500	1 570 500	0
16-Frais financiers	183 019	180 154	-2 865
17-Rémunération du concessionnaire	862 493	873 474	10 981
18-Frais divers	97 595	97 595	0
Total dépenses	9 879 365	9 950 927	71 562
21-Cessions	10 051 163	10 201 163	150 000
22-Participations	117 695	117 695	0
23-Produits divers	12 598	12 829	231
Total recettes	10 181 456	10 331 687	150 231
Résultat d'Exploitation	302 091	380 759	78 668

Par rapport à l'exercice précédent, on note une légère augmentation du chiffre d'affaires de l'opération due à l'augmentation de 150 000 € HT de la charge foncière de l'ilot S9 qui sera prochainement acquis par le COL.

Malgré tout, l'année 2024 a été marquée par la détérioration de la trésorerie de l'opération générée par :

- La prolongation du contrat jusqu'au 31 décembre 2026.
- Le décalage de la commercialisation du S9.
- Le report du remboursement de l'avance de trésorerie versée en 2022 par la SATEL au profit de la Commune dans le cadre du contentieux Chauray. Ce remboursement devait initialement intervenir fin 2024 a été reporté à l'échéance de la concession, soit en décembre 2026.
- L'entretien des espaces verts des espaces publics (16 250 € HT), non encore rétrocédés à la Commune.

ANNEXE I : BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL ET PLAN DE TRÉSORERIE ;

ANNEXE II : PLAN DES ESPACES À RETROCEDER EN 2025 ;

ANNEXE III : PLAN REPERANT LA PROGRAMMATION DES DIFFÉRENTS MACROLOTS ;

ANNEXE IV : ETAT DES CESSIONS DES MACROLOTS.