



Extrait du re

Envoyé en préfecture le 05/03/2026  
Reçu en préfecture le 05/03/2026  
Publié le  
ID : 064-216401471-20260302-02032026DCM\_05-DE

SLOW

## Du Conseil Municipal

Séance du 02 mars 2026

Nombre de conseillers en exercice : 23  
Nombre de conseillers présents : 15  
Nombre de conseillers ayant donné procuration : 4

Convocation adressée le 26/02/2026  
Affichée le 26/02/2026

L'an deux mille vingt-six et le deux du mois de mars à 20 h 30, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de séance, en session ordinaire, sous la présidence de Pascal JOCOU.

Présents : Murielle BARCOS, Benoît BROUCARET, Christine CHEVERRY PALUAT, Alain ÇUBURU, Marie DASSÉ, Sylvie DUBREUIL ELISSALDE, David ETCHECHURY, Fabienne ETCHEGARAY, Eric HIRIART URRUTY, Pascal JOCOU, Maria JULLIAN, David LARREGUY, Patricia LARRONDE, Jorge RAMIREZ, Stéphanie SIBERCHICOT.

Absents ou excusés : Vanessa BEAU (procuration à Marie DASSÉ), Carole DAVID (procuration à Sylvie DUBREUIL ELISSALDE), Pierre OLÇOMENDY (procuration à Alain ÇUBURU), Christophe SAINT-PIERRE, Fabienne SALLABERRY (procuration à S. SIBERCHICOT), Véronique SANCHEZ.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Eric HIRIART-URRUTY

### **DCM 05 : Approbation du compte rendu financier 2025 de l'opération d'aménagement de la ZAC du bourg « Les coteaux du château d'eau »**

Mme Sylvie DUBREUIL ELISSALDE conseillère municipale informe le Conseil Municipal que conformément aux dispositions de l'article 17 du traité de concession, afin de permettre au concédant de s'assurer de la qualité des phases de réalisation de l'opération, l'aménageur remettra au concédant chaque année, avant le 31 mars, un compte rendu d'activité conforme aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme. Ce compte rendu financier annuel doit comporter les éléments tels que précisés au même article 17 du traité de concession.

Le compte rendu financier annuel de 2025 de la zone d'aménagement concerté – ZAC « du Bourg » a été transmis par l'aménageur EIFFAGE AMENAGEMENT le 04/02/2026, il est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 décembre 2025.

La commune de Briscous et EIFFAGE AMENAGEMENT sont liées par la signature du traité de concession d'aménagement signé le 10 octobre 2022 et visant à mettre en œuvre l'opération d'aménagement de la ZAC « du Bourg ».

Mme DUBREUIL ELISSALDE souhaite soumettre aux membres du conseil municipal, le compte rendu financier 2025 proposé par EIFFAGE AMENAGEMENT, en exposant les commentaires suivants :

#### **1. MISE A JOUR DU PLAN MASSE, DE LA PROGRAMMATION, DU PHASAGE DE L'OPERATION, DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS ET DES MODALITES DE PARTICIPATION**

En 2025, les temps d'échanges de travail entre la Commune et l'aménageur et les deux réunions publiques ont permis de faire évoluer et de stabiliser les éléments suivants :

- Evolution du plan masse permettant de :
  - Limiter l'impact du projet sur les zones humides et le bois : c
  - RD936 et suppression du débouchée de la nouvelle voie sur le chemin de Haramburua ;
  - Conserver une bonne accessibilité et améliorer la continuité verte Nord/Sud : regroupement des logements collectifs en cœur d'opération ;
  - Ménager les vues des logements existants en limite du projet : décalage de l'implantation des constructions vers l'Est.
- Evolution de la programmation des constructions et du phasage de l'opération :
  - Pas d'évolution du nombre de logements créés qui est maintenu à 160 ;
  - Diminution de 11% des surfaces de plancher (davantage de T2, et moins de T4 afin de mieux s'adapter aux besoins en logements collectifs et en logements sociaux : jeunes ménages, personnes âgées...)
  - Maintien de la part de logements conventionnés à 40% mais évolution de la proportion entre LLS et BRS qui passe de 1/3 d'accession sociale et 2/3 de LLS à 1/2 d'accession sociale (BRS) et 1/2 de LLS ;
  - Sur les 21 lots à bâtir, 4 seront mis en vente à tarif préférentiel ;
  - Les livraisons s'étaleront sur trois grandes phases au lieu de deux prévues initialement.
- Evolution du programme des équipements et des modalités de participation :
  - Suppression de la participation fléchée sur la création de deux classes supplémentaires suite à la réalisation d'une étude capacitaire approfondie sur le groupe scolaire.
  - Réaffectation des participations initialement prévues pour la réalisation d'une salle des fêtes et cuisine attenante pour la mise aux normes et l'extension de la crèche existante, rendue nécessaire par le projet ;
  - Transfert de maîtrise d'ouvrage de la Commune à l'aménageur des travaux de réfection de voirie hors ZAC (Chemins Iruritea et Haramburua), qui devaient initialement être financés par l'aménageur et réalisés par la ville et qui seront finalement réalisés directement par l'aménageur, pour des raisons d'efficacité opérationnelle.

**Ces différents sujets d'évolution, et leurs impacts financiers, font l'objet de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement.**

## 2. SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Au cours de l'année 2025, EIFFAGE AMENAGEMENT a réalisé les missions suivantes :

### Maîtrise foncière :

Les Domaines ont été sollicités et les propriétaires ont été rencontrés en 2025. Le concessionnaire indique que les propositions financières seront effectuées aux propriétaires une fois le projet et le bilan validés par la collectivité.

### Concertation :

Deux temps de concertation se sont tenus le 2 juillet et le 7 octobre 2025 afin de présenter aux habitants les évolutions du projet. Les retours reçus à l'occasion de ces réunions, notamment sur le plan masse, ont été pris en compte autant que possible. Un travail fin a notamment été fait sur les implantations précises des constructions afin de ménager les vues des logements existants en limite du projet.

### Poursuite de la séquence ERC « Eviter, Réduire, Compenser » :

Suite à la finalisation de la caractérisation des contraintes environnementales et la découverte de 2.87 ha (sur 5.4ha) de zones humides sur l'opération, la séquence ERC initiée en 2023 a été poursuivie après les nouvelles élections municipales en intégrant les réorientations souhaitées par la commune.

Les évolutions du plan masse à présent actées ont permis de réduire les surfaces impactées à 2,25 ha, soit environ 3,4 ha de compensation à mettre en œuvre (ratio de 150 % attendu).

Plus de 71 ha de terrain de compensation potentiel ont été analysés sous le prisme économique, fonctionnel et environnemental, qui a conduit à en écarter un grand nombre. Des visites ont été effectuées sur les fonciers les plus intéressants afin de confirmer la liste des parcelles. Le montage (aspect financier et foncier) reste à consolider pour certaines parcelles, afin de faire entériner définitivement la liste par la DDTM.

## Les engagements contractuels du concessionnaire

- **Maîtrise d'œuvre :**
  - Urbanistes : SCE up +. Contrat signé en 2023 pour un montant de 82 417,5 €  
Avenant 2024 : 17 975 € pour la reprise des plans suite à la modification du plan de masse, intégration du chemin Iruritea au projet + étude à venir sur la zone « collecte déchet » le long de la départementale
  - Bureau d'étude VRD : Ideia. Contrat signé en 2023 pour un montant de 124 537 €
- **Partenaires :**
  - Architecte : Marc Ballay. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 500 €. Avenant 2025 : 3 400 € pour la réalisation de plusieurs perspectives et simulation 3D - MAJ - pour mieux appréhender les différentes propositions d'évolution du plan de masse, et la contribution et participations actives aux deux réunions de concertation.
  - Bureau d'étude environnemental : SCE + ECGD. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 650 €  
Avenant 2024 : 72 350 € pour le montage du dossier d'autorisation environnementale
  - AMO développement durable : Nobatek. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 600 €
  - Concertation : Neorama. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 300 €
  - Animation / gestion maison des services : Réciprocité. Contrat signé en 2023 pour un montant de 150 000 €. Suite à l'abandon de la réalisation de la maison des projets, le contrat va être résilié.
  - BE spécialiste des marchés immobiliers : Adéquation. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 900 €
  - BE spécialisé en programmation urbaine : Urban ID. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 800 €
  - AMO foncier et gestion de la DUP : contrat non signé.

### 3. SUR LE DEROULEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER DE L'ANNEE 2025

#### Dépenses engagées en 2025 : 15 677 € HT

- **Architecte (Marc Ballay) : 3 400 € HT** pour la réalisation de plusieurs perspectives et simulation 3D - MAJ - pour mieux appréhender les différentes propositions d'évolution du plan de masse, et la contribution et participations actives aux deux réunions de concertation.
- **BE Environnemental (SCE + ECGD) : 3 000 € HT** pour la poursuite de ses missions.
- **BE VRD (IDEIA VRD) : 4 077 € HT** correspondant au travail effectué sur la mise à jour du plan masse et l'intégration de la prise en charge de la conception sur le chemin Iruritea.
- **BE spécialisé en concertation (Neorama) : 5 200 € HT** pour l'animation des deux temps de concertation en juillet et octobre 2025.

#### Recettes constatées en 2025 : 0 € HT

### 4. ANALYSE BILANCIELLE 2025

Le bilan des dépenses de la concession d'aménagement s'établit au 31/12/2025 à 6 487 123 €, en regard du bilan initial du traité de concession qui s'élevait à 7 086 210 €, et du bilan du CRAC 2024 qui s'élevait à 7 182 425 €.

Le résultat prévisionnel 2025 s'élève quant à lui à 232 000 € au 31/12/2025, en regard du résultat prévisionnel initial du traité de concession qui s'élevait à 269 000 €, et du résultat prévisionnel du CRAC 2024 qui s'élevait à 273 000 €.

Cette évolution du bilan résulte des éléments suivants :

**En recettes : - 695 000 €**

Pour rappel, les recettes de l'opération sont entièrement issues des ventes de terrain. Le travail effectué sur les ajustements de projets visait deux objectifs :

- Rendre les logements plus accessibles, et notamment les prix de vente, nécessitant nécessairement une baisse des recettes permettant de financer les espaces publics.
- Diminuer la densité de l'opération, ce qui entraîne également une baisse des recettes.

Le CRAC 2024 reflétait ainsi l'objectif de baisse des prix de vente des logements, avec notamment une importante baisse sur les terrains à bâtir, de 180 K € à 140 K €/unité. La suite des discussions a également porté sur la volonté de diminuer la densité de l'opération, avec pour conséquence une nouvelle baisse des recettes.

- Lot à bâtir : pour maintenir l'équilibre financier de l'opération, il a été privilégié de rehausser légèrement les prix des terrains à bâtir de 10 K €/unité par rapport au CRAC 2024, tout en actant la vente de 4 lots à bâtir à prix préférentiels, soit 17 lots classiques cédés à 150 K € HT et 4 lots à bâtir cédés au prix préférentiel de 125 K € HT :  
**+ 110 000 €**
- Accession libre : au vu de l'évolution importante des surfaces à la baisse confirmée par les évolutions du plan masse, ce poste présente une diminution de :  
**- 813 000 €**
- LLS et BRS : légère hausse de ce poste liée à l'augmentation de la part des BRS dans le projet à la place de LLS :  
**+ 8 000 €**

**En dépenses : - 652 900 €**

- Diminution du budget pour le poste « Compensation agricole et environnementale » :  
**- 90 000 €**  
Au regard des premiers éléments de chiffrage, il a été décidé de ramener à nouveau le montant de ce poste au niveau de l'enveloppe du CRAC 2023. Ce montant reste à affiner.
- Réduction du poste « Travaux liés au foncier » suite à un travail de chiffrage plus fin qui a permis de revoir le budget travaux à la baisse :  
**- 420 000 €**
- Réduction du poste « Honoraires techniques » en raison de la suppression de certaines missions de paysagiste en doublon entre SCE Up + et Marc Ballay, ainsi qu'en raison de la baisse de certains honoraires calculés en % du coût travaux (OPC..) :  
**- 26 000 €**
- Baisse du poste « Gestion » relatif à la rémunération de l'aménageur :  
**- 3 500 €**  
Les imprévus liés à la découverte des zones humides, leur impact sur le plan de masse et la recherche de sites de compensation d'une part, la nouvelle approche sur le projet liée au changement d'équipe municipale d'autre part ont imposé au concessionnaire des missions complémentaires importantes. Par ailleurs, la modification du phasage demandée se traduit également par un allongement de la durée de l'opération.  
Après une augmentation fixée forfaitairement à 70 K € en 2024, il a été acté de porter la rémunération au taux de 8 % du CA HT.
- Baisse du poste « Frais Financier » lié à la remise à plat de l'échelonnement des recettes et des dépenses en 2025 :  
**- 48 500 €**
- Augmentation du poste « Honoraires de commercialisation » liée à la hausse des recettes sur les lots à bâtir :  
**+ 2 600 €**
- Baisse du poste « Frais divers » liée à la suppression des lignes « habitat intergénérationnel », « AMO divers » (hors dépenses réalisées de 6 300 €) et « GFA » (non exigible en ZAC) :  
**- 67 500 €**

## 5. SUR LE DEROULEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER PREVISIONNEL DE L'ANNEE 2026

Dépenses prévisionnelles en 2026 : 321 k€ HT

- Frais sur acquisitions : 20 000 € HT en 2026 pour le poste « géomètre ».

- **Honoraires techniques : 153 000 € HT en 2026**
  - 50 000 € HT pour le poste « Urbaniste » (SCE Up+) pour la fin nécessaire à la réalisation du dossier d'autorisation environnementale
  - 29 000 € HT pour le poste « AMO ENV/DD » (Nobatek) pour la finalisation des études sur le développement durable sur la base du projet modifié (étude bilan des émissions de gaz à effet de serre, étude de faisabilité énergie renouvelable)
  - 74 000 € HT pour le poste « Autres BET » :
    - 53 000 € HT (SCE) pour la finalisation de l'élaboration du dossier d'autorisation environnementale, du dossier loi sur l'eau et de l'élaboration du plan de gestion des sites de compensation
    - 21 000 € HT pour l'accompagnement à l'élaboration du dossier de DUP
- **Travaux : 30 000 € HT en 2026** pour le poste « branchement concessionnaire » pour le transfert local transfo chemin Iruritea
- **Frais financiers (pas facturés) : 18 000 € HT en 2026**
- **Rémunération de l'aménageur : 100 000 € HT** pour le poste « Gestion » qui correspond au travail réalisé par le concessionnaire depuis la signature du contrat de concession en date du 10/10/2022.

**Recettes prévisionnelles en 2026 : 0 € HT**

Le présent compte rendu financier comprend en annexe le bilan prévisionnel d'aménagement au 31/12/2025 et le plan de trésorerie.

Vu la délibération du conseil municipal du 20 juin 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC du Bourg ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 10 octobre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 12 avril 2024 approuvant le CRAC 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 21 mai 2025 approuvant le CRAC 2024 ;

Invité à délibérer le Conseil municipal à la majorité :

Pour : 15

Contre : 4 (Christine CHEVERRY PALUAT, David ETCHECHURY, Fabienne ETCHEGARAY, David LARREGUY)

- ✓ **Approuve** le compte rendu financier annuel 2025 de la ZAC « du centre bourg », annexé à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.



Le Maire,  
Pascal JOCOU



Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

*SLOW*

ID : 064-216401471-20260302-02032026DCM\_05-DE



# **Compte rendu Annuel à la collectivité locale**

## **CRAC**

### **ZAC du Bourg**

**Au 31/12 /2025 Exercice 2025**

## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>CONTEXTE ET PRESENTATION DE L'OPERATION.....</b>                                       | <b>4</b>  |
| LOCALISATION.....   | 4         |
| HISTORIQUE.....   | 4         |
| OBJECTIFS DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....   | 5         |
| PROGRAMME ET PHASAGE INITIAUX.....  | 7         |
| PLANNING PRÉVISIONNEL INITIAL.....  | 8         |
| CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....   | 9         |
| <b>NOTE DE CONJONCTURE.....</b>   | <b>10</b> |
| RAPPEL DES ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS L'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION.....               | 10        |
| <i>Faits marquants.....</i>   | <i>10</i> |
| ANNÉE 2025.....   | 11        |
| <i>Faits marquants.....</i>   | <i>11</i> |
| DÉPENSES CUMULÉES AU 31/12/2025 : 173 k€ HT.....  | 19        |
| <i>Dont 15 677 K € HT dépensés en 2025.....</i>   | <i>19</i> |
| RECETTES CUMULÉES AU 31/12/2025 : 0 € HT.....   | 22        |
| <i>Dont 0 k€ perçues en 2025.....</i>   | <i>22</i> |
| CHOIX DES PRESTATAIRES.....   | 23        |
| <b>COMPTE-RENDU FINANCIER 2025.....</b>   | <b>24</b> |
| BILAN FINANCIER DE L'ANNÉE ÉCOULÉE.....   | 24        |
| ÉVOLUTION DU BILAN DEPUIS LE DERNIER CRAC 2024 APPROUVÉ.....                              | 24        |
| <i>Evolution des dépenses : - 653 k€ HT.....</i>  | <i>24</i> |
| <i>Evolution des recettes : - 695 k€ HT.....</i>  | <i>25</i> |
| RÉSULTAT PRÉVISIONNEL CRAC 2025 : 3, 57 % / 231 658 €.....                                | 26        |
| <b>ANNÉE 2026.....</b>  | <b>26</b> |
| DÉPENSES PRÉVISIONNELLES CUMULÉES AU 31/12/2026 : 494 k€ HT.....                          | 26        |
| <i>dont 321 k€ de dépenses prévisionnelles en 2026.....</i>                               | <i>26</i> |
| RECETTES PRÉVISIONNELLES CUMULÉES AU 31/12/2026 : 0 € HT.....                             | 27        |
| <i>Dont 0 k€ de recettes prévisionnelles en 2026.....</i>                                 | <i>27</i> |
| PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL.....   | 27        |
| ÉVOLUTION DU CONTRAT.....   | 27        |
| PLAN DE TRÉSORERIE ACTUALISÉ.....   | 27        |
| ACQUISITIONS FONCIÈRES ET CESSIONS IMMOBILIÈRES.....                                      | 28        |
| <b>PLANNING PRÉVISIONNEL ACTUALISÉ.....</b>   | <b>28</b> |
| <b>ANNEXE : BILAN PRÉVISIONNEL D'AMÉNAGEMENT AU 31/12/2025 ET PLAN DE TRÉSORERIE.....</b> | <b>30</b> |

## PREAMBULE

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) est un rapport annuel et obligatoire, établi par le concessionnaire et destiné au concédant dans le cadre d'une concession d'aménagement. Il est établi en application de l'article 17 du traité de la concession d'aménagement, notifié par la Commune au Concessionnaire le 14 octobre 2022.

Le CRAC comporte notamment :

- Une **note de conjoncture** sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et à celles de l'année à venir ;
- Un **compte rendu financier annuel** comprenant un bilan financier prévisionnel annuel en dépenses et recettes, un plan de trésorerie et un plan de financement prévisionnels, et un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

L'examen du CRAC doit être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'Assemblée délibérante de la collectivité concédante, qui doit l'approuver par un vote.

# CONTEXTE ET PRESENTATION DE L'OPERATION

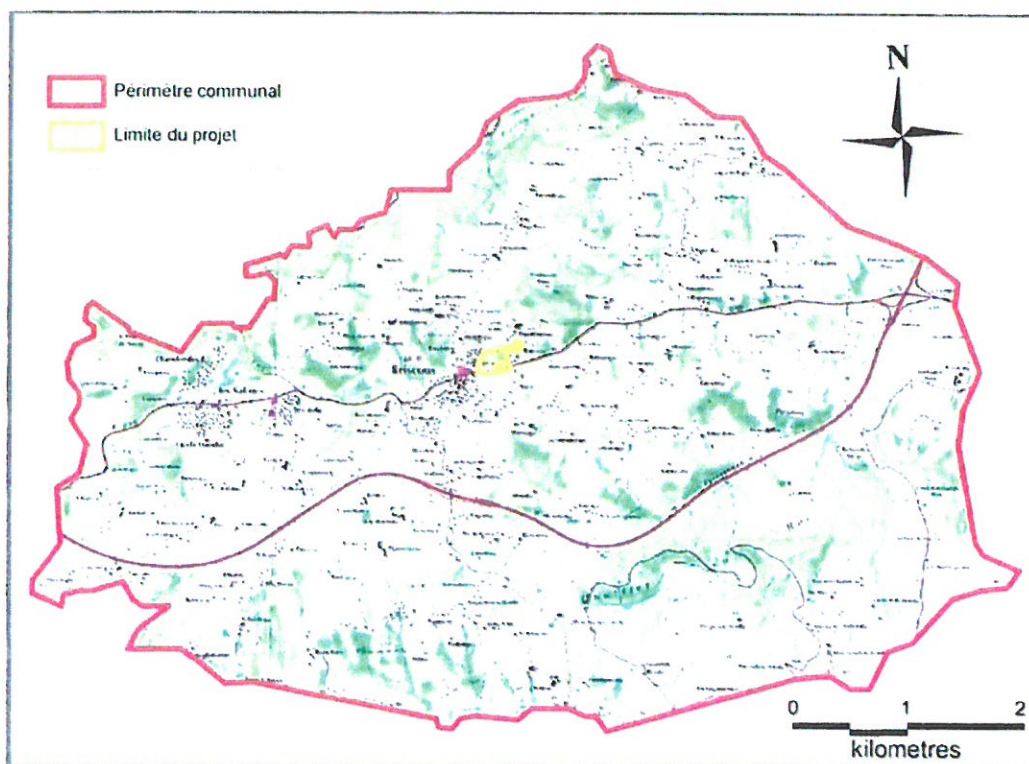
## Localisation

La ZAC Centre Bourg, objet du présent rapport, se situe sur le territoire de la commune de Briscous au sein du département des Pyrénées-Atlantiques. Située à 15 minutes à l'Est de Bayonne, la commune de Briscous est limitrophe des communes d'Urçuit, Mouguerre, Hasparren et Urt. Cette commune de 2 992 habitants en 2024 s'étend sur 3 130 hectares.

Briscous est l'une des 158 communes de la communauté d'agglomération du Pays Basques dont la population totale avoisine les 312 000 habitants sur environ 2970 km<sup>2</sup>.

La commune est caractérisée par l'existence de deux ensembles urbains au sein d'un vaste territoire encore rural :

- le bourg ancien, constitué du bâti traditionnel autour de l'église et d'une extension récente vers le Sud et l'Ouest ;
- la zone des Salines, urbanisée sous forme de lotissements à partir des constructions existantes ou d'opportunités foncières.



## Historique

Dans un contexte de pression foncière croissante observée depuis plusieurs années sur les communes de l'Agglomération du Pays Basque, la commune de Briscous a mené une réflexion sur les conditions d'accueil de nouvelles populations dans le respect d'une urbanisation équilibrée et harmonieuse de la commune et dans le souci d'un étoffement du centre-bourg.

**Ainsi dès 2010**, des orientations d'aménagement ont été affichées lors de la rédaction du PADD du PLU de la commune de Briscous et ceci en cohérence avec les objectifs du SCoT ;

**En 2015**, l'ensemble des études nécessaires à la création d'une ZAC sont menées.

**En juin 2016**, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Bourg.

Suite à un appel d'offre lancé par la municipalité de Briscous **fin 2021**, Eiffage aménagement a été retenue comme lauréat de la concession d'aménagement.

Le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Bourg a été signé le **10 Octobre 2022**.

Il reprend les missions et objectifs du concessionnaire qui comprennent notamment la rédaction d'un **Compte Rendu Annuel à la collectivité (CRAC)** dont les attendus sont indiqués à l'article 17 du traité de concession d'aménagement.

**Le présent document est donc le troisième CRAC correspondant à l'activité entre Janvier 2025 et décembre 2025**

## Objectifs de la concession d'aménagement

Pour mémoire, les objectifs de l'opération d'aménagement sont repris dans le préambule du contrat de concession et consistent à :

- « Profiter de l'opportunité de disposer d'une emprise foncière non bâtie dans le prolongement immédiat du centre bourg et d'éviter une dispersion de l'habitat ;
- Proposer une opération d'aménagement d'ensemble confortant les fonctions de centralité et déclinant des mixités d'usages pour satisfaire les besoins de la population locale ;
- Proposer un projet urbain intégré à la géographie rurale et agricole, à son environnement et respectueux du patrimoine et de l'identité locale ;
- Créer une véritable mixité dans les formes urbaines développées (logements individuels, intermédiaires et collectifs) et dans les statuts d'occupation (location, location sociale, accession sociale, dispositif BRS et accession libre) afin de produire une offre de logements encadrée avec un rythme de commercialisation maîtrisé par la collectivité ;
- Valoriser le paysage et proposer un projet et des logements qualitatifs intégrés dans une démarche de développement durable ;
- Favoriser les circulations douces : par la réintroduction des modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétons) qui reconnecteront ce quartier avec le centre bourg, les équipements publics, commerces et services ;
- Renforcer l'offre commerciale du centre bourg avec l'implantation de commerces et services complémentaires ;
- Adapter et diversifier l'offre et la typologie de logements : proposer des logements accessibles aux jeunes ménages et primo-accédant locaux, aux seniors et privilégier une diversité des formes urbaines et des modes d'habiter tout en répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- Répondre à la question de l'habitat contemporain et de ses rapports avec la tradition basque. »

**Ainsi toutes évolutions éventuelles du projet durant son développement et sa réalisation seront analysées en fonction de ces objectifs.**

Les missions confiées à l'aménageur pour remplir ces objectifs sont listés dans l'article 2 du traité de concession d'aménagement. Elles consistent notamment à :

- a) **Acquérir** la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone et localisés sur le plan parcellaire annexé aux présentes ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

Assister la Collectivité dans le suivi de la procédure d'expropriation.

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- la finalisation des études de programmation, et en cas de besoin, la prise en charge des études pré-opérationnelles afférentes (étude d'impact complémentaire etc.)
  - les études opérationnelles qui s'avéreront nécessaires : Elaboration du dossier de réalisation de ZAC et plus généralement, toute étude utile à la réalisation de l'opération.
  - Toutes études qui permettront à l'aménageur de proposer, en cours d'opération, toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des impacts financiers prévisionnels correspondants.
  - d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires à l'aménagement de la ZAC, au vu de la législation et de la réglementation en vigueur dont notamment :
    - Actualisation des études environnementales et montage du dossier d'autorisation environnementale
    - Montage dossier de réalisation de la ZAC
  - Les études opérationnelles nécessaires à toutes d'aménagement et de travaux réalisés par le Concessionnaire,
  - Accompagner la collectivité pour l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.
- c) **Gérer** les biens acquis.
- d) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération
- e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, conformément au programme et bilan prévisionnels de l'opération figurant en annexe de la présente convention.
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, préparer et signer tous les actes nécessaires.
- g) **Tenir** constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie.
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,

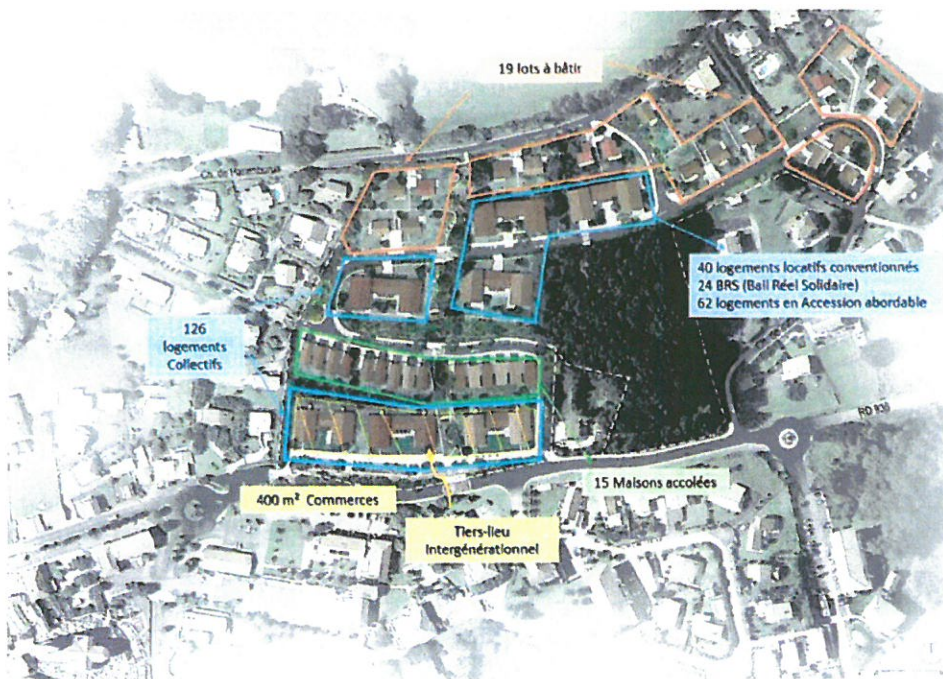
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

i) **Procéder** à la clôture de l'opération

## Programme et phasage initiaux

Le programme proposé par Eiffage Aménagement dans le cadre de l'appel à opérateur et repris dans le contrat de concession consiste à la **création de 13 424 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher bâties** dont :

- 12 934 m<sup>2</sup> qui correspondent à la création de 160 logements dont :
  - 19 lots à bâtir
  - 15 maisons en bande
  - 126 logements collectifs dont :
    - 62 Logements abordables
    - 40 logements locatif social (LLS)
    - 24 logements social en accession à la propriété en bail réel solidaire (BRS)(Soit 40% de logements conventionnés, ce qui correspond à 64 logements : 1/3 d'accession sociale et 2/3 en LLS).
- 490 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de services créées





## Planning prévisionnel initial

Rappel du planning prévisionnel indiqué en annexe 6 du contrat de concession :

- **Etudes préalables** : Oct 2022 / Mi 2024
  - contractualisation avec les partenaires (urbaniste, MOE des espaces publics, etc.)
  - Mise à jour du plan masse et des fiches de lot
  - Mise à jour de l'étude d'impact
  - Mise au point du dossier loi sur l'eau
  - Constitution du dossier de réalisation de la ZAC
- **Procédures** : Mai 2023/ Mi 2025
  - Concertation
  - Dépôt, instruction et approbation du dossier loi sur l'eau
  - Participation du public et approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du conseil municipal
- **Foncier** : Oct 2022 / Fin 2025
  - Négociation à l'amiable
  - Montage des dossiers : DUP et enquête parcellaire
  - Mise en œuvre de la procédure de DUP jusqu'à l'expropriation et la maîtrise foncière
- **Viabilisation des terrains** :
  - Etudes de MOE VRD : T1 2023 à T3 2024
  - Travaux VRD :
    - Phase 1 : S1 2026 puis finitions au S1 2027
    - Phase 2 : T3 2026 puis finitions au S2 2027
- **Constructions** :
  - Dépôts, instructions et purges des PC :
    - Phase 1 : mi-2025 à mi-2026
    - Phase 2 : T4 2025 à T3 2026
  - Travaux :
    - Phase 1 : T1 2026 à T3 2027
    - Phase 2 : T4 2026 à T4 2027

## Contexte environnemental

Le projet de la ZAC du Centre Bourg de Briscous a fait l'objet d'une étude d'impact en 2014/2015 dans le cadre du dossier de création de ZAC. Cette étude d'impact a été exigée par l'arrêté du 26 septembre 2014, formulé à la suite d'une demande d'examen au cas par cas. L'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale (AE) daté du 12 juin 2015.

Une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC au stade réalisation a été lancée fin 2022/ début 2023 intégrant notamment :

- un pré-diagnostic environnemental,
- un Inventaires faune flore 4 saisons,
- un diagnostic zones humides

### Caractérisation des zones humides :

Suite aux différents passages sur site pour relever les critères pédologiques et floristiques, 2.87 ha (sur 5.4ha) ont été identifiés comme zones humides.



Figure 15 - Zones humides identifiées sur la zone d'étude

### Inventaire faune flore :

L'objectif était de réaliser un inventaire des habitats naturels et des espèces présentes et de recenser et localiser les éventuelles espèces remarquables et protégées.

Ces inventaires ont été réalisés à partir d'Avril 2023 et ont été finalisés pour mai 2024 afin d'avoir un relevé complet sur 4 saisons.

### Synthèse des études environnementales :

- **Le projet sera soumis au régime d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau (en raison de la présence de zone humide sur une surface supérieure à 1ha).**
- **Un Dossier d'Autorisation Environnementale devra être réalisé, avec une phase d'enquête publique.**
- **Les enjeux sur la faune sont modérés et ne feront pas l'objet d'une demande de**

## dérogation de destruction d'espèces protégées.

# NOTE DE CONJONCTURE

## Rappel des événements intervenus depuis l'attribution de la concession

### Faits marquants

Plusieurs événements majeurs sont intervenus depuis la création de la ZAC et l'attribution de la concession à Eiffage Aménagement le 10 octobre 2022 :

- Suite à l'actualisation des études environnementales, des zones humides ont été découvertes sur une surface de 2,87 ha sur les 5,4 ha du terrain d'assiette de l'opération. Dans le cadre de la démarche Eviter/Réduire/Compenser, cette découverte a nécessité de travailler dans deux directions :
  - Adaptation du plan masse afin de limiter les impacts du projet d'aménagement sur les zones humides (Eviter/Réduire)
  - Recherche de sites extérieurs au projet afin de permettre la mise en œuvre de mesures de Compensation
- Renouvellement de l'équipe municipale le 23 juin 2024, qui a souhaité apporter des modifications au projet, afin de le rendre plus conforme aux orientations qu'elle défend, notamment sur la programmation :
  - Demande au concessionnaire de faire réaliser une actualisation de l'étude de marché et une étude capacitaire des groupes scolaires de Briscous, avec pour conséquence une baisse de la surface des logements
  - Diminution de la densité de l'opération : soit une baisse globale de 1468 m<sup>2</sup> SDP ;
  - Suppression du tiers lieu (90 m<sup>2</sup>) et de l'œuvre d'art, au regard des coûts de fonctionnement que ces éléments auraient pu engendrer. Par ailleurs, l'intérêt du tiers-lieu a finalement paru limité, dans une commune où la vitalité des associations est importante.
  - Diminution de la superficie des commerces (passage de 400 m<sup>2</sup> à environ 150 m<sup>2</sup>) ;
  - Modification du phasage de l'opération, afin de répartir davantage dans le temps la livraison des logements et l'arrivée de nouveaux habitants,
  - Révision à la baisse des prix de vente des logements, et notamment des lots à bâtir, afin de les rendre plus accessibles, et aussi plus conformes à l'évolution du marché constaté depuis la création du projet
  - Adaptations complémentaires du plan masse pour améliorer le tracé des voiries, diminuer les surfaces imperméabilisées, et limiter davantage l'impact de l'opération sur les vues des habitants.

Un travail de remise au point du projet a ainsi été initié plus particulièrement à partir de juillet 2024 avec la nouvelle équipe municipale et avec l'appui de l'ensemble des partenaires et interlocuteurs techniques de l'aménageur.

## Année 2025

### Faits marquants

Les échanges de travail sur le projet se sont poursuivis de façon régulière tout au long de l'année 2025 afin de finaliser sa mise au point et son approfondissement, autour des principaux sujets suivants :

- Programme de construction
- Phasage
- Prix de vente des logements
- Plan masse : voiries et espaces publics, forme et implantation des constructions, organisation du stationnement, gestion de l'eau
- Recherches des mesures de compensation environnementales
- Equipements publics liés au projet et financés par lui
- Impact des évolutions sur le bilan d'opération

Ces échanges sont notamment intervenus à l'occasion des comités de pilotage ville/Aménageur qui ont jalonné l'année 2025, alimentés par les travaux des prestataires missionnés sur le projet :

- Travail de conception du projet architectural, urbain, paysager, technique (voiries, réseaux, traitement de l'eau.) par l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet : Marc Ballay architecte-urbaniste, Ideia BET VRD, SCE...
- Études spécifiques concernant le travail de programmation :
  - Pour les logements : granulométries, prix de vente... mise à jour de l'étude de marché
  - Pour les équipements : étude de programmation confiée au bureau d'étude Urban ID pour affiner la nécessité de création de classes supplémentaires au regard du projet

#### • 17/01/2025

- Poursuite de la modification du plan masse : mise en compatibilité du PLU, organisation du stationnement
- Programmation : nombre de logements, prix de sortie
- Compensations environnementales : programmation des visites de sites
- Sujets contractuels : projet d'avenant au traité de concession
- CRAC 2024
- Recours en annulation partielle du PLUIH

#### • 17/02/2025

- Avancement modification de plan de masse
- Synthèse programmation à date
- Compensation environnementale
- Bilan d'opération et CRACL
- Point contractuel.
- Planning
- Recours en annulation partielle du PLUIH

#### • 21/03/2025

- Présentation du plan de masse actualisé : limitation des surfaces imperméabilisées, création de deux cœurs d'îlot, emplacement réservé pour désenclavement chemin Haramburua
- Bilan de programmation à date des logements par types de produits et typologies
- Compensation : revue de projet des besoins et sites disponibles
- Recours en annulation partielle du PLUIH
- Bilan opération
- Planning
- CRAC 2024

• **17/04/2025**

- Rappel dernier plan de masse
- Synthèse programmation à date.
- Focus analyse de la densité
- Focus analyse besoins en stationnement
- Proposition foncière aux propriétaires
- Compensation
- Recours en annulation partielle du PLUIH
- Bilan opération / Optimisation
- Planning/ Concertation
- CRAC 2024/Point contractuel

• **20/06/2025**

- Préparation concertation du 02/07/2025
- Fléchage Participation
- Recours en annulation partielle du PLUIH
- Bilan opération / Optimisation
- Planning
- Point contractuel.

• **05/09/2025**

- Plan masse : focus aménagement de la RD (plateau surélevé et focus frange paysagère ouest)
- Retour sur la réunion de concertation de juillet
- Préparation de la réunion n°2 du 07/10/2025
- Re-fléchage des participations suite à la suppression de la participation pour deux classes élémentaires complémentaires
- Modalités pour mise en place de Lots à bâtir à prix préférentiels
- Sollicitation avis des domaines /
- Compensation
- Recours en annulation partielle du PLUIH
- Bilan opération / Optimisation
- Planning
- Point contractuel.

• **26/09/2025**

- Préparation concertation du 07/10/2025
- => finalisation de la présentation
- Fléchage Participations

- Modalités de mise en place de lots à bâtir à prix préférentiels
- Ordures ménagères : travail sur le dimensionnement et le positionnement des points de collectes
- Rétrocession de la voirie à la commune
- Prochaines échéances
- Divers

- **14/11/2025**

- Concertation du 07/10/2025 : validation définitive CR / diffusion de l'étude faune-flore
- Projet d'avenant au Traité de concession : sujet « fléchage participation »
- Avancement mesures de compensation environnementales
- Prochaines échéances / procédures environnementales et DUP
- Planning CRACL

**Les évolutions du projet ont par ailleurs été partagées et présentées à l'occasion de deux réunions de concertation avec les habitants de Briscous**

- **2/07/ 2025**

Cette réunion avait pour ordre du jour :

- Rappel du contexte et du projet initial
- Présentation des contraintes environnementales issues des diagnostics récents
- Présentation des évolutions du plan de masse envisagées en lien avec la volonté de réduire les impacts environnementaux.
- Présentation des visuels des bâtiments
- Présentation de la programmation
- Modalités de gestion des eaux
- Phasage / planning
- Questions/réponses

Les retours réalisés à l'occasion de la première réunion notamment sur le plan masse, ont été pris en compte autant que possible. Un travail fin a notamment été fait sur les implantations précises des constructions afin de ménager les vues des logements existants en limite du projet.

- **07/10 / 2025**

Un deuxième temps de concertation a été programmé qui avait pour objet :

- Revenir sur les fondamentaux du projet, au regard des interrogations globales formulées le 02/07/25
- Re Présenter l'évolution du projet et ses études
- Présenter les évolutions intervenues suite à la présentation du 02/07/2025
- Echanger et répondre aux questions

**En conclusion de l'ensemble de ces discussions et études complémentaires, les évolutions du projet peuvent maintenant être stabilisées sur les principaux sujets suivants :**

**1/Mise à jour du plan masse et des formes urbaines**



Le plan masse initial prévoyait une voie de bouclage et de traversée de l'ensemble du site, ainsi qu'une débouchée sur le chemin de Haramburua.



Le plan masse validé vise à limiter les impacts sur les zones humides, et notamment la zone boisée en partie centrale, qui n'est plus traversée par une voirie. Le bouclage nord vers Haramburua est supprimé.

Les logements collectifs sont regroupés en cœur d'opération pour conserver une bonne accessibilité. Cette évolution permet également de dégager davantage de continuités vertes nord/sud.

Après la réunion de concertation de juillet, des ajustements ont été apportés en limite ouest du projet, afin de décaler l'implantation des constructions vers l'est et de les éloigner des habitations existantes. La frange paysagère a été renforcée. Cette évolution permet de renforcer les liaisons douces dans le projet et de renforcer une vraie coulée verte centrale, à l'abri de la circulation.



Les études de conception doivent maintenant se poursuivre et s'approfondir sur les sujets techniques spécifiques : traitement des eaux pluviales, réaménagement de la RD au droit du projet, nature des travaux de reprises des voies existantes afin d'améliorer l'existant (gestion des EP, circulations piétonnes...)

## **2/ Mise à jour de la programmation et du phasage de l'opération**

**La programmation des logements et le phasage évoluent de la façon suivante :**

|   | <b>Programmation initiale</b>  | <b>Evolutions du programme</b>   |
|---|--|--|
| <b>Surface totale m<sup>2</sup> SDP</b>                         | <b>13 424 m<sup>2</sup></b>  | <b>11 956 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Logements libres collectifs et maisons m<sup>2</sup> SDP</b> | 5 847 m <sup>2</sup><br>dont phase 1 : 3862 m <sup>2</sup><br>dont phase 2 : 1985 m <sup>2</sup>       | 4 972 m <sup>2</sup><br>dont phase 1 : 1116 m <sup>2</sup><br>dont phase 2 : 1260 m <sup>2</sup><br>dont phase 3 : 2596 m <sup>2</sup> |
| <b>Logements libres terrains à bâtir</b>                        | <b>2 590 m<sup>2</sup></b><br>Dont phase 1 : 550 m <sup>2</sup><br>Dont phase 2 : 2040 m <sup>2</sup>  | <b>2520 m<sup>2</sup></b><br>En phase 1  |
| <b>LLS / BRS</b>  | <b>4 497 m<sup>2</sup></b><br>Dont phase 1 : 2639 m <sup>2</sup><br>Dont phase 2 : 1858 m <sup>2</sup> | <b>4314 m<sup>2</sup></b><br>Dont phase 1 : 1888 m <sup>2</sup><br>Dont phase 2 : 2426 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Commerces/services</b>                                       | 490 m <sup>2</sup><br>En phase 1   | <b>150 m<sup>2</sup></b><br>En phase 1   |

- Les surfaces de plancher à réaliser diminuent de 11 % au total
- En revanche, au vu des études de marché réactualisées en 2024-2025, le nombre de logements reste stable à 160 logements, en raison de la diminution de la taille des logements programmés (davantage de T2, et moins de T4) afin de mieux s'adapter aux besoins en logements collectifs et en logements sociaux : jeunes ménages, personnes âgées...
- Le pourcentage des logements conventionnés est maintenu à 40 %, mais la proportion évolue, et passe de 1/3 d'accession sociale et 2/3 de LLS à 1/2 d'accession sociale (BRS) et 1/2 de LLS. Cette évolution, tout en conservant une part importante de logements abordables, permet de contribuer à maintenir l'équilibre du bilan d'aménagement malgré les pertes de recettes liées à la diminution des surfaces de plancher réalisées dans l'opération.
- Par ailleurs, 4 terrains à Bâtir seront mise en vente à tarif préférentiel
- Les livraisons s'étaleront à présent sur trois grandes phases au lieu de deux
  - phase 1 : + 67 logements, soit environ 174 nouveaux habitants
  - phase 2 : + 51 logements, soit environ 132 habitants
  - phase 3 : + 42 logements, soit environ 109 habitants

Les éléments détaillés suivants feront ainsi l'objet d'une mise à jour du programme des constructions dans le cadre d'un avenant au traité de concession :

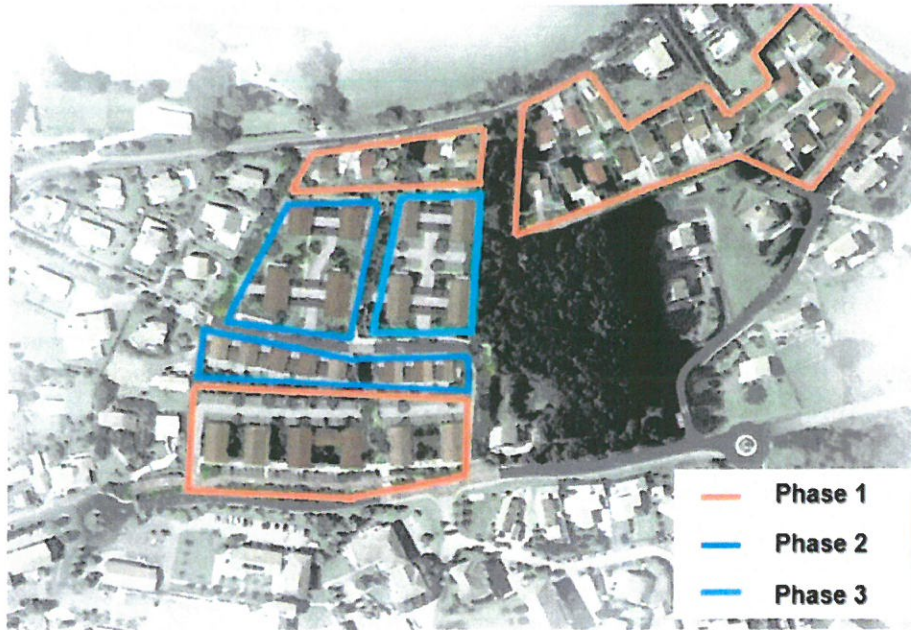
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

SLOW

ID : 064-216401471-20260302-02032026DCM\_05-DE



|   | Nombre de logements | Surface de plancher moyenne /logement (m <sup>2</sup> ) | Total surface de plancher (m <sup>2</sup> ) |
|---|---------------------|---|---|
| <b>Phase 1</b>                          |                     |   |   |
| Lots à bâtir                            | 21                  | 120   | 2520  |
| Logements collectifs en accession libre | 18                  | 62  | 1116  |
| Logements locatifs sociaux              | 14                  | 67,4  | 944   |
| Logements accession BRS                 | 14                  | 67,4  | 944   |
| Commerces                               |                     |   | 150   |
| <b>TOTAL PHASE 1</b>                    | <b>67</b>           |   | <b>5673</b>                                 |
| <b>Phase 2</b>                          |                     |   |   |
| Maisons en bande en accession libre     | 15                  | 84  | 1260  |
| Logements locatifs sociaux              | 18                  | 67,4  | 1213  |
| Logements accession BRS                 | 18                  | 67,4  | 1213  |
| <b>TOTAL PHASE 2</b>                    | <b>51</b>           |   | <b>3686</b>                                 |
| <b>Phase 3</b>                          |                     |   |   |
| Logements collectifs en accession libre | 42                  | 61,8  | 2596  |
| <b>TOTAL PHASE 3</b>                    | <b>42</b>           |   | <b>2596</b>                                 |
| <b>TOTAL PROGRAMME</b>                  | <b>160</b>          | <b>74</b>   | <b>11956</b>                                |

### **3/ mise à jour du programme des équipements et des modalités de participation**

Les discussions menées en 2025 ont également permis d'entériner les évolutions à prévoir sur les équipements et les participations de l'aménageur, à la fois au regard d'un travail plus fin mené sur les besoins générés par l'opération (nombre de classes) et pour permettre de conserver un bilan équilibré.

Ajustement des participations aux équipements :

- Suite à la réalisation d'une étude capacitaire approfondie sur le groupe scolaire, il s'est avéré que la réalisation du projet (y compris en tenant compte des opérations en diffus) n'entraînait pas la nécessité de créer deux classes complémentaires. La participation fléchée sur cet équipement a ainsi été supprimée.
- Les participations initialement prévues pour la réalisation d'une salle des fêtes et cuisine attenante seront fléchées sur la mise aux normes et l'extension de la crèche existante, rendue nécessaire par le projet.

Enfin, pour des raisons d'efficacité opérationnelle, les réfections de voirie hors ZAC (Chemins Iruritea et Haramburua), qui devaient uniquement être financées par l'aménageur (et réalisés par la ville) seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et financés directement par ce dernier.

**Ces différents sujets d'évolution, et leurs impacts financiers, feront l'objet d'une mise à jour du Programme des Equipements Publics dans le cadre de l'avenant n°1 au Traité de concession.**

### **POURSUITE DE LA SÉQUENCE ERC « EVITER, RÉDUIRE, COMPENSER »**

Suite à la finalisation de la caractérisation des contraintes environnementales et la découverte de 2.87 ha (sur 5.4ha) de zones humides sur l'opération, la séquence ERC initiée en 2023 a été poursuivie après les nouvelles élections municipales en intégrant les réorientations souhaitées par la commune.

Pour mémoire, la séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Les évolution du plan masse à présent actées ont permis de réduire les surfaces impactées à 2, 25 ha, soit environ 3, 4 ha de compensation à mettre en œuvre (ratio de 150 % attendu).

### **Recherche de terrains de Compensation :**

Plus de 71ha de terrain de compensation potentiel ont été analysés sous le prisme économique, fonctionnel et environnemental, qui a conduit à en écarter un grand nombre. Des visites ont été effectuées sur les fonciers les plus intéressants afin de confirmer la liste des parcelles. Le montage (aspect financier et foncier) reste à consolider pour certaines parcelles, afin de faire entériner définitivement la liste par la DDTM

## **CONTENTIEUX PLUIH**

Le 16/04/2024, l'association Collectif Vivre Briscous Bourg a transmis à la Communauté d'agglomération du Pays Basque (CAPB) une requête pour l'abrogation partielle du PLUI sur les parcelles du projet.

Cette dernière a fait l'objet d'un rejet par la CAPB en date du 13/06/2024.

- Le 16/07/2024, l'association a présenté un mémoire introductif d'instance devant le tribunal administratif de PAU.
- L'Agglomération a transmis le 26 mars 2025 son mémoire en défense.
- Le 30 mai 2025, les requérants présentent un mémoire en réplique, qui appelle de la part de l'Agglomération les observations contenues dans le mémoire en défense n°2 récapitulatif, déposé le 27/08/2025, et qui n'a pas fait l'objet de nouveau mémoire en réponse de la part du collectif.

L'instruction du dossier est close depuis le 1er septembre 2025, la CAPB est à présent en attente d'une date d'audience.

Dépenses cumulées au 31/12/2025 : 173 k€ HT

*Dont 15 677 K € HT dépensés en 2025*

### **Acquisitions foncières : 0 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

Des premières rencontres ont été effectuées avec les propriétaires en 2024, mais aucune proposition écrite n'a été formalisée à ce stade. Les propositions foncières seront effectuées une fois le projet et bilan validé par la collectivité.

### **Frais sur acquisitions : 0 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

### **Participation de l'aménageur : 0 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

### **Honoraires techniques : 142 180 € HT depuis le début de l'opération, dont 15 677 € en 2025, décomposés de la façon suivante :**

- **Frais liés au concours : 42 612 €HT**

Frais liés à la réponse à l'appel d'offre lancé en 2022 par la commune (Urbaniste / Architecte / Etude de marché / Bureau d'étude / graphiste)

**Pas de dépenses en 2025 sur ce poste ainsi que pour les années à venir**

Dans le cadre de la conduite du projet, Eiffage Aménagement a constitué dès 2023 une équipe pluridisciplinaire dans l'optique de répondre aux enjeux du projet. Cette équipe est composée des prestataires suivants, dont les marchés ont fait l'objet de règlements à hauteur de :

- **Urbanistes :**

- **(SCE Up+) :**

### **15 397 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

- **Dont 5428 €HT en 2024** pour la reprise des plans suite à la modification itérative du plan de masse, comprenant notamment l'étude de nouveaux tracés de voirie, l'optimisation des implantations des bâtiments et des stationnements, la recherche d'évitement amélioré des zones humides, et l'intégration du chemin Irruritea au projet.
- **Pas de nouvelles facturation en 2025.**

#### **- Marc Ballay architecte**

### **5 900 € HT en cumulé depuis le début de l'opération**

- **Dont 3 400 € HT facturés en 2025** pour la réalisation de plusieurs perspectives et simulation 3D - MAJ - pour mieux appréhender les différentes propositions d'évolution du plan de masse, et la contribution et participations actives aux deux réunions de concertation

#### • **AMO Développement Durable (Nobatek) :**

### **7980 € HT en cumulé depuis le début de l'opération**

#### **Pas de dépenses en 2025**

#### • **Autres BET**

#### **- Bureaux d'études environnementales (SCE + ECGD) :**

### **56 438 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

- **Dont 40 925 €HT en 2024** pour la finalisation de l'inventaire faune-flore, la caractérisation des zones humides, la caractérisation des terrains de compensation et la réalisation d'une partie de l'étude d'impact qui sera intégré au dossier d'autorisation environnementale (Réalisation de la partie correspondant à la caractérisation de l'état initial du site comprenant : étude sur la mobilité, la qualité de l'air et l'étude sur la densité des constructions)
- **Dont 3 000 € HT facturés en 2025 pour la poursuite de ces missions**

Des réunions ont été menées avec les futures instances qui prendront part à l'instruction du dossier d'autorisation environnementale afin de leur présenter le projet et le travail mené en termes d'évitement / réduction/ compensation.

L'objectif est d'anticiper les éventuelles remarques ou objections dans la délivrance de la future autorisation environnementale.

- 20/06/2024 : Réunion avec la DDTM (en charge de l'instruction du dossier d'autorisation environnementale) et l'OFB (Office Français de la Biodiversité)
- 05/09/2024 et 11/10/2024 : réunion avec le SAGE Adour aval (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour les modalités de compensation des zones humides
- Nov.2024 : Echange avec la chambre d'agriculture concernant les modalités d'éventuelles compensations agricoles

- 18/12/2024 : Réunion avec le conservatoire d'espace naturel pour la gestion des futurs terrains de compensation

Pendant l'année 2025, et suite au cadrage préalable avec la DDTM, les parcelles identifiées ont été visitées et caractérisées afin de valider quelles parcelles/quelles surfaces étaient potentiellement éligibles à la mise en œuvre de mesures de compensation, avec quels coûts et quel montage. Il s'agit à présent de faire valider ces parcelles et les mesures proposées par la DDTM.

- **Bureau d'études VRD (IDEIA VRD) :**

**8 153 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

**Dont 4 077 € de dépenses en 2025**, correspondant au travail effectué sur la mise à jour du plan masse et l'intégration de la prise en charge de la conception sur le chemin Iruritea

- **Bureau d'études spécialiste des marchés immobiliers (Adéquation) :**

**2900 €HT en cumulé depuis le début de l'opération,**

**Pas de dépenses en 2025 et à terme prévues sur ce poste.**

Suite à la dégradation du marché de l'immobilier entre 2022 (année de signature du traité de concession d'aménagement) et 2024, une actualisation de l'étude de marché a été réalisée fin 2024. Les résultats de cette étude mettent en évidence le besoin de retravailler la programmation vis-à-vis des prix de vente du marché actuel et des tailles des logements. Ces conclusions ont été prise en compte dans la mise à jour de la programmation actée en 2025.

- **Bureau d'étude spécialisé en programmation urbaine (Urban ID).**

**2800 €HT en cumulé depuis le début de l'opération,**

**Pas de dépenses en 2025 et à terme prévues sur ce poste**

L'étude a été réalisée avec les chiffres issus du dernier recensement de 2021 et du taux d'occupation des écoles de 2024. Les résultats de l'étude montrent :

- Une baisse du nombre d'enfant (-11 ans) sur la commune depuis 2018
- Une baisse du nombre moyen d'enfant par logement
- Une baisse de 15% des effectifs scolaires des 2 écoles publiques entre 2021 et 2024
- Une capacité d'accueil non pourvue de 51 places en 2024
- Un seuil de saturation des 2 écoles publiques atteint pour une production de 250 logements en 4 ans

L'étude montre que les 2 écoles publiques sont en capacité de répondre, en l'état actuel, au besoin scolaire induit par l'opération, sans création de nouvelles classes.

**Travaux : 0 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

**Frais divers : 30 600 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

- **Structure spécialisée dans la concertation : Neorama**

**23 100 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

**dont 5 200 € HT de dépenses en 2025**

Après une première démarche de concertation volontaire avec l'appui de Néorama à l'initialisation du projet en 2023, qui s'est traduite par plusieurs ateliers, visite sur site, et réunion de restitution, la concertation a connu une nouvelle étape en juillet et octobre 2025, afin de présenter et d'échanger sur les évolutions du projet.

- **Opérateur maison des services : Réciprocité**

**7500 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

**Pas de dépenses en 2024 et 2025**

A noter que la mission complète de Réciprocité a été annulée suite à la volonté du concessionnaire de supprimer le tiers lieu. Il n'y aura pas d'autres dépenses sur ce poste initialement prévue à 150 000 €HT

- **Honoraires juridiques : 0 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

**Frais financiers : 0 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

Le concédant ne facturera les frais financiers qu'une fois les terrains achetés.

**Rémunération de l'aménageur : 0 €HT en cumulé depuis le début de l'opération**

Le concédant n'a pas facturé de frais de gestion correspondant au travail réalisé depuis la signature du contrat de concession.

**Recettes cumulées au 31/12/2025 : 0 €HT**

*Dont 0 k€ perçues en 2025*

**Cessions foncières : 0 €HT**

## Choix des prestataires

Les engagements contractuels du concessionnaire :

- **Maîtrise d'œuvre :**

- Urbanistes : SCE up +. Contrat signé en 2023 pour un montant de 82 417,5 €  
Avenant 2024 : 17 975 € pour la reprise des plans suite à la modification du plan de masse, intégration du chemin Iruritea au projet + étude à venir sur la zone « collecte déchet » le long de la départementale
- Bureau d'étude VRD : Ideia. Contrat signé en 2023 pour un montant de 124 537 €

- **Partenaires :**

- Architecte : Marc Ballay. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 500 €.  
Avenant 2025 : 3 400 € pour la réalisation de plusieurs perspectives et simulations 3D - MAJ - pour mieux appréhender les différentes propositions d'évolution du plan de masse, et la contribution et participations actives aux deux réunions de concertation.
- Bureau d'étude environnemental : SCE + ECGD. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 650 €  
Avenant 2024 : 72 350 € pour le montage du dossier d'autorisation environnementale
- AMO développement durable : Nobatek. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 600 €
- Concertation : Neorama. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 300 €
- Animation / gestion maison des services : Réciprocité. Contrat signé en 2023 pour un montant de 150 000 €. Suite à l'abandon de la réalisation de de la maison des projets, le contrat va être résilié.
- BE spécialiste des marchés immobiliers : Adéquation. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 900 €
- BE spécialisé en programmation urbaine : Urban ID. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 800 €
- AMO foncier et gestion de la DUP : contrat non signé.

# COMPTE-RENDU FINANCIER 2025

## Bilan financier de l'année écoulée

Voir bilan et plan de trésorerie joint en annexe.

## Evolution du bilan depuis le dernier CRAC 2024 approuvé

Evolution des dépenses : - 653 k€ HT

### **Compensation agricole et environnementale : - 90 k€**

Remise à jour du budget pour la compensation environnementale (retour au budget précédent de passage de 200 k€ k€)

Compte tenu des nombreuses incertitudes qui demeuraient en 2024, une augmentation du budget avait été décidé.

Au regard des premiers éléments de chiffrage, il a été décidé de ramener à nouveau ce montant au niveau de l'enveloppe précédente. Ce montant reste à affiner.

### **Participation de l'aménageur : 0 k€**

- Après la décision entérinée au CRAC 2024 de baisser la participation relative au financement de 2 classes supplémentaires à hauteur de 400 K € pour tenir compte de l'actualisation des besoins scolaires induit par l'opération, le montant des participations reste stable en 2025 et s'établit toujours à 410 000 €.
- En revanche, le fléchage de ces participations évolue :
  - La participation relative à la salle des fêtes (215.000 €) est supprimée et remplacée par une participation relative à l'extension de la crèche.
  - La participation relative aux aires de jeux (75 000 €) est maintenue
  - La réfection des voiries Iruritea et Haramburua est maintenue (120 000 €)

Ces évolutions seront reprises détaillée dans le projet d'avenant au Traité de concession à régulariser.

### **Travaux liés au foncier : - 420 k€**

Le plan masse étant été stabilisé, un travail de chiffrage plus fin a pu être mené, permettant de revoir le budget travaux à la baisse, avec notamment une baisse de 2 725 K € à 2 325 K€ pour les travaux VRD et espaces verts, et par conséquent une diminution des aléas de 136 k € à 116 K€.

### **Honoraires techniques : - 26 k€**

Les honoraires techniques évoluent avec notamment avec la suppression de certaines missions de paysagiste en doublon entre SCE Up + et Marc Ballay, ainsi qu'en raison de la baisse de certains honoraires calculés en % du coût travaux (OPC..)

### **Frais de gestion : - 116,9 K €**

- **Honoraires de gestion : -3,5 k €**

Poste « Gestion » : Le concédant reconnaît que les imprévus liés à la découverte des zones humides, leur impact sur le plan de masse et la recherche de sites de compensation d'une part, la nouvelle approche sur le projet liée au changement d'équipe municipale d'autre part ont imposé au concessionnaire des missions complémentaires importantes. Par ailleurs, la modification du phasage demandée se traduit également par un allongement de la durée de l'opération.

Après une augmentation fixée forfaitairement à 70 K € en 2024, il a été acté de porter la rémunération au taux de 8 % du CA HT.

- **Honoraires de commercialisation : +2,6 k € (proportionnel au chiffres d'affaires – voir le détail des recettes)**
- **Frais divers : - 67,5 k€**
  - Poste « Habitat intergénérationnel » : suppression du reliquat de 7 500 € qui avait été conservé pour le cas où l'opérateur écarté avait formulé une demande d'indemnisation
  - Suppression des lignes AMO divers (hors dépenses réalisées de 6 300 €, GFA (non exigible en ZAC) pour un montant global de – 60 K €
- **Frais Financiers : - 48,5 K€**

Après une actualisation à la hausse de ce poste en 2024, la remise à plat de l'échelonnement des recettes et des dépenses aboutit à une légère diminution en 2025.

Evolution des recettes : - 695 k€ HT

#### **Cessions foncières :**

Les recettes de l'opération sont entièrement issues des ventes de terrain. Le travail effectué sur les ajustements de projets visaient deux objectifs :

- Rendre les logements plus accessibles, et notamment les prix des terrains à bâtir, ce qui entraîne nécessairement une baisse des recettes permettant de financer les espaces et équipements publics
- Diminuer la densité de l'opération, ce qui entraîne également une baisse des recettes.

Le CRAC 2024 reflétait ainsi l'objectif de baisse des prix de vente des logements, avec notamment une importante baisse sur les terrains à bâtir, de 180 K € à 140 K €/unité. La suite des discussions a également porté sur la volonté de diminuer la densité de l'opération, avec pour conséquence une nouvelle baisse des recettes. Pour maintenir l'équilibre financier de l'opération, il a donc été privilégié de rehausser légèrement les prix des terrains à bâtir de 10 K €/unité, tout en actant la vente de 4 lots à prix préférentiels.

**Les recettes de l'opération évoluent donc ainsi de la façon suivante :**

- Lot à bâtir : 17 lots classiques cédés à 150 K € HT et 4 lots à bâtir cédés à prix préférentiels au prix de 125 K € HT. **Ce poste est revu à la hausse de + 110 K€**
- Recettes accession libre : au vu de l'évolution importante des surfaces à la baisse confirmée par les évolutions du plan masse, ce poste présente une diminution de **- 813 K €**
- Recettes LLS et BRS : Ce poste présenté également une légère hausse de **8 K€**, liée à l'augmentation de la part des BRS dans le projet à la place de LLS.

Résultat prévisionnel CRAC 2025 : 3,57 % / 231 658 €

(Rappel CRAC 2024 : 3,81 % / 273 000€)

## Année 2026

Dépenses prévisionnelles cumulées au 31/12/2026 : 494 k€ HT

*dont 321 k€ de dépenses prévisionnelles en 2026*

**Acquisitions foncières : 0 €HT en 2026**

Le concédant demande au concessionnaire de formaliser des propositions amiables.

**Frais sur acquisitions : 20 000 €HT en 2026**

- Poste « Géomètre » : 20 000 €HT en 2026

**Participation de l'aménageur : 0 €HT en 2026**

- Poste « participation équipement » : 0€HT

**Travaux : 30 000 €HT en 2026**

- Poste « Branchement concessionnaire » : Forfait transfert local transfo Chemin Irruritea : 30 000 €HT

**Honoraires techniques : 153 000 €HT en 2026**

- Poste : « Urbaniste » :
  - Etudes urbaines (SCE Up+) 50 000 €HT. Finalisation des études d'Avant-Projet

- Poste : « AMO ENV / DD » :
  - Etudes Développement Durable (Nobatek): 29 000 €HT. Finalisation des études sur le développement durable sur la base du projet modifié. (Etude bilan des émissions de Gaz à effet de serre / Etude de faisabilité Energie renouvelable)
- Poste « Autres BET » :
  - Etudes environnementales (SCE) : 53 000 €HT Finalisation de l'élaboration du dossier d'autorisation environnementale / dossier loi sur l'eau / élaboration du plan de gestion des sites de compensation
  - Accompagnement à l'élaboration du dossier de DUP : 21 000 €HT

**Frais financiers (non facturés) : 18 000 €HT en 2026**

**Rémunération de l'aménageur : 100 000 € en 2026** (Poste « Gestion » : 100 000 €)

Recettes prévisionnelles cumulées au 31/12/2026 : 0 €HT

*Dont 0 k€ de recettes prévisionnelles en 2026*

**Cessions foncières** : 0 €HT

## Plan de financement prévisionnel

L'opération est financée sur les seuls fonds propre du concessionnaire. Les frais financiers sont calculés sur la base du plan de trésorerie joint en annexe. Le plan de trésorerie est fonction du planning et du phasage arrêtés en 2025

## Evolution du contrat

Un avenant au contrat de concession est soumis au vote parallèlement au présent pour entériner les modifications du programme des équipements publics et du programme global de construction, et l'évolution du planning prévisionnel.

## Plan de trésorerie actualisé

Voir annexe du présent document

## Acquisitions foncières et cessions immobilières

Le foncier situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC est constitué de 7 parcelles, détenues par 5 propriétaires.



La maîtrise foncière se poursuivra à l'amiable avec le soutien éventuel d'une DUP, dans le cas où des accords amiables ne parviendraient pas à être trouvés, permettant de recourir à l'expropriation sur la base d'une valorisation fixée par le juge de l'expropriation.

## PLANNING PREVISIONNEL ACTUALISE

La découverte de zones humides ayant entraîné des études nettement plus approfondies et la constitution de dossiers de procédures complexes avec enquête publique d'une part, et le changement d'équipe municipale au sein de la commune souhaitant réinterroger le projet d'autre part, ont eu un impact important sur le planning initialement prévu au contrat de concession.

Les évolutions du projet étant stabilisées, les étapes suivantes vont pouvoir être engagées, et notamment la poursuite des procédures réglementaires devant permettre le démarrage effectif de l'opération

Les échéances principales sont les suivantes :

### T1 2026:

- Validation des parcelles de compensation environnementales
- Montage du dossier d'autorisation environnementale
- Montage du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et de mise en compatibilité du PLU
- Montage du dossier d'enquête parcellaire

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

SLOW

ID : 064-216401471-20260302-02032026DCM\_05-DE

|   |               | PLANNING PHASE PROCEDURES |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
|---|---------------|---------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|
| Dossiers DUP/MEC/dossier AEU ( DLE/EI )/ dossier de réalisation       | Date de début | Décal                     | janv 26 | fevr 26 | mars 26 | avr 26 | mai 26 | juin 26 | juil 26 | août 26 | sept 26 | oct 26 | nov 26 | dec 26 | janv 27 | fevr 27 | mars 27 | avr 27 | mai 27 | juin 27 | juil 27 |
| Délibération CM sollicitation DUP/MEC/PLU                             |               |                           |         | X       |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Production dossier DUP/Dossier enquête Parcelaire                     | 15/01/2026    | 3 mois                    |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Production dossier MEC PLU et validation CAPB                         | 15/01/2026    |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Production dossier AEU (DLE/EI / dérogation espèces protégées) *      | 15/01/2026    |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Production dossier de réalisation                                     | 15/01/2026    |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| échanges amont AEU  |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Saisine sur base dossiers MEC/P,U/DUP                                 |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Saisine DDTM sur base dossiers AEU (dont dossiers embarqués)          |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Phase de complétude complétude dossiers                               |               | 2 mois                    |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Phase instruction DUP/ MEC PLU  |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Phase d'instruction AEU **  |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Phase de consultation (CNP, PPA, AE tec.) ***                         |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Désignation commissaire enquêteur et organisation enquête **          |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Enquête Unique  |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Rapport com enquêteur   |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Mémoire en réponse du MOA + DCM                                       |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Délibération PEP /dossier de réalisation/ DK                          |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Arrêtés préfectoraux validant les procédures adm + Purgé              |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Signification Cessibilité + saisine du TGI                            |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| Ordonnance d'expro et publication au SPÉ+ signif des offres           |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |
| * études complémentaires : air, GES, trafic, acoustique et assemblage |               |                           |         |         |         |        |        |         |         |         |         |        |        |        |         |         |         |        |        |         |         |

## T2 2026 :

- Dépôt du dossier d'autorisation environnementale unique
- Dépôt du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et de mise en compatibilité du PLU
- Dépôt du dossier d'enquête parcellaire

## Été 2026 :

- Recevabilité des différents dossiers et complétude
- Instruction

## Fin 2026/début 2027 : Enquête publique unique pour :

- Autorisation environnementale
- DUP
- Mise en conformité du PLU

## Été 2027 : obtention des arrêtés (autorisation environnementale, DUP et mis en conformité du PLU)

## Fin 2027 : prise de possession des terrains après les phases administratives et judiciaires de l'expropriation

- Lancement phase 1, livraison 18 mois plus tard soit T2 2029
- Lancement phase 2 : 2030, livraison 2031
- Lancement phase 3 : 2032

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

SLO

ID : 064-216401471-20260302-02032026DCM\_05-DE

## ANNEXE : Bilan prévisionnel d'aménagement au 31/12/2025 et plan de trésorerie