

Ondres 

L'océan comme horizon



Folkandfree

---

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

## RÉUNION PUBLIQUE

Lundi 02 décembre 2024  
Salle Capranie - 18h30

---

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

## 01. L'ÉTAT DES LIEUX EN 2020

---

# SOMMAIRE

- 1. État des lieux en 2020**
- 2. Une stratégie patrimoniale réfléchie et cohérente grâce à une vision prospective**
- 3. Un mandat ambitieux mais nécessaire en matière d'équipements et d'infrastructures**
- 4. Des projets structurants bâtis autour d'une démarche globale**
- 5. Questions diverses**

# 1. Etat des lieux en 2020

Des équipements publics assez nombreux construits entre 2008 et 2020 :

## 2008-2014 :

Capranie (2008) :	1.548.000 €TTC
Mairie-Annexe (2008) :	461.000 €TTC
MPE (2008) :	1.023.000 €TTC
Restaurant élémentaire (2010) :	981.000 €TTC

**TOTAL INVESTISSEMENTS STRUCTURANTS : 4 M€TTC**

*Achat propriété Stevenot (2008) 359 €/m<sup>2</sup> : 600.000 €TTC*

**2014-2020 :**

**Extension CLSH (2017) : 645.000 €TTC**

**CTM (2017) : 1.100.000 €TTC**

**Bibliothèque (2019) : 477.000 €TTC**

**TOTAL INVESTISSEMENTS STRUCTURANTS : 2,1 M€TTC**

*Achat du terrain Hourcade (2015) 188 €/m<sup>2</sup> : 1.200.000 €TTC*

**Un bilan financier rassurant (trésorerie importante) mais qui cache des failles sur le long terme :**

- Vieillessement des infrastructures routières**
- Manque d'équipements pour accompagner l'évolution démographique engagée par la programmation immobilière**
- Pas d'inventaire formalisé**
- Pas de prospective foncière et patrimoniale afin d'assurer un développement cohérent de la commune et soutenable financièrement pour la commune**

## **Un héritage plus contrasté que prévu :**

- **Un patrimoine forestier peu valorisé (OLD, ONF,...)**
- **Peu de sources de recettes (Aire de camping-cars, camping, droits de place,...)**
- **Une dette élevée : Extinction de la dette sur **38 ans (2058)**  
et un capital restant dû (31/12/2020) élevé au regard des investissements réalisés : **4,2 M€****

- **Des ventes du patrimoine pour éviter l'emprunt (sans optimisation ou dation en faveur de la mairie par ex.)**
- **Beaucoup de patrimoine stratégique (valeur écologique, emplacement) vendu :**

**Vente terrain « Allée des dunes » (2007) 16€/m<sup>2</sup> : 1.162.000 €TTC**

**Vente Las NAZAS :**

**- Terrain PRL 4Ha (2015): 30€/m<sup>2</sup> : 1.200.000 €TTC**

-> à 3 ans de la fin de la concession, ce foncier aurait été pertinent pour une extension du camping

*+ Pacte de préférence (Dauga/Do Souto) 11 Ha*

**Vente des anciens ateliers (2015) 195€/m<sup>2</sup> : 1.600.000 €TTC**

**Vente Dojo CSO (2019) 222 €/m<sup>2</sup> : 280.000 €TTC**

*(rappel 359 €/m<sup>2</sup> prix achat propriété Stevenot en 2008)*

---

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

## 02. UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE RÉFLÉCHIE ET COHÉRENTE

## **2. Une stratégie patrimoniale réfléchie et cohérente grâce à une vision prospective**

**Un travail d'inventaire mené dès 2020 avec Stratégies Locales :**

- Un manque d'infrastructures et un vieillissement des équipements existants**
- Des capacités financières limitées qui nécessitent une approche rationalisée (priorités, subventions, partenariats,...)**
- Une réflexion menée dès 2021 sur l'optimisation des recettes et la valorisation du patrimoine communal (foncier, voirie, bâtiment, forêt, DSP, commerce,...)**

---

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

## 03. UN MANDAT AMBITIEUX MAIS NÉCESSAIRE

### **3. Un mandat ambitieux mais nécessaire en matière d'équipements et d'infrastructures**

**Un PPI de 15 M€ en investissement = 4/5 mandats en 1 pour rattraper le retard : un programme très ambitieux mais maîtrisé**

<b>Des subventions à un niveau record : plus de</b>	<b>4,5 M€!</b>
<b>Dont bâtiments :</b>	<b>2,2 M€</b>
<b>Travaux de voirie :</b>	<b>1,3 M€</b>
<b>Environnement, plage :</b>	<b>1,0 M€</b>

# Une réflexion globale engagée auprès des Directions pour réduire les dépenses (fonctionnement)...

....et créer de nouvelles recettes (loyers, ventes, ODP,...) :

- Aire de camping-car : 8.900€ (2020) -> 76.000€ (2024)
- Concessions de plage : 10.400€ (2020) -> 18.000€ (2023)

-> Le recours à la dette plutôt que la vente de patrimoine communal

-> Un endettement maîtrisé qui suit les courbes classiques d'un mandat et des niveaux cohérents avec les prévisions annoncées en début de mandat. Malgré 15 M€ d'investissements :

- Une extinction de la dette ramenée à **28 ans (2052)**
- Un capital restant dû (31/12/2024) de **7,48 M€**

**Un patrimoine qui s'est fortement enrichi en seulement 4 ans :**

- Nouveau groupe scolaire,**
  - Maison de la chasse,**
  - Dojo,**
  - Local 3 Fontaines,**
  - Maison des jeunes PassivHaus**
  - Immeuble « Benitah »**
- 
- Une gestion du foncier très prudente**

**Ex: Le lotissement du Claous : un projet longuement réfléchi pour répondre aux attentes de la Collectivité.**

---

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

## 03. DES PROJETS STRUCTURANTS BÂTIS AUTOUR D'UNE DÉMARCHE GLOBALE

## **4. Des projets structurants bâtis autour d'une démarche globale**

**Une réflexion d'ensemble adossée à l'expertise de l'Audap pour développer des projets pensés et cohérents...et avoir le temps d'anticiper (négociation, préemption, ...)**

**A l'instar des grosses collectivités structurées, la mairie adopte une démarche globale rigoureuse (réflexion avant toute vente, négociation en cas d'acquisition,...)**

**-> La Mairie devient un gestionnaire de patrimoine :**

**Tout patrimoine (bâti, foncier, forestier, voirie) doit être optimisé et réfléchi comme une source potentielle de recettes ou de moindre dépense**

**Le travail de contrainte a permis de ne pas recourir au levier fiscal (évolution fiscale prévue mais non appliquée)**

---

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

## 05. QUESTIONS DIVERSES

Ondres 

L'océan comme horizon



Folkandfree