

# LA VALLÉE d'Ormes



# La SAS ZAC d'Ormes

Une réponse sur-mesure

## La gouvernance

# Un groupement unique et sur-mesure



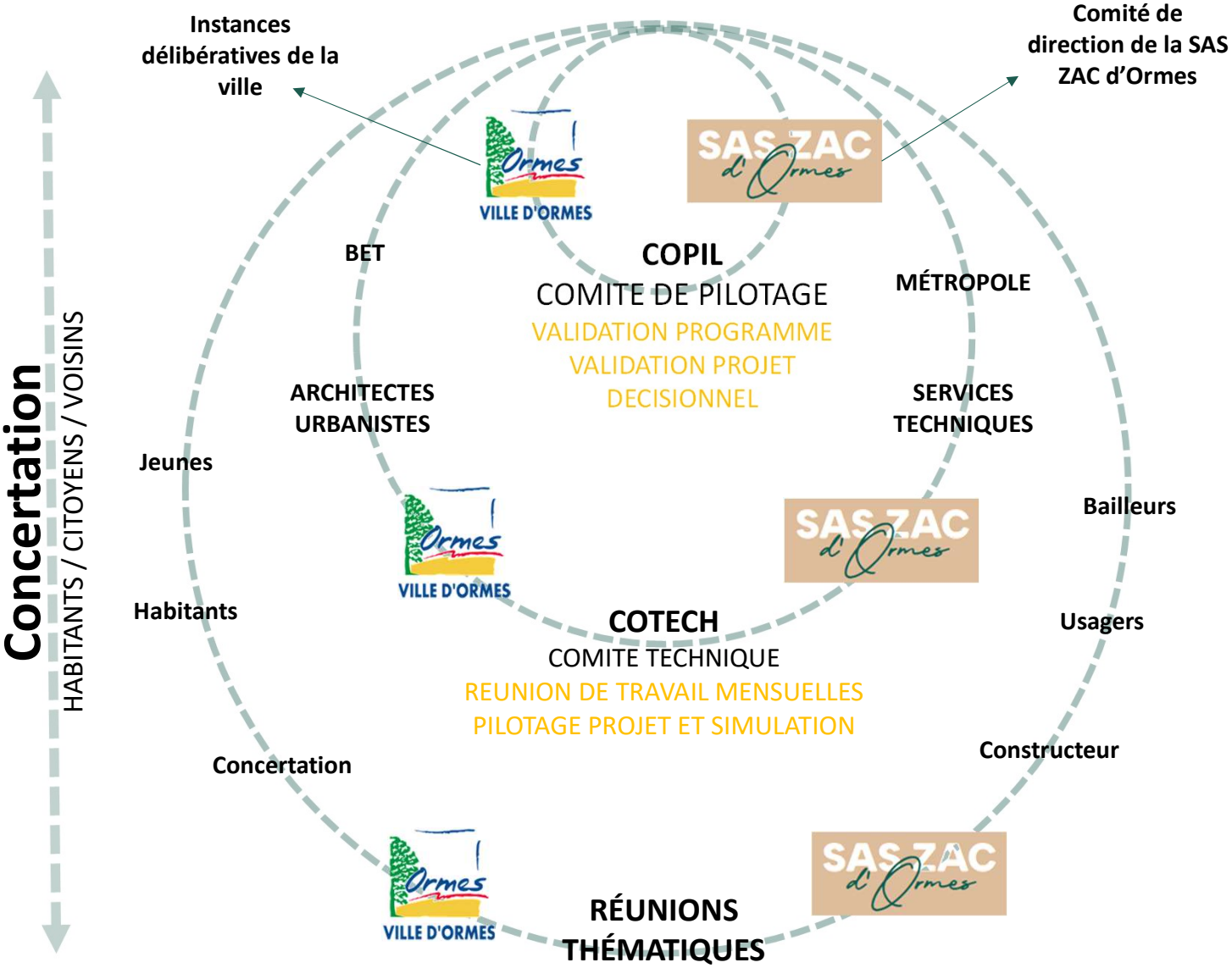
La SAS ZAC D'ORMES, qui regroupe les trois aménageurs EXIA, CLARES et DERET, interviendra en tant que Maître d'ouvrage et mandataire de la concession d'aménagement.

À ce titre, elle aura la responsabilité de concevoir l'ensemble du projet avec ses partenaires, depuis sa composition jusqu'à la livraison des terrains et des logements, en passant par sa commercialisation.

La gouvernance

Une conception en mode projet

- CO-CONSTRUIRE UN PROGRAMME ET LE FAIRE EVOLUER
- REGROUPER PROMOTEURS // BAILLEURS/ ARCHITECTES / BANQUES /
- ASSURER LE PHASAGE DE L'OPERATION
- COORDONNER PROJETS URBAINS ET IMMOBILIERS



# Le projet de la ZAC d'Ormes

Un projet ambitieux et engagé

## Le projet

# Des quartiers modèles de développement durable



Le projet intègre des pratiques durables à chaque étape de la conception et de la réalisation, afin de minimiser l'empreinte écologique :

- Trame Verte et Trame Bleue
- Énergies Renouvelables et Efficacité Énergétique
- Gestion des Déchets et Économie Circulaire
- Mobilité Douce et Réduction de la Place de la Voiture



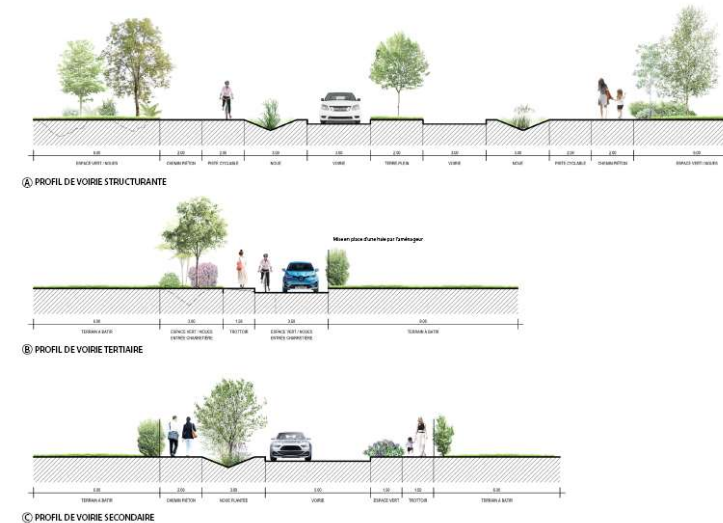
## Le projet

# Des quartiers modèles de développement durable



En réponse aux volontés politiques et programmatiques de développement de la ville d'Ormes, le projet de la ZAC d'Ormes prévoit la réalisation de 975 logements sur 20 ans.

Le plan sera susceptible d'évoluer en fonction des différentes études technico-financières.



Profil de voirie

## Le projet

# Une conception entre ville et nature.



Un traitement fin des franges urbaines et agricoles et une  
intégration dans le prolongement de la ville



## Le projet



## Schéma conceptuel d'organisation des espaces publics

Un projet qui unit les trames vertes, bleues, noires, viaires et une mixité programmatique :

- Sens unique
- Voirie primaire
- Zone de rencontre
- Point d'eau
- Epannelage



# Le programme de la ZAC d'Ormes

Un programme riche et diversifié

**PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION PREVISIONNEL**  
ZAC de la Vallée d'Ormes

|                                           | PHASE 1             |                  | PHASE 2             |                  | PHASE 3             |                  | TOTAL               |                  |
|-------------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| ACCESSION LIBRE                           | Nombre de logements | Emprise cessible | Nombre de logements | Emprise cessible | Nombre de logements | Emprise cessible | Nombre de logements | Emprise cessible |
| TAB* accession classique (650 m² moyenne) | 150                 | 90000            | 140                 | 91000            | 100                 | 70000            | 390                 | 251000           |
| Logements intermédiaires                  |                     |                  |                     |                  | 30                  | 6000             | 30                  | 6000             |
| Logements collectifs                      | 30                  | 3500             | 30                  | 3500             |                     |                  | 60                  | 7000             |
| ACCESSION A PRIX MAITRISE                 |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                  |
| Petits terrains** (350 m² en moyenne)     | 101                 | 35350            | 93                  | 32550            | 58                  | 26100            | 252                 | 94000            |
| LOCATIF SOCIAL                            |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                  |
| Maisons de ville*** (300 m² en moyenne)   | 30                  | 9000             | 30                  | 9000             | 30                  | 9000             | 90                  | 27000            |
| Logements intermédiaires                  | 30                  | 6000             | 32                  | 6400             | 32                  | 6400             | 94                  | 18800            |
| Logements collectifs                      | 34                  | 4000             | 25                  | 3000             |                     |                  | 59                  | 7000             |
| RESERVES POUR FUTURS EQUIPEMENTS PUBLICS  |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                  |
| Ilots viabilisés rétrocédés à la commune  | 1                   | 6000             | 2                   | 13000            | 1                   | 2000             | 4                   | 21000            |
| SYNTHESE                                  |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                  |
| NOMBRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION          | 281                 |                  | 263                 |                  | 188                 |                  | 732                 |                  |
| %                                         | 75%                 |                  | 75%                 |                  | 75%                 |                  | 75%                 |                  |
| NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX               | 94                  |                  | 87                  |                  | 62                  |                  | 243                 |                  |
| %                                         | 25%                 |                  | 25%                 |                  | 25%                 |                  | 25%                 |                  |

375 logements en phase 1 | Une mixité sociale,  
350 logements en phase 2 | programmation et  
250 logements en phase 3 | intergénérationnelle



Le programme

## Une diversité de typologie pour un parcours résidentiel complet

480 Terrain à Bâtir  
libres constructeurs





## Le programme

**Une diversité de typologie pour  
un parcours résidentiel complet**

Une programmation de 25% de  
logements sociaux





Le programme

## Une diversité de typologie pour un parcours résidentiel complet

Des petits collectifs et  
logements intermédiaires



# Le calendrier du projet

Un projet ambitieux mais réaliste

Le calendrier du projet

| Commune d'ORMES                                                                 |                                                     | Calendrier prévisionnel - ZAC de la Vallée d'Ormes |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|--|
|                                                                                 |                                                     | 2025                                               | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |  |  |
| SIGNATURE DU TRAITE DE CONCESSION                                               |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | TOUTES LES PHASES                                   |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| REALISATION DES ETUDES PREALABLES - MONTAGE DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | TOUTES LES PHASES                                   |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION (et éventuelles mise à jour)              |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 1                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 2                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 3                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| REVISION DU PLUM                                                                |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 3                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| COMMUNICATION ET DEMARCHE PARTICIPATIVE                                         |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 1                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 2                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 3                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| ACQUISITIONS FONCIERES                                                          |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 1                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 2                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 3                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE VIABILISATION                                       |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 1                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 2                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 3                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| COMMERCIALISATION DES LOTS ET ILOTS                                             |                                                     |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 1                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 2                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | PHASE 3                                             |                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |
| NOMBRE APPROXIMATIF DE LOGEMENTS LIVRES CHAQUE ANNEE                            |                                                     | 2025                                               | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |  |  |
|                                                                                 | Logements en accession (Individuels)                |                                                    |      |      |      | 40   | 20   | 30   | 40   | 60   | 61   | 60   | 30   | 30   | 40   | 45   | 28   | 60   | 30   | 25   | 43   |      |      |  |  |
|                                                                                 | Logements en accession (Intermédiaires/collectifs)  |                                                    |      |      |      |      | 30   |      |      |      |      |      |      | 30   |      |      |      |      |      | 30   |      |      |      |  |  |
|                                                                                 | Logements locatifs sociaux (toutes formes urbaines) |                                                    |      |      |      | 15   | 15   | 30   | 34   |      |      |      | 32   |      | 15   | 15   | 25   |      | 32   | 15   | 15   |      |      |  |  |
|                                                                                 | TOTAL                                               |                                                    |      |      |      | 55   | 65   | 60   | 74   | 60   | 61   | 60   | 62   | 60   | 55   | 60   | 53   | 60   | 62   | 70   | 58   |      |      |  |  |

foncier maîtrisé  
=  
calendrier assuré

Dates clés  
Dossier de réalisation  
2026-2027

Une concertation continue en  
phase montage



# Le bilan de la ZAC d'Ormes

Un bilan sécurisé et incitatif

## Le bilan

# Chiffres clés du bilan prévisionnel

Prix d'acquisition du foncier : **20€/m²**

Des aménagements **qualitatifs** :

- 24 500€ HT par équivalent lot;
- 315 000€ à l'hectare;
- **1 050 000€ d'engagés** sur le paysage (espace verts, publics et mobilier urbain).

5% de frais financiers soit **3 660 000€**.

Une participation globale : **3 145 000€**

- Numéraire : **2 500 000€** en 3 phases;
- Foncier : Équivalent **525 000€** (cession de 4 ilots soit 21 000m²);
- Travaux : **120 000€** (viabilisation des 4 ilots destinés à la Commune).

## Le bilan

# Le chiffre d'affaires

## Des prix de vente cohérentes avec le marché local :

- TAB viabilisé de 600m<sup>2</sup> en moyenne : 115 000€ TTC en phase 1  
→ Pour un prix de sortie à partir de 265 000€\*
- 75 000€ TTC pour les «petits» terrains à bâtir à destination des primo-accédants en phase 1  
→ Soit un prix d'appel à 200 000€.
- 3 750€ TTC/m<sup>2</sup> en moyenne pour les logements collectifs et intermédiaires

\*Le projet prévoit des parcelles plus ou moins grandes afin de satisfaire aux besoins de tous.



# Vos questions ?

