

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

AVENANT N°10
À LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT
POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC
« LES VALLONS DU GRIFFOUL »
À CASTELNAUDARY

Novembre 2023

ENTRE

La Commune de Castelnaudary, représentée par M. Patrick MAUGARD, son maire en exercice, dûment habilité aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du et désignée dans ce qui suit par les mots « la collectivité »,

D'UNE PART

ET

THEMELIA, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 799 940 euros, dont le siège social est à Albi, 1 avenue du Général Hoche, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Albi sous le n° 326 606 381 B, représentée par Mme Valérie LAUMOND, sa Directrice Générale, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 27 septembre 2018, et désignée dans ce qui suit par les mots « THEMELIA ».

D'AUTRE PART :

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération en date du 11/05/2005, la Commune de Castelnaudary a décidé de réaliser une opération d'aménagement sur le secteur dit des Vallons du Griffoul et a décidé la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement et à l'urbanisation de cette zone. A cet effet, elle a décidé l'étude d'une ZAC. Le rapport d'étude et le bilan prévisionnel de l'opération, prévus par l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, ont été approuvés par délibération en date du 11/05/2005.

Par délibération en date du 20/06/2005, la Commune de Castelnaudary a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à THEMELIA aux termes d'une convention publique d'aménagement, la réalisation de la zone d'aménagement concerté dans les conditions prévues ci-après.

Par avenant n°1 à la CPA signé le 21 novembre 2007, la collectivité a validé la modification des articles :

- 2.1 de la CPA en indiquant que THEMELIA acquerrait la propriété des terrains et immeubles négociés directement par la ville de Castelnaudary et par son prestataire foncier au bénéfice de THEMELIA,
- 8 de la CPA indiquant que les acquisitions effectuées par la SCET seront établies par substitution à l'acte authentique au bénéfice de THEMELIA qui en assurera le paiement,
- 24.2.1 de la CPA en indiquant que pour les missions d'acquisition foncière prévues à l'article 2.1, THEMELIA aura droit à une rémunération égale à 0,75 % de l'ensemble des dépenses H.T.

Par avenant n°2 à la CPA signé le 28 décembre 2007, la collectivité a validé le versement de 610 000 euros H.T. comme participation financière au bilan de l'opération ;

Par avenant n°3 à la CPA signé le 21 octobre 2008, la collectivité a validé la prolongation de la durée de la CPA de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 20 juin 2019.

Par avenant n°4 : à la CPA signé le 30 décembre 2009, la collectivité a validé les modalités de versement de la participation sous deux formes distinctes :

- 410 000 euros H.T. par un apport numéraire,
- 200 000 euros H.T. sous couvert d'un apport en nature des terrains appartenant au concédant et situés sur la ZAC.

Par avenant n°5 : à la CPA signé le 1^{er} décembre 2016, la collectivité a validé la prolongation de la durée de la CPA de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 28 juillet 2024, la mise en place de moyens efficaces pour assurer la commercialisation y compris le recours aux agences immobilières locales ainsi que la modification du montant prévisionnel de la participation d'équilibre allouée par le concédant qui est passée à 810 000 € H.T. Son paiement étant réalisé sous deux formes distinctes :

- Pour une partie sous couvert d'un apport en nature de des terrains appartenant au concédant et situés sur la ZAC pour un montant estimé avant avis des domaines à environ 200 000 € H.T.
- Pour le solde par un apport en numéraire, couvrant la différence avec l'apport en nature, soit un montant estimé à 610 000 € H.T. Cette répartition en numéraire faisant l'objet de versements en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies dans les CRACL, réalisés annuellement.

Par avenant n°6 : à la CPA signé le 16 décembre 2019, la collectivité a validé la modification des modalités de rémunération de THEMELIA dans le cadre de sa mission de commercialisation, à savoir que pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2.5, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, et sur une période limitée allant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, THEMELIA aura droit à un forfait de 300 € H.T. versé à la signature des compromis de vente pour les ventes à la parcelle (habitat individuel) au lieu de 4 % du prix de vente T.T.C.,

Par avenant n°7 : à la CPA signé le 25 février 2020, la collectivité a validé une augmentation de sa participation dans le cadre de la commercialisation du programme de la ZAC et plus particulièrement des négociations menées entre le groupe Marcou Habitat, la Ville de Castelnaudary et THEMELIA. Cette participation complémentaire de 69 684 € venait s'ajouter à la participation communale de 610 000 € pour la porter à 879 684 €.

Par avenant n°8: Le complément de participation appelé dans l'avenant n°7 avait été considéré comme étant une augmentation de la participation d'équilibre à charge de la collectivité afin de compenser la perte de recettes issue des négociations menées avec le groupe Marcou Habitat (acquisition de l'emprise d'une voie non portée par l'acquéreur).

Cette participation est considérée comme une participation complément de prix, et dans ce cadre, elle est soumise à TVA. La participation appelée sera donc de 69 684 € H.T., soit 83 620,80 € T.T.C.

Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre allouée par le concédant, au titre de la présente opération est de 810 000 €. Le montant prévisionnel de la participation complément de prix allouée par le concédant est de 69 684 € H.T. soit 83 620,80 € T.T.C

Par avenant n°9 : à la C.P.A. signée en date du 19 octobre 2021, la rémunération au titre de l'année 2020, pour la mission d'accompagnement à la commercialisation du concessionnaire était revue à la baisse pour tester l'accompagnement des agences immobilières locales. Cette baisse n'était retenue que sur un volume de 24 lots de terrains à bâtir du programme « les Balcons du Canal » et 3 lots du programme « Griffoul ».

EXPOSÉ

Un rythme de commercialisation plus soutenu a repris depuis 2021, notamment par l'installation d'entreprises nouvelles sur le territoire, parmi lesquelles SOCAMIL.

Les ventes de terrains à bâtir et de macro-lots avec des produits diversifiés se sont enchaînées. Néanmoins, sous l'effet de différentes crises qui se succèdent depuis 2022 :

- Contexte géopolitique trouble (guerre, récession économique, ...)
- Augmentation du coût des matières premières, renchérissant le coût des projets,
- Augmentation des taux bancaires avec un accès à l'emprunt rendu plus difficiles pour certains ménages,

Le constat est dressé, en 2023, de la difficulté pour les promoteurs à commercialiser leur programme. Il s'en suit des décalages pour l'acquisition du foncier dans les délais impartis. En revanche, la commercialisation de terrains à bâtir pour particuliers est jusqu'à présent très dynamique.

L'opération est attractive en termes d'offre de terrains, laquelle est renforcée par la loi Z.A.N. et la sobriété foncière qu'elle suscite.

En l'état actuel, la concession doit arriver à son terme le 28 juillet 2024. Entre les travaux de viabilisation à terminer et la commercialisation de la dernière phase du programme, il est convenu de proroger la convention publique d'aménagement de 6 (six) années supplémentaires.

ARTICLE 1 - Durée de la convention :

La durée initiale de la convention publique d'aménagement était fixée à 12 (douze) ans (article 5). Elle a été successivement portée à 2 (deux) ans supplémentaires par l'avenant 3 puis à 5 (cinq) années supplémentaires aux termes de l'avenant 5.

L'article 5, par le présent avenant, est modifié comme suit :

« La durée de la C.P.A. est augmentée de 6 (six) années supplémentaires, soit jusqu'au 28 juillet 2030. »

ARTICLE 2 - Participation

L'article 20.6 alinéa 2 de la convention publique d'aménagement (modifié par l'avenant 2 et l'avenant 5) est également modifié comme suit :

« Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre allouée par le concédant, au titre de la présente opération est de 1 356 814 € :

Le paiement de cette participation se réalisera sous trois formes :

- Pour une partie, sous couvert d'un apport en nature de terrains appartenant au concédant et situés sur la ZAC pour un montant de 458 124 € ;
- Pour le solde par apport en numéraires, couvrant la différence entre l'apport en nature, soit un montant estimé à 829 006 € dont 19 006 € pour compenser la perte de recettes liées au foncier consommé par le giratoire réalisé par le Conseil Départemental de l'Aude. Cette participation en numéraire a fait l'objet de versements en fonction des besoins tels qu'ils apparaissaient sur les prévisions budgétaires actualisées définies dans les CRACL, réalisés annuellement. Il reste à verser sur cette participation 40 288 € jusqu'en 2024 ;
- 69 684 €H.T. (soit 83 620,80 € T.T.C) versés en 2020 par la collectivité en participation à titre de complément de prix dans le cadre de la cession du ML8e»

ARTICLE 3

Les autres clauses de la Convention Publique d'Aménagement en date du 1^{er} juin 2004 et de ses avenants successifs sont inchangées et demeurent applicables.

Fait à CASTELNAUDARY, le

en 2 exemplaires originaux dont 1 pour chacune des parties

POUR THEMELIA,
SA DIRECTRICE GENERALE

VALERIE LAUMOND

POUR LA COMMUNE DE CASTELNAUDARY
SON MAIRE,

PATRICK MAUGARD