



Z.A.C. Vallons du Griffoul
Opération N°1267

EXERCICE 2022

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Novembre 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I - SITUATION ADMINISTRATIVE	3
II - MAITRISE FONCIERE	6
III - AVANCEMENT PHYSIQUE	12
IV - COMMERCIALISATION	17
V – BILAN	29
VI - FINANCEMENT	31
CONCLUSION	32
ANNEXE	33

I- SITUATION ADMINISTRATIVE

La convention publique d'aménagement

Par délibération en date du 20 juin 2005, la Commune de CASTELNAUDARY a confié à la SEM 81 devenue THEMELIA, l'aménagement de la ZAC DES VALLONS DU GRIFFOUL. Cette mission a fait l'objet d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 18 juillet 2005 et notifiée le 28 juillet 2005.

Cette convention fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles THEMELIA exécutera ses missions sous le contrôle de la collectivité, et a été modifiée par :

- l'avenant n°1 du 21 novembre 2007 (cf. délibération du 02 juillet 2007) : les missions foncières (acquisitions amiables et par voie judiciaire) sont confiées par la commune à un tiers (SCET), par le biais d'un marché en date du 23 mars 2007. La rémunération relative aux acquisitions foncières de THEMELIA passe de 4% à 0,75% du montant des acquisitions ;
- L'avenant n°2 du 28 décembre 2007 (cf. délibération du 12 décembre 2007) : participation communale à l'opération portée à un montant total de 610 000 € dont 200 000 € environ en apport en nature par des terrains communaux sur le périmètre de la ZAC ; modification du calcul de la rémunération de THEMELIA sans augmentation de la rémunération globale de la société (principe de la rémunération minimale) ;
- L'avenant n°3 du 21 octobre 2008 (cf. délibération du 29 septembre 2008), prolongeant la durée de la CPA jusqu'au 27 juillet 2019 (+ 2 ans) ;
- L'avenant n°4 du 30 décembre 2009 (cf. délibération du 23 octobre 2009), qui modifie les modalités de versement de la participation de la commune prévues à l'avenant n°2 ;
- L'avenant n°5 du 1^{er} décembre 2016 (cf. délibération du 23 novembre 2016), qui prolonge la durée de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'au 28 juillet 2024 (+ 5 ans), qui porte le montant de la participation communale à l'opération à un montant total de 810 000 € dont 200 000 € environ en apport en nature par des terrains communaux sur le périmètre de la ZAC et qui permet de recourir aux agences immobilières locales en appui des moyens déjà mis en place dans le cadre de la commercialisation ;
- L'avenant n°6 du 30 décembre 2019 (Cf. délibération du 16 décembre 2019) qui prévoit que sur une période limitée allant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 Thémélia aura droit à un forfait de 300 € HT versé à la signature des compromis de vente pour les ventes réalisées à la parcelle (habitat individuel) au lieu de 4 % du prix de vente TTC, les conditions de rémunération pour la vente des macro-lots restant inchangées :
- L'avenant n°7 du 25 février 2020 (cf. délibération du 17 février 2020) qui augmente la participation de la collectivité de 69 684 € supplémentaires couvrant l'apport en nature de terrains (voirie) au groupe Marcou Habitat dans le cadre de la réalisation de son programme de logements.
- L'avenant n°8 du 7 septembre 2020 (cf. délibération du 10 juillet 2020) a précisé que la participation de la collectivité dans le cadre des négociations menées avec le groupe Marcou Habitat correspondait à une participation complément de prix et dans ce cadre, assujettie à la TVA.

- L'avenant n°9 du 19 octobre 2021 (cf. délibération du 28 septembre 2021) précise que pour les missions de commercialisations, prévues à l'article 2.5 de la convention publique d'aménagement, sont revues pour les lots individuels restant à commercialiser sur le programme des Balcons du Canal et des Vallons du Griffoul (soit 27 lots individuels). Cette rémunération étant portée à un forfait de 300 € H.T. à percevoir à la signature du compromis de vente au lieu de 4 % du montant T.T.C. prévu initialement.

La CPA arrivera à son terme le 28 juillet 2024.

Conformément à l'article 21 (article à confirmer), THEMELIA s'engage chaque année à établir un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération. (Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale : CRACL)

Règles d'urbanisme

- 12 décembre 2007 : Approbation du PLU par délibération – PLU rendu exutoire le 17 janvier 2008.

Le dossier de création de ZAC

- 8 juillet 2005 : Délibération fixant les modalités de concertation publique du dossier de Création ;

- 8 novembre 2006 : Approbation du dossier de Création par Délibération du Conseil Municipal.

Le dossier de réalisation de ZAC

- 21 décembre 2009 : délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC.

Déclaration Loi sur l'eau

- 20 août 2008 : arrêté Préfectoral de loi sur l'eau. Le 4 février 2009 : levée des prescriptions présentes dans l'arrêté du 20 août.

Déclaration d'Utilité Publique

- 19 novembre 2009 : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération ;

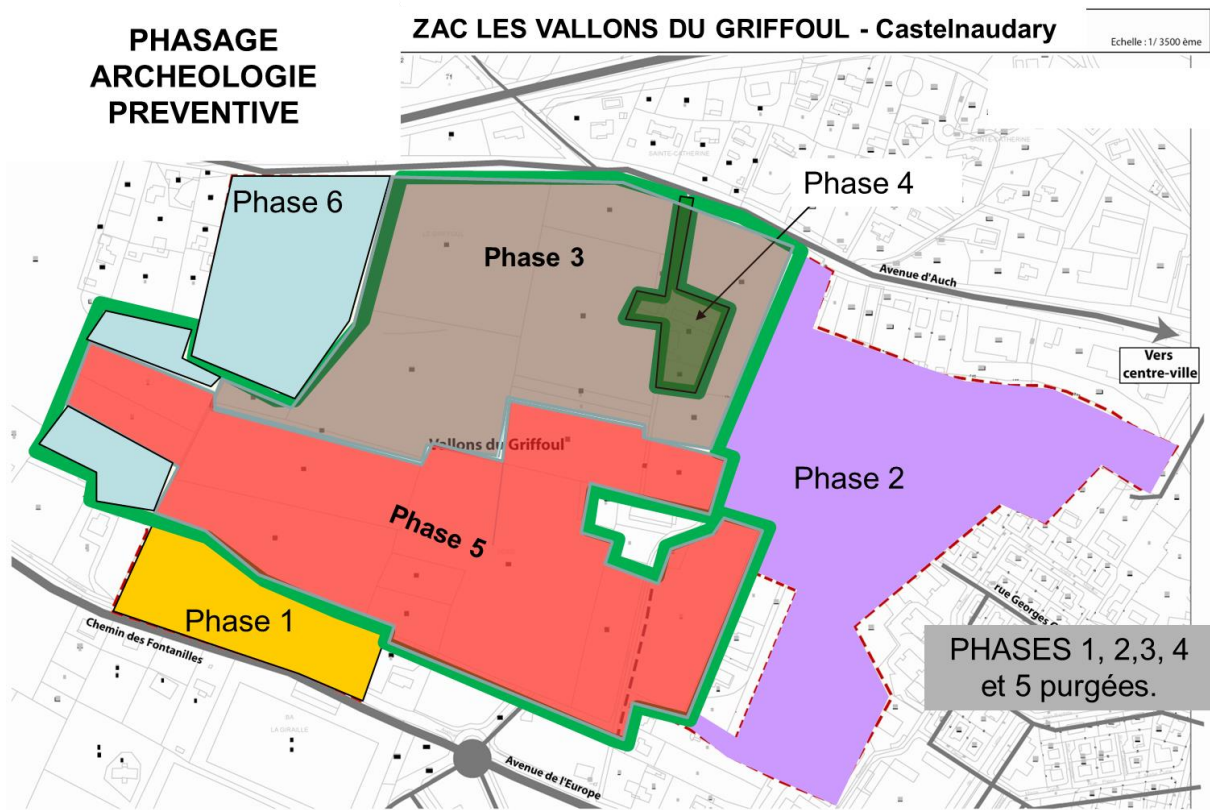
- 4 septembre 2013 : modification de l'arrêté préfectoral permettant à THEMELIA de bénéficier de la procédure d'expropriation ;

- 21 octobre 2014 : arrêté préfectoral prorogeant la durée de la DUP de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 19 novembre 2019.

Archéologie Préventive

- 6 janvier 2009 : Arrêté préfectoral modificatif de la DRAC instituant un phasage à la réalisation du diagnostic archéologique ;
- 21 avril 2009 : Signature de la convention avec l'INRAP définissant les modalités de réalisation du diagnostic archéologique – 12 et 13 mai 2009 : réalisation du diagnostic sur la phase 1 ;
- 27 janvier 2010 : Libération de la contrainte archéologique par la DRAC sur la phase 1 ;
- 28 janvier 2010 : 2nd arrêté préfectoral modificatif de la DRAC actant la mise à jour des périmètres de chaque phase du diagnostic archéologique ;
- 25 février 2011 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 2 des terrains ;
- 19 mars 2014 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 3 des terrains
- 21 septembre 2017 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique des phases 4 et 5.

La DRAC sera sollicitée pour la réalisation du diagnostic de la phase 6 (ancienne scierie Alquier) dès que la parcelle aura été acquise par la Ville de Castelnaudary auprès de l'EPF. Les conditions d'accès à la parcelle devront être définies avec les services de la DRAC.



II - MAITRISE FONCIERE

Plan de repérage

Il est rappelé que les acquisitions foncières se font phase par phase et que conformément à l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement, elles ne relèvent pas de la mission de THEMELIA. Cette prestation a été confiée à la SCET.

La date de validité de la DUP courait jusqu'au 19 novembre 2014, celle-ci a été prorogée jusqu'en novembre 2019 par arrêté préfectoral pris en date du 21 octobre 2014. Elle est depuis éteinte et le foncier de l'opération est maîtrisé directement par la Ville et la THEMELIA ou indirectement par l'EPF Régional pour le compte de l'opération comme relaté ci-après.

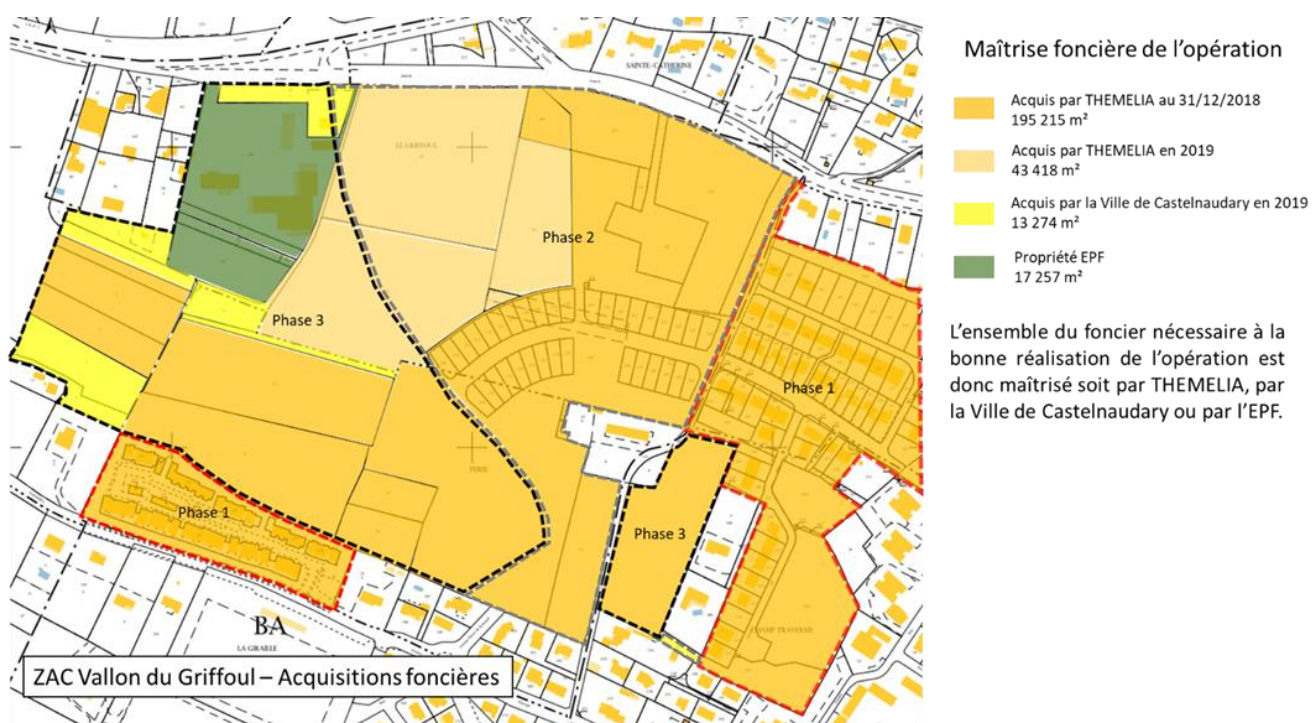


Tableau d'Etat d'avancement

Phase 1		Parcelles ancienne numérotation	parcelles nouvelle numérotation	Surface	Prix	état
	Ind Mario Rosset	AP 12p (devenue AP 258 lors de l'acquisition par Thémélia)	partie de la AP 318	202m ²	1 318,00 €	acquis par Thémélia (26/09/2011)
	Naudinat	BA 56p	BA 214	45 988m ²	335 000,00 €	acquis par Thémélia (29/01/2010)
		BA 59p	BA 216			
		AP 13	AP 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318p, 319, 320 et 321			
		AP 60	AP 261, AP 262, AP 263, AP 264, AP 265, AP 267AP 268, AP 303p, AP 304p, AP 308p et AP 318p			
		AP 61	AP 273 et AP 274			
		AP 62	AP 275, AP 276, AP 277, AP 278, AP 279, AP 280, AP 281, AP 282, AP 335, AP 336, AP 337, AP 338, AP 339, AP 340, AP 341, AP 342, AP 343, AP 344, AP 345, AP 346, AP 347, AP 348, AP 349, AP 350, AP 351, AP 352, AP 353, AP 354, AP 355, AP 356, AP 357, AP 358, AP 359, AP 360, AP 361, AP 362, AP 363, AP 364, AP 365, AP 366, AP 367, AP 368, AP 369, AP 370, AP 371, AP 372, AP 373, AP 374, AP 375, AP 376 et AP 377		35 600,00 €	indemnité de remploi sous forme de dation de THEMELIA à Monsieur Naudinat (16/07/2019)
	Echange Roux	AP 297, AP 298 et AP 299	AP 250 et 252	841m ²	6 349,20 €	acquis par Thémélia (24/03/2011)
	Ville de Castelnaudary	AP 245 (chemin déclaré)	AP 286, AP 287, AP 288, AP 303p, AP 304p, AP 308p et AP 318p	1 000m ²	5 000,00 €	acquis par Thémélia (11/04/2011)
	Ville de Castelnaudary	AP11	AP 305, AP 307 et AP 318p	25 891m ²	183 719,00 €	acquis par Thémélia (22 et 24/03/2011)
		AP 57	AP 247, AP 294, AP 295 et AP 318p			
		AP 58	AP 248 et AP 249			
		AP 93	AP 325, AP 326 et AP 327			
		AP 94	AP 328 et AP 329			
		AP 95	AP 330 et AP 331			
		AP 218	AP 284, AP 332, AP 333 et AP 334			
	BA 30	BA 221, BA 222, BA 223, BA 224, BA 225, BA 226, BA 227, BA 228, BA 229, BA 230 et BA 231				
	Deumier		AP 96	1 822m ²	13 843,00 €	acquis par Thémélia (19/04/2009)
	Sous-total foncier maîtrisé par THEMELIA			75 744m²	580 829,20 €	
	<i>A acquérir auprès de la Ville (apport en nature)</i>	AP 407		328m ²	2 684,00 €	acquise par la Ville le 29/11/2019 (dont 447,40 € d'indemnité de remploi ont été versés par THEMELIA lors de l'acquisition)
TOTAL Phase 1				76 072m²	583 513 €	

Phase 2				Surface	Prix	état
	Naudinat (phase 1)		BA 57, 58, 60, 61, 213, 215, 241, 243, 245, 247	31 642m ²	396 430,63 €	acquis par THEMELIA auprès de l'EPF (y.c. frais démolition ferme) 29/12/2017
	valeur foncière				319 068,30 €	
	actualisation EPF				2 855,17 €	
	frais de démolition				74 507,16 €	
	GFA		BB 4, 5 et 6, BA 23, 26 à 28, 31, 32, 53 à 55, AP 7	87 829m ²	580 672,00 €	acquis par Thémélia (3/12/2015) déconsignation de la somme (13/09/2017)
	Naudinat (phase 2)		BA 49,240,242,244,246	43 418m ²	301 564,00 €	acquis par THEMELIA auprès de l'EPF le 27/12/2019
	valeur foncière				287 394,29 €	
	actualisation EPF				14 169,71 €	
	diag					
	Total Foncier Maîtrisé par THEMELIA			162 889m²	1 278 666,63 €	
	Naudinat (phase 2)		BA 33,34	2 297m ²	15 852,73 €	acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
	<i>A acquérir auprès de la Ville (apport en nature)</i>			2 297m ²	15 852,73 €	<i>hors frais liés à l'acquisition et actualisation</i>
TOTAL Phase 2				165 186m²	1 294 519 €	

Le montant total des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération dans son ensemble s'élève à 2 335 672 € dont :

- 238 633 m² maîtrisés acquis par THEMELIA au 31/12/2019 pour un montant de **1 878 790 €, dont 35 600 € de dation Naudinat** (hors frais liés aux acquisitions) ;
- 31 531 m² maîtrisés par la Ville de Castelnaudary au 31/11/2023 pour un montant de **458 124 €, soit la valeur du foncier acquis par la Ville auprès de l'EPF**;

Les parcelles acquises par la Ville feront l'objet d'un apport en nature à l'opération avec une régularisation par acte authentique à programmer pour le mois de juin 2024. Sont provisionnés à ce titre 18 637 € dans le bilan pour financer les frais d'acquisition.

Phase 1		Parcelles ancienne numérotation	parcelles nouvelle numérotation	Surface	Prix	état
	A acquérir auprès de la Ville (apport en nature)	AP 407		328m ²	2 236,60 €	acquise par la Ville le 29/11/2019
Phase 2				Surface	Prix	état
	A acquérir auprès de la Ville (apport en nature)			2 297m ²	15 852,73 €	hors frais liés à l'acquisition et actualisation
Phase3				Surface	prix	état
	Indivision Daures	BA 48	BA 48	2 562m ²	96 800 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
	Rougé	BB7	BB7	3 807m ²	25 966 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
	Lafon	BB8	BB8	1 113m ²	7 702 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
	Sedeilhan - Beille	BB1 et BB3	BB1 et BB3	3 167m ²	22 351 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
	Scierie SCI St Joseph	BA 35, BA 36, BA 37 et BA 47	BA 35, BA 36, BA 37 et BA 47	17 257m ²	287 216 €	acquis par l'EPF en date du 10/05/2017 (sans démolition des bâtiments en place) - Acquis par la Ville de Castelnaudary à l'EPF le 2/11/2023
	A acquérir auprès de la Ville (apport en nature)			27 906m ²	440 035 €	hors frais liés à l'acquisition et actualisation
Total foncier propriété Ville de Castelnaudary -apport en nature à l'opération				30 531m²	458 124 €	
TOTAL ZAC Vallons du GRIFFOUL				269 164m²	2 336 915 €	

Etat d'avancement

II – 1 Parcelles Naudinat (Phase 1) :

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie s'est porté acquéreur des parcelles « Naudinat » dans le cadre de la convention qui le lie à la Ville de Castelnaudary (77 376 m² pour un montant de 580 750 €). Une partie de ce foncier a été acquis auprès de l'EPF par THEMELIA en décembre 2017 afin de réaliser le programme des Balcons du Canal et pouvoir mettre en commercialisation le ML8.

Cette acquisition a donc fait l'objet d'une signature d'acte le 29 décembre 2017 pour un montant de 396 430,62 € H.T. (31 642 m²). Ce montant figurant sur l'état détaillé fourni par l'EPF en date du 06/12/2017, intègre les frais de démolition de la ferme Naudinat (y compris honoraires et frais divers) ainsi que différents frais de portage supportés par l'EPF depuis l'acquisition des parcelles à Monsieur Naudinat.

Par ailleurs, il avait été convenu avec Monsieur Naudinat lors de cette acquisition qu'il ne lui serait pas versé directement d'indemnité de remploi mais qu'elle prendrait la forme de la dation d'une parcelle viabilisée sur l'opération. Cet accord a été régularisé le 16 juillet 2019 par la dation du lot n°1 des Balcons du Canal (parcelle BA n°249 d'une surface de 308 m²).

II – 2 Parcelles GFA CHABERY (Phase 2)

Les négociations amiables menées par la SCET dans le cadre de l'acquisition des parcelles du GFA Chabéry n'ayant pas abouti (phase 2), il a été demandé par la collectivité de lancer la procédure judiciaire.

Le mémoire valant offre a été notifié en date du 1^{er} décembre 2014 aux sœurs Combettes sur la base de l'estimation réalisée par France Domaine. Une réponse a été notifiée à THEMELIA par Mme E. Combettes qui n'acceptait pas l'estimation proposée.

L'arrêté de cessibilité a été obtenu en date du 27 février 2015. La Préfecture a saisi le juge de l'expropriation le 29 mai 2015.

Le juge de l'expropriation a confirmé son jugement en date du 3 décembre 2015 avec un prix fixé à 580 672 euros dont 526 974 euros d'indemnité principale. Ce montant est conforme au prix inscrit au bilan, soit 6 euros/m².

Le GFA de Chabéry a interjeté appel le 29 décembre 2015. Il a demandé la réformation du jugement et la fixation d'une indemnité de 17 € le m².

Une audience s'est tenue le 18/11/2016 suite à un appel de la part du GFA. La cour d'appel de Montpellier a confirmé le jugement de la 1^{ère} instance le 21/01/2017, soit une indemnité totale de 580 671 euros. Les ayants-droits n'ayant pas accepté de percevoir cette indemnité, la somme a été consignée en date du 1^{er} février 2017 à la Caisse des Dépôts et Consignations par THEMELIA, afin de

permettre à THEMELIA d'entrer en possession des terrains. La somme a été déconsignée pour être versée aux expropriés le 13 septembre 2017.

Suite à l'arrêt rendu le 20 janvier 2017 par la cour d'appel de Montpellier, le GFA de Chabéry s'est pourvu en cassation le 2 juin 2017. Suite à quoi, la Cour de Cassation a notifié une ordonnance de déchéance à l'encontre du GFA en date du 18 janvier 2018.

La phase de diagnostic archéologique sur les parcelles GFA et Naudinat (emprise de la ferme) été programmée par l'INRAP à la fin du mois d'avril. Le diagnostic a été remis par l'INRAP à la DRAC en date du 19 juillet 2017.

La décision de la DRAC de ne pas prescrire de fouilles supplémentaires a été notifiée à THEMELIA en date du 21 septembre 2017.

Les marchés de travaux ont dès lors pu être notifiés pour réaliser l'opération des Balcons du Canal, opération aujourd'hui commercialisée.

II – 3 Scierie Alquier

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ancienne scierie Alquier pour un montant de 210 000 € net le 10 mai 2017. Cette parcelle accueillait une ancienne scierie dont la cessation définitive d'activité a été déclarée par l'exploitant le 13 octobre 2009.

Un rapport de l'inspection de l'environnement fait état en juin 2015 d'une remise en état de la parcelle compatible avec une vocation industrielle. Dans la mesure où cette parcelle est destinée à accueillir notamment de l'habitat, la Ville a fait réaliser un diagnostic des sols afin d'identifier les contraintes de constructibilité de la parcelle.

Cette étude n'a pas révélé de présence de pollution des sols, seul un léger impact en Fluorures a été identifié dans les remblais présents au sud du bâtiment C et imposeront une évacuation en ISDI (Installation de stockage de déchets inertes). Il est à noter que le montant de cette étude n'est pas inscrit au bilan de l'opération, ni les travaux de démolition des bâtiments en place (estimés à 248 500 € H.T. en date d'octobre 2023).

Cette parcelle a été acquise par la Ville de Castelnaudary auprès de l'EPF le 02/11/2023 pour un montant de 287 215,96 €. Elle sera versée à l'opération par le biais d'un apport en nature.

II – 4 Parcelle Mario

L'acquisition d'une parcelle d'environ 328 m² est nécessaire au bon fonctionnement de l'opération (passage de réseaux EU et EP entre la phase 1 et la phase 2). Des négociations, menées par l'EPF, ont permis d'aboutir à un accord écrit de vente de la propriétaire fin 2018. L'acte d'acquisition par l'EPF a été signé le 15 octobre 2019 pour un montant de 2 684,40 € net dont 447,40 € d'indemnités de remploi versées par l'opération lors de la signature.

La convention établie entre la Ville de Castelnaudary et l'EPF prenant fin en 2019, cette parcelle a été acquise par la Ville le 29/11/2019. Elle est comptabilisée dans l'apport en nature versé à l'opération programmé en juin 2024.

II – 5 Les parcelles phase 3

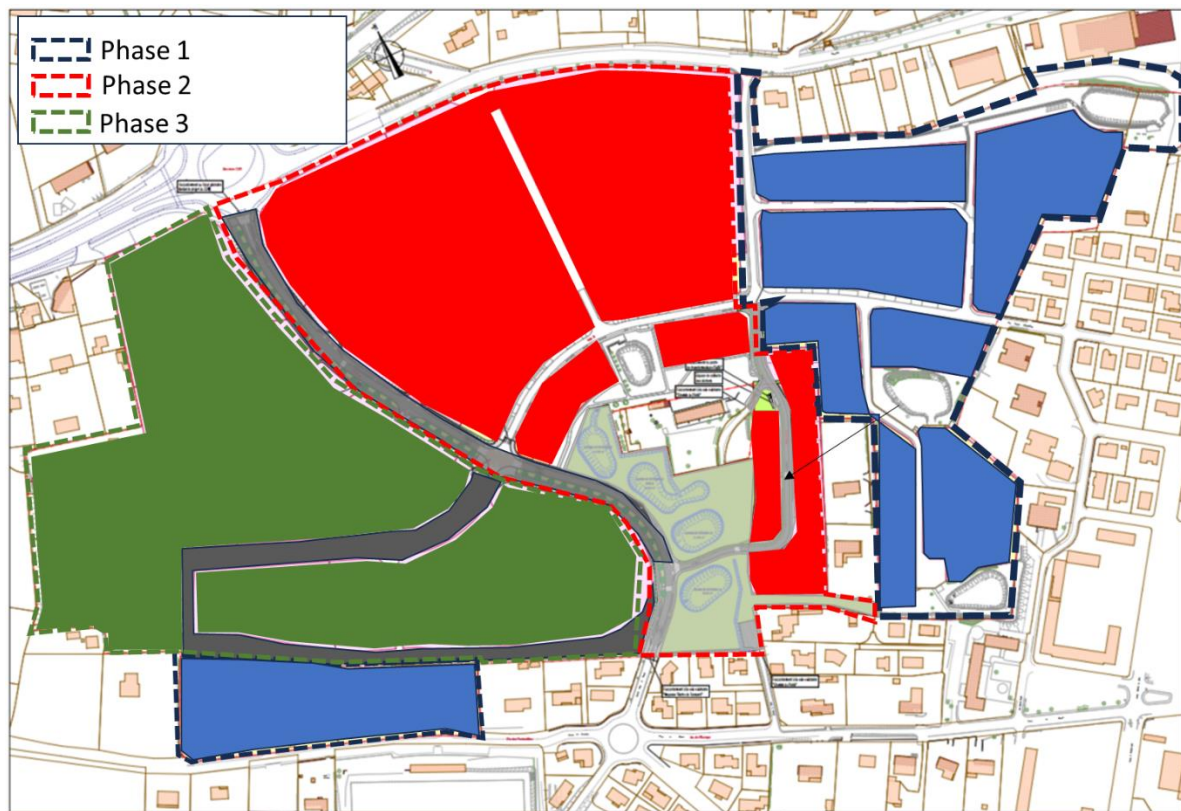
L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie a procédé aux acquisitions des dernières parcelles nécessaires à la réalisation de la phase 3. Ces parcelles, d'une surface totale de 8 087 m², ont été acquises au prix total de 63 718,95 € par l'EPF en avril, mai et juillet 2019. 8 167,25 € d'indemnités de remploi ont été versés directement aux propriétaires par THEMELIA au titre de l'opération.

Ces parcelles, ainsi que la parcelle de l'indivision DAURES acquise en 2012 par l'EPF, ont été acquises par la Ville de Castelnaudary le 29/11/2019 pour un montant de 178 033,40 €.

Celles-ci seront versées à l'opération en apport en nature par la Ville.

III - AVANCEMENT PHYSIQUE

III - 1 - Plan de repérage



III - 2 - Etat d'avancement

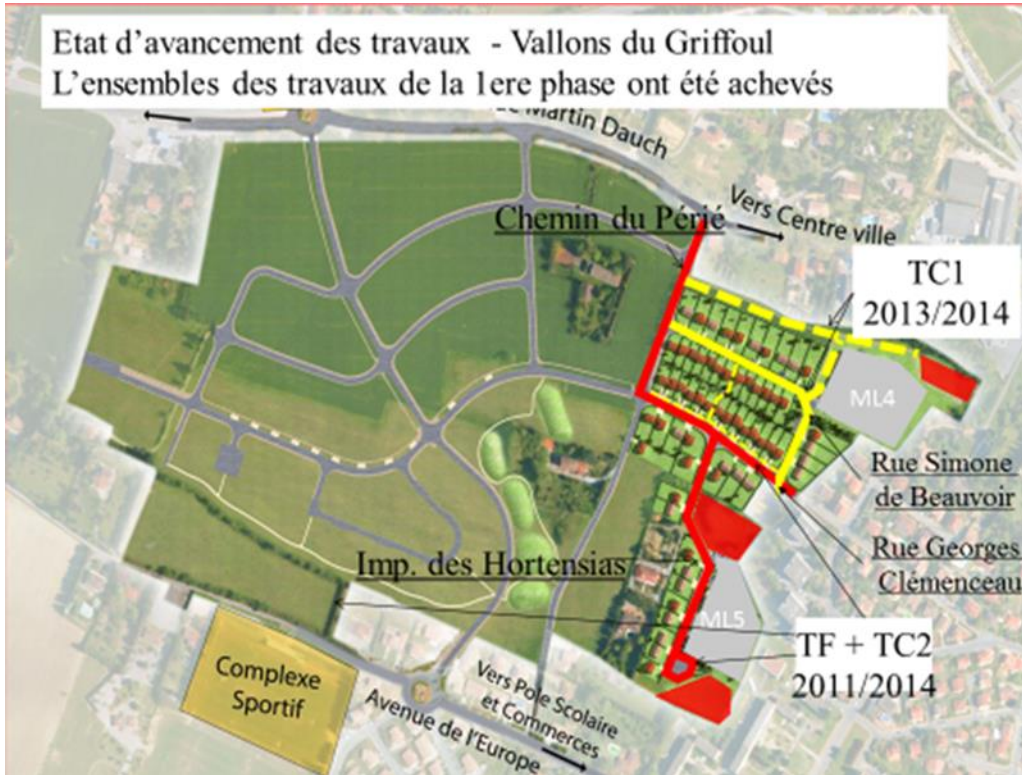
III - 2 - 1 Les travaux de la phase 1

L'ensemble des travaux de la première phase a été achevé. La dernière tranche a été réceptionnée en date du 11 février 2014.

Les travaux suivants ont été réalisés :

- la viabilisation d'une partie du chemin du Périé ;
- la poursuite de la viabilisation de la rue Georges Clémenceau ;
- la viabilisation de l'impasse des Hortensias ;
- la viabilisation de la rue Simone de Beauvoir.

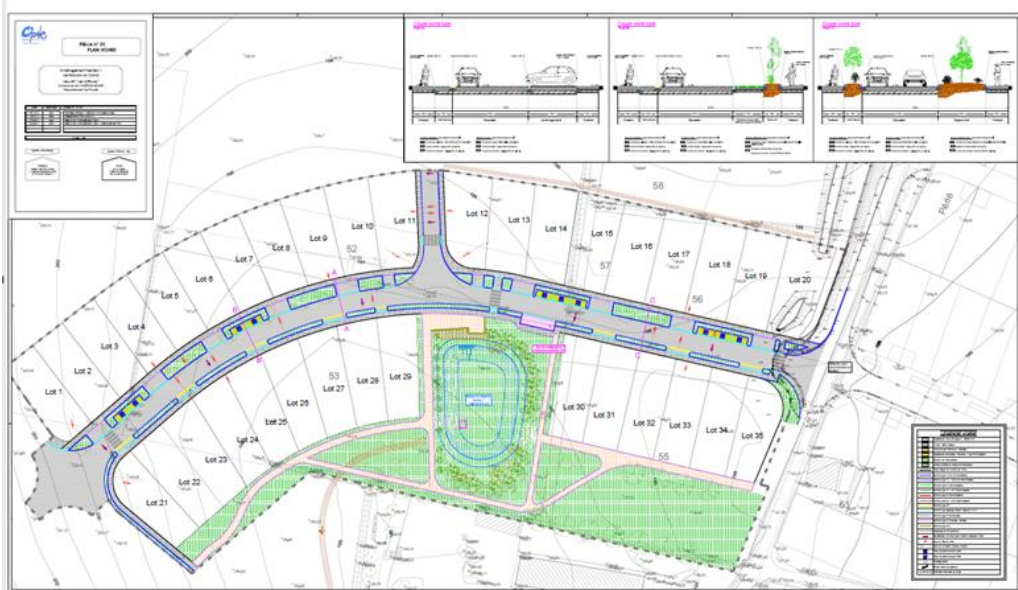
Les ouvrages réalisés ont été remis à la collectivité et ont fait l'objet d'un acte authentique signé en date du 27 mai 2019.



III - 2 - 2 Les travaux de la phase 2

Les Balcons du Canal (1^{ère} tranche de la phase 2)

La réception de cette 1^{ère} tranche de travaux a eu lieu en juin 2018.



Les travaux d'extension de la rue Louis Naudinat (2eme tranche de la phase 2)

Les travaux d'extension de la Rue Louis Naudinat ont été réceptionnés en date du 13 juin 2023 et ont ainsi permis le lancement des travaux de construction du ML8e (Urbat).

Le montant des travaux réalisés est de 284 893 € H.T. permettant :

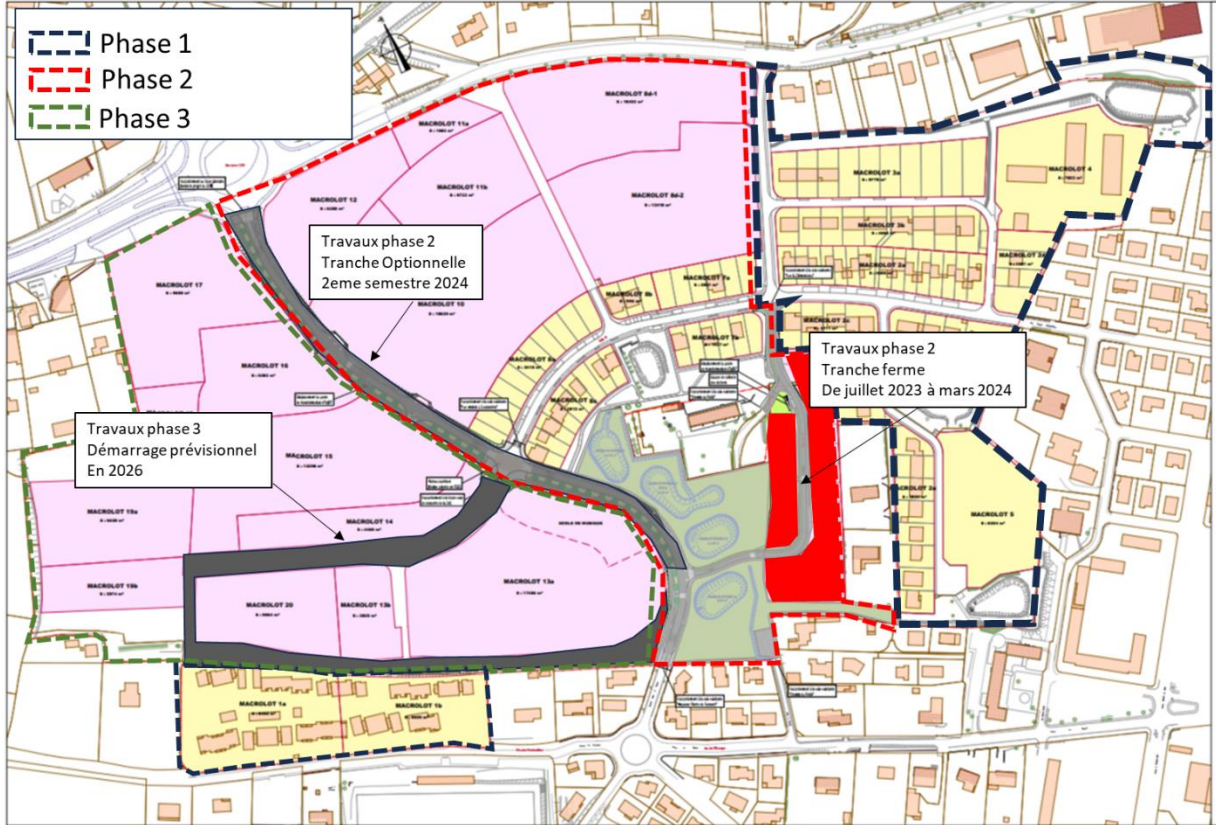
- La réalisation des terrassements et de la voirie ;
- Les réseaux humides (EP/EU et AEP) ;
- Les réseaux secs (BT/TELECOM et Eclairage public) ;
- Sont également intégrés dans ces travaux de pérennisation des cheminements piétons et du belvédère situés plus au sud.



Travaux d'extension de la Rue Louis Naudinat

III – 2 – 3 Les travaux à venir/ en cours

III – 2 – 3 – 1 Travaux d'aménagement de la 3eme tranche de la phase 2



Le Groupement MACADEM (Architecte/Urbaniste mandataire) et CET INFRA (BET VRD) s'est vu notifier un marché de maîtrise d'œuvre en janvier 2022 dans le cadre d'une procédure d'appel d'offre ouvert pour l'aménagement de la phase 3 des balcons du canal.

L'appel d'offres travaux a été lancé en date du 17 février 2023 avec une remise d'offres le 27 mars 2023. Les travaux ont été répartis de la manière suivante :

- Tranche ferme : viabilisation des lots individuels du macro-lot 21
- Tranche Optionnelle : travaux d'aménagement de l'axe structurant faisant la jonction entre l'avenue de l'Europe et le giratoire réalisé par le Conseil Départemental de l'Aude sur l'Avenue Martin D'Auch.

Le collège d'attribution des marchés de travaux, après analyse d'offres et négociations, a retenu les entreprises suivantes :

Lot 1 – Terrassement – voirie – réseau d'eaux pluviales attribué à l'entreprise CAZAL (mandataire du groupement CAZAL/OULES/RESEAUX ENVIRONNEMENT/JEAN LEFEBRE MP) pour un montant de 1 290 436,59 H.T. (dont 574 031,63 € H.T. pour la tranche ferme et 716 404,96 € H.T. pour la tranche optionnelle 1) ;

Lot 2 – Réseaux humides : eaux usées et adduction d'eau potable attribué à l'entreprise CAZAL (mandataire du groupement CAZAL/OULES/RESEAUX ENVIRONNEMENT/JEAN

LEFEBVRE MP) pour un montant de 289 989,60 € H.T. (dont 161 302,90 € H.T. pour la tranche ferme et 128 686,70 € H.T. pour la tranche optionnelle 1) ;

- Lot 3 – Réseaux secs : électricité, télécom et éclairage public attribué à l'entreprise CAZAL (mandataire du groupement CAZAL/DEBELEC) pour un montant de 254 807,50 € H.T. (dont 114 022,25 € H.T. pour la tranche ferme et 140 785,25 € H.T. pour la tranche optionnelle 1).
- Lot 4 – Aménagement paysagers attribué à l'entreprise CLARAC pour un montant de 60 802,22€ H.T. (dont 13 373,62 € H.T. pour la tranche ferme et 47 428,60 € H.T. pour la tranche optionnelle 1)

Les travaux de la tranche ferme de la phase 2 ont débuté en juillet 2023 et devraient être réceptionnés sur le 1^{er} trimestre 2024.

Les travaux de la tranche optionnelle de la phase 2 seront engagés dès lors que la trésorerie de l'opération le permettra. En l'état, le démarrage des travaux est envisagé pour le 2^{eme} semestre 2024.

III – 2 – 3 – 1 Travaux d'aménagement de la phase 3

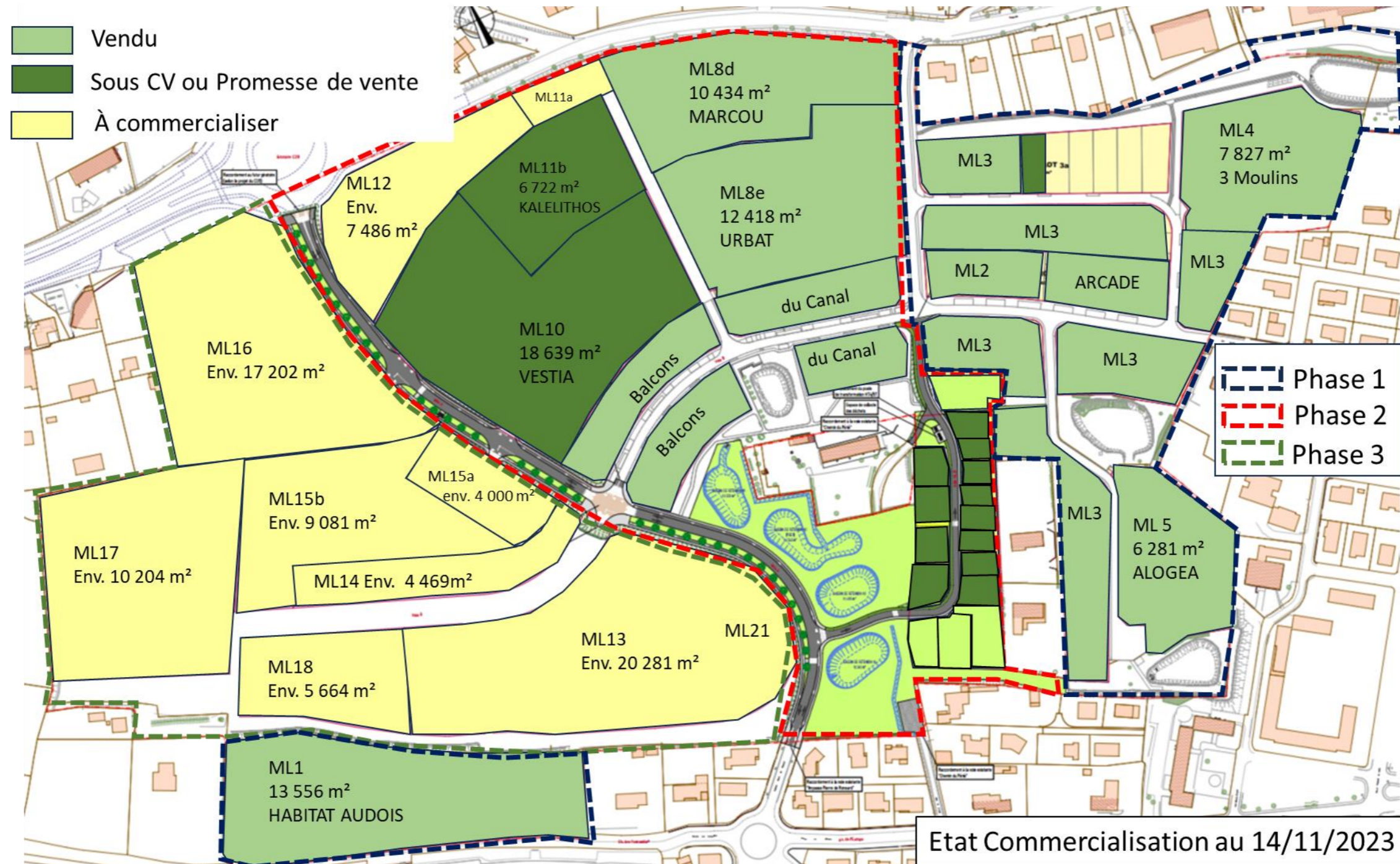
La phase 3, située à l'ouest de l'opération, avait été sortie du bilan d'opération lors de l'approbation du CRAC 2019, avec une revente des parcelles acquises par THEMELIA à la Ville de Castelnaudary qui aurait eu à sa charge de viabiliser les parcelles et en assurer la commercialisation.

Au regard de l'avancement de la commercialisation, la Ville de Castelnaudary a souhaité que soit réintégrée cette phase dans l'opération et de proroger pour cela la convention publique d'aménagement passée avec THEMELIA de 6 années supplémentaires. Cette durée supplémentaire est nécessaire pour la réalisation des études, des travaux et à la commercialisation des lots et macro-lots de la phase 3.

Le montant prévisionnel de la réalisation de ces travaux est estimé à environ 1492 000 € H.T. et elle permettra la poursuite de l'avenue de l'Amiral Coulonde et ainsi la viabilisation des macro-lots 13, 14, 15b, 17 et 18. Sont pris en compte l'ensemble des travaux de viabilisation dont la réalisation des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des bassins de rétention correspondants.

IV - COMMERCIALISATION

IV - 1 Plan de repérage



IV – 2 Commercialisation 2022

IV – 2 – 1 Détail des ventes

Macro-lot – Lot	Acquéreur	Date CV	Date Acte	Surface terrain	Prix en € H.T.
Lot 21 Phase 1	M. Calmet	19/07/2021	06/05/2022	495	42 685,22 €
Lot 31 Phase 1	Mme Rosset	27/07/2021	06/05/2022	542	47 215,44 €
Lot 3 Balcons du Canal	Mme Chaabnia	27/08/2021	29/08/2022	302	33 775,20 €
Lot 5 Balcons du Canal	M. Gras	13/06/2022	26/09/2022	307	28 146,00 €
Lot 30 Phase 1	M. Portaz	27/10/2022	06/03/2023	554	43 314,61 €
ML11b	KALELITHOS	20/09/2022	15/12/2023*	6 722	293 004,11 €
ML10	VESTIA	23/10/2022	30/06/2024*	18 639	820 116,00 €

* Avenants de prorogation en cours de rédaction chez le notaire

**Date prévisionnelles d'actes authentiques

Total des recettes HT des lots individuels perçues en 2022 : 146 550 € H.T.

Détails la commercialisation des terrains en 2022 :

Le programme Les Balcons du Canal étant en fin de commercialisation depuis décembre 2021, l'année 2022 a permis la vente des 2 derniers terrains (les lots n°3 et 5).

Les lots 21 et 31 de la phase 1 ont fait l'objet de signature de compromis de vente en 2021 et les actes ont pu être régularisés en 2022.

Le lot 30 de la même phase a fait l'objet d'un compromis de vente en 2022 avec une régularisation d'acte authentique en 2023.

Il reste à ce jour 5 lots individuels à commercialiser sur la phase 1.

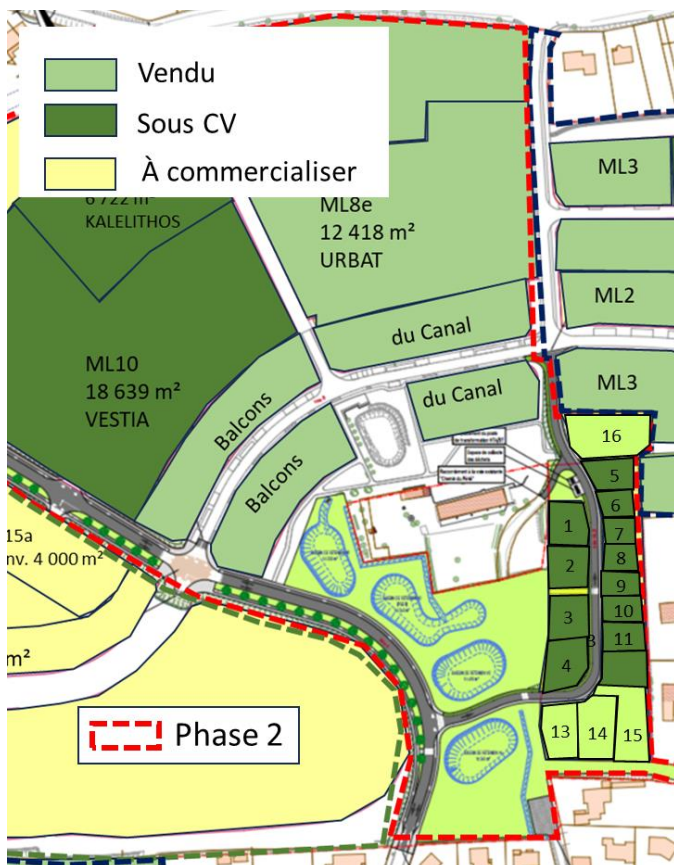
La pré-commercialisation du macro-lot 21 (16 lots individuels) a débuté en juin 2023. Les 1^{er} compromis de vente ont pu être signés au mois d'octobre après la validation de la fiche de lot définissant les modalités de réalisation des constructions.

Au 14 novembre 2023, 11 promesses de vente étaient signées et 1 dont la date de signature est programmée.

LOTS	ACQUEREUR	Date de signature de promesse de vente	Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique	SURFACE en m ²	Total HT
1	M. MEHRAZ	10/11/2023	10/05/2024	469	48 203,19 €
2	M. MADI MARI	23/10/2023	23/04/2024**	440	45 498,20 €
3	M. BOUKHIRANE	08/11/2023	08/05/2024**	532	45 498,20 €
4	M. LACOMBE	02/11/2023	02/05/2024**	623	63 990,07 €
5	M. GRAMMONT	26/10/2023	26/04/2024**	437	48 160,90 €
6	Mme CAPDEVILLE	24/10/2023	24/04/2024**	328	36 850,17 €
7	M. PETIT	14/11/2023	14/05/2024**	318	36 836,96 €
8	M. KIEFFER	07/11/2023	07/05/2024**	325	36 846,21 €
9	M. HUBINCU	15/11/2023	15/05/2024**	331	36 854,14 €
10	M. HUBINCU	15/11/2023	15/05/2024**	337	36 862,07 €
11	M. HUBINCU	15/11/2023	15/05/2024**	356	36 887,18 €
12	M. SAPTALEI	24/11/2023*	24/05/2024**	505	52 250,78 €
13				578	59 263,92 €
14				672	66 304,83 €
15				842	81 529,51 €
16				1041	104 100,00 €

* date prévisionnelle signature promesse de vente

** Date prévisionnelle signature acte authentique



Etat de la commercialisation du ML 21 au 13/11/2023

La commercialisation s'est ensuite poursuivie tout au long de l'année avec les promoteurs pour les macrolots (ML10, 11B et 12) afin d'arriver à la réservation des terrains qui ont eu lieu dans le courant du dernier trimestre 2022.

IV – 2 – 2 Prospects

Malgré un contexte difficile depuis plus de 2 ans (pandémie de la COVID 19, hausse du coût des matières premières, guerre en Ukraine, remontée des d'emprunts, taux d'usure etc.), de nombreux échanges ont eu lieu avec différents promoteurs qui ont été sensibilisés aux opportunités foncières disponibles sur la ZAC par l'intermédiaire de la mairie ou par les actions de promotion de Thémélia.

Certains échanges ont débuté en 2020 et ont donné lieu à la présentation de projets en 2021 et de signatures de compromis en 2022. C'est notamment le cas des projets portés par les sociétés Urbat sur le ML8D-2, Vestia sur le ML10, Kalélithos sur le ML11b.

1) 3 Moulins Habitat

Malgré une lettre d'intention adressée à la ville en 2020 pour la réalisation d'un programme de 25 à 30 logements en partenariat avec Les Clefs du Sud (programme prévisionnel comprenant 20 % de logements locatifs sociaux et 50 % de logements en accession) y compris l'acquisition de 7 parcelles viabilisées situées le long de la rue Simone de Beauvoir (phase 1), aucun compromis n'a été signé en 2021 et aucune suite n'a été donnée par l'opérateur. En 2022, 2 compromis et 1 vente ont eu lieu sur 2 des 7 terrains (lots 30 et 31). Thémélia s'est rapproché de 3 moulins Habitat pour les informer de la vente des terrains et leur proposer de réfléchir à pour un projet plus petit sur les 5 terrains restants.

En janvier 2023, une brève étude de faisabilité a été transmise à l'aménageur pour la réalisation de 10 maisons individuelles groupées, soit 2 maisons pas terrains. Le promoteur a indiqué qu'avec le coût d'acquisition des terrains (51 100 € TTC l'unité) et la surface de plancher maximale autorisée pour chaque terrain (110 m²) l'opération n'était pas viable économiquement. Les terrains ont donc fait l'objet d'une remise en commercialisation.

2) Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois

Le Président de la communauté de communes, à la recherche d'une parcelle d'environ 3000 m² pour la réalisation d'un futur équipement public, s'est rapproché de la Mairie de Castelnaudary en juin 2020.

Plusieurs secteurs ont été envisagés mais le choix s'est porté sur une parcelle située dans le prolongement du programme Les Balcons du Canal, côté Ouest. Ce secteur faisant partie de la phase 3 destinée à être cédée à la ville au terme de la CPA (Cf CRAC approuvé en 2019), il n'a pas été possible d'avancer sur ce projet durant l'année 2021.

Le 15/03/2022, une réunion s'est tenue en mairie avec Mr Boissezon, Directeur Général des services de la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois.

Mr Boissezon a évoqué les contours du projet selon le cahier des charges suivant :

- Choix arrêté d'un terrain de la ZAC situé à proximité du programme Les Balcons du Canal sélectionné pour son emplacement et sa situation en hauteur au croisement d'un futur carrefour à créer,
- Une surface de plancher estimée à 1 000 m²,
- une livraison prévue pour 2025.

Une seconde réunion s'est tenue le 6 septembre 2022, la CCLA a fait part d'un besoin de Surface de Plancher supplémentaire pour mener à bien son projet (1 225 m² pour une surface disponible au dossier de réalisation de 1 000 m²).

Après échanges avec la Ville de Castelnaudary et suite à une validation juridique sur la question, il a été proposé à la CCLA de donner une suite favorable à sa demande en matière de SDP (la surface supplémentaire attribuée sera déduite de la surface dédiée aux commerces). La proposition financière faite par THEMELIA, à savoir la cession d'une parcelle d'environ 4 000 m², intégrant 1 225 m² de surface de plancher de droit à construire au prix de 217 000 € H.T. a été validée par la CCLA par retour de courrier en date du 14 juin 2023.

3) URBAT

Suite à des échanges qui ont été menés fin 2020 et qui se sont poursuivis en 2021, un projet de 30 villas T4 avec jardin privatif et 40 appartements T2 et T3 (dont 50 % avec jardin privatif) a été présenté par le promoteur à la collectivité et à l'aménageur durant le 1^{er} semestre 2021.

L'acceptation du projet par la ville et Thémélia avec une surface de plancher maximale autorisée de 4 763 m² a permis la signature d'une promesse de vente le 09 septembre 2021 et le dépôt d'un permis en instruction le 15/12/2021. Celui-ci a été obtenu le 16/03/2022.

Cependant, à l'issue de l'obtention du permis, la société Urvat a identifié la présence d'un talus sur sa parcelle, réalisé par la société Marcou selon un accord intervenu entre Thémélia et le promoteur en date du 24/07/2020. La stabilité et l'entretien facile du fossé ne semblent pas assurés une fois les projets achevés.

Marcou Habitat, a identifié l'apparition d'un préjudice vis-à-vis de ses acquéreurs du fait de la réalisation d'un immeuble collectif en R+2 en surplomb des jardins des maisons situées le long du talus et les acquéreurs de ces maisons n'en n'ont pas été informés.

Afin d'éviter toute procédure ou action ultérieure, les parties ont décidé de définir les conditions d'un protocole d'accord visant à gérer la limite séparative entre les deux programmes. Ce protocole a fait l'objet d'une signature tripartite entre Thémélia, Marcou et Urvat en date du 10 mai 2022.

La signature d'un acte authentique pour la cession du ML8D-2 à Urvat a été réalisée le 20/12/2022.

4) VESTIA

En septembre 2021, Vestia s'est rapproché de la Mairie dans le cadre de la recherche d'un terrain d'environ 10 000 m² sur la ZAC pour la construction d'un programme de logements privés. Lors d'une réunion en mairie le 30/09/2021, Mr Patrick Brouillard, PDG de Vestia et l'architecte ont présenté le une première esquisse de projet :

Plusieurs entrevues ont par la suite permis d'affiner le programme. Le 21 juin 2022, a été présenté le projet architectural du collectif de logements et des maisons individuelles adapté à l'emprise foncière d'une surface de 18 639 m² pour le programme suivant :

- 29 villas (23 T4 et 6 T5) avec une SDP maximale de 3 000 m²,

- 36 logements collectifs (30 T2 et 6 T3) avec une SDP maximale de 2 000 m² y compris les stationnements dédiés au regard du PLU.

Un compromis de vente a été signé le 23 septembre 2022 pour un montant de 820 116 € H.T. et une surface de plancher maximale attribuée de 5 000 m².

Compte-tenu de l'importance du projet et dans l'attente d'une fiche de lot dédiée à ce programme à réaliser par l'architecte conseil de la ZAC, le permis n'a pas pu faire l'objet d'un dépôt avant la fin de l'année 2022.

Présenté à la fin du mois de janvier 2023, le permis a fait l'objet d'un avis réservé portant sur plusieurs imprécisions et faisant état d'une SDP supérieure à celle autorisée liée à l'intégration de 3 logements collectifs supplémentaires pour assurer le bilan d'opération. Les élus ont consenti à une augmentation de la SDP maximale autorisée de 5 100 m² pour permettre la sortie du projet 100 % privé et qualitatif architecturalement.

L'acte authentique devait être régularisé pour le 31 octobre 2023.

Par courrier du 27 octobre 2023, VESTIA a fait part de son incapacité de procéder à la signature de l'acte dans les délais impartis. La raison évoquée étant le désistement de son investisseur principal MOBICAP au regard du contexte du marché Immobilier.

Une demande de prorogation a donc été formulée par VESTIA au 30 juin 2024.

5) KALELITHOS

En septembre 2021, Thémélia s'est rapproché du promoteur afin de lui proposer d'étudier un projet de construction sur un des macro-lots disponible à la vente.

Le 30 novembre 2021 a eu lieu en mairie la présentation d'une étude de capacité avec la programmation suivante :

- 1 collectif de 2 ensembles distincts d'une trentaine de logements (15 T2, 10 T3 et 5 T4) équipés de balcons pouvant bénéficier de la vue sur les Pyrénées et de 5 lots individuels à bâtir avec des surfaces de 450 à 470 m².

Ce programme ayant reçu l'avis favorable de Thémélia puis de la collectivité, Kalélithos a transmis une lettre d'intention le 07 décembre 2021, pour la réservation sur le ML11b d'une surface d'environ 6 500 m² au prix de 280 000 € HT.

En mars 2022, Kalélithos a proposé son projet finalisé en présence des élus, de la maîtrise d'œuvre et de Thémélia et a reçu un avis favorable. Le programme a été affiné jusqu'au mois de juillet 2022 :

- Cession d'une parcelle de 6 722 m² ;
- 33 logements collectifs (17 T2, 13 T3 et 3 T4)
- 5 maisons individuelles (1 T3, 3T4 et 1 T5).
- Une surface de plancher maximale de 2 407 m².

Un compromis de vente a été signé le 20 septembre 2022 au prix de 293 044,11 € H.T.

Kalélithos a formulé la demande de repousser la date de signature de l'acte authentique prévue le 31 octobre 2023 pour une régularisation au 15 décembre 2023. Ce qui a été accepté avec l'accord de la Ville de Castelnaudary.

Kalélithos nous a fait part de ses difficultés de commercialisation des logements collectifs. Des solutions sont en cours d'études en association entre la Ville, THEMELIA et Kalélithos afin de permettre la régularisation de la vente dans les délais prévus. Il a été proposé par Kalélithos la mise en place d'un Bail Réel Solidaire (BRS) qui est à l'étude.

6) MPA INVESTISSEMENT

En octobre 2021, la société MPA Investissement a été contactée par Thémélia pour réfléchir à l'implantation d'un retail park sur le ML12 de la ZAC et un programme de logements à proximité immédiate du futur rond-à créer sur l'avenue Martin Dauch.

Le 30 novembre 2021, le promoteur a présenté les résultats de l'étude qu'il a menée sur le secteur pour déterminer la faisabilité financière du programme :

- L'offre de commerces étant conséquente sur la commune avec l'espace commercial d'O Castel au sud de la ville, il préconisait l'implantation de commerces de proximité et/ou d'un pôle médicalisé sur une surface de plancher comprise entre 500 et 800 m² pour des unités allant de 80 à 100 m².
- Il privilégiait une implantation sur la partie plane du ML12 à proximité immédiate du futur rond-point pour pouvoir bénéficier d'une visibilité et d'une accessibilité directe aux commerces,
- Il a aussi proposé la création d'une unité de vie « Club des 6 » pour une SDP d'environ 360 m² et la création de 6 à 12 logements sociaux en PLS.

L'étude présentée n'a pas permis de donner une suite favorable au projet. Il a en effet été jugé préférable d'attendre la réalisation du giratoire par le Conseil Départemental de l'Aude, le démarrage des programmes VESTIA et KALELITHOS afin de valoriser au mieux le programme attendu sur cette parcelle située dans ce qui sera une deuxième entrée de Ville.

7) ADIM Occitanie

Suite à l'abandon du projet par MPA Investissement sur le ML12, le macro-lot a été proposé à ADIM Occitanie qui est susceptible de porter la surface commerciale ainsi que la partie logement. Le macro-lot est à l'étude. Un retour devrait pouvoir nous être fait avant la fin de l'année 2023.

8) SCI FFC

Un cabinet de 3 dentistes a fait part de sa volonté de s'implanter sur la ZAC. Les besoins exprimés sont de l'ordre de 300m². Une réunion s'est tenue fin juin 2023 en mairie avec les membres de la SCI. Il leur a été confirmé l'intérêt de réaliser ce programme sur la ZAC en leur proposant de positionner leur projet sur le ML12 destiné à recevoir du commerce et du service, et de plus, directement visible depuis le giratoire réalisé sur Martin D'Auch.

Il leur a été indiqué que des contacts étaient pris avec des promoteurs susceptibles d'intégrer au mieux leur projet.

9) APART'AGES

APART'AGES s'est rapproché de la Ville de Castelnaudary afin d'envisager la réalisation d'un programme de résidence partagée sur les derniers lots individuels restant à la commercialisation Rue Simone de Beauvoir.

Une étude de faisabilité pour l'implantation d'un programme de 16 chambres a été remis en novembre 2023. Le programme occupe 3 lots individuels sur les 5 lots restants à commercialiser. Le rendu de cette étude est en cours d'analyse par THEMELIA et les services de la Ville de Castelnaudary.

IV - 2 - 3 Tableau de synthèse des recettes

Macro-lots	Typologie	Surfaces	Réalisé au 31/12/2021		Réalisé en année 2022		Reste à réaliser		Total prévu CRAC 2022	
			Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.
Phase 1										
ML3	Lots individuels	21 296 m ²	36	1 441 980 €	2	89 901 €	6	259 888 €	44	1 791 768 €
M2 ARCADE	PSLA	4 535 m ²	15	185 000 €	0	0 €	0	0 €	15	185 000 €
ML1-Habitat Audois	Logts coll.sociaux	13 566 m ²	75	320 059 €	0	0 €	0	0 €	75	320 059 €
ML4-3 Moulins	Logts coll.sociaux	7 827 m ²	60	329 314 €	0	0 €	0	0 €	60	329 314 €
ML5-Alogéa	Log. Ind. Groupés sociaux	6 281 m ²	12	245 000 €	0	0 €	0	0 €	12	245 000 €
	PSLA		11		0		0 €		0	
Sous Total Phase 1			209	2 521 353 €	2	89 901 €	6	259 888 €	217	2 871 141 €
Phase 2										
Balcons du Canal	logts individuels	11 222 m ²	33	999 771 €	2	56 649 €	0	0 €	35	1 056 420 €
ML8D	Lotisseur Marcou Habitat	10 434 m ²	38	366 188 €			0	0 €	38	366 188 €
ML8e	Lotisseur (URBAT)	12 418 m ²	0	0 €	70	617 341 €	0	0 €	70	617 341 €
ML10	Lotisseur (Vestia)	18 639 m ²	0	0 €	0	0 €	68	820 116 €	68	820 116 €
ML11b	Lotisseur (Kalélithos)	6 722 m ²	0	0 €	0	0 €	38	293 004 €	38	293 004 €
ML11a (d'une surface initiale de 1 916 m ²)	ML11a (stationnement communal)	743 m ²	0		0		0	32 692 €	0	32 692 €
ML12 (d'une surface initiale de 6 293 m ²)	Logts. Coll. Privés	7 466 m ²	0	0 €	0	0 €	35	477 750 €	35	477 750 €
	Commerces		0	0 €	0	0 €	0	155 000 €	0	155 000 €
Sous total Phase 2			71	1 365 959 €	72	673 990 €	141	1 778 562 €	284	3 818 511 €
Phase 3										
ML21	Lots individuels	8 120 m ²	0	0 €	0	0 €	16	815 000 €	16	815 000 €
ML15 a	Ecole de Musique	3 998 m ²	0	0 €	0	0 €	0	217 000 €	0	217 000 €
ML15b - PART THEMELIA	Lotisseur	5 157 m ²	0	0 €	0	0 €	7	283 652 €	7	283 652 €
ML15b - PART VILLE/EPF		3 924 m ²	0	0 €	0	0 €	4	215 804 €	4	215 804 €
ML13	Lotisseur	20 281 m ²	0	0 €	0	0 €	26	1 014 050 €	26	1 014 050 €
ML14	Lots individuels	4 469 m ²	0	0 €	0	0 €	14	478 183 €	14	478 183,00 €
ML16- Part THEMELIA	Coll. Privés	1 885 m ²	0	0 €	0	0 €	68	94 230 €	68	94 230,00 €
ML16- Part Ville/EPF		15 315 m ²	0	0 €	0	0 €		765 750 €		765 750,00 €
ML17	Lotisseur	6 630 m ²	0	0 €	0	0 €	15	364 650 €	15	364 650,00 €
ML17 Part Ville		2 144 m ²	0	0 €	0	0 €	5	117 942 €	5	117 942,00 €
ML17part THEMELIA		1 430 m ²	0	0 €	0	0 €	5	78 628 €	5	78 628,00 €
ML18	Lotisseur	5 664 m ²	0	0 €	0	0 €	9	311 520 €	9	311 520,00 €
Sous total Phase 3			0	0 €	0	0 €	169	4 756 408 €	169	4 756 408 €
Total		208 286 m²	280	3 887 312 €	74	763 891 €	316	6 794 858 €	670	11 446 060 €

Surface estimative de foncier appartenant à la Ville ou à l'EPF
 Surface estimative de foncier appartenant à THEMELIA

IV – 2 – 4 Evolution des recettes

IV – 2 – 4 – 1 Programme de 35 lots individuels sur les Balcons du Canal

La totalité des 35 lots individuels des balcons du canal a été commercialisée au 26 septembre 2022.

IV – 2 – 4 – 2 Programme de lots individuels sur les vallons du Griffoul

Les recettes de cessions n'évoluent pas. Il reste 5 lots individuels à la commercialisation pour un montant de recettes attendu de 216 573 €H.T. (dont les 3 lots à l'études pour le programme « Apart'Agés »).

IV – 2 – 4 – 3 Programme de lots individuels du ML 21

Les recettes de cession n'évoluent pas. Sur les 16 lots individuels, 8 sont sous promesses et 4 pour lesquels les dates de signature de promesses sont arrêtées. Les premiers actes authentiques devraient être signés à partir du mois de mai 2024 sous réserve de l'obtention des financements par les acquéreurs.

IV – 2 – 4 – 4 Les ML11a et ML12

La commune a fait part de sa volonté de réaliser un stationnement public complémentaire sur l'emprise du ML11a (environ 750 m²) afin de répondre aux besoins de l'opération. Cette parcelle lui sera vendue au prix de 43 € H.T./m². La surface restante du macro-lot 11a, soit environ 1 173 m² de terrain ainsi que la totalité de surface de plancher pouvant lui être affectées (750 m²) ont ainsi été attribuées au ML12.

Ces surfaces supplémentaires et sa localisation permettent d'envisager des recettes plus importantes pour le ML12.

IV – 2 – 4 – 5 Programmes de la phase 3

Comme évoqué précédemment :

- Le rythme des ventes des lots individuels,
- La demande de la collectivité de proposer de nouveaux lots individuels à la commercialisation,
- La nécessité d'engager les travaux de viabilisation de l'axe structurant ;

Ont conduit à réétudier la commercialisation des lots de la phase 3.

Les hypothèses de travail depuis le CRAC 2019, intégraient une revente des parcelles non viabilisées et non commercialisées à la Commune de Castelnaudary à la fin de la convention publique d'aménagement programmée en juillet 2024.

Au regard des travaux à engager, de la maîtrise foncière et de l'avancement de la commercialisation (principalement des lots individuels), il peut être envisagé une mise en commercialisation anticipée de certains macro-lots pour tester le marché.

L'évolution même du coût des travaux impactant l'équilibre financier de l'opération (estimations datant de 2009), le contexte réglementaire (Loi Zero Artificialisation Nette issue de la loi Climat et Résilience) réduisant les opportunités foncières pour les différents opérateurs et les dernières signatures de promesses de vente ont permis dès le CRAC 2021 d'envisager de revoir les prix de cession de ces macro-lots.

Les macro-lots « visibles » depuis l'avenue Martin D'Auch et en accessibilité quasi immédiate depuis le giratoire réalisé par le Conseil Départemental de l'Aude, sont ainsi valorisés dans le bilan prévisionnel de la manière suivante :

- 210 € H.T./m² de surface de plancher pour la partie logements du ML12
- 200 € H.T./m² de surface de plancher pour la partie commerces/services du ML12
- 50 € H.T. du m² de terrain pour le ML 16 et le ML 13 qui rencontrent soit des contraintes de topographie pour le ML13, soit des bâtiments à démolir pour le ML16;
- 55 € H.T. du m² de terrain pour les ML15b, 17 et 18 qu'il est prévu de commercialiser en fin d'opération (à partir de 2028) ;

IV – 2 – 5 Echancier prévisionnel

L'échéancier prévisionnel ci-joint prend en compte :

- La régularisation de l'acte authentique du ML13 (Kalélithos) avant le 31 décembre 2023 ;
- La régularisation de l'acte authentique du ML 10 (VESTIA) avant le 30 juin 2024 ;
- Une signature de promesse de vente du macro-lot destiné au projet porté par la CCCLA pouvant être envisagé courant du 1^{er} trimestre 2024 et une régularisation de l'acte authentique fin 2024.
- Le solde de la commercialisation du ML3, soit un lot individuel par an (ce rythme de commercialisation pourrait être revu si une suite favorable peut être donnée au programme Apart'Agés) ;
- La signature prévisionnelle de 12 actes authentiques pour le ML21.

Macro-lots	Reste à commercialiser en nbre de logts	Reste à commercialiser en € H.T.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Phase 1											
ML 3(en € H.T.)		259 888 €	43 315 €	43 315 €	43 315 €	43 315 €	43 315 €	43 313 €			259 888 €
ML 3(nbre de logts) - lots individuels	6 logts		1	1	1	1	1	1			6 logts
Total phase 1	6 logts	259 888 €	43 315 €	43 315 €	43 315 €	43 315 €	43 315 €	43 313 €			259 888 €
Phase 2											
Balcons du Canal		0 €	0 €								0 €
Balcons du Canal- lots individuels	0 logts		0								0 logts
ML 10 lotisseur (VESTIA)		820 116 €		820 116							820 116 €
ML 10 (nbre de logts)	68 logts			68 logts							68 logts
ML11a(stationnement Ville de Castelnaudary)		32 692 €			32 692 €						32 692 €
ML 11b (KALELITHOS)		293 004 €	293 004 €								293 004 €
ML 11b (KALELITHOS) (nbre de logts)	38 logts		38 logts								38 logts
ML 12 logts		477 750 €			477 750 €						477 750 €
ML 12 (nbre de logts)	35 logts				35 logts						35 logts
ML 12 (commerces et services)		155 000 €			155 000 €						155 000 €
Total phases 2 en € H.T.	141 logts	1 778 562 €	293 004 €	820 116 €	665 442 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 778 562 €
Phase 3											
ML 21 (lots individuels)	16 logts	815 000 €		473 259 €	231 683	110 058 €					815 000 €
ML21 (nbre de logts)				12	3	1					16 logts
ML 15a Ecole de Musique		217 000 €		217 000 €							217 000 €
ML13 (lotisseur ?)		1 014 050 €					1 014 050 €				1 014 050 €
ML13 (Nbre de logts)	26 logts						26 logts				26 logts
ML15 b (lotisseur)		499 455 €							499 455 €		499 455 €
ML15 b (lotisseur) (Nbre de logts)	11 logts								11		11 logts
ML 14 (lots individuels)		478 183 €					478 183 €				478 183 €
ML14 (lots individuels) (Nbre de logts)	14 logts						14				14 logts
ML 16 (Collectifs privés)		859 980 €				859 980 €					859 980 €
ML16 (Collectifs privés) (Nbre de logts)	68 logts					68 logts					68 logts
ML 17 (Lotisseur ?)		561 220 €						561 220 €			561 220 €
ML17 (Lotisseur ?) (nbre de logts)	25 logts							25			25 logts
ML 18 (lotisseur ?)		311 520 €							311 520 €		311 520 €
ML18 (Lotisseur) (Nbre de logts)	9 logts								9		9 logts
Total phases 3 en € H.T.	169 logts	4 756 408 €	0 €	690 259 €	231 683 €	970 038 €	1 492 233 €	561 220 €	810 975 €	0 €	4 756 408 €
Total phases 1+2+3 en € H.T.		6 794 858 €	336 319 €	1 553 690 €	940 440 €	1 013 353 €	1 535 548 €	604 533 €	810 975 €	0 €	6 794 858 €
Total phases 1+2+3 en nbre de logts	316 logts		39 logts	81 logts	39 logts	70 logts	41 logts	26 logts	20 logts	logts	316 logts

IV - 2 - 6 Les actions de communication

Actions de communication réalisées en 2022 et 2023 :

La vente des lots individuels du programme Les Balcons du Canal et des lots individuels restant à la commercialisation de la phase 1 a été animée par la Ville de Castelnaudary avec l'appui de THEMELIA, il en a été de même pour les lots individuels du ML21.

V - BILAN

V- 1 Les dépenses

V - 1 - 1 Les études

Le poste « études » a été réadapté au regard du CRAC 2021 approuvé, afin notamment d'intégrer l'étude de faisabilité d'implantation du projet d'école de Musique sur la ZAC. L'objectif était d'intégrer au mieux ce programme dans la ZAC sans impacter la constructibilité des autres macro-lots tout en répondant aux besoins de la Communauté de Communes.

V- 1 - 2 La maîtrise du foncier

Au regard de l'évolution des dépenses et des recettes, de la recherche d'équilibre financier de l'opération, de la libération de la DRAC de la contrainte archéologique des phases 4 et 5, l'hypothèse prise en compte dans le bilan a conduit à supprimer la ligne des divers et imprévus concernant les lignes foncier et archéologie préventive. Il est toutefois précisé que les dernières parcelles sous maîtrise foncière de l'EPF (ancienne scierie Alquier non démolie à ce jour) et de la Ville de Castelnaudary n'ont pas encore fait l'objet de diagnostic archéologique (phase 6).

V - 1 - 3 Les travaux

Comme évoqué précédemment, le poste travaux évolue de manière conséquente en raison :

- De la viabilisation du ML21 non prévue au précédent CRAC approuvé ;
- De l'actualisation du montant des travaux de réalisation de la voie A dont l'estimatif n'avait pas été actualisé depuis 2009 et dont une partie des travaux avait également été exclus du CRAC 2019 approuvé,
- De l'intégration de la viabilisation de la phase 3.

Ces évolutions ont également conduit à revoir :

- Les honoraires de maîtrise d'œuvre en intégrant les études de viabilisation de la phase 3 ainsi que la mission de suivi des travaux ;
- Les honoraires d'urbanistes conseil dans le cadre de la commercialisation de la phase 3 ;
- Les honoraires de géomètres pour les mêmes raisons.

V - 1 - 4 Les dépenses diverses

Les dépenses diverses ont également été réajustées en fonction des besoins de l'opération.

Les frais de commercialisation ont notamment été revus à la baisse au regard des besoins effectifs pour la commercialisation des lots individuels et du nouveau mode de fonctionnement établi avec les services de la Ville de Castelnaudary.

La commercialisation des macro-lots ne nécessitant pas à ce jour d'action commerciale coûteuse.

Enfin, des échanges avec les services fiscaux ont également permis de d'obtenir des remboursements importants de taxes foncières.

V - 1 - 5 Les frais financiers

Le montant prévisionnel des frais financiers est revu à la hausse au regard du CRAC 2021 approuvé.

En effet :

- le décalage de la vente VESTIA programmée pour le 31 octobre 2023, probablement reportée au 30/06/2024 selon avenant en cours de rédaction chez le notaire,
- le décalage de la vente KALELITHOS programmée pour le 31/10/2023 et reportée, dans le meilleur des cas, au 31/12/2023,
- le remboursement du 1^{er} prêt Gaïa (1 850 0000 €) intervenu le 02 novembre 2023, réduisant les frais financiers prévisionnels,
- le remboursement du 2eme prêt Gaïa (1 000 000 €) à programmer pour le 30 juin 2024,
- la réalisation des travaux de la tranche optionnelle de la phase 2,
- la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 6 années supplémentaires et la réalisation des travaux de la phase 3,

Ont conduit à prévoir :

- Une faible augmentation des frais financiers court terme
- Une augmentation conséquente des frais financiers moyen terme/long terme correspondant la mise en place d'un emprunt de 3 500 000 € (sur 6 ans au taux de 4,5%).

Conformément à la loi Galland, il sera demandé à la collectivité de garantir 80 % de l'emprunt.

- V - 1 - 6 Rémunération de THEMELIA

L'augmentation des dépenses et des recettes entraînent une augmentation de la rémunération de THEMELIA telle que prévue dans la Convention Publique d'Aménagement et ses différents avenants. Il est précisé que les terrains apportés en nature par la Ville ne donnent pas lieu à rémunération pour le concessionnaire.

V- 2 Les recettes

V - 2 - 1 les cessions

Comme indiqué précédemment, plusieurs facteurs ont conduit à revoir les recettes de cession attendues sur l'opération :

- La signature des promesses de vente de la phase 2 sur des macro-lots d'importance (ML 10 et 11b),
- L'achèvement de la commercialisation des lots individuels des Balcons du Canal en 2022 et la nécessité de proposer à la commercialisation de nouveaux lots individuels,
- La mise en commercialisation de la phase 3 ;
- De la demande de la CCCLA de pouvoir réaliser plus de surface de plancher que dans son programme initial ;
- Une nouvelle dynamique liée au contexte réglementaire (Loi Climat et Résilience) qui vise à rendre plus rares les terrains constructibles).

Les recettes prévisionnelles de l'opération par rapport au CRAC 2021 sont ainsi augmentées :

- D'environ 179 K €H.T. de recettes supplémentaires pour la phase 2 (revalorisation du ML 12 et changement de destination du ML11a) ;
- D'environ 2 348 k €H.T. de recettes supplémentaires pour la phase 3.

V - 2 - 2 Participation

La participation de la collectivité par rapport au dernier CRAC approuvé évolue de la manière suivante:

La participation de la collectivité en numéraire est versée de la façon suivante :

- 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 (soit 21 282 € en 2023 et 19 006 € 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»

VI - FINANCEMENT

- La Caisse des Dépôts et Consignations avait accordé une prorogation jusqu'au 1/11/2023 (pour une fin de la concession en 2024) du prêt Gaïa s'élevant à 1 850 000 euros ; à ce jour, l'emprunt a été intégralement remboursé à hauteur de 1 898 000 € (frais financiers inclus),

- Elle a également accordé la mobilisation d'un nouveau prêt d'un million d'euros suivant les mêmes conditions de taux, de garantie et la même échéance de remboursement que le 1^{er} prêt Gaïa, soit le 30 juin 2024. Ce prêt fait l'objet d'une garantie de la Ville de Castelnaudary.

Le 1^{er} emprunt a été remboursé au 1^{er} novembre 2023 sans que la vente Vestia n'ait été régularisée, ni la vente Kalélithos.

En conséquence, le concessionnaire consulte des établissements bancaires à l'effet de souscrire, sur le moyen long terme un emprunt de 3 500 000 € permettant, selon les prévisions connues et annoncées à ce jour, de poursuivre la concession jusqu'en 2030. Il est ici rappelé que jusqu'à présent, hormis les deux emprunts GAïA dont le principal est remboursé, aucun autre emprunt bancaire n'a été souscrit.

CONCLUSION

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC faisant ressortir :

- Des dépenses d'environ 12 948 823 euros H.T.
- Des recettes d'environ 12 948 823 euros H.T. réparties de la manière suivante :
 - 11 446 061 euros de recettes de cession de lots et de macro-lots ;
 - L'apport en nature à l'opération de 31 531 m² de terrain d'une valeur de 458 124 € par la Ville de Castelnaudary
 - 829 006 euros de participation de la collectivité et 69 684 euros H.T. de participation de complément de prix,
 - 145 947 euros de produits divers

ANNEXE

- ✓ Bilan au 31/12/2022

