

Z.A.C. DES VALLONS DU GRIFFOUL
Opération N°1267

EXERCICE 2015

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Octobre 2016

SOMMAIRE

- I - SITUATION ADMINISTRATIVE**
- II - FONCIER**
- III - COMMERCIALISATION**
- IV - AVANCEMENT DES TRAVAUX**
- V - BILAN PREVISIONNEL GLOBAL**
- VI - CONCLUSION**

I - SITUATION ADMINISTRATIVE

Nota : En date du 4 février 2016, la SEM 81 est devenue THEMELIA et ce afin de répondre à de nouveaux axes de développement de la société et plus particulièrement afin de faciliter ses interventions en dehors du département du Tarn.

Ce changement de nom n'a toutefois pas modifié son objet.

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.

La Convention Publique d'Aménagement (CPA) fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles THEMELIA exécutera ses missions sous le contrôle de la collectivité.

La CPA du 18 juillet 2005 a pris effet à compter de la date de la réception par THEMELIA de la notification par la commune c'est-à-dire à partir du 28 juillet 2005 pour une durée de 12 ans. Sa durée a été prolongée de 2 ans pour atteindre 14 ans conformément à l'avenant n°3 du 29 septembre 2008 (cf. délibération du 29 septembre 2008).

Conformément à son article 21, 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).

Rappel de l'avancement de l'opération :

- 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
- 21 novembre 2007 : Avenant n°1 à la CPA (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
- 12 décembre 2007 : Approbation du PLU par délibération – exécutoire le 17 janvier 2008
- 12 décembre 2007 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2006
- 28 décembre 2007 : Avenant n°2 à la CPA (cf. délibération du 12 décembre 2007), participation communale à l'opération d'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)
- 20 août 2008 : Arrêté préfectoral loi sur l'eau ; 04 février 2009 : levée des prescriptions présentes dans l'arrêté du 20 août
- 29 septembre 2008 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2007

- 21 octobre 2008 : Avenant n°3 à la CPA (cf. délibération du 29 septembre 2008), prolongeant la durée de la CPA jusqu'au 27 juillet 2019 (+ 2 ans)
- 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
- 23 octobre 2009 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2008
- 19 novembre 2009 : Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération, modifié le 4 septembre 2013 et prolongé le 21 octobre 2014
- 30 décembre 2009 : Avenant n°4 à la CPA (cf. délibération du 23 octobre 2009), qui modifie les modalités de versement de la participation de la commune prévue à l'avenant n°2
- 21 décembre 2009 : Délibérations du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC
- 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
- 29 septembre 2010, Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2009
- 25 mars 2011 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 2 des terrains
- 20 septembre 2011 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2010
- 25 avril 2012 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2011
- 26 février 2013 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 3 des terrains
- 28 octobre 2013 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2012
- 19 mars 2014 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 4 des terrains
- 9 juillet 2014 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2013
- 12 septembre 2014 : Délibération du Conseil Municipal autorisant la demande de prorogation de la DUP pour une durée de 5 années supplémentaires
- 21 octobre 2014 : Arrêté Préfectoral prorogeant la durée de la DUP de 5 années supplémentaires
- 7 juillet 2015 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2014

II – FONCIER

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.

a) Les parcelles maîtrisées

Les parcelles nécessaires à la réalisation de la première phase ont été totalement acquises.

Les parcelles nécessaires à la réalisation d'une partie de la phase 2 et de l'ensemble de la phase 3 sont aujourd'hui portées par l'EPF.

Les négociations amiables menées par la SCET dans le cadre de l'acquisition des parcelles du GFA Chabéry n'ayant pas abouties (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 a interjeté l'appel le 29 décembre 2015. Il demande la réformation du jugement et la fixation d'une indemnité de 17 € le m².

Une audience doit se tenir le 18/11/2016 à l'issue de laquelle THEMELIA devrait pouvoir verser l'indemnité d'acquisition et avoir la jouissance des parcelles.

b) Les parcelles restant à acquérir :

Les parcelles dont la maîtrise foncière n'est assurée à ce jour, ni par l'EPF, ni par THEMELIA sont les parcelles matérialisées en marron sur le schéma (parcelles BA 47, 37 et 36 appartenant à la SCI SAINT JOSEPH et M. et Mme ALQUIER, parcelles BB1 et 2 appartenant à Mme BIELLE, Parcelle BB7 appartenant à M. et Mme ROUGE et parcelle AP9 pour partie appartenant à Mme MARIO). Elles représentent environ 24 800 m².

Le calendrier prévisionnel de l'opération n'impose pas pour l'instant leur acquisition et le bilan ne permettrait, par ailleurs, pas leur portage.

C'est pourquoi leur acquisition est pour l'instant inscrite en 2019. Au-delà de cette date, la DUP ne serait plus effective. Il serait toutefois préférable que ces acquisitions puissent être réalisées à l'amiable.

Il est important à noter que la convention qui lie la Ville de Castelnaudary à l'EPF prend fin le 17 novembre 2017.

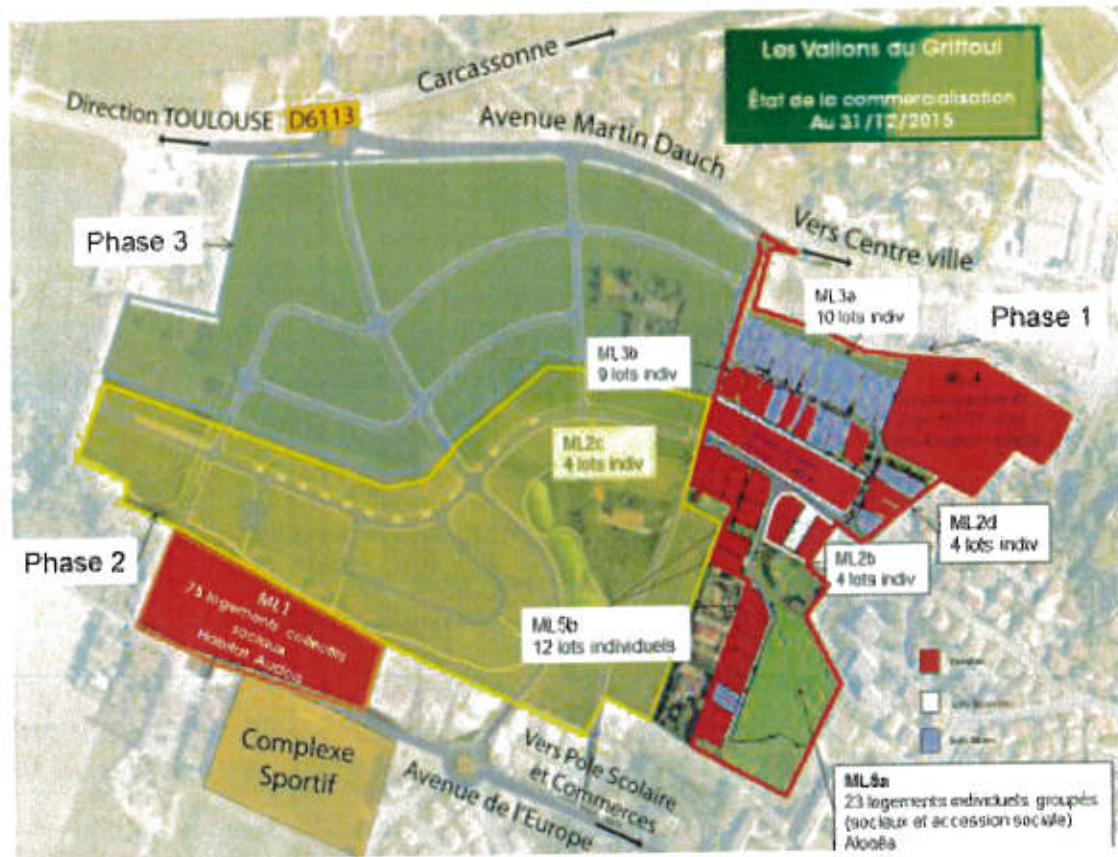
L'avancement de l'opération ne permet pas l'acquisition de l'ensemble des parcelles portées par l'EPF à cette date. Aussi, une réunion s'est tenue le 17 mars 2016 entre la Ville, l'EPF et THEMELIA au cours de laquelle il a été envisagé la prorogation de la convention selon les besoins de l'opération.

III - COMMERCIALISATION

III - 1 Synthèse au 31/12/2015

NOM DU ML	TYPLOGIE	SURFACE	Mb de logements	Recette prévisionnelle HT	Recette prévisionnelle HT restant à réaliser	Vendu au 31/12/2015	Vendu en 2015	Avancement de la commercialisation
PHASE 1								
ML 1	collectifs sociaux	13 566	75	320 059 €	0 €	320 059 €		100%
ML 2A	IG accession sociale	4 535	15	185 000 €	0 €	185 000 €		100%
ML 2B	morcellement	1 648	3	130 586 €	40 173 €	90 413 €		69%
ML 2C	morcellement	2 167	4	190 102 €	0 €	190 102 €		100%
ML 2D	morcellement	1 987	4	156 240 €	86 488 €	69 751 €	34 061 €	45%
ML 3A	morcellement	5 775	10	447 989 €	447 989 €	0 €		0%
ML 3B	morcellement	4 326	9	389 571 €	132 428 €	257 144 €	177 212 €	66%
ML 4	collectifs sociaux	7 827	60	329 314 €	0 €	329 314 €	329 314 €	100%
ML 5A	collectifs sociaux		30	245 000 €	245 000 €	0 €		0%
ML 5B	morcellement	5 393	12	467 939 €	33 950 €	433 989 €		93%
Total Phase 1		47 224	222	2 861 800 €	986 029 €	1 875 771 €	540 587 €	66%

III – 2 Avancement de la commercialisation



État de commercialisation de l'habitat individuel en 2015 :

Sur les 23 lots en commercialisation :

- 6 réservations ont été signées sur les lots n°34, 36, 39, 40 et 43 des ML3A et ML3B et 1 réservation sur le lot n°9 du ML2B,
- 4 ventes ont été signées (lots n°36, 39, 40 et 43),
- 1 vente reportée à mars 2016 pour bénéficier du nouveau prêt à taux 0 car refus de financement jusque-là (lot n°9 du ML2B),
- 1 vente signée le 18 aout 2016 pour le lot n°34 du ML3A,

MACROLOT 2b

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date Acte
9	588,00	40 173.13	47 000,00	22/05/2015	01/03/2016

Le lot n°9 a fait l'objet d'une réservation le 22 mai 2015 pour une vente prévisionnelle initialement fixée au 15 octobre 2015. L'acquéreur n'ayant pas obtenu son prêt pour défaut de financement, il a

toutefois souhaité maintenir son projet et espère voir sa demande de prêt accordée avec l'aide du nouveau prêt à taux 0 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

MACROLOT 5b

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date Acte
6	555.00	49 432.44	58 000.00	15/12/11	07/01/13
7	460.00	41 744.10	49 000.00	26/09/12	05/02/13
11	474.00	40 934.91	48 000.00	01/06/12	23/11/12
12	459.00	40 075.22	47 000.00	10/02/12	26/07/12
13	464.00	40 078.59	47 000.00	24/05/12	30/10/12
14	463.00	40 078.59	47 000.00	01/06/12	12/11/12
15	447.00	37 544.98	44 000.00	03/02/12	21/06/12
16	429.00	36 675.20	43 000.00	26/10/12	28/01/13
17	412.00	35 810.47	42 000.00	16/11/11	04/10/12
18	409.00	35 805.42	39 000.00		
19	411.00	35 808.79	42 000.00	25/04/12	28/09/12
20	410.00	35 810.47	42 000.00	06/10/11	05/06/12

En 2015 : 1 réservation signée le 07/03/2015 et 1 annulation pour défaut de financement en date du 25/09/2015.

Ce lot a été ensuite optionné par 2 nouveaux prospects en novembre 2015 mais aucune réservation n'a pu être signée (clients en locatif social hésitants et fragilité financière ressentie au cours des appels téléphoniques).

MACROLOT 3 a

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date Acte
25	724.00	42 820.87	49 900.00		
26	615.00	42 636.01	49 900.00		
27	586.00	42586.37	49 900.00		
28	574.00	42 565.83	49.900.00		
29	562.00	42 545.29	49.900.00		
30	554.00	42 531.60	49 900.00		
31	542.00	46 511.06	54 700.00		
32	530.00	47 657.18	56 100.00		
33	515.00	46 548.18	54 800.00		
34	573.00	50 897.45	59 900.00	23/12/15	18/08/2016

En 2015 : 1 réservation effectuée sur le lot n°34 en décembre 2015.

MACROLOT 3 b

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date de l'acte
35	440.00	39 870.97	46 800.00	18/07/13	28/02/14
36	443.00	41 282.23	48 600.00	04/06/15	29/10/15
37	446.00	40 178,36	47 300.00	18/07/14	15/12/14
38	452.00	40 636.95	47 700.00		
39	433.00	39 157.82	46 100.00	15/06/15	15/12/15
40	513.00	46 294.75	54 500.00	03/07/15	27/10/15
41	498.00	44 880.00	52 800.00		
42	517.00	46 664.25	54 900.00		
43	571.00	50 477.36	59 400.00	13/10/15	21/12/15

En 2015 : 4 réservations sur les lots 36, 39, 40 et 43 et 4 ventes sur ces mêmes lots.

1 exclusivité temporaire de 3 mois (entre avril et juin) a été accordée à Olmière construction sur le lot n°38 qui en avait fait la demande. Aucune réservation n'ayant pu être signée durant cette période, l'exclusivité n'a pas été prolongée.

MACROLOT 2d

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date de l'acte
21	495.00	43 847.27	51 600.00		
22	403.00	35 689.80	42 000.00	28/11/13	19/05/2014
23	474.00	34 061.33	39 900.00	26/11/14	04/06/15
24	613.00	42 632,59	49 900.00		

En 2015 : Aucune réservation sur ce macrolot. Une option posée sur le lot n°21 mais pas de réservation, le client s'étant reporté sur la réservation du lot n°43.

III - 3 Les différentes actions menées par THEMELIA en 2015:

- Rencontre des promoteurs et constructeurs au salon de l'immobilier de Toulouse en mars 2015 :
 - Présentation du programme des Vallons du Griffoul à BG Promotion : Promoteur-constructeur en maisons individuelles et individuelles groupées sur Toulouse. Il pouvait être intéressé par Castelnaudary mais pas dans l'immédiat. A toutefois demandé qu'on lui transmette le projet de plan de vente du ML5A mais n'a pas donné suite pour le moment.
 - IGC Constructions : Constructeur Toulousain. Il n'a pas été intéressé par Castelnaudary trop éloigné de Toulouse.
 - European Homes : Potentiellement intéressé pour faire une opération privée sur le ML5A des Vallons du Griffoul, les documents commerciaux lui ont été transmis mais il n'a été donné aucune suite à ce jour.

- Organisation d'une rencontre avec les acteurs de l'immobilier le 22 mai 2015 : seulement deux constructeurs (Maisons de Manon et Terre d'Aude), un promoteur et une étude notariale ont répondu présents.
- Encart publicitaire dans le journal municipal (en juin 2015),
- Changement de visuel sur 3 panneaux de commercialisation 4 m X 3 m (juin),
- Réalisation d'un 4^{ème} panneau recto/verso de format 4 m X 3 m sur la route de Mirepoix juste après la sortie du péage en direction du centre-ville de Castelnaudary,
- Réalisation, impression et diffusion d'une nouvelle plaquette commerciale en juillet 2015 pour la promotion des Vallons du Griffoul,
- Réalisation, impression et diffusion d'un flyer,
- Envoi systématique des mises à jour de la plateforme commerciale aux promoteurs constructeurs, notaires et prospects enregistrés (soit 7 promoteurs, 15 constructeurs, 9 notaires et une dizaine de prospects),
- Action « coup de poing » réalisée entre novembre et décembre 2015 : encaissement des frais d'immobilisation des terrains (soit 5% du prix du terrain) reportés à février 2016 pour toute réservation de lot avant le 24 décembre 2015.

Les logements collectifs :

- ML 4 : Trois Moulins Habitat :

Un compromis de vente a été signé avec la SA HLM Trois Moulins Habitat pour la réalisation de 60 logements collectifs sociaux. Un permis de construire a été déposé en octobre 2013 et complété en décembre 2013. Un acte authentique a été signé le 30/09/2015 pour un montant de 329 314 euros H.T.

- ML5 :

Des échanges ont eu lieu avec la Société Alogéa qui avait déjà fait part de son intérêt pour le macro-lot dès 2012.

Aucune suite n'avait été donnée à cette époque. Les nouveaux contacts ont conduit Alogéa à proposer sur le macro-lot un programme moins dense que le projet initial, à savoir 23 logements individuels dont 12 logements locatifs sociaux et 11 parcelles en accession sociale (PSLA).

Un accord entre la Ville et la Société Alogéa a été arrêté courant 2016 sur la base de ce programme. Un compromis de vente doit être signé courant du dernier trimestre 2016 pour un montant de cession de 245 000 euros H.T.

III – 4 Perspectives 2016 et au-delà :

Les actions à mener :

- Mise à jour des outils de communication avec le nouveau nom de l'aménageur
- Parutions dans le journal municipal de la ville

- Parution en première page du site internet de la ville 3 fois dans l'année
- Réaliser 1 ou 2 campagnes publicitaires d'affichage dans les panneaux sucettes de la ville. La campagne réalisée entre octobre et novembre 2015 avait permis de générer une dizaine de contacts. Un premier affichage a eu lieu entre le 15 et le 23 mars 2016 (11 affiches exposées)
- Diffusion d'annonces sur le site « Leboncoin » toute l'année. Parutions effectives depuis le 08 mars 2016
- Diffuser des flyers. Une nouvelle distribution a eu lieu le 29 mars sur différents sites : centre-ville, parking Géant Casino à proximité de l'hôpital et parking d'O Castel
- Améliorer le référencement de la plateforme commerciale de vente des terrains sur les moteurs de recherches. Le référencement évolue en fonction du nombre de visiteurs qui consultent cet outil. La création d'une passerelle informatique entre la plateforme et le site « leboncoin » effective depuis début mars propose les terrains disponibles et les mises à jour de façon quotidienne.
Nous proposons également d'intégrer dans la plateforme un module e-mobile qui permettra de présenter de façon spécifique le programme des Vallons du Griffoul sur les téléphones portables et les tablettes.
- Il a été convenu avec la ville, en juin 2016, de confier des mandats non exclusifs à 4 agences immobilières locales (Immogroup/ MD Immo/Salvador Immobilier/TK Immobilier.) pour les derniers lots viabilisés restant à commercialiser. Ces mandats ont été signés entre la Ville, THEMELIA et les agences fin juin 2016 ;
- Les études de la phase deux ont également été lancées avec pour objectif de mieux répondre au marché. Une nouvelle appellation de ce programme a par ailleurs été retenue par la Ville : **les Balcons du Canal** afin de contribuer à la redynamisation de la commercialisation.

Les contacts en cours :

THEMELIA a rencontré la société SM Promotion afin de lui présenter un macrolot d'une surface non définie à ce jour, situé le long de l'Avenue Martin d'Auch et viabilisé dans le cadre de la première phase mais dont le foncier est aujourd'hui porté par l'EPF :

Ces premiers échanges se sont tenus au début du mois de février 2016. La Société SM Promotion a repris contact avec THEMELIA afin d'approfondir l'étude de ce projet, aucune suite n'a été donnée pour le moment.

Rythme de commercialisation

Le rythme de commercialisation s'est ralenti depuis 2013 malgré la mise sur le marché de nouveaux lots individuels.

Malgré plusieurs approches faites auprès de différents constructeurs (Les Provinciales, Oc Résidence, Les Maisons de Manon et SM Promotion) la construction de maisons destinées à la location ou la vente en VEFA pour accueillir les salariés de la Socamil restent encore à préciser.

Les promoteurs toulousains rencontrés au salon de l'immobilier nous informent qu'à ce jour, ils se concentrent uniquement sur les secteurs défiscalisables. Les rencontres effectuées en mars 2016 ont confirmé la tendance.

Des entretiens menés avec les partenaires constructeurs en mars 2016 (Les Maisons de Manon, Les Provinciales, Les Maisons Clio, Les Maisons Vertes de l'Aude, Mikit et Oc Résidence) mettent en évidence un marché de l'immobilier calme sur Castelnaudary.

Les nouvelles actions de communication lancées début 2016 ont permis d'avoir de nouveaux contacts.

Il est à noter que sur le plan de la concurrence, de nombreux lots sont disponibles à la vente sur différents sites internet (lesterrains.com, seloger.com) : 30 lots en lotissement et 22 lots individuels. Les surfaces sont comprises entre 650 m² et 2 000 m². Présentés comme viabilisés ou en partie viabilisés ou encore non viabilisés, les prix des terrains s'échelonnent entre 33 000 et 59 000 €. Il s'agit en majorité de terrains en diffus ou sur des opérations de moindre qualité urbaine où les équipements publics et les commerces semblent très peu présents.

Ces terrains constituent toutefois une concurrence directe avec les lots en commercialisation aux Vallons du Griffoul et offrent aux revenus modestes la possibilité d'accéder à la propriété. Il s'agit là d'un potentiel d'acquéreurs qui reste à capter à ce jour.

Nous préconiserions alors de recentrer l'offre sur les Vallons du Griffoul et de la rendre plus accessible par la mise en commercialisation de nouveaux lots à des prix attractifs.

Ainsi, il a été proposé par la commune, la mise à l'étude d'un redécoupage des lots 25 à 34 du macro-lot 3a. Le résultat de cette étude n'a toutefois pas permis d'aboutir à une faisabilité technique et financière de cette solution.

Par ailleurs, la vente de macrolot à lotisseur pourrait également relancer le rythme de commercialisation à condition que les prix des terrains ne soient pas directement en concurrence avec les nôtres.

Il a été convenu par la suite d'adapter les lots de la phase 2 en proposant la mise en commercialisation de lots individuels aux surfaces revues à la baisse (une moyenne d'environ 315 m²/lot) avec des prix de cession principalement compris entre 30 et 35 000 euros T.T.C.

La convention publique d'aménagement arrive à échéance le 28 juillet 2019, date qui en l'état du rythme de commercialisation, ne permet pas d'achever l'ensemble de l'opération.

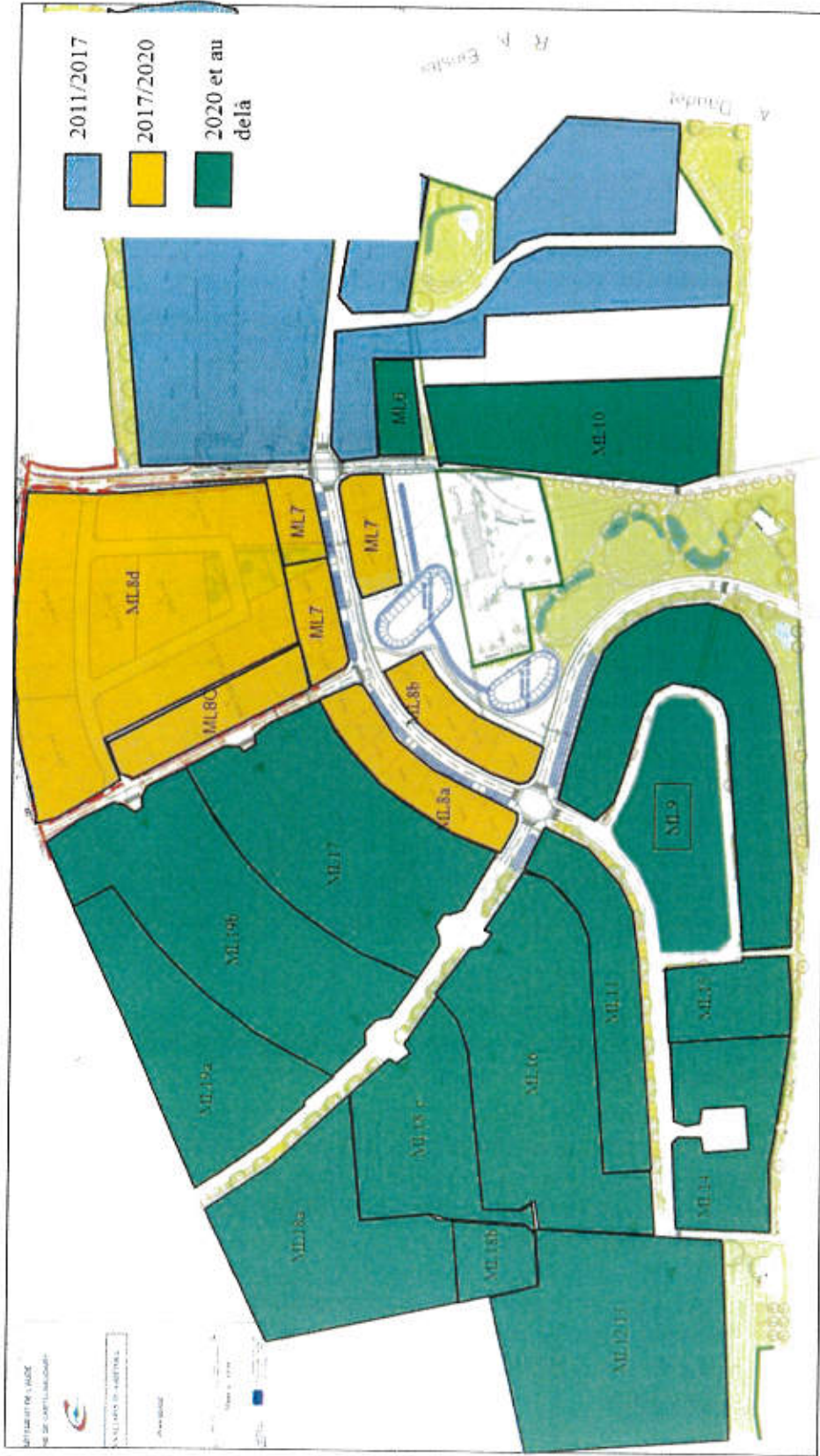
En effet, la conjoncture économique, la baisse du marché de l'immobilier et la concurrence faite par le bâti ancien ont conduit THEMELIA à proposer à la collectivité d'étudier la prorogation de la convention publique d'aménagement.

L'hypothèse proposée dans le présent CRAC intègre la cession de 20 à 30 lots par an entre 2017 et 2024. Il resterait potentiellement un certain nombre de lots à commercialiser en fin d'opération (soit après 2024).



Le démarrage du chantier de la SOCAMIL fin 2016 avec une arrivée importante de salariés et les différentes actions menées par la Ville nous laissent entrevoir une potentielle amélioration du rythme de cession constaté jusqu'à présent.

III - 3 Perspective et échéancier prévisionnel de commercialisation



IV - AVANCEMENT DES TRAVAUX

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

Au 31 décembre 2015, 2 291 023 euros H.T. de travaux ont été réalisés sur l'opération, intégrant :

- 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.



Le montant global réalisé sur 2015 correspond :

- pour 1 900 euros H.T. aux prestations de géomètre ;
- pour 2 931 euros H.T. au solde des prestations du Creham dans le cadre de la fin des travaux d'entretien des espaces verts.

Une dépense de 92 894 €HT est inscrite en 2015. Elle correspond aux dépenses de travaux réalisés en 2015 comprenant notamment les travaux d'entretien des espaces verts mais également à la régularisation comptable d'une dépense faite auprès d'ERDF, dans le cadre de la phase de travaux de viabilisation de la dernière tranche.

Cette dépense ERDF a d'ores et déjà été remboursée par ERDF ainsi que des reliquats des phases précédentes (94 870 €) dans la mesure où les travaux correspondant ont été réalisés par l'entreprise retenue dans le cadre de l'appel d'offres travaux et non par ERDF. Ce remboursement apparaît en produits divers.

V – BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

Voir annexe 1 : Bilan financier.

V – 1 – Les Dépenses

a) Etudes

Le poste étude n'évolue pas au regard du CRAC 2014 approuvé.

b) Maîtrise du foncier

Comme précisé précédemment, 580 672 € devraient être engagés fin du deuxième semestre 2016 pour régulariser l'expropriation du GFA Chabéry (en attente du jugement fixé au 18 novembre 2016).

Une réunion avec l'EPF et les services de la Ville, tenue le 17 mars, a permis de confirmer les points suivants :

- il est possible de diviser les parcelles acquises par l'EPF selon les besoins opérationnels. Les anciennes parcelles Naudinat seraient donc acquises en deux temps. La première phase correspondant à une surface d'environ 27 000 m² soit une provision d'environ 240 000 euros.

Il a été demandé par la Ville de Castelnaudary une estimation de la valeur de la scierie ALQUIER (SCI Saint Joseph). Ainsi la provision du montant des acquisitions a été adapté en fonction.

Le calendrier d'acquisition du reste du foncier sera établi selon l'avancement de l'opération.

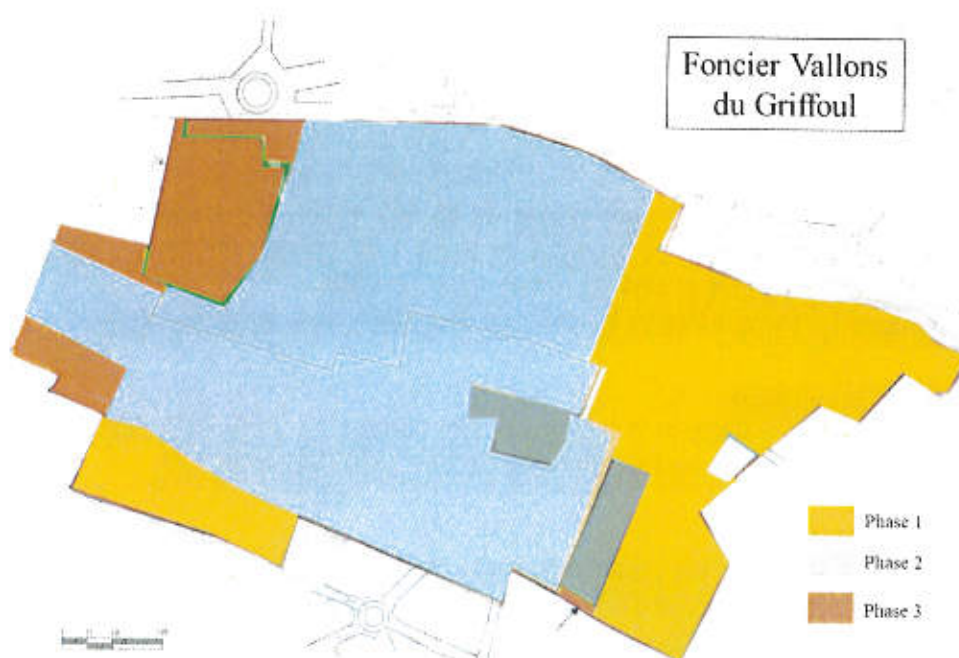


Tableau de synthèse des acquisitions foncières :

Phase 1	Thémélia	Surface	prix	état
	Ind Mario Rosset	1 834m ²	1 318 €	acquis par Thémélia
	Naudinat	45 988m ²	335 000 €	acquis par Thémélia
	Echange Roux	841m ²	6 349 €	acquis par Thémélia
	Ville de Castelnaudary	26 891m ²	188 719 €	acquis par Thémélia
	Indemnité emploi Daures	0m ²	10 680 €	acquis par EPF
	Deumier	1 822m ²	13 843 €	acquis par Thémélia
			555 909 €	
Reste à acquérir	Mario	386m ²	15 787 €	
Total acquis		77 376m ²	555 909 €	
Total reste à acquérir		386m ²	15 787 €	
total phase 1		77 762m²	571 696 €	
Phase 2	Naudinat	77 357m ²	580 750 €	acquis par l'EPF
	GFA	58 576m ²	580 672 €	acquis par Thémélia
total phase 2		135 933m²	1 161 422 €	
Phase 3	Foncier maîtrisé EPF			
	Indivision Daures	2 562m ²	96 800 €	acquis par l'EPF
	Foncier restant à acquérir			
	Scierie SCI St Joseph	17 257m ²	245 756 €	
	Guilhemat/Rougé	3 807m ²	29 313 €	
	Rougé - Laffont	1 113m ²	8 570 €	
	Belle	3 167m ²	25 336 €	
total acquis		2 562m ²	96 800 €	
total reste à acquérir		25 344m ²	300 405 €	
	gestion des imprévus (décision juge expropriation et divers)		214 917 €	
Total Phase 3		27 906m²	612 122 €	
total phase 1+2+3		241 601m²	2 345 240 €	

c) Travaux

Le montant global des travaux évolue de 88 495 euros H.T. expliqué par les raisons évoquées précédemment, notamment au point 4 du présent document. Cette dépense supplémentaire a d'ores et déjà été remboursée par ERDF.

Le montant des travaux intègre les coûts de démolition de la ferme du Périé.

d) Dépenses diverses

Le poste dépenses diverses n'évolue pas par rapport au CRAC 2014 approuvé. Comme évoqué précédemment, seul le rythme de commercialisation a été revu.

e) Frais financiers

Compte tenu de ce qui est présenté précédemment dans le cadre de la prorogation de la CPA et de la prise en compte d'une portage d'une partie du foncier, il est nécessaire de :

- solliciter la Caisse des Dépôts et Consignations quant à la prorogation du prêt Gaïa s'élevant à 1 850 000 euros qui devait être remboursé en 2019

- ainsi que pour la mobilisation d'un nouveau prêt d'un million d'euros permettant notamment de porter le foncier lié à l'expropriation du GFA et la part de foncier qu'il faudrait acheter à l'EPF.

La présente hypothèse de CRAC intègre la solution de la prorogation du prêt Gaïa de 1 850 000 euros jusqu'en 2024, et la mobilisation d'un nouvel emprunt Gaïa d'un million d'euros dès 2017 avec un remboursement dès que la trésorerie de l'opération le permettra.

Dans cette hypothèse les frais financiers de l'opération augmentent d'environ 150 000 euros.

Dans le cas où il ne serait pas possible de mobiliser et proroger ces emprunts, il s'agira de se rapprocher d'organismes bancaires et de les interroger sur la possibilité et les conditions financières de mobilisation d'un nouvel emprunt long terme. Le bilan prévisionnel devra alors être adapté par avenant.

V – 2 Les recettes

a) Les recettes de cession des terrains :

Le montant des recettes n'évolue pas au regard du CRAC 2014. Comme évoqué précédemment, seul le rythme de commercialisation et la configuration des lots de la phase 2 ont été revus.

Il a été pris en compte la cession d'environ 20 à 30 lots par an entre 2017 et 2024 (soit environ 210 lots) ce qui paraît être un rythme déjà soutenu dans le contexte actuel.

Par ailleurs, afin de tenir ce rythme de commercialisation, Il paraît impératif de poursuivre :

- le travail que THEMELIA mène avec les constructeurs ;
- la démarche contractuelle engagée entre la Ville, les agences immobilières et la SEM

b) Le montant de la participation de la collectivité :

Dans le précédent CRAC approuvé, le montant de la participation de la collectivité était de 610 000 euros dont 438 719 euros ont d'ores et déjà été versés au 31 décembre 2015.

Les besoins liés à l'augmentation de la durée de la convention publique d'aménagement et la nécessité de mobiliser de nouveaux financements conduisent à une augmentation de la participation de la collectivité à hauteur de 200 000 euros supplémentaires, ce qui portera son montant global à 810 000 euros. L'ensemble de ces éléments seront proposés dans le cadre de l'avenant numéro 5 de la convention publique d'aménagement.

Cette participation ne tient pas compte du montant d'acquisition par la Ville du foncier qui n'aura pas été commercialisé à l'échéance de la convention publique d'aménagement.

Il est proposé de conserver l'échéancier prévisionnel de versement approuvé lors du dernier CRAC pour la première tranche de participation et d'appeler les 200 000 euros complémentaires comme indiqué dans le bilan prévisionnel de 2020 à 2024.

VI - CONCLUSION

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

- une augmentation de la durée de la convention publique d'aménagement de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 28 juillet 2024 ;
- une augmentation de 200 000 euros de la participation de la collectivité, ce qui porte la participation totale à 810 000 euros.

La présente hypothèse de bilan présente donc un montant total de :

- dépenses d'environ 12, 775 millions d'euros H.T.
- recettes d'environ 12,775 millions d'euros H.T. réparties de la manière suivante :
 - o 11,914 millions d'euros de recettes de cession de lots et de macro-lots ;
 - o 810 000 euros de participation de la collectivité ;
 - o 51 180 euros de produits divers.



Annexe 1 : Bilan Financier

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

AVENANT N°5
À LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT
POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC
« LES VALLONS DU GRIFFOUL »
À CASTELNAUDARY

ENTRE

Octobre 2016

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 XX/XX/XXXX 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 899 970 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 M. Thierry CARCENAC, son Président Directeur-Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 11 mai 2015, et désignée dans ce qui suit par les mots « THEMELIA ».

D'AUTRE PART :

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par délibération en date du 11/05/2005, la Commune de Castelnaudary a décidé de réaliser d'une opération d'aménagement sur le secteur dit des Vallons du Griffoul et a décidé la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement et 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, prévu 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.

EXPOSÉ

L'état du rythme de commercialisation ne permet pas à ce jour d'envisager d'achever l'ensemble de l'opération en 2019. Cette situation pouvant s'expliquer par :

- La difficulté de la conjoncture économique du territoire et plus particulièrement l'activité très faible du marché de l'immobilier sur la Commune
- La concurrence faite par le marché de l'ancien.

Aussi, il est convenu de proroger la convention publique d'aménagement de 5 années supplémentaires, ce qui l'amènerait à prendre fin le 28 juillet 2024.

Ce délai permet d'intégrer un rythme moyen de commercialisation d'environ 20 à 30 lots individuels par an à partir de 2017. Ce rythme a été évalué en fonction de l'arrivée des prochains salariés de la SOCAMIL, prévue pour 2017, et de la configuration des lots des prochaines phases, basée sur des surfaces plus réduites et donc surtout sur des prix plus accessibles.

Par ailleurs, l'augmentation de la durée de l'opération conduit également à une augmentation du portage financier de l'opération et donc des frais financiers.

L'ensemble de ces éléments conduit à augmenter la participation de la collectivité à hauteur de 810 000 euros, soit 200 000 euros H.T. supplémentaires.

Enfin, il a été convenu entre la Ville de Castelnaudary et THEMELIA que soient mobilisées des agences immobilières locales dans le cadre de la commercialisation des lots individuels.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - Durée de la convention :

La durée initiale de la convention publique d'aménagement était fixée à 12 ans (article 5). L'article 5 a été modifié par l'avenant n°3, la durée de la convention a alors été prorogée de deux années supplémentaires.

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

« La durée de la CPA est augmentée de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 28 juillet 2024 ».

ARTICLE 2

L'article 2.5 de la convention publique d'aménagement traitant des missions de l'aménageur est modifié comme suit :

« Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, y compris en recourant aux agences immobilières locales ; organiser toute les structures d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous les actes nécessaires »

ARTICLE 3

L'article 20.6 alinéa 2 de la convention publique d'aménagement initiale, modifiée par l'avenant n°2, est modifié comme suit :

« Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre allouée par le concédant, au titre de la présente opération est de 810 000 euros H.T.

Le paiement de cette participation se réalisera sous deux formes distinctes :

- pour une partie sous couvert d'un apport en nature des terrains appartenant au concédant et situés sur la ZAC pour un montant estimé avant avis des domaines à environ 200 000 euros 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 euros H.T. Cette participation en numéraire fera l'objet de versements en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies dans les CRACL, réalisés annuellement »*

ARTICLE 4

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 4 exemplaires originaux dont 1 pour chacune des parties

POUR THEMELIA,
SON PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

THIERRY CARCENAC

POUR LA COMMUNE DE CASTELNAUDARY
SON MAIRE,

PATRICK MAUGARD