

Matière : URBANISME

Sous matière :  
DOCUMENTS  
D'URBANISME

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL**

**OBJET : ZAC «  
LES VALLONS  
DU GRIFFOUL »**  
-  
**APPROBATION  
DU COMPTE  
RENDU  
ANNUEL A LA  
COLLECTIVITE  
LOCALE -  
EXERCICE  
2021**

Séance du Conseil Municipal du jeudi 1 décembre 2022  
Le Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary  
légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances,  
sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD, Maire

**Présents** : Patrick MAUGARD, Philippe GREFFIER, Hélène GIRAL,  
François DEMANGEOT, Evelyne GUILHEM, Bernard GRIMAUD,  
Nicole CATHALA - LEGUEVAQUES, Philippe GUIRAUD, Jacqueline  
RATABOUIL, Jean-François VERONIN-MASSET, Brigitte BATIGNE,  
Giovanni ZAMAI, Pierre BARBAUD, Denis BOUILLEUX, Élisabeth  
ESCAFRE, Sabine CHABERT, Michel RATABOUIL, Chantal  
BARTHES, Javier DE LA CASA, Nicolas ASENSIO-VERGNES, Bruno  
PERLES, Préscillia GRANIER, Karole CAFFIER, Gérard  
MONDRAGON

Formant la majorité des membres en exercice

LE NOMBRE DE CONSEILLERS  
MUNICIPAUX EN SERVICE EST DE 33

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCACTION CONSEIL  
EN DATE DU : 25  
NOVEMBRE 2022

AFFICHAGE EN DATE  
DU : 25 NOVEMBRE 2022

PUBLICATION DE LA  
PRESENTE EN DATE  
DU 13 DEC. 2022

**Procurations :**

Marie-Claude BOURREL Donne procuration à Nicole CATHALA -  
LEGUEVAQUES,

Régine SURRE Donne procuration à Javier DE LA CASA,  
Agnès SOULIER Donne procuration à Élisabeth ESCAFRE,  
Delphine SANTINI Donne procuration à Préscillia GRANIER,  
Audrey GAIANI Donne procuration à Brigitte BATIGNE,  
Adrien ROUZAUD Donne procuration à Denis BOUILLEUX,

**Absents excusés :**

Martine LACOMBE, Thierry ROSSICH, Zohra KUFEL,

**Secrétaire** : Madame Élisabeth ESCAFRE

Monsieur le Maire rappelle que par convention publique d'aménagement (CPA) du 18 juillet 2005 complétée par ses différents avenants, la Commune a confié à la SEM 81 devenue THEMELIA, l'aménagement de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », jusqu'au 28 juillet 2024.

Cette concession d'aménagement prévoit, conformément aux articles L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 21.3 de la CPA, que l'aménageur doit présenter chaque année un compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) sur le déroulement de l'opération, du point de vue administratif, études, réalisation et financier. L'ensemble de ces documents est soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire présente le CRACL de l'exercice 2021 établi par la Société THEMELIA dont les principaux éléments de ce rapport sont les suivants :

**Le montant des dépenses s'élève à 9 943 831 € (8 367 095 € en 2020) :**

- Etudes : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2020 (28 280 €).
- Maîtrise du foncier : le poste baisse de 93 489 € au regard du CRACL 2020 (2 010 813€ en 2020 et 1 914 324 en 2021). Les lignes « imprévu foncier et archéologie » ont été supprimées. Il restera néanmoins la réalisation du diagnostic archéologique de l'emprise foncière de l'ancienne scierie lorsque les bâtiments seront démolis.
- Travaux : le poste évolue de manière conséquente au regard du CRACL 2020 (4 787 380 € en 2020 et 6 499 195 € en 2021).

Cette hausse s'explique par la viabilisation du macrolot 21 non prévue au précédent CRAC (phase 3) et de l'actualisation du montant des travaux de réalisation de la future voie structurante (connexion avec le futur giratoire départemental) dont l'estimatif n'avait pas été actualisé depuis le début de la concession et dont une partie des travaux avait également été exclue du CRAC 2019.

- Dépenses diverses : le poste baisse de 95 220 € au regard du CRACL 2020 (374 277 en 2020 € et 279 577 € en 2021).

Cette baisse correspond à des dégrèvements fiscaux et à la diminution des frais de commercialisation des lots individuels suite au mode de fonctionnement établi entre la SEM THEMELIA et la Commune.

- Frais financiers : le poste diminue de 14 400 € au regard du CRACL 2020 (599 912 € en 2020 et 585 512 € en 2021). Les prêts Gaïa inscrits dans le bilan ont été réajustés au plus juste suite à l'évolution du taux du livret A sur lequel ils sont indexés. Néanmoins, cette augmentation a pu être compensée par les prévisions pessimistes intégrées au CRAC 2020 et un réajustement du taux réel appliqué.
- Rémunération de la SEM : le poste augmente de 71 029 € au regard du CRACL 2020 (566 434 € en 2020 et 637 463 € en 2021). Cette hausse correspondant à l'application des taux de rémunération prévus dans la CPA et de l'évolution du coût de l'opération.

**Le montant des recettes s'élève à 9 943 832 € (8 367 096 € en 2020)**

- Cessions : le poste augmente de 1 557 731 € au regard du CRACL 2020 (7 436 232 € en 2020 et 8 993 963 € en 2021).

Cette hausse correspond à l'intégration d'une partie des macrolots de la phase 3, grâce à la réalisation de la voie structurante et de la dynamique de la commercialisation, notamment l'ouverture de 17 nouveaux lots individuels sur le macrolot 21.

- Versement de la collectivité : le poste augmente de 19 006 € au regard du CRACL 2020 (879 684 € en 2020 et 898 690 en 2021) pour compenser la perte de recettes liée à la réalisation du futur giratoire du département (cession pour l'euro symbolique du foncier au Département)
- Produits divers : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2019 (51 180 €)

**Le bilan prévisionnel 2020 – 2024** est donc équilibré au regard du rythme de la commercialisation (écart de 1 €)

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2021, annexé à la présente.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux et Enseignement Supérieur en date 29 novembre 2022,

**LE CONSEIL MUNICIPAL  
APRES AVOIR DELIBERE**

**APPROUVE** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2020, tel qu'il est annexé à la présente.

**DECIDE** d'inscrire la participation financière de la Ville correspondante selon l'échéancier proposé au CRACL 2023 (21 281.00 €).

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

Castelnaudary, le 1<sup>er</sup> décembre 2022

Le Maire,

Patrick MAUGARD



Ampliation faite le **13 DEC. 2022**

Certifiée exécutoire par réception  
en Préfecture le : **09 DEC. 2022**

Par publication le : **13 DEC. 2022**

Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

Nicolas NAYRAL



Envoyé en préfecture le 09/12/2022

Reçu en préfecture le 09/12/2022

Publié le

ID : 011-211100763-20221201-DB2022263-DE

