



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

EXERCICE 2021

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Novembre 2022

## **SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>I - SITUATION ADMINISTRATIVE</b>	<b>3</b>
<b>II - MAITRISE FONCIERE</b>	<b>6</b>
<b>III - AVANCEMENT PHYSIQUE</b>	<b>12</b>
<b>IV - COMMERCIALISATION</b>	<b>17</b>
<b>V – BILAN</b>	<b>27</b>
<b>VI - FINANCEMENT</b>	<b>30</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>31</b>

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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**

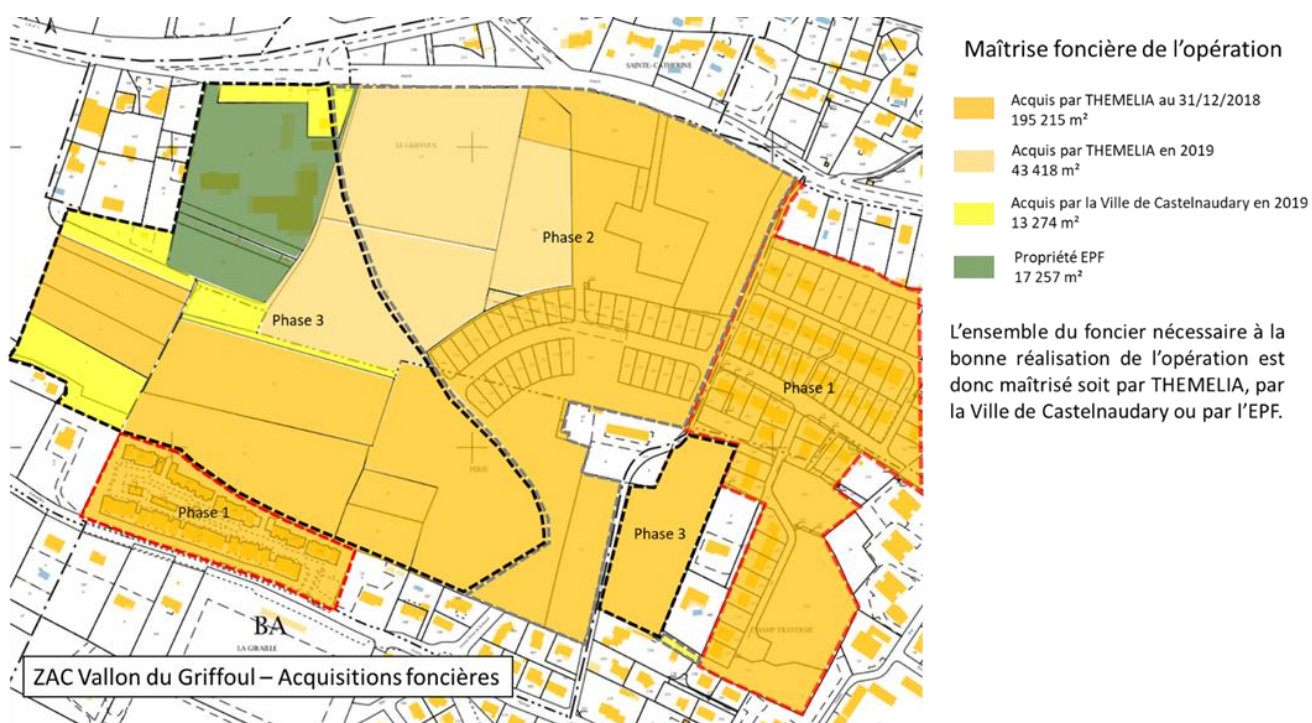
- 6 janvier 2009 : Arrêté préfectoral modificatif de la DRAC instituant un phasage à la réalisation du diagnostic archéologique ;
- 21 avril 2009 : Signature de la convention avec l'INRAP définissant les modalités de réalisation du diagnostic archéologique – 12 et 13 mai 2009 : réalisation du diagnostic sur la phase 1 ;
- 27 janvier 2010 : Libération de la contrainte archéologique par la DRAC sur la phase 1 ;
- 28 janvier 2010 : 2<sup>nd</sup> 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.

## 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 <sup>2</sup>	1 318 €	acquis par Thémélia (26/09/2011)
	Naudinat	BA 56p	BA 214	45 988m <sup>2</sup>	335 000 €	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			
	Echange Roux	AP 297, AP 298 et AP 299	AP 250 et 252	841m <sup>2</sup>	6 349 €	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 <sup>2</sup>	5 000 €
	Ville de Castelnaudary	AP 11	AP 305, AP 307 et AP 318p	25 891m <sup>2</sup>	183 719 €	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			
	AP 220	AP 220				
	Deumier		BA 221, BA 222, BA 223, BA 224, BA 225, BA 226, BA 227, BA 228, BA 229, BA 230 et BA 231	1 822m <sup>2</sup>	13 843 €	acquis par Thémélia (19/04/2009)
			BA 30			
	<b>Sous-total foncier maîtrisé par THEMELIA</b>			<b>75 744m<sup>2</sup></b>	<b>580 829 €</b>	
<i>Dont reste à acquérir par l'opération Phase 1</i>	<i>Foncier restant à acquérir</i>	<i>AP 407</i>		<i>328m<sup>2</sup></i>	<i>2 684 €</i>	<i>acquise par la Ville le 29/11/2019 (dont 447,40 € d'indemnité de remploi à verser par THEMELIA lors de l'acquisition)</i>
<b>TOTAL Phase 1</b>				<b>76 072m<sup>2</sup></b>	<b>583 513 €</b>	

Phase 2				Surface	Prix	état
	Naudinat (phase 1)		BA 57, 58, 60, 61, 213, 215, 241, 243, 245, 247	31 642m <sup>2</sup>	396 431 €	acquis par THEMELIA auprès de l'EPF (y.c. frais démolition ferme) 29/12/2017
	valeur foncière				319 068 €	
	actualisation EPF				2 855 €	
	frais de démolition				74 507 €	
	GFA		BB 4, 5 et 6, BA 23, 26 à 28, 31, 32, 53 à 55, AP 7	87 829m <sup>2</sup>	580 672 €	acquis par Thémélia (3/12/2015) déconsignation de la somme (13/09/2017)
	Naudinat (phase 2)		BA 49,240,242,244,246	43 418m <sup>2</sup>	300 000 €	acquis par THEMELIA auoprs de l'EPF le 27/12/2019
	valeur foncière				287 394 €	
	actualisation EPF				12 606 €	
	diag					
	<b>Total Foncier Maîtrisé par THEMELIA)</b>			<b>162 889m<sup>2</sup></b>	<b>1 277 103 €</b>	
	Naudinat (phase 2)		BA 33,34	2 297m <sup>2</sup>	15 853 €	acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
<i>Dont reste à acquérir par l'opération Phase 2</i>	<i>A acquérir auprès de la Ville (apport en nature)</i>			<i>2 297m<sup>2</sup></i>	<i>15 853 €</i>	<i>hors frais liés à l'acquisition et actualisation</i>
<b>TOTAL Phase 2</b>				<b>165 186m<sup>2</sup></b>	<b>1 292 955 €</b>	

Phase3				Surface	prix	état
Dation Naudinat	BA 249	BA 249		308m <sup>2</sup>	35 600 €	
Indivision Daures	BA 48	BA 48		0m <sup>2</sup>	10 680 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019) indemnité emploi versée par THEMELIA
Rougé	BB7	BB7		0m <sup>2</sup>	3 597 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019) indemnité emploi versée par THEMELIA
Lafon	BB8	BB8		0m <sup>2</sup>	1 335 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019) indemnité emploi versée par THEMELIA
Sedeilhan - Beille	BB1 et BB3	BB1 et BB3		0m <sup>2</sup>	3 235 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019) indemnité emploi versée par THEMELIA
<b>Total Foncier Maîtrisé par THEMELIA</b>				<b>0m<sup>2</sup></b>	<b>18 847 €</b>	
Indivision Daures	BA 48	BA 48		2 562m <sup>2</sup>	103 045 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
Rougé	BB7	BB7		3 807m <sup>2</sup>	27 641 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
Lafon	BB8	BB8		1 113m <sup>2</sup>	7 702 €	Acquis par la Ville auprès de l'EPF (29/11/2019)
Sedeilhan - Beille	BB1 et BB3	BB1 et BB3		3 167m <sup>2</sup>	23 793 €	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 <sup>2</sup>	210 000 €	acquis par l'EPF en date du 10/05/2017 (sans étude de pollution des sols et sans démolition des bâtiments en place)
<i>Dont reste à acquérir par l'opération Phase 3</i>	<i>A acquérir par la Ville auprès de l'EPF</i>			<i>17 257m<sup>2</sup></i>	<i>210 000 €</i>	<i>hors frais liés à l'acquisition et actualisation</i>
<b>TOTAL Phase 3</b>				<b>17 257m<sup>2</sup></b>	<b>391 028 €</b>	

total phases 1+2+3 pris en charge par l'opération*	238 633m <sup>2</sup>	1 877 226 €
Total foncier propriété Ville de Castelnaudary -apport en nature à l'opération si la commercialisation lepermet (Phase 3)*	13 274m <sup>2</sup>	178 033 €
Total foncier restant à acquérir par la Ville à l'EPF (phase 3)	17 257m <sup>2</sup>	210 000 €
<b>TOTAL ZAC Vallons du GRIFFOUL</b>	<b>269 164m<sup>2</sup></b>	<b>2 265 259 €</b>

\* il est à noter que toutes les acquisitions réalisées par THEMELIA auprès de particuliers ont été réalisées hors champs de TVA (les prix s'entendent net de toutes taxes)

\*\* les parcelles acquises par l'EPF sont revendues à THEMELIA en y affectant de la TVA, cette TVA est ensuite récupérée par THEMELIA, les prix mentionnés dans ce tableau sont H.T.

<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> parcelles acquises par THEMELIA au titre de l'opération
<span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> parcelles acquises par la Ville auprès de l'EPF dans le cadre de la convention qui les lie
<span style="background-color: #e2efda; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> parcelles acquises par l'EPF à acquérir par la Ville dans le cadre de la convention qui les lie

**Le montant total des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération dans son ensemble s'élève à 2 261 804 € dont :**

- 238 633 m<sup>2</sup> 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) ;
- 13 274 m<sup>2</sup> maîtrisés par la Ville de Castelnaudary au 31/12/2019 pour un montant de **174 578 € H.T.** (sans frais d'acquisition et frais d'actualisation) ;
- 17 257 m<sup>2</sup> qui correspondent à l'ancienne scierie Alquier, maîtrisés par l'EPF pour un montant estimé de **210 000 € H.T.** (hors frais d'actualisation, de portage ou de dépollution) ;



## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>).

### **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<sup>er</sup> 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/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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<sup>ère</sup> 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<sup>er</sup> 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 doit faire procéder à la réalisation d'un diagnostic des sols afin d'identifier les contraintes de constructibilité de la parcelle. Il est à noter que le montant de cette étude n'est pas inscrit au bilan de l'opération, ni les travaux de démolition (non estimés à ce jour) des bâtiments en place, ni d'éventuels travaux de dépollution.

L'EPF a acquis ces parcelles dans le cadre d'une convention spécifique avec la Ville de Castelnaudary dont l'échéance est fixée au 6 janvier 2025.

Cette parcelle, si elle devenait nécessaire à la commercialisation de la phase 3 avant l'échéance de la convention publique d'aménagement, serait acquise par la Ville de Castelnaudary.

### **II – 4 Parcelle Mario**

L'acquisition d'une parcelle d'environ 328 m<sup>2</sup> 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 emploi 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 fera l'objet d'un apport en nature à l'opération lorsque la commercialisation le nécessitera.

### **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 m<sup>2</sup>, 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 feront l'objet d'un apport en nature à l'opération lorsque l'avancement de la commercialisation le nécessitera.

### III - AVANCEMENT PHYSIQUE

#### **III - 1 - Plan de repérage**



#### **III - 2 - Etat d'avancement**

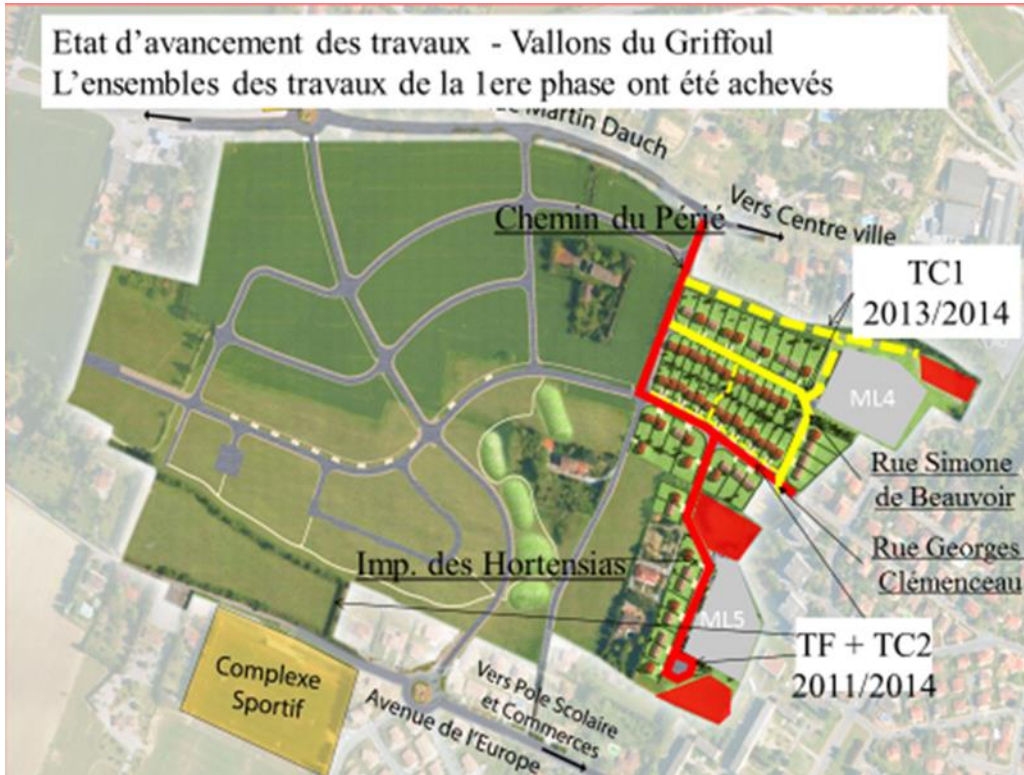
##### **III - 2 - 1 Les travaux de la phase 1**

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.

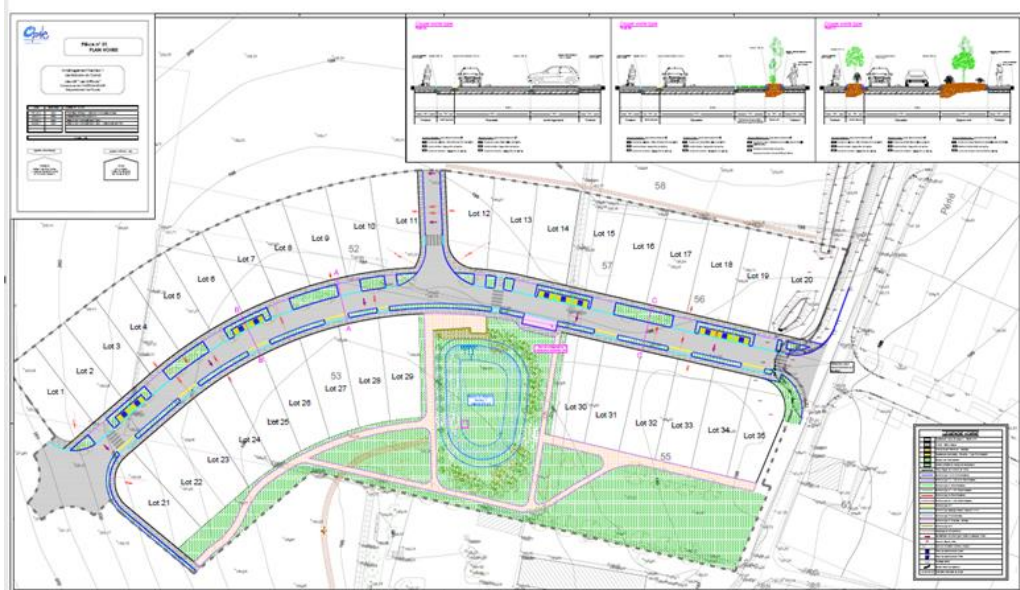
Les ouvrages réalisés ont été remis à la collectivité et ont fait l'objet d'un acte authentique signé en date du 27 mai 2019.



### III - 2 - 2 Les travaux de la phase 2

#### Les Balcons du Canal (1<sup>ère</sup> tranche de la phase 2)

La réception de cette 1<sup>ère</sup> tranche de travaux a eu lieu en juin 2018.



### **III - 2 - 3 Les travaux à venir**

Suite à la signature de l'acte authentique avec Marcou Habitat pour la réalisation du programme Sainte Catherine (dont l'ensemble des raccordements se font depuis le Chemin du Périé), suite à la signature du compromis de vente avec la société URBAT, et suite aux échanges qui se sont tenus avec les sociétés KALELITHOS et VESTIA, il a été convenu de différer les travaux d'extension de la Rue Louis Naudinat. L'objectif étant de pouvoir répondre au mieux à la gestion des besoins d'accès des différents macro-lots.

Seuls les travaux d'alimentation électriques du ML ont été réalisés par ENEDIS lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Il a été réalisé au mois d'octobre 2022 un aménagement afin de permettre aux résidents du programme Marcou Habitat (ainsi qu'au service OM et de défense incendie) d'assurer un demi-tour en toute sécurité dans l'attente de la réalisation des travaux d'extension de la rue Louis Naudinat.

#### **III - 2 - 3 - 1 Travaux d'extension de la Rue Louis Naudinat**



Les travaux d'extension de la Rue Louis Naudinat ont été différés au regard de l'avancement des discussions avec différents prospects sur les macro-lots voisins. Des compromis de vente ayant été signés au mois de septembre 2022 et les besoins des opérateurs des ML 11b et ML10 étant identifiés, le cabinet OPALÉ a pu finaliser le dossier de consultation des entreprises.

Le montant estimatif des travaux est évalué à 300 k€ H.T. et comprend :

- 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.

Ces travaux doivent être engagés au début de l'année 2023 pour une durée prévisionnelle d'environ 3 mois.

### III – 2 – 3 – 2 Travaux d'aménagement de la phase 3 des Balcons du Canal



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.

La phase 3 comprend :

- **La viabilisation du ML21** permettant de proposer à la commercialisation de nouveaux lots individuels.

La viabilisation de ce secteur, initialement prévue dans la dernière phase de réalisation de l'opération, avait été sortie du bilan de la ZAC lors du CRAC 2019. Les bons résultats de commercialisation des lots individuels du programme des Balcons du Canal sur 2020/2021 et le déficit d'offre pour ce type de produits, a conduit la Ville de Castelnaudary et THEMELIA à réintégrer ce secteur dans les études,

- **La réalisation de l'axe structurant (VOIE A)** allant du futur giratoire dont les travaux sont assurés par le Conseil Départemental de l'Aude au giratoire de l'avenue de l'Europe.

Le CRAC 2019 intégrait la réalisation de la voirie et des réseaux du futur giratoire au carrefour de la rue de l'Amiral Jacques Coulandres et uniquement les réseaux nécessaires au fonctionnement de l'opération jusqu'au giratoire de l'avenue de l'Europe.

Là aussi, les contacts avancés avec certains opérateurs (et notamment la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois pour la réalisation d'un futur équipement public) ont conduit à relancer les études sur cette zone (les derniers estimatifs de travaux ayant été réalisés en 2009).

L'avant-projet de l'opération a été présenté et validé en date du 12 juillet 2022.

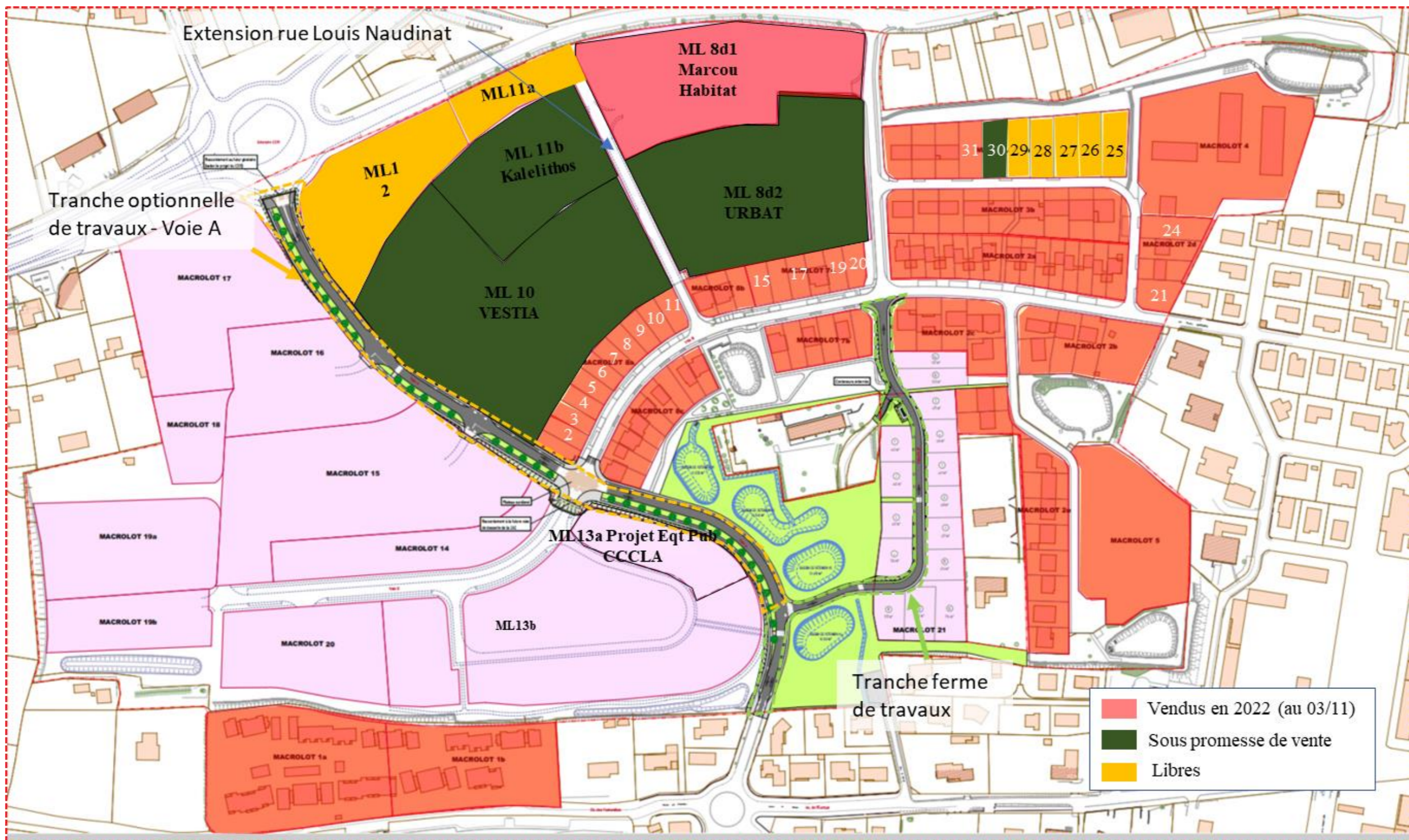
Le dossier PRO a été présenté le 6 septembre 2022 et a été validé début novembre 2022. Il est prévu de réaliser en tranche ferme la viabilisation du ML21 et en tranche optionnelle la réalisation de la voir structurante allant du futur giratoire réalisé par le CD 11 jusqu'au giratoire de l'avenue de l'Europe.

Le montant de la tranche optionnelle est estimé à 560 k€ H.T. et le montant de la tranche optionnelle à 1 455 k € H.T.



IV - COMMERCIALISATION

IV - 1 Plan de repérage



## IV – 2 Commercialisation 2021

### IV – 2 – 1 Détail des ventes

Macro-lot - Lot	Acquéreurs	SDP Consommée	Date CV	Date Acte	Surface terrain	Prix en € H.T.
Lot 15	Hilton	98 m <sup>2</sup>	17/07/2020	11/02/2021	352 m <sup>2</sup>	31 557,33 €
Lot 17	Picaku	94 m <sup>2</sup>	31/07/2020	15/01/2021	338 m <sup>2</sup>	30 367,33 €
Lot 11	Bonaventura	77 m <sup>2</sup>	14/09/2020	15/03/2021	344 m <sup>2</sup>	31 557,33 €
Lot 10	Borgia	74 m <sup>2</sup>	14/09/2020	19/03/2021	324 m <sup>2</sup>	29 574,00 €
Lot 9	Cezaretto	72 m <sup>2</sup>	06/11/2020	15/03/2021	320 m <sup>2</sup>	29 592,48 €
Lot 19	Kieffer-Casagrande	95 m <sup>2</sup>	23/11/2020	19/04/2021	339 m <sup>2</sup>	30 684,67 €
Lot 8	Ma	99 m <sup>2</sup>	04/12/2020	18/06/2021	309 m <sup>2</sup>	28 643,00 €
Lot 7	Pons	90 m <sup>2</sup>	14/12/2020	23/06/2021	300 m <sup>2</sup>	28 359,84 €
Lot 5	Gras	104 m <sup>2</sup>	13/06/2021	26/09/2022	307 m <sup>2</sup>	28 481,28 €
Lot 6	Massiera	115 m <sup>2</sup>	29/12/2020	23/06/2021	302 m <sup>2</sup>	28 502,40 €
Lot 24 phase 1	Charylo	104 m <sup>2</sup>	04/03/2021	15/07/2021	613 m <sup>2</sup>	41 648,49 €
Lot 2	Khabbache	88 m <sup>2</sup>	08/04/2021	28/10/2021	301 m <sup>2</sup>	28 146,00 €
Lot 20	Hubincu	100 m <sup>2</sup>	07/05/2021	01/10/2021	359 m <sup>2</sup>	32 082,04 €
Lot 21 phase 1	Calmet	120 m <sup>2</sup>	19/07/2021	06/05/2022	495 m <sup>2</sup>	42 685,22 €
Lot 4	Bouyssou	85 m <sup>2</sup>	24/08/2021	08/12/2021	305 m <sup>2</sup>	28 300,44 €
Lot 3	Chaabnia	88 m <sup>2</sup>	27/08/2021	29/08/2022	302 m <sup>2</sup>	28 168,44 €
Lot 31 phase 1	Rosset	113 m <sup>2</sup>	27/07/2021	06/05/2022	542 m <sup>2</sup>	47 215,44 €
<b>Total</b>					<b>3 594 m<sup>2</sup></b>	<b>545 566 €</b>

Actes authentiques signés en 2022

**Total des recettes HT lots individuels perçues en 2021 : 399 015,35 €**

Par avenant n°6 à la CPA du 16/12/2019, la commercialisation des lots individuels a été menée en 2020 par la ville avec le concours des agences immobilières locales qui ont bénéficié d'un renouvellement de mandat pour 1 an. Les modalités de ce processus de commercialisation ont été définies entre la ville, Thémélia et les agences et ont été effectives jusqu'au 31 décembre 2020.

Durant l'exercice 2020, la totalité des compromis de vente (16) ont été signés par l'intermédiaire de la ville. Il a donc été décidé de ne pas reconduire les mandats des agences en 2021 et de poursuivre la commercialisation conjointement entre la ville et Thémélia sur la base des prix déjà affichés pour les lots 2, 3, 4 et 20 (soit un prix de vente duquel a été déduit la rémunération de THEMELIA à 4% du prix de vente T.T.C. et rajouté le forfait de rémunération de 300 € H.T. par terrain).

Les lots 2 et 20 ont respectivement fait l'objet de réservation le 08/04/2021 et le 07/05/2021 et les actes authentiques ont été signés les 28/10/2021 et 7/05/2021.

Les compromis de vente des lots 3 et 4 ont été signés les 27 et 24/08 2021, seul la vente du lot 4 a été régularisée le 8/12/2021.

Détails sur les signatures d'actes authentiques qui n'ont pas eu lieu en 2021 :

- Lot 5 : Après plusieurs refus de permis malgré l'accompagnement qui lui a été fourni, le client a souhaité mettre fin à son projet car non conforme à ses attentes. Le terrain a fait l'objet

d'une remise en commercialisation le 30/03/2022, d'une signature d'un compromis de vente le 13/01/2021, et d'un acte authentique le 26/09/2022 ;

- Lot 21 a fait l'objet d'une signature de compromis le 19/07/2021. L'acte authentique a été signé le 06/05/2022 ;
- Lot 3 : Ce terrain a fait l'objet d'une réservation le 27/08/2021. Après un dépôt de permis de construire tardif par le client, l'acte a pu être signé le 29/08/2022 ;
- Lot 31 : Une réservation a été signée le 27/07/2021 et un avis favorable au permis a été délivré par Thémélia le 10/01/2022. La vente s'est finalisée devant le notaire le 06/05/2022.

Les prospectus enregistrés sur les lots individuels de la phase 1 :

- Lot 30 : la signature d'un compromis de vente a eu lieu le 27/10/2022.

#### **IV – 2 – 2 Prospects**

Malgré un contexte difficile durant l'année 2021 (pandémie de la COVID 19, hausse du coût des matières premières), 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. C'est notamment le cas des projets portés par les sociétés Urbat sur le ML8D-2, Vestia sur le ML10, Kalélithos sur le ML11b et MPA Promotion sur le ML12.

##### **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.

##### **2) Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois**

Le Président de la communauté de communes, à la recherche d'une parcelle d'environ 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- une livraison prévue pour septembre 2025 avec un délai de construction estimé à 1 an et demi.

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 m<sup>2</sup> pour une surface disponible au dossier de réalisation de 1 000 m<sup>2</sup>). Les conditions d'attribution de cette surface de plancher supplémentaire est à l'étude entre THEMELIA et la Ville de Castelnaudary.

Les contours du projets seront précisés à l'issue des discussions entre la Ville et la CCCLA.

### **3) URBAT**

Le 20 janvier 2021, une réunion a eu lieu avec la société Urvat suite à des premiers contacts pris par Thémélia en septembre et décembre 2020.

Contrairement à d'autres contacts, Urvat était le seul opérateur à proposer de travailler sur un programme de logements privés et diversifiés. Thémélia et la collectivité ont décidé de poursuivre le travail d'aménagement du ML8D-2 avec cette société sur la base des éléments suivants :

- un programme de logements privés,
- un prix de cession fixé à 617 341 € HT pour une surface foncière de 12 418 m<sup>2</sup>.

En date du 1<sup>er</sup> mars 2021, la ville a confirmé son accord de principe sur l'offre d'achat présentée par la société URBAT.

Un projet a été présenté en juillet 2021 sur la base du programme suivant :

- 30 villas T4 avec jardin privatif
- 40 appartements T2 et T3 (dont 50 % avec jardin privatif).

La signature d'une promesse de vente le 09 septembre 2021 sur la base de l'offre transmise en janvier 2021, du programme présenté et retenu par la ville et l'aménageur et d'une surface de plancher maximale autorisée de 4 763 m<sup>2</sup>, ont permis le dépôt d'un permis en instruction le 15/12/2021. Celui-ci a été obtenu le 16/03/2022 et devrait faire l'objet d'une signature d'acte authentique avant le 31/12/2022, au plus tard.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour le programme suivant :

- 29 villas (23 T4 et 6 T5) avec une SDP maximale de 3 000 m<sup>2</sup>,
- 36 logements collectifs (30 T2 et 6 T3) avec une SDP maximale de 2 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 m<sup>2</sup>.

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

## 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 m<sup>2</sup> pour des unités allant de 80 à 100 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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.

**IV - 2 - 3 Tableau de synthèse des recettes**

Macro-lots	Typologie	Surfaces	Réalisé au 31/12/2020		Réalisé en année 2021		Reste à réaliser		Total prévu CRAC 2021		Total CRAC 2020	
			Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.
<b>Phase 1</b>												
ML3	Lots individuels	21 296 m <sup>2</sup>	35	1 374 271 €	1	41 648 €	8	345 401 €	44	1 761 320 €	44	1 761 320 €
M2 ARCADE	PSLA	4 535 m <sup>2</sup>	15	185 000 €	0	0 €	0	0 €	15	185 000 €	15	185 000 €
ML1-Habitat Audois	Logts coll.sociaux	13 566 m <sup>2</sup>	75	320 059 €	0	0 €	0	0 €	75	320 059 €	75	320 059 €
ML4-3 Moulins	Logts coll.sociaux	7 827 m <sup>2</sup>	60	329 314 €	0	0 €	0	0 €	60	329 314 €	60	329 314 €
ML5-Alogéa	Log. Ind. Groupés sociaux	6 281 m <sup>2</sup>	12	245 000 €	0	0 €	0	0 €	12	245 000 €	12	245 000 €
	PSLA		11		0	0 €	0	0 €	11	0 €		
Sous Total Phase 1		53 505 m <sup>2</sup>	208	2 453 644 €	1	41 648 €	8	345 401 €	217	2 840 693 €	217	2 840 693 €
<b>Phase 2</b>												
Balcons du Canal	logts individuels	11 222 m <sup>2</sup>	21	668 465 €	12	357 367 €	2	56 650 €	35	1 082 481 €	35	1 077 339 €
ML8D	Lotisseur Marcou Habitat	10 434 m <sup>2</sup>	38	366 188 €			0	0 €	38	366 188 €	38	366 188 €
ML8e	Lotisseur (URBAT)	12 418 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	70	617 341 €	70	617 341 €	10	336 046 €
											6	281 295 €
ML10	Lotisseur (Vestia)	18 639 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	65	820 116 €	68	820 116 €	25	539 750 €
ML11b	Lotisseur (Kalélithos)	6 722 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	38	293 004 €	38	293 004 €	35	623 390 €
ML11a	ML11a	1 916 m <sup>2</sup>	0		0		9	95 800 €	9	95 800 €	0	0 €
ML12	Logts. Coll. Privés	6 293 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	20	315 000 €	20	315 000 €	0	373 800 €
	Commerces		0	0 €	0	0 €	0	155 000 €	0	155 000 €	0	41 646 €
Sous total Phase 2		67 644 m <sup>2</sup>	59	1 034 653 €	12	357 367 €	204	2 352 911 €	278	3 744 930 €	149	3 639 454 €
<b>Phase 3</b>												
ML21	Lots individuels	7 904 m <sup>2</sup>					17	815 000 €	17	815 000 €	0	0 €
ML13a	Equipt public CCCLA	3 000 m <sup>2</sup>						174 000 €	0	174 000 €	0	0 €
ML15 - PART THEMELIA	Lotisseur	9 309 m <sup>2</sup>					13	465 430 €	13	465 430 €	0	0 €
ML15 - PART VILLE/EPF		3 989 m <sup>2</sup>					6	0 €	6	0 €	0	0 €
ML13b	Lots individuels	17 281 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	24	423 385 €	24	423 385 €	0	0 €
ML14	Lots individuels	4 469 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	15	109 491 €	15	109 491 €	0	0 €
ML16 - Part Ville	Lotisseur	4 397 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	8	0 €	8	0 €	0	0 €
ML16 - Part THEMELIA		1 885 m <sup>2</sup>					6	84 807 €	6	84 807 €	0	0 €
ML17	Coll. Privés	9 650 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	40	0 €	40	0 €	0	953 910
	Commerces		0	0 €	0	0 €	-	0 €	-	0 €	0	
ML18	Logts. Coll. Sociaux	2 270 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	12	0 €	12	0 €	0	0 €
ML19a	Lotisseur	6 630 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	15	162 435 €	15	162 435 €	0	0 €
ML19b Part Ville	Lotisseur	2 144 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	7	0 €	7	0 €	0	0 €
ML19b part THEMELIA		1 430 m <sup>2</sup>					3	35 025 €	3	35 025 €	0	0 €
ML20	Lots individuels	5 664 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	13	138 768 €	13	138 768 €	0	0 €
Sous total Phase 3		80 022 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	143	2 408 340 €	179	2 408 340 €	0	0 €
<b>Total</b>		<b>201 171 m<sup>2</sup></b>	<b>267</b>	<b>3 488 297 €</b>	<b>13</b>	<b>399 015 €</b>	<b>355</b>	<b>5 106 652 €</b>	<b>674</b>	<b>8 993 964 €</b>		

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

## **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. Les recettes globales du macro-lots sont supérieures de 5 142 €H.T. en raison notamment du maintien des prix appliqués malgré la déduction partielle faite de la rémunération de commercialisation de THEMELIA.

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

Les recettes de cessions n'évoluent pas. Un lot a été vendu en 2021 (lot n°24). Deux actes ont été signés en 2022 (lots 21 et 31). Une promesse a été signée en octobre 2022 (lot 30). Il reste ainsi 6 lots individuels à la commercialisation pour un montant de recettes attendu de 345 401 €H.T.

### **IV – 2 – 4 – 3 Programmes de la phase 3**

Comme évoqué précédemment :

- Le rythme des ventes,
- 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.

### **Le ML21**

La reprise des études AVP et PRO ont conduit à proposer un nouveau découpage du macro lot 21, permettant ainsi d'envisager la commercialisation d'environ 17 lots individuels dont les surfaces oscillent entre 305 m<sup>2</sup> et 794 m<sup>2</sup>, permettant ainsi de proposer une offre diversifiée de produits.

### **Les autres macro-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 il peut être envisagé une mise en commercialisation anticipée de certains macro-lots bénéficiant directement des aménagements réalisés lors de la prochaine tranche de travaux.

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 doivent également permettre d'envisager de revoir les prix de cession de ces macro-lots.



C'est pourquoi, la présence hypothèse de CRAC prend en compte un réajustement des prix de cession des macro-lots bénéficiant directement de la réalisation de la voie A en passant à un prix moyen de 49 €H.T./m<sup>2</sup> de terrain (ML15, 16 et 17).

Si la vente de ces parcelles venait à intervenir avant la fin de validité de la Convention Publique d'Aménagement liant la Ville et THEMELIA, et dans la mesure où le foncier est aujourd'hui détenu par la Ville, L'EPF et THEMELIA, l'ensemble des propriétaires seraient associés à la signature des actes afin d'éviter des frais d'actes supplémentaires.

Les parcelles non encore viabilisées seront quant à elles rétrocédées à la Ville de Castelnaudary à la fin de la convention publique d'aménagement au prix d'équilibre de 25 € H.T./m<sup>2</sup>.

#### **IV – 2 – 5 Echéancier prévisionnel**

L'échéancier prévisionnel ci-joint prend en compte :

- la régularisation de l'acte authentique du ML8D-2 avec URBAT fin 2022
- la régularisation des actes authentiques VESTIA et KALELITHOS en novembre et octobre 2023
- un lancement de la pré-commercialisation des 17 lots individuels du ML21 avec un objectif de commercialisation de 50 % des lots pour la fin 2023, et la fin prévisionnelle de la commercialisation du programme pour 2024.
- Une signature de promesse de vente du macro-lot destiné au projet porté par la CCCLA pouvant être envisagé début 2023 et une régularisation de l'acte authentique sur 2024.

Macro-lots	Reste à commercialiser en nbre de logts	Reste à commercialiser en € H.T.	2022	2023	2024	2024 en € HT Cession à la collectivité	Total
<b>Phase 1</b>							
ML 3(en € H.T.)		345 401 €	89 901 €	127 750 €	127 750 €		345 401 €
ML 3(nbre de logts) - lots individuels	8 logts		2	3	3		8 logts
<b>Total phase 1</b>		<b>345 401 €</b>	<b>89 901 €</b>	<b>127 750 €</b>	<b>127 750 €</b>		<b>345 401 €</b>
<b>Phase 2</b>							
Balcons du Canal		56 650 €	56 650 €				56 650 €
Balcons du Canal- lots individuels	2 logts		2				2 logts
ML8-e (URBAT)		617 341 €	617 341 €				617 341 €
ML8-e (nbre de logts)	70 logts		70				70 logts
ML 10 lotisseur (VESTIA)		820 116 €		820 116			820 116 €
ML 10 (nbre de logts)	68 logts			68			68 logts
ML11a (lotisseur ?)		95 800 €			95 800		95 800 €
ML11a (lotisseur ?) (nbre de logements)	9 logts				9 logts		9 logts
ML 11b (KALELITHOS)		293 004 €		293 004 €			293 004 €
ML 11b (KALELITHOS) (nbre de logts)	34 logts			34			34 logts
ML 12 logts		315 000 €			315 000 €		315 000 €
ML 12 (nbre de logts)	48 logts				48 logts		48 logts
ML 12 (commerces et services)		155 000 €			155 000 €		155 000 €
<b>Total phases 2 en € H.T.</b>		<b>2 352 911 €</b>	<b>673 991 €</b>	<b>1 113 120 €</b>	<b>565 800 €</b>		<b>2 352 911 €</b>
<b>Phase 3</b>							
ML 21 (lots individuels)	17 logts	815 000 €		407 500 €	407 500 €	0 €	815 000 €
Ecole de Musique		174 000 €			174 000 €	0 €	174 000 €
ML15 (lotisseur) => part foncier THEMELIA		465 430 €			465 430 €		465 430 €
ML 14 (lots individuels) => part foncier THEMELIA		109 491 €			109 491 €	109 491 €	109 491 €
ML 16 (lotisseur) => part foncier THEMELIA	4 logts	84 807 €			84 807 €	84 807 €	84 807 €
ML 17 a (logts collectifs) => part foncier THEMELIA		0 €			0 €	0 €	0 €
ML 17 b (commerces) => part foncier THEMELIA		0 €			0 €	0 €	0 €
ML 18 (logts collectifs sociaux) => part foncier THEMELIA		0 €			0 €	0 €	0 €
ML 19 a (lotisseur)=> part foncier THEMELIA	15 logts	162 435 €			162 435 €	162 435 €	162 435 €
ML 19 b (lotisseur) => part foncier THEMELIA	7 logts	35 025 €			35 025 €	35 025 €	35 025 €
ML 20 (lots individuels) => part foncier THEMELIA	13 logts	138 768 €			138 768 €	138 768 €	138 768 €
ML 13b(lots individuels) => part foncier THEMELIA	24 logts	423 385 €			423 385 €	423 385 €	423 385 €
<b>Total phases 3 en € H.T.</b>		<b>2 408 340 €</b>	<b>0</b>	<b>407500</b>	<b>2 000 840 €</b>	<b>953 910 €</b>	<b>2 408 340 €</b>
<b>Total phases 1+2+3 en € H.T.</b>		<b>5 106 652 €</b>	<b>763 891 €</b>	<b>1 648 370 €</b>	<b>2 694 390 €</b>	<b>953 910 €</b>	<b>5 106 652 €</b>

## **IV - 2 - 6 Les actions de communication**

### Actions de communication réalisées en 2021 :

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 tel que prévu dans l'avenant n°9 à la Convention Publique d'Aménagement.

### Actions proposées pour 2022 :

En 2022, elles ont essentiellement porté sur la poursuite de la commercialisation de 6 lots individuels de la phase 1, le suivi des opérateurs quant à la signature des promesses de vente sur les ML10 et 11b.

La validation de la grille de prix des 17 lots individuels du ML21 et la validation de la phase PRO doivent permettre le lancement de la pré-commercialisation de ces lots avant la fin de l'exercice 2022. Un travail étroit entre la Commune et THEMELIA sera donc poursuivi quant à la commercialisation de ces lots.

## V - BILAN

### **V- 1 Les dépenses**

#### **V - 1 - 1 Les études**

Le poste « études » reste inchangé par rapport au CRAC 2020 approuvé.

#### **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.

Les frais de géomètre ont également été revus à la hausse en raison du nombre supplémentaire de lots mis à la commercialisation tout comme les frais de maîtrise d'œuvre.

#### **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 légèrement à la baisse au regard du CRAC 2020.

Ils sont calculés sur les bases suivantes :

- les frais financiers à court terme sont établis sur la base d'un taux à 2,25 %,
- les frais financiers des 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. Celui-ci a en effet été revu en février 2022 (1%) puis en août 2022 (2%). Pour mémoire, le taux appliqué sur les prêts Gaïa est indexé sur le livret A + 0,60 %. Le taux du livret A, était de 0,5 % au 31/12/2021, soit 1,10 % et il est donc passé à 2,60 % au 1<sup>er</sup> août 2022.

Cette augmentation a pu être compensée par les prévisions pessimistes intégrées au CRAC 2020 et un réajustement au plus juste du taux réel appliqué.

Toute nouvelle évolution du taux du livret A entrainera une augmentation des frais financiers. Il est toutefois précisé que les prêts Gaïa arrivent à échéance en décembre 2023 et janvier 2024.

L'échéancier prévisionnel de commercialisation, la fin de la convention publique d'aménagement et le rachat des parcelles non commercialisées par la Ville de Castelnaudary permettra le remboursement des prêts Gaïa.

#### **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.

## **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,
- 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 sont ainsi augmentées :

- D'environ 815 K €H.T. issues de la mise en commercialisation de 17 lots individuels supplémentaires du macro lot 21;
- L'intégration de la commercialisation des macro-lots pouvant être mis à la commercialisation grâce à la réalisation de la voie A pour un montant d'environ 640 k€ H.T. pour la cession :
  - De la parcelle qui serait dédiée au futur équipement public envisagé par la CCCLA,
  - Du ML15.
- Une revalorisation des recettes attendues du ML12 bénéficiant d'une exposition privilégiée au regard de la création du giratoire avec un prix de cession d'environ 470 k€ H.T. (intégrant la cession d'environ 775m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale et d'environ 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements collectifs privés).
- 954 000 euros H.T. de cession de terrain à la Ville à la fin de la CPA.

### **V - 2 - 2 Participation**

La participation de la collectivité par rapport au dernier CRAC approuvé est légèrement revue à la hausse. Ceci afin de compenser la perte de surface commerciale liée à la cession de 442 m<sup>2</sup> vendus à l'euro symbolique au Conseil Départemental de l'Aude pour la réalisation du futur giratoire. La participation de la Collectivité se voit ainsi augmentée de 19 006 euros (soit 442 m<sup>2</sup> à 43 € H.T./m<sup>2</sup> de terrain).

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

- deux versements de 50 000 € en 2021 et 2022 ;
- un versement de 21 281 € en 2023 ;
- un dernier versement de 19 006 € pour compenser la perte de recettes liée à la réalisation du futur giratoire par le Conseil Départemental de l'Aude.

## **VI - FINANCEMENT**

- La Caisse des Dépôts et Consignations a 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 ;
- 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<sup>er</sup> prêt Gaïa, soit en fin d'opération en 2024.

Les deux prêts font l'objet d'une garantie de la ville de Castelnaudary.

## **CONCLUSION**

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

- Des dépenses d'environ 9 943 831 euros H.T.
- Des recettes d'environ 9 943 831 euros H.T. réparties de la manière suivante :
  - 8 893 963 euros de recettes de cession de lots et de macro-lots ;
  - 829 006 euros de participation de la collectivité et 69 684 euros H.T. de participation de complément de prix,
  - 51 180 euros de produits financiers

## ANNEXE

- ✓ Bilan au 31/12/2021