

DEPARTEMENT
DE L'AUDE

ARRONDISSEMENT
DE CARCASSONNE

Matière : DOMAINES DE
COMPETENCES PAR
THEMES

Sous matière : POLITIQUE DE
LA VILLE-HABITAT-
LOGEMENT

**OBJET : ZAC «
LES VALLONS
DU GRIFFOUL »**
-
**APPROBATION
DU COMPTE
RENDU
ANNUEL A LA
COLLECTIVITE
LOCALE -
EXERCICE 2022**

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN SERVICE EST DE 33

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCAION
CONSEIL EN DATE DU
: 04 DÉCEMBRE 2023

AFFICHAGE EN DATE
DU : 04 DÉCEMBRE
2023

PUBLICATION DE LA
PRESENTE EN DATE
DU **18 DEC. 2023**

REPUBLIQUE FRANCAISE N° 2023-292
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

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

Séance du Conseil Municipal du lundi 11 décembre 2023
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, Marie-Claude
BOURREL, Denis BOUILLEUX, Élisabeth ESCAFRE, Régine SURRE,
Sabine CHABERT, Chantal BARTHES, Javier DE LA CASA, Agnès
SOULIER, Bruno PERLES, Audrey GAIANI, Gérard MONDRAGON,
Adrien ROUZAUD

Formant la majorité des membres en exercice

Procurations :
Michel RATABOUIL À François DEMANGEOT,
Nicolas ASENSIO-VERGNES À Evelyne GUILHEM,
Delphine SANTINI À Bruno PERLES,
Préscillia GRANIER À Bernard GRIMAUD,

Absents excusés : Karole CAFFIER, Martine LACOMBE, Thierry
ROSSICH, Zohra KUFEL

Secrétaire : Madame Audrey GAIANI

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, convention prolongée jusqu'au 28 juillet 2030.

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 2022 établi par la Société THEMELIA dont les principaux éléments sont les suivants :

Le montant des dépenses s'élève à **12 948 823 €** (9 943 831 € en 2021) :

- Etudes : le poste baisse de 8 345 € au regard du CRACL 2021 (28 280 € en 2021 et 19 935 € en 2022).

- Maîtrise du foncier : le poste augmente de 474 325 € 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 (1 914 324 en 2021 et 2 388 649 € en 2022).

- Travaux : le poste évolue de manière conséquente au regard du CRACL 2021 (6 499 194 € en 2021 et 8 167 368 € en 2022).

Cette hausse de 1 668 174 € s'explique par la viabilisation du macrolot 21 et de l'intégration de la viabilisation de la phase 3 non prévues au précédent CRAC ainsi que par l'actualisation 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 exclue du CRAC 2019 approuvé.

- Dépenses diverses : le poste a été réajusté en fonction des besoins de l'opération. Il baisse de 64 438 € au regard du CRACL 2021 (279 056 € en 2021 et 343 494 € en 2022).

Cette baisse correspond à des dégrèvements fiscaux de la taxe foncière 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 est revu à la hausse de 506 808 € au regard du CRACL 2021 (585 512 € en 2021 et 1 092 320 € en 2022) en raison notamment :

- du décalage de la vente de deux macrolots aux sociétés VESTIA et KALELITHOS,
- du remboursement du premier prêt Gaïa d'un montant de 1 850 000 € le 2 novembre 2023
- du remboursement du deuxième prêt Gaïa d'un montant de 1 000 000 € à programmer pour le 30 juin 2024
- de la réalisation des travaux de la tranche optionnelle de la phase 2
- de la prorogation de la CPA de 6 ans et de la réalisation des travaux de la phase 3 qui ont conduit à prévoir une faible augmentation des frais financiers court terme, une augmentation conséquente des frais financiers moyen terme/long terme correspondant à la mise en place d'un emprunt de 3 500 000 € (sur 6 ans au taux estimé de 4,5%).

- Rémunération de la SEM : l'augmentation des dépenses et des recettes entraînent une augmentation de la rémunération de la SEM, soit 299 594 € au regard du CRACL 2021 (637 463 € en 2021 et 937 057 € en 2022). Il est précisé que les terrains apportés en nature par la Ville ne donnent pas lieu à rémunération pour le concessionnaire.

Le montant des recettes s'élève à **12 948 823 €** (9 943 831 € en 2021)

- Cessions : le poste augmente de 2 910 222 € au regard du CRACL 2021 (8 993 963 € en 2021 et **11 904 185 €** de en 2022).

Cette hausse correspond notamment à l'intégration des macrolots 10 et 11b sous promesses de vente, la mise en commercialisation de la phase 3

Il est notamment prévu environ 179 000 € H.T. de recettes supplémentaires pour la phase 2 (revalorisation du ML 12 et changement de destination du ML11a) et environ 2 348 000 € H.T. de recettes supplémentaires pour la phase 3.

- Versement de la collectivité : le montant prévisionnel pour ce poste n'évolue pas au regard du CRACL 2021 (**898 690 €**).

Néanmoins, la participation de la collectivité par rapport au dernier CRAC approuvé évolue de la manière suivante sur la durée de la concession :

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

- Un apport en nature de terrains appartenant à la Ville pour un montant de **458 124 €**

- Un apport en numéraires, soit un montant estimé à **829 006 €**

- **69 684 € H.T.** (soit 83 620,80 € T.T.C) versés en 2020 par la collectivité en participation à titre de complément de prix dans le cadre de la cession du ML8.

- Produits divers : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2019 (51 180 € en 2021 et 145 947 € en 2022).

Le bilan prévisionnel 2022 – 2030 est donc équilibré au regard du rythme de la commercialisation.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2022, annexé à la présente.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux et Enseignement Supérieur en date 8 décembre 2023,

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES AVOIR DELIBERE**

APPROUVE le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2022, tel qu'il est annexé à la présente.

DECIDE d'inscrire la participation financière de la Ville correspondante selon l'échéancier proposé au CRACL 2024 (19 006.00 €).

APPROUVE la garantie financière à hauteur de 80 % de l'emprunt à contracter pour un montant de 3 500 000 € (sur une période de 6 ans à compter de janvier 2024 et pour un taux estimé à 4,5%).

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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 11 décembre 2023

Le Maire,

Patrick MAUGARD



Ampliation faite le **14 DEC. 2023**
Certifiée exécutoire par réception
en Préfecture le : **14 DEC. 2023**
Par publication le : **18 DEC. 2023**
Par délégation,
Le Directeur Général des Services
Nicolas NAYRAL



Envoyé en préfecture le 14/12/2023
Reçu en préfecture le 14/12/2023
Publié le **18 DEC. 2023**
ID : 011-211100763-20231211-DB2023292-DE