



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

EXERCICE 2024

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Mai 2025

## **SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>I - SITUATION ADMINISTRATIVE</b>	<b>3</b>
<b>II - MAITRISE FONCIERE</b>	<b>7</b>
<b>III - AVANCEMENT PHYSIQUE</b>	<b>13</b>
<b>IV - COMMERCIALISATION</b>	<b>20</b>
<b>V – BILAN</b>	<b>30</b>
<b>VI - FINANCEMENT</b>	<b>31</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>31</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>33</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.
  
- L'avenant n°10 du 19 décembre 2023 (cf. délibération du 18 décembre 2023) prolonge la durée de la convention publique d'aménagement de 6 années supplémentaires, soit jusqu'au 28 juillet 2030. Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre allouée par le concédant à l'opération est de 1 356 814 €, réalisée sous trois formes :
  - Pour une partie sous couvert d'un apport en nature de terrains appartenant au concédant et situé sur la ZAC pour un montant de 458 124 € ;
  - Pour le solde en apport en numéraires, couvrant la différence entre l'apport en nature, soit un montant estimé à 829 006 € dont 19 006 € pour compenser la perte de recettes liées au foncier consommé par le giratoire réalisé par le Conseil Départemental de l'Aude. Cette participation en numéraire a fait l'objet de versements en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies dans les CRACL, réalisés annuellement. Il reste à verser sur cette participation 40 288 € jusqu'en 2024 ;
  - 69 684 € H.T. (soit 83 620,80 € T.T.C.) versés en 2020 par la collectivité en participation à titre de complément de prix dans le cadre de la cession du ML8e.

La CPA arrivera à son terme le 28 juillet 2030.

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 exécutoire 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**

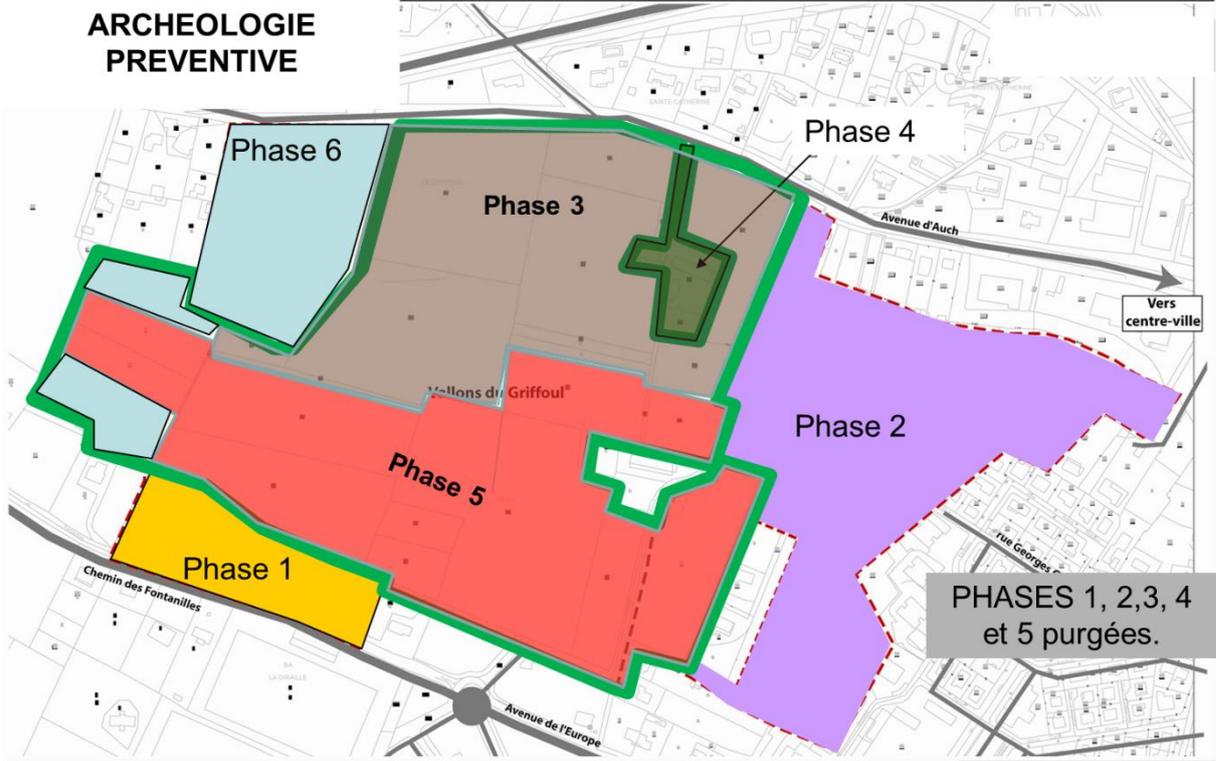
- 6 janvier 2009 : Arrêté préfectoral modificatif de la DRAC instituant un phasage à la réalisation du diagnostic archéologique ;
- 21 avril 2009 : Signature de la convention avec l'INRAP définissant les modalités de réalisation du diagnostic archéologique – 12 et 13 mai 2009 : réalisation du diagnostic 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.

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

**PHASAGE  
ARCHEOLOGIE  
PREVENTIVE**

**ZAC LES VALLONS DU GRIFFOUL - Castelnaudary**

Echelle : 1/3500 ème



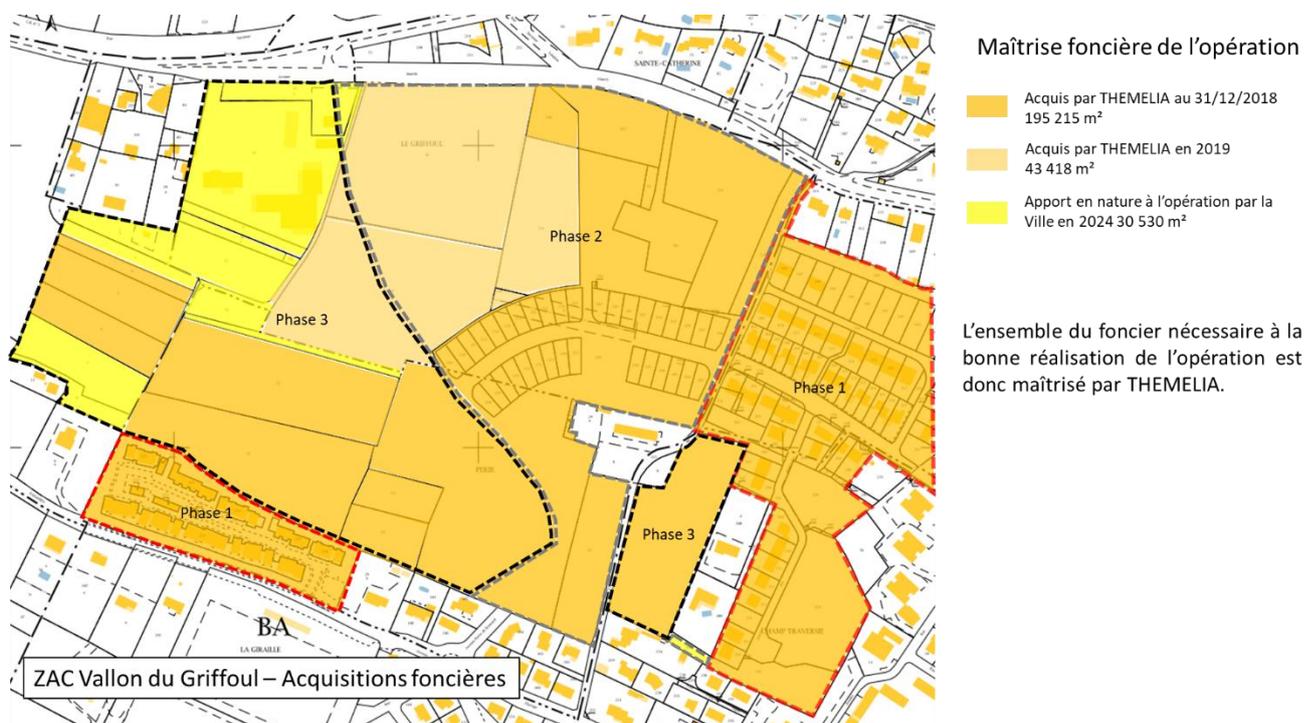
## II - MAITRISE FONCIERE

### 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 a été maîtrisé directement par la Ville et la THEMELIA ou indirectement par l'EPF Régional pour le compte de l'opération comme relaté ci-après.

Le 23 décembre 2024, le dernier foncier porté par la Ville de Castelnaudary a fait l'objet d'un apport en nature à l'opération pour une valeur totale de 458 124 € représentant une surface de 30 530 m<sup>2</sup>.



### Tableau d'Etat d'avancement

Phase 1		Parcelles ancienne numérotation	parcelles nouvelle numérotation	Surface	Prix	état
Phase 1	Ind Mario Rosset	AP 12p (devenue AP 258 lors de l'acquisition par Thémélia)	partie de la AP 318	202m <sup>2</sup>	1 318,00 €	acquis par Thémélia (26/09/2011)
	Naudinat	BA 56p BA 59p	BA 214 BA 216	45 988m <sup>2</sup>	335 000,00 €	acquis par Thémélia (29/01/2010)
		AP 13	AP 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318p, 319, 320 et 321			
		AP 60	AP 261, AP 262, AP 263, AP 264, AP 265, AP 267AP 268, AP 303p, AP 304p, AP 308p et AP 318p			
		AP 61	AP 273 et AP 274			
		AP 62	AP 275, AP 276, AP 277, AP 278, AP 279, AP 280, AP 281, AP 282, AP 335, AP 336, AP 337, AP 338, AP 339, AP 340, AP 341, AP 342, AP 343, AP 344, AP 345, AP 346, AP 347, AP 348, AP 349, AP 350, AP 351, AP 352, AP 353, AP 354, AP 355, AP 356, AP 357, AP 358, AP 359, AP 360, AP 361, AP 362, AP 363, AP 364, AP 365, AP 366, AP 367, AP 368, AP 369, AP 370, AP 371, AP 372, AP 373, AP 374, AP 375, AP 376 et AP 377			
	Echange Roux	AP 297, AP 298 et AP 299	AP 250 et 252	841m <sup>2</sup>	6 349,20 €	acquis par Thémélia (24/03/2011)
	Ville de Castelnaudary	AP 245 (chemin déclaré)	AP 286, AP 287, AP 288, AP 303p, AP 304p, AP 308p et AP 318p	1 000m <sup>2</sup>	5 000,00 €	acquis par Thémélia (11/04/2011)
	Ville de Castelnaudary	AP11	AP 305, AP 307 et AP 318p	25 891m <sup>2</sup>	183 719,00 €	acquis par Thémélia (22 et 24/03/2011)
		AP 57	AP 247, AP 294, AP 295 et AP 318p			
AP 58		AP 248 et AP 249				
AP 93		AP 325, AP 326 et AP 327				
AP 94		AP 328 et AP 329				
AP 95		AP 330 et AP 331				
AP 218		AP 284, AP 332, AP 333 et AP 334				
AP 220	AP 220					
Deumier		AP 96	1 822m <sup>2</sup>	13 843,00 €	acquis par Thémélia (19/04/2009)	
Ville de Castelnaudary	AP09	AP407	328m <sup>2</sup>	2 684,00 €	Apport en nature à l'opération par la Ville de Castelnaudary (23/12/2024)	
	<b>Total foncier maîtrisé par THEMELIA</b>			<b>76 072m<sup>2</sup></b>	<b>583 513,20 €</b>	
<b>TOTAL Phase 1</b>				<b>76 072m<sup>2</sup></b>	<b>583 513,20 €</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>	396 430,63 €	acquis par THEMELIA auprès de l'EPF (y.c. frais démolition ferme) 29/12/2017
	valeur foncière				319 068,30 €	
	actualisation EPF				2 855,17 €	
	frais de démolition				74 507,16 €	
	GFA		BB 4, 5 et 6, BA 23, 26 à 28, 31, 32, 53 à 55, AP 7	87 829m <sup>2</sup>	580 672,00 €	acquis par Thémélia (3/12/2015) déconsignation de la somme (13/09/2017)
	Naudinat (phase 2)		BA 49,240,242,244,246	43 418m <sup>2</sup>	301 564,00 €	acquis par THEMELIA auprès de l'EPF le 27/12/2019
	valeur foncière				287 394,29 €	
	actualisation EPF				14 169,71 €	
	Ville de Castelnaudary	BA 33, 34	BA 34, BA 358, BA 357	2 296m <sup>2</sup>	15 852,73 €	Apport en nature à l'opération par la Ville de Castelnaudary (23/12/2024)
	<b>Total Foncier Maîtrisé par THEMELIA</b>			<b>165 185m<sup>2</sup></b>	<b>1 294 519,36 €</b>	
<b>TOTAL Phase 2</b>				<b>165 185m<sup>2</sup></b>	<b>1 294 519 €</b>	
Phase3				Surface	prix	état
	Indivision Daures	BA 48	BA 48	2 562m <sup>2</sup>	107 480 €	Apport en nature à l'opération par la Ville de Castelnaudary (23/12/2024) + indemnité de réemploi versée par THEMELIA (29/11/2019)
	Rougé	BB7	BB7	3 807m <sup>2</sup>	29 563 €	Apport en nature à l'opération par la Ville de Castelnaudary (23/12/2024) + indemnité de réemploi versée par THEMELIA (29/11/2019)
	Lafon	BB8	BB8	1 113m <sup>2</sup>	9 037 €	Apport en nature à l'opération par la Ville de Castelnaudary (23/12/2024) + indemnité de réemploi versée par THEMELIA (29/11/2019)
	Sedeilhan - Beille	BB1 et BB3	BB1 et BB3	3 167m <sup>2</sup>	25 586 €	Apport en nature à l'opération par la Ville de Castelnaudary (23/12/2024) + indemnité de réemploi versée par THEMELIA (29/11/2019)
	Ville de Castelnaudary 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>	287 216 €	Apport en nature à l'opération par la Ville de Castelnaudary (23/12/2024)
	<b>Total Foncier maîtrisé par THEMELIA</b>			<b>27 906m<sup>2</sup></b>	<b>458 882 €</b>	
<b>TOTAL Phase 3</b>				<b>27 906m<sup>2</sup></b>	<b>458 882 €</b>	

**Le montant total des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération dans son ensemble s'élève à 2 336 914 € pour une surface totale de 269 163 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivante:**

	Surface	Prix	état
TOTAL Phase 1	76 072m <sup>2</sup>	583 513,20 €	maîtrisé par l'opération
TOTAL Phase 2	165 185m <sup>2</sup>	1 294 519 €	maîtrisé par l'opération
TOTAL Phase 3	27 906m <sup>2</sup>	458 882 €	maîtrisé par l'opération
TOTAL ZAC VALLONS DU GRIFFOUL phases 1+2+3	269 163m <sup>2</sup>	2 336 914 €	

## **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 a fait réaliser un diagnostic des sols afin d'identifier les contraintes de constructibilité de la parcelle.

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

Cette parcelle a été acquise par la Ville de Castelnaudary auprès de l'EPF le 02/11/2023 pour un montant de 287 215,96 €. Elle a été versée à l'opération par le biais d'un apport en nature le 23/12/2024.

### **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 remploi versées par l'opération lors de la signature.

La convention établie entre la Ville de Castelnaudary et l'EPF prenant fin en 2019, cette parcelle a été acquise par la Ville le 29/11/2019. Elle est comptabilisée dans l'apport en nature versé à l'opération régularisé le 23/12/2024.

### **II - 5 Les parcelles phase 3**

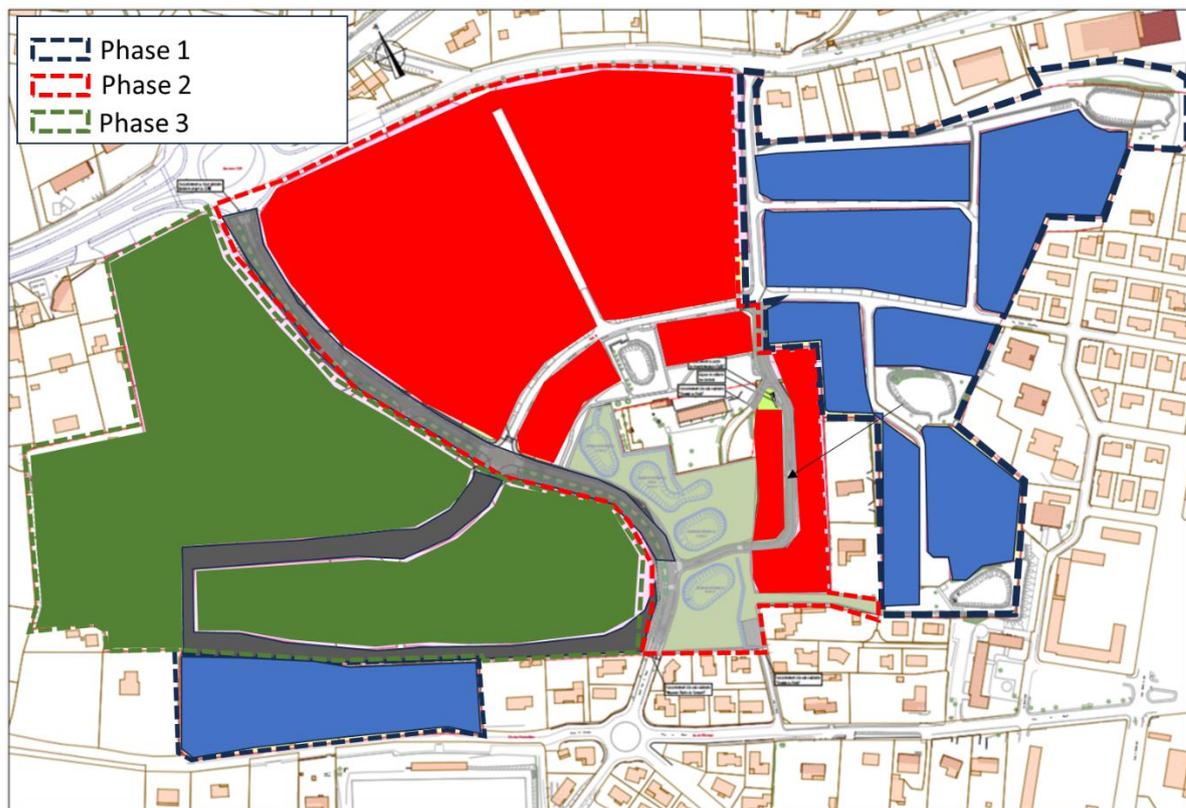
L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie a procédé aux acquisitions des dernières parcelles nécessaires à la réalisation de la phase 3. Ces parcelles, d'une surface totale de 8 087 m<sup>2</sup>, ont été acquises au prix total de 63 718,95 € par l'EPF en avril, mai et juillet 2019. 8 167,25 € d'indemnités 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 sont été versées à l'opération en apport en nature par la Ville le 23/12/2024.

### 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.



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

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

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

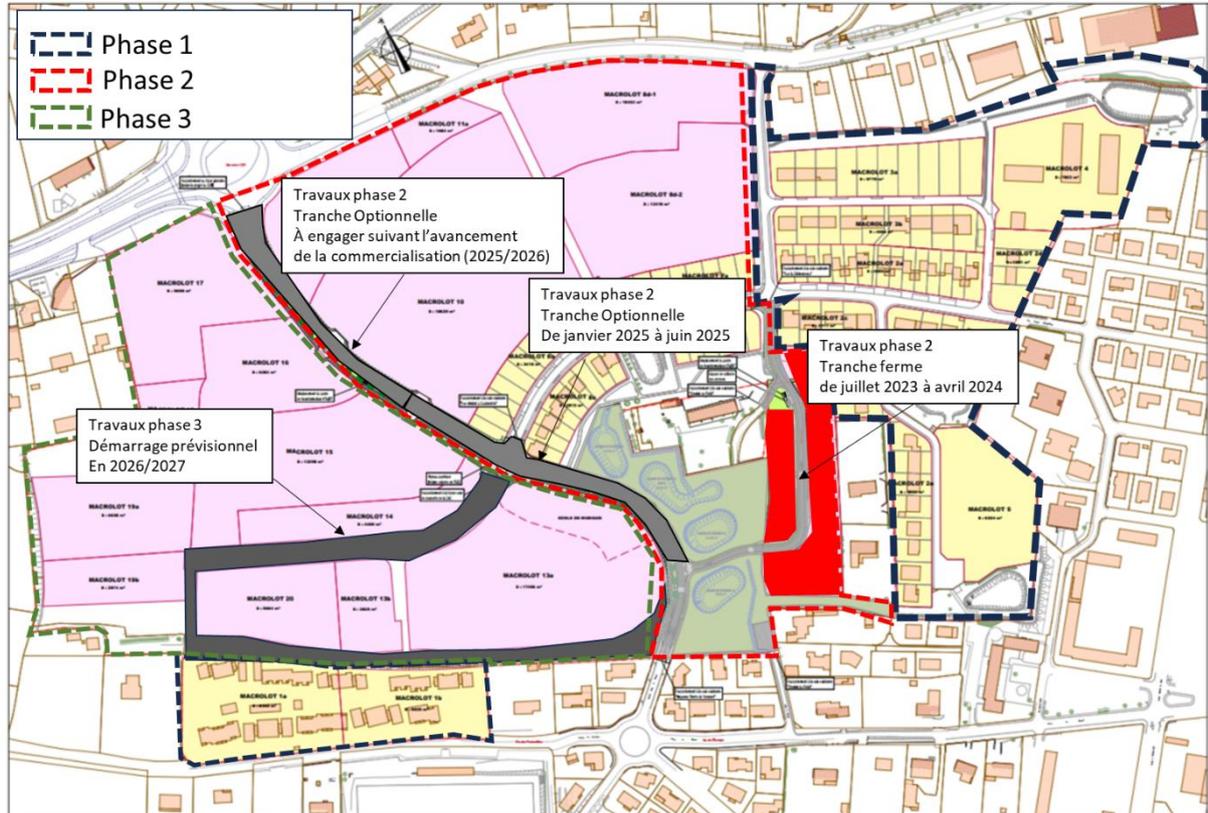
- La réalisation des terrassements et de la voirie ;
- Les réseaux humides (EP/EU et AEP) ;
- Les réseaux secs (BT/TELECOM et Eclairage public) ;
- Sont également intégrés dans ces travaux de pérennisation des cheminements piétons et du belvédère situés plus au sud.



Travaux d'extension de la Rue Louis Naudinat

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Lot 3 – Réseaux secs : électricité, télécom et éclairage public attribué à l'entreprise CAZAL (mandataire du groupement CAZAL/DEBELEC) pour un montant de 254 807,50 € H.T. (dont 114 022,25 € H.T. pour la tranche ferme et 140 785,25 € H.T. pour la tranche optionnelle 1.

Lot 4 – Aménagement paysagers attribué à l'entreprise CLARAC pour un montant de 60 802,22€ H.T. (dont 13 373,62 € H.T. pour la tranche ferme et 47 428,60 € H.T. pour la tranche optionnelle 1)

Les travaux de la tranche ferme de la phase 2 ont débuté en juillet 2023 et ont été réceptionnés le 10 avril 2024.

Les avenants des travaux de la tranche ferme :

Lot n°1 (terrassement, voirie, réseaux eau pluviales) :

- Un 1<sup>er</sup> avenant en plus et moins-value d'un montant de 2 172,43 € H.T. a été notifié à l'entreprise afin d'intégrer la suppression d'un branchement sur le programme des côteaux du Périé et le rajout d'un raccordement au réseau d'eaux pluviales pour le macro-lot 13 ;
- Un 2<sup>ème</sup> avenant en plus-value d'un montant de 9 160 € H.T. afin d'intégrer la réalisation de la clôture et portillon de la propriété Mario ainsi que le raccordement aux réseaux tel que négocié lors de l'acquisition de la parcelle section AP n°407 ;
- Un 3<sup>ème</sup> avenant en plus-value d'un montant de 7 400 € H.T. afin d'intégrer les travaux d'adaptation nécessaires à la desserte de la parcelle section BA N°24 (ancienne propriété Williamson) ;
- Un 4<sup>ème</sup> avenant en plus-value d'un montant de 23 743,68 € H.T. permettant de prendre en compte l'adaptation nécessaire à l'optimisation et élargissement de la future voie principale qui deviendra un boulevard de liaison (élargissement à 6 m).



Boulevard depuis l'avenue de l'Europe



Rue Gérard Grimaud

**Lot n°2 (réseaux humides : eaux usées et adduction d'eau potable) :**

- Un 1er avenant en plus et moins-value d'un montant de 272,15 € H.T. a été notifié à l'entreprise afin d'intégrer la suppression d'un branchement sur le programme des côteaux du Périé et le rajout d'un raccordement au réseau d'eaux pluviales pour le macro-lot 13 ;
- Un 2eme avenant d'un montant de 3 607,00 € H.T. afin d'intégrer les travaux d'adaptation nécessaires à la desserte de la parcelle section BA N°24 (ancienne propriété Williamson) ;

**Lot n°3 (réseaux secs : électricité, télécom et éclairage public) :**

- Un 1er avenant en plus et moins-value d'un montant de 4 312,10 € H.T. a été notifié à l'entreprise afin d'intégrer la suppression d'un branchement sur le programme des côteaux du Périé et l'enfouissement du réseau télécom et BT existant sur le chemin du Périé ;
- Un 2eme avenant d'un montant de 1 108,50 € H.T. afin d'intégrer les travaux d'adaptation nécessaires avec la mise en place d'une gaine HTA afin d'intégrer une intervention décalée d'ENEDIS pour alimenter le poste transformateur.

Les travaux de la tranche optionnelle de la phase 2 ont été affermis au mois de mai 2025 afin notamment de répondre aux besoins du chantier de l'école de musique. L'objectif étant de permettre un accès chantier et répondre aux besoins d'évacuation des eaux usées et pluviales et alimenter la parcelle en adduction d'eau potable.

La poursuite de ces travaux se fera au fur et à mesure des besoins de la commercialisation.

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

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

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

Le montant prévisionnel de la réalisation de ces travaux est estimé à environ 1 492 000 € H.T. et elle permettra la poursuite de l'avenue de l'Amiral Coulonndres et ainsi la viabilisation des macro-lots 13, 14, 15b, 17 et 18. Sont pris en compte l'ensemble des travaux de viabilisation dont la réalisation des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des bassins de rétention correspondants. Cette tranche sera engagée selon les besoins de la commercialisation et lorsque la trésorerie le permettra.

IV - COMMERCIALISATION

IV - 1 Plan de repérage



## IV - 2 Commercialisation 2024

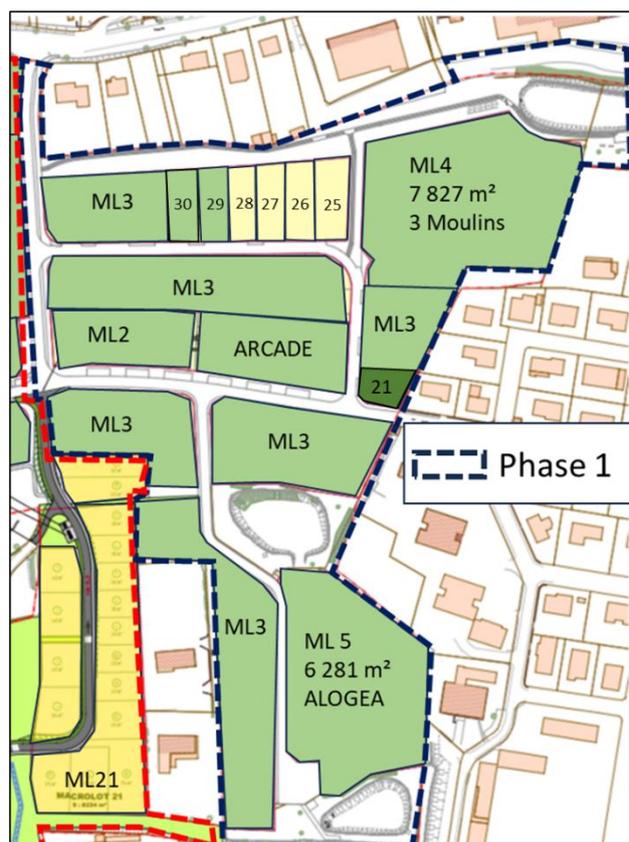
### IV - 2 - 1 Détail des ventes

Lots	ACQUEREUR	Date de signature de la promesse de vente	Date de signature de l'Acte authentique	SURFACE en m <sup>2</sup>	Total en € H.T.
Lot 29 Phase 1	Mme COLSON	26/12/2023	18/04/2024	562	43 326,11 €
Lots 25/26/27	Apartages	en cours		1 924	130 594,31 €

Lots	ACQUEREUR	Date de signature de la promesse de vente	Date de signature de l'Acte authentique	SURFACE en m <sup>2</sup>	Total en € H.T.
ML11a	Ville de Castelnaudary	-	23/12/2024	797	32 692,00 €
ML15 a	CCCLA	-	23/12/2024	3998	221 000,00 €
ML10 A	ALOEAE	-	30/06/2025*	12 302	374 488,32 €
ML11 B	ALOEAE	-	30/06/2025*	6 722	250 000,00 €

Détails la commercialisation des terrains en 2024 :

Phase 1 :



Le lot 29 a quant à lui fait l'objet d'un compromis de vente en 2023 avec une régularisation d'acte authentique en avril 2024.

## Phase 2 : Programme des côteaux du Périé (ML21)

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

Au 31 décembre 2024, 12 actes de ventes étaient signés. Début avril, 1 acte authentique supplémentaire était signé, 3 lots restaient à vendre.

La promesse signée sur le lot n°9 a été annulée en raison d'un refus de financement. Le lot a été remis en commercialisation.

Un acte supplémentaire a été signé le 7 avril 2025.

A la mi-avril 2025 il restait 3 parcelles à commercialiser (dont une signature de promesse en cours sur le lot n°9).

Lots	ACQUEREUR	Date de signature de la promesse de vente	Date de signature de l'Acte authentique	SURFACE en m <sup>2</sup>	Total en € H.T.
1	M. MEHRAZ	10/11/2023	02/05/2024	468	48 203,19 €
2	M. MADI MARI	23/10/2023	16/04/2024	440	45 498,20 €
3	M. BOUKHIRANE	08/11/2023	30/04/2024	532	54 119,79 €
4	M. LACOMBE	02/11/2023	30/04/2024	626	63 990,06 €
5	M. GRAMMONT	26/10/2023	16/04/2024	438	48 260,90 €
6	Mme CAPDEVILLE	24/10/2023	16/04/2024	328	36 850,17 €
7	M. PETIT	14/11/2023	30/07/2024	318	36 836,96 €
8	M. KIEFFER	07/11/2023	16/04/2024	325	36 846,21 €
9	M. AMRI	30/05/2024	Promesse annulée	331	36 854,14 €
10	M. HUBINCU	15/11/2023	18/07/2024	337	35 902,73 €
11	M. HUBINCU	15/11/2023	18/07/2024	356	37 926,92 €
12	M. SPATALEI	24/11/2023	03/05/2024	506	52 250,77 €
13	M. BONNERY	11/01/2024	14/05/2024	578	59 263,92 €
14	M. BERKANE	27/09/2024	07/04/2025	672	66 410,11 €
15	libre				
16	libre				



Coteaux du Périé

## **IV – 2 – 2 Prospects**

Malgré un contexte difficile, 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.

### **1) 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 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>.

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

Présenté à la fin du mois de janvier 2023, le permis a fait l'objet d'un avis réservé portant sur plusieurs imprécisions et faisant état d'une SDP supérieure à celle autorisée liée à l'intégration de 3 logements collectifs supplémentaires pour assurer le bilan d'opération. Les élus ont consenti à une augmentation de la SDP maximale autorisée de 5 100 m<sup>2</sup> pour permettre la sortie du projet 100 % privé et qualitatif architecturalement.

Un arrêté de permis a été délivré en date du 22 mai 2023.

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

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

Suite à ce désistement, la Ville a mis en relation VESTIA avec la société ALOGEA en donnant son accord pour qu'une partie du programme soit réalisé en locatif social et une seconde en accession à la propriété.

Le programme a été retravaillé en deux tranches :

- Une 1<sup>ère</sup> tranche de 24 maisons individuelles,
- Une seconde tranche de 39 logements collectifs et 7 maisons individuelles.

Un permis de construire modificatif intégrant les deux tranches a été déposé en mars 2024 avec un arrêté obtenu fin avril 2024.

La signature de l'acte authentique (portant sur la tranche 1, pour un montant de 374 488 € H.T.) a une nouvelle fois été repoussée jusqu'à la purge du permis de construire modificatif. VESTIA indiquant que ce délai était nécessaire pour pouvoir constituer une Garantie Financière d'Achèvement dans le cadre de la VEFA à passer avec ALOGEA.

La vente de la deuxième tranche, pour un montant de 445 628 € H.T., n'étant quant à elle plus programmée (celle-ci a été rapidement proposée à d'autres opérateurs).

VESTIA a sollicité un nouveau report de signature d'Acte Authentique faisant état de difficultés pour atteindre le prix de vente en VEFA annoncé à ALOGEA. Le procédé constructif en bâtiment modulaire bois ne permettant d'atteindre les seuils annoncés, VESTIA a proposé à ALOGEA de revenir à un procédé constructif traditionnel mais avec un objectif de performance de niveau RE 2028.

Suite à de nombreux échanges avec VESTIA qui n'ont toutefois pas abouti, et face à l'incapacité de signer un acte authentique (sur la tranche 1 comme sur la tranche 2), il a été décidé en accord avec la commune, de mettre un terme aux discussions engagées avec le promoteur.

## **2) COGEDIM**

COGEDIM a fait part de son intérêt pour les macro-lots 12, 11b (ancien macro-lot Kalélithos) et ML10b (2ème tranche du programme VESTIA).

Le promoteur n'a toutefois pas été en mesure de proposer un programme de logements privés tel qu'envisagé dans le cadre de la ZAC. Le programme proposé répondait exclusivement à du logement social et sans être en mesure de s'inscrire dans le montant des recettes inscrites au CRAC approuvé. En accord avec la Ville de Castelnaudary, il n'a pas été donné de suite favorable à l'offre proposée.

## **3) ALOGEA**

Face aux difficultés rencontrées avec VESTIA et aux besoins d'ALOGEA, les discussions se sont engagées directement avec le bailleur pour lui proposer une vente directe des macro-lots destinés initialement à VESTIA.

ALOGEA, par un courrier du 10 janvier 2025 a fait part de son intérêt pour l'acquisition du ML10a et ML11b. Acquisition au prix bilan pour le ML10a sur la base du programme qui devait être réalisé par VESTIA.

Pour le ML11b, le prix proposé est de 250 000 € H.T. avec une surface de plancher réduite par rapport au programme imaginé initialement par KALELITHOS.

Un acte authentique devrait être signé d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2025 sur les deux macro-lots.

## **4) A3S**

L'association Santé Social Solidarité (A3S) a pris contact avec la Ville de Castelnaudary dans le cadre de recherche de foncier pour la réalisation de son site principal (hébergement, administration et activité de jour pour des enfants en difficultés).

Plusieurs macro-lots ont été proposés. L'association doit préciser le contour de son programme et revenir vers nous courant 2025.

## **5) APART'AGES**

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

Une étude de faisabilité pour l'implantation d'un programme de 10 logements a été validée sur le principe par la Ville de Castelnaudary et par THEMELIA. La signature d'une promesse de vente est en cours de programmation pour l'acquisition de 3 parcelles situées rue Simone de Beauvoir pour un montant de 130 292,89 € H.T. et une surface de plancher constructible de 667 m<sup>2</sup>. La promesse de doit être signée avant l'été 2025 avec la signature d'un acte authentique attendue pour la fin 2025. Le permis de construire a d'ores et déjà été déposé et il est en cours d'instruction.

## **6) M INVEST**

M-INVEST, promoteur toulousain, s'est manifesté en novembre 2024 afin d'étudier une faisabilité sur le ML11b. Spécialisé dans les programmes de 20 à 30 logements, une proposition a pu être formulée sur le macro-lot mais avec une production uniquement de logements sociaux. Au regard des discussions engagées avec ALOGEA, il a été convenu en accord avec la Ville de Castelnaudary, de ne pas donner de suite favorable à la proposition.

## **7) SOGEPROM**

Suite à un premier contact avec la Ville de Castelnaudary sur un projet qui n'a pas pu aboutir, les éléments concernant le ML12 et le ML11b ont été transmis au groupe SOGEPROM en avril 2024. Celui-ci n'a pas donné suite.

## **8) Le groupe CARRERE**

Un contact a été pris avec le groupe CARRERE à la fin du mois de mars 2025 à qui il a été présenté les macro-lots 12 et 10b. Aucune suite n'a été donnée par le promoteur.

## **9) KAUFFMAN AND BROAD**

Il a également été proposé au groupe KAUFFMAN AND BROAD de se positionner sur les macro-lots 12 et 10b. A ce jour, le promoteur n'a pas donné suite.

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

Macro-lots	Typologie	Surfaces	Réalisé au 31/12/2023		Réalisé en année 2024		Reste à réaliser		Total prévu CRAC 2024	
			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>	39	1 575 196 €	1	43 326 €	11	174 026 €	51	1 792 548 €
M2 ARCADE	PSLA	4 535 m <sup>2</sup>	15	185 000 €	0	0 €	0	0 €	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 €
ML4-3 Moulins	Logts coll.sociaux	7 827 m <sup>2</sup>	60	329 314 €	0	0 €	0	0 €	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 €
	PSLA		11		0	0 €	0	0 €	11	0 €
<b>Sous Total Phase 1</b>		<b>53 505 m<sup>2</sup></b>	<b>212</b>	<b>2 654 569 €</b>	<b>1</b>	<b>43 326 €</b>	<b>11</b>	<b>174 026 €</b>	<b>224</b>	<b>2 871 921 €</b>
<b>Phase 2</b>										
Balcons du Canal	logts individuels	11 222 m <sup>2</sup>	35	1 056 420 €	0	0 €	0	0 €	35	1 056 420 €
ML8D	Lotisseur Marcou Habitat	10 434 m <sup>2</sup>	38	366 188 €	0	0 €	0	0 €	38	366 188 €
ML8e	Lotisseur (URBAT)	12 418 m <sup>2</sup>	70	617 341 €	0	0 €	0	0 €	70	617 341 €
ML10a	ALOGEA	12 302 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	24	374 488 €	0	374 488 €
ML10b	ALOGEA	6 337 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	43	445 628 €	0	445 628 €
ML11b	Lotisseur	6 722 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	38	250 000 €	38	250 000 €
ML11a	ML11 (stationnement communal)	797 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	32 692 €	0	0 €	0	32 692 €
ML12	Logts. Coll. Privés	7 466 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	35	520 750 €	35	520 750 €
	Commerces		0	0 €	0	0 €	0	155 000 €	0	155 000 €
<b>Sous total Phase 2</b>		<b>61 361 m<sup>2</sup></b>	<b>143</b>	<b>2 039 949 €</b>	<b>0</b>	<b>32 692 €</b>	<b>140</b>	<b>1 745 866 €</b>	<b>283</b>	<b>3 818 507 €</b>
<b>Phase 3</b>										
ML21	Lots individuels	8 120 m <sup>2</sup>	0	0 €	12	555 950 €	4	259 050 €	16	815 000 €
ML15 a	Ecole de Musique	3 998 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	221 000 €	0	- €	0	221 000 €
ML15b	Lotisseur	9 081 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	11	499 455 €	11	499 455 €
ML13	Lotisseur	20 281 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	26	1 014 050 €	26	1 014 050 €
ML14	Lots individuels	4 469 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	14	478 183 €	14	478 183 €
ML16	Coll. Privés	17 200 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	68	859 980 €	68	859 980 €
ML17	Lotisseur	10 204 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	25	561 220 €	25	561 220 €
ML18	Lotisseur	5 664 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0 €	9	311 520 €	9	311 520 €
<b>Sous total Phase 3</b>		<b>87 137 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>	<b>12</b>	<b>776 950 €</b>	<b>157</b>	<b>3 983 458 €</b>	<b>169</b>	<b>4 760 408 €</b>
<b>Total</b>		<b>202 003 m<sup>2</sup></b>	<b>355</b>	<b>4 694 518 €</b>	<b>13</b>	<b>852 968 €</b>	<b>308</b>	<b>5 903 350 €</b>	<b>676</b>	<b>11 450 837 €</b>

## **IV – 2 – 4 Evolution des recettes**

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

La totalité des 35 lots individuels des Balcons du Canal a été commercialisée au 26 septembre 2022.

### **IV – 2 – 4 – 2 Programme de lots individuels sur les Vallons du Griffoul (1<sup>ère</sup> phase)**

Les recettes de cessions n'évoluent pas. Il reste 4 lots individuels à la commercialisation pour un montant de recettes attendu de 176 026 €H.T. (dont les 3 lots doivent faire l'objet d'une signature de promesse de vente d'ici le début du 2<sup>ème</sup> semestre 2025 et un acte authentique avant fin 2025 avec l'association « Apart'Agés »). Il est précisé que le permis de construire a d'ores et déjà été déposé et obtenu.

### **IV – 2 – 4 – 3 Programme de lots individuels du ML 21 (Coteaux du Périé)**

Les recettes de cession n'évoluent pas. Sur les 16 lots individuels, 12 ont été vendus en 2024, 1 en 2025. Il ne restera donc plus que 3 lots à commercialiser (dont une signature de promesse de vente en cours de programmation sur le lot n°9).

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

Comme évoqué précédemment :

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

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

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

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

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

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

- 210 € H.T./m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie logements du ML12
- 200 € H.T./m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie commerces/services du ML12

- 50 € H.T. du m<sup>2</sup> de terrain pour le ML 16 et le ML 13 qui rencontrent soit des contraintes de topographie pour le ML13, soit des bâtiments à démolir pour le ML16 ;
- 55 € H.T. du m<sup>2</sup> de terrain pour les ML15b, 17 et 18 qu'il est prévu de commercialiser en fin d'opération (à partir de 2028) ;

Le contexte nous conduit toutefois à être prudent en matière de rythme de commercialisation.

Par ailleurs, nous avons été alertés par la Ville de Castelnaudary que la DDTM de l'AUDE étant en train de réviser son PPRI. Dans ce cadre, la phase 3 de la ZAC serait concernée par :

- Sur une surface relativement importante des aléas faibles sur une surface relativement importante (avec l'obligation de réaliser un plancher de construction 20 cm au-dessus de la côte moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment) ;
- dans une moindre mesure, une partie de la zone est classée en aléas modérés (le plancher doit être à + 0,70 cm par rapport à la côte moyenne du terrain naturel) ou fort (zone inconstructible). Si ce zonage devait rester tel quel, le ML15 serait fortement impacté.

Le zonage proposé par la DDTM interroge au regard de la topographie du terrain, une réunion est donc en cours de programmation pour aborder les questions techniques. Si ce zonage venait à ne pas évoluer, celui-ci impacterait les recettes attendues de l'opération.

#### **IV - 2 - 5 Echéancier prévisionnel**

L'échéancier prévisionnel ci-joint prend en compte :

- Le solde de la commercialisation du ML3, soit un lot individuel par an (ce rythme de commercialisation pourrait être revu si une suite favorable se confirme avec le programme Apart'Ages) ;
- La signature prévisionnelle d'un acte authentique supplémentaire en 2025 et 2 actes authentiques pour le ML21 en 2026 ;

Macro-lots	Reste à commercialiser en nbre de logts	Reste à commercialiser en € H.T.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
<b>Phase 1</b>									
ML 3(en € H.T.)		174 026 €	130 594 €		43 432 €				174 026 €
ML 3(nbre de logts) - lots individuels	11 logts		10		1				11 logts
<b>Total phase 1</b>	<b>11 logts</b>	<b>174 026 €</b>	<b>130 594 €</b>	<b>0 €</b>	<b>43 432 €</b>	<b>0 €</b>			<b>174 026 €</b>
<b>Phase 2</b>									
ML 10 a lotisseur (ALOGEA)		374 488 €	374 488 €						374 488 €
ML 10 a (nbre de logts)	24 logts		24						24 logts
ML 10 b lotisseur		445 628 €			445 628 €				445 628 €
ML 10b lotisseur	43 logts				43				43 logts
ML11a(stationnement Ville de Castelnaudary)									0 €
ML 11b		250 000 €	250 000 €						250 000 €
ML 11b (nbre de logts)	38 logts		38						38 logts
ML 12 logts		520 750 €		520 750 €					520 750 €
ML 12 (nbre de logts)	35 logts			35 logts					35 logts
ML 12 (commerces et services)		155 000 €		155 000 €					155 000 €
<b>Total phases 2 en € H.T.</b>	<b>140 logts</b>	<b>1 745 866 €</b>	<b>624 488 €</b>	<b>675 750 €</b>	<b>445 628 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 745 866 €</b>
<b>Phase 3</b>									
ML 21 (lots individuels)		259 050 €	103 264	155 786 €					259 050 €
ML21 (nbre de logts)	4 lots		2	2					4 logts
ML 15a Ecole de Musique		0 €							0 €
ML13 (lotisseur ?)		1 014 050 €			1 014 050 €				1 014 050 €
ML13 (Nbre de logts)	26 logts				26				26 logts
ML15b (lotisseur)		499 455 €					499 455 €		499 455 €
ML15 (lotisseur) (Nbre de logts)	11 logts						11		11 logts
ML 14 (lots individuels)		478 183 €			478 183 €				478 183 €
ML14 (lots individuels) (Nbre de logts)	14 logts				14				14 logts
ML 16 (Collectifs privés)		859 980 €				859 980 €			859 980 €
ML16 (Collectifs privés) (Nbre de logts)	68 logts					68			68 logts
ML 17 (Lotisseur ?)		561 220 €						561 220 €	561 220 €
ML17 (Lotisseur ?) (nbre de logts)	25 logts							25	25 logts
ML 18 (lotisseur ?)		311 520 €				311 520 €			311 520 €
ML18 (Lotisseur) ( Nbre de logts)	9 logts					9			9 logts
<b>Total phases 3 en € H.T.</b>	<b>153 logts</b>	<b>3 983 458 €</b>	<b>103 264 €</b>	<b>155 786 €</b>	<b>1 492 233 €</b>	<b>1 171 500 €</b>	<b>499 455 €</b>	<b>561 220 €</b>	<b>3 983 458 €</b>
<b>Total phases 1+2+3 en € H.T.</b>		<b>5 903 350 €</b>	<b>858 346 €</b>	<b>831 536 €</b>	<b>1 981 293 €</b>	<b>1 171 500 €</b>	<b>499 455 €</b>	<b>561 220 €</b>	<b>5 903 350 €</b>
<b>Total phases 1+2+3 en nbre de logts</b>	<b>304 logts</b>		<b>74 logts</b>	<b>37 logts</b>	<b>84 logts</b>	<b>77 logts</b>	<b>11 logts</b>	<b>25 logts</b>	<b>308 logts</b>

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

Actions de communication réalisées en 2024 et 2025 :

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

## **V - BILAN**

### **V- 1 Les dépenses**

#### **V - 1 - 1 Les études**

Le poste « études » n'a globalement pas évolué par rapport au CRAC 2023.

#### **V- 1 - 2 La maîtrise du foncier**

Le poste maîtrise du foncier n'a pas évolué depuis le CRAC 2023.

#### **V - 1 - 3 Les travaux**

Le poste travaux n'évolue pas par rapport au CRAC 2023. Les avenants aux marchés de travaux passé dans le cadre de la réalisation de la Rue Gérard Grimaud (ML21) et l'amorce du boulevard ont pu être absorbés par la ligne divers et imprévus sans impact sur le bilan.

#### **V - 1 - 4 Les dépenses diverses**

Le poste dépenses diverses n'a pas évolué depuis le CRAC 2023.

#### **V - 1 - 5 Les frais financiers**

Le montant prévisionnel des frais financiers n'évolue que légèrement au regard du CRAC 2023 approuvé.

#### **V - 1 - 6 Rémunération de THEMELIA**

La rémunération de THEMELIA, au regard de la stabilité du montant prévisionnel des dépenses et des recettes, n'évolue pas par rapport au CRAC 2023.

## **V- 2 Les recettes**

Le montant des recettes n'évolue que très légèrement au regard du CRAC approuvé (+ 9 905 €).

### **V - 2 - 1 les cessions**

Le montant des cessions évolue (- 453 788 €) par rapport au CRAC 2023, notamment en raison de l'inscription de l'apport en nature des parcelles fournies par la Ville pris en compte sur la ligne bilan des versements de la collectivité, sans toutefois avoir d'impact sur le montant global des recettes.

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

La participation de la collectivité n'évolue pas par rapport au dernier CRAC approuvé.

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

- Pour une partie, sous couvert d'un apport en nature de terrains appartenant au concédant et situés sur la ZAC pour un montant de 458 124 € ;
- Pour le solde par apport en numéraires, couvrant la différence entre l'apport en nature, soit un montant estimé à 829 006 € dont 19 006 € pour compenser la perte de recettes liées au foncier consommé par le giratoire réalisé par le Conseil Départemental de l'Aude. Cette participation en numéraire a fait l'objet de versements en fonction des besoins tels qu'ils apparaissaient sur les prévisions budgétaires actualisées définies dans les CRACL, réalisés annuellement. Il reste à verser sur cette participation 40 288 € jusqu'en 2024 (soit 21 282 € en 2023 et 19 006 € en 2024) ;
- 69 684 €H.T. (soit 83 620,80 € T.T.C) versés en 2020 par la collectivité en participation à titre de complément de prix dans le cadre de la cession du ML8d (Marcou Habitat).

## **VI - FINANCEMENT**

- La Banque des Territoires avait accordé une prorogation jusqu'au 1/11/2023 (pour une fin de la CPA en 2024) du prêt Gaïa s'élevant à 1 850 000 € ; à ce jour, l'emprunt a été intégralement remboursé à hauteur de 1 898 000 € (frais financiers inclus),
- Elle a également accordé l'aménagement du 2<sup>ème</sup> prêt jusqu'à la fin de la CPA (prorogé jusqu'au 28 juillet 2030). Ce prêt fait l'objet d'une garantie de la Ville de Castelnaudary.
- Un emprunt de 2 500 000 € a été mobilisé auprès de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées pour une durée de 6 ans (soit jusqu'à la fin de la CPA). Ce prêt a également fait l'objet de la garantie de la Ville de Castelnaudary.

La trésorerie positive de l'opération sur l'exercice 2024 a permis de générer des frais financiers à hauteur de 5 569 €.

## **CONCLUSION (montant à caler une fois le bilan arrêté)**

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

- Des dépenses d'environ 13 000 562 €H.T.

- Des recettes d'environ 13 000 562 €H.T. réparties de la manière suivante :
  - 11 450 835 € de recettes de cession de lots et de macro-lots ;
  - L'apport en nature à l'opération de 31 531 m<sup>2</sup> de terrain d'une valeur de 458 124 € par la Ville de Castelnaudary
  - 829 680 € de participation de la collectivité et 69 684 €H.T. de participation de complément de prix,
  - 192 913 € de produits divers

## ANNEXE

- ✓ Bilan au 31/12/2024