

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

Matière : Urbanisme

Sous matière :
Documents d'urbanisme

OBJET :
**ZAC « LES
VALLONS DU
GRIFFOUL » -
APPROBATION
DU COMPTE
RENDU ANNUEL
A LA
COLLECTIVITE
LOCALE -
EXERCICE 2016**

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPALX EN SERVICE EST
DE 31

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCATION CONSEIL
EN DATE DU : 24.10.2017

AFFICHAGE EN DATE
DU : 24.10.2017

PUBLICATION DE LA
PRESENTE EN DATE
DU :

07 NOV. 2017

Séance du Conseil Municipal du 30 Octobre 2017,
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 : GREFFIER Philippe, GIRAL Hélène, DEMANGEOT François, GUILHEM
Evelyne, CASTILLO Jean-Claude, SOL Philippe, RATABOUIL Jacqueline, GUIRAUD
Philippe, BATIGNE Brigitte, TAURINES André, ZAMAI Giovanni, BESSET Jacqueline,
GARRIGUES Michel, GRIMAUD Bernard, BOUILLEUX Denis, ESCAFRE Elisabeth,
RUIZ Patricia, BARTHES Chantal, EL KHAZ Sarah, SOULIER Agnès, BUSTOS Jean-
Paul, THOMAS-DAIDE Hélène, LINO Stéphanie, CHOPIN Marie-Christine, THOMAS
Guy, ISSALYS Jeanne, THOMAS Eric,

Formant la majorité des Membres en exercices.

Procurations :

Mme CATHALA-LEGUEVAQUES Nicole donne procuration à Mme GUILHEM
Evelyne,

M. VERONIN-MASSET Jean-François donne procuration à M. BOUILLEUX Denis,

Mme CHABERT Sabine donne procuration à M. GREFFIER Philippe,

Mme POUPEAU Nathalie donne procuration à M. BUSTOS Jean-Paul,

M. RATABOUIL Michel donne procuration à Mme BATIGNE Brigitte,

Secrétaire : Mme Sarah EL. KHAZ,

Monsieur le Maire rappelle que par convention publique d'aménagement (CPA)
du 18 juillet 2005 rendue exécutoire le 28 juillet 2005 et complétée par les
avenants des 21 novembre 2007, 28 décembre 2007, 21 octobre 2008, 30
décembre 2009 et 1^{er} décembre 2016, la Commune a confié à la SEM 81
devenue THEMELIA, l'aménagement de la ZAC « Les Vallons du Griffoul »,
jusqu'au 28 juillet 2024.

Cette concession d'aménagement prévoit, conformément aux articles L. 305 du
Code de l'Urbanisme et L. 1523-3 du Code Général des Collectivités
Territoriales, que l'aménageur doit présenter chaque année un compte rendu
annuel à la collectivité (CRAC) 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 CRAC de l'exercice 2016 établi par la Société
THEMELIA dont les principaux éléments de ce rapport sont les suivants :

- Etudes : le poste n'évolue pas au regard du CRAC 2015 (28 280 €).
- Maîtrise du foncier : le poste n'évolue pas au regard du CRAC 2015
(2 674 675 €). Aucune acquisition n'a été réalisée en 2016. Seule la
régularisation de l'expropriation du GFA de Chabéry (620 000 €) est
décalée de 2016 à 2017.

- Travaux : le poste n'évolue pas au regard du CRAC 2015 (7 604 764 €). Le montant des travaux intègre le cout de démolition de la Ferme du Périé
- Dépenses diverses : le poste n'évolue pas au regard du CRAC 2015 (798 637 €)
- Frais financiers : le montant n'évolue pas au regard du CRAC 2015 (763 316 €)
- Rémunération de la SEM : le montant n'évolue pas au regard du CRAC 2015 (905 762 €).

Le bilan prévisionnel 2015 – 2024 est équilibré et identique au CRAC de l'exercice précédent. Il fait apparaitre un montant total de 12.775 000 € HT de dépenses et 12 775 000 € de recettes dont 11 914 000 € de recettes de cession de lots et de macro-lots, 810 000 € HT de participation de la collectivité et 51 180 € HT de produits divers.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2016, annexé à la présente.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux et Enseignement Supérieur en date 26 octobre 2017,

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES AVOIR DELIBERE**

APPROUVE le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2016.

DECIDE d'inscrire la participation financière de la Ville correspondante selon l'échéancier proposé au CRACL 2016.

ADOpte A L'UNANIMITE

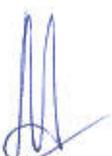
Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme au registre.

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

CASTELNAUDARY, le 30 Octobre 2017.

Ampliation faite le :
06 NOV. 2017
Certifiée exécutoire par réception
en Préfecture le :
02 NOV. 2017
Par publication le :
07 NOV. 2017
Par délégation,
Le Directeur Général des Services



Hervé ANTOINE



Le Maire,

Patrick MAUGARD
Patrick MAUGARD

Accusé de réception de Préfecture du 02.11.2017
N°011-211100763-20171030-2017-253-DE

C. Liba
C. DES
10 AVR 2017
DIR. JUR. URBANISME FONCIER PATRIMOINE

MAIRIE DE CASTELNAUDARY
Monsieur le Maire
Cours de la République
BP 1100
11491 CASTELNAUDARY CEDEX

Albi, le 30 mars 2017

Objet : ZAC Les Vallons du Griffoul - Castelnaudary
Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale
Affaire suivie par : Alexandre GRIGGO
N/Réf. : OP 1267



Monsieur le Maire,

La concession d'aménagement intervenue avec THEMELIA prévoit, conformément aux articles L.305 du Code de l'Urbanisme et L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, que l'aménageur doit présenter chaque année un compte-rendu annuel à la collectivité sur le déroulement de l'opération, du point de vue administratif, études, réalisation et financier.

L'ensemble des documents est soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la collectivité.

Vous trouverez ci-joint les pièces relatives à l'exercice 2016, pour la ZAC Les Vallons du Griffoul, à savoir : CRACL 2016 et ses annexes y afférentes.

Dans l'attente de la délibération de votre conseil municipal approuvant ces différents documents,

Veillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre parfaite considération.

Le Directeur Adjoint
Nicolas BISCHOFF

Le Directeur Général
Philippe QUILLET

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

EXERCICE 2016

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

mars 2017

SOMMAIRE

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

I - SITUATION ADMINISTRATIVE

Nota : En date du 4 février 2016, la SEM 81 est devenue THEMELIA et ce afin de répondre à de nouveaux axes de développement de la société.

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

Par délibération en date du 20 juin 2005, la Commune de CASTELNAUDARY a confié à la SEM 81 devenue THEMELIA, l'aménagement de la ZAC des VALLONS DU GRIFFOUL.

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

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

Conformément à son article 21, THEMELIA s'engage chaque année à établir un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération (Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale : CRACL).

Rappel de l'avancement de l'opération :

- 8 juillet 2005 : Délibération fixant les modalités de concertation publique du dossier de création
- 8 novembre 2006 : Approbation du dossier de création par délibération du Conseil Municipal
- 21 novembre 2007 : Avenant n°1 à la CPA (cf. délibération du 02 juillet 2007) : les missions foncières (acquisitions amiables et par voie judiciaire) sont confiées par la commune à un tiers (SCET), par le biais d'un marché en date du 23 mars 2007. La rémunération relative aux acquisitions foncières de THEMELIA passe de 4% à 0,75% du montant des acquisitions
- 12 décembre 2007 : Approbation du PLU par délibération – exécutoire le 17 janvier 2008
- 12 décembre 2007 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2006
- 28 décembre 2007 : Avenant n°2 à la CPA (cf. délibération du 12 décembre 2007), participation communale à l'opération d'un montant total de 610 000 € dont 200 000 € environ en apport en nature par des terrains communaux sur le périmètre de la ZAC ; modification du calcul de la rémunération de THEMELIA sans augmentation de la rémunération globale de la société (principe de la rémunération minimale)
- 20 août 2008 : Arrêté préfectoral loi sur l'eau ; 04 février 2009 : levée des prescriptions présentes dans l'arrêté du 20 août
- 29 septembre 2008 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2007
- 21 octobre 2008 : Avenant n°3 à la CPA (cf. délibération du 29 septembre 2008), prolongeant la durée de la CPA jusqu'au 27 juillet 2019 (+ 2 ans)

- 6 janvier 2009 : Arrêté préfectoral modificatif de la DRAC instituant un phasage à la réalisation du diagnostic archéologique
- 21 avril 2009 : Signature de la convention avec l'INRAP définissant les modalités de réalisation du diagnostic archéologique – 12 et 13 mai 2009 : réalisation du diagnostic sur la phase 1
- 23 octobre 2009 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2008
- 19 novembre 2009 : Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération, modifié le 4 septembre 2013 et prolongé le 21 octobre 2014
- 30 décembre 2009 : Avenant n°4 à la CPA (cf. délibération du 23 octobre 2009), qui modifie les modalités de versement de la participation de la commune prévue à l'avenant n°2
- 21 décembre 2009 : Délibérations du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC
- 27 janvier 2010 : Libération de la contrainte archéologique par la DRAC sur la phase 1
- 28 janvier 2010 : 2nd arrêté préfectoral modificatif de la DRAC actant la mise à jour des périmètres de chaque phase du diagnostic archéologique
- 29 septembre 2010, Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2009
- 25 mars 2011 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 2 des terrains
- 20 septembre 2011 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2010
- 25 avril 2012 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2011
- 26 février 2013 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 3 des terrains
- 28 octobre 2013 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2012
- 19 mars 2014 : Libération par la DRAC de la contrainte archéologique de la phase 4 des terrains
- 9 juillet 2014 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRACL 2013
- 12 septembre 2014 : Délibération du Conseil Municipal autorisant la demande de prorogation de la DUP pour une durée de 5 années supplémentaires
- 21 octobre 2014 : Arrêté Préfectoral prorogeant la durée de la DUP de 5 années supplémentaires
- 7 juillet 2015 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRAC 2014
- 23 novembre 2016 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRAC 2015
- 1^{er} décembre 2016 : Avenant n°5 à la CPA (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.

II – FONCIER

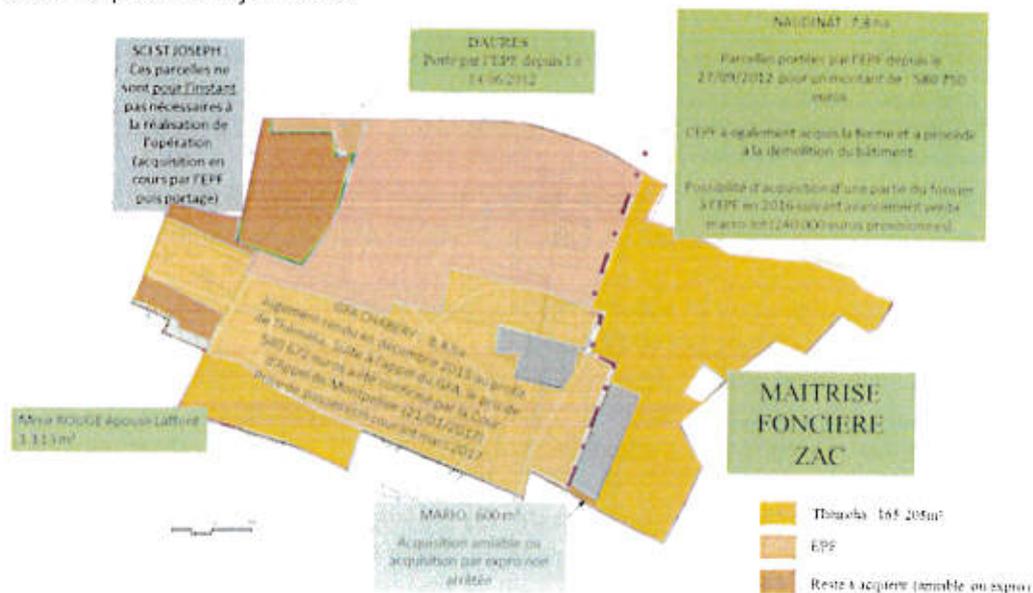
Il est rappelé que les acquisitions foncières se font phase par phase et que conformément à l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement, elles ne relèvent pas de la mission de THEMELIA. Cette prestation a été confiée à la SCET.

La date de validité de la DUP courait jusqu'au 19 novembre 2014, celle-ci a été prorogée jusqu'en novembre 2019 par arrêté préfectoral pris en date du 21 octobre 2014.

a) Les parcelles maîtrisées par THEMELIA

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

Les négociations amiables menées par la SCET dans le cadre de l'acquisition des parcelles du GFA Chabéry n'ayant pas abouties (phase 2), il a été demandé par la collectivité de lancer la procédure judiciaire.



Le mémoire valant offre a été notifié en date du 1^{er} décembre 2014 aux sœurs Combettes sur la base de l'estimation réalisée par France Domaine. Une réponse a été notifiée à THEMELIA par Mme E. Combettes qui n'acceptait pas l'estimation proposée.

L'arrêté de cessibilité a été obtenu en date du 27 février 2015. La Préfecture a saisi le juge de l'expropriation le 29 mai 2015.

Le juge de l'expropriation a confirmé son jugement en date du 3 décembre 2015 avec un prix fixé à 580 672 euros dont 526 974 euros d'indemnité principale. Ce montant est conforme au prix inscrit au bilan, soit 6 euros/m².

Le GFA a interjeté l'appel le 29 décembre 2015. Il a demandé la réformation du jugement et la fixation d'une indemnité de 17 € le m².

Une audience s'est tenue le 18 novembre 2016 suite à un appel de la part du GFA. La cour d'appel de Montpellier a confirmé le jugement de la 1^{ère} instance le 21 janvier 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^{er} février 2017 à la Caisse des Dépôts et consignations par THEMELIA, afin de permettre à THEMELIA d'entrer en possession des terrains.

Le versement de cette somme était initialement programmé en 2016 (CRAC 2015 approuvé).

La phase de diagnostic archéologique a donc été programmée par l'INRAP à la fin du mois d'avril avec un rendu du rapport attendu pour le début du mois de juin 2017. Les marchés de travaux pourront dès lors être notifiés sous réserve d'un rapport n'impliquant pas de prescriptions particulières.

b) Les parcelles maîtrisées par l'EPFL

L'EPFL porte les parcelles suivantes dans le cadre de la convention qui la lie à la Ville :

- les parcelles Naudinat (77 357 m²)
- les parcelles acquises à l'indivision Daures (2 562 m²).

Il a été convenu entre THEMELIA, la Ville et l'EPFL que les anciennes parcelles Naudinat seraient donc acquises selon les besoins de viabilisation et de commercialisation.

Une surface d'environ 27 000 m² (partie des parcelles Naudinat) sera achetée à l'EPFL pour un montant estimé de 240 000 euros H.T.

Cette acquisition permet de compléter le foncier nécessaire à la réalisation de la nouvelle tranche mais également de libérer, au besoin, le macro-lot 8d (un point de viabilisation a été réalisé lors de la 1^{ère} tranche de travaux).

Le calendrier d'acquisition du reste du foncier porté par l'EPFL sera établi selon l'avancement de l'opération et dans le cadre de la durée qui le lie à la Ville de Castelnaudary.

c) Les parcelles restant à acquérir :

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

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

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

Il est important de noter que la convention qui lie la Ville de Castelnaudary à l'EPF a été prorogée de deux ans, soit jusqu'en 2019.

d) Tableau de synthèse des acquisitions foncières

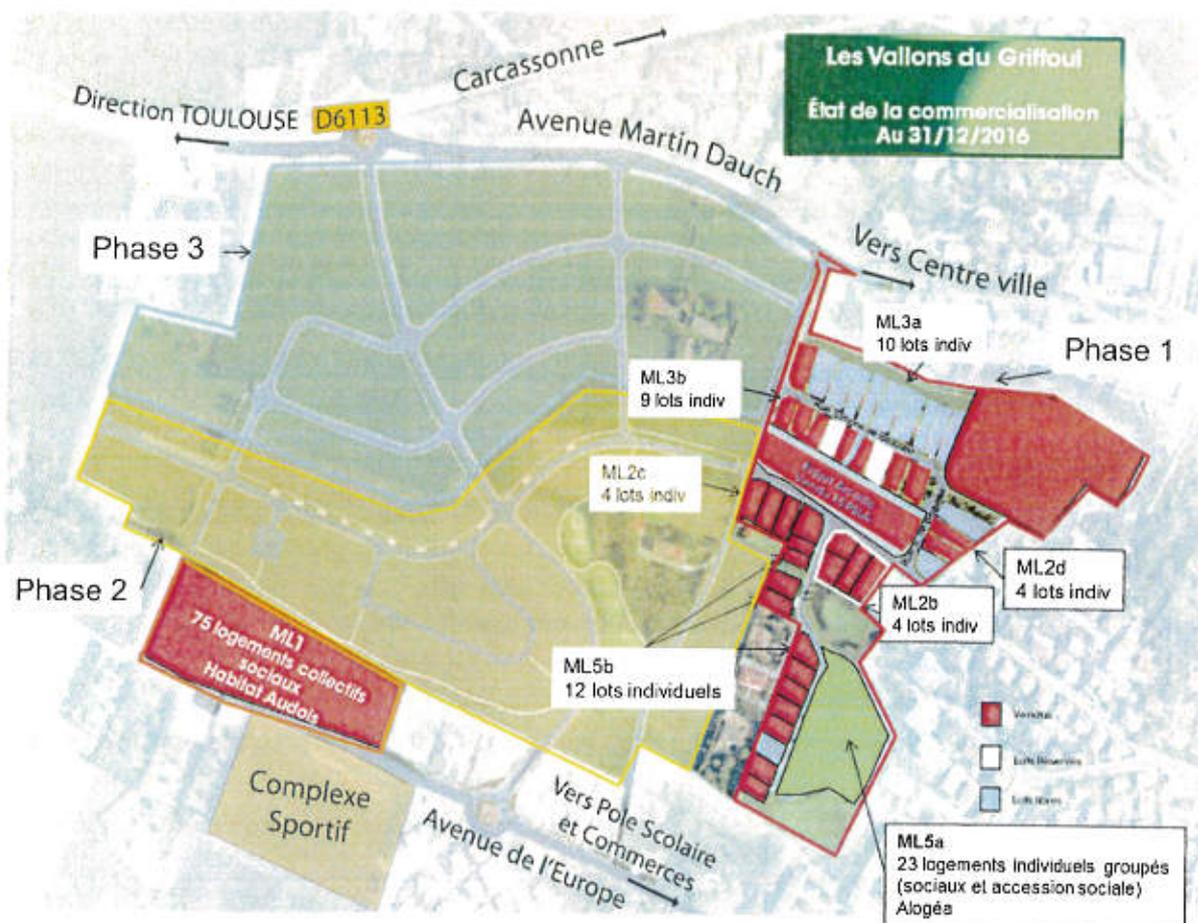
Phase 1	Thémélia	Surface	prix	état
	Ind Mario Rosset	1 834m ²	1 318 €	acquis par Thémélia
	Naudinat	45 988m ²	335 000 €	acquis par Thémélia
	Echange Roux	841m ²	6 349 €	acquis par Thémélia
	Ville de Castelnaudary	25 891m ²	188 719 €	acquis par Thémélia
	Indemnité emploi Dauras	0m ²	10 680 €	acquis par EPF
	Daumier	1 822m ²	13 843 €	acquis par Thémélia
			555 909 €	
Reste à acquérir	Merio	386m ²	15 787 €	
Total acquis		77 376m ²	555 909 €	
Total reste à acquérir		386m ²	15 787 €	
total phase 1		77 762m²	571 696 €	
Phase 2	Foncier Maîtrisé			
	Naudinat	77 357m ²	580 750 €	acquis par l'EPF
	GFA	87 829m ²	580 671 €	acquis par Thémélia (consignation février 2017)
Total reste à acquérir	rachat EPF (Naudinat)	77 357m ²	580 750 €	
total phase 2		165 186m²	1 161 422 €	
Phase 3	Foncier maîtrisé			
	EPF			
	Indivision Dauras	2 561m ²	96 800 €	acquis par l'EPF
	Foncier restant à acquérir			
	Scierie SCI St Joseph	17 257m ²	210 000 €	en cours de négociations (EPF) sans dépollution des sols
	Guilhemat/Rougé	3 807m ²	29 313 €	
	Rougé - Laffont	1 113m ²	8 570 €	
	Beille	3 167m ²	25 336 €	
total reste à acquérir		27 906m ²	370 019 €	
	gestion des imprévus (décision juge expropriation et divers)		242 103 €	
Total Phase 3		27 906m²	612 122 €	
total phase 1+2+3		270 854m²	2 345 240 €	

III - COMMERCIALISATION

III - 1 Synthèse au 31/12/2016

NOM DU ML	TYPLOGIE	SURFACE	Nb de logements	Recette prévisionnelle HT	Recette prévisionnelle HT restant à réaliser	Vendu au 31/12/2016	vendu en 2016	Avancement de la commercialisation en Euros H.T.
PHASE 1								
ML 1	collectifs sociaux	13 566	75	320 059 €	0 €	320 059 €		100%
ML 2A	IG accession sociale	4 535	15	185 000 €	0 €	185 000 €		100%
ML 2B	morcellement	1 648	3	130 586 €	0 €	130 586 €	40 173 €	100%
ML 2C	morcellement	2 167	4	190 102 €	0 €	190 102 €		100%
ML 2D	morcellement	1 987	4	156 240 €	86 488 €	69 751 €		45%
ML 3A	morcellement	5 775	10	447 989 €	397 092 €	50 897 €	50 897 €	11%
ML 3B	morcellement	4 326	9	389 571 €	85 847 €	303 725 €	46 581 €	78%
ML 4	collectifs sociaux	7 827	60	329 314 €		329 314 €		100%
	Individuels groupés sociaux		12					
ML 5A	Individuels groupés (PSLA)	6 281	11	245 000 €	245 000 €	0 €	0 €	0%
ML 5B	morcellement	5 393	12	467 939 €	33 950 €	433 989 €	0 €	93%
acomptes reçus						5 013 €		
Total Phase 1				2 861 800 €	843 364 €	2 018 435 €	137 651 €	71%

III – 2 Avancement de la commercialisation



NOTA

Fin 2016, une directive de l'administration fiscale a modifié le mode de calcul de la TVA dans le cadre de la vente de terrains à bâtir.

Jusqu'ici, la réglementation consistait à appliquer la TVA uniquement sur la différence entre le prix d'achat du terrain avant aménagement et le prix de vente après viabilisation (dite TVA sur marge).

Lors de l'achat, l'acquéreur était soumis à des droits de mutation (payés au moment de l'acte) de 5.89 %, applicables sur le prix HT. Début 2017, les directives ont été modifiées et la TVA est appliquée sur le prix total de cession. Toutefois, en contrepartie, les droits de mutation sont réduits à 0.715 % du prix HT. L'application de cette mesure entraîne, au final, une économie pour les acquéreurs sur le prix total payé au moment de l'acquisition.

Cette décision a été expliquée par téléphone, puis par courrier aux clients ayant déjà réservé un terrain, afin de leur demander leur accord pour la modification du prix de vente du terrain. Les acquéreurs concernés ont fait part de leur accord sur cette modification, à l'unanimité.

THEMELIA a également recueilli l'accord de la Collectivité pour la modification des grilles de prix sur les terrains restant à vendre.

État de commercialisation de l'habitat individuel en 2016 :

Sur les 18 lots en commercialisation :

- 2 compromis de vente ont été signés sur les lots n°38 et 41 du ML3B,
- 3 ventes ont été signées (lots n°9, 34 et 42 dont 1 acte authentique direct sur ce lot),
- 1 vente prévue en décembre 2016 a été reportée sur mars 2017 pour le lot n°41 (pas de rendez-vous possible chez le notaire en fin d'année et changement de TVA sur janvier 2017).

MACROLOT 2b (3 lots individuels)

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date Acte
9	588,00	40 173.13	47 000,00	22/05/2015	31/05/2016

Le dernier lot du macro-lot 2b a fait l'objet d'un compromis de vente le 22 mai 2015 et a été régularisé par acte authentique le 31 mai 2016.

MACROLOT 5b (12 lots individuels)

Le dernier lot du macro-lot 5b, le lot 18, a fait l'objet de nombreuses options durant l'année 2016 sans que celles-ci ne se traduisent par la signature d'un compromis de vente. Le fond de cette parcelle est marquée par un talus qui semble rendre difficile la commercialisation de ce lot. Les lots voisins confrontés aux mêmes contraintes ont toutefois été vendus en 2012.

MACROLOT 2d (4 lots individuels)

Il reste deux lots à commercialiser qui n'ont fait l'objet d'aucune option ou compromis de vente en 2016.

MACROLOT 3 a (10 lots individuels)

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date Acte
34	573.00	50 897.45	59 900.00	23/12/15	18/08/2016

Le lot 34 a fait l'objet d'une signature d'acte authentique en 2016, il reste donc 9 lots à la commercialisation sur ce macro-lot.

MACROLOT 3 b (9 lots individuels)

Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC	Date CV	Date de l'acte
38	452.00	40 636.95	49 129.00	10/12/16	15/05/17 (P)
41	498.00	44 880.00	53 823.00	20/10/16	07/03/2017
42	517.00	46 664.25	54 900.00	/	27/12/2016

Sur les 3 lots restants à la commercialisation, deux compromis de vente ont été signés en 2016 et un lot a fait l'objet d'une vente directe.

LOTS RESTANT À VENDRE AU 31/12/2016

	Lot	Surface	Prix HT	PRIX TTC
ML 5b	18	409 m ²	35 805.42 €	40 700.00
ML 2d	21	495 m ²	43 847.27 €	52600.00
	24	613 m ²	42 632,59 €	51 100.00
ML 3a	25	724 m ²	42 583.33 €	51 100.00

26	615 m ²	42 583.33 €	51 100.00
27	586 m ²	42 583.33 €	51 100.00
28	574 m ²	42 583.33 €	51 100.00
29	562 m ²	42 583.33 €	51 100.00
30	554 m ²	42 583.33 €	51 100.00
31	542 m ²	46 483.33 €	55 780.00
32	530 m ²	47 583.33 €	57 100.00
33	515 m ²	46 666.67 €	56 000.00

MACROLOT 5 - Logements collectifs :

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

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

Un accord entre la Ville et la Société Alogéa a été arrêté courant 2016 sur la base de ce programme. Un compromis de vente sera signé courant du premier trimestre 2017 pour un montant de cession de 245 000 euros H.T.

MACROLOT 8d

THEMELIA a rencontré la société SM Promotion afin de lui présenter le macro-lot 8d (macro-lot en vente à lotisseur), situé le long de l'Avenue Martin d'Auch et viabilisé dans le cadre de la première phase mais dont le foncier est aujourd'hui porté par l'EPF.

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

III - 3 Les actions menées en 2016 :

1) Les actions réalisées

- Mise à jour des outils de communication avec le nouveau nom de l'aménageur
- Campagne d'affichage dans les panneaux sucettes de la ville (du 15 au 23 mars 2017)
- Parution dans le journal municipal (mars et octobre 2016)
- Parution en première page du site internet de la ville (mars et juin 2016)
- Parution sur Facebook (mars 2016)
- Parution sur le site « leboncoin » (à partir de mars 2016) avec création d'une passerelle informatique entre la plateforme www.terrains-themelia.fr et « leboncoin » et mise à jour en temps réel des annonces lorsque les terrains sont optionnés, sous compromis de vente ou vendus

- Diffusion de flyers sur différents sites : centre-ville, parking Géant Casino à proximité de l'hôpital et parking d'O Castel
- Points réguliers avec les constructeurs
- Amélioration du référencement naturel des annonces de ventes de terrains sur les moteurs de recherches (le site « terrains-themelia.fr » est passé de la 11^{ème} position en page 4 à la 4^{ème} position en page 1 à partir de Google (juin 2016)
- Mise en place de l'e-module pour une consultation des annonces sur les smartphones et tablettes
- Rencontres avec les promoteurs et les constructeurs toulousains au salon de l'immobilier (mars 2016).

Il a par ailleurs été convenu de lancer nouveau programme de 35 lots individuels « Les Balcons du Canal ». Ce programme doit permettre de proposer la mise en commercialisation de lots individuels avec des prix de cession compris entre 35 100 et 39 400 € T.T.C.

Il doit venir compléter l'offre de terrains disponibles à la vente sur la commune et permettre aux revenus les plus modestes d'accéder à la propriété. Le but étant ainsi de redynamiser la vente des terrains sur Castelnaudary.

2) Les Agences Immobilières

Il a été décidé de mettre en œuvre une action se voulant forte en développant un mode de commercialisation différent. En effet, quatre agences immobilières locales se sont vues confier des mandats non exclusifs sur les lots restants à la commercialisation (soit 15 lots).

Celles-ci ont la capacité de mettre en œuvre tout moyen de communication nécessaire à la commercialisation des terrains à partir des documents commerciaux fournis par Thémélia et transmis par la mairie qui fait le lien entre l'aménageur et les agences.

Lorsque l'acquéreur potentiel signe un mandat de recherche avec une agence immobilière, c'est elle qui lui fait signer une lettre d'intention d'achat s'il souhaite signer un compromis de vente. L'aménageur garde également son rôle de commercialisateur et conserve par conséquent la faculté de signer un compromis de vente avec un client sans frais d'agence.

3) Résultats et synthèse des actions menées

Les nouvelles actions de communication lancées début 2016 ont permis d'avoir de nouveaux contacts mais c'est la visibilité du programme sur le site « leboncoin » qui a permis la concrétisation de la vente de 2 terrains en fin d'année.

L'ensemble des actions de communication menées en 2016 ont représenté un budget de 5 700 € HT.

III – 4 Perspectives 2017 et au-delà :

Les actions à mener :

Dans le cadre du lancement du nouveau programme « Les Balcons du Canal », nous proposons de reconduire les actions menées en 2016 ayant généré des contacts :

- Promotion via le site internet de Thémélia,
- Parution d'annonces sur « leboncoin »,
- Renouvellement des panneaux de commercialisation 4 m X 3 m avec le nouveau visuel « Les Balcons du Canal »,
- Utilisation des outils de communication de la ville (réseau d'affichage, site et compte sociaux, journal municipal ...).

Il a été convenu avec la collectivité d'envisager de faire intervenir une agence de communication dont la mission pourrait être d'identifier et fournir les outils permettant de valoriser et dynamiser la commercialisation de ce nouveau programme.

Par conséquent, de nouvelles actions de communication pourraient être mises en place sur 2017 et des contacts vont être pris avec des sociétés de logements en accession.

Perspectives de ventes 2017 et au-delà :

- Les lots restant à commercialiser de la phase 1 (2017/2019)

L'hypothèse de rythme de commercialisation prise en compte est une cession de 2 à 4 lots par an établie sur la base du rythme observé en 2016. Il est à noter que la commercialisation de ces lots vient en complément d'une nouvelle offre proposée dans le cadre du programme des Balcons du Canal.

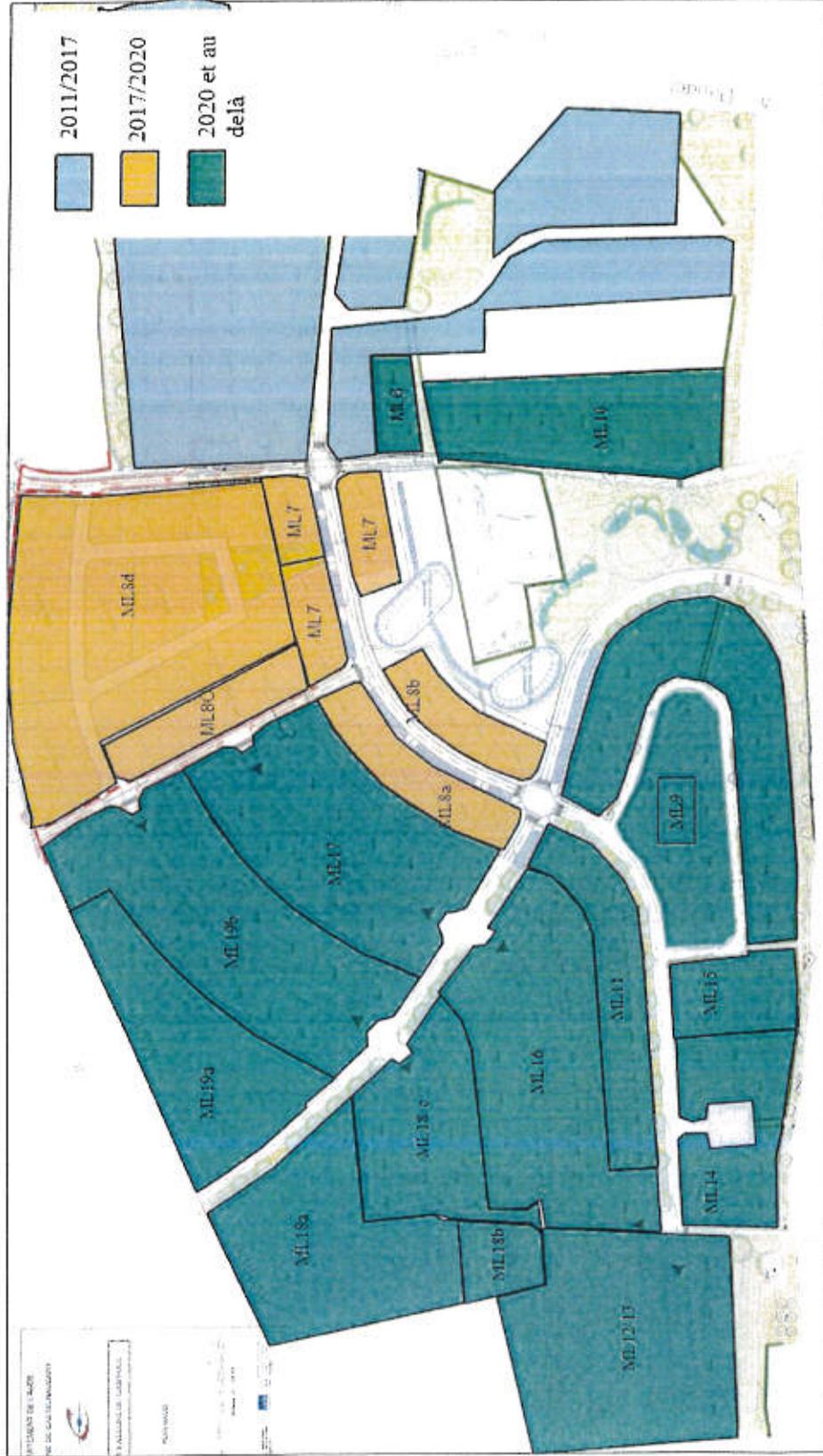
- Les Balcons du Canal : (2017/2018)

Il est envisagé que le programme soit commercialisé sur 2017 et 2018.

Le rythme de commercialisation de l'opération est établi sur la base de la cession de 20 à 30 lots par an jusqu'en 2024 (soit environ 210 lots). Ce rythme est un objectif ambitieux qui s'appuie sur différents critères :

- proposition d'une offre plus adaptée en termes de prix et la valorisation d'un nouveau programme ;
- une évolution attendue du contexte chaurrien avec l'arrivée de nouvelles activités (SOCAMIL) et le travail mené par la Ville de Castelnaudary dans le cadre de la valorisation de l'attractivité de son territoire.

III - 5 Perspective et échéancier prévisionnel de commercialisation



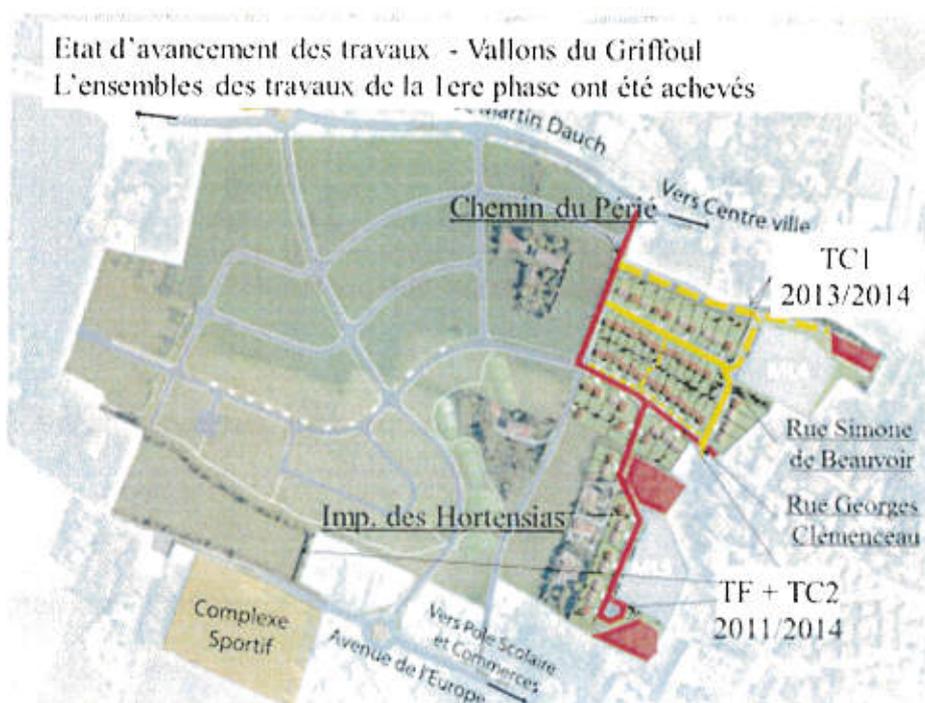
IV - AVANCEMENT DES TRAVAUX

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.

Au 31 décembre 2016, 2 316 658 euros H.T. de travaux ont été réalisés sur l'opération, intégrant :

- la viabilisation d'une partie du chemin du Périé ;
- la poursuite de la viabilisation de la rue Georges Clémenceau ;
- la viabilisation de l'impasse des Hortensias ;
- la viabilisation de la rue Simone de Beauvoir.



Le montant global réalisé sur 2016 correspond :

- pour 2 500 euros H.T. aux prestations de géomètre ;
- pour 25 635 euros H.T. correspondant :
 - au solde des prestations de l'entreprise espaces verts chargée d'assurer l'entretien des espaces réalisés dans le cadre de la tranche ferme, des tranches conditionnelles 1 et 2. (fin programmée de cet entretien en octobre 2016),
 - au versement de la retenue de garantie du marché Casal David de la TC1,
 - aux travaux d'entretien des parcelles en cours de commercialisation (girobroyage).

Les Balcons du Canal:

L'Avant-Projet des Balcons du Canal a été approuvé par la collectivité en date du 23 novembre 2016. La phase PRO a été présentée en mairie en date du 9 février 2017 et devrait être approuvée courant du mois de mars 2017.

Le démarrage des travaux est programmé pour la fin du 1^{er} semestre 2017, dès que l'INRAP aura achevé le diagnostic archéologique du secteur. La durée prévisionnelle des travaux est de 6 mois.

Les 4 grandes prochaines phases de travaux seront programmées à l'avancement de la commercialisation de 2018 à 2023.

V – BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

Voir annexe 1 : Bilan financier.

V – 1 – Les Dépenses

a) Etudes

Le poste étude n'évolue pas au regard du CRAC 2015 approuvé.

b) Maîtrise du foncier

Le poste n'évolue pas au regard du dernier CRAC approuvé. Seule l'acquisition des parcelles du GFA Chabbéry a été décalée de 2016 à 2017.

c) Travaux

Le montant global des travaux n'évolue pas au regard du dernier CRAC approuvé. Le montant des travaux intègre les coûts de démolition de la ferme du Périé.

d) Dépenses diverses

Le poste dépenses diverses n'évolue pas par rapport au CRAC 2015 approuvé.

e) Frais financiers

Comme cela a été évoqué dans le cadre du CRAC 2015 :

- la Caisse des Dépôts et Consignations a été sollicitée quant à la prorogation jusqu'en 2024 (fin de la concession) du prêt Gaïa s'élevant à 1 850 000 euros qui devait être remboursé en 2019 ;

- il a été également demandé la mobilisation d'un nouveau prêt d'un million d'euros permettant notamment de porter le foncier lié à l'expropriation du GFA et la part de foncier qu'il faudrait acheter à l'EPF. Le remboursement étant programmé également en fin d'opération, soit en 2024.

La Caisse des Dépôts et Consignation a fait part de son accord de principe par courrier en date du 6 mars 2017.

La Ville de Castelnaudary a délibéré sur la garantie d'emprunt liée à la prorogation du premier emprunt. La garantie de la Ville sera également mobilisée pour le nouvel emprunt dès transmission du contrat par la CDC.

Par ailleurs, THEMELIA a lancé les démarches auprès d'organismes bancaires afin de garantir les 20 % restants.

La mobilisation de l'emprunt de 1 000 000 d'euros pourrait intervenir en mai ou en juin 2017.

Le montant des frais financiers n'évolue pas dans le bilan. Ils sont calculés sur les bases suivantes :

- les frais financiers courts termes sont établis sur la base d'un taux à 1,8 %
- les frais financiers des prêts Gaïa inscrits dans le bilan sont de 2,2 %. Pour mémoire, le taux appliqué sur les prêts Gaïa est indexé sur le livret A + 0,60 %. Le taux du livret A, en mars 2017, est de 0,75 %. L'hypothèse prise en compte dans le bilan permet donc d'anticiper une hausse du taux du livret A.

V – 2 Les recettes

a) Les recettes de cession des terrains :

Le montant des recettes n'évolue pas au regard du CRAC 2015. Il a été pris en compte la cession d'environ 20 à 30 lots par an entre 2017 et 2024 (soit environ 210 lots) ce qui paraît être un rythme déjà soutenu dans le contexte actuel.

b) Le montant de la participation de la collectivité :

Le montant de la participation de la collectivité reste inchangé par rapport au dernier CRAC approuvé, soit un montant global de 810 000 euros. (dont 488 719 euros ont été versés au 31/12/2016).

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

Il est proposé de conserver l'échéancier prévisionnel de versement approuvé lors du dernier CRAC pour la première tranche de participation et d'appeler les 200 000 euros complémentaires comme indiqué dans le bilan prévisionnel de 2020 à 2024. Soit 6 versements de 50 000 euros de 2017 à 2022 et un dernier versement de 21 281 euros en 2023.



VI - CONCLUSION

Le bilan prévisionnel actualisé (annexé ci-après) fait ressortir un montant total :

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

Il est donc demandé à la collectivité :

- d'approuver le présent CRAC 2016 et la participation telle qu'elle figure ci-dessus.



Annexe 1 : Bilan Financier

