

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

**EXERCICE 2017**

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**29 mars 2018**

THEMELIA

## **SOMMAIRE**

- I - SITUATION ADMINISTRATIVE**
  - II - MAITRISE FONCIERE**
  - III- COMMERCIALISATION**
  - IV - AVANCEMENT PHYSIQUE**
  - V - BILAN**
  - VI - FINANCEMENT**
  - VII - PARTICIPATIONS ET CESSIONS A LA COLLECTIVITE**
- CONCLUSION**

## THEMELIA

### I - SITUATION ADMINISTRATIVE

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), puis de 5 ans par avenant n°5 du 1<sup>er</sup> décembre 2016, soit jusqu'au 28 juillet 2024,

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 : 2<sup>nd</sup> 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<sup>er</sup> 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.

- 10 avril 2017 : Délibération du Conseil Municipal approuvant l'accord de garantie pour le prolongement du prêt GAIA selon l'offre de réaménagement de la Caisse des Dépôts et Consignations

- 30 octobre 2017 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le CRAC 2016

## **II – MAITRISE FONCIERE**

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.

Dans le cadre des acquisitions amiables, les négociations sont menées par l'Établissement Public Foncier, si celles-ci aboutissent l'EPF acquiert les parcelles et les revends ensuite à Thémélia. Dans le cas où les négociations amiables n'aboutissent pas, Thémélia, assistée par un avocat, engage la procédure d'expropriation.

### **II – 1 Etat d'avancement**

#### **a) Parcelles Naudinat (Phase 2) :**

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 (préciser les parcelles et la superficie) 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 démolitions 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.

#### **b) 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.

## THEMELIA

Le juge de l'expropriation a confirmé son jugement en date du 3 décembre 2015 avec un prix fixé à 580 672 euros net 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 net. 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 expropriées le 13 septembre 2017.

La phase de diagnostic archéologique sur les parcelles GFA et Naudinat (emprise de la Ferme) a 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.

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.

### c) 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 date de 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, il est demandé à l'EPF de procéder à un diagnostic de pollution des sols afin de vérifier les conditions d'intervention. Cette prestation, dont le montant n'est pas encore défini, sera facturée lors de la vente de la parcelle. Il est à noter que ce montant n'est pas inscrit au bilan de l'opération, ni les travaux de démolition (non estimés à ce jour) des bâtiments en place, ni d'éventuels travaux de dépollution.

**d) 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, sont toujours en cours avec la propriétaire.

**e) Les parcelles phase 3**

L'acquisition des parcelles restant à acquérir pour la réalisation de la phase 3 est également en cours de négociations par l'EPF. Il reste, sur cette tranche, environ 8 087 m<sup>2</sup> à acquérir pour un montant prévisionnel de 63 219 € net.

---

## II - 2 Tableau de synthèse des acquisitions

Phase 1	Foncier Maîtrisé	Parcelles ancienne numérotation	parcelles nouvelle numérotation	Surface	Prix	état
	Ind Mario Rosset	AP 12p (devenue AP 238 lors de l'acquisition par Thémélia)	partie de la AP 313	202m <sup>2</sup>	1 318 €	acquis par Thémélia (26/09/2011)
		BA 56p	BA 214			
		BA 59p	BA 216			
		AP 13	AP 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 318p, 319, 320 et 321			
		AP 60	AP 201, AP 202, AP 203, AP 204, AP 205, AP 207AP 208, AP 303p, AP 304p, AP 308p et AP 318p			
		AP 61	AP 273 et AP 274			
	Naudinat		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	45 988m <sup>2</sup>	335 000 €	acquis par Thémélia (29/01/2010)
	Echange Roux	AP 297, AP 298 et AP 299	AP 250 et 252	841m <sup>2</sup>	6 349 €	acquis par Thémélia (24/03/2011)
	Ville de Castelnaudary	AP 245 (chemin déclaré)	AP 286, AP 287, AP 288, AP 303p, AP 304p, AP 308p et AP 318p	1 000m <sup>2</sup>	5 000 €	acquis par Thémélia (11/04/2011)
		AP 11	AP 305, AP 307 et AP 318p			
		AP 57	AP 247, AP 254, AP 255 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			
		BA 30	BA 221, BA 222, BA 223, BA 224, BA 225, BA 226, BA 227, BA 228, BA 229, BA 230 et BA 231			
	Deumier		AP 96	1 822m <sup>2</sup>	13 843 €	acquis par Thémélia (19/04/2009)
	Sous-total			75 744m <sup>2</sup>	545 229 €	
	Foncier restant à maîtriser Mario			328m <sup>2</sup>	15 787 €	en cours de négociation par l'EPF
	Reste à acquérir par THEMELIA			328m <sup>2</sup>	15 787 €	
	<b>total phase 1</b>			<b>76 072m<sup>2</sup></b>	<b>561 016 €</b>	
<b>Phase 2</b>	<b>Foncier Maîtrisé</b>			<b>Surface</b>	<b>Prix</b>	<b>état</b>
	Naudinat (phase 2)		BA 49, 240, 244, 242, 246	45 715m <sup>2</sup>	261 682 €	acquis par l'EPF (27/09/2012)
	Naudinat (phase 1)		BA 57, 58, 60, 61, 213, 215, 241, 243, 245, 247	31 642m <sup>2</sup>	396 431 €	acquis par THEMELIA auprès de l'EPF (y.c. frais démolition ferme) 29/12/2017
	valeur foncière				319 900 €	
	actualisation EPF				2 850 €	
	frais de démolition				74 507 €	
	GFA		BB 4, 5 et 6, BA 23, 26 à 28, 31, 32, 53 à 55, AP 7	87 829m <sup>2</sup>	580 672 €	acquis par Thémélia (31/12/2015) déconsignation de la somme
	Sous-total			165 186m <sup>2</sup>	1 238 784 €	
	Reste à acquérir par THEMELIA		rachat EPF (Naudinat)	45 715m <sup>2</sup>	261 682 €	hors frais liés à l'acquisition et actualisation
	<b>total phase 2</b>			<b>165 186m<sup>2</sup></b>	<b>1 238 784 €</b>	
<b>Phase 3</b>	<b>Foncier maîtrisé</b>			<b>Surface</b>	<b>prix</b>	<b>état</b>
	Indivision Daures				96 800 €	acquis par l'EPF (15/05/2012)
	Indivision Daures	BA 46	BA 48	2 562m <sup>2</sup>	10 680 €	indemnité emploi versée par THEMELIA
	Sclerie SCI St Joseph	BA 35, BA 36, BA 37 et BA 47	BA 35, BA 36, BA 37 et BA 47	17 257m <sup>2</sup>	210 000 €	acquis par l'EPF en date du 10/05/2017 (sans étude de pollution des sols et sans démolition des bâtiments en place)
	Sous-total			19 819m <sup>2</sup>	317 480 €	
	Foncier restant à maîtriser					
	Gullhemat/Rougé	BB7	BB7	3 807m <sup>2</sup>	29 313 €	
	Rougé - Laffont	BB9	BB8	1 113m <sup>2</sup>	8 570 €	
	Belle	BB1 et BB3	BB1 et BB3	3 167m <sup>2</sup>	25 336 €	en cours de négociation par l'EPF
	Sous-total			8 087m <sup>2</sup>	63 219 €	
	Reste à acquérir par THEMELIA			27 906m <sup>2</sup>	380 699 €	hors frais liés à l'acquisition et actualisation
	<b>TOTAL Phase 3</b>			<b>27 906m<sup>2</sup></b>	<b>380 699 €</b>	
	Gestion des imprévus (décision juge expropriation et divers)				224 741 €	
	<b>total phase 1+2+3</b>			<b>289 164m<sup>2</sup></b>	<b>2 405 260 €</b>	

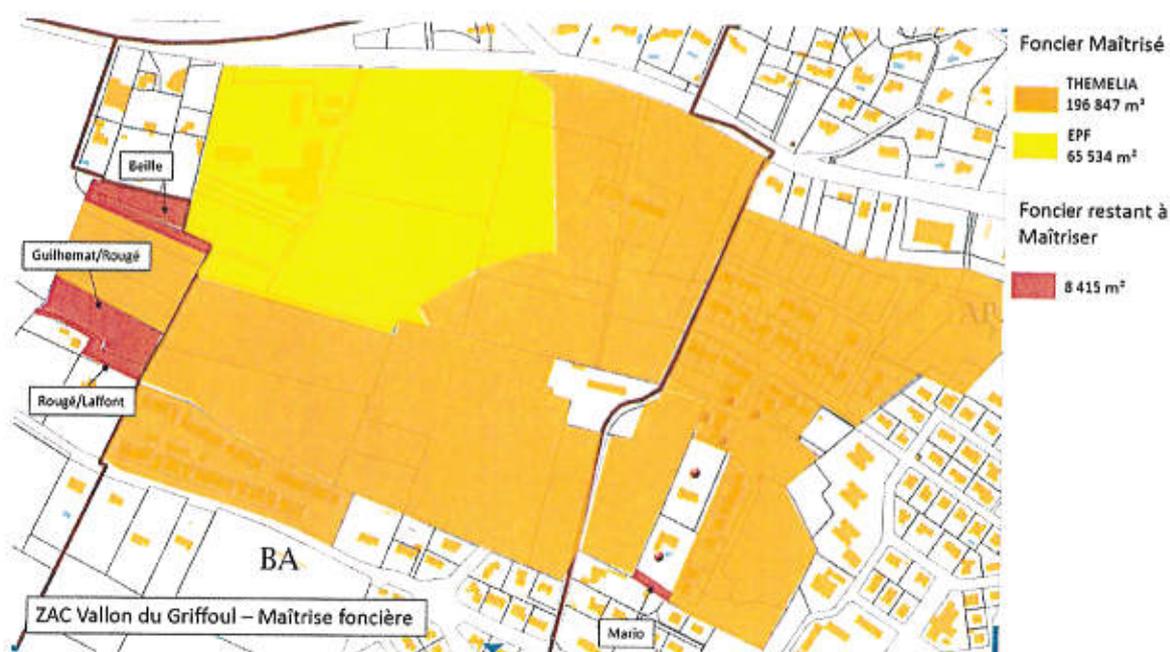
\* Il est à noter que toutes les acquisitions réalisées par THEMELIA auprès de particuliers ont été réalisées hors champs de TVA (les prix s'entendent net de toutes taxes)

\*\* les parcelles acquises par l'EPF sont revendues à THEMELIA en y affectant de la TVA, cette TVA est ensuite récupérée par THEMELIA

Le montant total des acquisitions foncières inscrites au bilan s'élève à 2 405 240 € dont :-  
 - 109 018 m<sup>2</sup> maîtrisé par THEMELIA pour un montant de 1 557 366 € (frais d'acquisition et frais de portage compris pour les parcelles rachetées à l'EPF)  
 - 65 534 m<sup>2</sup> maîtrisés par l'EPF pour un montant de 579 162 € (sans frais d'acquisition et frais d'actualisation), qui seront revendu H.T. par l'EPF à THEMELIA

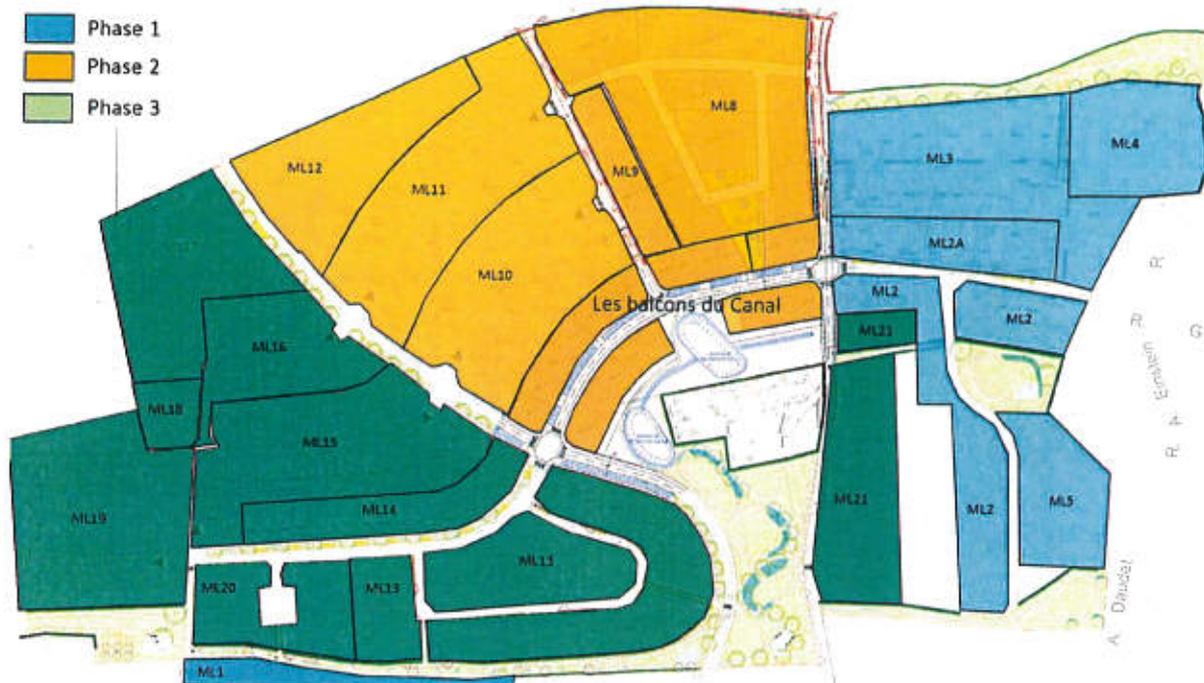
- il reste donc environ 5 415 m<sup>2</sup> à maîtriser pour un montant prévisionnel de 79 006 €
- un montant de 224 741 euros reste provisionné afin de faire face à d'éventuels imprévus (décision juge expropriation, actualisation facturées par l'EPF dans le cadre du rachat des parcelles).

### **II – 3 Plan de synthèse acquisitions foncières**



### III COMMERCIALISATION

#### I - 1 Plan de repérage



#### III - 2 Commercialisation en 2017

##### III - 2 - 1 Détail des ventes

ML 3	Acquéreurs	SDP consommée	Date CV	Date Acte	Surface m <sup>2</sup>	Prix en € HT
Lot 32	VAQUINHAS	92 m <sup>2</sup>	07/03/2017	07/07/2017	530 m <sup>2</sup>	47 583 €
Lot 33	BOURCET - KOSTECKI	-	18/09/2017	-	-	-
Lot 41	IVANOV	105 m <sup>2</sup>	20/10/2016	07/03/2017	498 m <sup>2</sup>	44 852 €
Lot 38	NIZAMOV	107 m <sup>2</sup>	10/12/2016	27/04/2017	452 m <sup>2</sup>	40 940 €

ML2	Acquéreurs	SDP consommée	Date CV	Date Acte	Surface m <sup>2</sup>	Prix en € HT
Lot 18	GORGUES	83 m <sup>2</sup>	02/05/2017	26/10/2017	409 m <sup>2</sup>	33 917 €

BALCONS du CANAL	Acquéreurs	SDP consommée	Date CV	Date Acte	Surface m <sup>2</sup>	Prix en € HT
Lot 13	SIMONAVICIENNE	-	14/12/2017	-	-	-
<b>Total</b>		<b>387 m<sup>2</sup></b>			<b>1 889 m<sup>2</sup></b>	<b>167 293 €</b>

### Phase 1 (ML2 et ML3)

Sur les 42 lots individuels, il en reste 9 à commercialiser sur cette phase au 31 décembre 2017.

### Les Balcons du Canal

Depuis le 3 juillet 2017, 35 nouveaux lots individuels ont été mis en commercialisation avec la sortie du programme « Les Balcons du Canal ». Le lot n° 1 a été réservé pour le compte de Monsieur Naudinat (ancien propriétaire d'une partie du foncier de la phase 2, avec qui il a été négocié que les indemnités dues à l'acquisition lui soit versées sous forme d'un terrain viabilisé) suivant accord par courrier en date du 3 juillet 2017.

## **III – 2 – 2 Les prospects**

### **- MACROLOT 5**

Un accord entre la ville et la société Alogéa, prévoit la construction de 22 logements individuels sur ce macro-lot, dont 12 logements locatifs sociaux et 10 parcelles en accession sociale (PSLA) d'environ 85 m<sup>2</sup>.

La signature d'un compromis de vente programmée avant la fin de l'année 2017 a finalement eu lieu les 4 et 15 mai 2018.

### **- MACRO-LOT 8**

Ce macrolot, divisible, a fait l'objet de plusieurs propositions à différents promoteurs. Le dernier à s'être positionné est le Groupe MARCOU qui a fait part de son intérêt pour la réalisation d'un programme « Papy Loft » de résidence inter générationnelle d'une dizaine de logements. La société doit revenir prochainement vers THEMELIA pour faire le point sur cette future opération, après avoir reçu une réponse du Conseil Département de l'Aude suite à sa candidature à l'appel à projet départemental.

## THEMELIA

### III – 3 Echancier prévisionnel des recettes et hypothèse de commercialisation

Macro-lots	2018 en € H.T.	2019 en € H.T.	2020 en € H.T.	2021 en € H.T.	2022 en € H.T.	2023 en € H.T.	2024 en € H.T.		Total en € H.T.
							cession à des tiers	cession prévisionne lle à la collectivité	
<b>Phase 1 - Vallons du Griffoul</b>									
ML2 et 3	129 322 €	129 322 €	172 429 €						431 073 €
ML5 ALOGEA		245 000 €							245 000 €
<b>Phase 2</b>									
Balcons du Canal	654 807 €	386 932 €							1 041 739 €
ML9		281 295 €							281 295 €
ML10			539 750 €						539 750 €
ML11			183 350 €	440 040 €					623 390 €
ML8		319 414 €		452 504 €					771 918 €
ML12a				373 800 €					373 800 €
ML12b				41 646 €					41 646 €
ML21							837 995 €		837 995 €
<b>Phase 3</b>									
ML13					1 809 699 €				1 809 699 €
ML14						501 600 €			501 600 €
ML15						367 160 €	212 566 €		579 726 €
ML16							274 596 €		274 596 €
ML17a						336 000 €			336 000 €
ML17b						41 646 €			41 646 €
ML18							96 138 €		96 138 €
ML19								427 182 €	427 182 €
ML20							474 335 €		474 335 €
<b>Total</b>	<b>784 129 €</b>	<b>1 361 963 €</b>	<b>895 529 €</b>	<b>1 307 990 €</b>	<b>1 809 699 €</b>	<b>1 246 406 €</b>	<b>1 895 630 €</b>	<b>427 182 €</b>	<b>9 728 528 €</b>

L'hypothèse de rythme de commercialisation intégrée dans le CRAC 2016 prenait en compte la cession d'une trentaine de lots individuels par an.

Il est proposé de maintenir cet objectif pour les années à venir, il resterait potentiellement une trentaine de lots individuels non commercialisés à l'échéance de la convention publique d'aménagement en 2024.

### III – 4 Synthèse

Macro-lots	Typologie	Surfaces	TOTAL CRAC 2016 approuvé		Constaté en 2017		Constaté au 31/12/2017		Reste à réaliser au présent CRAC		CRAC 2017	
			Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.
<b>Vallons du GRIFFOUL</b>												
ML2 et 3	Lots Individuels	21 296 m <sup>2</sup>	42	1 782 427 €	4	167 293 €	32	1 351 355 €	10	431 072 €	42	1 782 427 €
ML2A - ARCADE	PSLA	4 535 m <sup>2</sup>	15	185 000 €			15	185 000 €			15	185 000 €
ML1 - Habitat Audois	Logts coll. Sociaux	13 568 m <sup>2</sup>	75	320 059 €			75	320 059 €			75	320 059 €
ML4 - 3 Moulins	Logts coll. sociaux	7 827 m <sup>2</sup>	60	329 314 €			60	329 314 €			60	329 314 €
ML5 - ALOGEA	Log. Indiv. Groupés Sociaux	6 281 m <sup>2</sup>	12	245 000 €					12	245 000 €	12	245 000 €
	PSLA		10		10							
<b>Sous Total Vallons du GRIFFOUL</b>		<b>53 505 m<sup>2</sup></b>	<b>214</b>	<b>2 861 800 €</b>			<b>182</b>	<b>2 135 728 €</b>	<b>32</b>	<b>676 072 €</b>	<b>214</b>	<b>2 861 800 €</b>
<b>Phase 2</b>												
Balcons du CANAL	Lots Individuels	11 222 m <sup>2</sup>	35	1 041 739 €					35	1 041 739 €	35	1 041 739 €
ML8	Lotisseur	18 379 m <sup>2</sup>	29	771 918 €					29	771 918 €	29	771 918 €
ML9	Lots individuels	2 961 m <sup>2</sup>	6	281 295 €					6	281 295 €	6	281 295 €
ML10	Lotisseur	12 700 m <sup>2</sup>	25	539 750 €					25	539 750 €	25	539 750 €
ML11	Lotisseur	14 668 m <sup>2</sup>	34	623 390 €					34	623 390 €	34	623 390 €
ML12	Logts. Coll. Sociaux	8 535 m <sup>2</sup>	54	373 800 €					54	373 800 €	54	373 800 €
	Commerces		-	41 646 €					-	41 646 €	-	41 646 €
ML21	Lots individuels	8 821 m <sup>2</sup>	12	837 995 €					12	837 995 €	12	837 995 €
<b>Sous Total Phase 2</b>		<b>77 266 m<sup>2</sup></b>	<b>195</b>	<b>4 511 533 €</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>	<b>195</b>	<b>4 511 533 €</b>	<b>195</b>	<b>4 511 533 €</b>
<b>Phase 3</b>												
ML13	Lots individuels	19 443 m <sup>2</sup>	31	1 809 699 €					31	1 809 699 €	31	1 809 699 €
ML14	Lots individuels	5 280 m <sup>2</sup>	15	501 600 €					15	501 600 €	15	501 600 €
ML15	Lotisseur	13 803 m <sup>2</sup>	30	579 726 €					30	579 726 €	30	579 726 €
ML16	Lots individuels	6 538 m <sup>2</sup>	9	274 596 €					9	274 596 €	9	274 596 €
ML17	Coll. Privés	9 484 m <sup>2</sup>	40	336 000 €					40	336 000 €	40	336 000 €
	Commerces		-	41 646 €					-	41 646 €	-	41 646 €
ML18	Logts. Coll. Sociaux	2 289 m <sup>2</sup>	12	96 138 €					12	96 138 €	12	96 138 €
ML19	Lotisseur	10 171 m <sup>2</sup>	30	427 182 €					30	427 182 €	30	427 182 €
ML20	Lots individuels	8 821 m <sup>2</sup>	13	474 335 €					13	474 335 €	13	474 335 €
<b>Sous Total Phase 3</b>		<b>75 829 m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>	<b>4 540 922 €</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>	<b>180</b>	<b>4 540 922 €</b>	<b>180</b>	<b>4 540 922 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>206 629 m<sup>2</sup></b>	<b>589</b>	<b>11 914 255 €</b>	<b>4</b>	<b>167 293 €</b>	<b>182</b>	<b>2 135 728 €</b>	<b>407</b>	<b>9 728 527 €</b>	<b>589</b>	<b>11 914 255 €</b>

### III – 5 Les actions de commercialisation

#### III – 5 – 1 Réalisées en 2017

THEMELIA a reconduit les actions de communications incontournables des années précédentes, à travers différents canaux :

- La mise à jour en temps réel de sa plateforme commerciale de vente de terrains et sur les sites « leboncoin » et « lesterrains.com ».
- L'agence Campardou a été missionnée pour accompagner THEMELIA dans la promotion commerciale du nouveau programme. Ses missions ont été les suivantes :
  - conception-crédation graphique de l'identité visuelle autour du nom « Les Balcons du Canal »,

- élaboration d'un plan de communication pour la commercialisation du programme,
- conception d'outils de communication (plaquette de présentation, affiches déclinables selon plusieurs formats, panneau de commercialisation, bannières web...),
  
- une réunion d'information s'est tenue en mairie, en septembre dernier, pour le lancement officiel de la commercialisation en association avec les élus à destination du réseau de partenaires (constructeurs et notaires).
  
- Le site internet et le compte Facebook de la ville ont également diffusé la mise en commercialisation des nouveaux terrains par l'intermédiaire de bannières web défilantes.
  
- Une campagne d'affichage dans les panneaux sucettes de la ville a été réalisée pour venir renforcer les actions précédentes et compléter une parution presse dans un journal local.
  
- Un panneau de 2 m<sup>2</sup> a été réalisé et implanté à proximité des nouveaux terrains pour permettre aux particuliers et aux constructeurs d'identifier précisément le positionnement des terrains sur le plan d'aménagement global des 35 lots,
  
- des réunions régulières sont assurées avec les constructeurs sur l'avancement de la commercialisation.
  
- Des mandats de commercialisation ont été signés avec 4 agences immobilières sur les Vallons du Griffoul et sur les Balcons du Canal : TK Immobilier, Imo Group, MD Immo et Salvador Immobilier.

Le montant global des actions menées en 2017 ont représenté un budget total de 11 000 € HT.

### **III – 5 – 2 Le programme d’actions en 2018 et au-delà**

Suivant les préconisations du cabinet Campardou et avec la validation de la collectivité, il sera réalisé en 2018 :

- l’organisation d’un événement en lien avec la livraison des terrains relayé par la presse locale et régionale,
- La création d’une plaquette commerciale diffusée à l’ensemble des acteurs socio-économiques, partenaires, prescripteurs et contacts du fichier clients de THEMELIA.
- L’envoi ciblé de ce document à des acquéreurs sélectionnés par le cabinet Campardou,
- La rencontre avec les grandes entreprises, organismes publics et institutions telles que la Légion Etrangère permettra la remise de plaquettes destinées au personnel et la mise à disposition de celles-ci dans des lieux accueillant du public.
- La réalisation d’un roll-up qui sera positionné dans le hall d’accueil de la mairie.

Par ailleurs, nous poursuivrons les actions habituelles, à savoir :

- La mise à jour en temps réel du programme sur le site internet de THEMELIA mais aussi les sites « Leboncoin », « Avendrealouer », « lesterrains.com » qui sont largement consultés par les particuliers,
- La diffusion dans le journal municipal et les panneaux sucettes de la Ville qui sont des actions peu coûteuses et qui permettent d’assurer une
- La diffusion du programme sur le site de la ville et le compte Facebook pour garder la possibilité d’avoir accès aux mises à jour de l’état de commercialisation à tout moment puisque chaque changement (option ou réservation) fait l’objet d’une information direct au service urbanisme / foncier de la mairie,
- la poursuite des réunions régulières et du travail de coopération avec les constructeurs,
- la reconduction des mandats de commercialisation avec les agences immobilières.

A ces actions seront également mis en œuvre :

- La location de panneaux publicitaires
- La diffusion de spots radio plusieurs fois dans l'année

Un budget global d'environ 24 000 € HT a été arrêté selon les devis fournis.

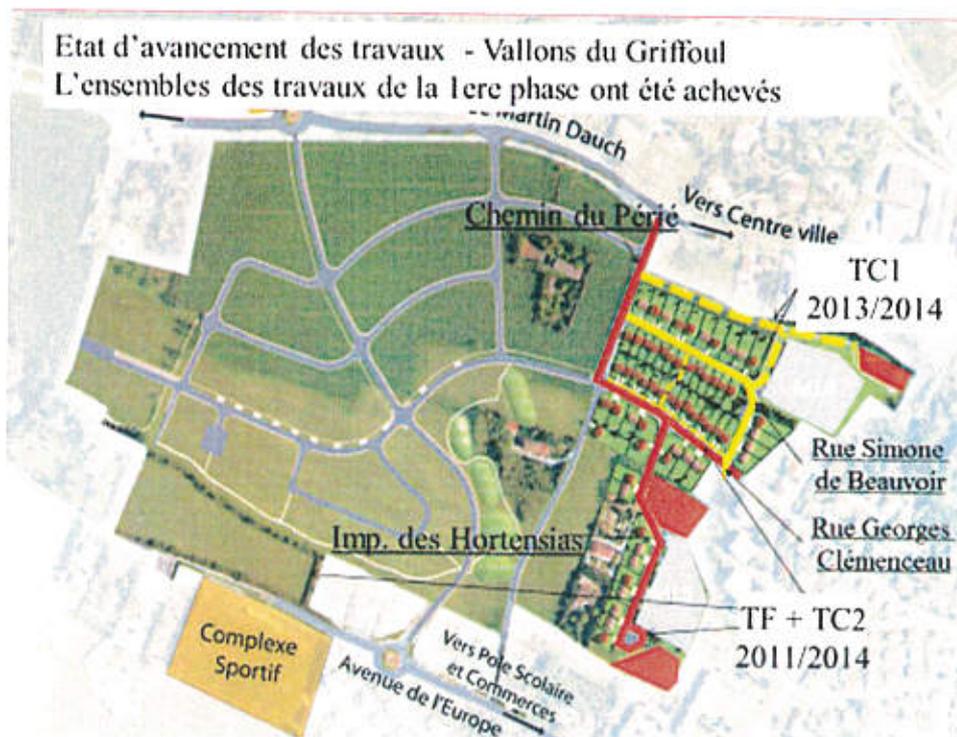
#### **IV – AVANCEMENT PHYSIQUE**

##### **IV – 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 donc été réalisés :

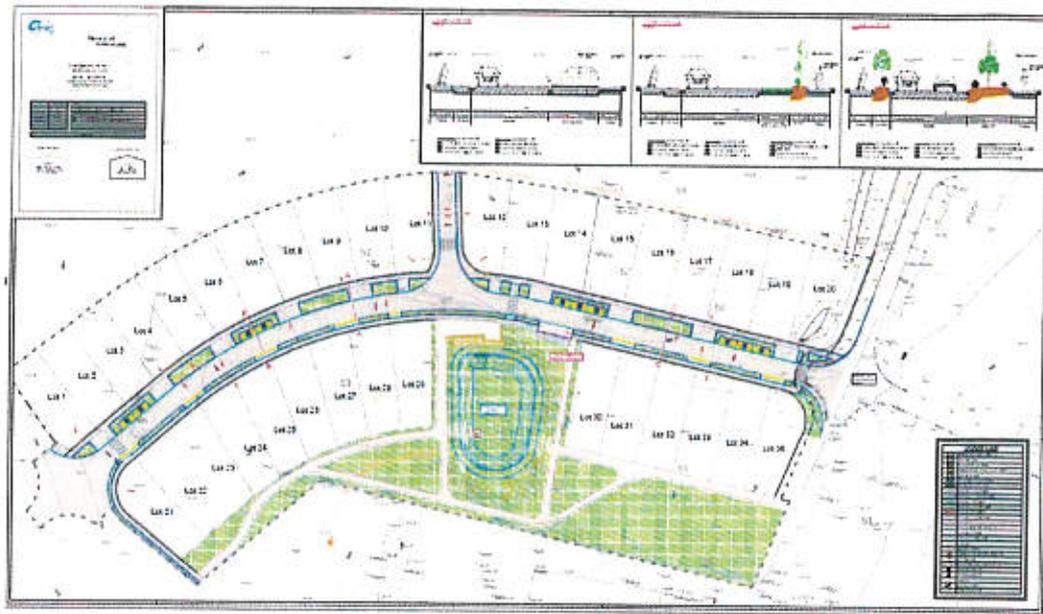
- la viabilisation d'une partie du chemin du Périé ;
- la poursuite de la viabilisation de la rue Georges Clémenceau ;
- la viabilisation de l'impasse des Hortensias ;
- la viabilisation de la rue Simone de Beauvoir.



## IV - 2 Les travaux de la phase 2

### Les Balcons du Canal

Les ordres de services ont été notifiés aux entreprises en date du 23 août 2017 pour une réception des travaux attendue pour mi-mai 2018.



## V - BILAN

Ligne Intitulé	CRAC 2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		CRAC 2017		Ecart
	Approuvé	Année	Année	Cumul	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau			
DEPENSES	12 775 433	68 021	1 304 430	5 175 164	835 119	2 225 570	1 030 012	1 181 528	1 088 193	697 556	542 290	12 775 433	28 280	0							
1 ETUDES	28 280			9 180		19 100															
2 MAITRISE DU FONCIER	2 674 675	87	986 415	1 557 366		1 177 309															60 000
3 TRAVAUX	7 604 764	28 135	241 734	2 899 154	652 515	804 743	828 743	971 000	867 540	520 285	35 276	7 579 256									-25 508
4 DEPENSES DIVERSES	798 637	7 366	12 266	108 923	50 500	55 000	55 000	55 000	55 439	62 368	321 915	764 145									-34 492
5 FRAIS FINANCIERS	763 316	29 080	37 183	281 939	66 345	67 899	73 311	72 327	67 068	66 345	68 083	763 316									0
6 REMUNERATION DE LA SEM	905 761	21 354	26 832	318 603	65 759	101 519	72 958	83 201	98 147	48 558	117 016	905 761									0
RECETTES	12 775 435	187 651	217 631	2 821 628	834 129	1 411 962	1 037 204	1 266 315	1 859 699	1 267 687	2 276 811	12 775 435									0
1 CESSIIONS	11 914 255	137 651	167 293	2 185 728	784 129	1 361 962	987 204	1 216 315	1 809 699	1 246 406	2 322 812	11 914 255									0
2 VERSEMENTS DE LA COLLECTIVITE	610 000	50 000	50 000	538 719	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	21 281		810 000									
3 PRODUITS DIVERS	51 180		339	97 181																	0
RESULTAT	2	101 630	-1 086 798	-2 353 537	-990	-813 608	7 192	84 787	771 506	570 131	1 734 521	2									0
AMORTISSEMENTS	2 850 000																				0
MOBILISATIONS	2 850 000		1 000 000	2 850 000																	0
FINANCEMENT			1 000 000	2 850 000																	0
TRESORERIE		622 726	567 223		419 369	-321 340	-309 063	-228 614	547 230	1 117 361	2										0

## **V - 1 Les dépenses**

### **a) Les études**

Le poste étude reste inchangé par rapport au CRAC 2016 approuvé. Aucune dépense n'a été engagée en 2017 sur cette ligne.

### **b) Le foncier**

Le poste évolue de 60 000 € H.T. afin d'intégrer les travaux de démolition de la ferme Naudinat intégrés au prix de cession de la parcelle par l'EPF. Cette dépense étant inscrite initialement dans la ligne travaux de superstructure.

### **c) Les travaux**

#### **La phase 1 des Vallons du Griffoul**

Les dépenses liées au programme de la phase 1 sont essentiellement issues des travaux de fauchage des parcelles non commercialisées, soit 1 290 € H.T.

#### **Les Balcons du Canal**

Suite à l'appel d'offres travaux de viabilisation des Balcons du Canal (35 lots individuels) et après négociations, les marchés de travaux ont été notifiés pour un montant de 748 k € H.T., dont 191 k € H.T. ont été facturés en 2017.

Il reste 556 k € H.T. de travaux à facturer sur ce programme pour l'exercice 2018.

#### **Frais de géomètre**

12 448 € H.T. de frais de géomètre réalisés dans le cadre de la régularisation de l'acquisition partielle des parcelles Naudinat à l'EPF, le bornage périmétrique des parcelles acquises (GFA), l'établissement des projets de plans de vente du programme des Balcons du Canal,

#### **Suite de l'opération :**

La suite de l'opération se poursuivra par la viabilisation du ML9 et la fin de la viabilisation du ML8 (voie d'accès Ouest). Il conviendra alors de réaliser les travaux de viabilisation des ML10, 11 et 12 à compter de 2019.

## THEMELIA

Le poste travaux voit son montant global baissé de 25 508 € H.T. avec :

- une baisse de 60 000 € H.T. correspondant à la provision pour les travaux de démolition de la ferme Naudinat. Travaux qui ont été intégrés dans le prix d'acquisition du foncier.
- une augmentation des frais de géomètres qui ont été réajustés au regard des prestations restant à réaliser.

### **d) Dépenses diverses**

La ligne autres dépenses diverses est imputée de 34,5 k € H.T. afin d'intégrer le réajustement des honoraires de géomètre. Les autres lignes n'évoluent pas au regard du dernier CRAC approuvé.

### **e) Frais financiers**

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

- les frais financier à court terme sont établis sur la base d'un taux à 2,25 %
- les frais financiers des prêts Gaïa inscrits dans le bilan sont de 2,3 %. 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 éventuelle hausse du taux du livret A.

### **f) La Rémunération de THEMELIA**

La rémunération de THEMELIA n'évolue pas au regard du dernier CRAC approuvé.

## **V – 2 Les recettes**

### **Les recettes de cession des terrains :**

Le montant des recettes n'évolue pas au regard du CRAC 2016. Il a été pris en compte la cession d'environ une trentaine de lots par an entre 2018 et 2024 (soit environ 220 lots) ce qui paraît être un rythme soutenu.

A l'issue de la convention publique d'aménagement, une trentaine de lot ne serait pas commercialisée, et seraient vendus à la collectivité au prix bilan.

## **VI – FINANCEMENT**

Comme cela a été évoqué dans le cadre du CRAC 2016 :

- 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 Consignations 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 1<sup>er</sup> emprunt et sur le nouvel emprunt. Celui-ci a été mobilisé en deux fois, en mai et septembre 2017.

## **VII – PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE ET RETROCESSION DES EQUIPEMENTS REALISES**

### **VII-1 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).

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.

### **VII – 2 Rétrocession des équipements réalisés**

L'article 18.2 de la convention publique d'aménagement définit les modalités de remise des ouvrages à la collectivité avec en outre la signature d'un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

## THEMELIA

L'ensemble équipement réalisés (tronçon rue Georges Clémenceau ; impasse des Hortensias et rue Simone de Beauvoir et équipements liés) seront remis à la collectivité dans le 2<sup>ème</sup> semestre 2018.

### **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 soit à des tiers, soit à la collectivité à échéance de la convention publique d'aménagement;
  - 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 2017 et la participation telle qu'elle figure ci-dessus.



## **Annexe 1 : Bilan Financier**

## CR 1267 ZAC des Griffouls (Castelnaudary)

Arrêté au 31/12/2017

Ligne	Intitulé	CRAC 2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CRAC 2017	Ecart	
		Approuvé	Année	Année	Cumul	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau		
	<b>DEPENSES</b>	12 775 433	86 021	1 304 430	5 175 164	835 119	2 225 570	1 030 012	1 181 570	1 008 183	897 556	542 290	12 775 433	0
1	<b>ETUDES</b>	28 200			9 180		19 100						28 200	0
110	Etudes pré-opérationnelles				9 180		19 100							
120	Etudes opérationnelles	28 200											28 200	0
2	<b>MAITRISE DU FONCIER</b>	2 674 675	87	506 415	1 557 356		1 177 309						2 714 675	60 000
210	Acquisitions foncières	2 345 240		677 103	1 533 012		672 225						2 405 241	60 001
220	Frais d'acquisitions foncières	229 435	87	9 313	24 355		205 080						229 435	0
230	Imprévus foncier et archéologie	100 000					300 000						100 000	0
3	<b>TRAVAUX</b>	7 604 764	28 135	241 724	2 899 154	652 515	804 743	808 743	971 000	867 940	520 205	35 276	7 579 156	-25 508
310	Frais de géométrie	58 495	2 500	12 440	58 150	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	34 492
320	Travaux extérieurs	26 790			26 790								26 790	0
330	Travaux d'aménagement	6 065 950	25 635	203 290	2 519 949	609 515	770 743	770 743	917 000	812 000	466 000		6 065 950	0
	Travaux d'aménagement		25 635	203 290	2 519 949	602 000	700 743	700 743	827 000	732 000	416 000		6 458 425	0
	Divers et Imprévus					47 515	70 000	70 000	90 000	80 000	50 000		407 515	0
340	Travaux de superstructure	50 000												-60 000
350	Honoraires sur travaux	493 437		24 170	258 361	25 000	20 000	40 000	40 000	40 000	40 000	30 370	493 437	0
360	SPS	49 688		1 025	13 974	8 000	4 000	8 000	4 000	5 540	6 175		49 688	0
370	Urbanisme conseil	50 000			21 890	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	3 110		50 000	0
4	<b>DEPENSES DIVERSES</b>	798 637	7 366	12 266	108 923	50 500	55 000	55 000	55 439	62 380	321 915	764 145	-34 492	
410	Frais d'appel d'offre & de reprographie	46 519		789	15 140	1 500	6 000	6 000	6 000	6 000	3 000		46 519	0
430	Frais de commercialisation	252 171	5 772	9 781	60 527	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	31 350		252 171	0
440	Impôts fonciers & autres taxes	58 525	1 594	1 430	10 947	7 000	7 000	7 000	7 000	6 180	6 000		58 525	0
445	Taxe Organic	19 504			2 145	2 000	2 000	2 000	2 439	2 500	4 500		19 504	0
450	Autres dépenses diverses	421 834		267	20 164	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000		421 834	0
460	Assurances													-34 492
5	<b>FRAIS FINANCIERS</b>	763 316	29 000	37 183	281 939	66 345	67 099	71 311	72 327	67 063	66 345	68 033	763 316	0
510	Frais financiers à court terme	41 041			24 179		1 554	6 966	5 982	723			41 041	-1 638
515	Frais financiers sur emprunt Gaia CDC	90									1 730		90	1 637
520	Frais financiers sur emprunts	722 177	29 000	37 183	257 759	66 345	66 345	66 345	66 345	66 345	66 345	66 348	722 177	0
6	<b>REMUNERATION DE LA GEM</b>	905 761	21 354	26 032	310 603	65 759	101 510	72 950	83 201	98 147	46 558	117 056	905 761	0
610	Rémunération de coordination	366 755	2 374	10 964	143 200	20 121	43 984	35 350	41 040	36 919	23 300	14 357	366 755	-479
611	Rémunération sur frais fi CT													479
620	Rémunération de commercialisation	519 006	18 980	7 868	175 402	37 638	57 525	37 603	42 161	61 220	25 252	82 699	519 006	0
	rémunération com administratif lots indiv					18 819	19 141	4 138	0	42 433	12 030	31 496	187 052	0
	rémunération com prop lots indiv					18 819	19 141	4 138	0	42 433	12 030	31 496	187 052	0
	rémunération com administratif macro-lots					9 827	14 666	21 081	-12 819	589	9 824	102 680	0	0
	rémunération com prop macro-lots					9 827	14 666	21 081	-12 819	589	9 824	102 680	0	0
630	Rémunération de liquidation	20 000										20 000	20 000	0
	<b>RECETTES</b>	12 775 435	187 651	217 631	2 821 428	834 129	1 411 962	1 037 204	1 266 315	1 819 699	1 267 697	2 276 811	12 775 435	0
1	<b>CESSIONS</b>	11 914 255	137 651	167 293	2 185 728	704 129	1 361 962	987 204	1 216 315	1 809 699	1 246 406	2 322 812	11 914 255	0
110	Cessions de terrain	185 251			185 251								185 251	0
113	Cession terrain parcelle	6 454 553	137 651	167 293	1 166 104	704 129	797 548	172 429		1 809 699	501 600	1 312 330	6 543 836	89 284
114	Cession macro lot	5 274 451			834 373		564 414	614 775	1 216 315		744 806	583 500	4 797 903	-516 464
	Habitat indiv groupé et collectif				185 000		319 414	614 775	800 869		707 160	487 262	2 310 280	0
	Habitat social				649 373		245 000	373 600				96 128	1 384 311	0
	Activités commerciales et tertiaires							41 646			41 646		83 292	0
130	Cessions Ville parcelles non vendues											427 182	427 182	427 182
2	<b>VERSEMENTS DE LA COLLECTIVITE</b>	810 000	50 000	50 000	530 715	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	21 281		810 000	0
210	Participation de la collectivité	810 000	50 000	50 000	530 715	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	21 281		810 000	0
220	Participation apport de foncier													0
3	<b>PRODUITS DIVERS</b>	51 180		339	97 181						-46 001		51 180	0
310	Produits financiers	1 972		339	2 311								2 311	339
320	Autres produits de gestion	94 870			94 870								94 870	0
330	Participations diverses	-45 662											-45 662	-339
	<b>RESULTAT</b>	2	101 630	-1 086 798	-2 353 537	-990	-813 608	7 192	84 787	771 506	570 131	1 734 521	2	0
	<b>AMORTISSEMENTS</b>	2 850 000											2 850 000	0
110	Emprunts	2 850 000											2 850 000	0
	<b>MOBILISATIONS</b>	2 850 000		1 000 000	2 850 000								2 850 000	0
110	Emprunts	2 850 000		1 000 000	2 850 000								2 850 000	0
	<b>FINANCEMENT</b>			1 000 000	2 850 000								2 850 000	0
	<b>TRESORERIE</b>		622 726	567 223		419 369	-321 340	-309 063	-228 614	547 230	1 117 361	2	2	0

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

