

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

Matière : URBANISME

Sous matière : DOCUMENT
D'URBANISME

**OBJET : ZAC LES
VALLONS DU
GRIFFOUL :
APPROBATION DU
COMPTE RENDU
ANNUEL DE LA
COLLECTIVITÉ
TERRITORIALE
(CRACL) -
EXERCICE 2020**

Séance du Conseil Municipal du lundi 15 novembre 2021
Le Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary
légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances,
sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD, Maire

Présents : Patrick MAUGARD, Philippe GREFFIER, Hélène GIRAL,
François DEMANGEOT, Evelyne GUILHEM, Bernard GRIMAUD,
Nicole CATHALA - LEGUEVAQUES, Philippe GUIRAUD,
Jacqueline RATABOUIL, Jean-François VERONIN-MASSET, Brigitte
BATIGNE, Giovanni ZAMAI, Pierre BARBAUD, Marie-Claude
BOURREL, Denis BOUILLEUX, Daniel SIBRA, Sabine CHABERT,
Chantal BARTHES, Javier DE LA CASA, Bruno PERLES, Delphine
SANTINI, Préscillia GRANIER, Karole CAFFIER, Thierry ROSSICH,
Zohra KUFEL, Gérard MONDRAGON, Martine LACOMBE

Formant la majorité des membres en exercice

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN SERVICE EST DE 33

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCACTION CONSEIL EN DATE
DU : 09 NOVEMBRE 2021

AFFICHAGE EN DATE
DU : **23 NOV. 2021**

PUBLICATION DE LA PRESENTE EN DATE
DU **24 NOV. 2021**

Procurations : Élisabeth ESCAFRE Donne procuration à Sabine
CHABERT, Régine SURRE Donne procuration à Nicole CATHALA -
LEGUEVAQUES, Michel RATABOUIL Donne procuration à Brigitte
BATIGNE, Nicolas ASENSIO-VERGNES Donne procuration à
Evelyne GUILHEM, Agnès SOULIER Donne procuration à Hélène
GIRAL, Audrey GAIANI Donne procuration à Chantal BARTHES,

Absents excusés : Élisabeth ESCAFRE, Régine SURRE, Michel
RATABOUIL, Nicolas ASENSIO-VERGNES, Agnès SOULIER,
Audrey GAIANI

Secrétaire : Madame Sabine CHABERT

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, 1^{er} décembre 2016, 16 décembre 2019, 25 février 2020, 7 septembre 2020 et le 19 octobre 2021, 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.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 21.3 de la CPA, que l'aménageur doit présenter chaque année un compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) sur le déroulement de l'opération, du point de vue administratif, études, réalisation et financier.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire présente le CRACL de l'**exercice 2020** établi par la Société THEMELIA dont les principaux éléments de ce rapport sont les suivants :

Le montant des dépenses s'élève à **8 367 095 €** (8 386 107 € en 2019)

- Etudes : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2019 (28 280 €).

En 2020, des études G1 ont été engagées pour un montant de 6 555 € TTC dans le cadre des compromis de vente du programme « Les Balcons du Canal ».

- Maîtrise du foncier : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2019 (2 010 813 €).

- Travaux : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2019 outre un écart comptable de 1 € (4 787 380 €).

Il est envisagé des travaux complémentaires d'un montant de 20 000 € pour pérenniser les cheminements piétonniers et le Belvédère et la reprise de l'ouvrage de fin d'un fossé.

Sous réserve de l'avancement de la commercialisation, il est envisagé d'engager d'une part, des travaux permettant de desservir le macro-lot ML8-D2 estimés à 298 000 € HT et d'autre part, une nouvelle tranche de travaux pour un montant de 650 000 € HT (tronçon avenue Martin Dauch / rue Amiral Jacques Coulandres).

- Dépenses diverses : le poste augmente de 55 961 € au regard du CRACL 2019 (318 316 en 2019 € et 374 277 € en 2020).

Cette dépense correspond à une hausse de la taxe foncière. Un travail est en cours pour permettre un dégrèvement.

- Frais financiers : le poste diminue de 65 962 € au regard du CRACL 2019 (665 872 € en 2019 et 599 912 € en 2020). Dans le bilan du présent CRACL, la totalité de l'emprunt devrait être remboursé à échéance de la CPA (en 2024).

- Rémunération de la SEM : le poste diminue de 9 011 € au regard du CRACL 2019 (575 446 € en 2019 et 566 434 € en 2020), suite à la modification des modalités de commercialisation et de rémunération de la SEM THEMELIA dans le cadre de la vente des lots individuels (avenant n° 6 à la CPA)

Le montant des recettes s'élève à **8 367 096 €** (8 386 106 € en 2019)

- Cessions : le poste baisse légèrement de 19 010 au regard du CRACL 2019 (7 455 242 € en 2019 et 7 436 232 € en 2020)

Sur un prévisionnel de **604 logements**, 218 logements sont vendus. Il reste la commercialisation de 194 logements avant la fin de la CPA (2020-2024) et le rachat du foncier par la Commune de 192 logements à l'expiration de la CPA, soit :

- 218 logements vendus au 31/12/2019 (2 814 593 €)
- **266 logements** vendus au 31/12/2020, dont 48 sur l'exercice 2020 (673 712 €)
- **338 logements** restant à commercialiser dont :
 - Pendant la durée de la CPA : environ **146 logements** correspondant à 9 logements sur la phase 1 (383 290 €) et 137 logements sur la phase 2 (2 610 466 €)
 - À la fin de la CPA en 2024 : environ **192 logements** correspondant à la phase 3 (rachat estimé à environ 954 000 €)

soit un total de 7 436 061 € (171 € d'écart avec le montant mentionné sur le CRACL correspondant à l'arrondissement de plusieurs chiffres).

- Versement de la collectivité : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2019 (879 684 €)

- Produits divers : le poste n'évolue pas au regard du CRACL 2019 (51 180 €)

Le bilan prévisionnel 2020 – 2024 est donc équilibré au regard du rythme de la commercialisation (écart de 1 €)

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2020, annexé à la présente.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux et Enseignement Supérieur en date 10 novembre 2021,

**LE CONSEIL MUNIIPAL
APRES AVOIR DELIBERE**

APPROUVE le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2020, tel qu'il est annexé à la présente.

DECIDE d'inscrire la participation financière de la Ville correspondante selon l'échéancier proposé au CRACL 2020 (50 000 €).

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 15 novembre 2021

Le Maire,

Patrick MAUGARD



Ampliation faite le
24 NOV 2021
Certifiée exécutoire par réception
en Préfecture le :
23 NOV 2021
Par publication le :
24 NOV 2021
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Nicolas NAYRAL



Envoyé en préfecture le 23/11/2021
Reçu en préfecture le 23/11/2021
Affiché le 
ID : 011-211100763-20211115-DB2021273-DE