

Délibération n°240002

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 29 janvier 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de LE SEQUESTRE étant assemblé en session ordinaire, à la mairie du Séquestre, après convocation légale, sous la présidence de M. POUJADE Gérard, Maire.

Etaient présents : Gérard POUJADE, Agnès BRU, Jean-Charles BALARDY, Marie-Thérèse FRAYSSINET, Florence PORTRA, Jean-Marc NADAL, Stéphanie ALVERNHE, Jean-Pierre DEMNI, Sophie GRIMAUD ESCORISA, Jean-Pierre TORAN, Jennifer RENAUDIN, Bruno VICTORIA, Pascale KHAMNOUTHAY, Audrey FOULQUIER, Aurélien MAZZONI, Céline TAFELSKI, Michel CUPOLI

Absents : Viviane DUBOIS (pouvoir donné à Alexis BRU), Alexis BRU

Secrétaire de séance : Stéphanie ALVERNHE

Date de la Convocation : le 23/01/2024 **Date d’Affichage** : le 23/01/2024
Date de mise en ligne de la délibération : le 31/01/2024

Nombre de Conseillers : 19	Abstentions : 4 (Audrey FOULQUIER, Aurélien MAZZONI, Céline TAFELSKI, Michel CUPOLI)
Présents : 17	Vote pour : 13
Votants : 17	Vote contre : 0

Objet de la délibération :

THEMELIA – ZAC-ECOQUARTIER : COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) POUR 2022 ET AUGMENTATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D’AMENAGEMENT

Monsieur BALARDY, Adjoint en charge de l’Urbanisme, présente le CRACL 2022 et les perspectives pour l’avenir. Il resterait environ 220 lots individuels à commercialiser d’ici la fin de la convention publique d’aménagement (programmée pour cette année).

Si le rythme de commercialisation est soutenu depuis ces dernières années, il paraît plus prudent de ne pas surestimer les capacités d’absorption du marché ainsi que de prévoir pour la commune une bonne intégration des nouveaux arrivants. Il apparaît que la proposition la plus adaptée et n’intégrant pas de difficulté économique pour la commune, serait de poursuivre l’opération jusqu’en juin 2030, hypothèse sur laquelle le bilan a été établi (soit la commercialisation d’une trentaine de lots individuels par an).

Le CONSEIL MUNICIPAL,

VU la convention publique d’aménagement intervenue avec la SEM 81 (nommée THEMELIA depuis 2016) pour l’aménagement et l’équipement de la ZAC-Ecoquartier de Camp Countal au Séquestre, en date du 1^{er} juin 2004 et les cinq avenants adoptés

VU les délibérations du 19 avril 2004, 11 octobre 2008 et 12 décembre 2009,

VU la délibération du 6 novembre 2017 prolongeant la durée de la convention publique d’aménagement de 4 années supplémentaires, soit jusqu’au 1^{er} juin 2024.

VU le Compte-rendu annuel à la collectivité pour les exercices 2022 et la somme de 51 870 € demandée à la collectivité en 2024 pour équilibrer le bilan,

VU le projet d’avenant n°6 la convention publique d’aménagement prolongeant la durée de la CPA jusqu’au 1^{er} juin 2030

Après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le CRAC 2022 de la ZAC Camp Countal,
- **DONNE** quitus à THEMELIA sur le développement de l'opération au point de vue administratif, étude, réalisation et financier pour l'exercice 2022,
- **APPROUVE** le versement à THEMELIA de la somme de 51 870 € en 2024,
- **APPROUVE** l'augmentation de la durée de la convention publique d'aménagement de 6 années supplémentaires, soit jusqu'au 1^{er} juin 2030.

*Certifié conforme au registre.
Fait à LE SEQUESTRE, le 29 janvier 2024*

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture ou de sa publication/notification.

**Le Maire,
Gérard POUJADE**



**La secrétaire de séance,
Stéphanie ALVERNHE**



Z.A.C. DE CAMP COUNTAL
Opération N°1263

EXERCICE 2022

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

SOMMAIRE

- I - SITUATION ADMINISTRATIVE**
- II - COMMERCIALISATION**
- III - AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION**
- IV - HYPOTHESES DE BILAN**
- V - CONCLUSION**

I – SITUATION ADMINISTRATIVE

Par délibération en date du 19 avril 2004, la Commune du SEQUESTRE a confié à THEMELIA les études et la réalisation de la ZAC de CAMP COUNTAL.

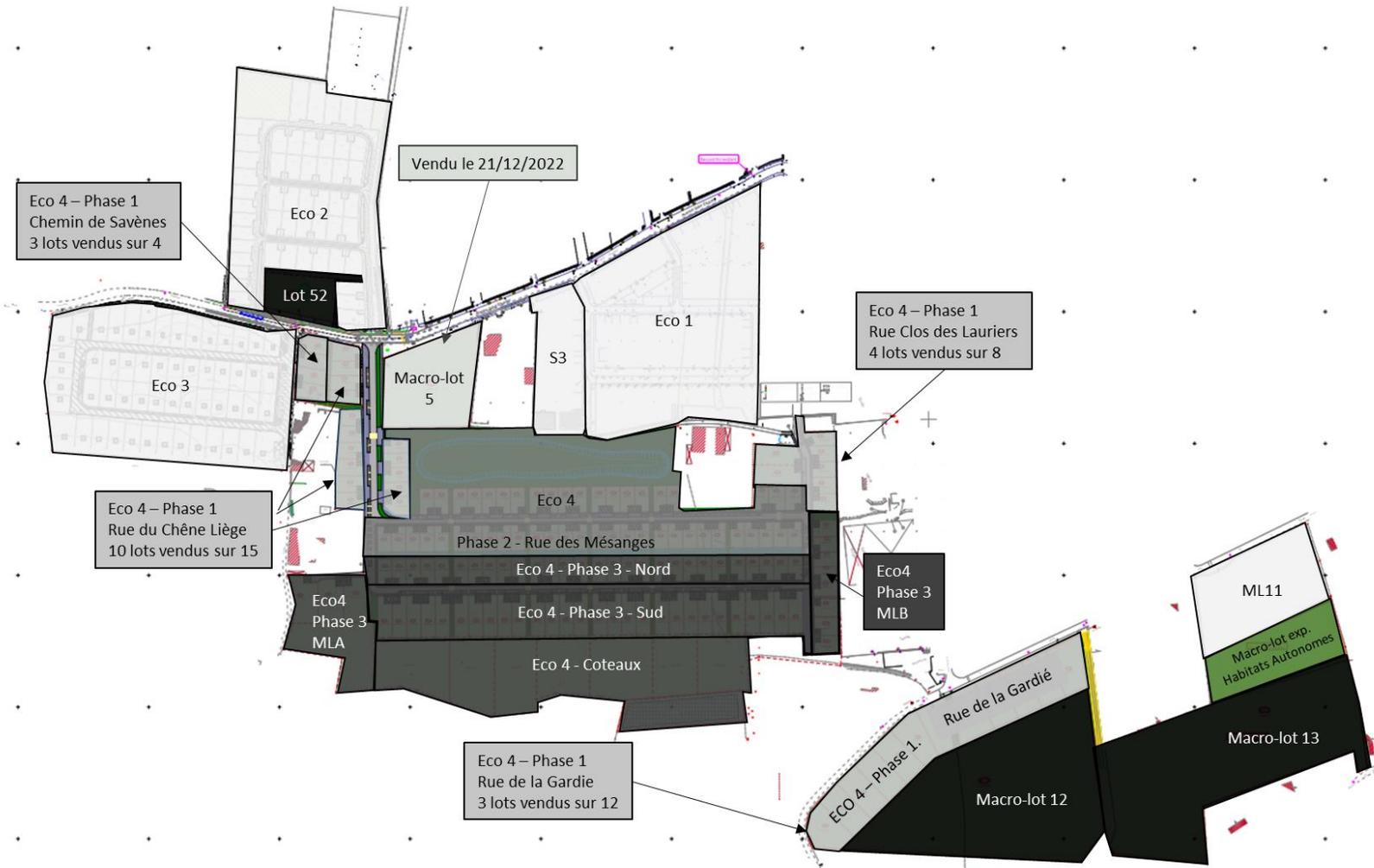
La Convention Publique d'Aménagement, signée le 1^{er} juin 2004, fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles THEMELIA exécutera ses missions sous le contrôle et aux risques de la collectivité.

Conformément à l'article 18, THEMELIA présente chaque année le bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération.

Rappel de l'avancement de l'opération :

- Bilan de la concertation et approbation du dossier de création de ZAC : délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2005
- Courrier du 11 décembre 2006 de la DRAC : absence de contraintes archéologiques sur le périmètre ZAC
- Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique : 26 février 2007
- Arrêté préfectoral loi sur l'eau (autorisation) : 19 mars 2007
- Avenant 1 à la CPA du 29 octobre 2007 instituant une participation d'équilibre de la collectivité de 453 000 €
- Approbation de la modification du PLU : délibération du conseil municipal du 04 février 2008
- Avenant 2 à la CPA du 12 octobre 2008 augmentant la participation d'équilibre de la collectivité à 600 000 € et prolongeant la durée de la CPA de 4 ans
- Avenant 3 à la CPA du 22 décembre 2009 supprimant la participation d'équilibre de l'opération suite à la reprise des études réalisées en 2009 et modifiant les modalités de rémunération de THEMELIA
- Délibération du 21 décembre 2009 approuvant le dossier de réalisation de ZAC et le programme des équipements publics
- Délibération du 21 décembre 2009 exonérant les constructions de participation pour le raccordement à l'égout (PRE) ;
- Avenant 4 à la CPA du 16 décembre 2013 prolongeant la durée de la CPA de 3 ans et portant ainsi son terme au 1^{er} juin 2020.
- Avenant 5 à la CPA du 24 novembre 2017 prolongeant la durée de la CPA de 4 années supplémentaires et portant ainsi son terme au 1^{er} juin 2024 et modifiant le montant de la participation de la collectivité à 223 700 € H.T.
- THEMELIA, en qualité d'aménageur de la ZAC, a été interrogée par la Communauté d'Agglomération du Grand Albigeois dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI devant être opposable début 2020. Des remarques ont été formulées en date du 28/02/2019, notamment sur les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) afin que celles-ci ne pénalisent pas le développement de l'opération ni son évolution.

Etat de Commercialisation ECO4 – Phase 1 au 31/12/2022



II-2. Commercialisation en 2022/2023

II-2-1. Détail des ventes

Il est précisé que dans le cadre de la commercialisation des lots individuels la vente se décompose en plusieurs temps :

- La mise sous option d'un lot durant une quinzaine de jours à la demande d'un potentiel acquéreur,
- A l'issue de cette période, celui-ci choisit de lever ou non l'option par la signature d'un compromis de vente,
- Il dispose alors de 2 mois pour déposer son permis de construire (pour un délai d'instruction de 3 mois) et procède si besoin à la recherche de financement de son projet,
- Il se passe donc environ 5 mois entre la signature d'un compromis de vente et la signature d'un acte authentique. L'acquéreur peut se voir refuser son financement et le lot concerné retourne alors en commercialisation.

II – 2 – 1 – 1 Etat de commercialisation du programme Eco4 – Phase 1 vendu en 2022

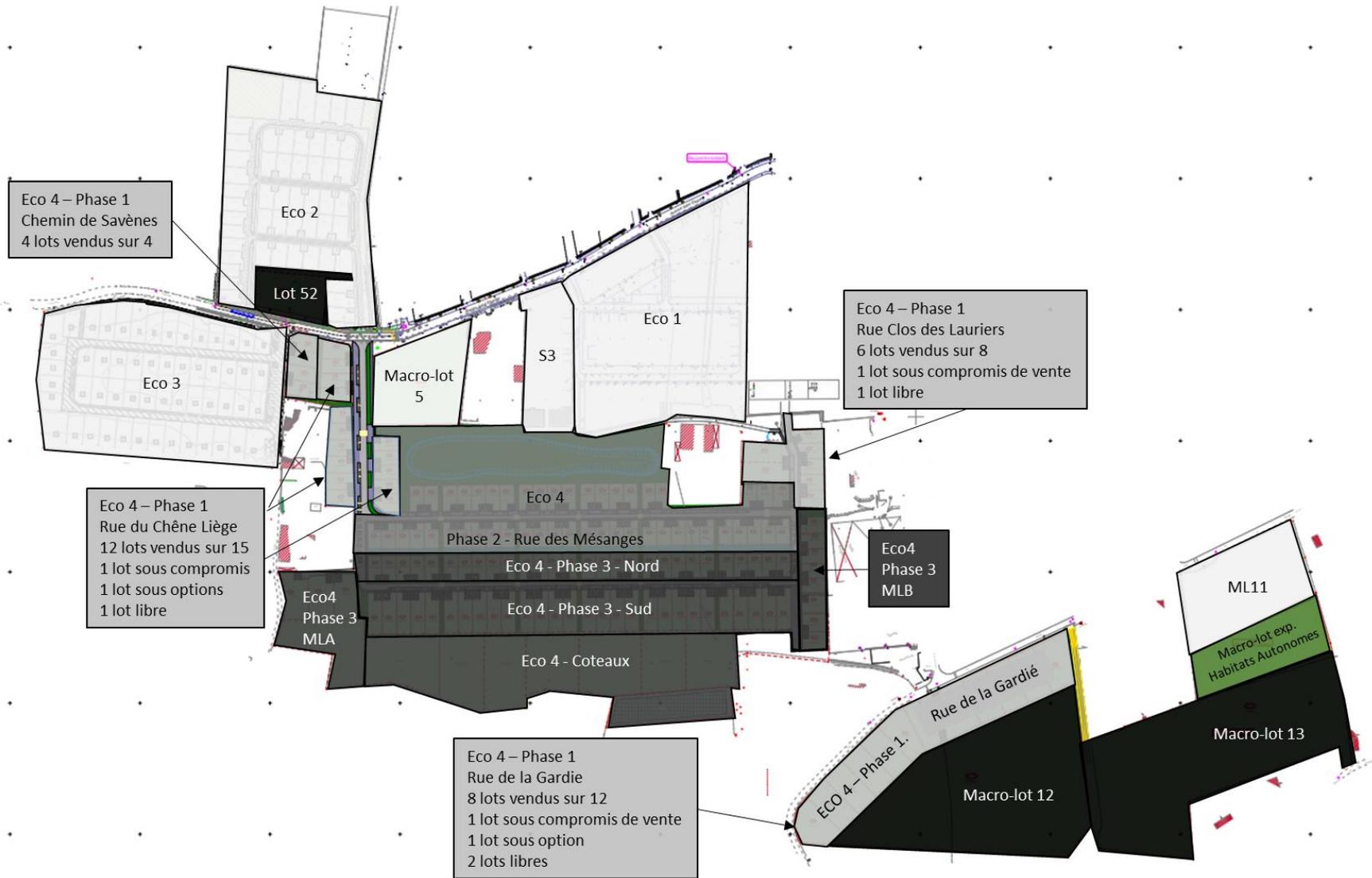
VENTES 2022							
	Acquéreurs	Lots	m ²	PV T.T.C.	PV H.T.	Date de CV	Date AA
ECO 4 - Phase 1 - Rue du Chêne Liège	BARTHE	8	281	48 900,00	41 283,90	22/11/2022	19/08/2022
	CHAMAYOU	9	226	38 900,00	32 844,17	12/10/2021	09/08/2022
	PLANCHAND	10	226	39 400,00	33 260,83	08/04/2022	07/12/2022
	CRIADO	12	229	39 900,00	33 685,10	07/06/2022	10/12/2022
	CASTAING D	13	278	48 300,00	40 778,20	14/02/2022	15/11/2022
	CASTAING S	14	278	49 000,00	41 361,53	14/02/2022	15/11/2022
	JOQUEVIEL	15	250	43 500,00	36 725,00	01/02/2022	08/08/2022
	JOQUEVIEL	16	249	43 500,00	36 723,10	01/02/2022	08/08/2022
	BINEL	17	249	43 500,00	36 723,10	10/11/2021	01/09/2022
	BONET	19	296	51 500,00	43 479,07	30/05/2022	27/09/2022
ECO 4 - Phase 1 - Chemin de Savènes	TURGUT	1	301	52 200,00	44 071,90	04/11/2021	02/11/2022
	BOUHANNA	2	278	48 500,00	40 944,87	06/10/2021	19/08/2022
	BOUHANNA	3	275	48 500,00	40 941,87	06/10/2021	19/08/2022
ECO 4 - Phase 1 - Rue Clos des Lauriers	LEFAIT	42	319	55 500,00	46 856,10	17/01/2022	04/07/2022
	LLANAS	44	210	38 300,00	32 315,67	02/06/2022	12/10/2022
	COLLIN	46	222	39 100,00	33 005,13	16/03/2022	11/08/2022
	DUPLAS	47	224	39 100,00	33 005,13	16/03/2022	08/08/2022
ECO 4 - Phase 1 - Rue de la Gardié	LAPORTE	142	764	86 200,00	73 284,93	09/05/2022	18/10/2022
	GUITARD	143	703	78 900,00	67 085,70	13/12/2021	17/08/2022
	DELAUNE	147	748	83 500,00	71 002,63	08/10/2021	16/08/2022
Total des ventes de lots individuels 2022			6606	1 016 200,00	859 377,93		

Un compromis de vente a été annulé en 2022, le lot n°5, qui a fait l'objet d'une retenue de la caution d'un montant de 2 775 € pour une annulation de vente sans motif.

II – 2 – 1 – 2 Etat de commercialisation des macro-lots vendus en 2022

Ventes 2022						
Acquéreurs	Lots	m ²	PV T.T.C.	PV H.T.	Date de CV	Date AA
SCCV Les Jardins D'Allium	Macro-lot 5	4 605	274 735,44	237 500,00	08/10/2021	21/12/2022

Etat de Commercialisation ECO4 – Phase 1 au 21/11/2023

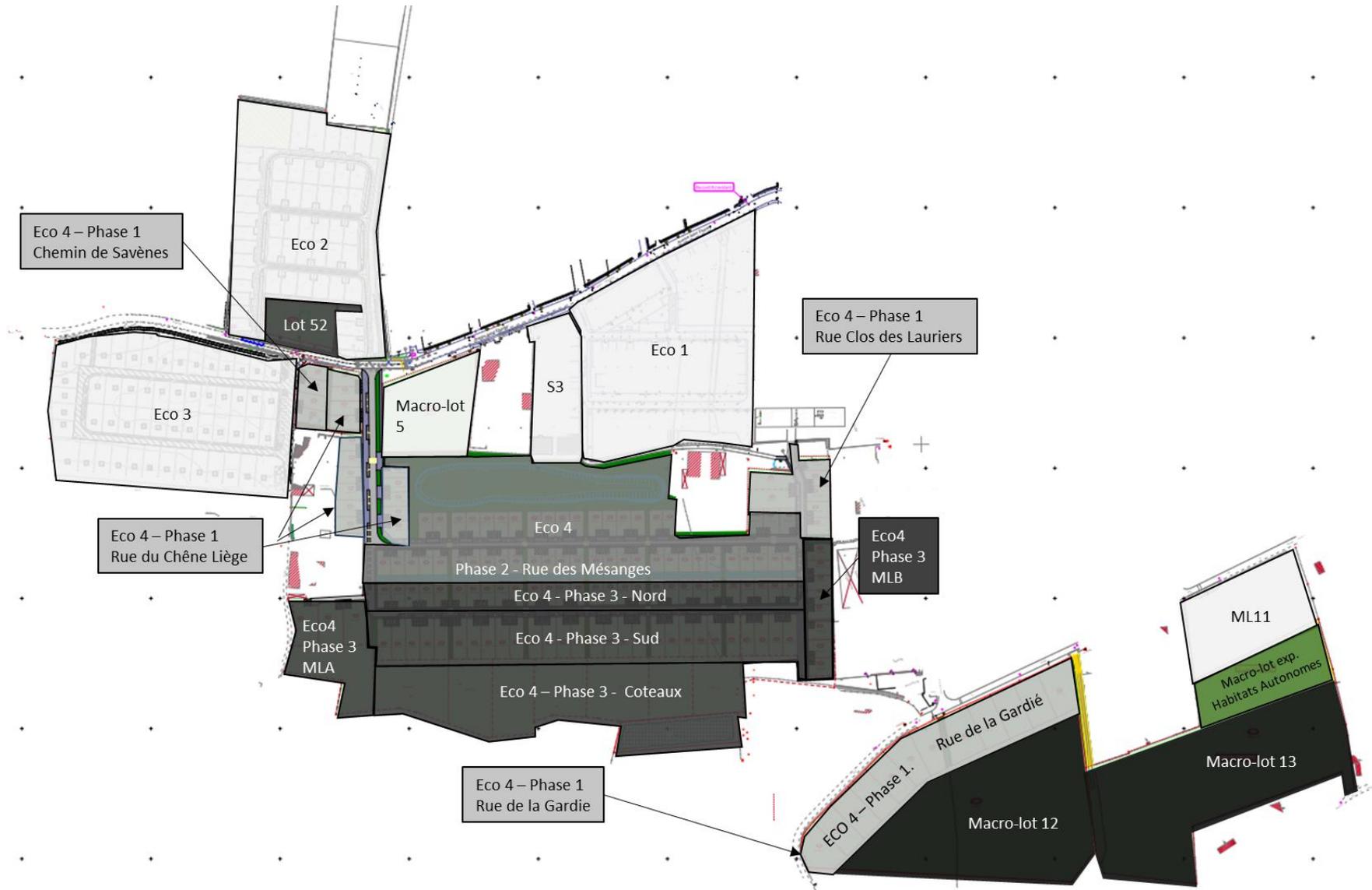


II – 2 -2 – 1 Etat de commercialisation du programme Eco4 – phase 1 vendus au 21/11/2023

Ventes 2023							
	Acquéreurs	Lots	m ²	PV T.T.C.	PV H.T.	Date de CV	Date AA
ECO 4 - Phase 1 - Rue du Chêne Liège	<i>libre</i>	5	319	55 500,00	46 856,10	<i>libre</i>	<i>libre</i>
	JOMBE	6	279	48 500,00	40 946,77	15/12/2022	23/05/2023
	MENDIONDO	7	288	50 200,00	42 380,53	25/09/2023	
	<i>DOLET</i>	11	226	39 400,00	33 262,73	<i>Sous option</i>	<i>Sous option</i>
	PEREZ	18	249	43 500,00	36 725,00	22/09/2022	23/03/2023
ECO 4 - Phase 1 - Chemin de Savène	BRAHMI	4	274	48 500,00	40 939,17	24/02/2023	06/06/2023
ECO 4 - Phase 1 - Rue Clos des Lauriers	<i>libre</i>	40	539	71 200,00	60 357,43	<i>libre</i>	<i>libre</i>
	DCORPE	41	319	76 200,00	64 596,30	03/10/2022	09/05/2023
	SAPONARO	43	210	45 600,00	38 494,00	18/04/2023	
	BORDINAT	45	220	39 100,00	33 001,33	05/10/2022	02/03/2023
ECO 4 - Phase 1 - Rue de la Gardié	RAYSSAC	144	703	78 900,00	67 083,80	28/06/2023	26/09/2023
	MERALET	145	702	78 900,00	67 083,80	18/09/2023	
	LOCICERO	146	702	78 900,00	67 083,80	<i>Sous option</i>	<i>Sous Option</i>
	<i>Libre</i>	148	874	97 500,00	82 910,60	<i>Libre</i>	<i>Libre</i>
	MADANI	149	724	80 900,00	68 792,27	10/11/2022	29/03/2023
	ALBIN	150	760	84 800,00	72 110,67	02/02/2023	16/09/2023
	ALBIN	151	760	84 800,00	72 110,67	02/02/2023	07/07/2023
	<i>Libre</i>	152	760	84 800,00	72 110,67	<i>Libre</i>	<i>Libre</i>
	VIGNON	153	844	94 300,00	80 186,93	18/11/2022	19/04/2023
Total des ventes des lots individuels 2023				679 500,00	576 492,91		
Total des lots sous compromis de vente au 21/11/2023				174 700,00	147 958,33		
Total des lots sous options au 21/11/2023				118 300,00	100 346,53		
Total des lots restant à la commercialisation au 21/11/2023				309 000,00	362 581,33		

Au 21/11/2023, sur 39 terrains en commercialisation, 30 ont fait l'objet d'une vente et un est sous compromis de vente.

La deuxième tranche de travaux d'Eco 4 (Eco4 Phase 2) a été réceptionnée le 30 novembre dernier et a ainsi permis la mise en commercialisation de 46 nouveaux lots individuels fin 2023.



II-2-2. Les prospects

ML5 :

2.1. MPA Investissement :

Le 05 mai 2021, Thémélia avait échangé avec ce promoteur à la recherche d'un foncier sur le secteur albigeois et lui a transmis le cahier des charges du programme attendu sur le ML5.

3 versions différentes ont été proposées par le promoteur sur la base des éléments suivants :

- Ensemble immobilier de 40 logements sociaux pour une surface habitable minimum de 2.399 m² comprenant 6 villas de type 4 avec garage, 34 logements collectifs en R+2, avec 57 stationnements, ainsi que 288 m² de surface utile de commerces et/ou services.

Après plusieurs échanges avec la collectivité, le programme architectural et sa densification mesurée au regard des contraintes financières du promoteur et du bailleur ont abouti à un accord sur le projet présenté par MPA Investissement, le 12 juillet 2021.

Au 08 octobre 2021, une promesse unilatérale de vente a été signée pour la construction du projet validé par la ville. Le permis de construire a fait l'objet d'un avis favorable de Thémélia le 28/10/2021 et a été déposé en instruction le 18 décembre 2021. Des pièces complémentaires ont été demandées au promoteur pour l'espace dédié aux commerces et/ou services s'agissant de futurs établissements destinés à recevoir du public. L'arrêté du permis a été obtenu le 21/03/2022 et l'acte authentique a été régularisé le 21/12/2022

Le chantier a démarré dans le prolongement de la signature de l'acte et est aujourd'hui particulièrement avancé. La livraison des logements est prévue dans le courant du 1^{er} trimestre 2024.

La commercialisation des trois cellules commerciales débutera lorsque l'investisseur aura une certitude quant à la date de livraison desdits locaux.

Lot 52

2.2. Age Sans Frontière

Courant du mois de juin 2021, l'association Age Sans Frontière s'est positionnée sur ce lot pour la construction d'une résidence partagée de 12 logements. Dans la même période, un porteur de projet a été identifié par la mairie pour la construction d'une micro-crèche.

Un permis de construire a été transmis à Thémélia le 16/12/2021 et a fait l'objet d'un avis favorable le 23/12/2021 pour dépôt en instruction dans le cadre de la RT2012. Mais pour des raisons liées au contexte économique, à des opérations de restructuration engagées sur des programmes existants, ASF a souhaité ne pas donner suite à ce projet.

2.3. ACTE.S Promotion

Les représentants de ACTE.S ont été rencontrés à plusieurs reprises courant 2023 car ils sont très intéressés par une recherche foncière dans l'Albigeois.

C'est un promoteur toulousain de taille modeste qui réalise des projets à échelle et dimension humaine. Leurs projets sont majoritairement des ventes en bloc auprès de bailleurs sociaux.

Il nous a répondu le 8 novembre 2023 que la nature et la taille de la programmation souhaitées sur ce macro-lot ne leur permettent pas de se positionner.

En revanche, le ML12, lorsque la programmation souhaitée sera plus précise, les intéresse. Nous suivrons donc ce prospect en 2024.

2.4. Croix Rouge / Mésolia

La Croix Rouge est en recherche d'un terrain pour le développement d'un programme immobilier permettant d'accueillir des personnes en difficulté (santé, accidents de la vie ...). Il s'agirait d'un format « pension de famille » accueillant plutôt des personnes isolées.

Le projet souhaité serait de réaliser une résidence de 25 petits logements avec, si possible, en plus 5 places d'hébergement d'urgence.

Le bâtiment développerait environ 800 m² de surface habitable.

Mésolia (bailleur social) achèterait la parcelle et louerait le bâtiment à la Croix Rouge.

Les contacts sont en cours avec les représentants de Mésolia et de la Croix Rouge.

Les documents relatifs à la parcelle ont été transmis. Le bâtiment serait en R+1 et l'arrêt de bus devant la parcelle est un élément déterminant du choix du site.

Les comités exécutifs des deux structures se réunissent début 2024 pour statuer.

Si le projet était validé, un compromis de vente pourrait se signer au cours du 1^{er} trimestre 2024 sous réserve de l'acceptation de la Commune.

3. ML12

3.1 ACTE.S Promotion

Comme évoqué pour le lot 52, ce promoteur toulousain est très intéressé par le ML12. Ce contact sera poursuivi en 2024.

3.2. Palomba réalisations

A l'issue de la réunion du 17 mars 2021, la collectivité a présenté le concept des fermes urbaines envisagées sur les ML12 et ML13, sur des parcelles de 300 à 400 m² pour permettre l'accueil d'habitats autonomes et la mise en place de contrats de métayage. **Aujourd'hui, il n'est pas prévu de viabiliser ces terrains.**

La société a longuement travaillé sur ce concept sur le ML 12. Elle envisage la réalisation d'habitats en lien direct avec des jardins potagers, la réalisation d'enclos pour les animaux de la ferme, un commerce de proximité pour la vente des légumes cultivés et l'installation d'un restaurant.

La présentation d'un projet global a eu lieu le 05/10/2021, en mairie. Celui-ci doit être modifié pour respecter notamment l'implantation des lots individuels en cours de commercialisation.

Il n'y a pas eu de contact depuis lors.

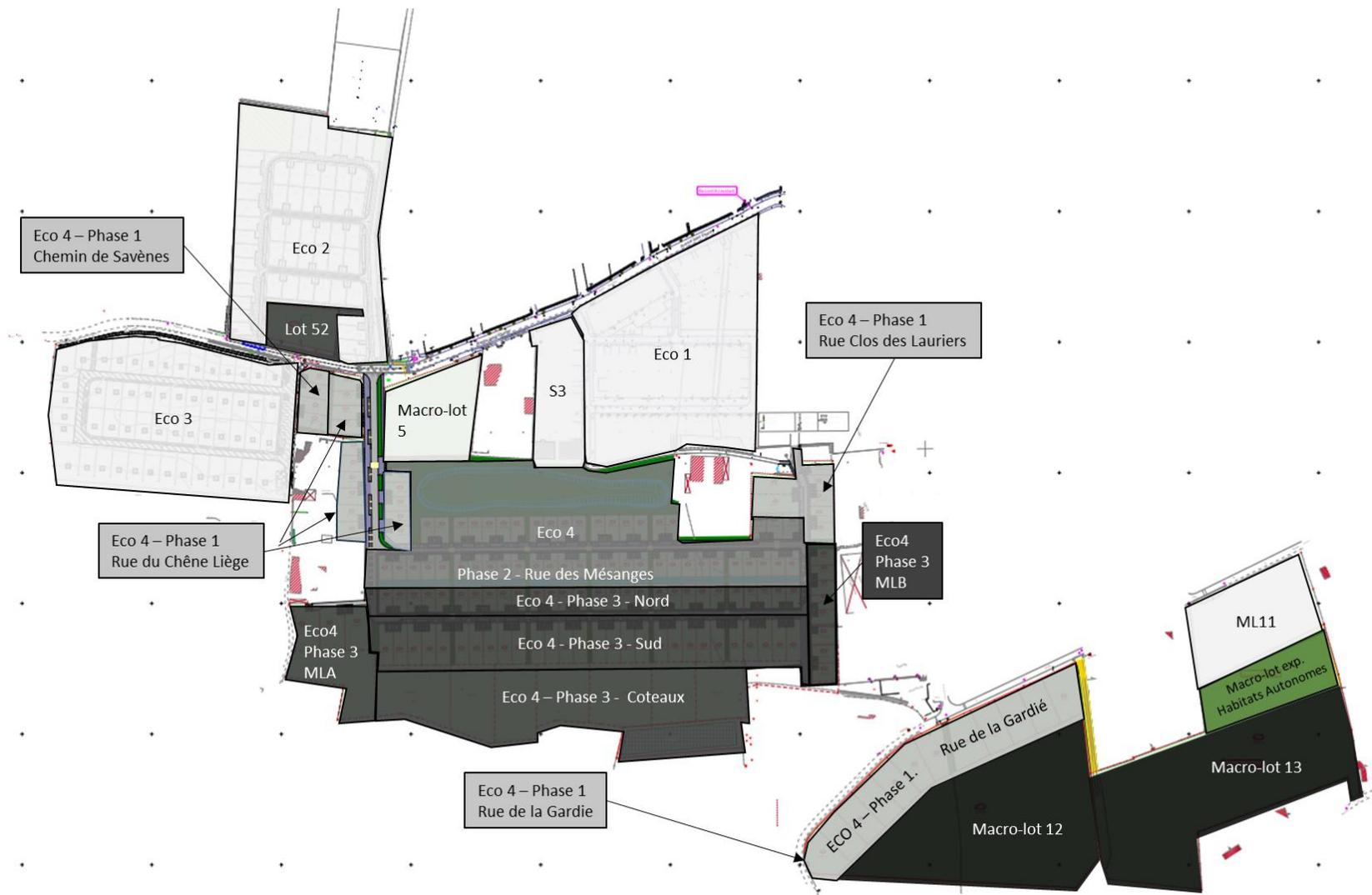
4. Macro-lot Expérimental d'habitats autonomes

Ce terrain se trouvant à l'arrière des constructions du ML11 situé en bordure de la rue de la Gardié et en contrebas du ML13, des discussions sont en cours pour étudier un découpage en 13 lots (non viabilisés).

Les études ont été menées en 2023 et un permis d'aménager a été déposé le 20 octobre 2023. À ce jour, dix contrats de réservation ont été signés. Des ventes sont projetées en 2024 avec la livraison des terrains.

5. SANGA (Hôtel)

Un contact a été pris dans le cadre de la réalisation d'un projet d'Hôtel 3étoiles qui pourrait être envisagé sur le MLA (Eco4 – Phase 3). En l'état le PLUi ne permet pas une telle réalisation. Seule une révision de celui-ci permettrait d'envisager un tel projet.



II-3-1. Le schéma d'aménagement :

Le dernier CRAC approuvé est celui de l'année 2020-2021.

L'idée prédominante de la programmation est toujours de diversifier l'offre en proposant des produits hétérogènes d'actualité :

- Des macro-lots pour la construction de logements collectifs et sociaux ;
- Des lots individuels de 220 m² ;
- Des lots individuels de 350 m² ;
- Des grands lots individuels de plus de 500 m² jusqu'à environ 900 m² ;
- Des lots individuels allant au-delà de 1 000 m² ;
- Des macrolots proposant une offre de logements « alternative » dont la réflexion est en cours.

II- 3 -2. Les programmes de logements sociaux

Pour mémoire, le PLUi impose la réalisation de 25 % de logements sociaux sur la ZAC et la Caisse des Dépôts impose la réalisation de 25 % de surface de plancher sociale (prêt Gaïa). Dans ce cadre et à la suite de l'évolution globale de l'opération, il a été nécessaire de revoir la programmation :

Pour réaliser ces objectifs, il convient de prévoir des programmes sociaux sur :

- Le ML 5 : 40 logements ; (macro-lot vendu à MPA Investissement)
- Le ML 12 : environ 13 logements (50 % du programme environ) ;
- Le ML 13 : environ 10 logements (50 % du programme environ) ;
- Le ML A : environ 25 logements ;
- Le ML B : environ 9 logements.

Les prix de cession des Macro-lots 12 et 13 ont été revus par rapport au dernier CRAC approuvé. Le prix de cession proposé pour le Macro-lot 12 est de 503 360 € H.T (soit un prix de vente de 32 € H.T./m²) et pour le ML 13 de 534 592 € HT (soit un prix de vente de 32 € H.T./m²).

Cette proposition de prix, qui reste très inférieure au marché fait suite au souhait de la collectivité et de THEMELIA de développer sur ces macro-lots des programmes d'aménagement alternatifs tout en étant à la recherche d'équilibre financier de l'opération. Il pourrait s'agir de programmes d'économie sociale et solidaire, des projets qui répondent aux enjeux écologiques d'aujourd'hui avec des modes d'habiter nouveaux.

Afin de permettre le développement de ce type de projet « ambitieux et innovant », il est essentiel de proposer un prix de cession attractif ce qui peut permettre de cibler d'autres porteurs de projet. La ville envisage de se porter acquéreur de ces macro-lots pour la réalisation de ce type de programme.

Ainsi, le nombre de logements sociaux à réaliser serait d'environ 97, soit plus de 34 % du programme restant à commercialiser, permettant ainsi de répondre aux prescriptions du PLUi. Ce chiffre pourrait être ramené à 58 avec la prise en compte du programme de 39 logements en cours de réalisation sur la commune (Sur le terrain CUENCA, hors ZAC mais en mitoyenneté de l'opération).

II-3-3. Les programmes de logements individuels privés

Au total, 160 lots privés sont proposés à la vente, ils se décomposent de la manière suivante :

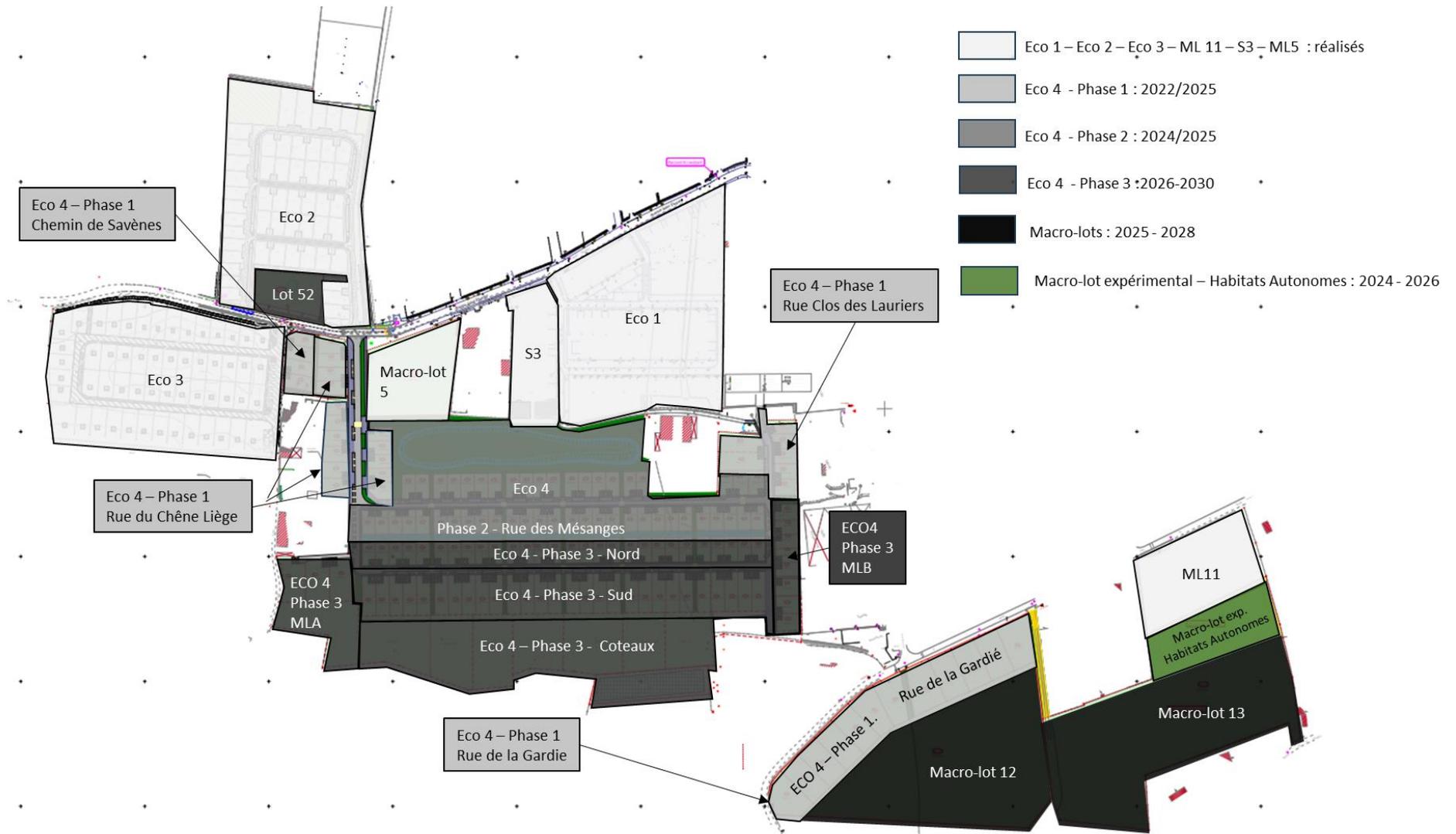
- 111 lots individuels d'une surface d'environ 220 m² dont le prix de cession a été fixé à 150 € H.T/m² en moyenne. Le prix moyen du lot est d'environ 39 100 € TTC. Cette simulation paraît, dans les conditions actuelles et compte tenu du nombre de terrains optionnés et réservés sur la première tranche de commercialisation, correspondre à la demande et donc au prix du marché. Au 21 novembre 2023, sur les 25 lots de ce type mis en commercialisation, 21 sont vendus, 2 sont sous compromis de vente et 3 restent à commercialisation.
- 28 lots individuels d'une surface d'environ 350 m² dont le prix de cession a été fixé à 133 € H.T/m². Ces lots sont situés au sud de l'opération, et en partie sur les coteaux. Le prix moyen du lot est de 56 110 € TTC.
- 14 grands lots dont les surfaces sont comprises entre 550 et 900 m² et dont 12 bénéficient d'une localisation privilégiée (chemin de la Gardié). Les prix de cessions ont été fixés en moyenne à 105 € HT/m² en fonction de l'emplacement du lot. Le prix moyen de ces lots est de 84 497 € TTC. Il s'agit d'un prix moyen par lot individuel plus élevé que ce qui a pu être vendu sur l'opération jusqu'à ce jour. Au 21 novembre 2023, sur ces 14 lots, 9 de ces lots étaient vendus, 1 sous compromis de vente et 4 restent à la commercialisation.
- 7 lots d'une surface moyenne de 2 330 m² dont le prix de cession est proposé à hauteur de 50 € HT/ m² (contre 40 € H.T./m² prévus au CRAC 2021). Il est effectivement proposé de revoir le prix au m² de terrain à la hausse pour répondre au mieux à l'équilibre financier de l'opération. Ces lots étant particulièrement privilégiés de par leur position et leur surface. Le prix moyen du lot est de 139 877 € TTC. Si la constructibilité des parcelles est contrainte par la topographie et la prise en charge la gestion des eaux pluviales (cuves de rétention, puits d'infiltrations...) et les raccordements aux divers réseaux laissés en attente le long des voiries, il s'agit là aussi d'une nouvelle offre sur la commune du Séquestre.
- Enfin, un programme de maisons autonomes (sans raccordement aux réseaux) est envisagé sur un macro-lot expérimental d'environ 3 000 m² et dont 13 lots sont prévus d'une surface moyenne de 240 m². A ce stade, le prix de cession proposé est de 75 € HT/ m², soit un prix moyen par lot de 21 479 € TTC. Ce prix s'explique de facto par la réalisation d'un programme de logements « alternatifs », pour lesquels les travaux de viabilisation et de voiries sont minimales (cf partie travaux).

II-3-4. Les programmes économiques

Le programme immobilier du ML 5 intègre une surface de 288 m² pour de l'activité économique et/ou tertiaire, dont la commercialisation débutera à la livraison des locaux.



Programme de commercialisation de 2023 à 2030

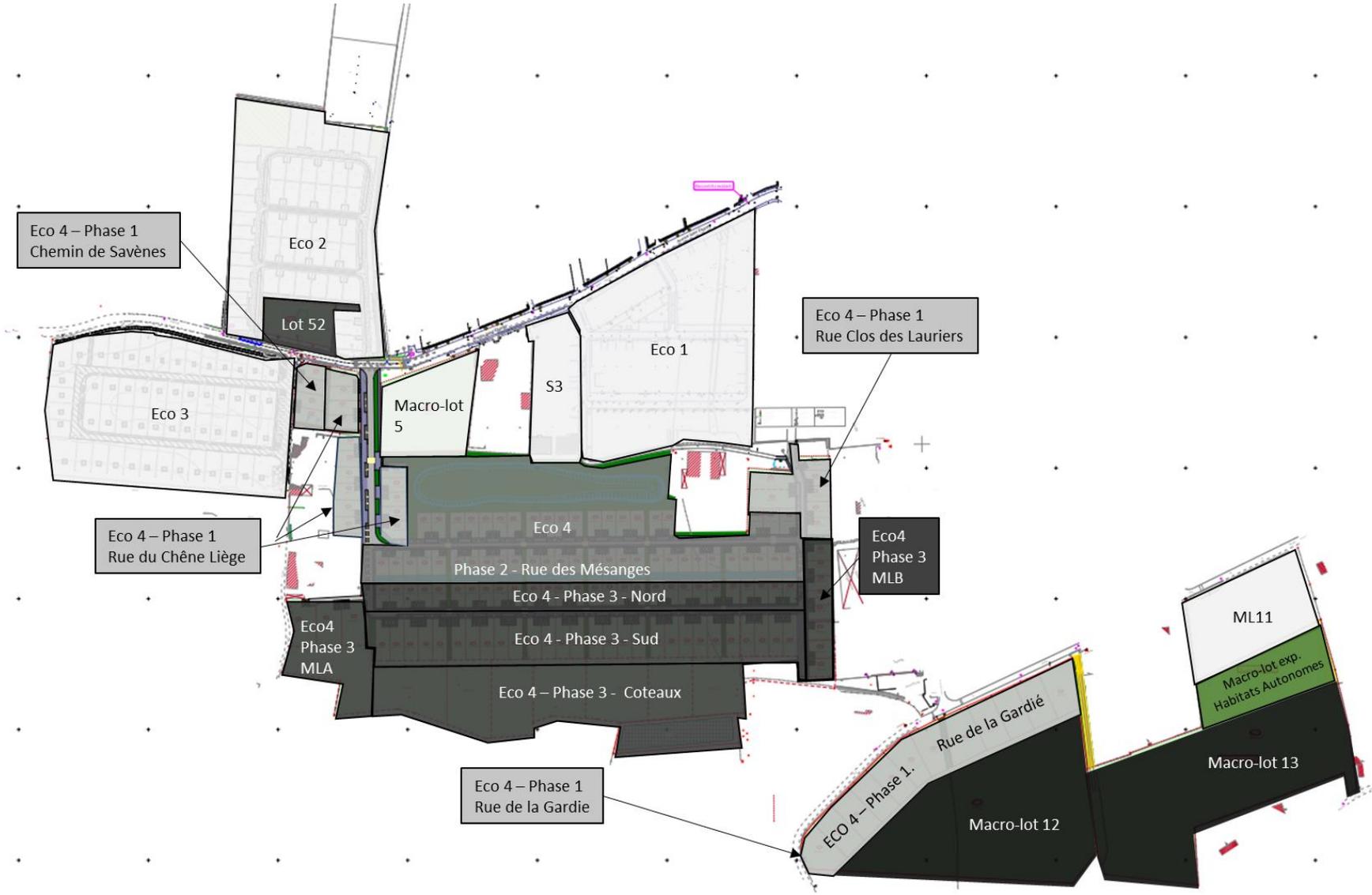


II- 4. Echancier prévisionnel des recettes et hypothèses de commercialisation

II-4 -1. Tableau de synthèse

Tableau de synthèse total des recettes de cession

Programmation CRAC 2021			TOTAL CRAC 2021 approuvé		Programmation CRAC 2022		vendus en 2022			Constaté au 31/12/2022			Reste à réaliser au présent CRAC			CRAC 2022			
Macro-lots	Typologie	Surfaces	Nbre de logts	en € H.T.	Macro-lots	Typologie	Surfaces	Nbre de logts.	en € H.T.	surfaces	Nbre de logts.	en € H.T.	surfaces	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts	en € H.T.		
Eco1	Log. Indiv.	12 156 m ²	55	1 209 674 €	Eco1	Log. Indiv.	12 156 m ²			12 156 m ²	55	1 209 674 €		0	0 €	55	1 209 674 €		
Eco2	Log. Indiv.	12 102 m ²	51	1 332 320 €	Eco2	Log. Indiv.	12 102 m ²			12 102 m ²	51	1 332 320 €		0	0 €	51	1 332 320 €		
	Lot n°52	2 177 m ²	1	138 000 €		Lot n°52	2 177 m ²							2 177 m ²	1	138 000 €	1	138 000 €	
ML S3	Log. Coll. + Indiv. Soc.	4 012 m ²	28	212 500 €	ML S3	Log. Coll. + Indiv.	4 012 m ²			4 012 m ²	28	212 500 €		0	0 €	28	212 500 €		
Eco 3	Log. Indiv.	15 795 m ²	55	1 824 187 €	Eco 3	Log. Indiv.	15 795 m ²			15 795 m ²	55	1 824 187 €		0	0 €	55	1 824 187 €		
ML11	Log. Indiv.	3 031 m ²	14	319 112 €	ML11	Log. Indiv.	3 031 m ²			3 031 m ²	14	319 112 €		0	0 €	14	319 112 €		
ECO 4 - Phase 1	Macro-lot 5	Log. Coll. Soc.	4 502 m ²	40	237 500 €	ECO4 - Phase 1	ML5	Log. Coll. Soc.	4 502 m ²	40	237 500 €	4 502 m ²	40	237 500 €		0	0 €	40	237 500 €
	Chemin de Savènes	Logt.indiv.	1 128 m ²	4	166 898 €		Ch. de Savènes	Logt. Indiv.	854 m ²	3	128 733 €	854 m ²	3	128 733 €	274 m ²	1	40 939 €	4	169 672 €
	Chêne Liège	Logt.indiv.	3 929 m ²	15	577 035 €		Chêne Liège	Logt. Indiv.	2 562 m ²	10	376 864 €	2 562 m ²	10	376 864 €	1 367 m ²	5	200 171 €	15	577 035 €
	Rue de la Gardié	Logt. Indiv.	9 044 m ²	12	860 846 €		Rue de la Gardié	Logt. Indiv.	2 215 m ²	3	211 373 €	2 215 m ²	3	211 373 €	6 829 m ²	9	649 473 €	12	860 846 €
	Clos des Lauriers	Log. Indiv.	2 263 m ²	8	338 362 €		Clos des Lauriers	Log. Indiv.	975 m ²	4	145 182 €	975 m ²	4	145 182 €	1 288 m ²	4	196 449 €	8	341 631 €
ECO 4 - Phase 2	Phase 2 - Rue des Mésanges	Log. Indiv.	10 515 m ²	46	1 585 686 €	ECO 4 - Phase 2	Phase 2 - Rue des Mésanges	Log. Indiv.	10 515 m ²					10 515 m ²	46	1 601 470 €	46	1 601 470 €	
ECO 4 - Phase 3	Phase 3 - Sud	Log. Indiv.	6 158 m ²	28	1 156 400 €	ECO 4 - Phase 3	Phase 3 - Sud	Log. Indiv.	9 856 m ²					6 158 m ²	28	1 309 280 €	28	1 309 280 €	
	Phase 3 - Nord	Log. Indiv.	9 856 m ²	27	933 111 €		Phase 3 - Nord	Log. Indiv.	6 158 m ²					9 856 m ²	27	964 200 €	27	964 200 €	
	MLA	Log. Coll. Soc.	4 156 m ²	25	155 434 €		MLA	Log. Coll. Soc.	4 156 m ²					4 156 m ²	25	155 434 €	25	155 434 €	
	MLB	Log. Soc. Gpé.	1 247 m ²	9	61 200 €		MLB	Log. Soc. Gpé.	2 175 m ²					1 247 m ²	9	61 200 €	9	61 200 €	
ECO 4 - Côteaux	Log. Indiv.	16 319 m ²	7	644 930 €	ECO 4 - Côteaux	Log. Indiv.	16 319 m ²						16 319 m ²	7	815 950 €	7	815 950 €		
Macro-lot 12	Maisons autonomes - Mixte	15 730 m ²	20	267 410 €	Macro-lot 12	Hab. Autonomes - Mixte	15 730 m ²						15 730 m ²	20	503 360 €	20	503 360 €		
Macro-lot 13	Habitat Autonomes -	16 706 m ²	25	284 002 €	Macro-lot 13	Hab. Autonomes -	16 706 m ²						16 706 m ²	25	534 592 €	25	534 592 €		
Macro-lot Expérimental - Habitats Autonomes	Habitats Autonomes	3 103 m ²	13	232 692 €	Macro-lot Expérimental - Habitats Autonomes	log. Indiv.	2 941 m ²						3 103 m ²	13	220 575 €	13	220 575 €		
Valorisation réserves foncières Ville				100 000 €											100 000 €	0	100 000 €		
TOTAL		153 929 m²	470	12 637 300 €	TOTAL		11 108 m²	60	1 099 652 €	58 204 m²	263	5 997 445 €	95 725 m²	207	7 491 093 €	483	13 488 539 €		



II-4 – 2. Echéanciers prévisionnels de commercialisation

ventilation recettes lots individuels	Recettes escomptées du 31/12/2022 jusqu'à la fin de la convention en 2030	Nombre de lots restant à vendre	Vendus en 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
ECO4 - Phase 1 - Rue Clos des Lauriers - lots individuels	196 449 €		97 598 €	98 851 €							196 449 €
Nbre de lots		4	2	2							4
Eco 4 - Phase 1 Rue du Chêne Liège - lots individuels	200 171 €		77 672 €	122 499 €							200 171 €
Nbre de lots		5	2	3							5
ECO 4 - Phase 1 - Chemin de Savène	40 939 €		40 939 €								40 939 €
Nbre de lots		1	1								1
ECO4 - Phase 1 - Chemin de la Gardié - Lots Individuels	649 473 €		360 284 €	289 189 €			0 €				649 473 €
Nbre de lots		9	5	4							9
ECO 4 - Phase 2 - Rue des Mesanges - Lots individuels	1 601 470 €		0 €	800 735 €	800 735 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 601 470 €
Nbre de lots		46		23	23	0					46
ECO 4 - Phase 3 - nord - lots individuels	964 200 €		0 €	0 €	0 €	428 533 €	428 533 €	107 133 €	0 €	0 €	964 200 €
Nbre de lots		27			0	12	12	3			27
ECO 4 - Phase 3 - sud - lots individuels	1 309 280 €		0 €	0 €	0 €	280 560 €	280 560 €	280 560 €	280 560 €	187 040 €	1 309 280 €
Nbre de lots		28			0	6	6	6	6	4	28
ECO 4 - Phase 3 - Lots individuels Côteaux	815 950 €				0 €	0 €	407 975 €	407 975 €	0 €	0 €	815 950 €
Nbre de lots		7				0	3,5	3,5	0	0	7
Macro-lot Expérimental - Habitats Autonomes	220 575 €		0 €	33 935 €	101 804 €	84 837 €	0 €	0 €	0 €	0 €	220 575 €
nbre de lots		13		2	6	5	0,00	0,00			13
Total Nombre de Lots		140	10	34	29	23	22	13	6	4	140
TOTAL RECETTES	5 998 508 €		576 493 €	1 345 209 €	902 539 €	793 930 €	1 117 068 €	795 668 €	280 560 €	187 040 €	5 998 508 €
TOTAL	5 998 508 €	140	535 554 €	1 345 209 €	902 539 €	793 930 €	1 117 068 €	795 668 €	280 560 €	187 040 €	5 998 508 €

VENTILATION RECETTES MACRO-LOTS	en € H.T.	bre de lots	2023	2024	2025	2026	2027	2028			Total
ECO 4 - Phase 3 - MLA - logements sociaux	155 434 €					155 434					155 434
Nombre de lots ML A		25				25					25
ECO 4 - Phase 3 - ML B - Logements Groupés Soc	61 200 €				61 200						61 200
Nombre de lots		9			9						9
Macro-lot 12	503 360 €					503 360					503 360
Nombre de lots Macro-lot 12		25				20					25
Macro-lot 13	534 592 €						534 592				534 592
Nombre de lots Macro-lot L 13		20					25				25
LOT 52	138 000 €							138 000			138 000
Nombre de lots ML 52		1						1			1
Valorisation réserve foncière Ville	100 000 €							100 000			100 000
TOTAL	1 492 586 €	80	0,00 €	0,00 €	61 200,00 €	658 794,40 €	534 592,00 €	238 000,00 €	0,00 €	0,00 €	1 492 586 €
TOTAL Global reste à réaliser	7 491 094 €	220	576 493 €	1 345 209 €	963 739 €	1 452 724 €	1 651 660 €	1 033 668 €	280 560 €	187 040 €	7 491 094 €

II – 4 – 3 Prolongation de la Convention Publique d'Aménagement (CPA)

La collectivité a émis le souhait de pouvoir lisser le rythme de commercialisation au-delà de la fin de la convention publique d'aménagement initialement prévue en 2024, pour la poursuivre à l'horizon 2030 en fonction de l'état d'avancement de la commercialisation.

Le rythme de celle-ci pris en compte dans cette hypothèse inclut donc la prolongation de la CPA et planifie des ventes jusqu'en 2030.

Ce phasage privilégie la mise sur le marché d'une offre diversifiée (surfaces de lots, prix variés).

Quatre grandes phases étaient programmées :

- La première, Eco 4 – Phase 1, démarrée en octobre 2020 et s'est poursuivie en 2021, 2022 et 2023. Elle comprend le ML 5, les lots situés le long du chemin de Savènes, de la rue du Chêne Liège, de la rue du Clos des Lauriers et de la rue de la Gardié,
- La seconde phase, Eco 4 – Phase 2 (Rue des Mésanges) est engagée et comprend 46 lots individuels (les travaux de viabilisation ont été réceptionnés fin novembre 2023) ;
- Le dépôt d'un permis d'aménager en octobre 2023 permettra la commercialisation du premier programme d'habitats autonomes (13 lots). Les travaux d'accès et de viabilisation (AEP) seront engagés en 2024. Cette phase de test permettra de mesurer le potentiel développement de ce type de programme sur les macro-lots suivants (Macro-lots 12 et 13) ;
- Le démarrage de la troisième phase, Eco 4 -Phase 3, est prévu pour 2026. Elle comprendra 73 lots individuels au total ainsi que le programme le plus au sud sur les coteaux.

Le tableau planifie un rythme de vente soutenu en particulier s'agissant des lots de 220 m², mais celui-ci est cohérent au regard des ventes réalisées sur ECO 4 – Phase 1.

La commercialisation des grands lots situés le long du chemin de la Gardié a avancé plus rapidement que prévu dans le CRAC 2021. Ce programme doit être soldé en 2024.

La vente du ML 5 celle-ci a été régularisée fin 2022.

La vente du lot 52 est programmée en 2028 pour se laisser le temps de trouver le programme le plus adapté. La vente pourrait être avancée en 2025, mais la multitude de projets sur ce lot invite à la prudence.

Les Macro-lots A et B (lots individuels groupés d'Eco4 – phase 3) pourraient être vendus en 2025, une fois les travaux de la phase 3 d'ECO 4 réalisés.

Enfin, la vente des Macro-lots 12 et 13 a été planifiée pour 2026 et 2027 ce qui permet de mener une réflexion sur cette assiette foncière et laisse du temps au développement d'un programme spécifique.

II – 5. Les actions de commercialisation

A l'été 2023, le départ de la chargée de commercialisation de la société a été pallié par la signature d'un contrat de commercialisation des lots à l'identique avec Saliba Immobilier. L'agence assure les missions exercées précédemment en interne, sans conséquences financières pour la convention publique d'aménagement.

Dans le cadre des actions à mener, il convient de distinguer les actions relatives à la vente des lots individuels et celles liées à la vente des macro-lots :

- Pour les lots individuels :

Les lots d'Eco 4 – Phase 1 étant vendus pour la plus grande part, il faut s'attarder aux actions suivantes pour ECO 4 – Phase 2 (rue des Mésanges) :

- Mise à jour en temps réel de l'état de commercialisation des lots sur le site internet de THEMELIA,
- Assurer le renvoi des mises à jour sur les sites « leboncoin » et « à vendre à louer »,
- Envoyer la mise à jour de l'état de commercialisation à nos clients et professionnels de la construction deux fois par mois,
- Recontacter les prospects placés en liste d'attente dès que des terrains seront susceptibles de revenir à la commercialisation.
- Procéder à la création de nouveaux supports de communication dédiés au programme en affichant notamment de nouveaux visuels sur les panneaux sucettes mis à disposition par la Ville du Séquestre.

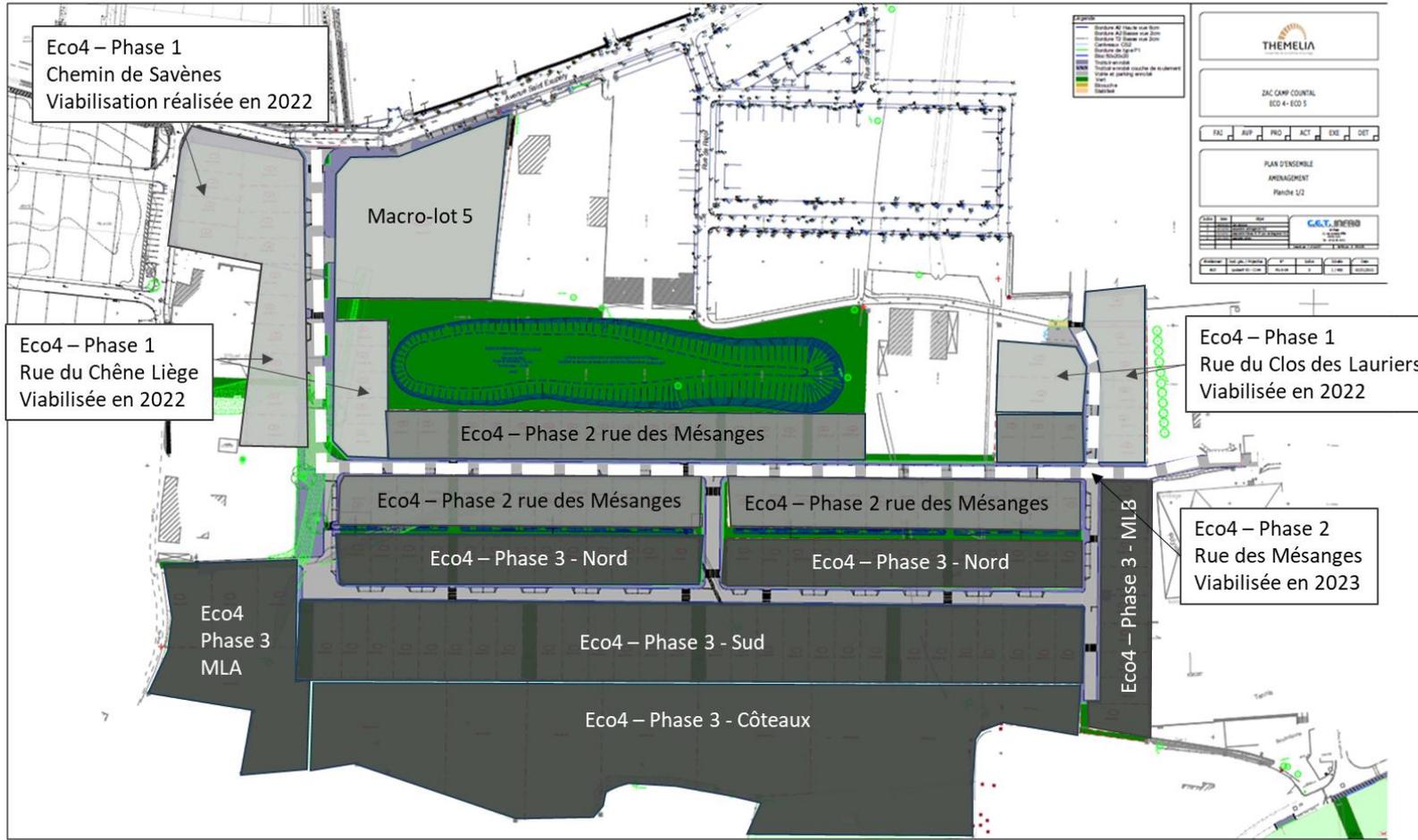
- Pour les macrolots :

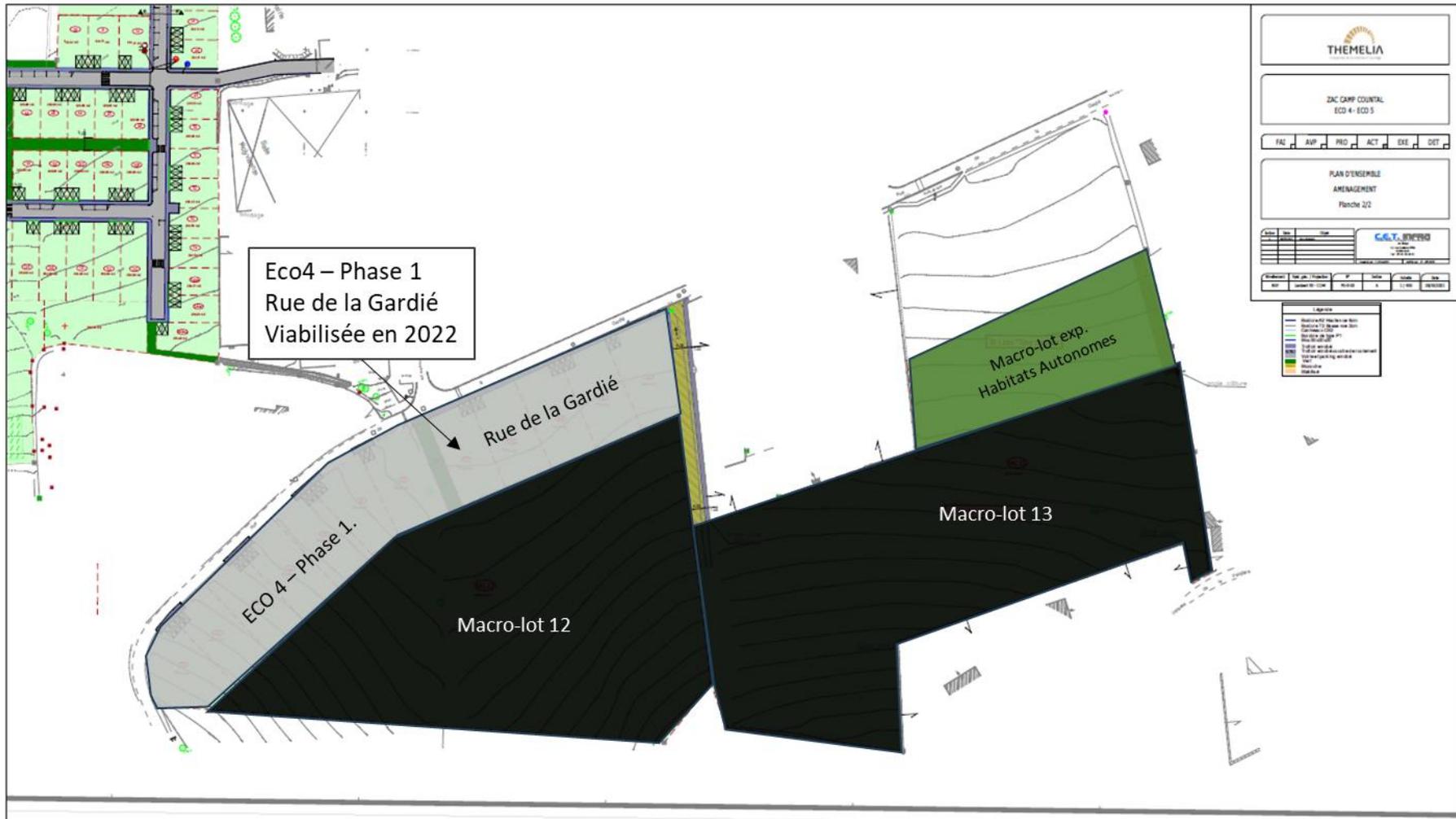
En fonction de l'état d'avancement des projets sur les différents macro lots pour lesquels plusieurs projets sont à l'étude, nous proposons de mener les actions suivantes :

- Envoi des projets de plans de bornages, des études de sol (G1), des prix et des programmes attendus à des promoteurs,
- Rencontrer systématiquement tous les promoteurs intéressés par le développement d'un programme en présence de la collectivité afin de déterminer le plus rapidement possible la faisabilité des projets envisagés.

III – AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

III – 3. Le Secteur ECO 4





III – AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

Pour rappel, le CRAC 2019 a présenté le travail qui a été mené pour trouver des solutions eu égard à l'équilibre financier de l'opération et permettant de produire un programme d'aménagement répondant aux nouveaux enjeux de la ZAC (**diminution du nombre de logements**).

Un travail conséquent a été mené avec l'aide d'un urbaniste et de la maîtrise d'œuvre. Une nouvelle programmation urbaine a entraîné la modification du programme de travaux.

L'ensemble de ces propositions d'aménagement validées à l'occasion du CRAC 2019 ont ainsi été prises en compte.

L'Avant Projet (AVP) a été approuvé par courrier de la collectivité du 12 février 2021. Il a été convenu que les différentes remarques devraient être prises en compte dans le cadre de la phase PROJET.

Les remarques relatives à l'Avant-Projet portent, entre autres, sur :

- ❖ La position des réseaux assainissement et eaux pluviales sous la voirie ;
- ❖ La suppression de l'ensemble des servitudes eaux pluviales présentées initialement dans l'AVP ;
- ❖ L'intégration d'une largeur de voirie à 3,30 m au fil de l'eau et d'un stationnement longitudinal ;
- ❖ L'intégration de l'arbitrage de la collectivité pour les sens de circulation ;
- ❖ Un accès à 6 mètres de large pour les Macro-lots 12 et 13 et les grandes parcelles des coteaux.

Au-delà de la révision du coût, il a été convenu de mettre en place plusieurs tranches de travaux. Le phasage permet de ne pas engager la totalité du montant des travaux et donc de ne pas creuser la trésorerie du bilan d'opération.

L'objectif étant de pré-commercialiser des tranches avant d'engager des dépenses importantes.

A l'issue du retour d'ENEDIS quant à la structure et la mise en œuvre du réseau demandé, la solution suivante de phasage a été actée :

- ❖ La première tranche inclut l'aménagement de la rue du Chêne Liège/chemin de Savènes (ML 5 et 19 lots), de la rue du Clos des Lauriers (5 lots), des 12 lots du chemin de la Gardié, des Macro-lots 12 et 13 prévue pour 2021.

Les programmes n'étant pas définis sur les macro-lots 12 et 13, il est à noter que seuls des fourreaux sont en attente. Les raccordements à l'électricité, à la fibre, à l'AEP et au réseau d'assainissement ne sont pas prévus. Cette décision fait également suite au souhait de la collectivité de développer des programmes d'habitats autonomes sur ces macro-lots.

- ❖ La deuxième , Rue des Mésanges, 46 lots;
- ❖ La troisième inclut l'aménagement de la partie Sud d'Eco 4 pour 73 lots individuels y compris les Coteaux (réseaux en attente) et le ML A est quant à elle être lancée courant 2025.

La phase PROJET a été approuvée par courrier de la collectivité le 29 avril 2021. Celle-ci a demandé de préserver plusieurs arbres remarquables. Cette prise en compte a conduit à supprimer deux lots individuels.

Le Dossier de Consultation des Entreprises a été remis au mois de juin 2021 avec une estimation globale du coût travaux de 2 814 414,65 € HT.

L'avis d'appel d'offre travaux a été publié le 30 juin 2021 pour une remise des offres le 26 juillet 2021. Le collège d'attribution de THEMELIA, en vue d'attribuer les marchés, s'est tenu le 28 septembre 2021. Les marchés de travaux ont été attribués pour un montant de :

- ❖ Eco 4 - Phase 1 (Chemin de Savènes – rue du Chêne Liège – rue Clos des Lauriers): 789 133,47 € HT
- ❖ Eco 4 - Phase 2 (Rue des Mésanges) : 759 085,72 € HT
- ❖ Eco 4 - Phase 3 : 816 964,88 € HT

Soit un montant global de **2 365 184,07 € HT**.

Une adaptation de l'aménagement a été demandée par le promoteur MPA Investissement (ML 5) et la collectivité afin de créer du stationnement longitudinal et un accès du macro-lot sur l'avenue Saint-Exupéry.

Les travaux de la tranche ferme (Eco 4 - Phase 1) ont débuté au mois de novembre 2021 comme prévu. Les travaux ont été réceptionnés en août 2022.

Les travaux d'ECO 4 – Phase 2 ont été lancés en septembre 2022 et ont été réceptionnés en novembre 2023.

Eco 4 – Phase 3 sera lancée dès lors que la commercialisation des lots d'ECO 4 – Phase 2 sera suffisamment avancée. Elle est prévue en 2025.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est nécessaire de procéder à un porté à connaissance du dossier d'Autorisation de Loi sur l'Eau. Le dossier a été présenté aux autorités courant du mois de novembre 2023.

Une phase de travaux doit également être lancée en 2024 afin de permettre l'aménagement du 1er programme d'habitat autonome. Ces travaux feront l'objet d'un appel d'offre et seront engagés dès que le permis d'aménager aura été obtenu et les réservations des lots confirmées ;

IV - 1. Les dépenses

IV – 1 – 1. Maîtrise foncière

Le poste n'évolue pas par rapport au dernier CRAC approuvé.

- la Région Occitanie, propriétaire d'une parcelle cultivée par le lycée Fonlabour (738 m²) était toujours en attente d'un transfert en pleine propriété des biens immobiliers des lycées au profit de la Région. Pour mémoire, l'Etat, la Région et THEMELIA ont passé une convention d'occupation précaire dans l'attente d'une régularisation. La Région a été relancée à plusieurs reprises par courrier sans qu'aucune suite n'ait été donnée pour l'instant. Cette parcelle est localisée au bout du bassin de rétention d'ECO2.

IV – 1 – 2. Travaux et honoraires

Le coût des travaux de viabilisation a été actualisé au regard :

- de l'adaptation du montant des travaux d'aménagement du programme de 13 habitats autonomes estimé à 96 000 € H.T. ;
- Du coût des révisions de prix des travaux réalisés lors des phases 1 et 2 d'Eco 4 qui se sont élevées à 143 737 € H.T. (ces révisions de prix indexés à l'indice TP 01, particulièrement importantes, sont liées au contexte économique) ;
- Du coût des avenants de travaux passés sur les marchés des entreprises à hauteur de 113 548 € H.T. (les trois lots confondus sur les phases 1 et 2 d'Eco 4) :
 - Prise en charge de la modification du projet afin de préserver un arbre remarquable sur l'opération,
 - Prise en charge de la reprise de revêtement sur une partie plus important du chemin de Savènes et de la rue de la Gardié à la demande du Service Domaine Public de la Communauté d'Agglomération du Grand Albigeois (gestionnaire des voies publiques) ;
 - Reprise de trottoirs suite à l'intervention d'ENEDIS ;
 - Déplacement de deux candélabres suite à la délocalisation d'un arrêt de bus le long de l'avenue Saint Exupéry (adaptation du programme suite à la commercialisation du ML5) ;

Les honoraires de maîtrise d'œuvre n'évoluent pas au regard du dernier CRAC approuvé.

Les honoraires du SPS ont légèrement été revus au regard des marchés passés (pour moins 4 000 € H.T.)

Les honoraires de géomètre sont revus suite à l'évolution du programme de commercialisation (+ 11 925 € H.T.) ;

La ligne travaux, en prenant en compte ces évolutions, augmente donc d'une manière globale de 233 434 K € H.T.

IV – 1 – 3. Dépenses diverses

Les dépenses diverses sont adaptées afin de correspondre au mieux à la réalité économique de l'opération. (+ 17 K € H.T.).

IV – 1 – 4. Frais financiers

Les frais financiers sont revus. L'évolution s'explique notamment par le remboursement des deux prêts Gaïa à venir le 1^{er} janvier 2024, soit 3 800 000 €.

Les conditions d'emprunt ont également évolué au regard du contexte international avec une augmentation significative des taux d'intérêts. La demande de prêt a été formalisée en novembre 2023 avec des offres attendues pour décembre 2023. Les conditions de négociations des prêts sont toujours en cours.

Le présent CRAC intègre des taux d'intérêt à hauteur de 4,5 % et devront être confirmés lors de la transmission de l'offre.

Les frais financiers représentent un montant total de 2 006K€.

IV – 1 – 5. Rémunération de THEMELIA

La rémunération de THEMELIA est calculée conformément aux dispositions de la CPA et des modalités prévues dans l'avenant n°3 à la CPA. La prolongation de la CPA jusqu'en 2030 conduit à augmenter la rémunération de THEMELIA avec la reconduction de la rémunération annuelle forfaitaire de 15 000 € H.T. par an.

A cet effet est annexé un projet d'avenant n°6 à la Convention Publique d'Aménagement.

IV – 2. Recettes

IV – 2 – 1. Recettes de cessions

Les recettes de cession sont revues à la hausse au regard de l'évolution du contexte :

- Une offre de foncier réduite par la loi Z.A.N. et la sobriété foncière qu'elle suscite rendant le site d'autant plus attractif ;
- Augmentation du coût des matières premières renchérissant le coût des projets ;
- Evolution des taux d'intérêts et du financement de l'opération.

IV – 2 – 2. Les subventions

- Le Département du Tarn : un arrêté d'attribution pris en date du 5 décembre 2013 a été communiqué à THEMELIA pour un montant de 310 000 euros au titre du contrat Atouts Tarn.
- Le Conseil Régional Midi Pyrénées : un arrêté d'attribution pris en date du 9 janvier 2014 a été notifié à THEMELIA pour un montant de 310 000 euros au titre du programme régional d'intervention en faveur des politiques territoriales.

Le Département du Tarn a effectué un premier versement de 102 112 euros. Le Conseil Régional a quant à lui versé 186 000 euros pour l'exercice 2014.

Les soldes de ces subventions ont été perçus en décembre 2015 pour le Conseil Régional (124 000 euros) et novembre 2015 et mai 2016 pour le Conseil Départemental (102 111,75 et 105 776,21 euros).

IV – 2 – 3. Les produits divers

Ce poste s'élève 232 K€ H.T de remboursement ERDF.

IV – 3. Participations et cessions à la collectivité

IV – 3 – 1. Participations de la collectivité

Plusieurs évolutions de programmation de la commercialisation ont été initiées par la collectivité :

- Création d'un macro-lot pour du logement social groupé en supprimant 5 lots individuels. Il était attendu sur ces 5 lots individuels privés 180 815 € HT de recette. Le macro-lot est proposé à 61 200 € HT. Il y a donc un delta de 119 615 € HT (recette en moins).
- Lots individuels destinés à des habitats autonomes dont le prix de cession a été fixé par la collectivité : 75 €/m². Sur ce macro-lot, il n'était prévu aucuns travaux de viabilisation. Or, il a été demandé d'amener un point de viabilisation AEP pour chacun des lots et il a été nécessaire également de prévoir la rétention des eaux pluviales. Ces travaux sont estimés à ce stade à 96 000 € HT. et ont été pour partie répercutés sur le prix de cession de 75 € H.T./m².

Le montant de la participation fixée au CRAC 2021 approuvé était de 385 000 € dont 231 200 € ont été versés au 31/12/2022.

Le montant n'évolue pas au regard du dernier CRAC approuvé et il est réparti de la manière suivante :

- 231 200 € versés au 31/12/2022
- 51 870 € à appeler en 2024
- 101 930 € à appeler en 2025

IV – 4 – 2. Remises d'ouvrages à la collectivité

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.

Les phases « Eco1 » et « Eco2 » ont fait l'objet d'une remise d'ouvrage à la collectivité. Elles doivent désormais faire l'objet d'une régularisation par acte authentique. La commune ayant délibéré à ce sujet, la signature devrait intervenir courant 2024.

V. CONCLUSION

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

- de dépenses d'environ 14 735 K€ H.T.
- de recettes d'environ 14 735 K€ H.T. réparties de la manière suivante :
 - 13 488 K€ H.T. de recettes de cession de lots et de macro-lots,

- 385 K€ H.T. de participation de la collectivité (dont 231 000 euros d'ores et déjà perçus) ;
- 630 K€ H.T. de subventions d'ores et déjà perçues du Conseil Régional Midi-Pyrénées et du Conseil Départemental du Tarn ;
- 232 K€ H.T. de produits financiers et de remboursement ENEDIS.

ANNEXE 1 - BILAN

CR 1263 ZAC de Camp Countal (Le Séquestre)

CRAC 2022

Arrêté au 31/12/2022

Ligne	Intitulé	CRAC 2021	2020	2021	2022	Cumul au	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan	
		Approuvé	Année	Année	Année	31/12/2022	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	13 840 870	112 575	219 875	1 122 300	11 140 016	1 158 220	466 928	633 851	819 085	288 769	115 912	51 466	61 407	14 735 653	894 783
1	ETUDES	81 757			2 475	82 916									82 916	1 159
110	Etudes pré-opérationnelles	43 613				43 613									43 613	
120	Etudes opérationnelles	38 144			2 475	39 303									39 303	1 159
2	MAITRISE DU FONCIER	2 393 301				2 380 073			13 228						2 393 301	
210	Acquisitions foncières	2 328 984				2 321 411			7 574						2 328 984	
220	Frais d'acquisitions fonciers	64 317				58 663			5 654						64 317	
3	TRAVAUX	8 139 646	24 100	126 177	964 059	6 206 866	940 483	194 240	389 679	596 886	107 792				8 435 946	296 300
310	Frais de géomètre	195 494		32 840	9 311	147 169	15 250	15 000	15 000	15 000					207 419	11 925
320	Travaux extérieurs	136 148				136 148									136 148	
330	Travaux d'aménagement	6 990 829	830	43 320	951 276	5 193 612	905 547	156 740	358 309	565 516	100 000				7 279 724	288 895
21-179	Travaux d'aménagement		830		8 857	4 207 874									4 207 874	
21-141	Phase 2				399 378	399 378	338 166	14 331							751 875	
21-140	Phase 1			26 658	532 904	559 562	436 508								996 070	
	Phase 1 - ML Habitat Autonome							96 000							96 000	
	Dévolement conduite AEP								25 750	25 750					51 500	
22-151	Divers et imprévus				4 940	4 940		15 000	17 000	34 300					71 240	
	Phase 3								286 244	472 445	100 000				858 689	
21-047	ENEDIS			16 662		16 662	124 901								141 563	
22-027	telecom et mise en oeuvre fibre				5 197	5 197	5 972	31 409	17 875	10 141					70 594	
	revision de prix trvx								11 440	22 880					34 320	
350	Honoraires sur travaux	736 374	15 650	49 207	616	680 990	17 186	15 000	8 870	8 870	5 458				736 374	
360	Frais SPS	46 020		810	2 856	29 686	2 500	2 500	2 500	2 500	2 334				42 020	-4 000
370	Urbaniste conseil	34 781	7 620			19 260		5 000	5 000	5 000					34 260	-521
4	DEPENSES DIVERSES	416 453	12 132	9 572	14 755	362 714	24 354	17 500	11 000	9 014	3 500	3 500	1 400	1 000	433 982	17 529
410	Frais d'appel d'offre & de reproduction	20 757		720	810	17 787		1 500							19 287	-1 470
420	Participation équipements publics	200 000				200 000									200 000	
430	Frais de commercialisation	89 655	4 075	420	3 941	69 090	13 342	5 000	5 000	5 000					97 432	7 777
440	Impôts fonciers & autres taxes	22 688	1 150	732	396	15 866	1 064	1 000	1 000	1 000	500	500	400		21 330	-1 358
445	Taxe Organic	1 995				1 995									1 995	
450	Autres dépenses diverses	81 358	6 908	7 700	9 608	57 975	9 948	10 000	5 000	3 014	3 000	3 000	1 000	1 000	93 937	12 579
5	FRAIS FINANCIERS	1 539 554	58 280	47 622	55 148	1 280 710	127 852	167 405	147 214	123 090	87 548	53 573	21 096	1 401	2 009 890	470 336
510	Frais financiers à court terme	279 621		97	7 648	175 777	72 152	12 521	4 340	8 656	2 861		66	1 164	277 536	-2 085
515	Autres frais financiers	208 286				5 786	55 700								61 486	-146 800
14-06340	Complément Gaïa					5 786	50 000								55 786	
522	autres frais financiers						5 700								5 700	
520	Frais financiers sur emprunts	1 051 647	58 280	47 526	47 500	1 099 147		154 884	142 874	114 434	84 687	53 573	21 031	237	1 670 868	619 221
	Camp Countal		6 980	5 700	2 700	290 433									290 433	
	Camp Countal		51 300	41 826	44 800	808 714									808 714	
	Nouvel Emprunt							154 884	142 874	114 434	84 687	53 573	21 031	237	571 721	
6	REMUNERATION DE LA SEM	1 270 159	18 062	36 503	85 863	826 737	65 532	87 782	72 731	90 095	89 929	58 838	28 969	59 006	1 379 619	109 460
610	Rémunération de coordination	547 138	17 122	19 871	37 664	513 517	22 860	8 212	12 472	16 135	4 390	1 278	502	28	579 395	32 257
613	forfait coordination						15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	120 000	120 000
620	Rémunération de commercialisation	688 021	940	16 632	48 199	313 220	27 672	64 570	45 259	58 959	70 539	42 560	13 467	8 978	645 224	-42 797
630	Rémunération de liquidation	35 000													35 000	
	RECETTES	13 840 870	39 895		1 164 852	7 090 759	576 493	1 397 080	1 065 669	1 452 724	1 651 660	1 033 668	280 560	187 040	14 735 653	894 783
1	CESSIONS	12 637 300	39 881		1 099 652	5 997 445	576 493	1 345 210	963 739	1 452 724	1 651 660	1 033 668	280 560	187 040	13 488 539	851 239
110	Cessions de terrain															
113	Habitat indiv cédé par SEM81	11 095 946	39 881		862 152	5 462 137	576 493	1 345 210	902 539	793 930	1 117 068	795 668	280 560	187 040	11 460 645	364 699
	ECO4 - Phase 1 - R. du Chêne Liège				376 864	376 864	77 672	122 499							577 035	
	ECO4 - Phase 1 - Ch. De Savènes				128 733	128 733	40 939								169 672	
	ECO4 - Phase 1 - R. Clos des Lauriers				145 182	145 182	97 598	98 851							341 631	
	ECO4 - Phase 1 - R. de la Gardié				211 373	211 373	360 284	289 190							860 847	
	ECO4 - Phase 2 - Rue des Mésanges							800 735	800 735						1 601 470	
	ECO4 - Phase 3 - Nord									428 533	428 533	107 133			964 199	
	ECO4 - Phase 3 - Sud									280 560	280 560	280 560	280 560	187 040	1 309 280	
	ECO4 - Phase 3 - Côteaux									407 975	407 975				815 950	
	lots individuels		39 881			4 599 985									4 599 985	
	ML Exp. Habitats Atonomes							33 935	101 804	84 837					220 576	
114	Cession de terrains - Macro-Lot	1 441 354			237 500	535 308			61 200	658 794	534 592	138 000			1 927 894	486 540
114-1	collectif ou groupé privé					297 808									297 808	
22-13580	ML 5				237 500	237 500									237 500	
	Lot 52											138 000			138 000	
	Macro-lot 12									503 360					503 360	
	Macro-lot 13										534 592				534 592	
	ECO4 - Phase 3 - MLA									155 434					155 434	
	ECO4 - Phase 3 - MLB								61 200						61 200	
130	Valorisation réserves foncière ville	100 000										100 000			100 000	
2	VERSEMENTS DES COLLECTIVITES	1 014 919			65 200	861 000		51 870	101 930						1 014 800	-119
210	Participation de la Commune	385 119			65 200	231 200		51 870	101 930						385 000	-119
230	Subventions du Conseil Régional MP et CD81	629 800				629 800									629 800	
3	PRODUITS DIVERS	188 651	14			232 314									232 314	43 663
310	Produits financiers	42 956	14			42 956									42 956	
320	Autres produits de gestion	145 695				189 358									189 358	43 663
	RESULTAT		-72 679	-219 875	42 552	-4 049 257	-581 727	930 152	431 818	633 639	1 362 891	917 756	229 094	125 633		
	AMORTISSEMENTS	6 800 000				3 000 000		4 343 573	619 079	647 520	677 266	708 380	740 923	63 259	10 800 000	4 000 000
110	Emprunts	6 800 000				3 000 000		543 573	619 079	647 520	677 266	708 380	740 923	63 259	7 000 000	200 000
	Camp Countal					3 000 000									3 000 000	
	Nouvel Emprunt															

COMMUNE LE SEQUESTRE

AVENANT N° 6
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC « CAMP COUNTAL »
LE SEQUESTRE

Décembre 2023

ENTRE

La Commune du SEQUESTRE, représentée par M. POUJADE, son maire en exercice, dûment habilité aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du et désignée dans ce qui suit par les mots « la collectivité »,

D'UNE PART

ET

THEMELIA, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 799 940 euros, dont le siège social est à Albi, 1 avenue du Général Hoche, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Albi sous le n° 326 606 381 B, représentée par Mme Valérie LAUMOND, sa Directrice Générale, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 27 septembre 2018, et désignée dans ce qui suit par les mots « THEMELIA ».

D'AUTRE PART :

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune du SEQUESTRE a souhaité développer une zone d'urbanisation future sur le site de CAMP COUNTAL. La réalisation des équipements afférents à la viabilisation du secteur a été décidée par délibération du 19/12/2002. L'opération d'aménagement initiée par la commune fait l'objet d'une réalisation sous couvert d'une procédure de zone d'aménagement concerté. Le rapport d'étude d'une ZAC a été approuvé par délibération du 19 décembre 2002.

Par délibération en date du 19 avril 2004, la Commune du SEQUESTRE a décidé de confier l'aménagement de la ZAC à THEMELIA, approuvant ainsi la Convention Publique d'Aménagement et le bilan prévisionnel annexé.

Par avenant n°1 à la CPA signé en date du 19 octobre 2007, la collectivité a validé la modification de l'article 20.6. alinéa 2 en fixant le montant prévisionnel maximum de la participation de la Commune du Séquestre à 453 000 € H.T.

Par avenant n°2 à la CPA signé en date du 12 octobre 2008, la collectivité a validé la modification de l'article 20.6 alinéa 2 en fixant le montant prévisionnel maximum de la participation de la Commune du Séquestre à 600 000 € H.T.

Par avenant n°3 à la CPA signé en date du 22 décembre 2009, la collectivité a validé la modification des articles suivants :

- L'article 24.2.1 : en indiquant que pour les missions d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2.2, 2.3 et 2.8, THEMELIA aura droit à une rémunération :
 - o Forfaitaire annuelle de 15 000 € H.T.

- o Egale à 2,24 % des dépenses HT payées dans l'opération ainsi qu'il en est dit à l'article 22, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et du coût des études pré-opérationnelles ayant fait l'objet d'un mandat préalable avec THEMELIA.
- o Une rémunération forfaitaire complémentaire de 20 000 € H.T. est prévue pour l'année 2009 afin de tenir compte du travail effectué pour la reprise du projet au cours de cette même année.
- L'article 24.2.2 était complété de la manière suivante :
 - o Cette rémunération de commercialisation sera imputée au bilan de l'opération selon les modalités suivantes :
 - 50 % de la rémunération à la signature du compromis, de la promesse d'achat ou de la promesse de vente, qui seront acquis dans tous les cas à THEMELIA.
 - 50% de la rémunération à la signature de l'acte de vente.
- L'article 20.6 alinéa 2 en indiquant qu'aucune participation de la collectivité est inscrite au bilan de l'opération. Seule la réserve foncière d'une superficie de 1 000 m² et estimée à 100 000 € H.T. est valorisée au bilan financier de l'opération.

Par avenant n°4 à la CPA signé le 3 février 2014, la collectivité a validé les modifications suivantes :

- L'alinéa 2 de l'article 20.6 indiquent un montant prévisionnel maximal de la participation de la commune à 653 500 €.
- L'article 5 de la CPA est modifié de la manière suivante : au regard du rythme de commercialisation constaté, la durée de la convention publique d'aménagement est fixée à 16 ans, soit 3 années supplémentaires, ce qui porte la fin de la convention publique d'aménagement au 1^{er} juin 2020.

Par avenant n°5 à la CPA signée le 24/11/2017, la collectivité a validé les modifications suivantes :

- L'alinéa 2 de l'article 20.6 est modifié comme suit : le montant prévisionnel maximal de la participation d'équilibre de la Commune du Séquestre est fixé à 223 700 €.
- L'article 5 de la CPA est modifié de la manière suivante : au regard des hypothèses de commercialisation présentées dans le CRAC 2016, la durée de la convention publique d'aménagement est fixée à 20 ans, soit 4 années supplémentaires, ce qui porte la fin de la convention publique d'aménagement au 1^{er} juin 2024.

EXPOSÉ

Les ventes de terrains à bâtir et de macro-lots avec des produits diversifiés se sont enchaînées. Néanmoins, des difficultés se font à nouveau jour sous l'effet de différentes crises qui se succèdent depuis 2022 :

- Contexte géopolitique trouble (guerre, récession économique, ...)
- Augmentation du coût des matières premières, renchérissant le coût des projets,

- Augmentation des taux bancaires avec un accès à l'emprunt rendu plus difficile pour les ménages.

Par ailleurs, le CRAC 2021 approuvé intégrait une augmentation de la participation à hauteur de 385 000 € H.T. afin d'intégrer dans l'opération de nouveaux éléments de programmation initiés par la collectivité (aménagement d'un nouveau macro-lot afin d'accueillir de l'habitat autonome, création d'un macro-lot destiné à recevoir du logement social).

Enfin, le constat est dressé en 2023, le rythme de commercialisation est soutenu pour les lots individuels. Cette attractivité est renforcée par la loi Z.A.N. et la sobriété foncière qu'elle suscite.

Par ailleurs, la convention publique d'aménagement arrive à son terme le 1^{er} juin 2024. Entre les travaux de viabilisation à terminer et la commercialisation à poursuivre, il est convenu la proroger de six (6) années supplémentaires.

C'est pourquoi, après échanges avec la collectivité, il apparaît que la proposition la plus adaptée, serait de poursuivre l'opération jusqu'en juin 2030, hypothèse sur laquelle le bilan a été établi.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Modification de la participation financière

L'alinéa 2 de l'article 20.6 de la convention publique d'aménagement est modifié comme suit :

20.6 alinéa 2 « le montant prévisionnel maximal de la participation d'équilibre de la Commune du SEQUESTRE est fixé à 385 000 euros conformément au bilan révisé prévu à l'article 21 ci-après.

Étant entendu que la collectivité a déjà versé 231 200 euros au 31/12/2022.

- 51 870 € seront appelés en 2024 conformément à ce qui est prévu dans le bilan prévisionnel ;
- 101 930 € seront appelés en 2025 conformément à ce qui est prévu dans le bilan prévisionnel.

ARTICLE 2 : Allongement de la durée de la CPA

L'article 5 de la CPA est modifié comme suit :

« Au regard des hypothèses de commercialisation présentées dans le CRAC 2022, la durée de la convention publique d'aménagement est prorogée de 6 années supplémentaires, ce qui porte la fin de la convention publique d'aménagement au 1^{er} juin 2030 »

ARTICLE 3 :

Les autres clauses de la Convention Publique d'Aménagement en date du 1^{er} juin 2004 sont inchangées et demeurent applicables.

Fait à Albi, le

en 3 exemplaires originaux,

Pour Thémélia,
Sa Directrice GENERALE

Valérie LAUMOND

Pour la Commune LE SEQUESTRE
Son Maire,

Gérard POUJADE