

**Délibération n°220033**

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 27 juin 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept juin, à dix-neuf heures, 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, Alexis BRU, Florence PORTRA, Jean-Marc NADAL, Stéphanie ALVERNHE, Jean-Pierre DEMNI, Jennifer RENAUDIN, Sophie GRIMAUD ESCORISA, Jean-Pierre TORAN, Bruno VICTORIA, Pascale KHAMNOUTHAY, Audrey FOULQUIER, Aurélien MAZZONI

**Absents** : Viviane DUBOIS (pouvoir donné à Alexis BRU), Céline TAFELSKI (pouvoir donné à Audrey FOULQUIER), Michel CUPOLI (pouvoir donné à Aurélien MAZZONI)

**Secrétaire de séance** : Agnès BRU

**Date de la Convocation** : le 21/06/2022 / **Date d’Affichage** : le 21/06/2022

<b>Nombre de Conseillers</b> : 19	<b>Abstentions</b> : 0
<b>Présents</b> : 16	<b>Vote pour</b> : 15
<b>Votants</b> : 19	<b>Vote contre</b> : 4

**Objet de la délibération :**

**THEMELIA – ZAC-ECOQUARTIER : COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) POUR 2020 et 2021**

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juin 2024.*

***VU** le Compte-rendu annuel à la collectivité pour les exercices 2020 et 2021 et la somme de 57 700 € demandée à la collectivité pour équilibrer le bilan,*

**CONSIDERANT** le souhait de la municipalité de faire un geste pour faciliter l'implantation d'une micro-crèche sur la commune en baissant le prix du terrain de 7 500 €

**Après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** le CRAC 2020 et le CRAC 2021 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 les exercices 2020 et 2021.
- **APPROUVE** le versement à THEMELIA de la somme de 65 200 € en 2022

Certifié conforme au registre.  
Fait à LE SEQUESTRE, le 27 juin 2022

Le Maire,  
Gérard POUJADE



*[Handwritten signature of Gérard Poujade]*

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 le :**  
**de sa publication/de sa notification le :**



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

**EXERCICES 2020 - 2021**

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.



## II-2. Commercialisation en 2020

### II-2-1. Détail des ventes

Macro-lot ou lot	Acquéreur	SDP consommée	Date CV	Date AA	Surface terrain	Prix HT
Lot 9	Mr Baron	63.87 m <sup>2</sup>	23/09/2019	14/03/2020	376	39 881.07 €

La vente de ce dernier lot a marqué la fin de la commercialisation de cette phase et le début des réflexions à mener sur l'aménagement des phases 4 et 5 de la ZAC de Camp Countal.

### II - 2-2. Etat de commercialisation du programme Eco4 - phase 1 au 10/05/2022

	Lots	m <sup>2</sup>	SDP	PV TTC	PV HT	Date de CV <sup>(1)</sup>	Date AA <sup>(2)</sup>
Entrée Ouest	1	301	100	52 200	44 071,90	04/11/2021	30/04/2022
	2	278	100	48 500	40 944,87	06/10/2021	30/04/2022
	3	275	100	48 500	40 939,17	06/10/2021	30/04/2022
	4	275	100	48 500	40 939,17	Libre	
	5	319	100	55 500	46 856,10	02/05/2021	20/09/2022
	6	279	100	48 500	40 946,77	25/10/2021	30/04/2022
	7	288	100	50 200	42 380,53	Libre	
	8	281	100	48 900	41 283,90	22/11/2022	30/04/2022
	9	226	100	38 900	32 846,07	12/10/2021	30/04/2022
	10	226	100	39 400	33 262,73	10/11/2021	31/05/2022
	11	226	100	39 400	33 262,73	27/10/2021	30/04/2022
	12	229	100	39 900	33 685,10		
	13	278	100	48 300	40 778,20	14/02/2022	30/06/2022
	14	278	100	49 000	41 361,53	14/02/2022	30/06/2022
	15	250	100	43 500	36 725,00	01/02/2022	30/06/2022
	16	249	100	43 500	36 725,00	01/02/2022	30/06/2022
	17	249	100	43 500	36 725,00	10/11/2021	30/04/2022
	18	249	100	43 500	36 725,00	Libre	
	19	296	100	51 500	43 479,07	Réservation en cours	20/09/2022
Entrée Est	40	539	130	71 200	60 357,43	Libre	
	41	577	130	76 200	64 596,30	Libre	
	42	319	100	55 500	46 856,10	17/01/2022	03/06/2022
	43	260	100	45 600	38 494,00	02/05/2022	28/09/2022
	44	210	100	38 300	31 232,33	Libre	
	45	220	100	39 100	33 001,33	Libre	
	46	222	100	39 100	33 005,13	16/03/2022	12/08/2022
	47	224	100	39 100	33 008,93	16/03/2022	04/08/2022

<b>La Gardiè</b>	142	764	140,00	86 200	73 284,93	09/05/2022	25/09/2022
	143	703	140,00	78 900	67 083,80	13/12/2021	31/05/2022
	144	703	140,00	78 900	67 083,80	Libre	
	145	703	140,00	78 900	67 083,80	Libre	
	146	702	140,00	78 900	67 083,80	Libre	
	147	748	140,00	83 500	71 004,53	08/10/2021	30/04/2022
	148	874	140,00	97 500	82 910,60	Libre	
	149	724	140,00	80 900	68 792,27	Libre	
	150	760	140,00	84 800	72 110,67	Libre	
	151	760	140,00	84 800	72 110,67	Libre	
	152	760	140,00	84 800	72 110,67	Libre	
	153	844	140,00	94 300	80 186,93	Libre	

Terrains réservés     Terrains en cours de réservation

- (1) Compromis de vente  
(2) Acte Authentique

Au 10/05/2022, sur 39 terrains en commercialisation, 21 ont fait l'objet d'un compromis de vente et 1 terrain est en cours de réservation.

## II-2-2. Les prospects

### **ML5 :**

#### **1-UMT et Mésolia :**

Le 06 mars 2020, l'UMT avec MESOLIA a manifesté son intérêt pour le ML 5 dans le cadre d'un appel d'offre du conseil départemental du Tarn pour la construction de résidences autonomie.

En novembre 2020, l'UMT nous a indiqué que leur offre avait été refusée mais que le projet méritait d'être poursuivi sans les aides du Conseil Départemental. Elle nous a donc proposé d'étudier l'implantation d'une résidence autonomie de 4 500 m<sup>2</sup> de SDP avec le bailleur MESOLIA sur le ML5.

Une réunion de présentation du projet a eu lieu le 07/12/2020 et prévoyait des logements seniors (38) et des logements étudiants (14) gérés par MESOLIA. Toutefois, en mars 2021, nous avons été informés d'un changement de Direction et de l'abandon du projet.

#### **2- Groupe Pierreval :**

En mai 2020, le promoteur Immobilier toulousain nous a sollicités sur la disponibilité éventuelle d'un macro-lot qui pourrait permettre la construction d'un collectif d'une trentaine de logements sociaux. Des échanges ont eu lieu, notamment, sur la possibilité d'une implantation sur le ML5.

Il n'y aura pas de suite donnée à ce dossier en raison du départ du Directeur du développement dont nous avons été informés en juillet 2020.

### **3-Qualit'Immo :**

En juin 2020, nous avons reçu la candidature de la société Qualit'Immo pour l'acquisition d'une parcelle d'au minimum 2 000 m<sup>2</sup> destinée à la construction d'un collectif d'une vingtaine de logements en R+2, en montage privé. Thémélia leur a proposé de réfléchir à un programme sur le ML5 de la ZAC.

En novembre 2020 nous avons été destinataires d'une offre d'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme d'une quarantaine de logements collectifs en R+2 au prix de 150 € HT/m<sup>2</sup> de SDP. Le programme attendu sur le ML5 étant en priorité un projet social, Qualit'Immo a cherché un bailleur social à qui vendre les logements (VEFA) mais n'a pu en identifier un à ce jour.

Le promoteur reste toutefois attentif à toute autre mise en commercialisation de foncier qui pourrait lui permettre d'implanter un projet.

### **4-Patrimoine Languedocienne :**

En septembre 2020, Patrimoine Languedocienne a fait part de son intérêt pour le ML5 pour la construction d'une résidence intergénérationnelle. Sur la fin de l'année, il a mené plusieurs études afin de vérifier la faisabilité financière de cette opération au cœur de l'écoquartier. In fine, il a indiqué ne pas être en mesure de poursuivre en raison de l'éloignement trop important des commerces et des services disponibles.

### **5- Kalélithos :**

Le 07 octobre 2020, le promoteur montpellierain Kalélithos nous a sollicités sur la disponibilité éventuelle d'un foncier au Séquestre. Thémélia lui a proposé de réfléchir à un programme de logements sociaux dédié en priorité aux séniors.

Le 29 octobre 2020, le promoteur a fait part de son intérêt pour le ML5 pour la construction d'une résidence multigénérationnelle d'environ 4 500 m<sup>2</sup> de SDP en association avec Nexity Partners.

Le 29 janvier 2021, le promoteur nous a fait part d'un projet de résidence intergénérationnelle en association avec le bailleur social 3 F pour la réalisation d'une cinquantaine de logements répartis de la façon suivante :

- 15 T2 de 40m<sup>2</sup>
- 28 T3 de 60 m<sup>2</sup>
- 5 T3 de 80 m<sup>2</sup>

Le 08 février 2021, les premières esquisses ont été présentées en mairie mais le manque d'information sur les critères et conditions d'accueil des séniors, l'animation des lieux et les services mis à disposition des aînés et des plus jeunes ont amené la collectivité et Thémélia a demandé des précisions sur le programme envisagé.

Plusieurs versions du programme ont été proposées par le promoteur entre mars et juin 2021, mais les besoins identifiés par la ville et la nécessité d'équilibrer l'opération pour le bailleur social et le promoteur n'ont pas permis d'aboutir sur la faisabilité du projet.

### **6- MPA Investissement :**

Le 05 mai 2021, Thémélia a 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 m<sup>2</sup> comprenant 6 villas de type 4 avec garage, 34 logements collectifs en R+2, avec 57 stationnements, ainsi que 288 m<sup>2</sup> 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 permis d'aboutir 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.

#### **Lot 52 :**

En juillet 2020, nous avons été sollicités par un porteur de projet pour l'implantation d'un centre de vision sur le lot n°52. A la réception des documents techniques et commerciaux, le porteur n'a pas donné suite en raison du prix du foncier et des difficultés liées aux travaux à réaliser sur l'aménagement de ce lot.

En octobre 2020, dans le cadre des actions de commercialisation menées par Thémélia, Mr Jégou, de la société Trécobat, constructeur national de maisons « innovantes » a été contacté pour réfléchir au développement de son concept d'habitat dans la production de logements sociaux.

Lors d'une réunion qui a eu lieu en mairie du Séquestre en novembre 2020, le constructeur a proposé un plan d'aménagement pour la construction de 9 maisons individuelles groupées sociales. Toutefois, celles-ci ayant été présentées en R+1 et à proximité immédiate des jardins des propriétaires occupants du programme ECO2, le projet n'a pas été retenu (incompatibilité avec la fiche de lot d'ECO2).

#### **Société Palomba réalisations :**

En mars 2021, Thémélia s'est rapprochée de la société Palomba Réalisations à qui elle a proposé de réfléchir à la construction d'un bâtiment mixte sur le lot n°52 sur la base de la répartition suivante :

- 500 m<sup>2</sup> de SDP en RDC destinés aux locaux commerciaux et/ou associatifs,
- 500 m<sup>2</sup> de SDP en R+1 pour des logements sociaux.

A l'occasion d'une réunion qui s'est tenue en mairie, Monsieur Palomba nous a indiqué ne pas souhaiter se positionner sur le lot n°52 compte-tenu du programme envisagé.

Plusieurs autres projets ont été étudiés sur ce lot mais sa configuration et la mixité voulue par la collectivité n'ont pas permis d'aboutir à l'élaboration d'un programme.

### **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.

### **ML12 et ML13 :**

#### **1-Patrimoine Languedocienne :**

En septembre 2020, Patrimoine Languedocienne a fait part de son intérêt pour l'implantation d'habitats autonomes sur ces macrolots afin de répondre à une volonté de la collectivité.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2020, une première réunion a été organisée en présence du service urbanisme de la C2A afin d'évaluer les freins possibles à l'implantation de ce type d'habitat dans le cadre de la ZAC.

Au terme de la réunion, il a été décidé de consulter l'ensemble des concessionnaires afin d'aborder la question du traitement des eaux usées, d'adapter le règlement écrit du PLUI etc.

A l'issue d'une visite sur site des ML12 et 13, en mai 2021, Patrimoine Languedocienne nous a fait part de son intérêt pour le ML13 uniquement et les documents techniques liés à l'emplacement des différents réseaux ont été transmis au pôle conception.

En juillet 2021, Patrimoine Languedocienne nous a informés que la faisabilité technique et financière du projet ne leur permettait pas d'équilibrer l'opération. Par conséquent, la sortie du projet pourrait être envisagée sur la base de 45 à 50 chalets avec un espace commun, une surface de plancher d'environ 2 900 m<sup>2</sup> pour un prix de cession maximum de 217 500 € HT. Au bilan de 2019, le prix de cession de ce macrolot a été validé à 550 550 € HT.

Des discussions devraient être entamées avec Patrimoine Languedocienne prochainement sur le programme et le prix.

#### **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 m<sup>2</sup> 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.

La collectivité ayant toutefois souhaité privilégier l'implantation de tiny houses sur ces macro-lots, le promoteur a préféré attendre de connaître l'avancement de ce projet modifier le sien.

**ML des 13 Tiny houses :**

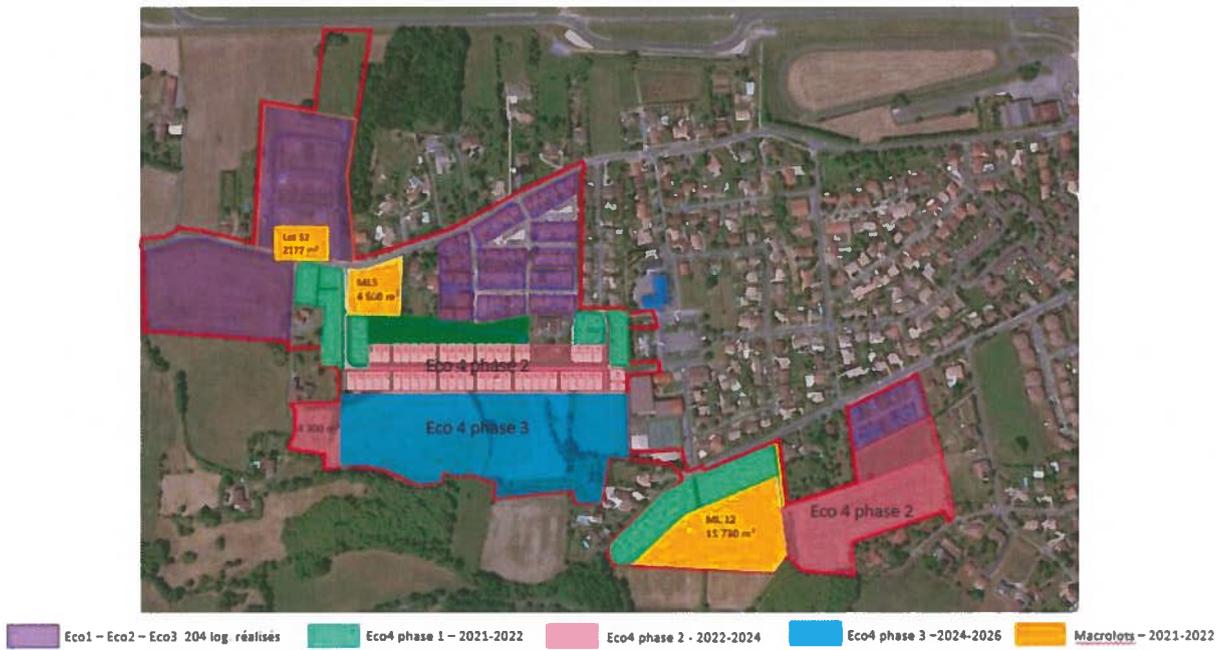
Ce terrain se trouvant à l'arrière des constructions du ML11 situé en bordure de la rue de la Gardié et en contrebas du ML13, des discussions sont en cours pour étudier un découpage en 13 lots (non viabilisés).

Une étude plus poussée sur ce qu'il est possible de faire sur ce terrain sera menée d'ici la fin de l'année 2022.

## II - 3. Le programme de commercialisation

### II-3-1. Le schéma d'aménagement :

Programme de commercialisation de 2021 à 2026



Le dernier CRAC approuvé est celui de l'année 2019. Pour rappel, le CRAC 2019 a validé un nouveau schéma d'aménagement visant à répondre aux nouveaux enjeux de la ZAC en diversifiant l'offre avec une commercialisation de produits hétérogènes mais complémentaires.

Cette diversification répond avant tout à un enjeu de programmation urbaine avec de nouveaux modes d'habiter, des objectifs sociaux, environnementaux etc. mais cette refonte du schéma d'aménagement intervient également en vue d'améliorer le bilan opérationnel.

Le programme de commercialisation a peu évolué depuis le CRAC 2019.

Toutefois, il est à noter la commercialisation de deux macro-lots supplémentaires, le ML A et le ML B destiné à des logements groupés sociaux au niveau des côteaux. Le macro-lot A remplace la commercialisation de 4 grands lots individuels et le ML B remplace la commercialisation de 5 lots individuels.

Ainsi, l'idée prédominante de la programmation est de diversifier l'offre en proposant des produits hétérogènes mais complémentaires :

- Des macrolots pour la construction de logements collectifs et sociaux
- Des lots individuels de 220 m<sup>2</sup> ;
- Des lots individuels de 350 m<sup>2</sup> ;
- Des grands lots individuels de plus de 500 m<sup>2</sup> jusqu'à environ 900 m<sup>2</sup> ;
- Des lots individuels allant au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> ;
- 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 de logements sociaux.

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

- Le ML 5 : 40 logements ; (macro-lot sous compromis de vente avec 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 ML 12 et 13 ont largement été diminués par rapport au CRAC de 2019. Le prix de cession proposé pour le ML 12 est de 267 410 € H.T et pour le ML 13 de 284 002 € HT. Cette proposition de prix fait suite au souhait de la collectivité et de THEMELIA de développer sur ces macro-lots des programmes d'aménagement alternatifs. 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 rendre le 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.

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

Comme évoqué précédemment, le programme a été réorienté de sorte que l'offre de logements individuels privés soit plus hétérogène mais complémentaire (d'un point de vue urbain comme commercial).

Au total, 164 lots privés sont proposés à la vente, ils se décomposent de la manière suivante :

- 101 lots individuels d'une surface d'environ 220 m<sup>2</sup> dont le prix de cession a été fixé à 145 € H.T/m<sup>2</sup> en moyenne. Le prix moyen du lot est d'environ 42 000 € 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.
- 28 lots individuels d'une surface d'environ 350 m<sup>2</sup> dont le prix de cession a été fixé à 118 € H.T/ m<sup>2</sup>. Ces lots sont situés au sud de l'opération, et en partie sur les coteaux. Le prix moyen du lot est de 49 560 € TTC.
- 14 grands lots dont les surfaces sont comprises entre 550 et 900 m<sup>2</sup> et dont 12 bénéficient d'une localisation privilégiée (chemin de la Gardié). Les prix de cessions ont été fixés en moyenne à 105 € HT/m<sup>2</sup> 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. Le lancement de la commercialisation sur ces terrains est encourageant et laisse à penser que l'hypothèse de prix correspond au prix du marché. Les lots sont valorisés du fait de leur localisation.
- 7 lots d'une surface moyenne de 2 330 m<sup>2</sup> dont le prix de cession est proposé à hauteur de 40 € HT/ m<sup>2</sup>. Le prix moyen du lot est de 110 559 € TTC. L'hypothèse de prix au m<sup>2</sup> est assez basse car il s'agit de terrains situés sur les coteaux et les contraintes topographiques sont très importantes. De plus, les acquéreurs devront prendre à leur 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 (linéaire de réseau plus important). Ces contraintes permettent de justifier le prix proposé. Il s'agit là aussi d'une nouvelle offre sur la commune du Séquestre.
- Le lot 52 : 1 logement. L'association Age Sans Frontières a un projet d'habitat partagé sur ce foncier (cf II.2.2. Prospects).
- Enfin, un programme de maisons autonomes (sans raccordement aux réseaux) est envisagé sur une partie du ML 13. 13 lots sont prévus d'une moyenne de 240 m<sup>2</sup>, à ce stade, le prix de cession proposé est de 75 € HT/ m<sup>2</sup>, 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 minimes (cf partie travaux).

### II-3-4. Les programmes économiques



Le programme immobilier du ML 5 intègre une surface de 288 m<sup>2</sup> pour de l'activité économique et/ou tertiaire. Le programme des travaux de l'aménagement de l'amorce Ouest a été modifié afin de permettre la création d'un stationnement longitudinal le long de l'avenue Saint-Exupéry et d'un parking permettant le développement de ce type d'activités (cf partie Travaux).

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

### II-4 -1. Tableaux de synthèse

Tableau de synthèse total des recettes de cession

Programmation CRAC 2019			TOTAL CRAC 2019 approuvé		Programmation CRAC 2020 - 2021			vendus en 2020		Constaté au 31/12/2021		Reste à réaliser au présent CRAC		CRAC 2020 - 2021			
Macro-lots	Typologie	Surfaces	Nbre de logts	en C.H.T.	Macro-lots	Typologie	Surfaces	Nbre de logts.	en C.H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts	en € H.T.		
Eco1	Log. indiv.	12 156 m <sup>2</sup>	55	1 209 674 €	Eco1	Log. indiv.	12 156 m <sup>2</sup>			55	1 209 674 €	0	0 €	55	1 209 674 €		
Eco2	Log. indiv.	12 102 m <sup>2</sup>	51	1 332 320 €	Eco2	Log. indiv.	12 102 m <sup>2</sup>			51	1 332 320 €	0	0 €	51	1 332 320 €		
	Lot n°52	2 177 m <sup>2</sup>	6	138 000 €		Lot n°52	2 177 m <sup>2</sup>					1	138 000 €	1	138 000 €		
ML S3	Log. Coll. + Ind.	4 012 m <sup>2</sup>	28	212 500 €	ML S3	Log. Coll. + Indiv.	4 012 m <sup>2</sup>			28	212 500 €	0	0 €	28	212 500 €		
Eco 3	Log. indiv.	15 795 m <sup>2</sup>	55	1 824 187 €	Eco 3	Log. indiv.	15 795 m <sup>2</sup>	1	39 881 €	55	1 824 187 €	0	0 €	55	1 824 187 €		
Amorce Ouest	ML6	Log. Indiv.	2 250 m <sup>2</sup>	8	326 230 €	Amorce Ouest	ML6	Log. indiv.	2 296 m <sup>2</sup>				8	338 362 €	8	338 362 €	
	ML5	Log. Coll. Soc.	4 605 m <sup>2</sup>	38	237 500 €		ML5	Log. Coll. Soc.	4 502 m <sup>2</sup>				40	237 500 €	40	237 500 €	
	ML2	Log. Indiv.	1 137 m <sup>2</sup>	5	164 865 €		ML2	Log. indiv.	1 293 m <sup>2</sup>				5	190 379 €	5	190 379 €	
	ML3	Log. indiv.	1 520 m <sup>2</sup>	6	220 410 €		ML3	Log. indiv.	1 463 m <sup>2</sup>				6	215 196 €	6	215 196 €	
Amorce Est	Log. indiv.	2 287 m <sup>2</sup>	7	303 178 €	Amorce Est	Log. indiv.	2 571 m <sup>2</sup>					8	334 301 €	8	334 301 €		
Eco 4 - Eco 5	Phase 2 et 3	Log. indiv.	18 822 m <sup>2</sup>	83	2 729 132 €	Eco 4 - Eco 5	Phase 2 et 3	Log. indiv.	17 399 m <sup>2</sup>				76	2 522 855 €	76	2 522 855 €	
	Phase 3 - Sud	Log. indiv.	9 800 m <sup>2</sup>	28	1 156 400 €		Phase 3 - Sud	Log. indiv.	9 800 m <sup>2</sup>				28	1 156 400 €	28	1 156 400 €	
	Grands lots	Log. indiv.	1 983 m <sup>2</sup>	3	218 162 €		ML A	Log. Coll. Soc.	4 156 m <sup>2</sup>				25	155 434 €	25	155 434 €	
	Coteaux	Log. Indiv.	18 002 m <sup>2</sup>	8	720 080 €		ML B	Log. Soc. Gpé.	1 247 m <sup>2</sup>				9	61 200 €	9	61 200 €	
ML11	Log. Indiv.	3 031 m <sup>2</sup>	14	319 112 €	ML11	Log. indiv.	3 031 m <sup>2</sup>			14	319 112 €	0	0 €	14	319 112 €		
ML12	Log. Indiv.	9 073 m <sup>2</sup>	12	843 818 €	ML12	Log. indiv.	9 045 m <sup>2</sup>					12	860 846 €	12	860 846 €		
	Log. Coll. Soc.	15 730 m <sup>2</sup>	50	550 550 €		Log. Coll. Soc.	15 730 m <sup>2</sup>					25	267 410 €	25	267 410 €		
ML 13	Tiny Houses - F	4 400 m <sup>2</sup>	14	88 000 €	ML 13	Hab. Autonomes	3 103 m <sup>2</sup>					13	232 692 €	13	232 692 €		
	Tiny Houses - F	16 706 m <sup>2</sup>	40	334 120 €		Hab. Autonomes	16 706 m <sup>2</sup>					20	284 002 €	20	284 002 €		
Valorisation réserves foncières Ville				100 000 €									0	100 000 €	0	100 000 €	
<b>TOTAL</b>			<b>195 988 m<sup>2</sup></b>	<b>511</b>	<b>13 028 288 €</b>	<b>TOTAL</b>			<b>194 903 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>39 881 €</b>	<b>203</b>	<b>4 897 793 €</b>	<b>283</b>	<b>7 789 507 €</b>	<b>486</b>	<b>12 637 300 €</b>

## II-4 - 2. Echéanciers prévisionnels de commercialisation

Ventilation recettes lots individuels	en € HT	Nombre de lots	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
<b>AMORCE EST</b>	<b>334 301 €</b>			<b>269 726 €</b>	<b>83 575 €</b>				<b>334 301 €</b>
Nombre lot AMORCE EST		8		6,00	2				8
<b>AMORCE OUEST</b>	<b>743 937 €</b>			<b>743 937 €</b>	0 €				<b>743 937 €</b>
Nombre lots indiv		19		19,00	0				19
<b>lots Individuels (PHASE 2)</b>	<b>1 522 500 €</b>			0	891 641	62 8 858,70	0,00		<b>1 522 500 €</b>
Nombre lots indiv		46		0,00	27	19,00	0,00		46
<b>Maisons Individuelles (ECO4) - (phase 3 Travaux)</b>	<b>1 000 355 €</b>			0 €	400 142 €		333 452 €	266 7 61,33	<b>1 000 355 €</b>
Nombre lots indiv		30		0	12	10,00	8,00		30
<b>Maisons Individuelles (lots sud cotéaux) ECO4 (phase 3 Travaux)</b>	<b>1 156 400 €</b>			0 €	413 000 €		413 000 €	330 400 €	<b>1 156 400 €</b>
Nombre de lots cotéaux Eco 4		28		0,00	10,00	10,00	8,00		28
<b>ML Habitats Autonomes</b>	<b>232 692 €</b>			0,00	89 496,92		71 587,54	71 587,54	<b>232 692 €</b>
Nombre de lots ML TH		13		0	0	3	4,00	4,00	13
<b>Chemin de la Gardê - Lots Individuels</b>	<b>860 848 €</b>			<b>215 212 €</b>	<b>286 949 €</b>	<b>215 212 €</b>	<b>143 474 €</b>		<b>860 848 €</b>
Nombre de lots ML12		12		3	4	3	2		12
<b>Côteaux Sud</b>	<b>644 930 €</b>					<b>177 554 €</b>	<b>177 554 €</b>	<b>289 821 €</b>	<b>644 930 €</b>
Nombre de lots Côteaux Sud		7				3	3		7
<b>Total Nombre de Lots</b>		<b>163</b>		<b>20</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>163</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>6 495 961 €</b>			<b>1 209 974 €</b>	<b>1 264 165 €</b>	<b>1 934 263 €</b>	<b>1 139 078 €</b>	<b>958 880 €</b>	<b>6 495 961 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 495 961 €</b>	<b>163</b>	<b>0 €</b>	<b>1 209 974 €</b>	<b>1 264 165 €</b>	<b>1 285 405 €</b>	<b>1 139 078 €</b>	<b>958 880 €</b>	<b>6 495 961 €</b>

VENTILATION RECETTES MACRO-LOTS	en € HT	Nombre de lots	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
<b>MLS</b>	<b>237 500 €</b>			<b>237 500 €</b>					<b>237 500 €</b>
Nombre de lots ML 5		40							40
<b>ML A</b>	<b>155 434 €</b>						<b>155 434,00 €</b>		<b>155 434 €</b>
Nombre de lots ML A		25							25
<b>ML Logements Groupés Sociaux</b>	<b>61 200 €</b>						<b>61 200,00 €</b>		<b>61 200 €</b>
Nombre de lots		9							9
<b>ML 12 OUEST</b>	<b>267 410 €</b>							<b>267 410,00 €</b>	<b>267 410 €</b>
Nombre de lots ML 12		25							25
<b>ML 13 EST</b>	<b>284 002 €</b>							<b>284 002,00 €</b>	<b>284 002 €</b>
Nombre de lots ML 13		20							20
<b>LOT 52</b>	<b>138 000 €</b>				<b>138 000,00 €</b>				<b>138 000 €</b>
Nombre de lots ML 52		1							1
<b>Votation réserve foncière Ville</b>	<b>100 000 €</b>							<b>100 000,00 €</b>	<b>100 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 243 546 €</b>	<b>110</b>		<b>237 500 €</b>	<b>138 000 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>216 634,00 €</b>	<b>651 412,00 €</b>	<b>1 243 546 €</b>
<b>TOTAL Global reste à réaliser</b>	<b>7 739 507 €</b>	<b>2837</b>	<b>0 €</b>	<b>1 447 974 €</b>	<b>1 402 165 €</b>	<b>1 295 405 €</b>	<b>1 355 712 €</b>	<b>1 609 292 €</b>	<b>7 739 507 €</b>

Au sujet du rythme de commercialisation, l'échéancier proposé reste dans le schéma d'hypothèse du CRAC approuvé de 2019, il se base sur une fin de commercialisation à l'horizon 2026. La commercialisation en cours faisant apparaître ce besoin.

Cette proposition est en contradiction avec la fin de la convention publique d'aménagement qui est prévue pour fin 2024. Pour autant la collectivité a émis le souhait de pouvoir lisser le rythme de commercialisation au-delà, à l'horizon 2026 voire 2028 en fonction de l'état d'avancement de la commercialisation d'ici quelques mois.

Nous sommes, actuellement, en train de vérifier les modalités juridiques de la prolongation de la CPA. Par ailleurs, il ne semble pas raisonnable d'envisager la commercialisation de l'ensemble des lots d'ici 2024 compte-tenu de l'état d'avancement de la réalisation des travaux et de la commercialisation actuelle.

Le rythme de commercialisation pris en compte dans cette hypothèse inclut donc la prolongation de la CPA et planifie des ventes jusqu'en 2026.

Ce tableau met en exergue les phases de commercialisation. Ce phasage privilégie la mise sur le marché d'une offre diversifiée (surfaces de lots, prix variés) sans devoir engager des coûts de travaux donc sans impact lourd pour la trésorerie de l'opération.

Trois grandes phases de commercialisation sont programmées :

- La première dont la pré-commercialisation a démarré en octobre 2020 et durera l'année 2021, 2022 et 2023. Elle comprend le lot 52, le ML 5 et les amorces Est et Ouest (26 lots) et les 12 lots du chemin de la Gardié.
- Le démarrage de la seconde phase de commercialisation est prévu pour 2023 et comprendra 46 lots individuels.
- Le démarrage de la troisième phase de commercialisation est prévu pour 2024, elle comprendra 65 lots individuels au total, programme le plus au sud sur les coteaux ainsi que les 13 lots individuels programmés pour de l'habitat autonome.

Le tableau planifie, cependant, un rythme de vente soutenu en particulier s'agissant des lots de 220 m<sup>2</sup>, mais celui-ci semble pouvoir être cohérent au regard des ventes réalisées sur ECO2 et ECO3 ainsi que vis-à-vis de la rapidité de la pré-commercialisation des premiers lots individuels lancée fin 2020. La fin des ventes de ce type de lot est projetée pour 2025.

Tandis que sur les lots plus grands, qui constituent une nouvelle offre sur la commune du Séquestre, l'hypothèse prise en compte pour le rythme de commercialisation est plus lente et se prolonge jusqu'en 2026.

En ce qui concerne la vente des macro-lots et en particulier du ML 5 celle-ci est prévue pour 2022 au regard des contacts réalisés à ce jour. La vente du lot 52 est programmée en 2023 compte tenu des échanges actuels avec l'association Ages Sans Frontière. Le ML A ainsi que le ML B pourrait être vendu en 2025, une fois les travaux de la phase 3 réalisés. Enfin, la commercialisation des ML 12 et ML 13 ont été planifiées pour 2026 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**

### **II – 5 – 1. Réalisées en 2020 – 2021**

Les premiers terrains mis à la commercialisation le 23 octobre 2020 à l'occasion du salon Habitarn, ont nécessité la mise en place des actions suivantes :

- Evolution technologique de la plateforme commerciale de vente des terrains pour conserver notre visibilité sur les sites internet,
- Création des visuels dédiés à la commercialisation des terrains de la nouvelle phase (Eco4) sur la plateforme commerciale de vente des terrains ([www.terrains-themelia.fr](http://www.terrains-themelia.fr)),
- Envoi d'une « newsletter » à destination du fichier clients de Thémélia pour le lancement de la commercialisation de 38 nouveaux terrains,
- Création de deux nouveaux roll-up pour la présentation des terrains d'Eco4 et des phases à venir,
- Participation au salon Habitarn du 23 au 26 octobre 2020.

Le budget consacré à ces actions s'est élevé pour 2020 à 4 075 euros HT.

En 2021, la commercialisation du programme Eco4-phase 1 a généré une dépense de 420 € HT pour l'hébergement et le support technique annuel de la plateforme commerciale de vente des terrains.

### **II- 5-2. Actions proposées au-delà :**

Dans le cadre des actions à mener pour la commercialisation des terrains de la ZAC, il convient de distinguer les actions relatives à la vente des lots individuels et celles liées à la vente des macrolots :

#### **Pour les lots individuels :**

Ceux de la phase 4 étant déjà optionnés depuis le mois d'octobre dernier, les actions de commercialisation seront les suivantes :

- Mise à jour en temps réel de l'état de commercialisation des lots sur la plateforme commerciale de vente des terrains,
- 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 (nouveaux visuels et grille des prix sur la plateforme commerciale, panneaux de communication, roll-up, newsletter, diffusion sur les sites « Leboncoin », « à vendre à louer » etc.
- Participation au salon Habitarn.

- **Pour les macrolots :**

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

- Envoi des projets de plans de bornages, des études G1, des prix et des programmes attendus à des promoteurs non encore présents sur le secteur,
- Rencontrer systématiquement tous les promoteurs intéressés par le développement d'un programme en présence de la collectivité afin de déterminer le plus tôt possible la faisabilité des projets envisagés.

### **III – AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION**

#### **III – 1. Le secteur Pendariès**

Le secteur Pendariès (ML11) a été viabilisé dès 2010. Toutefois les travaux de finitions (réalisation du trottoir le long du chemin de la Gardié) ont été différés à la date d'achèvement des constructions des derniers lots vendus.

Ces travaux devaient être réalisés fin 2016. La liquidation de deux entreprises (ERGS et RIGAL TP) sur les trois entreprises titulaires du marché (groupement solidaire) et la nécessité d'adapter une partie des travaux en raison des constructions réalisées, ont entraîné un retard dans l'exécution des travaux.

Le marché initial a été résilié et une nouvelle consultation pour la réalisation de ces travaux a été lancée avec une remise d'offres demandée au 27 août 2018.

Après analyse des offres, le marché de travaux a été attribué à l'entreprise INNOV TP pour un montant de 62 690 € H.T.

Les travaux ont débuté le 23 novembre 2018 pour être réceptionnés le 14 février 2019.

Des travaux de reprises de la noue (madriers bois détériorés) ont également été réalisés en février/mars 2018. Ces travaux ont été réalisés aux frais de la Société Egis.

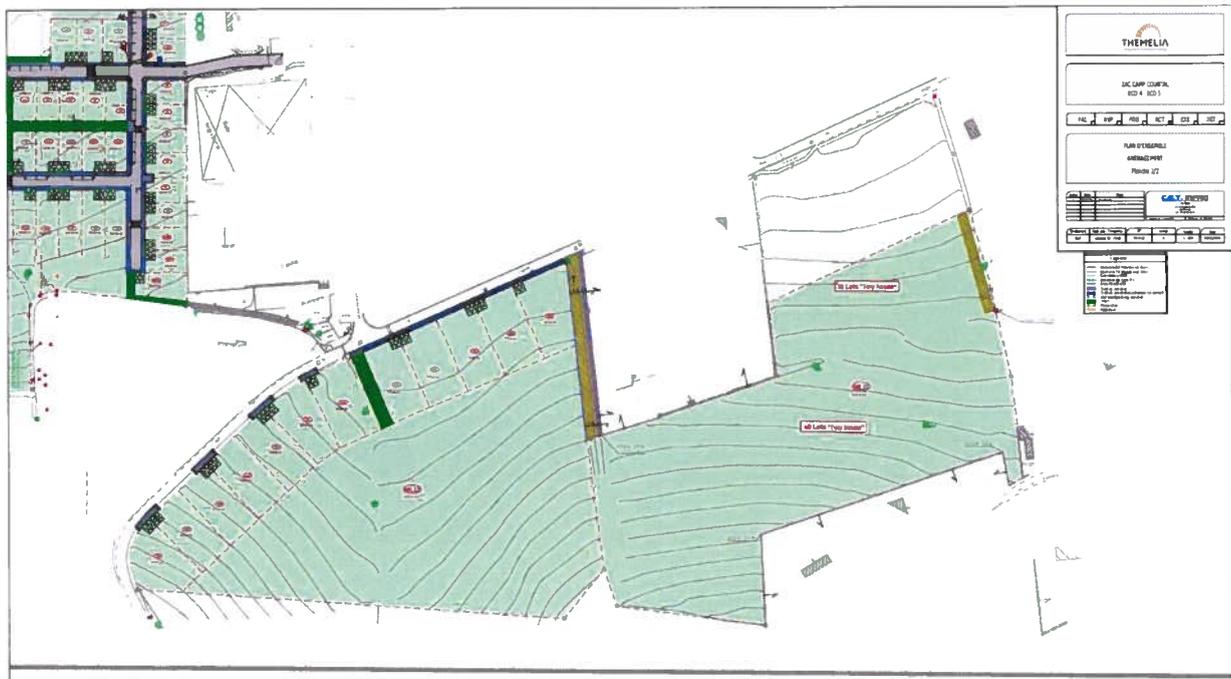
#### **III – 2. Le secteur Eco 3**

Les travaux de viabilisation d'Eco3 ont débuté en septembre 2017 pour être réceptionnés le 30 mars 2018.





Plan d'Aménagement - Sud



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.

Un travail conséquent a été mené avec l'aide d'un urbaniste et de la maîtrise d'œuvre pour refondre la programmation urbaine entraînant la modification du programme de travaux d'aménagement et la réduction de son coût.

L'ensemble de ces propositions d'aménagement validées à l'occasion du CRAC 2019 ont ainsi été prises en compte dans le cadre de la poursuite des études de la maîtrise d'œuvre et du lancement de l'appel d'offres travaux en vue de désigner les entreprises.

L'Avant-Projet a été présenté et remis le 24 décembre 2020 à la collectivité. Cet Avant-Projet comprend l'ensemble des remarques, réserves de la collectivité, des différents services concessionnaires de l'agglomération (Assainissement, Voirie, Gestion des Déchets) et du Syndicat du Dadou concernant l'adduction d'eau potable.

L'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 prioritairement
- L'intégration de l'arbitrage de la collectivité pour les sens de circulation ;
- Un accès à 6 m pour les ML 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. En effet, 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 selon ces 3 phases distinctes :

- La première tranche inclut l'aménagement de l'amorce Ouest (ML 5 et 19 lots), de l'amorce Est (5 lots), des 12 lots du chemin de la Gardié, du ML 12 et 13 prévue pour 2021. Les programmes n'étant pas définis sur le ML 12 et ML 13, il est à noter que seuls des fourreaux sont en attente au niveau de ces macro-lots. 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 tranche inclut l'aménagement de la partie Nord d'Eco 4 (46 lots) prévue pour 2022.
- La troisième tranche inclut l'aménagement de la partie Sud d'Eco 4 comprenant 70 lots individuels y compris les coteaux (réseaux en attente) et le ML A prévue pour 2023.

La phase PROJET a été approuvée par courrier de la collectivité le 29 avril 2021. La collectivité a demandé dans ce courrier à préserver plusieurs arbres remarquables. Il a été convenu que cette

demande serait prise en compte dans le cadre de la phase EXE une fois les entreprises désignées. La prise en compte de cette demande a conduit à supprimer la commercialisation de deux lots individuels pour permettre à la voirie d'être déviée.

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 y compris la PSE 1 pour la viabilisation de 3 lots individuels supplémentaires.

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 :

- Phase 1 : 789 133,47 € HT
- Phase 2 : 759 085,72 € HT
- Phase 3 : 816 964,88 € HT

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

La PSE1 n'a pas été retenue.

Il convient de noter qu'une adaptation de l'aménagement de l'amorce Ouest 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. Ces modifications permettront de développer les commerces et les activités tertiaires prévus sur ce macro-lot.

Les travaux de la tranche ferme (phase 1) ont débuté au mois de novembre 2021 comme cela était prévu. La livraison des terrains est prévue pour fin juin / début juillet 2022.

La phase 2 des travaux devrait être lancée en 2022 à condition que la commercialisation des terrains de la phase 1 soit bien avancée.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est nécessaire de procéder à une modification du dossier d'Autorisation de Loi sur l'Eau. La mise en conformité devra intervenir avant le début de la phase 2 des travaux, soit en 2022. La phase 1 des travaux n'impactera pas le dossier d'Autorisation de Loi sur l'Eau.

#### IV - HYPOTHESE DE BILAN

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2017	2018	2019	2020	2021	Cumul	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année		Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	DEPENSES		14 070 311	10 017 716	8 905 042	618 762	161 462	112 575	219 875	10 017 716	1 511 702	1 360 213	535 622	138 369	277 247	13 840 869	229 472
1	ETUDES		81 757	80 441	80 441					80 441	1 316					81 757	0
2	MAITRISE DU FONCIER		2 393 300	2 380 073	2 377 379	2 694				2 380 073	13 227					2 393 300	0
3	TRAVAUX		8 410 741	5 242 806	4 557 743	464 968	69 818	24 100	126 177	5 242 806	1 298 019	1 163 984	290 111	10 500	134 227	8 139 646	-271 095
4	DEPENSES DIVERSES		410 203	347 960	318 558	5 303	2 394	12 132	9 572	347 960	13 800	13 800	15 080	12 300	13 514	416 454	6 251
5	FRAIS FINANCIERS		1 498 585	1 225 562	1 000 000	62 508	57 152	58 280	47 622	1 225 562	73 527	74 488	114 719	38 526	12 733	1 539 554	-40 969
6	REMUNERATION DE LA SEM		1 275 755	740 874	570 922	83 288	32 099	18 062	36 503	740 874	111 813	107 942	115 713	77 043	116 773	1 270 159	5 596
	RECETTES		14 070 312	5 925 907	4 056 531	1 415 511	413 969	39 895		5 925 907	1 511 325	1 454 035	1 976 134	1 407 141	1 566 329	13 840 870	-229 472
1	CESSIONS		13 028 205	4 897 793	3 073 606	1 370 337	413 969	39 881		4 897 793	4 417 375	1 402 165	1 924 264	1 355 712	1 609 992	12 637 300	390 905
2	VERSEMENTS DE LA COLLECTIVITE		853 500	795 800	795 800					795 800	63 950	51 870	51 870	51 429		1 014 919	161 419
3	PRODUITS DIVERS		188 637	232 314	187 125	45 174		4		232 314					-13 663	188 637	14
	RESULTAT		1	-4 091 809	-4 848 511	796 749	252 507	-72 679	-219 875	-4 091 809	-377	93 822	1 440 512	1 268 772	1 289 082	0	-1
	AHORISSEMENTS		6 800 000	3 000 000	3 000 000					3 000 000		1 800 000	2 000 000			6 800 000	
	MOBILISATIONS		4 800 000	6 800 000	6 800 000					6 800 000						6 800 000	2 000 000
	FINANCEMENT		-2 000 000	3 800 000	3 800 000					3 800 000		-1 800 000	-2 000 000				2 000 000
	TRESORERIE				-762 893	-171 679	71 222	-8 432	-218 317		-341 224	-2 021 469	-2 580 958	-1 287 555	1 526	1 526	

## **IV - 1. Les dépenses**

### **IV – 1 – 1. Maîtrise foncière**

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

L'acquisition BENAZECH, terrain hors ZAC permettant de renforcer l'accessibilité aux lots Pendariès. Au regard de l'évolution du programme, il convient de vérifier la nécessité de procéder à cette acquisition.

Deux autres acquisitions restent à régulariser :

- la Région Occitanie, propriétaire d'une parcelle cultivée par le lycée Fonlabour (738 m<sup>2</sup>) 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.

- La Ville d'Albi : Suite au refus de la mairie d'accéder au macro-lot 12a par l'impasse de Pendariès début 2011, il a été étudié la possibilité de désenclaver ce secteur par Pendariès Ouest (dernière phase de la ZAC). Cette desserte imposait l'acquisition ou la mise en place de servitudes de passage et de réseaux auprès de la ville d'Albi, propriétaire.

L'accord de la mairie du Séquestre pour permettre le désenclavement du ML 12a (Coteaux de Pendariès) via l'impasse de Pendariès fait que cette acquisition ne revêt plus de caractère urgent (dernière phase viabilisable pour des questions hydrauliques). La Ville du Séquestre s'est portée acquéreur de cette parcelle. Elle doit être rachetée par l'opération.

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

### **IV – 1 – 2. Travaux et honoraires**

Comme indiqué précédemment le coût des travaux de viabilisation a été actualisé au regard du résultat favorable de l'appel d'offre travaux, permettant ainsi de revoir à la baisse le montant de cette dépense. (- 245 K € H.T. environ).

Les honoraires de maîtrise d'œuvre ont été revus à la baisse au regard du nouveau coût de travaux (- 19 K € H.T.).

Les honoraires du SPS ont légèrement été revus à la baisse compte tenu du coût de travaux (- 1 K € H.T.)

La ligne travaux, en prenant en compte ces évolutions, baisse donc d'une manière globale de 271 K € H.T.

### **IV – 1 – 3. Dépenses diverses**

Les dépenses diverses sont revues à la hausse afin de correspondre au mieux à la réalité économique de l'opération. (+ 6 K € H.T.).

#### IV – 1 – 4. Frais financiers

Les frais financiers court terme sont en hausse (+ 41 K €) au regard notamment d'un rythme de commercialisation proposé plus raisonnable mais qui génère des frais financiers en plus. Il s'agit d'une solution pessimiste mais réaliste compte tenu du contexte actuel. Il nous a paru essentiel de faire une réévaluation au plus juste.

Toutefois, si le rythme de commercialisation s'améliore, les frais financiers pourront diminuer et par conséquent nous pourrions également réduire la participation de la collectivité.

Les frais financiers représentent un montant total de 1 539 K€.

#### 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 baisse des dépenses et des recettes par rapport au dernier CRAC approuvé réduit les rémunérations de coordination et de commercialisation. La rémunération ainsi calculée diminue globalement de 5 K € H.T.

### IV – 2. Recettes

#### IV – 2 – 1. Recettes de cessions

Les recettes de cession sont revues à la baisse au regard du nouveau programme, ce qui s'explique notamment par l'appel d'offre travaux favorable et la vente en macro-lots dont les aménagements sont à la charge des acquéreurs. Afin de permettre le développement de projets urbains avec une programmation innovante et ambitieuse, il a été proposé de réduire le prix de cession des macro-lots. (- 390 K € H.T.)

#### 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 188 K€ H.T de remboursement ERDF.

### **IV - 3. Financement**

Les prêts Gaïa arrivaient à échéance en 2017, la Caisse des Dépôts et Consignations a accordé une première prolongation jusqu'en 2020.

Il est rappelé que le prêt Gaïa est indexé sur le taux du livret A (taux du livret A auquel on rajoute 0.6 %), soit avec un taux du livret A à 0.75 % (2021), le taux d'intérêt appliqué en 2020 est donc de 1.1 %. Le présent CRAC intègre l'hypothèse sécurisée d'un taux de 1,77 % pour les années à venir.

Le remboursement de ces prêts était donc programmé en 2020 conformément à la prorogation obtenue auprès de la CDC. Mais au regard de l'avancée de l'opération, de la fin de la convention publique d'aménagement au 1<sup>er</sup> juin 2024, THEMELIA a sollicité la Caisse des dépôts et consignation pour repousser leur remboursement au maximum de la durée autorisée par la Caisse des Dépôts et Consignations, c'est-à-dire :

- Décembre 2023 pour le 1<sup>er</sup> emprunt de 1 800 k €
- Juin 2024 pour le 2<sup>eme</sup> emprunt de 2 000 k €

La Caisse des Dépôts a consenti à ces deux prolongations fin 2019.

### **IV – 4. Participations et cessions à la collectivité**

#### **IV – 4 – 1. Participations de la collectivité**

En 2016, la collectivité a souhaité que deux lots individuels privés soient proposés à la vente à un bailleur social. Cette vente aurait conduit à baisser les recettes d'un montant de 34 600 € T.T.C. (28 833 € H.T.). Afin de compenser cette perte il avait été proposé dans le CRAC 2017 d'appeler une participation complément de prix.

Cette vente n'ayant pas été réalisée et après accord de la Ville de repasser ces deux lots en privés, cette participation n'a pas lieu d'être appelée.

Il reste donc à appeler la somme de 57 700 € de participation programmé de manière prévisionnelle en 2022.

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 fixée par la collectivité : 75 €/m<sup>2</sup>. Sur ce macro-lot, il n'était prévu aucun 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 85 065 € HT.

Ces différentes évolutions ont entraîné des pertes de recettes assez importantes, il a été convenu de répercuter ce delta à travers une participation de la collectivité supplémentaire s'élevant à 155 600 € HT. Il est programmé d'appeler cette participation supplémentaire sur trois années :

- 51 870 € en 2023,
- 51 870 € en 2024,
- 51 224 € en 2025.

La collectivité a souhaité qu'un lot individuel privé soit proposé à la vente pour y développer un projet de micro-crèche (lot n°41 – Amorce Est). Cette vente conduit à diminuer le prix de vente du terrain à hauteur de 7500 € TTC. Le prix de cession est passé de 76 200 à 68 700 € TTC. Afin de compenser cette perte, il est proposé d'appeler une participation complémentaire de prix auprès de la collectivité d'un montant de 6250 € HT (soit 7500 € TTC) en 2022.

#### 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 2022.

#### **V. CONCLUSION**

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

- de dépenses d'environ 13 840 K€ H.T.
- de recettes d'environ 13 840 K€ H.T. réparties de la manière suivante :
  - 12 637 K€ H.T. de recettes de cession de lots et de macro-lots,
  - 385 K€ H.T. de participation de la collectivité (dont 166 000 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 ;
  - 188 K€ H.T. de produits financiers et de remboursement ENEDIS.

## **ANNEXE 1 - BILAN**



Intitulé	Bilan		Réalité		Fin 2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		Bilan					
	Approuvé	Total	Année	Cumul	Année	Nouveau	Ecart																							
TVA déductible (CA)																														
Dépenses TTC	13 945 945	11 103 326	8 292 526	7 212 712	7 212 712	7 212 712	7 212 712	7 212 712	7 212 712	7 212 712	7 212 712	7 212 712	7 212 712	11 103 326	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622	1 296 622		
Dépenses TTC	6 800 000	3 216 889	2 118 270	1 831 882	1 831 882	1 831 882	1 831 882	1 831 882	1 831 882	1 831 882	1 831 882	1 831 882	1 831 882	3 216 889	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132	1 279 132		
Mobilisations	4 800 000	7 164 927	7 164 927	5 297 479	5 297 479	5 297 479	5 297 479	5 297 479	5 297 479	5 297 479	5 297 479	5 297 479	5 297 479	7 164 927	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	-81 929	
Client		14 024 382	11 813 596	1 644 109	1 644 109	1 644 109	1 644 109	1 644 109	1 644 109	1 644 109	1 644 109	1 644 109	1 644 109	14 024 382	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	13 915 958	
Acquies		13 915 958	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	11 667 125	13 915 958	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	-236 609	
Remboursement acompte		-236 609	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-107 794	-236 609	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	103 890	
Rest à encaisser		-1 235	14 942 698	12 570 321	7 518 785	7 518 785	7 518 785	7 518 785	7 518 785	7 518 785	7 518 785	7 518 785	7 518 785	14 942 698	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	
Fournisseurs		14 942 698	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	12 570 321	14 942 698	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327	-80 327
Abonnement		14 086 542	14 086 542	12 404 423	12 404 423	12 404 423	12 404 423	12 404 423	12 404 423	12 404 423	12 404 423	12 404 423	12 404 423	14 086 542	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620	102 620
Recherche de finance		-40 713	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	14 086 542	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327	80 327
Restitutions de garantie		90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814	90 814
Autres		20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619	20 619
TRÉSORERIE PERMANENTE		-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317	-218 317
Fonds & Produits Financiers		-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787	-3 547 787
TRÉSORERIE CUMUL																														