

**Délibération n°240075**

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 16 décembre 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre, à vingt 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, Sophie GRIMAUD ESCORISA, Jennifer RENAUDIN, Bruno VICTORIA, Pascale KHAMNOUTHAY, Audrey FOULQUIER, Aurélien MAZZONI, Michel CUPOLI

**Absents** : Viviane DUBOIS (pouvoir donné à Alexis BRU), Jean-Pierre TORAN (pouvoir donné à Gérard POUJADE) Sabrina PAULET (pouvoir donné à Marie-Thérèse FRAYSSINET)

**Secrétaire de séance** : Agnès BRU

**Date de la Convocation** : le 10/12/2024      **Date d’Affichage** : le 10/12/2024  
**Date de mise en ligne de la délibération** : le 18/12/2024

<b>Nombre de Conseillers</b> : 19	<b>Abstentions</b> : 0
<b>Présents</b> : 16	<b>Vote pour</b> : 16
<b>Votants</b> : 19	<b>Vote contre</b> : 3 (Audrey FOULQUIER, Aurélien MAZZONI, Michel CUPOLI)

**Objet de la délibération :**

**THEMELIA – ZAC-ECOQUARTIER : COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRACL) POUR 2023**

*Monsieur BALARDY, Adjoint en charge de l’Urbanisme, présente le CRACL 2023.*

**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 six avenants adoptés

**VU** les délibérations du 19 avril 2004, 11 octobre 2008, 12 décembre 2009 et 6 novembre 2017

**VU** la délibération du 29 janvier 2024 prolongeant la durée de la convention publique d’aménagement de 6 années supplémentaires, soit jusqu’au 1<sup>er</sup> juin 2030.

**VU** le Compte-rendu annuel à la collectivité pour l’exercice 2023,

**Après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** le CRAC 2023 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 2023.

*Certifié conforme au registre.  
Fait à LE SEQUESTRE, le 16 décembre 2024*

Le Maire,

Gérard POUJADE



La secrétaire de séance,  
Agnès BRU

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.





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

**EXERCICE 2023**

**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.

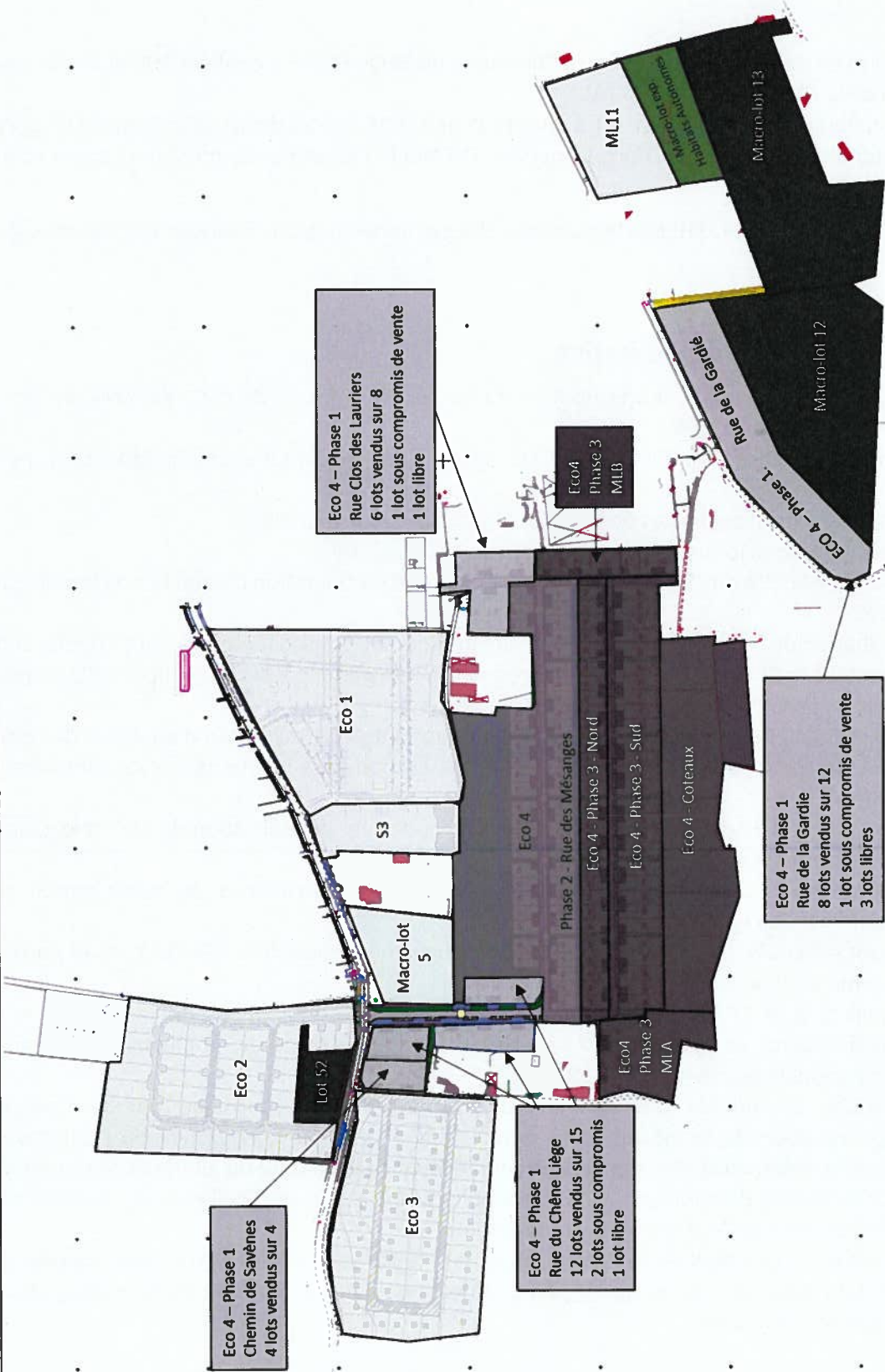
La Convention Publique d'Aménagement, signée le 1<sup>er</sup> juin 2004, fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles THEMELIA exécutera ses missions sous le contrôle et aux risques de la collectivité.

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.
- Avenant 6 à la CPA du 8 février 2024 prolongeant la durée de la CPA de 6 années supplémentaires et portant ainsi son terme au 1<sup>er</sup> juin 2030 et modifiant le montant de la participation de la collectivité à 385 000 €.

**Etat de commercialisation ECO 4 - Phase 1 au 31/12/2023**



## **II-2. Commercialisation en 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 :

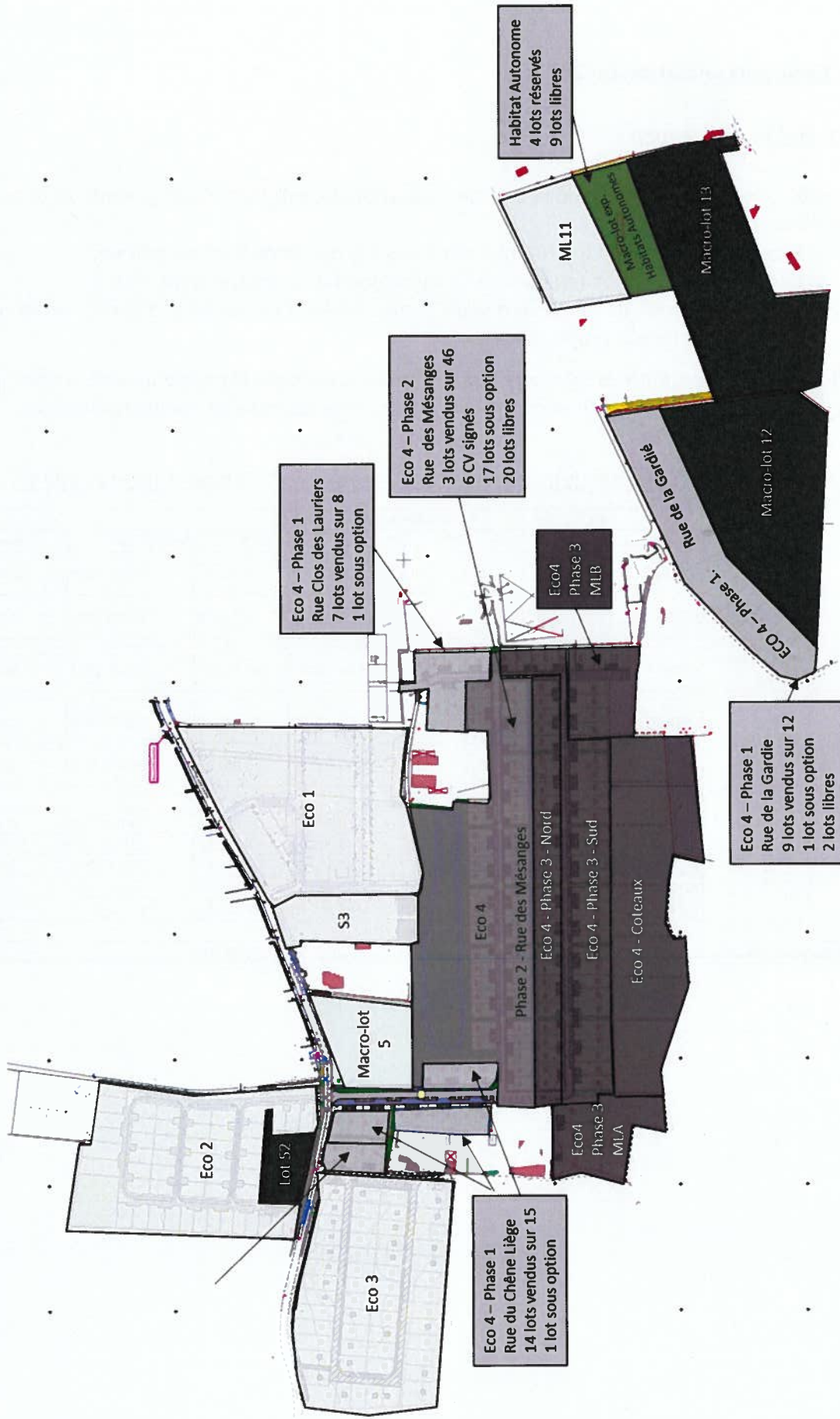
- Mise sous option d'un lot durant 2 semaines à la demande d'un acquéreur ;
- Choix de lever l'option (ou non) par la signature d'un compromis de vente ;
- Dépôt de permis de construire sous 2 mois (délai d'instruction : 3 mois). Recherche de financement de son projet, si besoin.

Le délai est de 5 mois entre la signature d'un compromis de vente et celle d'un acte authentique. Si l'acquéreur se voit refusé son financement, le lot concerné retourne en commercialisation.

#### **II - 2 - 1 - 1 Etat de commercialisation du programme Eco4 - Phase 1 (ventes 2023)**

Ventes 2023							
	Acquéreurs	Lots	m <sup>2</sup>	PV T.T.C.	PV H.T.	Date de CV	Date AA
ECO 4 - Phase 1 - Rue du Chêne Liège	JOMBE	6	279	48 500,00	40 946,77	15/12/2022	23/05/2023
	PEREZ	18	249	43 500,00	36 723,10	22/09/2022	23/03/2023
ECO 4 - Phase 1 - Chemin de Savène	BRAHMI	4	274	48 500,00	40 937,27	24/02/2023	06/06/2023
ECO 4 - Phase 1 - Rue Clos des Lauriers	DCORPE	41	319	68 700,00	58 348,20	03/10/2022	09/05/2023
	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	67 085,70	28/06/2023	26/09/2023
	MADANI	149	724	80 900,00	68 790,37	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
	VIGNON	153	844	94 300,00	80 186,93	18/11/2022	19/04/2023
Total des ventes des lots individuels 2023				672 000,00	570 241,01		

# Etat de Commercialisation ECO4 – Phase 1 au 18/11/2024





## II - 2 - 2 - 1 Etat de commercialisation du programme Eco4 - phase 1 vendus au 18/11/2024

Ventes 2024							
	Acquéreurs	Lots	m <sup>2</sup>	PV T.T.C.	PV H.T.	Date de CV	Date AA
ECO 4 - Phase 1 - Rue du Chêne Liège	GRAS - <i>Sous option*</i>	5	319	53 900,00	45 521,17	<i>sous option</i>	<i>sous option</i>
	MENDIONDO	7	288	50 200,00	42 378,63	25/09/2023	05/01/2024
	DOLET	11	226	39 400,00	33 260,83	01/12/2023	29/03/2024
ECO 4 - Phase 1 - Rue Clos des Lauriers	<i>Libre</i>	40	539	68 000,00	57 688,07	<i>Libre</i>	<i>Libre</i>
	SAPONARO	43	210	45 600,00	38 492,10	18/04/2023	12/01/2024
ECO 4 - Phase 1 - Rue de la Gardié	MERALET	145	702	78 900,00	67 085,70	18/09/2023	26/01/2024
	<i>Libre</i>	146	702	78 900,00	67 083,80	<i>Libre</i>	<i>Libre</i>
	<i>Libre</i>	148	874	97 500,00	82 910,60	<i>Libre</i>	<i>Libre</i>
	MAUREL - <i>Sous option</i>	152	760	84 800,00	72 110,67	<i>sous option</i>	<i>sous option</i>
Total des ventes des lots individuels 2024 au 18/11/2024				214 100,00	181 217,26		
Total Lots sous CV au 18/11/2024				0	0		
Total reste à vendre au 18/11/2024				383 100,00	325 314,31		

\* Une baisse de prix a été consentie sur les lots en commercialisation durant le salon Habitar'n qui s'est tenu au mois d'octobre 2024 sous réserve qu'une promesse de vente soit signée avant la fin décembre 2024.

Le lot n°5 a ainsi été proposé au prix de 53 900 € T.T.C. (au lieu de 55 500 € T.T.C.) et a fait l'objet d'une option par M. GRAS.

Le lot 152 a quant à lui été optionné avant le salon, la promesse de vente doit être régularisée avant la fin de l'année 2024.

Au 18/11/2023, sur 39 terrains en commercialisation, 34 ont fait l'objet d'une vente, 2 lots sont sous option et 3 sont libres.

## II - 2 - 2 - 2 Etat de commercialisation du programme Eco4 - Phase 2 - Rue des Mésanges

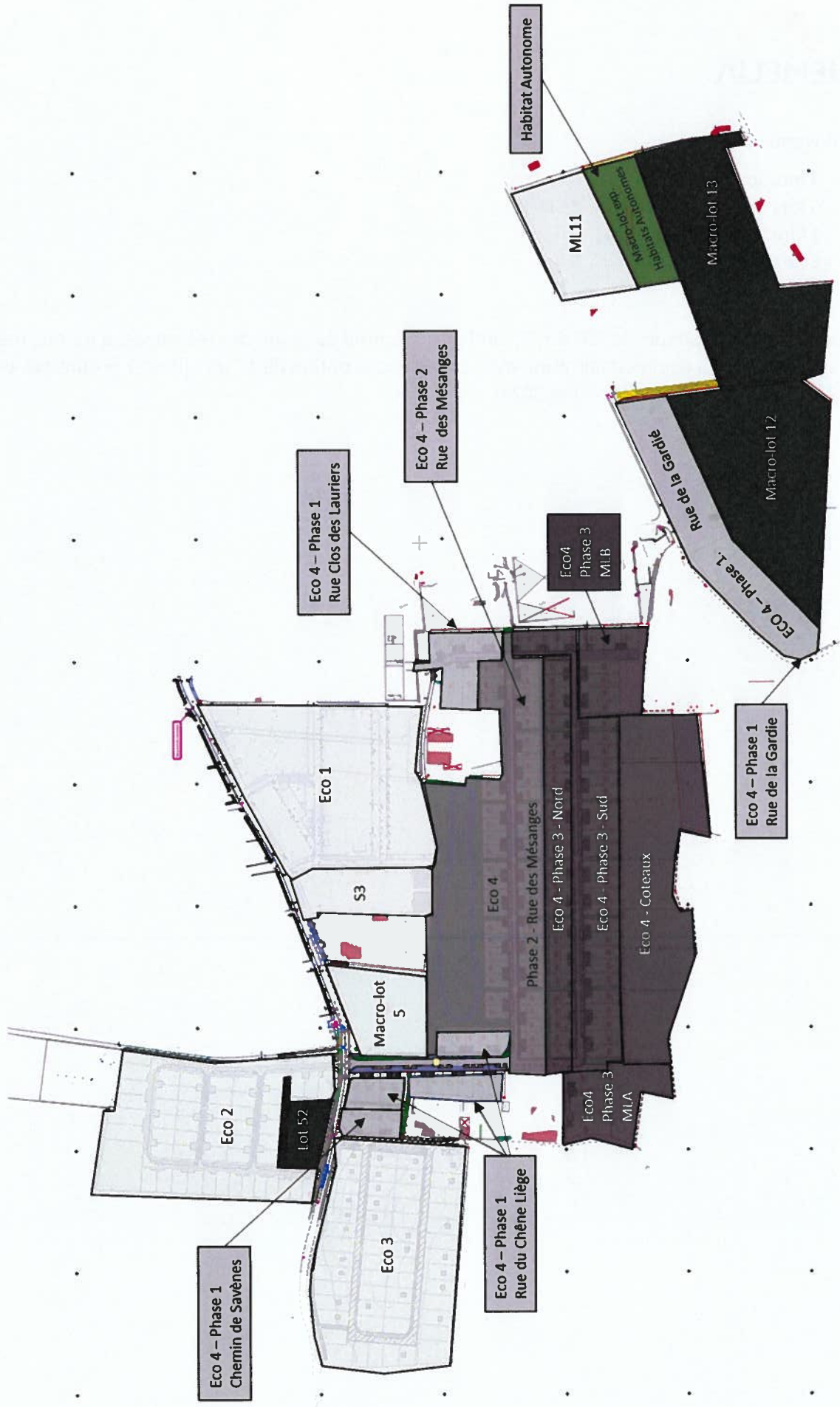
La 2<sup>ème</sup> tranche des travaux d'Eco 4 (Eco4 Phase 2 - Rue des Mésanges) a été réceptionnée le 30 novembre 2023 et a ainsi permis la mise en commercialisation de 46 nouveaux lots individuels.

VENTES 2024							
	Acquéreurs	Lots	m <sup>2</sup>	PV T.T.C.	PV H.T.	Date de CV	Date AA
ECO 4 - Phase 2 - Rue des Mésanges		20	260	48 000,00	40 492,70		
	ORICHETA	21	260	45 000,00	37 992,70	sous option	sous option
		22	220	41 100,00	34 666,90		
		23	220	41 100,00	34 666,90		
		24	220	41 100,00	34 666,90		
		25	220	41 100,00	34 666,90		
	LAGARDE	26	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	PETIT	27	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	OLIVA	28	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	LAGARDE	29	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	LAGARDE	30	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	PECH	31	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	PICCIOLI	32	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	MAUREL	33	220	38 500,00	32 500,23	sous option	sous option
	JOLY/LOUPIAS	34	220	38 500,00	32 500,23	15/11/2024	15/05/2025
	DISSANE	35	222	38 500,00	32 500,23	30/10/2024	30/03/2025
	ROBLES	36	222	41 100,00	34 670,29	30/10/2024	30/03/2025
	PELARIC/ALCARAZ	37	263	46 100,00	38 915,05	18/10/2024	18/04/2025
	LEROY	38	264	46 100,00	38 916,95	08/07/2024	29/11/2024
	FABRE	39	265	46 100,00	38 918,84	sous option	sous option
	CORTIJOS	49	260	46 000,00	38 826,03	08/04/2024	19/09/2024
	BARROU	50	220	39 100,00	33 000,23	sous option	sous option
	THOMAS	51	220	37 500,00	31 666,90	sous option	sous option
	THOMAS	52	220	37 500,00	31 666,90	sous option	sous option
	CORRERA	53	220	37 500,00	31 666,90	sous option	sous option
		54	220	39 100,00	33 000,23		
		55	220	39 100,00	33 000,23		
		56	220	39 100,00	33 000,23		
		57	220	39 100,00	33 000,23		
		58	220	39 100,00	33 000,23		
		59	220	39 100,00	33 000,23		
		60	220	39 100,00	33 000,23		
	61	276	48 700,00	41 106,35			
BONNEVILLE	62	303	50 000,00	42 240,85	sous option	sous option	
	63	220	39 100,00	33 000,23			
	64	220	39 100,00	33 000,23			
	65	220	39 100,00	33 000,23			
	66	220	39 100,00	33 000,23			
	67	220	39 100,00	33 000,23			
	68	220	39 100,00	33 000,23			
MOLINIE	69	220	39 100,00	33 000,23	12/06/2024	22/11/2024	
OUSIDI	70	220	39 100,00	33 000,23	31/01/2024	09/07/2024	
BARBARESCO	71	220	37 500,00	31 666,90	sous option	sous option	
	72	220	39 100,00	33 000,23			
BARBARESCO	73	220	37 500,00	31 666,90	sous option	sous option	
OUSIDI	74	220	39 100,00	33 000,23	31/01/2024	09/07/2024	
<b>Total des actes signés au 18/11/2024</b>				<b>124 200,00</b>	<b>104 826,49</b>		
<b>Total des lots sous CV au 18/11/2024</b>				<b>249 400,00</b>	<b>210 502,98</b>		
<b>Total des lots sous Option au 18/11/2024</b>				<b>588 200,00</b>	<b>496 581,21</b>		
<b>Total des lots restant à la commercialisation au 18/11/2024 (hors lots sous</b>				<b>896 000,00</b>	<b>756 177,62</b>		
<b>Total ECO4 - Phase 2 - Rue des Mésanges*</b>				<b>1 857 800,00</b>	<b>1 568 088,30</b>		

Au 18 novembre 2024 :

- 3 lots sont vendus ;
- 6 lots sont sous promesse de vente ;
- 17 lots sont sous option ;
- Et 20 lots sont libres

La baisse de prix consentie (33 382 € H.T. sur le programme de la rue des Mésanges) a permis une redynamisation de la commercialisation avec la mise sous option de 17 lots (dont 2 promesses de vente étaient signées au 18 novembre 2024).



## II-2-2. Les prospects

### **2.1. ACTE.S Promotion**

Les représentants de ACTE.S ont été rencontrés à plusieurs reprises courant 2023 car 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.

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

Le projet n'a toutefois pas reçu l'aval de la commune.

### **2.3 ML12**

#### **MPA Investissement**

A l'issue de la livraison du ML5, MPA Investissement s'est montré intéressé par le ML12 afin d'y réaliser un programme mixte de logements collectifs et de maisons individuelles groupées destinés à accueillir des logements en locatif social. Plusieurs réunions de travail se sont tenues entre THEMELIA et le promoteur pour aboutir à la présentation d'une étude de faisabilité en mairie en juillet 2024.

Pour que le projet puisse voir le jour et contribuer à la production de surface de plancher sociale nécessaire à l'opération (Prêt Gaïa et PLUi), il a été convenu avec la Mairie qu'un effort soit fait sur le prix de la charge foncière.

Le prix bilan du macro-lot a ainsi été revu à 400 000 € H.T. avec une participation complément de prix de 100 000 € H.T. (soit 112 894 € T.T.C.) apportée par la commune en cas de vente.

Des discussions sont en cours entre Monsieur Puybouffat, Président de MPA investissement, et plusieurs bailleurs sociaux pour un objectif de signature de promesse de vente début 2025 et une régularisation d'acte authentique début 2026.

## 2.4 Macro-lot Expérimental d'habitats autonomes

Ce terrain se trouve à l'arrière des constructions du ML11 situé en bordure de la rue de la Gardié et en contrebas du ML13.

Après des discussions pour étudier un découpage en 13 lots (non viabilisés), un permis d'aménager a été déposé en date du 20 octobre 2023 et un arrêté obtenu le 5 mars 2024.

Un appel d'offres travaux a été lancé en juillet 2024 pour réaliser le programme. Celui-ci a dû être déclaré sans suite au regard des offres reçues jugées inacceptables.

Avant de relancer un appel d'offres, une réunion d'information s'est tenue avec les prospects intéressés par le projet.

Si plusieurs options avaient été prises, plusieurs d'entre eux ont indiqués lors de cette réunion qu'ils ne s'inscrivaient pas réellement dans une démarche d'habitat autonome.

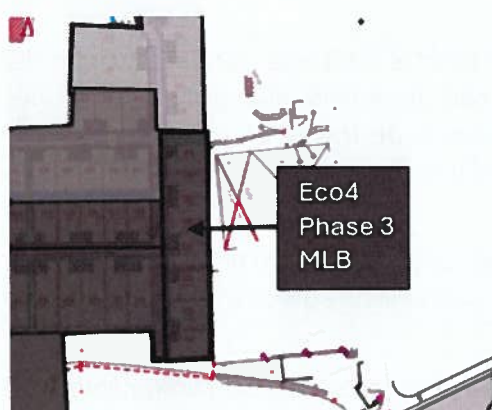
Il a donc été décidé de remettre un certain nombre de lots en commercialisation.

A ce jour, 4 lots sont optionnés sur 13 lots à la vente. Il a été convenu avec la collectivité que les travaux ne seraient réalisés que lorsque 50 % du programme sera commercialisé, permettant ainsi de couvrir le coût des travaux.

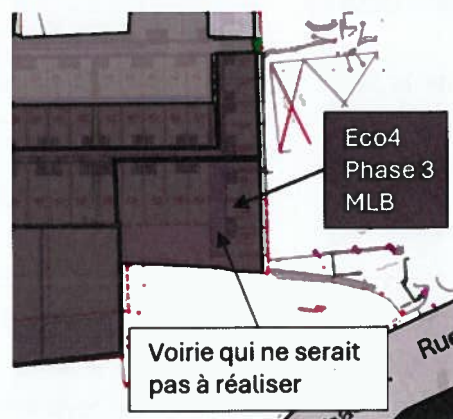
## 2.5 MLB

Le MLB, situé dans la phase ECO 4 Phase 3 a été proposé à la vente à Tarn Habitat. Celui-ci a fait l'objet d'un nouveau découpage permettant d'intégrer le programme souhaité par le bailleur (environ 30 logements collectifs et 10 maisons individuelles groupées). Ce nouveau découpage a permis :

- d'adapter au mieux les recettes attendues au regard du programme
- De diminuer le coût des travaux de viabilisation du macro-lot (et réduire notamment les linéaires de voirie nécessaires).



Périmètre MLB – CRAC 2022



Périmètre MLB – CRAC 2022

Le nouveau périmètre permet de s'exonérer de la réalisation d'environ 40 à 50 ml de voirie (soit une économie d'environ 80 000 € H.T. de travaux).

La charge foncière ainsi proposée est de :

- 110 € H.T./m<sup>2</sup> de SDP pour les maisons individuelles groupées ;
- 90 € H.T./m<sup>2</sup> de SDP pour les logements collectifs ;
- Soit 277 000 € H.T. attendus pour la réalisation de 30 logements en collectifs et 10 maisons individuelles groupées.

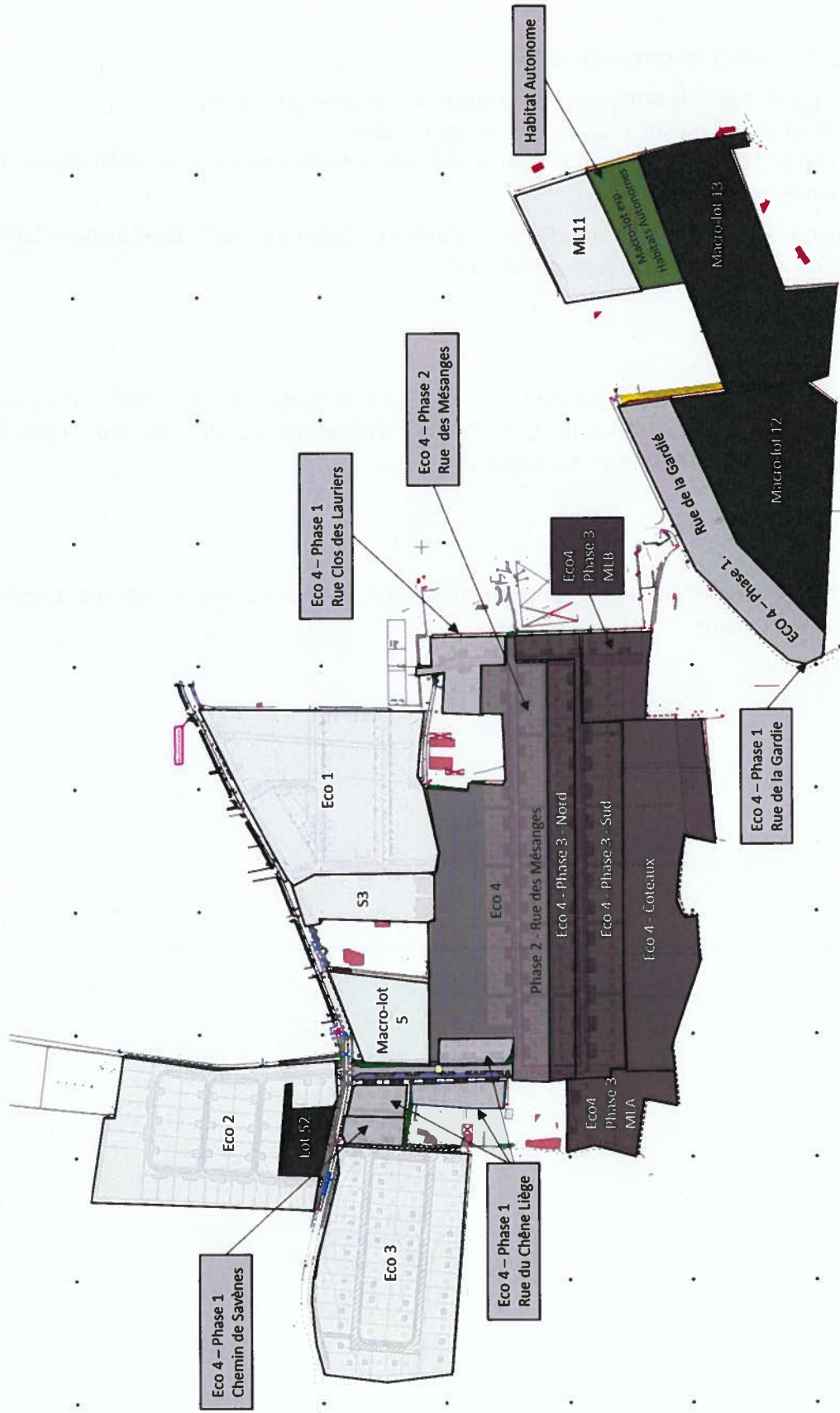
Tarn Habitat doit présenter son étude de faisabilité à la commune et à THEMELIA début 2025. Il s'agit d'une vente qui pourrait intervenir début 2026.

## **2.6 SANGA (Hôtel)**

Un contact a été pris dans le cadre de la réalisation d'un projet d'Hôtel 3 étoiles 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.

## **2.7 Lot 52**

Le lot 52 est en cours d'études par le constructeur AKYOM dans le cadre de l'implantation éventuelle d'un cabinet dentaire.





### II-3-1. Le schéma d'aménagement :

L'idée prédominante de la programmation depuis le CRAC 2021 est toujours de diversifier l'offre :

- Des macro-lots 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 ». La réflexion est en cours avec une 1ere phase de test qui devrait aboutir début d'année 2025.

### 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).

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 40 logements ;
- Le ML A : environ 25 logements
- Le ML B : environ 40 logements.

La commercialisation de ces programmes permettrait d'atteindre les objectifs fixés par le PLUi et la banque des Territoires à l'échelle de l'opération. Le nombre de logements pourraient être revu à la baisse (en supprimant notamment la part de logement social sur le MLA), **avec la prise en compte du programme de 39 logements en cours de réalisation sur la commune (terrain CUENCA, hors ZAC mais en mitoyenneté).**

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

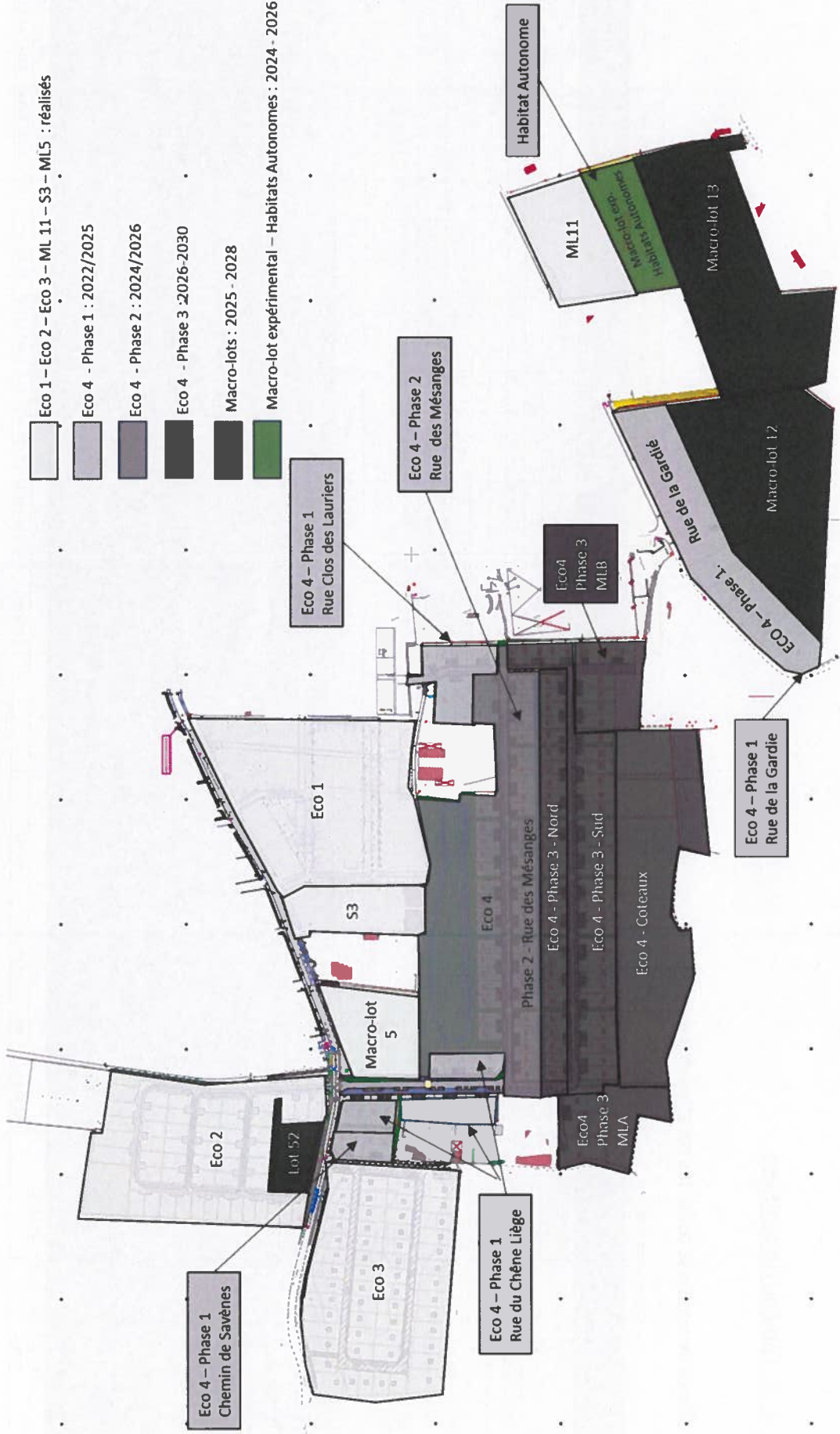
Au total, 151 lots privés pourraient être proposés à la vente sur le reste de l'opération, ils se décomposent de la manière suivante :

- 98 lots individuels d'une surface d'environ 220 m<sup>2</sup> dont le prix de cession a été fixé à 150 € H.T/m<sup>2</sup> 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 18 novembre 2024, sur les 46 lots de ce type mis en commercialisation, 4 sont vendus, 6 sont sous compromis de vente, 17 sont sous options et 20 restent à a commercialisation.
- 28 lots individuels d'une surface d'environ 350 m<sup>2</sup> dont le prix de cession a été fixé à 133 € 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 56 110 € 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. Au 18 novembre 2024, sur ces 14 lots, 9 de ces lots étaient vendus, 2 sous compromis de vente, 1 sous option et 2 restent à la commercialisation.
- 7 lots d'une surface moyenne de 2 330 m<sup>2</sup> dont le prix de cession est proposé à hauteur de 50 € HT/ m<sup>2</sup> (contre 40 € H.T./m<sup>2</sup> prévus au CRAC 2021). Il est effectivement proposé de revoir le prix au m<sup>2</sup> de terrain à la hausse pour répondre au mieux à l'équilibre financier de l'opération. Ces lots étant particulièrement privilégiés 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 m<sup>2</sup> et dont 13 lots sont prévus d'une surface moyenne de 240 m<sup>2</sup>. A 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 minimales (cf. partie travaux). Sur ces 13 lots, 4 sont sous option.

### 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, il est toujours en cours de commercialisation.

## Programme de commercialisation de 2023 à 2030



## II-4. Echéancier 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 2022 approuvé			Programmation CRAC 2023			vendus en 2023			Constaté au 31/12/2023			Reste à réaliser au présent CRAC			CRAC 2023		
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.	surfaces	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>			12 156 m <sup>2</sup>	55	1 209 674 €	12 156 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0	0 €	1 209 674 €	
	Log. Indiv.	12 102 m <sup>2</sup>	51	1 332 320 €		Log. Indiv.	12 102 m <sup>2</sup>				12 102 m <sup>2</sup>	51	1 332 320 €	12 102 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0	0 €	1 332 320 €
ECO2	Lot n°52	2 177 m <sup>2</sup>	1	138 000 €	ECO2	Lot n°52	2 177 m <sup>2</sup>			2 177 m <sup>2</sup>	1	138 000 €	2 177 m <sup>2</sup>	1	138 000 €	2 177 m <sup>2</sup>	1	138 000 €	138 000 €	
	Log. Coll. + Indiv. Soc	4 012 m <sup>2</sup>	28	212 500 €		Log. Coll. + Indiv. Soc	4 012 m <sup>2</sup>				4 012 m <sup>2</sup>	28	212 500 €	4 012 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0	0 €	212 500 €
ECO3	Log. Indiv.	15 795 m <sup>2</sup>	55	1 824 187 €	ECO3	Log. Indiv.	15 795 m <sup>2</sup>			15 795 m <sup>2</sup>	55	1 824 187 €	15 795 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0	0 €	1 824 187 €	
	Log. Indiv.	3 031 m <sup>2</sup>	14	319 112 €		Log. Indiv.	3 031 m <sup>2</sup>				3 031 m <sup>2</sup>	14	319 112 €	3 031 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0	0 €	319 112 €
Macro-lot 5	Log. Coll. Soc.	4 502 m <sup>2</sup>	40	237 500 €	ML5	Log. Coll. Soc.	4 502 m <sup>2</sup>			4 502 m <sup>2</sup>	40	237 500 €	4 502 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0	0 €	237 500 €	
	Logt. indiv.	1 128 m <sup>2</sup>	4	169 896 €		Logt. indiv.	1 128 m <sup>2</sup>				1 128 m <sup>2</sup>	4	169 896 €	1 128 m <sup>2</sup>	0	0 €	0	0	0 €	169 896 €
ECO 4 - Phase 1	Logt. indiv.	3 923 m <sup>2</sup>	15	577 035 €	ECO4 - Phase 1	Logt. indiv.	3 923 m <sup>2</sup>			3 923 m <sup>2</sup>	15	577 035 €	3 923 m <sup>2</sup>	3	121 161 €	3	121 161 €	15	578 470 €	
	Logt. indiv.	9 044 m <sup>2</sup>	12	860 846 €		Logt. indiv.	9 044 m <sup>2</sup>				9 044 m <sup>2</sup>	12	860 846 €	9 044 m <sup>2</sup>	4	289 191 €	4	289 191 €	12	860 849 €
ECO 4 - Phase 2	Log. Indiv.	2 263 m <sup>2</sup>	8	341 631 €	Clos des Lauriers	Log. Indiv.	2 263 m <sup>2</sup>			2 263 m <sup>2</sup>	8	341 631 €	2 263 m <sup>2</sup>	2	91 350 €	2	91 350 €	8	332 712 €	
	Log. Indiv.	10 515 m <sup>2</sup>	46	1 601 470 €		Log. Indiv.	10 515 m <sup>2</sup>				10 515 m <sup>2</sup>	46	1 601 470 €	10 515 m <sup>2</sup>	46	1 568 088 €	46	1 568 088 €	46	1 568 088 €
ECO 4 - Phase 3	Log. Indiv.	6 158 m <sup>2</sup>	28	1 309 280 €	Phase 3 - Sud	Log. Indiv.	6 158 m <sup>2</sup>			6 158 m <sup>2</sup>	28	1 309 280 €	6 158 m <sup>2</sup>	24	1 126 240 €	24	1 126 240 €	28	1 126 240 €	
	Log. Indiv.	9 856 m <sup>2</sup>	27	964 200 €		Log. Indiv.	9 856 m <sup>2</sup>				9 856 m <sup>2</sup>	27	964 200 €	9 856 m <sup>2</sup>	32	1 149 240 €	32	1 149 240 €	27	1 149 240 €
ECO 4 - Phase 4	Log. Coll. Soc.	4 156 m <sup>2</sup>	25	155 434 €	CO 4 - Phase Nord	Log. Coll. Soc.	4 156 m <sup>2</sup>			4 156 m <sup>2</sup>	25	155 434 €	4 156 m <sup>2</sup>	25	155 434 €	25	155 434 €	25	155 434 €	
	Log. Soc. Gpé.	1 247 m <sup>2</sup>	9	61 200 €		Log. Soc. Gpé. + coll.	3 508 m <sup>2</sup>				3 508 m <sup>2</sup>	40	277 000 €	3 508 m <sup>2</sup>	40	277 000 €	40	277 000 €	9	61 200 €
ECO 4 - Coteaux	Log. Indiv.	16 319 m <sup>2</sup>	7	815 950 €	ECO 4 - Coteaux	Log. Indiv.	16 319 m <sup>2</sup>			16 319 m <sup>2</sup>	7	815 950 €	16 319 m <sup>2</sup>	7	776 800 €	7	776 800 €	7	776 800 €	
	Maisons autonomes - Mixte	15 730 m <sup>2</sup>	20	503 360 €		Collectifs et indiv. Groupé	15 730 m <sup>2</sup>				15 730 m <sup>2</sup>	41	400 000 €	15 730 m <sup>2</sup>	41	400 000 €	41	400 000 €	20	503 360 €
Macro-lot 13	Habitat Autonomes -	16 706 m <sup>2</sup>	25	534 592 €	Macro-lot 13	Habitat Autonomes -	16 706 m <sup>2</sup>			16 706 m <sup>2</sup>	25	534 592 €	16 706 m <sup>2</sup>	20	534 592 €	20	534 592 €	25	534 592 €	
	Macro-lot Experimental - Habitat Autonomes	3 110 m <sup>2</sup>	13	226 547 €		log. indiv.	3 110 m <sup>2</sup>				3 110 m <sup>2</sup>	13	226 547 €	3 110 m <sup>2</sup>	13	226 547 €	13	226 547 €	13	226 547 €
<b>TOTAL</b>		<b>153 923 m<sup>2</sup></b>	<b>470</b>	<b>13 488 539 €</b>	<b>TOTAL</b>		<b>9 892 m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>570 241 €</b>	<b>63 336 m<sup>2</sup></b>	<b>273</b>	<b>6 567 688 €</b>	<b>89 381 m<sup>2</sup></b>	<b>258</b>	<b>6 958 273 €</b>	<b>89 381 m<sup>2</sup></b>	<b>258</b>	<b>6 958 273 €</b>	<b>531</b>	<b>13 525 961 €</b>

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

ventilation recettes lots individuels	Recettes escomptées du 31/12/2023 jusqu'à la fin de la convention en 2030	Nombre de lots restant à vendre	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
ECO4 - Phase 1 - Rue Clos des Lauriers - lots individuels	96 180 €		38 492 €	57 688 €						96 180 €
Nbre de lots		2	1	1						2
Eco 4 - Phase 1 Rue du Chêne Liège - lots individuels	121 161 €		75 639 €	45 521 €						121 161 €
Nbre de lots		3	2	1						3
ECO4 - Phase 1 - Chemin de la Gardié - Lots Individuels	289 191 €		67 086 €	72 111 €	67 084 €				82 911 €	289 191 €
Nbre de lots		4	1	1	1				1	4
ECO 4 - Phase 2 - Rue des Mesanges - Lots Individuels	1 568 058 €		176 744 €	669 434 €	721 511 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 568 058 €
Nbre de lots		46	5	20	21					46
ECO 4 - Phase 3 - nord - lots individuels	966 806 €		0 €	0 €	429 692 €	429 692 €	107 423 €	0 €	0 €	966 806 €
Nbre de lots		27			12	12	3			27
ECO4 - Phase 3 - nord lots individuel rajout suite Tarn Habitat	182 434 €				72 974 €	72 974 €	36 487 €			182 434 €
Nbre de lots		5			2	2	1			5
ECO 4 - Phase 3 - sud - lots individuels	1 126 240 €		0 €	0 €	281 560 €	281 560 €	281 560 €	281 560 €	0 €	1 126 240 €
Nbre de lots		24			6	6	6	6	0	24
ECO 4 - Phase 3 - Lots individuels Côteaux	776 800 €		0 €	0 €	110 971 €	110 971 €	221 943 €	221 943 €	110 971 €	776 800 €
Nbre de lots		7			1	1	2	2	1	7
Macro-lot Expérimental - Habitats Autonomes	226 147 €		0 €	104 568 €	67 057 €	34 823 €	0 €	0 €	0 €	226 147 €
Nbre de lots		13		6	5	2				13
Total Nombre de Lots		131	9	29	48	23	12	8	2	131
<b>TOTAL</b>	<b>5 353 247 €</b>	<b>131</b>	<b>357 961 €</b>	<b>949 622 €</b>	<b>1 770 848 €</b>	<b>930 019 €</b>	<b>647 413 €</b>	<b>503 503 €</b>	<b>193 882 €</b>	<b>5 353 247 €</b>
<b>VENTILATION RECETTES MACRO-LOTS</b>	<b>en € H.T.</b>	<b>bre de lots</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>			<b>Total</b>
ECO 4 - Phase 3 - MIA - logements sociaux	155 434 €			155 434						155 434
Nombre de lots ML A		25		25						25
ECO 4 - Phase 3 - ML B - Projet TARN HABITAT Collectif social	189 000 €			189 000						189 000
Nombre de lots		30		30						30
ECO 4 - Phase 3 - MLB - Projet TARN HABITAT Indl. Groupe	88 000 €			88 000						88 000
Nombre de lots		10		10						10
Macro-lot 12	400 000 €			400 000						400 000
Nombre de lots Macro-lot 12		41		41						41
Macro-lot 13	534 592 €						534 592			534 592
Nombre de lots Macro-lot 13		20					20			20
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 Nombre de logements		127	0	41	65	1	20	0	0	127
<b>TOTAL</b>	<b>1 605 026 €</b>			<b>400 000 €</b>	<b>432 434 €</b>	<b>138 000 €</b>	<b>634 592 €</b>			<b>1 605 026 €</b>
<b>TOTAL Global reste à réaliser</b>	<b>6 958 274 €</b>	<b>131 €</b>	<b>357 961 €</b>	<b>1 349 622 €</b>	<b>2 203 282 €</b>	<b>1 068 019 €</b>	<b>1 282 005 €</b>	<b>503 503 €</b>	<b>193 882 €</b>	<b>6 958 273 €</b>
<b>TOTAL Global Logements Reste à réaliser</b>		<b>258</b>	<b>9</b>	<b>70</b>	<b>113</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>258</b>

Le rythme de commercialisation pris en compte dans le CRAC 2023 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 Savène, 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 m<sup>2</sup>, mais si le rythme s'est ralenti début 2024, il s'est accéléré suite à la participation au salon Habitarn d'octobre.

La commercialisation des grands lots situés le long du chemin de la Gardié a avancé plus rapidement que prévu dans le CRAC 2021. Il reste à ce jour 3 lots à la commercialisation dont un lot sous option.

La vente du lot 52 est programmée en 2027 pour se laisser le temps de trouver le programme le plus adapté.

Les Macro-lots A et B (lots individuels groupés d'Eco4 – phase 3) est planifiée pour 2026, une fois les travaux de la phase 3 d'ECO 4 réalisés.

Enfin, la vente des Macro-lots 12 et 13 est 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**

Depuis 2023 un contrat de commercialisation des lots a été signé avec l'agence Saliba Immobilier. Elle 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) :

- Mettre 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 « Lebon coin » 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.

Suite aux résultats du Salon Habitarn et les contacts pris avec les Demeures du Pastel ayant permis la signature de 2 promesses de vente et 15 options, un nouveau partenariat avec ce constructeur est à envisager.

### **- Pour les macro-lots :**

En fonction de l'état d'avancement des projets sur les différents macro-lots 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.

- **Pour le ML13**

En accord avec la collectivité, il est convenu de lancer un appel à projet sur le macro-lot 13 d'ici la fin 2024.

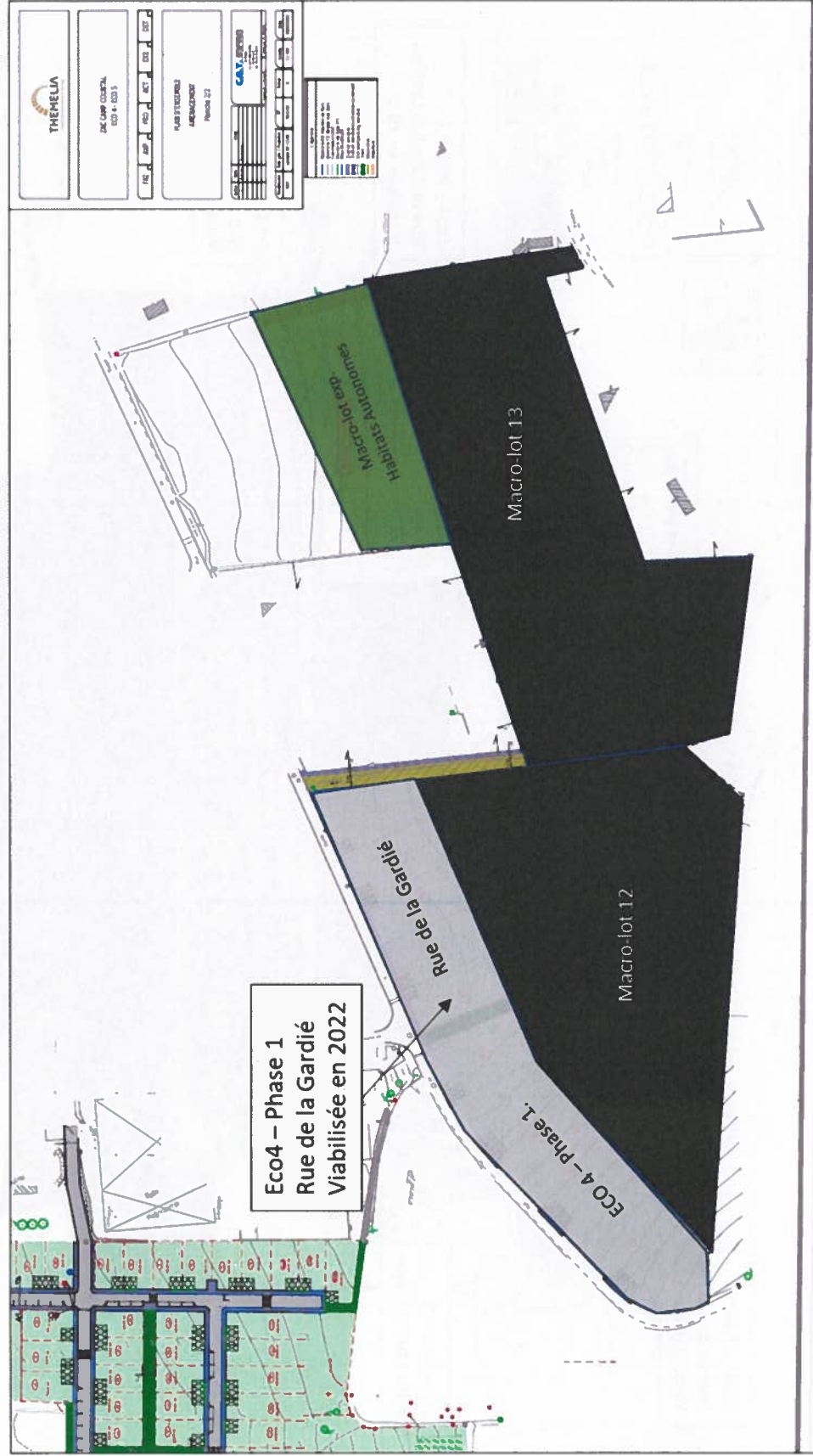
La consultation aura pour objet la commercialisation du macro-lot avec la recherche d'un porteur de projet qui aura à sa charge l'acquisition du ML13, l'établissement du plan de composition du macro-lot, sa viabilisation partielle (dans les standards de l'habitat autonome), sa commercialisation.

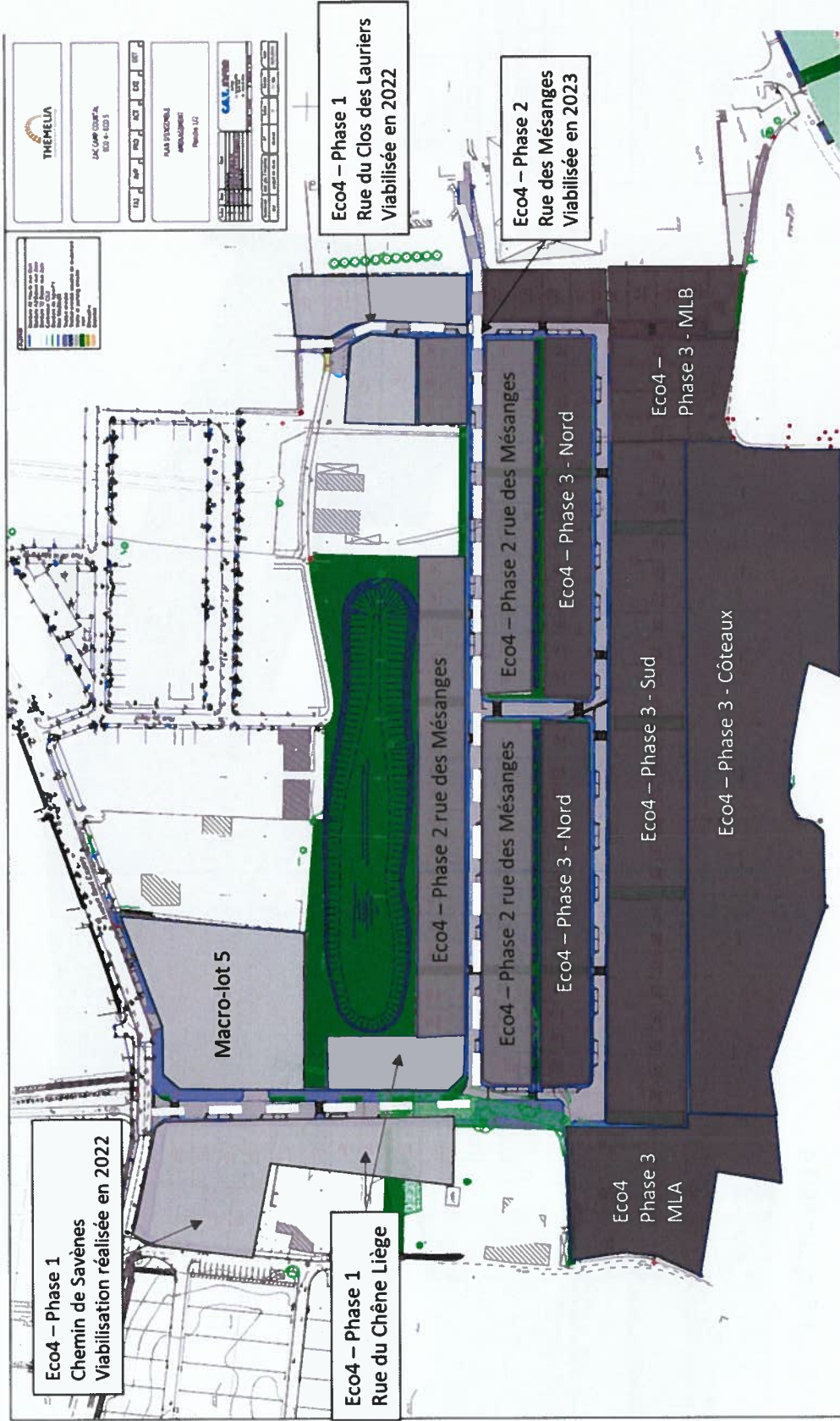
L'appel à projet doit donc intégrer un certain nombre de critères de sélections définis avec la commune.



**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 précommercialiser 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 Savène (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 pourrait quant à elle être lancée courant 2026.

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 2026.

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 début 2025 afin de permettre l'aménagement du 1er programme d'habitat autonome. Ces travaux seront engagés dès que 50 % des réservations des lots auront été 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 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. 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'intégration en plus-value d'un poste transformateur permettant l'alimentation électrique du ML13 prévu initialement sans « l'électricité (habitat autonome) pour un montant prévisionnel de 50 000 € H.T.
- De l'intégration en moins-value du tronçon qui ne sera pas réalisé au droit du MLB (reconfiguration du macro-lot pour répondre au mieux aux besoins du bailleurs) pour un montant prévisionnel de 80 000 € H.T. ;
- De l'intégration de travaux supplémentaires réalisés à la demande de la collectivité (pour 5 322 € H.T) :
  - Reprise des dégradations de revêtement.de voirie rue Olympe de Gouges ;
  - Réalisation d'un cheminement piéton entre le chemin de Savène et la rue du Chêne Liège.
- Des travaux rendus nécessaires suite aux dégradations issues des chantiers des particuliers et dont les auteurs n'ont pu être identifiés (plusieurs remplacements de coffrets d'adduction d'eau potable notamment).

Le décalage prévisionnel du lancement des travaux de la phase 3 fin 2025 conduit à prévoir une augmentation attendue des frais liés aux révisions de prix (+ 7k€ H.T.)

Les honoraires de maîtrise d'œuvre ont également été ré-évalués pour répondre au mieux aux besoins de l'opération. L'architecte conseil et le Beau d'études VRD ont été mobilisés sur la réalisation du permis d'aménager du programme d'habitat autonome. Une mission a également été confiée au cabinet CET INFRA pour réaliser les dossiers AVP, PRO DCE du programme. Il assurera également les missions de suivi de chantier.

Les honoraires prévisionnels de maîtrise d'œuvre ont ainsi augmenté de 19 k€ H.T.

Les honoraires du SPS n'évoluent pas par rapport au dernier CRAC Approuvé.

Les honoraires de géomètre sont revus à la hausse pour s'adapter au mieux aux besoins de l'opération (+ 19 k € H.T.) ;

La ligne travaux, en prenant en compte ces évolutions, augmente donc d'une manière globale de 125 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. (+ 13 K € H.T.).

#### IV – 1 – 4. Frais financiers

Les frais financiers sont légèrement revus à la hausse (+ 13 k€). Cette augmentation concerne essentiellement les frais financiers à court terme.

Il est à préciser que deux prêts Gaïa étaient cours auprès de la Banque des Territoires.

- Le prêt de 1 800 000 € a pu être aménagé jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2027. Il doit toutefois être amorti annuellement ce qui impacte de manière certaine la trésorerie de l'opération. Il est indexé sur le taux du livret A + 0,60%.
- Le prêt de 2 000 000 € a également été aménagé et ce jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2028. Il pourra être amorti à cette date (ou avant si la trésorerie le permet). Il est également indexé sur le taux du livret A + 0,60 %.

Il est précisé que la présente hypothèse de CRAC est établie sur un taux de livret A à 3 %. Celui-ci devrait toutefois être revu à la baisse le 1<sup>er</sup> février 2025 pour passer à 2,5 %.

Le fait que les emprunts ne couvrent pas la durée totale de l'opération et l'amortissement annuel du prêt Gaïa de 1 800 000 € conduisent à générer des frais financiers court terme (dont le taux est aujourd'hui estimé à 4%).

Les frais financiers représentent un montant total de 2 023K€.

#### 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. Elle n'évolue pas par rapport au CRAC 2022 approuvé.

### **IV – 2. Recettes**

#### IV – 2 – 1. Recettes de cessions

Les recettes de cession sont revues à la hausse au regard du CRAC 2022 approuvé.

Si des efforts ont été consentis sur les prix de cession des parcelles lors du Salon Habitarn (environ 33 k€ H.T.), ils sont globalement compensés par l'évolution des besoins exprimés par Tarn Habitat sur le MLB.

Comme évoqué précédemment, le programme nécessite plus de surface de plancher pour la réalisation des 40 logements, ce qui permet d'envisager plus de recettes.

#### 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 € 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 € au titre du programme régional d'intervention en faveur des politiques territoriales.

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

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

#### 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

Les discussions avancées avec MPA Investissement sur la cession du Macro-lot 12, ont conduit à revoir le prix de cession du macro-lot prévu initialement à 503 360 € H.T. pour le ramener à 400 000 € H.T.

Ce point, validé par la Mairie du Séquestre conduit à appeler une participation complément de prix à hauteur des recettes qui ne seront pas perçues par l'opération (participation soumise à la TVA sur marge).

Le montant de la participation fixée au CRAC 2023 est donc de 497 894 € dont 283 070 € ont été appelés au 31/12/2023.

Le calendrier des participations est réparti comme suit :

- 283 070 € versés au 31/12/2023
- 112 894 € à appeler en 2025 si la vente avec MPA Investissement se concrétise
- 101 930 € à appeler en 2026

#### 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, le notaire a été mobilisé pour fixer une date de signature avant la fin 2024. Il est à noter la difficulté de mobiliser les notaires pour la régularisation de ces rétrocessions.

## **V. CONCLUSION**

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

- de dépenses d'environ 14 885 K€ H.T.
- de recettes d'environ 14 885 K€ H.T. réparties de la manière suivante :
  - 13 526 K€ H.T. de recettes de cession de lots et de macro-lots,
  - 497 K€ H.T. de participation de la collectivité (dont 283 070 euros d'ores et déjà perçus) ;
  - 629 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**



