

Annexe DCM 45-2025 – Urbanisme – ZAC de Rivalou – Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024



Z.A.C. de RIVALOU

Opération N°1264

EXERCICE 2024

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Septembre 2025

SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE</u>	2
<u>I - SITUATION ADMINISTRATIVE</u>	3
<u>II - MAITRISE FONCIERE</u>	6
<u>III - AVANCEMENT PHYSIQUE</u>	7
<u>IV- COMMERCIALISATION</u>	9
<u>V - LES ACTIONS DE COMMUNICATION</u>	13
<u>VI - BILAN</u>	13
<u>VII - FINANCEMENT</u>	15
<u>VIII - TRESORERIE</u>	15
<u>IX - CONCLUSION</u>	15
<u>X - ANNEXE</u>	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

I- SITUATION ADMINISTRATIVE

La convention publique d'aménagement

Par délibération en date du « 15 juin 2004 », « la collectivité » a confié à THEMELIA, l'aménagement de la « ZAC de Rivalou ». Cette mission a fait l'objet d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le « 13 septembre 2004 ».

Cette convention fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles THEMELIA exécutera ses missions sous le contrôle de la collectivité, et a été modifiée par :

- Avenant n°1 à la CPA délibéré en date du 17/07/2007 : procéder au raccordement provisoire du SDIS, depuis la voie d'accès au centre, jusqu'au carrefour de la place de la République, et ce afin de permettre la mise en fonctionnement du SDIS dès l'année 2008. Il confiait également à THEMELIA la réalisation des réseaux provisoires de raccordement du Centre de Secours, situé dans le périmètre de la Z.A.C ainsi qu'une modification de la participation financière.
- Avenant n°2 à la CPA délibéré en date du 20 novembre 2008 : augmentation de la durée de la convention de 4 années supplémentaires afin de prendre en compte le rythme de commercialisation, soit une durée de CPA fixée à 13 ans ;
- Avenant n°3 à la CPA délibéré en date du 9 décembre 2009 : modification des modalités de rémunération de la SEM en fixant une rémunération forfaitaire annuelle de 15 000 euros H.T. et de ramener à 2.38 % la rémunération établie sur les dépenses (à l'exclusion de sa propre rémunération et des études pré-opérationnelles). La SEM percevant également sa rémunération de commercialisation à hauteur de 50 % à la signature des compromis et 50 % à la signature des actes authentiques. Ces modifications n'entraînent en rien une modification du montant global de la rémunération de THEMELIA mais lui permet de ne pas pénaliser sa trésorerie au regard de la durée de l'opération ;
- Avenant n°4 délibéré en date du 18 décembre 2012 relatif à la prolongation de 3 années supplémentaires de la CPA, soit jusqu'en 2020.
- Avenant n°5 délibéré en date du 16 octobre 2014. L'évolution du marché immobilier, le retrait manifeste des promoteurs privés et le potentiel de rythme de commercialisation tel que défini dans le rapport d'étude de marché rendu fin 2012 par le cabinet Adéquation, a conduit à proposer d'augmenter la durée de la convention publique d'aménagement de 7 années supplémentaires (soit jusqu'au 13 septembre 2027).
- Avenant n°6 délibéré en date du 27 novembre 2015. La collectivité a en effet souhaité que la partie sud de l'opération soit commercialisée par macro-lots successifs à lotisseurs qui auront la charge de viabiliser et commercialiser les lots individuels. Cette modification du mode de commercialisation et les discussions avec la société Rigal déficitaire de 326 195 euros H.T. La participation de la collectivité s'est donc vue portée à 773 709 euros H.T.

La CPA arrivera à son terme le « 13 septembre 2027 »

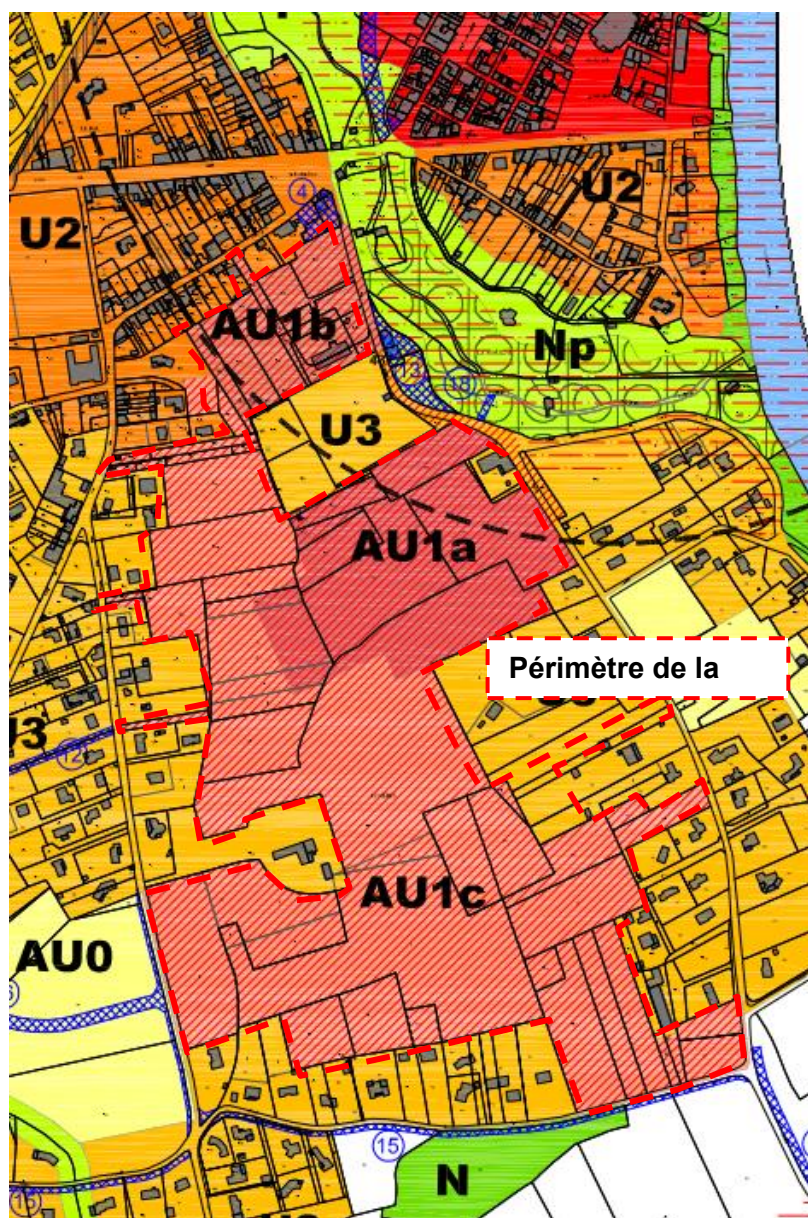
Conformément à l'article 21, THEMELIA s'engage chaque année à établir un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération.

Règles d'urbanisme

L'opération a fait l'objet d'une mise compatibilité du POS par délibération du 18/12/2007.

Actuellement, les règles d'urbanisme sont définies par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 14 juin 2012. La dernière mise en compatibilité date du 27 novembre 2015.

L'opération est située en zone U3, AU1a, AU1b et AU1C autorisant la construction de logements, commerces et services selon les règles respectives à chacune des zones.



Le dossier de création de ZAC

Le bilan de la concertation et l'approbation du dossier de création de ZAC ont fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 31/03/2006.

Le dossier de réalisation de ZAC

Délibération du conseil municipal : approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics : 28/11/2008.

Déclaration Loi sur l'eau

Arrêté Préfectoral loi sur l'eau (autorisation) : 21/05/2008, Arrêté Préfectoral modificatif de loi sur l'eau : 29/03/2016.

L'enquête publique

Les délibérations pour le lancement des procédures DUP et l'enquête parcellaire ont été rédigées le 31/03/2006 et le 08/03/2007, modifiées par la délibération du 30/05/2007.

Enquête publique conjointe DUP/enquête parcellaire/loi sur l'eau/mise en comptabilité du POS : du 25/09/2007 au 25/10/2007.

Déclaration d'utilité publique – arrêté préfectoral : 30/01/2008.

Arrêté de cessibilité : 30/01/2008.

II- MAITRISE FONCIERE

Plan de repérage

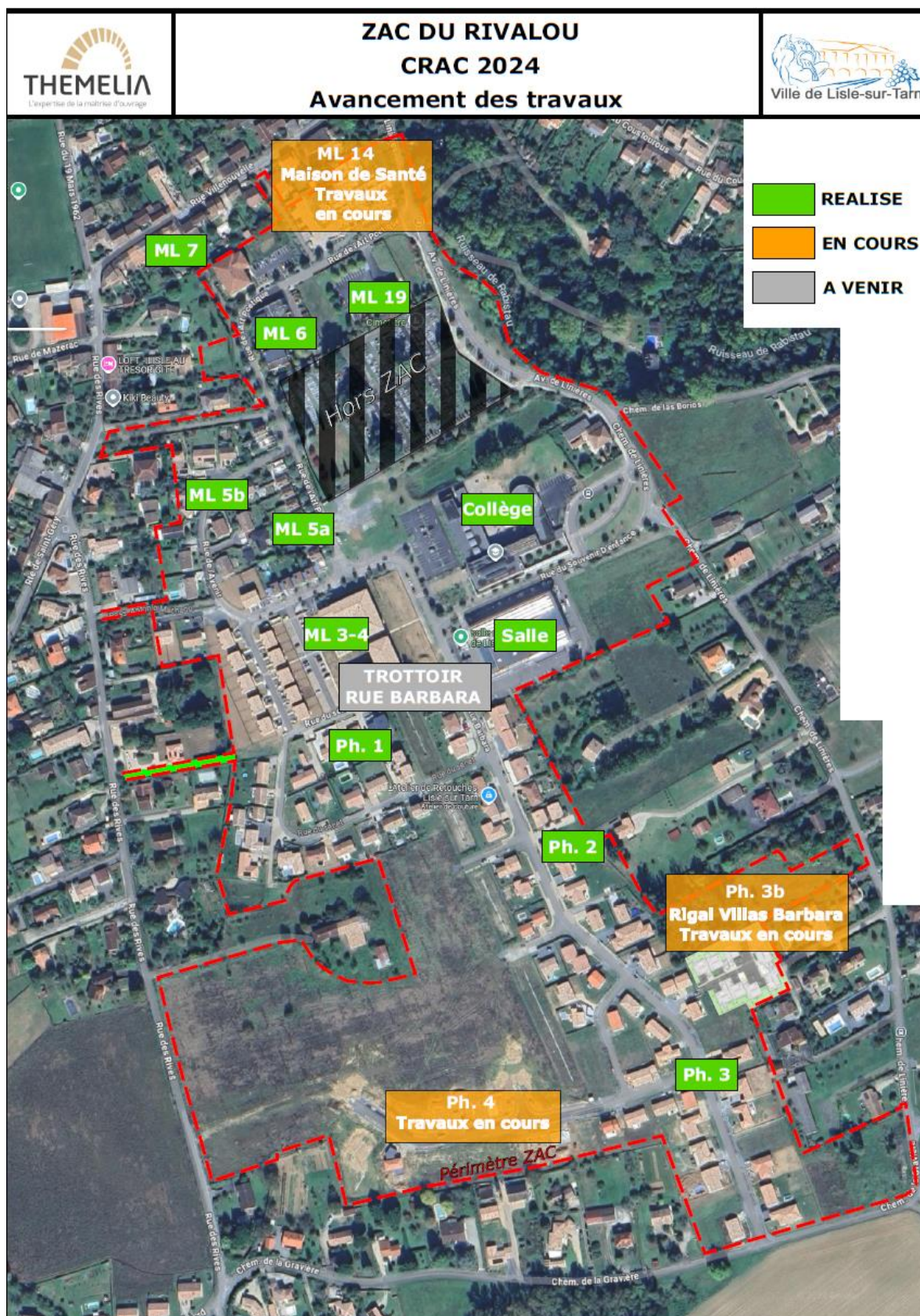


Etat d'avancement

L'ensemble des terrains d'assiette de l'opération ont été acquis.

III- AVANCEMENT PHYSIQUE

Plan de repérage



Etat d'avancement

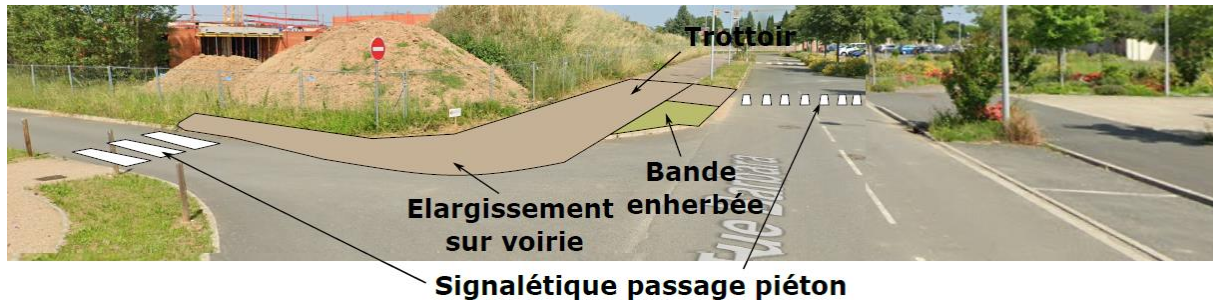
- Etudes

Aucune étude sur l'opération en 2024.

- Travaux

Aucune réalisation de travaux en 2024. Seuls des travaux d'entretien ont été réalisés sur l'exercice (ligne dépenses diverses au bilan).

Par ailleurs, il est prévu d'achever la continuité piétonne de la rue Barbara (face au ML3 - immeuble Pierreval / Cité Jardin) sur l'exercice 2025 ou 2026 :



- Réception

Aucune réception d'ouvrage en 2024.

- Remise d'ouvrage

Aucune remise d'ouvrage en 2024.

- Rétrocession

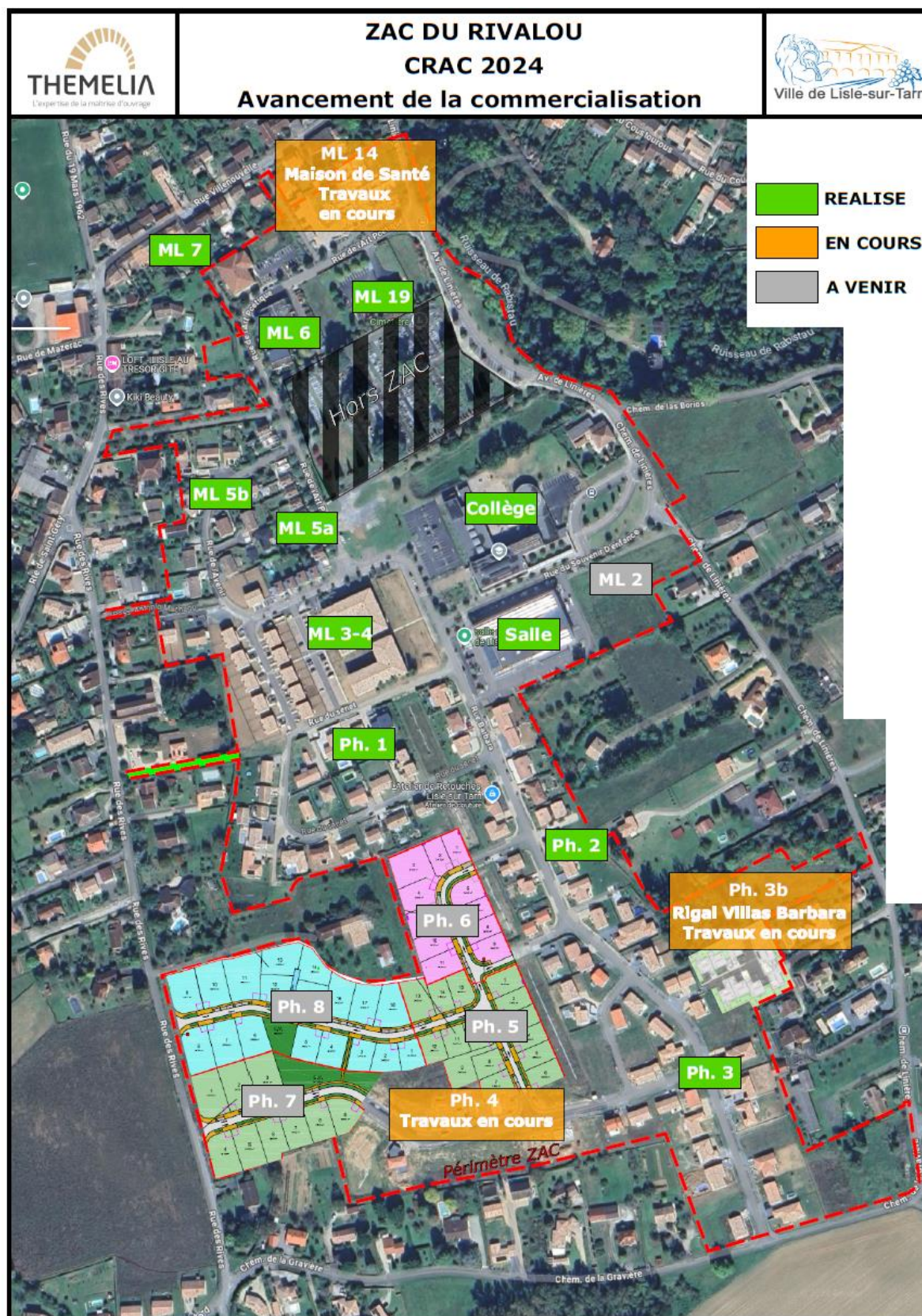
La rétrocession des voiries de la partie nord de la ZAC, arrêtée en conseil municipal en juin 2019, est toujours en cours de régularisation chez le Notaire de la ZAC (Me GARDELLE).

Une convention tri partite entre LR Promotion, Thémélia et la commune de Lisle sur Tarn a été signée en octobre 2023. Elle a pour objet de cadre les rétrocessions de foncier et équipement publics (voiries, trottoirs, mobiliers, espaces verts, ouvrages hydrauliques...) réalisés par le promoteur à la ou les collectivités compétentes.

Les rétrocessions devront se dérouler au fil de l'eau, avant la fin de la concession en 2027.

IV- COMMERCIALISATION

Plan de repérage



Commercialisation 2024

Détail des ventes intervenues en 2024

Promesses de vente :

Sans objet

Nota ML14 :

Le projet de maison de santé pluridisciplinaire, portée par les communes de Lisle-sur-Tarn, Parisot, Montans et Peyrole, a été vendu en 2023 et livré en 2025.

Actes authentiques :

29/04/2022 : ML-8 – Phase N°5 : LR Promotion (Rigal) : règlement constaté en 2024.

La phase 3 – bis Valla Barbara apparaît en vente sur 2024 pour un montant de 35 819 € HT.

Prospects :

Plusieurs échanges avec des promoteurs occitans, notamment toulousains, nous permettent de constater que la commune et son agglomération continuent d’être attractive.

Cependant, compte-tenu des cessions réalisées et négociées sur les projets en cours, il n’y a plus de terrains disponibles à la vente sur l’opération.

ML2 :

En ce qui concerne le ML2 situé à côté de la salle multisport et du collège, la collectivité indique qu’il doit faire l’objet d’une réflexion plus globale au regard notamment de sa proximité avec ces équipements.

ML8 (logements individuels) :

Phases 6, 7 et 8 :

En ce qui concerne les futures phases destinées aux lotisseurs (phase 6 et 7/8), la commune a souhaité anticiper la vente des macro-lots avant la fin de la concession prévue en 2027 et a proposé de contractualiser avec Rigal Promotion qui bénéficie d’une clause de préférence sur ce secteur. Le promoteur qui a accepté l’offre a proposé d’aménager la suite du ML-8 en plusieurs phases :

- 2025 : La phase n°6 fera le lien entre les phases n°5 et 2 ;
- Les phases n°7, en 2026, et 8, en 2027, termineront la partie la plus à l’ouest du ML-8 en réalisant deux connexions routières sur la rue des Rives.

Le paiement du foncier s’effectuera au fur et à mesure de la viabilisation des différentes phases. Le dernier versement devrait intervenir avant l’année 2027, année marquant la fin de la concession.

Le défaut de paiement éventuel est couvert par la mise en place d’un cautionnement bancaire.

La signature du compromis de vente a eu lieu le 23/12/2021 pour la réalisation globale de 59 lots.

A la suite de l’obligation du promoteur de réaliser un diagnostic archéologique, un avenant a été signé en mai 2023 pour prolonger les délais des conditions suspensives au 30/06/2023.

Echéancier prévisionnel des recettes

Lots ou ML	Surface	Voir note ci-après	2025 en € H.T.	2026 en € H.T.	2027 en € H.T.	Total en € H.T.
Log. Indiv						
Phase 6 Lot.	6 604	1	135 382			135 382
Phase 7 Lot.	8 952			183 516		183 516
Phase 8 Lot.	13 816				283 288	283 288
Sous total	29 372		135 382	183 516	283 288	602 186
Equipements Publics						
ML2	4 532	2			284 200	284 200
Sous Total Equipements Publics	4 532				284 200	284 200
Frais divers		3			-173 595	-173 595
TOTAL	33 904		135 382	183 516	393 893	712 791

Notes :

- Comptablement, les ventes à LR Promotion sont constatées sur l'année 2023. Toutefois, l'encaissement (trésorerie de l'opération) se fait chaque année comme indiqué dans le tableau ci-dessus.
- Macro-lot privilégié pour un équipement public au regard de sa proximité avec le collège et la salle multisport.
- Provision permettant de faire face à des frais liés divers : diagnostics, études de sol, notaire, taxes, etc. Cette provision a été reportée sur l'année 2027 à la suite des résultats positifs de la commercialisation et au peu d'aléas identifiés d'ici la fin de la concession.

Tableau de Synthèse

		Constaté au 31/12/2024		Reste à réaliser au présent CRAC entre 2025 et 2027		TOTAL prévu CRAC 2023		Pour rappel prévu au précédent CRAC approuvé	
Macro-lots	Typologie	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.	Nbre de logts.	en € H.T.
Secteur Nord									
	Collège		931 150				931 150		931 150
	Salle multisport		384 538				384 538		384 538
ML2	Equipements public			0	284 200		284 200		284 200
ML3	Logements seniors/sociaux	61	325 000			61	325 000	61	325 000
ML4	Log. Indiv. Groupés	22	375 000			22	375 000	22	375 000
ML5a	PSLA	15	213 270			15	213 270	15	213 270
ML5b	Log. Indiv.	17	695 052			17	695 052	17	695 052
ML6	Log. Coll. Sociaux	29	167 304			29	167 304	29	167 304
ML7	Log. Coll. Sociaux	20	200 000			20	200 000	20	200 000
ML14	Equipements public	0	245 500				245 500		245 500
Sous Total Secteur Nord		164	3 536 814	0	284 200	164	3 821 014	164	3 821 014
Secteur Sud (ML8)									
Phase 1	Lotisseur	29	456 741			29	456 741	29	456 741
Phase 2	Lotisseur	13	241 199			13	241 199	13	241 199
Phase 3	Lotisseur	33	529 403			33	529 403	33	529 403
Phase 4	Lotisseur	17	190 647			17	190 647	17	190 707
Phase Villa Barbara	Lotisseur	9	34 866			9	34 866	9	35 819
Phase 5	Lotisseur	15	182 983			15	182 983	15	182 983
Phase 6	Lotisseur			11	135 382	11	135 382	8	135 382
Phase 7	Lotisseur			9	183 516	9	183 516	17	183 516
Phase 8	Lotisseur			18	283 288	18	283 228	0	283 228
Sous Total Secteur Sud		116	1 635 839	38	602 186	154	2 237 965	141	2 238 978
Frais divers					-173 595		-173 595		-173 595
TOTAL		280	5 172 653	38	712 791	318	5 885 384	305	5 886 397

	Nombre de logement au dossier de réalisation ZAC	Actualisé au 31/12/2023	Reste à vendre	Observations	Répartition % en 2023	Répartition % prévisionnelle en 2027
Logements sociaux	132	136	-4	Dont 50% de logement intergénérationnels	56%	43%
Logements privés	216	92	124	2 parcelles divisées en deux lots	38%	53%
PSLA	15	13	0	2 PSLA vendus à des particuliers	5%	4%
Total	363	241	120		100%	100%

V- LES ACTIONS DE COMMUNICATION

Actions de communication réalisées en 2024 :

Compte tenu des ventes réalisées avec le groupe Pierreval et des compromis signés avec la société Rigal Promotion, l'année 2024 a été consacrée au suivi des dossiers chez le Notaire et avec les tiers pour permettre le bon déroulé des cessions.

Actions proposées pour 2025 :

Thémélia poursuivra les actions menées en 2024 et veillera au respect des délais impartis pour la vente des terrains de chaque programme. Sauf en cas de désistement d'un promoteur, il n'y a plus de terrain disponible à la vente sur la ZAC de Rivalou.

La commercialisation est considérée comme étant terminée.

VI- BILAN

Les dépenses

Les études

Le montant du poste études n'évolue pas par rapport au dernier CRAC approuvé. Aucune dépense prévisionnelle n'est enregistrée sur ce poste d'ici à la fin de la convention publique d'aménagement.

La maîtrise du foncier

Sans objet

Les travaux

Le poste travaux n'évolue pas sur l'année 2024. Il devrait diminuer d'ici 2027 compte tenu de l'avancée de la commercialisation. Toutefois, en accord avec la collectivité, les travaux de finalisation du trottoir rue Barbara seront réalisés sur l'exercice 2025 ou 2026 afin d'assurer la continuité piétonne entre le nord et le sud de la ZAC.

Les dépenses diverses

Le montant des dépenses diverses de 2024 est de 239€ HT. Elles sont principalement liées au frais d'entretien des terrains.

Les frais financiers

Les frais financiers à court terme de l'année 2024 sont de 25 234 € HT.

Rémunération de THEMELIA

Le montant de la rémunération de THEMELIA pour l'année 2024 est de 16 859 € HT. Il s'agit des rémunérations liées à la coordination de la ZAC et à sa commercialisation.

Les recettes

Vente

- LR PROMOTION :

Les ventes des phases 4 à 8 au promoteur LR Promotion sont toutes constatées comptablement sur l'année 2023. En revanche, l'encaissement sur la trésorerie de l'opération se réalisera chaque année, comme indiqué dans le tableau prévisionnel du CRAC. Le dernier versement est prévu début 2027, avant la fin de la concession en septembre 2027.

La phase 3 – bis Valla Barbara apparaît en vente sur 2024 pour un montant de 35 819 € HT.

- FRAIS DIVERS :

Il est précisé que la ligne « frais divers » est constante avec un montant de – 173 595 € HT.

Participation

Le montant de la participation de la collectivité n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé de 2023.

Il reste à verser 159 318 €HT à compter de 2025. L'échéancier de versement adopté est le suivant : 3 versements de 53 106 €HT de 2025 à 2027.

VII- FINANCEMENT

Un emprunt de 3 000 K€ a été mobilisé auprès de la Caisse d'Épargne fin 2014.

Cet emprunt, remboursable sur 10 ans au taux fixe de 3,63 %, a fait l'objet d'une garantie à hauteur de 50 % de la part de la Commune et d'une garantie à hauteur de 30 % de la part du Département du Tarn.

Ce prêt est arrivé à échéance en novembre 2024 avec un dernier versement de 350 373 €.

VIII- TRESORERIE

La trésorerie prévisionnelle de fin d'opération en 2027 devrait être supérieur de 15 723 € HT par rapport au précédent CRAC avec un montant attendu de 258 523 € HT.

IX- CONCLUSION

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC faisant ressortir une hypothèse de bilan qui intègre un montant total :

- de dépenses d'environ 6 564 k € H.T.
- de recettes d'environ 6 823 k € H.T., réparties de la manière suivante :
 - 5 885 k €HT de cessions de terrains ;
 - 773 k €HT de participation de la collectivité ;
 - 163 k € de produits divers dont 36 k€ de produits financiers.

X - ANNEXE

✓ Bilan au 31/12/2024

CR 1264 ZAC de Rivalou (Lisle sur Tarn)

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2023	2024		2025	2026	2027		Bilan	
			Approuvé	Total	Année	Année	Cumul	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	0,00	6 564 649	6 431 066	6 388 734	42 332	6 431 066	43 717	37 341	52 525		6 564 649	
1	ETUDES	0,00	174 236	174 236	174 236		174 236					174 236	
110	Etudes pré-opérationnelles	20,00	57 482	57 482	57 482		57 482					57 482	
120	Etudes opérationnelles	20,00	116 754	116 754	116 754		116 754					116 754	
FA16_2621	MOE	20,00		47 482	47 482		47 482					47 482	
350131204	Architecte Conseil	20,00		69 272	69 272		69 272					69 272	
2	MAITRISE DU FONCIER	0,00	1 800 303	1 800 303	1 800 303		1 800 303					1 800 303	
210	Acquisitions foncières	0,00	1 763 855	1 763 855	1 763 855		1 763 855					1 763 855	-1
220	Frais d'acquisitions fonciers	0,00	36 448	36 448	36 448		36 448					36 448	
3	TRAVAUX	0,00	2 604 780	2 597 799	2 597 799		2 597 799			6 982		2 604 780	
310	Frais de géomètre	20,00	61 339	54 357	54 357		54 357			6 982		61 339	
315	Convention Réseaux	20,00	322 105	322 105	322 105		322 105					322 105	
320	Travaux extérieurs	20,00	13 732	13 732	13 732		13 732					13 732	
330	Travaux d'aménagement	20,00	1 873 630	1 873 630	1 873 630		1 873 630					1 873 630	
1013010594	Travaux amen. voirie	20,00		1 873 630	1 873 630		1 873 630					1 873 630	
350	Honoraires sur travaux	20,00	333 974	333 974	333 974		333 974					333 974	
4	DEPENSES DIVERSES	0,00	166 542	134 286	134 048	239	134 286	10 750	10 750	10 755		166 541	-1
410	Frais d'appel d'offre & de reproduction	20,00	20 139	20 139	20 139		20 139					20 139	
430	Frais de commercialisation	20,00	53 014	50 014	50 014		50 014	1 000	1 000	1 000		53 014	
440	Impôts fonciers & autres taxes	0,00	12 500	9 500	9 413	87	9 500	1 000	1 000	1 000		12 500	
445	Taxe Organic	0,00	3 856	2 501	2 501		2 501	450	450	455		3 856	

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le 13/11/2025

ID : 081-218101459-20251105-45A_2025-DE



450	Autres dépenses diverses et SPS	20,00	43 496	43 496	43 454	42	43 496					43 496	
455	Autres dépenses foncières 14%	20,00	380	380	380		380					380	
499	divers	20,00	33 157	8 257	8 147	110	8 257	8 300	8 300	8 300		33 157	
25047	entretien terrains et divers	20,00		8 257	8 147	110	8 257	1 300	1 300	1 300		12 157	
	imprévus	20,00						7 000	7 000	7 000		21 000	
5	FRAIS FINANCIERS	0,00	1 144 746	1 113 087	1 087 853	25 234	1 113 087	17 711	11 336	2 612		1 144 746	
510	Frais financiers à court terme	0,00	305 174	273 515	265 598	7 917	273 515	17 711	11 336	2 612		305 174	
515	Autres frais financiers	0,00	23 239	23 239	16 182	7 057	23 239					23 239	
520	Frais financiers sur emprunts	0,00	816 333	816 333	806 072	10 260	816 333					816 333	
	Rivalou	0,00		176 064	176 064		176 064					176 064	
	Rivalou CE	0,00		640 269	630 009	10 260	640 269					640 269	
6	REMUNERATION DE LA SEM	0,00	674 042	611 354	594 495	16 859	611 354	15 256	15 256	32 176		674 042	
610	Rémunération de coordination	0,00	400 944	400 010	384 345	15 665	400 010	256	256	422		400 944	
611	Rémunération de coordination forfait	0,00	42 772					15 000	15 000	12 772		42 772	
612	rem de coord forfait	0,00						15 000	15 000	15 000		45 000	
613	Rem frais fi ct	0,00								-2 228		-2 228	
620	Rémunération de commercialisation	0,00	215 326	211 345	210 150	1 194	211 345			3 982		215 326	
630	Rémunération de liquidation	0,00	15 000							15 000		15 000	
	RECETTES	0,00	6 823 171	6 553 248	6 464 225	89 024	6 553 248	53 106	53 106	163 711		6 823 171	
1	CESSIONS	0,00	5 886 397	5 775 792	5 739 973	35 819	5 775 792			110 605		5 886 397	
110	Cessions de terrain	20,00	167 304	167 304	167 304		167 304					167 304	
113	Cession de Terrains - Parcelle	20,00	695 052	695 052	695 052		695 052					695 052	
114	Macro-Lots	20,00	5 024 041	4 913 436	4 877 617	35 819	4 913 436			110 605		5 024 041	
24-15132	Habitat indiv groupé social	20,00		35 819		35 819	35 819					35 819	
10-01144	PSLA	20,00		213 270	213 270		213 270					213 270	
20-12580	Hab Collectif Promoteur	20,00		900 000	900 000		900 000					900 000	
24-14598	ML14	20,00		245 500	245 500		245 500					245 500	
10-00722	ML3 ML4	20,00		931 150	931 150		931 150					931 150	
119-2	ML2	20,00								284 200		284 200	
22-13579	Lotisseur	20,00		2 203 159	2 203 159		2 203 159					2 203 159	
14-07109	salle multisports	20,00		384 538	384 538		384 538					384 538	

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le 13/11/2025

ID : 081-218101459-20251105-45A_2025-DE



	frais divers 5 %	20,00									-173 595		-173 595	
2	VERSEMENTS DE LA COLLECTIVITE	0,00	773 709	614 391	561 285	53 106	614 391	53 106	53 106	53 106			773 709	
210	Participation Lisle/Tarn	20,00	773 709	614 391	561 285	53 106	614 391	53 106	53 106	53 106			773 709	
3	PRODUITS DIVERS	0,00	163 065	163 065	162 966	99	163 065						163 065	
310	Produits financiers	0,00	36 276	36 276	36 177	99	36 276						36 276	
320	Autres produits de gestion	20,00	126 789	126 789	126 789		126 789						126 789	
	RESULTAT	0,00	258 522	122 183	75 491	46 692	122 183	9 389	15 765	111 186			258 523	1
	AMORTISSEMENTS	0,00	4 200 000	4 200 000	3 849 627	350 373	4 200 000						4 200 000	
110	Emprunts	0,00	4 200 000	4 200 000	3 849 627	350 373	4 200 000						4 200 000	
	Dexia	0,00		1 200 000	1 200 000		1 200 000						1 200 000	
	Rivalou CE	0,00		3 000 000	2 649 627	350 373	3 000 000						3 000 000	
	MOBILISATIONS	0,00	4 200 000	4 200 000	4 200 000		4 200 000						4 200 000	
110	Emprunts	0,00	4 200 000	4 200 000	4 200 000		4 200 000						4 200 000	
	Dexia	0,00		1 200 000	1 200 000		1 200 000						1 200 000	
	Rivalou CE	0,00		3 000 000	3 000 000		3 000 000						3 000 000	
	FINANCEMENT	0,00			350 373	-350 373								
	TRESORERIE	0,00			-548 239	-619 983		-335 172	-135 892	258 523	258 523		258 523	