

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 27 JUN 2019**

Délibération
n° 2019.06.178

**ZAC des Montagnes
Ouest : approbation
du compte-rendu
annuel de la
collectivité (CRAC)
pour l'année 2018 de
la SAEML Territoires
Charente**

LE VINGT SEPT JUN DEUX MILLE DIX NEUF à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **21 juin 2019**

Secrétaire de séance : Denis DOLIMONT

Membres présents :

Jean-François DAURE, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Bernard CONTAMINE, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Denis DUROCHER, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Jean-Luc MARTIAL, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Danièle MERIGLIER

Ont donné pouvoir :

Jean-Marie ACQUIER à Gilbert CAMPO, Véronique ARLOT à Jean-Philippe POUSSET, Anne-Sophie BIDOIRE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean-Claude COURARI à Jean-François DAURE, Catherine DEBOEVERE à André LANDREAU, Bernard DEVAUTOUR à Marie-Hélène PIERRE, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Danielle CHAUVET, Joël GUITTON à Vincent YOU, Elisabeth LASBUGUES à Laïd BOUAZZA, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Annie MARAIS à François NEBOUT, Pascal MONIER à Isabelle LAGRANGE, Alain THOMAS à Françoise DELAGE

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER

Excusé(s) :

Jean-Marie ACQUIER, Véronique ARLOT, Anne-Sophie BIDOIRE, Catherine BREARD, Jean-Claude COURARI, Catherine DEBOEVERE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Georges DUMET, François ELIE, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Joël GUITTON, Elisabeth LASBUGUES, Philippe LAVAUD, Annie MARAIS, Pascal MONIER, Alain THOMAS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 JUIN 2019

**DELIBERATION
N° 2019.06.178**

ZONES COMMERCIALES

Rapporteur : **Monsieur VEAUX**

ZAC DES MONTAGNES OUEST : APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL DE LA COLLECTIVITE (CRAC) POUR L'ANNEE 2018 DE LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE

Le traité de concession relatif à la ZAC « Les Montagnes Ouest » a été notifié par délibération du 13 mars 2007 pour une échéance de la concession, suite à prorogation par voie d'avenants, au 31 décembre 2022.

Depuis la fusion intervenue au 1^{er} janvier 2017, GrandAngoulême est devenu le concédant de la ZAC Montagnes Ouest dont le concessionnaire est la SAEML Territoires Charente. En ce sens, la SAEML demande la validation de son compte rendu d'activités au concédant (CRAC) à GrandAngoulême pour 2018.

Le présent compte rendu retrace l'activité qui s'est déroulée au cours de l'année 2018, et présente le prévisionnel de l'activité des années à venir.

Conformément au traité de concession d'aménagement du 23 avril 2007 signé entre l'ex-communauté de communes Braconne Charente (désormais fusionnée à GrandAngoulême) et la SAEML pour l'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest, il est proposé d'approuver le CRAC de l'établissement pour l'année 2018.

Les principaux éléments du CRAC pour 2018 sont les suivants :

Au printemps 2018, dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité, GrandAngoulême concédant a demandé de suspendre la commercialisation de l'opération.

Cette décision a conduit la SAEML Territoires Charente à demander à GrandAngoulême (avenant n°3 à la concession par délibération du 28 juin 2018) une avance de trésorerie de 550 K€ permettant de couvrir le découvert contracté.

Au cours de l'été, GrandAngoulême a acté de finaliser la commercialisation des « dents creuses » à savoir notamment les lots 7 et 9-3 à des fins essentiellement de restauration ou d'activités hors champ des autorisations commerciales.

L'autorisation de contracter ces compromis a été validée en bureau communautaire du 11 octobre et formalisée par un écrit du 14 novembre 2018.

Le 19 décembre 2018 la signature du compromis du lot 7 avec le Groupe Bertrand a eu lieu.

A ce jour, les discussions concernant le lot 9-3 sont toujours en cours et le compromis prévu est non signé.

En parallèle et conformément aux orientations du Schéma Directeur du Commerce et de l'Artisanat, Territoires Charente a lancé, à la demande de GrandAngoulême, une étude opérationnelle du devenir de la zone Nord dont les résultats sont attendus au 2^{ème} trimestre 2019 (ou septembre 2019).

Tenant compte de la volonté du concédant, le prévisionnel a été établi avec pour hypothèse la vente des « dents creuses » de haut de ZAC, la fin de la réalisation du Programme des Equipements Publics (PEP), et la clôture à terme en 2022 de la ZAC (lots 1 & 2, propriété de GrandAngoulême non rachetés ; lot 3 non commercialisé revendu pour sa valeur d'achat à GrandAngoulême).

Les principaux chiffres clés de l'année 2018 de la concession :

- Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2018 : **23 179 481 €**
- Acquisitions foncières pour - **31 380 €** (*correction d'imputation des frais de portage EPF appliqués à l'achat du lot 5 (en 2014)*). Il n'est pas prévu de rachat pour les années à venir (**64 % de la totalité des m² à commercialiser de la ZAC sont vendus ou retenus**)
- Poste bilan cession de charges foncières : **700 000 €** (réitération de l'acte en 2018 concernant l'immeuble mixte)
- **Le résultat prévisionnel global à terme de la concession, incluant le rachat par GrandAngoulême du lot 3, est positif et ré-estimé à ce jour à 447 953€.** Des scénarii alternatifs pour la suite de la concession étant à l'étude, cet élément sera de fait modifié.
- Poste bilan état de trésorerie 2018 : **91 380 €.**

Dès début janvier 2018, le remboursement de l'emprunt de 3 M€ est intervenu auprès de la Caisse d'Epargne.

L'opération a bénéficié du versement d'une avance de trésorerie du concédant de 550K€ en novembre 2018, remboursable à terme de la concession.

Une nouvelle ligne de trésorerie court terme est nécessaire. Les démarches sont en cours auprès d'établissements bancaires.

Les mouvements de TVA sont également retracés, et impactent la trésorerie annuelle mais aucunement le bilan global.

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 18 juin 2019,

Je vous propose :

DE VALIDER le Compte Rendu d'Activité Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2018, établi par la SAEML Territoires Charente, concessionnaire d'aménagement, pour la ZAC « Les Montagnes Ouest » en annexe,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer tous les documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
Reçu à la Préfecture de la Charente le : 05 juillet 2019	Affiché le : 05 juillet 2019

en date d'engagement conformément à la comptabilité

Recettes	Années antérieures											CRAC	Prévisionnel				Bilan
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
1a. Allers retours EPFR						3 893 813 €			0 €				0 €	0 €	0 €	0 €	3 893 813 €
1b. Cession de droits à construire							396 468 €		7 197 000 €	1 606 692 €	7 244 356 €	700 000 €	710 000 €	400 000 €	400 000 €	949 045 €	19 603 562 €
2. Subventions et participations, produits financiers																	
Produits financiers et produits divers				293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	16 437 €	0 €	0 €	183 €	0 €	0 €	0 €	215 €	36 556 €
Subvention										0 €	31 382 €	4 809 €	0 €	0 €	0 €	0 €	36 191 €
Participations									55 438 €	933 €	880 €	0 €	0 €	0 €	0 €	61 €	57 312 €
Total "produits, subventions et participations"	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	71 875 €	933 €	32 262 €	4 993 €	0 €	0 €	0 €	276 €	130 059 €
TOTAL DES RECETTES HT	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	3 896 299 €	403 941 €	7 389 €	7 268 875 €	1 607 625 €	7 276 618 €	704 993 €	710 000 €	400 000 €	400 000 €	949 321 €	23 627 434 €
Dépenses																	
1. Charges foncières initiales																	
Dépenses directes de maîtrise du foncier (acqui hors TVA - frais d'acte en TVA)	0 €	423 606 €	5 327 861 €	617 620 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 369 087 €
Autres frais d'actes et interventions juridiques diverses sur foncier	251 €	0 €	26 797 €	11 552 €	8 640 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	47 240 €
Dépenses associées de maîtrise du foncier (géomètre, archéologue, entretien...)	3 756 €	0 €	100 676 €	0 €	564 €	14 272 €	0 €	0 €	0 €	48 €	0 €	0 €	1 779 €	1 779 €	1 779 €	1 779 €	126 432 €
Impôts et taxes foncières (hors TVA)	0 €	0 €	56 €	135 911 €	536 €	672 €	10 273 €	10 346 €	17 333 €	11 053 €	10 325 €	6 425 €	7 000 €	7 000 €	4 409 €	4 409 €	225 748 €
SAV pour imprévus...	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total "charges foncières"	4 006 €	423 606 €	5 455 391 €	765 083 €	9 740 €	14 944 €	10 273 €	10 346 €	17 333 €	11 101 €	10 325 €	6 425 €	8 779 €	8 779 €	6 188 €	6 188 €	6 768 507 €
1bis. Allers retours EPFR / CDC BCh/ Grand Angoulême							44 417 €	1 770 763 €	0 €	374 972 €	872 507 €	-31 380 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 031 279 €
2. Travaux																	
Travaux d'aménagement, marché principal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 040 221 €	2 417 587 €	338 876 €	24 389 €	116 678 €	178 152 €	-12 054 €	11 821 €	4 300 €	4 500 €	4 495 €	4 128 964 €
Lot 1 : terrassement voirie assainissement						944 521 €	2 250 063 €	254 907 €	308 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 449 798 €
Lot 2 : Forage horizontal						95 700 €	5 230 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100 930 €
Lot 3 : Refoulement Eaux usées							48 028 €	2 651 €	0 €	0 €	0 €	0 €	21 €	0 €	0 €	0 €	50 700 €
Lot 4 : Contrôle réseaux gravitaires								0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 500 €	0 €	0 €	0 €	7 500 €
Lot 5 : Espaces verts							114 266 €	80 991 €	20 520 €	16 470 €	16 744 €	-15 725 €	0 €	0 €	0 €	0 €	233 265 €
Travaux supplémentaires et révision de prix								328 €	3 561 €	100 209 €	161 408 €	3 671 €	4 300 €	4 300 €	4 500 €	4 495 €	286 771 €
Travaux d'aménagement, marchés secondaires								211 137 €	447 796 €	651 689 €	0 €	18 271 €	245 006 €	131 835 €	33 079 €	34 579 €	1 773 391 €
Autres travaux d'aménagement (concessionnaires...)								10 933 €	279 414 €	289 326 €	23 105 €	12 380 €	26 925 €	79 800 €	22 983 €	23 400 €	768 267 €
SAV pour imprévus, actualisation...							435 987 €	93 928 €	7 859 €	7 983 €	31 130 €	1 895 €	90 344 €	140 344 €	60 344 €	10 344 €	880 159 €
Total "travaux"	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 040 221 €	2 853 574 €	654 875 €	759 458 €	1 065 676 €	232 387 €	20 492 €	374 096 €	356 279 €	120 906 €	72 818 €	7 550 781 €
3. Honoraires techniques																	
Etudes préliminaires		19 903 €	48 256 €	23 210 €	36 023 €	538 €	30 650 €	10 970 €	8 203 €	920 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	178 674 €
Maîtrise d'œuvre de ZAC		70 255 €	78 924 €	45 646 €	46 453 €	60 710 €	79 525 €	142 932 €	10 175 €	10 000 €	4 543 €	0 €	19 300 €	10 300 €	7 300 €	7 300 €	593 363 €
Interventions complémentaires						1 684 €	800 €	13 661 €	1 986 €	2 613 €	0 €	0 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €	25 744 €
Suivi de chantier					1 260 €	1 570 €	5 360 €	1 740 €	1 008 €	1 008 €	0 €	0 €	1 008 €	1 008 €	0 €	0 €	16 699 €
Assurances (hors TVA)						6 670 €	0 €	0 €	1 828 €	276 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8 774 €
SAV pour imprévus, actualisation...							0 €	0 €	0 €	16 765 €	11 240 €	3 225 €	21 875 €	0 €	0 €	0 €	53 105 €
Total "honoraires"	0 €	90 158 €	127 180 €	68 856 €	83 736 €	71 172 €	116 335 €	169 303 €	25 937 €	31 582 €	15 783 €	3 225 €	47 183 €	11 308 €	7 300 €	7 300 €	876 359 €
4. Frais de gestion et financiers																	
Honoraires concessionnaire (application du traité de concession)	67 500 €	108 927 €	304 990 €	42 729 €	30 644 €	114 989 €	128 516 €	375 787 €	263 460 €	197 136 €	500 740 €	81 625 €	92 479 €	69 386 €	62 492 €	2 901 €	2 444 304 €
Frais administratifs et de commercialisation	2 674 €	20 456 €	880 €	2 190 €	13 214 €	52 524 €	64 420 €	66 159 €	86 845 €	40 625 €	23 744 €	16 218 €	17 900 €	14 551 €	14 601 €	14 000 €	451 000 €
Frais financiers (hors TVA)		12 981 €	131 350 €	271 241 €	192 040 €	121 301 €	213 916 €	261 915 €	198 104 €	183 125 €	213 489 €	229 089 €	8 300 €	13 000 €	6 800 €	600 €	2 057 251 €
Total "frais"	70 174 €	142 364 €	437 221 €	316 160 €	235 898 €	288 814 €	406 853 €	703 861 €	548 409 €	420 886 €	737 973 €	326 932 €	118 679 €	96 937 €	83 893 €	17 500 €	4 952 555 €
TOTAL DES DEPENSES HT	74 180 €	656 128 €	6 019 791 €	1 150 099 €	329 374 €	1 459 568 €	3 387 035 €	3 309 147 €	1 351 137 €	1 904 218 €	1 868 976 €	325 695 €	548 737 €	473 303 €	218 287 €	103 806 €	23 179 481 €
SOLDE ANNUEL avant financement	-74 180 €	-656 128 €	-6 019 791 €	-1 149 806 €	-327 293 €	2 436 731 €	-2 983 095 €	-3 301 759 €	5 917 738 €	-296 593 €	5 407 642 €	379 298 €	161 263 €	-73 303 €	181 714 €	845 515 €	447 953 €
SOLDE CUMULE avant financement	-74 180 €	-730 308 €	-6 750 099 €	-7 899 905 €	-8 227 198 €	-5 790 468 €	-8 773 562 €	-12 075 321 €	-6 157 583 €	-6 454 176 €	-1 046 534 €	-667 236 €	-505 973 €	-579 276 €	-397 563 €	447 953 €	

Etat de trésorerie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
CORRECTIONS résultat et trésor du fait Décalages engagement/paiement			247 397 €	-154 010 €	13 210 €	513 825,50 €	-135 797 €	1 212 874 €	-1 472 995 €	132 265 €	141 902 €	-237 115 €					-261 557 €
Moyens de financement																	
Dépenses Amortissements emprunts					6 500 000 €		1 500 000 €	2 000 000 €	2 460 000 €	2 000 000 €	600 000 €	3 000 000 €	0 €	0 €	600 000 €	0 €	18 660 000 €
Recettes Prêts		4 000 000 €	2 500 000 €	8 100 000 €		-3 000 000 €	2 200 000 €	3 460 000 €	800 000 €	0 €	0 €	0 €	600 000 €	0 €	0 €	0 €	18 660 000 €
Débits avances de trésorerie	0 €	0 €	30 000 €	409 000 €	947 314 €	534 604 €	722 389 €	3 730 587 €	2 610 000 €	0 €	1 312 692 €	0 €	0 €	0 €	0 €	550 000 €	
Recettes avances de trésorerie	0 €	0 €	149 000 €	1 043 551 €	290 880 €	803 177 €	3 197 487 €	4 729 855 €	0 €	20 008 €	28 663 €	550 000 €	33 963 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAL Moyens de Financement	0 €	4 000 000 €	2 619 000 €	8 734 551 €	-7 156 434 €	-2 731 426 €	3 175 099 €	2 459 268 €	-4 270 000 €	-1 979 992 €	-1 884 029 €	-2 450 000 €	633 963 €	0 €	-600 000 €	-550 000 €	0 €
TVA	-725 €	-26 237 €	-46 160 €	45 409 €	4 580 €	-212 292 €	-83 471 €	89 159 €	370 165 €	-497 155 €	1 128 436 €	-790 685 €	53 809 €	3 217 €	51 083 €	-89 130 €	0 €
SOLDE ANNUEL DE TRESORERIE	-74 905 €	3 317 635 €	-3 199 555 €	7 476 144 €	-7 465 937 €	6 838 €	-27 264 €	459 542 €	544 908 €	-2 641 475 €	4 793 952 €	-3 098 502 €	849 035 €	-70 086 €	-367 204 €	-55 172 €	
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE	-74 905 €	3 242 730 €	43 175 €	7 519 319 €	53 382 €	60 220 €	32 956 €	492 498 €	1 037 406 €	-1 604 069 €	3 189 883 €	91 380 €	940 415 €	870 329 €	503 125 €	447 953 €	447 953 €

2016 : Autorisation de découvert (max 4M€) crédit coopératif nantie sur promesses de vente au fur et à mesure des besoins

-2 000 000 € -1 195 673 €



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ZAC « LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS »

Compte Rendu Annuel au Concédant au 31/12/2018



Le présent Compte rendu annuel à la Collectivité répond aux obligations légales de l'Aménageur et de la Collectivité, dictées à la fois par le Code de l'Urbanisme (Article L.300-5) et par le Code Général des Collectivités Territoriales (Art. L.1523-2 et L.1523-3).

Il constitue pour la Collectivité un outil de contrôle technique, financier et comptable de la concession d'aménagement.

Il sera soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la Collectivité. La participation de la Collectivité devra le cas échéant être approuvée par l'assemblée.

Fiche synoptique

NOM DE L'OPERATION : ZAC Les Montagnes Ouest

LOCALISATION : Champniers (16 430)

LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Les parties :

- Collectivité : Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
 - Aménageur : SAEML Territoires Charente
-
- Notification du traité de concession par délibération du 13 mars 2007, reçue par la préfecture le 22 mars 2007, d'une durée de 6 ans soit jusqu'en mars 2013,
 - Notification de l'avenant n° 1 de prolongation durée du traité de concession portant le terme à mars 2018 : délibération du 05 juin 2012 reçue par la préfecture le 25 juin 2012,
 - Notification de l'avenant n° 2 de prolongation du traité de concession portant le terme à décembre 2022 : délibération du 20 décembre 2016 reçue par la préfecture le 29 décembre 2016.
 - Notification de l'avenant n° 3 autorisant la mise en place d'une convention de trésorerie et la convention en tant que telle de 550 000 € remboursable à terme de la concession, reçue par la préfecture le 5 juillet 2018.

Date d'échéance de la concession : 31 décembre 2022

Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2018 : 23 179 481 €

LES MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE :

Rappel des éléments du traité de concession : article 25.3

Rémunération concessionnaire - art 25-3	
Volet 1 – acquisitions	4% dépenses d'acquisitions + frais
Volet 2 - conduite études	90 000 €/an les deux premières années 30 000 €/an les années suivantes
Volet 3 suivi technique	2,4% des dépenses TTC de travaux aménagement et constructions
Volet 4 – commercialisation	6% des montants TTC des cessions...
Volet 5 – liquidation	20 000€ post expiration contrat

LES ACTES MAJEURS DE LA ZAC :

- Approbation du dossier de création de la ZAC par délibération du 13 mars 2007 envoyée en préfecture le 22 mars 2007,
- Arrêté préfectoral de DUP : juin 2008,
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du 11 mai 2010 transmise à la préfecture le 12 mai 2010,
- Délibération de la Communauté de Communes Braconne et Charente en juin 2012 approuvant la cession temporaire à l'EPF PC d'une partie du foncier de la ZAC,
- Fusion de la Communauté de Communes Braconne et Charente au sein de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, effective au 1^{er} janvier 2017.

Préambule

Le présent Compte rendu retrace l'activité qui s'est déroulée au cours de l'année 2018, et présente le prévisionnel actualisé de l'activité des années à venir.

Au printemps 2018, dans le cadre de l'élaboration de son schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité, Grand Angoulême concédant a demandé de suspendre la commercialisation de l'opération.

Ces difficultés de commercialisation ont conduit la SAEML Territoires Charente a demandé à son concédant qui l'a accepté une avance de trésorerie de 550 K€ permettant de couvrir le découvert contracté qui devait être remboursé par la vente du lot 3B à Grand Frais, ce qui n'a pu se faire.

Au cours de l'été, il a été acté par le concédant de finaliser la commercialisation des « dents creuses » à savoir notamment les lots 7 et 9-3 à des fins essentiellement de restauration ou d'activités hors champ des autorisations commerciales.

L'autorisation de contracter ces compromis a été validée en bureau communautaire du 11 octobre et formalisée par un écrit du 14 novembre 2018.

Le 19 décembre 2018 la signature du compromis du lot 7 avec le Groupe Bertrand a eu lieu.

A ce jour, les discussions concernant le lot 9-3 sont toujours en cours et le compromis prévu non signé.

En parallèle, Territoires Charente a lancé, à la demande de Grand Angoulême, une étude opérationnelle du devenir de la zone Nord dont les résultats sont attendus 2^{ème} trimestre 2019.

Tenant compte de la volonté du concédant, le prévisionnel a été établi avec pour hypothèse la vente des « dents creuses » de haut de ZAC, la fin de la réalisation du Programme des Equipements Publics (PEP), et la clôture à terme en 2022 de la ZAC (lots 1 & 2 ,propriété de Grand Angoulême non rachetés ; lot 3 non commercialisé revendu pour sa valeur d'achat à Grand Angoulême).

I. Acquisitions foncières

Poste bilan 2018 : -31 380 €

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière en 2018.

La valeur du poste s'explique par la correction d'imputation des frais de portage EPF appliqués à l'achat du lot 5 (en 2014). On retrouve ce montant en plus dans la rubrique frais financiers.

Il n'est pas prévu de rachat en 2019 d'une partie des lots restants propriété de Grand Angoulême.

Les parcelles restantes, d'une surface de 53 443 m², ne seront pas acquises par Territoires Charente et au terme de la concession, le lot 3, non commercialisé, devra être racheté par la collectivité.

II. Travaux

Poste bilan 2018 : 20 492 € HT

Ce poste comprend les raccordements fluides (eau et électricité notamment) de plusieurs preneurs de la ZAC, l'entretien paysager de la ZAC, l'entretien des candélabres et la gestion des bornes de recharges véhicules électriques.

Les travaux de finitions (enrobés, candélabres et espaces verts) se sont déroulés 1^{er} trimestre 2019, en concordance avec le planning d'ouverture du retail 2.

Resteront les travaux de finitions (enrobés, candélabres et espaces verts) de la voie Nord pour finaliser la réalisation du Programme des Equipements Publics (PEP).

III. Honoraires techniques

Poste bilan 2018 : 3 225 € HT

Ce poste comprend la rémunération des prestations intellectuelles nécessaires au suivi des travaux de l'année (maîtrise d'œuvre, étude pollution des lots commercialisés, plans de géomètre, etc...)

IV. Frais de gestion et financiers

Poste bilan 2018 : 326 932€

A. Honoraires du concessionnaire (selon traité de concession) : 81 625€

Du fait de la configuration du bilan de l'exercice, les honoraires du concessionnaire pour 2018 sont principalement liés au produit de la vente réalisée.

Pour 2018, la SAEML a facturé par application du traité de concession, dont les modalités détaillées sont rappelées en introduction du présent document, principalement sur les volets suivants :

- Volet 2 : prix forfaitaire annuel, pour un montant de 30 000€
- Volet 3 : suivi technique, pourcentage sur travaux et dépenses associées, pour un montant de 1 225 €
- Volet 4 : honoraires liés à la commercialisation, pour un montant de 50 400 €

B. Les frais administratifs et de commercialisation : 16 218 €

Il s'agit de frais de tiers : frais de communication et de commercialisation de la ZAC, frais de location et de consommation d'un des deux totems d'entrée de ZAC, frais d'entretien courant...

C. Les frais financiers : 229 089 €

Ce sont les frais :

- bancaires liés à l'autorisation de découvert et frais de tenue de compte,
- financiers liés au bénéfice d'avances de trésorerie interopérations soldées à ce jour mais dont les intérêts restent à verser,
- de régularisation d'imputation sur le portage EPF payé lors de l'acquisition du lot 5 en 2014 (cf. chapitre acquisition)

V. Commercialisation

Poste bilan cession charges foncières 2018 : 700 000 € HT

A. Actes réitérés en 2018 :

Tableau récapitulatif des cessions de l'année

Enseigne	Lot	Signature du compromis	Réitération de l'acte	Surface vendue	Prix en € HT
Immeuble mixte	6 bis	9 décembre 2016	18/10/2018	3 884 m ²	
TOTAL				3 884 m²	700 000 €

B. Les compromis signés non encore réitérés :

Pour mémoire, le paiement du prix intervient à la réitération de l'acte et donc après levée des conditions suspensives des compromis.

Au cours de l'année 2018, l'Aménageur ayant reçu consigne de son concédant de geler la commercialisation des terrains dans l'attente du schéma directeur du commerce et de l'artisanat, n'a pas poursuivi les négociations avec différents opérateurs.

Seule a été autorisée par le bureau communautaire du 11 octobre dernier la commercialisation des dents creuses, dont le lot 7 et le lot 9-3 de la ZAC.

Enseigne	Nature des activités	Lot	Surface en m²	Signature compromis
Groupe Bertrand	Restauration, loisirs, activités	7	10 751 m ²	19 décembre 2018
TOTAL			10 751 m²	

C. Poursuite et perspectives de commercialisation :

*A ce jour, 182 544 m² cessibles sont vendus ou retenus (compromis signés ou en cours), représentant **64 % de la totalité** des m² à commercialiser de la ZAC.*

Depuis le printemps 2018, la commercialisation des terrains à des enseignes nécessitant des AEC est suspendue à la demande du concédant.

Il est envisagé dans les recettes 2019 la réitération du compromis du lot 7 ; la réitération en 2020 du lot 9-3, et en 2021 le restant du lot 8 ; soit l'ensemble des « dents creuses ».

A clôture en 2022, le lot 3 acquis fin 2017 auprès de Grand Angoulême ne pouvant être commercialisé est racheté pour le même prix (949 045 € HT) par Grand Angoulême.

V – Participations et subventions

Poste bilan subvention et produit divers 2018 : 4 993 €

Il s'agit essentiellement du solde de la subvention de la Région Nouvelle Aquitaine pour la mise en place de la station véhicules électriques.

La participation d'équilibre de la Collectivité, contractualisée dans le traité de concession, ne serait pas mobilisée à terme de la concession.

VI – Résultat

Le bilan global des dépenses et des recettes à terme de la concession, incluant le rachat par Grand Angoulême du lot 3 dégage un solde positif de 447 953 €.

VII – Emprunts et état de trésorerie

Poste bilan état de trésorerie au 31/12/ 2018 : 91 380€

Dès début janvier 2018, le remboursement de l'emprunt de 3 M€ est intervenu auprès de la Caisse d'Épargne.

L'opération a bénéficié du versement d'une avance de trésorerie du concédant de 550K€ en novembre 2018, remboursable à terme de la concession.

Une nouvelle ligne de trésorerie court terme est nécessaire. Les démarches sont en cours auprès d'établissements bancaires.

Les mouvements de TVA sont également retracés, et impactent la trésorerie annuelle mais aucunement le bilan global.

Conclusion

Le prévisionnel de l'opération est établi dans le cadre du contrat de concession qui nous lie aujourd'hui, mais avec une commercialisation restreinte aux dents creuses (lots 7 et 9-3, ainsi que le lot 8). Il n'est plus prévu d'autre commercialisation (lot 3 et lots restant à charge du concédant : lots 1 et 2), à moins d'une modification de la volonté du concédant au vu des résultats de l'étude en cours sur la zone nord.

La décision du concédant a pour conséquences de ramener pour la SAEML le bonus à terme à 447 953 € (contre 2,95 M€ dans l'hypothèse précédente à savoir poursuite de la commercialisation).

Cela implique qu'à la clôture de l'opération, le concédant devra racheter le lot 3 non commercialisé.

En termes de trésorerie, l'opération reste fragile. Une nouvelle ligne de trésorerie (dont les caractéristiques sont intégrées au bilan prévisionnel présenté) est en négociation pour un montant de 600 K€ afin de régler les travaux en attendant les recettes à venir des commercialisations des dents creuses.
