

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 13 OCTOBRE 2022**

**Délibération n°2022.10.182**

**ZAC des Montagnes Ouest : approbation du compte-rendu annuel de la collectivité (CRAC) pour l'année 2021 de la SAEML Territoires Charente**

**LE TREIZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30**, 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 a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 07 octobre 2022

**Secrétaire de Séance:** Gérard DESAPHY

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **58**

Nombre de pouvoirs: **13**

Nombre d'excusés: **4**

**Membres présents :**

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Héléne GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

**Ont donné pouvoir :**

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Michel GERMANEAU, Catherine BREARD à Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Sophie FORT à Valérie DUBOIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Sandrine JOUINEAU à Vincent YOU, Annie MARC à Yannick PERONNET, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Hassane ZIAT à Michaël LAVILLE, Zalissa ZOUNGRANA à Catherine REVEL,

**Excusé(s):**

Frédéric CROS, Françoise DELAGE, Francis LAURENT, Marcel VIGNAUD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022

Publication : 20/10/2022

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 OCTOBRE 2022**

**DÉLIBÉRATION  
N° 2022.10.182**

SCHEMA DIRECTEUR DU COMMERCE

Rapporteur : Monsieur ROY

**ZAC DES MONTAGNES OUEST : APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL DE LA COLLECTIVITE (CRAC) POUR L'ANNEE 2021 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 2025.

Depuis la fusion intervenue au 1<sup>er</sup> 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 chaque année la validation de son compte rendu d'activités (CRAC) à GrandAngoulême.

Le présent compte rendu retrace l'activité qui s'est déroulée au cours de l'année 2021, et présente le prévisionnel de l'activité des années à venir.

**- Les principaux éléments du CRAC pour 2021**

Au printemps 2018, dans le cadre 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 550K€ permettant de couvrir le découvert contracté.

En 2019, 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'année 2021 a été marquée par l'avenant 4 (délibération du 9 décembre 2021) qui prévoit :

- la prorogation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025,
- le nouveau règlement repris dans le Cahier des Charges de Cession des Terrains précisant que la commercialisation doit se faire dans le respect du schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité à savoir :
  - des activités qui ne sont pas soumises à une autorisation commerciale dans le secteur automobile, du commerce de gros, de la restauration, du service et de l'artisanat,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022

Publication : 20/10/2022

- des enseignes commerciales qui ne sont pas dans les domaines de l'alimentaire, du textile, de l'habillement, de la décoration, des arts de la table, de l'hôtellerie, des soins de la personne.

Une clause pénale a aussi été ajoutée. L'acquéreur qui louera un local sans respecter les dispositions ci-dessus (activités commerciales non autorisées) se verra appliquer une pénalité correspondant à un montant équivalent à 3 ans de loyers.

Par ailleurs, l'année 2021 est une année de transition avec peu d'activité dans la concession d'aménagement.

#### - Les principaux chiffres clés de l'année 2021 de la concession

- Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2021 : **24 798 631 €**
- Acquisitions foncières pour **24 275 €** (*uniquement la taxe foncière et les frais d'entretien*).
- Travaux : **84 125 €**

En 2021, la SAEML Territoires Charente a effectué les travaux de finition de la rue des Meneaux qui sera raccordée à la voie communautaire de la rue de l'Arétier.

- Commercialisation : **0 €**

En 2021 :

- la société Dufour, constructeur de piscines, a abandonné son projet faute de prêt bancaire,
- le promoteur Mazureau-Iveco a obtenu son permis de construire (la réitération de l'acte de vente est programmée en 2022).

De plus, de nouvelles implantations ont été validées par GrandAngoulême selon le nouveau règlement de vente des terrains :

- Loxam, société de location de matériel du bâtiment, sur une partie du lot 2 d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup>,
- Axtom, promoteur qui construira des locaux destinés à de l'artisanat, du service et du commerce de gros sans autorisation commerciale sur l'autre partie du lot 2 d'une superficie de 20 340 m<sup>2</sup>,
- Foncière des Parcs, pour un programme mixte bureaux et commerces sur le solde du lot 8 d'une superficie de plus de 6 000 m<sup>2</sup>,
- Valéor, pour un programme de deux cellules commerciales de 600 m<sup>2</sup> dont l'enseigne Aäsgard, les cheminées, sur le lot 9 pour une superficie de 2 450 m<sup>2</sup>,
- Scatler, promoteur de Cash Piscine, sur une partie du lot 1 d'une superficie de 6 760 m<sup>2</sup>.

Les compromis de vente sont en cours de signature et les actes de vente seront réitérés au début de l'année 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022

Dans le prévisionnel, la SAEML Territoires Charente a prévu de **racheter les terrains de GrandAngoulême pour un montant de 1 318 000 €.**

En 2021, 180 309 m<sup>2</sup> soit 63 % de la totalité des m<sup>2</sup> à commercialiser de la ZAC sont vendus, il faut ajouter les lots sous signature de compromis de vente, 20 500 m<sup>2</sup> soit 7% de l'ensemble des m<sup>2</sup> cessibles.

De ce fait, **82 087m<sup>2</sup> soit 30% de charges foncières restent à vendre.**

**Le résultat prévisionnel global à terme de la concession en 2025, sans le rachat par GrandAngoulême des soldes de lots acquis non commercialisés, est positif et ré-estimé à ce jour à 2 179 826 €.**

- Poste bilan état de trésorerie 2020 : **158 623 €.**

L'opération a complètement été désendettée sur le plan bancaire en 2017/2018.

L'opération a bénéficié du versement d'une avance de trésorerie du concédant de 550K€ en novembre 2018, remboursable en 2023 par la reprise de la commercialisation.

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** le Compte Rendu d'Activité Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2021, établi par la SAEML Territoires Charente, concessionnaire d'aménagement, pour la ZAC « Les Montagnes Ouest »,

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

<b>Pour : 67 Contre : 2 Abstention : 2 Non votant : 0</b>	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

# ZAC « LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS »

## Compte Rendu Annuel au Concédant au 31/12/2021



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 de la 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,
  - Notification de l'avenant n° 4 prorogeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025 et encadrant les règles de la vente de terrains pour des programmes soumis à une autorisation commerciale, en date du 30 décembre 2021.

Date d'échéance de la concession : 31 décembre 2025

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2021 : 24 798 630 €

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022

## 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<sup>er</sup> janvier 2017.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022

## Préambule

Le présent Compte rendu retrace l'activité de l'année 2021, et présente le prévisionnel actualisé 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 à Territoires Charente de suspendre la commercialisation de l'opération. Ces difficultés de commercialisation ont eu un impact sur le bilan de la concession. Pour couvrir les dépenses de la ZAC, la SAEML a dû demander à son concédant qui l'a accepté, une avance de trésorerie de 550 K€. Cette avance a notamment permis de couvrir le découvert bancaire qui devait être remboursé par la vente du lot 3B à Grand Frais, qui n'a pu se faire.

Au cours de l'été 2019, 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.

Pour achever l'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest, Grand Angoulême a accepté que Territoires Charente reprenne la commercialisation de la charge foncière dans le respect du schéma d'aménagement commercial et des équilibres commerciaux de l'Agglomération. La création de nouveaux m<sup>2</sup> commerciaux est limitée et encadrée. Désormais, les acquéreurs des terrains de la ZAC ne peuvent plus construire des locaux destinés à des activités commerciales dans les domaines : alimentaire, textile, habillement, décoration - arts de la table, hôtellerie et soins de la personne. Ces règles sont inscrites dans le Cahier des Charges de Cession des terrains de la ZAC (CCCT)

Le présent CRACL a donc aussi pour objet de présenter l'actualisation de la concession d'aménagement prorogée jusqu' 31 décembre 2025.

L'année 2021 a été marquée par la mise en œuvre du nouveau règlement des ventes de terrains et par la reprise de la commercialisation et la signature de l'avenant n°4 prorogeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025.

### I. Acquisitions foncières

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200671827-20221013-2022\_10\_182-BE  
Poste bilan 2021 : 24 275 €

Accusé certifié exécutoire

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière en 2021.

Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022



Le poste comprend exclusivement le paiement de la taxe foncière et des frais d'entretien.

En 2022, Territoires Charente rachetera une partie du lot 1 propriété de Grand Angoulême pour le revendre au Groupe Mazureau qui construira la concession IVECO.

**Dans le cadre de l'avenant n°4 du traité de concession, les parcelles portées par Grand Angoulême, seront acquises par Territoires Charente pour les revendre aux opérateurs dont les projets auront été préalablement validés par Grand Angoulême. Le montant global des rachats de Territoires Charente est de 1 217 858 €.**

## **II. Travaux**

**Poste bilan 2021 : 84 125 € HT**

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

En 2021, Les travaux de finitions (enrobés, candélabres et espaces verts) de la rue des Meneaux qui sera connectée à la rue de l'Aretier grâce aux travaux exécutés par Grand Angoulême, ont été exécutés. Lorsque la rue des Meneaux sera mise en service, le Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC sera entièrement réalisé.

Dans le cadre de la prolongation, de la concession d'Aménagement Territoires Charente doit réaliser des travaux supplémentaires pour l'embellissement des espaces publics (végétalisation, cheminement doux...), la protection de la biodiversité et la réorganisation du stationnement des véhicules légers.

## **III. Honoraires techniques**

**Poste bilan 2021 : 0 € HT**

Ce poste qui comprend la rémunération des prestations intellectuelles nécessaires au suivi des travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, plans de géomètre...) n'a pas généré de dépenses cette année.

## **IV. Frais de gestion et financiers**

**Poste bilan 2021 : 32 596 €**

**A. Honoraires du concessionnaire (selon traité de concession) : 32 019 €**

En 2021, les honoraires du concessionnaire sont principalement liés au forfait pour la gestion administrative et au suivi technique des travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022

En 2021, 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 2 019 €
- Volet 4 : Pas d'honoraires liés à la commercialisation.

#### **B. Les frais administratifs et de commercialisation : 0 €**

Il s'agit de frais de tiers : frais de communication et de commercialisation de la ZAC, frais d'entretien courant. Pas de dépense en 2020.

#### **C. Les frais financiers : 577 €**

L'opération ayant été intégralement désendettée, ce sont les frais bancaires de tenue de compte, non significatifs cette année.

## **V. Commercialisation**

### **Poste bilan cession charges foncières 2021 : 0 € HT**

#### **A. Actes de vente réitérés en 2021 :**

Il n'y a pas eu de ventes, la commercialisation ayant réellement repris en 2021.

#### **B. Les promesses de vente signées non encore réitérées :**

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

Les compromis de vente avec les sociétés Mazureau et Dufour ont été signés au début de l'année 2021 :

- La société Dufour a abandonné son projet car elle n'a pas obtenu son prêt bancaire,
- Le promoteur Mazureau a obtenu son permis de construire en 2021. La réitération de l'acte de vente est programmée pour le premier semestre 2022.

#### **C. Poursuite et perspectives de commercialisation :**

A ce jour, 180 309 m<sup>2</sup> sont vendus, représentant environ **63 % de la totalité** des m<sup>2</sup> à commercialiser de la ZAC.

20 500 m<sup>2</sup> sont réservés sous signature de compromis de vente soit **7% de l'ensemble des m<sup>2</sup> cessibles**.

Recours de la Direction Départementale de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

82 087 m<sup>2</sup> (**30% de la charge foncière**) restent à vendre.

Publication : 20/10/2022

Le nouveau règlement repris dans le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC (CCCT) stipule que la commercialisation doit se faire dans le respect du schéma commercial et des équilibres commerciaux de Grand Angoulême. Les terrains cédés peuvent être affectés à :

- Des activités qui ne sont pas soumises à une autorisation commerciale dans le secteur automobile, du commerce de gros, de la restauration, du service et de l'artisanat,
- Des enseignes commerciales qui ne sont pas dans les domaines de l'alimentaire, du textile, de l'habillement, de la décoration - des arts de la table, de l'hôtellerie, des soins de la personne.

Une clause pénale a aussi été rajoutée dans le CCCT. L'acquéreur qui louera un local sans respecter les dispositions de l'article I ci-dessus (activités commerciales non autorisées) se verra appliquer une pénalité correspondant à un montant de l'équivalent de 3 ans de loyers.

L'acquéreur exploitant d'un local commercial qui ne respectera pas les dispositions énoncées dans l'article I ci-dessus se verra appliqué une pénalité équivalente à 3 ans de loyers sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> hors taxe annuel de 100 € révisable en fonction de l'indice ILAT (l'indice 0 démarrant au moment de la signature de l'acte de vente).

Les nouvelles implantations validées par GrandAngoulême rentrent bien dans ce cadre :

- LOXAM, société de location de matériel du bâtiment, sur l'une partie du lot 2 d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup>,
- AXTOM promoteur qui construira des locaux destinés à de l'artisanat, du service et du commerce de gros sans autorisation commerciale sur l'autre partie du lot 2 d'une superficie de 20 340 m<sup>2</sup>
- Foncière des Parcs pour un programme mixte bureaux et commerces sur le solde du lot 8 d'une superficie de plus de 6 000 m<sup>2</sup>,
- VALEOR, pour un programme de deux cellules commerciales de 600m<sup>2</sup> dont l'enseigne Aäsgard ; lot 9 pour une superficie de 2 450m<sup>2</sup>,
- SCATLER, promoteur de Cash Piscine, sur l'une partie du lot 1 d'une superficie de 6 760 m<sup>2</sup>.

Les compromis de vente seront signés le premier trimestre 2022 et les actes de vente seront réitérés au début de l'année 2023.

La clôture est repoussée en 2025. Il est prévu que tous les lots cessibles soient vendus sans que Grand Angoulême ait besoin de racheter des terrains (biens de reprise).

## **V – Participations et subventions**

### **Poste bilan subvention et produit divers 2021 : 0 €**

La participation d'équilibre de la Collectivité, contractualisée dans le traité de concession, ne serait pas mobilisée à terme de la concession car le bilan de la ZAC n'est pas déficitaire. Dans ce nouveau scénario, Territoires Charente rembourse l'avance en trésorerie de Grand Angoulême de 550 K€ en 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022

**VI – Résultat**

Le bilan global réactualisé des dépenses et des recettes à terme de la concession, sans le rachat de lot et de participation financière de Grand Angoulême de lots, dégage un solde positif de 2 179 K€.

## VII – Emprunts et état de trésorerie

**Poste bilan état de trésorerie au 31/12/ 2021 : 158 623 €**

L'opération a complètement été désendettée sur le plan bancaire en 2017/2018.

L'opération a bénéficié du versement d'une avance de trésorerie du concédant de 550 K€ en novembre 2018, remboursable en 2023.

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 sur la base de la prolongation de la durée de l'opération de trois ans, jusqu'au 31 décembre 2025.

La reprise de la commercialisation pour développer des activités compatibles avec le schéma d'aménagement commercial de Grand Angoulême et relocaliser des enseignes déjà présentes dans l'agglomération d'Angoulême permet de vendre les 30% de charges foncières encore stock.

Pour Grand Angoulême, concédant de l'opération, le bénéfice est la vente des terrains dont elle assure le portage foncier pour un prix de 1 218 K€, une économie liée à l'absence de terrains à racheter à la fin de concession d'aménagement de 1 500 K€ et l'achèvement de la ZAC (plus de gestion et d'entretien des terrains stockés).

Pour Territoires Charente, ce scénario engendre une activité pendant les trois ans de la prolongation et en fin de concession un boni de 2 179 K€ que les actionnaires publics de la SAEML pourront réinvestir dans de nouveaux projets.

**En termes de trésorerie**, la reprise de la commercialisation génèrera de nouveaux flux et produits qui couvriront les besoins de trésorerie et les dépenses de l'opération sans avoir besoin de financements bancaires à moyen ou long terme et d'avance de Grand Angoulême.

\*\*\*\*\*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022\_10\_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2022  
Publication : 20/10/2022

Recettes	Années antérieures										CRAC		Prévisionnel				Bilan
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL	
<b>1a. Allers retours EPFR</b>						3 893 813 €				0 €	0 €	0 €	0 €			3 893 813 €	
<b>1b. Cession de droits à construire</b>							396 468 €		7 197 000 €	0 €	0 €	1 318 000 €	2 000 850 €	500 000 €	1 257 340 €	22 930 706 €	
<b>2. Subventions et participations, produits financiers</b>																	
Produits financiers et produits divers				293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	16 437 €	0 €	0 €	8 €	0 €	0 €	0 €	60 535 €	
Subvention																36 191 €	
Participations									55 438 €	0 €	0 €	61 €				57 312 €	
Total "produits, subventions et participations"	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	71 875 €	0 €	0 €	69 €				154 038 €	
<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	3 896 299 €	403 941 €	7 389 €	7 268 875 €	0 €	0 €	1 318 069 €	2 000 850 €	500 000 €	1 257 340 €	26 978 557 €	

Dépenses	Années antérieures										CRAC		Prévisionnel				Bilan
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL	
<b>1. Charges foncières initiales</b>																	
Dépenses directes de maîtrise du foncier (acquisition 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 €	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 €	12 888 €	25 882 €			86 010 €	
Dépenses associées de maîtrise du foncier (géomètre, archéologue, entretien...)	3 756 €	0 €	100 676 €	0 €	564 €	14 272 €	0 €	0 €	0 €	1 317 €	14 948 €	10 000 €	7 000 €	3 000 €	1 500 €	157 080 €	
Impôts et taxes foncières (hors TVA)	0 €	0 €	56 €	135 911 €	538 €	672 €	10 273 €	10 346 €	17 333 €	9 929 €	9 335 €	9 000 €	8 500 €	4 000 €	2 000 €	255 083 €	
SAV pour imprévus...	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
<b>Total "charges foncières"</b>	4 006 €	423 606 €	5 455 391 €	765 083 €	9 740 €	14 944 €	10 273 €	10 346 €	17 333 €	11 246 €	24 283 €	31 888 €	41 382 €	7 000 €	3 500 €	6 867 260 €	
<b>1bis. Allers retours EPFR / CDC BCh/ Grand Angoulême</b>						44 417 €		1 770 763 €	0 €	0 €	0 €	429 605 €	888 629 €			4 349 513 €	
<b>2. Travaux</b>																	
Travaux d'aménagement, marché principal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 040 221 €	2 417 587 €	338 876 €	24 389 €	3 715 €	60 118 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4 171 368 €	
Lot 1 : terrassement voirie assainissement						944 521 €	2 250 063 €	254 907 €	308 €	0 €	60 118 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 509 918 €	
Lot 2 : Forage horizontal						95 700 €	5 230 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100 930 €	
Lot 3 : Refoulement Eaux usées						48 028 €	2 651 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 679 €	
Lot 4 : Contrôle réseaux gravitaires								0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Lot 5 : Espaces verts						114 266 €	80 991 €	20 520 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	233 265 €	
Travaux supplémentaires et révision de prix							328 €	3 561 €	3 715 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	276 577 €	
Travaux d'aménagement, marchés secondaires							211 137 €	447 796 €	33 272 €	18 871 €	134 167 €	149 167 €	75 833 €	75 833 €	0 €	1 958 163 €	
Autres travaux d'aménagement (concessionnaires...)							10 933 €	279 414 €	5 991 €	5 134 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	653 822 €	
SAV pour imprévus, actualisation...							435 987 €	93 928 €	7 859 €	445 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	20 000 €	641 454 €	
<b>Total "travaux"</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 040 221 €	2 853 574 €	654 876 €	759 458 €	43 423 €	84 123 €	142 167 €	157 167 €	83 833 €	26 000 €	7 424 808 €	
<b>3. Honoraires techniques</b>																	
Etudes préliminaires	19 903 €	48 256 €	23 210 €	36 023 €	538 €	30 650 €	10 970 €	8 203 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	178 674 €	
Maîtrise d'œuvre de ZAC	70 255 €	78 924 €	45 846 €	46 453 €	60 710 €	79 525 €	142 932 €	10 175 €	0 €	0 €	4 025 €	4 475 €	2 275 €	0 €	0 €	567 978 €	
Interventions complémentaires					1 684 €	800 €	1 986 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 744 €	
Suivi de chantier					1 260 €	1 570 €	5 360 €	1 740 €	3 745 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 691 €	
Assurances (hors TVA)						6 670 €	0 €	1 828 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 774 €	
SAV pour imprévus, actualisation...							0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	51 430 €	
<b>Total "honoraires"</b>	0 €	90 158 €	127 180 €	68 856 €	83 736 €	71 172 €	116 335 €	169 303 €	25 937 €	0 €	0 €	4 025 €	4 475 €	2 275 €	0 €	840 290 €	
<b>4. Frais de gestion et financiers</b>																	
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 €	31 010 €	32 019 €	128 760 €	178 357 €	68 184 €	142 472 €	2 887 068 €	
Frais administratifs et de commercialisation	2 674 €	20 456 €	880 €	2 190 €	13 214 €	64 420 €	66 159 €	86 845 €	86 845 €	0 €	0 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	394 228 €	
Frais financiers (hors TVA)		12 981 €	131 350 €	271 241 €	192 040 €	121 301 €	213 916 €	261 915 €	198 104 €	1 070 €	530 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	1 142 €	2 035 464 €	
<b>Total "frais"</b>	70 174 €	142 364 €	437 221 €	316 160 €	235 898 €	288 814 €	406 853 €	703 861 €	548 409 €	32 080 €	32 549 €	130 860 €	180 457 €	70 284 €	144 614 €	5 316 760 €	
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	74 180 €	656 128 €	6 019 791 €	1 150 099 €	329 374 €	1 459 568 €	3 387 035 €	3 309 147 €	1 351 137 €	86 748 €	140 955 €	738 545 €	1 272 110 €	163 392 €	174 114 €	24 798 631 €	
<b>SOLDE ANNUEL avant financement</b>	-74 180 €	-656 128 €	-6 019 791 €	-1 149 806 €	-327 293 €	2 436 731 €	-2 983 095 €	-3 301 759 €	5 917 738 €	-86 748 €	-140 955 €	579 524 €	728 740 €	336 608 €	1 083 226 €	2 179 926 €	
<b>SOLDE CUMULE avant financement</b>	-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 €	-407 217 €	-548 173 €	31 352 €	760 092 €	1 096 700 €	2 179 926 €		

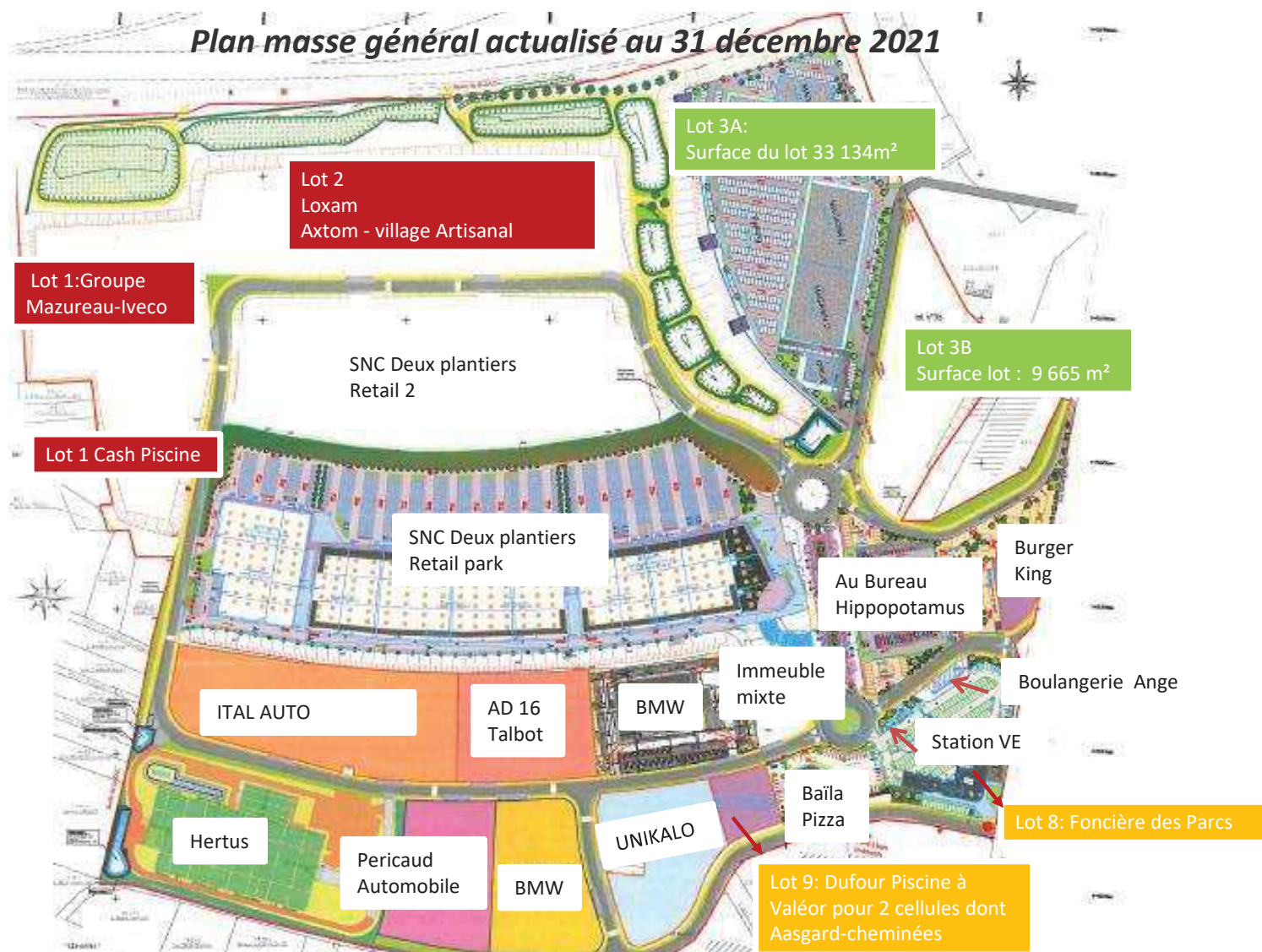
Etat de trésorerie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
<b>CORRECTIONS résultat et trésor de fait Décalages engagement/paiement et TVA</b>			247 397 €	-154 010 €	13 210 €	513 825,50 €	-135 797 €	1 212 874 €	-1 472 995 €	-16 319 €	-16 519 €	16 378 €	152 003 €	185 775 €	122 041 €	525 950 €
<b>Moyens de financement</b>																
Dépenses Amortissements emprunts					6 500 000 €		1 500 000 €	2 000 000 €	2 460 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 060 000 €
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 €	0 €	0 €	0 €	18 060 000 €
Débits avances de trésorerie	0 €	0 €	30 000 €	409 000 €	947 314 €	534 604 €	722 389 €	3 730 587 €	2 610 000 €	444 €	0 €	0 €	550 000 €	0 €	0 €	10 847 028 €
Recettes avances de trésorerie	0 €	0 €	149 000 €	1 043 551 €	290 880 €	803 177 €	3 197 487 €	4 729 855 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	34 407 €	10 847 028 €
<b>TOTAL Moyens de Financement</b>	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 €	-444 €	0 €	0 €	-550 000 €	0 €	34 407 €	0 €
<b>TVA</b>	-725 €	-26 237 €	-46 160 €	45 409 €	4 580 €	-212 292 €	-83 471 €	89 159 €	370 165 €	20 619 €	16 538 €	-96 849 €	-145 748 €	-67 322 €	-216 645 €	-526 050 €
<b>SOLDE ANNUEL DE TRESORERIE</b>	-74 905 €	3 317 635 €	-3 199 555 €	7 476 144 €	-7 465 937 €	6 838 €	-27 264 €	459 542 €	544 908 €	-82 893 €	-140 936 €	499 053 €	184 995 €	455 061 €	1 023 029 €	
<b>SOLDE CUMULE DE TRESORERIE</b>	-74 905 €	3 242 730 €	43 175 €	7 519 319 €	53 382 €	60 220 €	32 956 €	492 498 €	1 037 406 €	158 623 €	17 687 €	516 740 €	701 736 €	1 156 797 €	2 179 826 €	2 179 826 €

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



# ZAC des Montagnes ouest - Champniers

Plan masse général actualisé au 31 décembre 2021



A vendre –  
SAEML TC propriétaire

SAEML TC propriétaire-  
Compromis de vente en 2021

Rachat de SAEML TC à  
Grand Angoulême  
Compromis de vente  
en 2021

Actes signés