

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 JUN 2018**

Délibération
n° 2018.06.201

**ZAC des Montagnes
Ouest: approbation
du compte rendu
annuel de la
collectivité (CRAC)
pour l'année 2017 de
la SAEML Territoires
Charente**

LE VINGT HUIT JUN DEUX MILLE DIX HUIT 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 : **22 juin 2018**

Secrétaire de séance : Jean-Marc CHOISY

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Jean-Claude COURARI, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Denis DUROCHER, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Fabienne GODICHAUD, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Pierre LEGER

Ont donné pouvoir :

Anne-Marie BERNAZEAU à Fabienne GODICHAUD, Michel BUISSON à Christophe RAMBLIERE, Georges DUMET à Thierry MOTEAU, François ELIE à Patrick BOURGOIN, Joël GUITTON à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD, Jean-Philippe POUSSET à Vincent YOU

Suppléant(s) :

Thierry HUREAU par Pierre LEGER

Excusé(s) :

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Michel BUISSON, Bernard CONTAMINE, Françoise COUTANT, Georges DUMET, François ELIE, Michel GERMANEAU, Joël GUITTON, Philippe LAVAUD, Pascal MONIER, Jean-Philippe POUSSET, Eric SAVIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JUIN 2018

**DELIBERATION
N° 2018.06.201**

SCHEMA DIRECTEUR DU COMMERCE

Rapporteur : **Monsieur VEAUX**

ZAC DES MONTAGNES OUEST: APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL DE LA COLLECTIVITE (CRAC) POUR L'ANNEE 2017 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 « Les Montagnes Ouest » dont le concessionnaire est la société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) Territoires Charente.

Conformément aux obligations légales de contrôle technique, financier et comptable de l'aménagement et de la collectivité, dictées à la fois par le code de l'urbanisme (article L300-5), par le code général des collectivités territoriales (articles L.1523-2 et L.1523-3), et par l'article 22 du contrat de concession du 23 avril 2007, il revient au concessionnaire de fournir chaque année au concédant un compte-rendu d'activité (CRAC) comportant notamment : *l'état financier prévisionnel global actualisé, le plan global de trésorerie actualisé, le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'année, une note de conjoncture sur les conditions physique et financière de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir. L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen du conseil communautaire qui se prononce par un vote*

Le compte rendu d'activités transmis par la SAEML retrace l'activité qui s'est déroulée au cours de l'année 2017, et présente le prévisionnel de l'activité des années à venir.

Présentation du CRAC pour 2017 :

L'année 2017 a été marquée par l'ouverture de plusieurs enseignes comme Baïla Pizza et Burger King mais également par le lancement des travaux de plusieurs preneurs comme Unikalo et le Groupe Rouyer Automobiles.

En parallèle, la commission nationale d'aménagement commercial s'est prononcée le 13 avril dernier en faveur de l'installation du Retail 2 sur le lot 4 de la zone, portée par Duval Développement Atlantique.

Dans la perspective de la poursuite de la commercialisation, la SAEML Territoires Charente a racheté à GrandAngoulême le lot 3.

Au printemps 2018, dans le cadre de l'élaboration de son schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité, GrandAngoulême, concédant, a demandé de suspendre la commercialisation des lots portant autorisation commerciale et d'étudier des scénarii alternatifs (en cours d'élaboration) sur la suite de l'opération et sur les impacts en terme de bilan d'opération.

De fait, la trésorerie 2018 de l'opération en subit les impacts. La SAEML a sollicité à ce sujet GrandAngoulême sur les conséquences de la suspension de la commercialisation.

Les chiffres clés de l'année 2017 :

- Bilan global de l'opération actualisé au 31 décembre 2017 : **24 645 369 €**
- Acquisitions foncières pour **872 507 €** (rachat du lot 3 et frais de notaire).
- Poste bilan cession de charges foncières : **7 244 356 €**. Au cours de l'année ont été ouvertes au public Baïla Pizza (en mai) et Burger King en septembre.

A l'issue de son auto saisine, la CNAC a finalement validé l'autorisation commerciale du Retail 2 en avril 2017, permettant la réitération de la vente de ce lot 4 sur l'exercice et pour son montant global (soit 4,9M€ HT).

- Le **résultat prévisionnel global à terme** de la concession, dans l'hypothèse contractuelle existante et dans le cas où l'ensemble des surfaces seraient vendues, est **positif** et ré-estimé à ce jour à 2,9 M€ du fait de la cession du Retail 2 cette année. Toutefois, au regard des scénarii alternatifs pour la suite de la concession étant à l'étude, une nouvelle évaluation du résultat devra être établie.
- Poste bilan état de trésorerie 2017 : **3 189 883 €** : il est à mettre au regard des remboursements de 2017 et de janvier 2018. En 2017, l'encours bancaire auprès d'Arkéa a été soldé par le remboursement de la dernière annuité soit 600K€.

Dès début janvier 2018, le remboursement de l'emprunt de 3 M€ est intervenu auprès de la Caisse d'Epargne. Il ne reste plus en 2018 d'emprunt en cours.

En 2016, pour faire face aux besoins de trésorerie de la ZAC, une autorisation de découvert a été mise en place auprès du Crédit Coopératif dans la limite maximum de 4M€, assise sur la présentation des compromis de vente. Cette ligne reste aujourd'hui ouverte à hauteur de 1 200 000 € et ne peut être couverte, comme prévu initialement en 2018, par les recettes de l'opération du fait de la suspension de la commercialisation demandée par GrandAngoulême. Cette situation amène la SAEML à solliciter de GrandAngoulême l'attribution d'une avance remboursable de 550 000 € qui fait l'objet d'un rapport particulier inscrit à l'ordre du jour de ce même conseil communautaire.

L'opération a également fait l'objet d'avances de trésorerie inter opérations qui sont soldées en 2017. Seul un mouvement entre la SAEML Territoires Charente et l'opération reste à régulariser en 2018 pour 34 000 € environ.

Les mouvements de TVA sont également retracés, et impactent la trésorerie annuelle mais aucunement le global puisque neutre pour l'opération.

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 19 juin 2018,

Je vous propose :

D'APPROUVER le Compte Rendu d'Activité Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2017, établi par la SAEML Territoires Charente, concessionnaire d'aménagement, pour la ZAC « Les Montagnes Ouest » annexé,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant 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 :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 05 juillet 2018	<u>Affiché le :</u> 05 juillet 2018

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ZAC « LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS »

**Compte Rendu Annuel au Concédant
au 31/12/2017**



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.

Date d'échéance de la concession : 31 décembre 2022

Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2017 : 24 645 369 €

LES MODALITES DE REMUNERATIONS 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 €HT/an les deux premières années 30 000 €HT/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€ HT post expiration contrat

LES ACTES MAJEURS DE LA ZAC :

- Approbation du dossier de création 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 2017, et présente le prévisionnel de l'activité des années à venir dans le cadre contractuel existant.

L'année 2017 a été marquée par l'ouverture de plusieurs enseignes comme Baila Pizza et Burger King mais également par le lancement des travaux de plusieurs preneurs comme Unikalo et le Groupe Rouyer Automobiles.

En parallèle, la Commission Nationale d'Aménagement Commercial s'est prononcée le 13 avril dernier en faveur de l'installation du Retail 2 sur le lot 4 de la zone, portée par Duval Développement Atlantique.

Dans la perspective de la poursuite de la commercialisation, la SAEML Territoires Charente a racheté à Grand Angoulême le lot 3 afin notamment de passer un compromis avec l'enseigne Grand Frais. En 2018 cette commercialisation n'a pas pu se poursuivre.

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 des lots portant autorisation commerciale et d'étudier des scénarii alternatifs (en cours d'élaboration) sur la suite de l'opération.

De fait la trésorerie 2018 de l'opération en subit les impacts. La SAEML a sollicité à ce sujet le concédant sur les conséquences de la suspension de la commercialisation.

I. Acquisitions foncières

Poste bilan 2017 : 872 507 €

Correspond notamment au rachat du lot 3 + frais de notaire

Tout comme Territoires Charente avait racheté le lot 4 en novembre 2016 pour permettre de contracter avec SNC des Deux Plantiers, il en a été de même pour le lot 3, afin de contracter des compromis avec des preneurs (dont Grand Frais).

Le rachat des secteurs 3-1 et 3-2 correspond aux parcelles CB 218 et CB 219 d'une surface totale de 47 793 m².

Le principe du portage de ces terrains a été mis en place (pour des raisons de trésorerie de l'opération) en 2012 et est le suivant :

- Prix de vente du foncier des terrains à l'EPF égal au prix auquel le bilan de la ZAC rachète le foncier. Ce prix de foncier est constitué d'un prix de foncier estimé par le service des domaines ainsi que par les indemnités de réemploi et d'immobilisation engagées.
- En surplus, l'ensemble des frais exposés du fait du portage (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais financiers...) est réindemnisé au prorata de la surface acquise afin que l'opération de portage de la collectivité soit financièrement neutre pour elle.

Tableau récapitulatif des acquisitions de l'année :

Localisation	Surface en m ²	Date signature	Prix foncier en € HT	Autres frais en € HT	Prix total
CB 218	27 039	13 juillet 2017	854 765.44€	94 279.18	949 044.62 € HT
CB 219	20 754	Acte de quittance : 30 novembre			
Total	47 793 m²				
Dit lot 3					1 138 853.54€ TTC

Il n'est pas prévu de rachat en 2018 d'une partie des lots restants propriété de Grand Angoulême.

L'ensemble des parcelles restantes, d'une surface de 53 443 m², et constitué des lots 1 et 2 de la ZAC, devait être acquis normalement par Territoires Charente au fur et à mesure des besoins de la commercialisation et d'ici la fin de la concession prévue au 31 décembre 2022.

II. Travaux

Poste bilan 2017 : 232 387 € HT

Le fait majeur de 2017 en termes de travaux a été la réalisation de la station de recharge pour véhicules électriques (6 bornes mises en place et raccordées).

A aussi été réalisé l'aménagement du parking de Burger King, permettant son ouverture. Enfin ce poste comprend également le raccordement fluides (eau et électricité notamment) de plusieurs preneurs de la ZAC et l'entretien paysager de la ZAC.

Les derniers travaux de finitions (enrobés, candélabres et espaces verts) se dérouleront dernier trimestre 2018 et 1^{er} trimestre 2019, en concordance avec le planning d'ouverture du retail 2.

III. Honoraires techniques

Poste bilan 2017 : 15 783 € HT

Ce poste comprend le suivi des travaux de l'année (maîtrise d'œuvre, étude pollution des lots commercialisés, plans de géomètre, etc...)

Le restant à réaliser correspond aux honoraires des prestataires pour le suivi des travaux des deux tranches conditionnelles qui se dérouleront en 2018 et 2019 (maîtrise d'œuvre, étude pollution des lots commercialisés, plans de géomètre, etc...)

IV. Frais de gestion et financiers

Poste bilan 2017 : 737 973 €

A. Honoraires du concessionnaire (selon traité de concession) : 500 740 €

Du fait de la configuration du bilan de l'exercice, les honoraires du concessionnaire pour 2017 sont principalement liés au produit des ventes réalisées (volet 4). Les sommes figurant au bilan étant comptablement à date d'engagement, les trésoreries correspondantes s'avèrent, du fait des difficultés générales de trésorerie de l'opération, décalées dans le temps.

Pour 2017, 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 : un prix forfaitaire pour conduite d'études, pour un montant de 30 000€
- Volet 3 : suivi technique, pourcentage sur travaux et dépenses associées, pour un montant de 7 517€
- Volet 4 : honoraires liés à la commercialisation, pour un montant de 463 223 €

B. Les frais administratifs et de commercialisation : 23 744 €

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,...

C. Les frais financiers : 213 489 €

Ce sont les frais bancaires liés aux différents emprunts ou lignes de découvert contractés et le remboursement des frais de portage liés au foncier racheté au titre du lot 3 (frais engagés par l'EPF et par la communauté d'agglomération).

V. Commercialisation

Poste bilan cession charges foncières 2017 : 7 244 356 €

Au cours de l'année ont été ouvertes au public Baila Pizza (en mai) et Burger King en septembre.

A l'issue de son autosaisine la CNAC a finalement validé l'autorisation commerciale du retail 2 en avril 2017, permettant la réitération de la vente de ce lot 4 sur l'exercice et pour son montant global (soit 4,9M€ HT).

A. Actes réitérés en 2017 :

Tableau récapitulatif des cessions de l'année

Enseigne	Lot	Signature du compromis	Réitération de l'acte	Surface vendue	Prix en € HT
BMW extension	9	18 octobre 2016	14 avril 2017	2 409 m ²	
Unikalo	9	4 août 2016	9 mars 2017	4 037 m ²	
Burger King	7	18 octobre 2016	28 mars 2017	1 498 m ²	
Boulangerie-snack ANGE	8	14 octobre 2016	8 novembre 2017	1 063 m ²	
Ital Auto	6	14 décembre 2016	26 octobre 2017	13 588 m	
Retail 2	4	9 décembre 2016	27 Décembre 2017	30 006 m ²	
TOTAL				52 601 m²	7 244 356 €

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 2017, l'Aménageur a poursuivi les négociations avec différents opérateurs sur plusieurs lots de la zone, aboutissant à la signature de compromis en attente de réitération.

Enseigne	Nature des activités	Lot	Surface en m ²	Signature compromis
Grand FRAIS	Epicerie, maraicher	3b	9 665 m ²	13 juillet 2017
TOTAL			9 665 m²	

En l'état actuel, ce compromis ne peut être réitéré ce qui génère un problème de trésorerie à l'opération.

C. Poursuite et perspectives de commercialisation :

Le compromis signé fin 2016 et concernant l'immeuble mixte sera réitéré courant 2018.

La décision de la CAA de Bordeaux est intervenue au 1^{er} trimestre 2018 et ne valide pas l'autorisation commerciale cinématographique du multiplexe CGR sur la zone.

*A ce jour, 179 008 m² cessibles sont vendus ou retenus (compromis signés), représentant **63 % 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.

V – Participations et subventions

Poste bilan participations 2017 : 32 262 €

Ce poste correspond notamment à une subvention de la Région Nouvelle Aquitaine pour un montant total de 36 191 €, dont 31 382 ont été engagé en 2017. Le solde, soit 4 809 €, a été engagé en 2018 et la totalité de la subvention a été perçue sur 2018.

La participation d'équilibre de la Collectivité est provisionnée à un plafond de 200 K€uros, somme inscrite dans le traité de concession en 2007 et non remis en cause depuis.

VI – Résultat

Le résultat prévisionnel global à terme de la concession, dans l'hypothèse contractuelle existante, est positif et réestimé à ce jour à 2 951 361€ du fait de la cession du Retail 2 cette année.

Des scénarii alternatifs pour la suite de la concession étant à l'étude, cet élément sera de fait modifié.

VII – Emprunts et état de trésorerie

Poste bilan état de trésorerie au 31/12/2017 : 3 189 883 €

Ce poste bilan à date du 31/12/2017 est à mettre au regard des remboursements de 2017 et de janvier 2018.

En 2017, l'encours bancaire auprès d'Arkéa a été soldé par le remboursement de la dernière annuité soit 600K€.

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

Il ne reste plus en 2018 d'emprunt en cours.

En 2016, pour faire face aux besoins de trésorerie de la ZAC, une autorisation de découvert a été mise en place auprès du Crédit Coopératif dans la limite maximum de 4M€, assise sur la présentation des compromis de vente. Cette ligne reste aujourd'hui ouverte à hauteur de 1 200 000 € et ne peut être couverte, comme prévu initialement en 2018, par les recettes de l'opération du fait de la suspension de la commercialisation demandée par le concédant.

L'opération a également fait l'objet d'avances de trésorerie inter opérations qui sont soldées en 2017. Seul un mouvement entre la SAEML Territoires Charente et l'opération reste à régulariser en 2018 pour 34 000 € environ.

Les mouvements de TVA sont également retracés, et impactent la trésorerie annuelle mais aucunement le global puisque neutre pour l'opération.

Conclusion

Le prévisionnel de l'opération est établi dans le cadre du contrat de concession qui nous lie aujourd'hui.

L'impact bilan est principalement dû à la commercialisation dès 2017 de la parcelle du lot 4 accueillant le Retail 2 apportant une recette permettant de désendetter l'opération à l'exception de la ligne de découvert.

La demande de suspension de la commercialisation auprès de bénéficiaires d'AEC, par le concédant impacte directement la capacité de la SAEML à rembourser cette ligne de découvert dans les délais prévus à savoir 2018.

A la demande du concédant, des scénarii alternatifs sur la suite de l'opération sont à l'étude (allongement de la durée de la concession, révision de la programmation, ...). Ces scénarii auront de fait un impact sur le bilan global de l'opération et son résultat potentiel.

En termes de trésorerie, l'opération reste en difficulté. Du fait de la demande de suspension de la commercialisation par le concédant, alors que les dépenses d'acquisition des terrains avaient bien eu lieu en 2017, la trésorerie 2018 de l'opération est directement impactée. La ligne de découvert ne pouvant être couverte en l'état, la SAEML concessionnaire a appelé Grand Angoulême concédant sur ce problème de trésorerie.

A noter d'ores et déjà que la SAEML Territoires Charente concessionnaire prête à l'opération la trésorerie de ces rémunérations facturées non perçues pour un solde global de 280 000 € environ (mouvements de trésorerie réglés) et ne portant pas d'intérêts.

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 €								3 893 813 €
1b. Cession de droits à construire							396 468 €		7 197 000 €	1 606 692 €	7 244 356 €	700 000 €	1 704 775 €	2 600 558 €	797 426 €	1 121 359 €	23 368 634 €
2. Subventions et participations, produits financiers																	
Produits financiers et produits divers				293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	16 437 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	398 €	36 556 €
Subvention										0 €	31 382 €	4 809 €	0 €	0 €	0 €	1 536 €	37 727 €
Participations									55 438 €	933 €	880 €	0 €	0 €	0 €	0 €	202 749 €	260 000 €
Total "produits, subventions et participations"	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	71 875 €	933 €	32 262 €	4 809 €	0 €	0 €	0 €	204 683 €	334 283 €
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 €	704 809 €	1 704 775 €	2 600 558 €	797 426 €	1 326 042 €	27 596 730 €
Dépenses	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
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, arché, entretien...)	3 756 €	0 €	100 676 €	0 €	564 €	14 272 €	0 €	0 €	48 €	0 €	0 €	1 430 €	1 430 €	1 430 €	1 430 €	1 396 €	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 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	5 000 €	3 243 €	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 €	8 430 €	8 430 €	8 430 €	6 430 €	4 639 €	6 768 507 €
1bis. Allers retours EPFR / CDC BCh/ Grand Angoulême						44 417 €		1 770 763 €	0 €	374 972 €	872 507 €	-31 380 €	0 €	212 997 €	328 512 €	439 859 €	4 012 647 €
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 €	-7 046 €	4 300 €	4 200 €	4 200 €	4 142 €	4 125 700 €
Lot 1 : terrassement voirie assainissement						944 521 €	2 250 063 €	254 907 €	308 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 449 799 €
Lot 2 : Forage horizontal						95 700 €	0 €	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 €	0 €	50 700 €
Lot 4 : Contrôle réseaux gravitaires						0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 500 €
Lot 5 : Espaces verts						114 266 €	80 991 €	20 520 €	16 470 €	16 744 €	-18 990 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	230 000 €
Travaux supplémentaires et révision de prix						329 €	100 209 €	3 561 €	100 209 €	161 408 €	4 423 €	4 300 €	4 200 €	4 200 €	4 142 €	4 142 €	286 771 €
Travaux d'aménagement, marchés secondaires						211 137 €	447 796 €	651 689 €	0 €	180 886 €	146 278 €	47 721 €	45 721 €	42 163 €	42 163 €	1 773 391 €	
Autres travaux d'aménagement (concessionnaires...)						10 933 €	279 414 €	289 326 €	23 105 €	23 105 €	22 600 €	22 600 €	22 600 €	22 600 €	22 600 €	753 267 €	
SAV pour imprévus, actualisation...						435 987 €	93 928 €	7 859 €	7 983 €	31 130 €	10 000 €	85 000 €	85 000 €	93 000 €	93 000 €	880 159 €	
Total "travaux"	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 040 221 €	2 853 574 €	654 875 €	759 458 €	1 065 676 €	232 387 €	246 440 €	258 178 €	159 521 €	165 521 €	96 665 €	7 532 517 €
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 €	476 €	179 150 €
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 €	12 440 €	13 040 €	8 240 €	5 240 €	5 240 €	593 363 €
Interventions complémentaires						1 684 €	800 €	13 661 €	1 986 €	2 613 €	0 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	566 €	25 310 €
Suivi de chantier					1 260 €	1 570 €	5 360 €	1 740 €	3 745 €	1 008 €	0 €	1 210 €	806 €	0 €	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 €	2 500 €	2 500 €	6 500 €	2 500 €	6 500 €	6 500 €	48 505 €
Total "honoraires"	0 €	90 158 €	127 180 €	68 856 €	83 736 €	71 172 €	116 335 €	169 303 €	25 937 €	31 582 €	15 783 €	17 150 €	17 346 €	15 740 €	8 740 €	12 783 €	871 801 €
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 €	87 891 €	160 578 €	222 072 €	92 333 €	86 271 €	2 784 564 €
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 €	28 450 €	10 840 €	12 840 €	12 840 €	12 300 €	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 €	219 475 €	8 000 €	42 646 €	66 089 €	88 661 €	2 224 333 €
Total "frais"	70 174 €	142 364 €	437 221 €	316 160 €	235 898 €	288 814 €	406 853 €	703 861 €	548 409 €	420 886 €	737 973 €	335 816 €	179 418 €	277 555 €	171 262 €	187 232 €	5 459 897 €
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 €	576 456 €	463 372 €	674 246 €	680 464 €	741 178 €	24 645 369 €
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 €	128 354 €	1 241 403 €	1 926 312 €	116 962 €	584 865 €	2 951 361 €
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 €	-918 180 €	323 223 €	2 249 535 €	2 366 496 €	2 951 361 €	
Etat de trésorerie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
CORRECTIONS résultat et trésor au 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 €						-498 671 €
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 €	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 €	0 €	0 €	18 060 000 €
Débts 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 €	0 €	0 €
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 €	33 963 €	0 €	0 €	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 €	-2 966 037 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TVA	-725 €	-26 237 €	-46 160 €	45 409 €	4 580 €	-212 292 €	-83 471 €	89 159 €	370 165 €	-497 155 €	1 128 436 €	-845 296 €	283 396 €	197 961 €	-77 030 €	-330 740 €	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 €	-3 682 979 €	1 524 799 €	2 124 273 €	39 932 €	-244 546 €	0 €
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 €	-493 096 €	1 031 703 €	3 155 976 €	3 195 908 €	2 951 36	